**汉阳1889小区6栋4间商铺公开招租须知**

一、意向承租人在交纳竞租保证金前，应当：

1、仔细阅读本次招租的《汉阳1889小区6栋4间商铺招租公告》，并接受招租公告的全部条款。

2、仔细阅读本招租须知，并接受本须知的全部条款。

3、仔细阅读本次招租的《房屋租赁合同》和《安全责任书》文本，并接受《房屋租赁合同》和《安全责任书》全部条款。

二、招租项目基本信息：

汉阳1889小区6栋4间商铺位于武汉市汉阳区红建村特1号6栋，总建筑面积为382.15㎡，房屋所有人为湖北盐业集团有限公司，已办理不动产权证。现湖北盐业集团有限公司全权委托湖北云鹤资产运营有限公司进行经营和管理。

4间商铺均为钢筋混凝土结构，分为两层，第一层层高约4.8米，第二层层高约4.4米，外立面为墙砖、局部玻璃幕墙；内部为毛坯，墙面石灰石刷白，水泥毛糙地面；预留照明、水电接口；内部无楼梯、电梯设施，房屋空置。（商铺基本情况详见汉阳1889小区6栋4间商铺招租清单）

三、招租方式：本次租赁确定的原则是整体承租优先，在无人整体承租时，按照承租商铺的建筑面积之和的大小顺序依次排序进行竞租，均采取密封报价方式，按照价高者得原则确定承租人。

四、商铺租赁用途：

意向承租人拟经营品牌、业态及装修风格必须符合招租人规定的业态规划且需得到认可，在现行法律法规以及政府政策允许范围内合法经营。总体业态分布要求:1、生活服务:超市、餐饮店、副食店等;2、商务金融:通讯、银行等;3、教育卫生:药店、诊所、书店、教育机构等;4、其他:除禁止经营(包括但不限于)外的其他项目。

禁止经营项目(包括但不限于):宗教活动场所、殡葬用品等及其他未经招租人许可的项目。

1. 招租项目自公告之日起在汉阳1889小区6栋4间商铺所在地武汉市汉阳区红建村特1号6栋展示。招租人将于 2020年 6 月 5 日前统一组织报名人现场踏勘招租项目(需提前预约)。意向承租人实地踏勘招租项目，须服从招租人的统一安排。意向承租人可自行查看现场及周边情况，并按招租公告有关要求进行报名，交纳竞租保证金，做好竞租准备。

六、招租底价：详见汉阳1889小区6栋4间商铺招租清单

七、租赁期限:5年

八、装修免租期：装修免租期为2—5个月。如竞租人整体承租或一次取得多个标的的，并不累计装修免租期，整体承租的装修免租期最高不超过5个月，承租单个标的的装修免租期最高不超过2个月，装修免租期并不免除水电费、管理费等其他公共费用。承租人完全理解招租人同意给予装修期，是基于对本合同约定的租赁期限能够得到全部履行的合理预期，因此承租人完全同意，如果双方的租赁关系无论任何原因提前终止，则承租人应就其实际享受的装修期向招租人作出相应补偿，具体计算公式为：承租人应向甲方支付的补偿金=免租期月数×计租期首期年租金÷12×（1—租赁关系实际存续的年限÷本合同约定的计租期）。

九、租金和租赁合同履约保证金支付方式:租金采取预收方式，按半年缴纳；合同履约保证金为3个月的租金标准。

十、管理费：按照商铺的建筑面积×8元/月的标准，随租金同步收取。管理费包含物业管理费。

十一、租金增幅：第1、2、3年租金为竞租成交价,从第4年开始租金逐年递增2%。

十二、意向承租人的资格要求

1、意向承租人须为中华人民共和国境内依法设立合法存续的企业法人、其他组织或具有完全民事权利能力和行为能力的自然人。

2、在房屋租赁过程中曾经发生违约情形的,不得参加本次招租。

十三、报名和交纳竞租保证金

1、意向承租人应在报名截止时间前（即2020年 6 月 10 日 16:00时）提交报名资料。意向承租人为法人单位或其他组织的,须提交法人、其他组织的合法资质证照原件及复印件(含营业执照、税务登记证、组织机构代码证或“三证合一”营业执照等，加盖公章)，以及法定代表人的有效身份证明文件和法定代表人有效身份证及复印件；意向承租人为具有完全民事行为能力自然人的，须提交居民身份证原件及复印件；意向承租人委托代理人代为办理报名登记手续的，须提供授权委托书原件及授权人、代理人身份证原件及其复印件。以上所有文件或复印件须签字和盖公章（按手印），经招租人审核通过后，发出竞租邀请书。意向承租人按要求缴纳竞租保证金后，方可成为竞租人并参加竞租会议。

2、竞租保证金标准：整体承租交纳12000元人民币租赁保证金；如分拆招租，每1间商铺交纳3000元人民币竞租保证金。

3、竞租保证金交纳方式：意向承租人应以“电汇”或“转账”方式交纳竞租保证金至招租人指定账户，须在付款人栏填写报名人名称、款项来源栏填写竞租保证金。竞租保证金交纳时间以银行实际到账时间为准。竞租保证金不得代缴。

4、竞租保证金交纳银行账户：

单位名称：湖北云鹤资产运营有限公司

开户银行：中行花桥支行

竞租保证金交纳账号：576871917979

5、竞租保证金到账截止时间：2020年6 月 10 日16:00时。

6、意向承租人交纳竞租保证金后，需凭缴款凭证在 2020 年 6 月 11 日 16:00 时前到武汉市红旗渠路96号莱特花园B栋701室，湖北云鹤资产运营有限公司换取竞租保证金收据，并按照相关要求参加竞租会议。

未按照上述要求交纳竞租保证金的,招租人不予确认竞租保证金,责任由交款人自行承担。

十四、召开竞租会议

1、会议纪律

（1）竞租人签到、报价过程中必须服从会议主持人及工作人员的指挥、安排。

（2）竞租人安静就坐，未经同意不得随意走动、相互交谈、擅自离场，不得吸烟，不得大声喧哗，不得谩骂威胁会议主持人与工作人员，以及进行其它影响、扰乱会场秩序造成会议无法进行的行为。

（3）对违反上述纪律要求的竞租人，招租人可根据情节采取警告、取消竞租资格、没收竞租保证金等处理措施。

2、会议签到

竞租会议举行时间为 2020年 6 月 15 日 9 时 30 分。各竞租人持竞租保证金回执单原件及有关报名资料原件（若委托代理人参加竞租的，代理人必须出示有效的委托书及竞租人、代理人身份证原件），按照规定的时间前往武汉市红旗渠路96号莱特花园B栋701室，湖北云鹤资产运营有限公司签到参加竞租会。竞租人迟到或未按要求携带保证金回执单原件及有关资料原件的均不得签到。

3、递交报价函

（1）竞租报价按照整体承租→承租若干间商铺（按照承租商铺的建筑面积之和的大小顺序依次排序）进行竞租。如有竞租人整体承租，招租人不再接收承租若干间商铺（小于4间）的竞租人报价。

（2）招租人按照上述先后顺序通知竞租人进入会议室，各竞租人现场递交密封报价函，填写的报价金额须不低于招租底价，否则视为无效报价。招租人现场公布各竞租人密封报价情况。竞租人递交的报价函一经递交不得反悔，否则视为违约，不按时递交报价函，视自行放弃，由此产生的风险和责任全部由竞租人自行承担。

（3）若对应标的只有1名竞租人的，报价有效即确定为承租人。相同标的，有两个或以上的竞租人，报价有效，由密封报价出价高者竞得；若最高报价相同，为两人或两人以上的，则进入第二轮密封报价阶段，竞租人于竞租会现场递交报价函；若第二轮密封报价的最高报价者仍为两人或两人以上的，则继续进行密封报价，直至产生承租人。

（4）若竞租标的的建筑面积之和相同且有标的重合情况，单独对每个重合标的的密封报价情况进行比较，由密封报价出价高者竞得。

4、竞租人有如下行为之一的，将取消其参加竞租资格，其交纳的竞租保证金招租人有权不予退还，同时招租人有权追偿因

此而造成的经济损失：

（1）扰乱竞租会现场秩序、干扰竞租报价工作、操纵、垄断、恶意串通的。

（2）提供虚假资料，引起竞价无效的、有效报价后又声明撤销的。

（3）竞得标的后，未在规定的时间内签订《房屋租赁合同》及《安全责任书》的、未在约定时间内交纳所须缴纳全部款项的。

（4）进入竞租会后，未关闭通讯设备，交头接耳、吵闹、滋事、随意走动以及不听从工作人员安排等行为的。

十五、结果公示

竞租会议结束后，招租人在湖北盐业集团有限公司网站将竞租结果进行公示，公示时间为3个工作日。

十六、竞租保证金退还

未竞得商铺的竞租人需将招租人出具的竞租保证金收据返还招租人，招租人在竞租结果公示期结束后15日内，以转账方式退还竞租保证金，不计利息(竞租人需提供收款收据、户名、开户银行名称、账号）。

竞得人交纳的竞租保证金在公示期满后，按照招租人要求签订合同、交纳首期租金和履约保证金后，招租人在15日内退还竞租保证金，不计利息。

十七、租赁合同签订与物业交付

公示期结束后，承租人应在公示结束起5个工作日内与招租人签订《房屋租赁合同》和《安全责任书》、交纳首期租金、管理费和履约保证金。

房屋交付时间以招租人通知为准，签订租赁合同即视为完成房屋交付；承租人逾期不签订合同或不接收房屋，视为自动放弃承租权，竞租保证金不予退还，由此造成的一切责任后果，由承租人自行承担。

十八、瑕疵声明

招租人依标的现状进行招租,并组织了招租标的房屋展示活动,所提供的资料和工作人员的介绍以及评价均为参考性意见,不构成对招租标的的任何保证。竞租人应对标的情况和价值进行自我判定,一经参与竞租,即表示对招租标的房屋有全面、充分的了解并接收标的房屋的一切现状,一经成交确认,招租人不对招租标的的瑕疵或可能存在的瑕疵承担任何责任,竞得人也不得以标的存在的瑕疵作为反悔的理由。

十九、异议与投诉

1、意向承租人如对招租公告和招租须知有疑问，须在竞租会议前与招租人取得联系，否则视为无异议。

2、竞租人对竞租过程与招租结果有异议的，须在竞租会议现场提出或在公示期内书面提交；凡未在竞租会议现场提出或未在公示期内书面提交的，公示期满后招租人均不予受理其异议与投诉。

 湖北云鹤资产运营有限公司

 2020年5月27日