**吉安市吉州区庐陵怡园7号综合楼1-05号房屋四年租赁权网络竞价拍卖**

**网络竞价时间：2024年10月10日10时00分开始**

**（项目编号：CQ【2024】ZY110号）**

**拍**

**卖**

**资**

**料**

**汇**

**编**

 **吉安市新瑞商贸有限公司**

**电 话：0796-8295961**

**资 料 目 录**

一、网络竞价公告

二、网络竞价规则和须知

三、附件：

《房屋租赁合同》（样本）

**网络竞价公告**

受委托，本公司定于2024年10月10日10时00分开始在江西省公共资源交易平台电子交易系统（产权交易子系统）[采用网络](http://www.jxsggzy.cn/web/%EF%BC%89%E4%B8%BE%E8%A1%8C%E7%BD%91%E7%BB%9C)竞价，公开对下列标的进行交易，现将有关事项公告如下：

**一、项目编号**：CQ【2024】ZY110号

**二、项目简介及起拍价（不设保留价）:**

1、吉州区庐陵怡园7号综合楼1-05号房屋四年租赁权;建筑面积52.1㎡，租赁期限4年，规划用途：商业。起拍价3908元/月，竞买保证金10000元。（网络竞价开始时间：2024年10月10日10时00分）

**业态要求：**租赁物必须用于合法经营，且不得用于工业、化学农药、噪音扰民等不符合环保要求和法律法规、相关政策规定禁止的行业。

**特别说明：**①租金以成交价为准。买受人享有最后半年租期租金优惠1个月，标的“租金优惠期”全部置于租期的最后时段，承租人中途违约或提前退租的，不享有租金优惠。第一年和第二年租金按拍卖成交价计缴，之后每年租金在上一年租金的基础上逐年递增，递增率为6%。即第三年租金在第二年租金的基础上递增6%，第四年租金在第三年租金的基础上递增6%。买受人在与委托人签订《房屋租赁合同》前一次性支付6000元（陆仟元整）作为履约保证金。②租赁期间，包括但不限于水费、电费、燃气费、供暖费、物业费、租赁产生的相关税费等费用均由买受人支付并由其承担延期付款的违约责任。

**三、报名时间**：自公告之日起至2024年10月9日17时止。

**四、报名方式：**登录江西省公共资源交易平台进行网上报名（报名注册如需指导，请联系本公司，电话：18719287316）。

**五、标的展示时间：**自公告之日起至2024年10月9日17时止。

**六、标的展示地点：**标的所在地。

**七、交易方式：**采用网络竞价进行交易。

**八、网络竞价时间：**报价从2024年10月10日10时00分开始；每个标的自由报价时长10分钟，延时周期120秒；每个标的具体竞价开始时间以交易系统设定的为准。竞价阶梯为50元或其整数倍。

**九、竞买报名须知**

**1、竞买资格条件**

（1）报名资格：本次招卖标的面向中华人民共和国境内法人、具有独立承担民事责任能力的其他组织或具有完全民事行为能力的自然人公开招卖。竞买人存在以下情形，不得报名参与竞买：

①被市城投公司及下属公司列入黑名单的；

②与市城投公司及下属公司有案件纠纷，经司法机关裁决且生效后，仍不履行生效法律义务的；

③在全国企业信用信息公示系统上存在不良信用记录的；

（2）意向竞买人报名资格审核：有意竞买者请在拍卖会公告要求时间内到吉安市城投资产管理有限责任公司（地址：吉安市吉州区北京路18号吉安城控大楼15楼，联系人：邱女士 0796-8221501），办理竞买资格审查取得《意向竞买人报名资格确认书》，方可办理网上报名事宜。**竞买资格审查资料递交截止时间为2024年10月8日12时。**

（3）本次网络竞价不接受联合竞买。

**2、网上报名流程及注意事项**

（1）未注册的竞买人应在报名时间截止前进入江西省公共资源交易平台先进行注册登记（选择“交易主体登录”，点击“免费注册”，在投标人身份类型中勾选“产权竞买人”，填写基本信息注册），然后再进行网上报名并缴纳竞买保证金。已注册的竞买人直接登录江西省公共资源交易平台进行网上报名并缴纳竞买保证金。

（2）该网上交易系统要求电脑配置达到以下标准：操作系统：windows7以上；IE浏览器：版本IE9以上；辅助软件：建议使用office2010。注：第一次使用时，需要安装系统驱动，请在网站（江西省公共资源交易平台）【帮助中心】栏目下载最新系统驱动安装包。

（3）“吉安市公共资源交易中心”保证金账户：开户银行为自行勾选；银行账号由网上交易系统自动生成。竞买人须在报名截止时间之前采用银行转账方式支付保证金，系统不接受非转账方式支付的保证金。如：不接受现金入账、不接受支付宝、微信等第三方支付平台转账支付。

（4）竞买人可自行到银行网点或通过网上银行、手机银行将竞买保证金从报名人注册时绑定的同名银行账户转账，系统不接受非竞买人本人同名账户入账的保证金。交易中心对入账到非“吉安市公共资源交易中心”账户的资金不负任何责任。

（5）不同的竞买人、不同的标的分配的保证金缴纳账号均不一样，竞买人在缴纳保证金时请仔细核对每个标的的保证金缴纳账户信息。

（6）竞买人报名并缴纳竞买保证金后，需重新登录网上交易系统查询保证金缴纳状况，点击“同步银行入账数据”，显示“足额缴纳”后方为报名成功。

（7）非转账方式、通过支付宝等第三方支付平台支付、非本人同名账户、未转账至指定的竞买保证金缴款账户以及截止时间之后的到账等根据交易规则都将被视作无效保证金，不能取得竞买资格。

（8）无效保证金退还手续只能在竞价标的交易结束后才能办理退付，办理时需出账人持身份证明和相关转账证据至交易中心现场办理；报名人同名银行账户出账后逾期到账的，系统会自动办理退付。

**十、特别提示：**

1、网络竞价需竞买人自备电脑通过网上操作完成，报名成功的竞买人应提前熟悉本次网络竞价的所有程序及操作。

2、竞买人须对自己的竞买行为负责，请在竞拍前认真查阅本次网络竞拍资料中所有的内容；资料由竞买人自行登录江西省公共资源交平台、吉安市公共资源交易网下载。

3、竞拍成交之日起2个工作日内，买受人须持有效证件及复印件联系本公司（电话：18719287316)签署《成交确认书》并支付拍卖佣金，如提供虚假材料则不予以成交，该买受人的竞买保证金不予退还。

4、未竞得人所缴纳的竞买保证金，在成交公示期满（即3个工作日）无异议后交易中心按保证金退付流程原渠道退回；买受人所缴纳的竞买保证金在其按约定的时间内付清所有价款并签订租赁合同后，交易中心凭产权单位出具的保证金退款意见表按保证金退付流程原渠道退回。

**十一、联系方式**

国泰新点技术支持电话：400-998-0000（服务热线）

保证金退款电话：0796-8230677

拍卖人电话：18719287316 吴先生

委托人电话：0796-8221501 邱女士

 吉安市新瑞商贸有限公司

　　　　　　　　　　　　 　 2024年9月3日

**网络竞价规则和须知**

一、为维护交易双方的合法权益，在遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则下，依照《中华人民共和国拍卖法》及其相关法律、法规的规定制定本网络竞价规则和须知。

二、拍卖是指以公开竞价的形式，将特定物品或者财产权利转让给最高应价者的买卖方式，一切活动具有法律效力。凡报名参加本次网络竞价者，皆视为其对本规则和须知已予认可，皆视为自愿接受本规则和须知及本次资料中所提要求的约束。

三、[公开竞价](http://www.jxsggzy.cn/web/%EF%BC%89%E9%87%87%E7%94%A8%E7%BD%91%E7%BB%9C%E7%AB%9E%E4%BB%B7%E5%A2%9E%E4%BB%B7%E6%96%B9%E5%BC%8F%E8%BF%9B%E8%A1%8C%E4%BA%A4%E6%98%93)包括拍卖、网络竞价等其他竞价方式；本次交易采用网络竞价增价拍卖方式，按照价高者得的规则确定买受人。

四、报价结果以网上报价为准，最终报价为本标的竞价阶段最高报价。

1、若拍卖标的未设保留价，只要竞买人的最高报价不低于起拍价即可成交，竞价结束，由交易系统确认最高报价为成交价并确认竞得人；

2、若拍卖标的设有保留价，只要竞买人的最高报价不低于本标的设定的保留价即可成交，否则不能成交，竞价结束，由交易系统根据最高报价与设定的保留价，确认是否成交。

3、本次竞拍标的不设保留价。

五、起始价即为起拍价，是竞价开始的价格。竞价阶梯是指竞买人的报价在当前最高报价的基础上增加的最小金额。加价倍数是竞买人选报的增加竞价阶梯的倍数；系统有可供竞买人选择的多个加价倍数（特别提示：当竞买人选择某个倍数加价后，系统会默认该倍数，因此，竞买人再次报价时须注意调整加价倍数、谨慎操作）。

六、网络竞价时段分为“自由竞价”时段和“延时竞价”时段；在自由竞价时间内，各竞买人可以自由报价，自由竞价时间结束后，系统进入项目设置的延时竞价时间段，若该时间段内有竞买人报价，系统将自动延时120秒，如此循环，直到无人报价为止，竞价即结束。

七、网络竞价系统按照“价高优先”“同价先到优先”的原则确认当前最高报价。报价时间是判定竞买人报价先后的唯一依据。竞买人的出价时间以其报价到达网络竞价服务器的时间为准。

**八、竞买报名须知：**

1、有意竞买者须按公告要求完成网上报名和及时缴纳竞买保证金，并同步银行入账数据，显示保证金“足额缴纳”后才为真正报名成功。

**2、竞买保证金到账截止时间：**2024年10月9日17时止。

**九、项目简介及起拍价（不设保留价）：**

1、吉州区庐陵怡园7号综合楼1-05号房屋四年租赁权;建筑面积52.1㎡，租赁期限4年，规划用途：商业。起拍价3908元/月，竞买保证金10000元。（网络竞价开始时间：2024年10月10日10时00分）

**十、网络竞价时间：**报价从2024年10月10日10时00分开始；每个标的自由报价时长10分钟，延时周期120秒；每个标的具体竞价开始时间以交易系统设定的为准。竞价阶梯为50元或其整数倍。

**十一、网络竞价流程：**报名成功的竞买人用报名注册时的用户名提前登录网上交易系统，在标的规定的报价开始时间参与竞价，竞价时间以服务器时间为准。进入系统后，点击“产权业务”、“参加竞价”进入网络竞价界面参与竞价；在竞价期间，请选择需要的加价倍数，确定报价后点击【确认报价】进行报价。界面左下侧的“历史报价记录”可记录竞价过程中的报价，竞价人以编号标识。界面右下侧的“系统消息”框为报价过程中的提醒消息。进入延时竞价后，若无人报价，则竞价交易结束，竞价结束后，系统会提示成交情况。

**十二、本公司声明**

本次竞拍所涉及标的的有关概述和有关资料仅供参考，竞拍标的物的现状、面积、质量等情况均以展示的现状以及竞买人现场察看的为准，委托人和拍卖人均不承担任何瑕疵担保责任。

**十三、特别提请竞买人注意：**

1、竞买人应熟悉本次网络竞价的所有程序及操作，在参与报价时应谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。如果在竞价过程中因操作失误产生的后果由竞买人自行负责。如不可预测的原因或竞价中网络系统出现问题，致使交易无法顺利进行和成交，由此导致的一切损失由竞买人自行承担，与本公司无关。竞买人应妥善保管其在公共资源交易平台注册的账号和登录密码，凡以竞买人账号和密码登录后进行的操作，均被视为竞买人的行为，竞买人应当对以其账号进行的所有活动和事件负法律责任。

2、租赁期间，包括但不限于水费、电费、燃气费、供暖费、物业费、租赁产生的相关税费等费用均由买受人支付并由其承担延期付款的违约责任。

3、如涉及商铺的水、电分户和安装水、电表<含增容、安装分表>费用和电话、闭路电视、网络等开通均由买受人自行解决并承担所需的一切费用。经营需缴交的水费、电费由买受人按抄表数直接向水电部门缴纳。

4、租赁期间所发生的商铺装饰装修、公共安全（含卫生、消防验收）等责任和费用由买受人自行承担。买受人对房屋进行装修的，应事先取得业主单位书面同意，并按规定向消防等有关部门申报办理相关手续。

5、买受人须在取得二次消防验收合格后，方可将商铺投入使用，否则由此产生的责任与损失均由其自行承担。

6、本场竞拍标的的消防验收资料委托人均未向拍卖人提供，涉及需办理消防验收要求的请竞买人在竞拍前到相关部门咨询了解，由竞买人自行考虑，慎重竞买，委托人、拍卖人均不承担任何责任。

7、租赁期间，买受人作为该商铺的实际投资经营管理人，严禁将商铺全部或部分转租、分租、转让、转借、联营、入股、抵押、质押或与他人调剂交换使用的或改变实际承租人的。

8、本次网络竞价资料中所表述的拍卖标的用途，请竞买人根据自己的租赁经营范围需求作出正确判断，也可以在拍卖日前到办理经营许可证的相关部门咨询了解，如买受人未能取得预期的经营业态许可证，导致买受人对租赁房屋不能正常合法投入使用的，一切损失由买受人自行承担，且已付款项均不退回。

9、买受人在经营前须自行办理为实现房屋用途所需的全部有关证照，包括但不限于营业执照、卫生许可证等，并承担经营须缴纳的各项税费。

10、竞买人须认真阅读《房屋租赁合同》（样本）的相关条款，本公司对其相关条款不承担任何法律责任及其他任何连带责任。未尽事宜详见《房屋租赁合同》（样本）。

**十四、竞买人、买受人的权利和义务**

1、竞买人在参加竞价交易前，应认真阅读本次网络竞拍资料，务必到现场查看竞拍标的，有权了解竞拍标的的具体情况，可以要求工作人员陪同现场查看，对相关问题做出解释，自行对竞拍标的情况进行判断，并对竞拍标的物的现状、面积、质量等情况进行调查核实确认，拍卖人仅以竞拍标的的现状进行拍卖，如与实际有出入且不论出入大小，均不增减成交价款。

2、竞买人务必对竞拍标的有明确认识和了解后方可参加竞价，竞买人一旦参加竞价，即表明已完全了解本次网络竞价的所有规定、约定及竞拍标的一切情况，接受竞拍标的的现状（包括瑕疵），并对所有文本资料表示认同；同时愿意承担一切责任，拍后无悔。

3、《拍卖成交确认书》的签署：买受人须在竞拍成交之日起2个工作日内，持有效证件及复印件到我公司（电话：18719287316）签署《成交确认书》，买受人如拒绝签署《成交确认书》，不能改变标的已成交的法律事实，同样视为违约，所交竞买保证金不予退还；并依据《拍卖法》第39条的规定追究买受人的违约责任。签署时需提供下列有效身份证明材料：

①单位：营业执照副本、法人代表身份证原件及复印件（单位提交的复印件须加盖单位公章）。

②自然人：身份证原件及复印件。

③买受人委托他人代理签署时，还须出具授权《委托书》原件、代理人有效身份证及复印件。

**4、成交价款、履约保证金、产权交易服务费、拍卖佣金的支付：**

**（1）成交价款（租金）及支付方式：**租金以成交价为准，买受人享有最后半年租期租金优惠1个月，标的“租金优惠期”全部置于租期的最后时段，承租人中途违约或提前退租的，不享有租金优惠。第一年和第二年租金按拍卖成交价计缴，之后每年租金在上一年租金的基础上逐年递增，递增率为6%，即第三年租金在第二年租金的基础上递增6%，第四年租金在第三年租金的基础上递增6%。租金按照“先交后用、半年一付”的原则计缴，买受人在签订本合同前一次性支付第一年租期的上半年租金，此后，每半年的租金买受人应提前15日支付。

**（2）履约保证金：**买受人须在成交之日起5个工作日（即2024年10月15日）内与业主单位签订《房屋租赁合同》，并在签订《房屋租赁合同》前一次性支付6000元（陆仟元整）作为履约保证金。

**上述款项分别转账至委托人指定的以下账户（转账时请分别注明所交款项）：**

户名：吉安市城投资产管理有限责任公司

账号：2835 0001 0302 0001 000

开户行：赣州银行吉安分行

**（3）产权交易服务费：**买受人须在成交结果公示结束后至办理其缴纳的竞买保证金退还手续前支付产权交易服务费至下列账户（转账时请备注买受人姓名）：

户名：吉安市公共资源交易中心

账号：3605 0184 0162 0000 0557

开户行：建行吉安井开新区支行

产权交易服务费按“赣发改收费【2017】922号”文采用差额定率累进法计算减半收取【减半后收费标准如下：成交金额（即：成交总价）1000万元及以下为1.4625%；1000万元以上至2000万元为1.17%;竞拍标的按该计算方法计算产权交易服务费如低于900元的，按900元收取】。

**（4）拍卖佣金：**成交后，买受人须在2024年10月12日前向拍卖人按租赁年限租金总和的2.5%支付拍卖佣金至以下账户：

户名：吉安市新瑞商贸有限公司；

账号：7570 1010 0100 3764 98

开户行：九江银行吉安分行营业部

**十五、其他事项**

**1、标的移交：**买受人在按期付清全部款项后，须持拍卖人出具的《成交确认书》在2024年10月15日前与委托人签订《租赁合同》，再由委托人将租赁物按现状移交给买受人（租赁物如需维修，由买受人自行维修并承担费用），移交之后的权利义务由买受人负责。

2、合同起始日期为2024年10月15日。特别说明：无论买受人何时签订《房屋租赁合同》或接受租赁物的移交，租期起始时间均按此时间开始计算，详情见《房屋租赁合同》。

**3、违约责任：**

竞拍结束后，买受人不得以任何理由反悔、拒付或拖延支付所有成交价款，应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，其所缴纳的竞买保证金不予退还，因此而造成的一切经济损失由买受人全部承担。并按《拍卖法》第39条规定，由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

十六、附件为本《网络竞价规则和须知》的组成部分。

十七、《网络竞价规则和须知》如有更改和补充，以网上交易系统发布的信息披露变更为准。

十八、本规则和须知如有未尽事宜，按《拍卖法》及其他相关法律法规的规定办理。

十九、拍卖人和委托人负责解释以上条款，并有权处理网络竞价过程中出现的争议和本规则须知以外的其他特殊情况。

**二十、附件：**

《房屋租赁合同》（样本)

 吉安市新瑞商贸有限公司

2024年9月3日

附件：

**房屋租赁合同（样本）**

**合同编号：【**ZLHT\*\*\*\*\*\*\*\*\***】**

出租方（下称甲方）：吉安市城投资产管理有限责任公司

统一社会信用代码：913608005988811208

法定代表人：欧阳明华

地址：江西省吉安市吉州区北京路18号吉安市城市发展总部经济大厦十五楼

承租方（下称乙方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定和拍租公告（项目编号：CQ【2024】ZY110）等要求，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方所有的房屋（下称“租赁物”）出租给乙方使用有关的事宜达成如下：

第一条 租赁物概况

1.1租赁物坐落于 吉州区庐陵怡园7号综合楼1-05号，建筑结构：钢混 ，租赁物总建筑面积约 52.1 ㎡ ，乙方不得以面积误差为由拒绝接收租赁物，亦不得以面积误差为由要求甲方调整租金标准，及追究甲方责任。详见附件一租赁物平面图或房产证（如有）。

1.2甲方按租赁物的现状进行出租和移交，乙方不得以租赁物遗留的建筑垃圾、附属物及门窗损坏、缺失等为由拒绝接收租赁物或追究甲方责任。

第二条 租赁用途、期限

2.1租赁用途为 商业 。未经甲方同意，乙方不得擅自改变租赁用途。

2.2租赁期限自 （共 年）。

第三条 租金、履约保证金

3.1经公开竞价，第一年租金为 元/月，第二年租金为 元/月，第三年租金在第二年租金的基础上递增6%，第四年租金在第三年租金的基础上递增6%。年租金详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租期 | 时段 | 年租金（元） | 备注 |
| 第一年 |  |  |  |
| 第二年 |  |  |  |
| 第三年 |  |  |  |
| 第四年 |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |

3.2乙方在签订本合同前一次性向甲方缴纳合同履约保证金（人民币大写） 陆仟元整 （小写6000元），本合同履约保证金不得转为租金。

3.3合同履约保证金在租赁期满或提前终止本合同后（至少提前3个月书面申请）,如乙方无违约事项，缴清租赁期间应付费用（包括但不限于水电费、卫生费、网络通讯费、税费、物业费等），并将属于乙方可移动设备及物件搬空，双方做现场交接后，甲方在一个月内将合同履约保证金无息返还给乙方。

3.4租金按照“先交后用、半年一付”的原则计缴，乙方在签订本合同前一次性支付第一年租期的上半年租金，此后，每半年的租金乙方应提前15日支付。甲方提供有效税票给乙方。

3.5乙方应按本合同约定时间向甲方指定银行账号支付相关费用，甲方指定银行账号如下：

户名：吉安市城投资产管理有限责任公司

账号：2835 0001 0302 0001 000

开户银行：赣州银行吉安分行

第四条 费用承担

4.1涉及租赁物的电话、宽带、有线电视、水电、燃气、二次供水、物业管理费、垃圾清运费、电梯设备维保、税费等相关费用，均由乙方自行承担。

4.2如发生本合同未列出项目，但与租赁物使用有关的费用也由乙方承担。

第五条 装修

5.1乙方应事先将确定的装修方案报甲方审核备案，经取得甲方或政府有关部门许可（如有法律要求）后方可进行装修，装修期间产生的相关费用和责任均由乙方自行承担。

5.2乙方的装修作业不得影响租赁物的外立面以及整体建筑的框架结构，亦不得影响其安全性。否则，由此造成的相关损失和责任均由乙方自行承担。

5.3装修作业应封闭进行，乙方应在租赁物门口或者四周设立围挡，并保证围挡的安全和美观。围挡的安装、维护、拆除，以及施工过程中造成的人身安全事故和财产损失均由乙方自行承担。

第六条 甲方权利与义务

6.1甲方有权按照本合同约定时间向乙方催收租金及相关费用。

6.2甲方有权对乙方的使用行为进行监督管理，若乙方存在使用不当的行为，甲方有权要求乙方限期整改。

6.3甲方不承担租赁物因市政工程施工单位或业主单位因施工行为导致乙方经营影响的经济损失、人身安全和财产安全等相关责任。

6.4乙方是租赁物的实际管理人，甲方不承担乙方在租赁物内发生的一切安全事故的责任。

6.5甲方不承担因乙方对租赁物进行装修拆改，或因不可抗力的原因导致毁损租赁物和造成乙方财产、人身安全等损失的责任。

6.6租赁期满或本合同解除、终止，以及乙方擅自占用租赁物期间，甲方不承担乙方的一切纠纷和安全事故责任。

6.7甲方有权在租赁期限届满前6个月，在不影响乙方正常使用的情况下，提前做好租赁物下一轮租赁权的公开招租工作。

第七条 乙方权利与义务

7.1乙方应按本合同约定足额支付租金及相关费用，并自觉遵守城市管理相关规定,依法依规进行经营。

7.2乙方已确认租赁物设施的安全性，乙方在使用租赁物的过程中应当注意安全，承担在租赁物内发生的一切事故责任，如因乙方对租赁物的使用、管理、维护不当，导致自身或他人财产损失、人身损害等均由乙方自行承担或处理。如还给甲方造成损失的，除按本合同约定支付违约金外，还应赔偿甲方的所有损失。

7.3乙方不得擅自改变租赁物原有建筑结构和功能，不得擅自移动或拆除室内设施设备。

7.4乙方应及时、有效的解决因乙方原因发生的信访投诉等事件，如造成甲方被负面报道、行政处罚、被投诉等不良名誉、信誉影响的，按乙方违约处理。

7.5乙方应配合做好全国文明城市、卫生城市、安全生产大检查工作，并落实门前四包工作，承担相关费用和责任。

7.6乙方不得擅自将租赁物出卖、抵押、转租、分租或以其他方式给第三方。如乙方为丰富周边生活设施，满足多元化业态需求，确需对租赁物进行转租、分租的，应事先征得甲方书面同意，待甲方同意后方可将租赁物转租、分租给第三人，但乙方不能在转租、分租上哄抬租金。转租、分租过程中乙方与次承租人产生的经济纠纷和法律纠纷均由乙方自行承担解决。

7.7若甲方同意乙方转租、分租，如乙方享受了国家、地方政府或甲方出台的减租政策或其他优惠政策，则次承租人也享受同等待遇（不得超过乙方的待遇）。

7.8乙方不得在租赁物内进行任何违法违纪活动，不得存放危险、易燃、易爆及其它国家规定的违禁物品；不得经营重污染、重噪音、危险品等相关行业。

7.9 乙方自营场所或转租、分租面积在300㎡及以上的餐饮、住宿、娱乐、商业等公众聚集场所，乙方除需自行报消防部门，还应积极监督次承租人报消防部门。未经消防安全检查合格不得擅自投入使用或经营。

7.10乙方不得在经营场所违规设置员工宿舍或违规住人，且应尽全部责任和义务对次承租人违规设置员工宿舍或违规住人的行为进行监督管理和限期整改。

第八条 租赁物返还

乙方应在租赁期满或本合同终止（含政府征收、征用）之日起七日内返还租赁物，届时乙方出资添置的不可移动资产及固定装修装饰应无偿无条件移交给甲方，属于乙方的可移动资产由乙方自行撤离。

8.1如因乙方擅自拆卸和损毁不可移动资产或固定装修装饰导致租赁物受损的，乙方除应无条件负责修复并按违约处理。

8.2属于乙方的可移动资产在甲方规定的时间内未撤离的，则视为乙方放弃权利处理，届时乙方遗留在租赁物内的设备、物品等财产视为无主物，甲方(或甲方授权的第三方)有权将乙方的上述财产采用搬离等方式处理，由此造成的相关费用、损失由乙方自行承担，甲方无需给予乙方任何赔偿或补偿。

第九条 违约责任

9.1 本合同生效后，乙方不得违约。如乙方违约或未履行其应尽义务责任的，或给甲方造成了损失的，均视为违约，甲方有权单方面解除本合同并没收合同履约保证金。且乙方除应按本合同约定支付甲方违约金外，还应赔偿因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于甲方支付第三人的赔偿款、补偿款、罚款、违约金或其他款项等损失）及甲方为向乙方主张权利所支付的诉讼费、律师费、差旅费、保全费、保全担保费、评估鉴定费等全部费用。

9.2若乙方拖欠租金或相关费用达30日的，甲方有权单方面解除本合同，没收乙方缴纳的合同履约保证金，并按欠缴金额以每日5%向甲方支付违约金。

9.3乙方如违反本合同第七条任意一款（除7.1款外）约定的，甲方有权要求乙方限期整改，若乙方未能按甲方要求整改到位的，乙方应按当年度租金的10%向甲方支付违约金，同时甲方有权代为处理，费用可直接从合同履约保证金中扣减；若甲方无法代为处理的，甲方有权单方面解除本合同并没收合同履约保证金。

9.4如乙方逾期15日内交还租赁物或逾期搬离属于自身的可移动资产，乙方每日应按当期日租金的3倍支付场地占用费，并没收合同履约保证金；逾期超过15日的，乙方每日应按当期日租金的5倍支付场地占用费并没收合同履约保证金。

第十条 合同生效、变更和解除（终止）

10.1本合同自甲乙双方签字并加盖公章之日起生效。本合同一式 份，甲方执 份，乙方执 份，具有同等法律效力。

10.2 本合同生效后，除本合同已有约定外，甲乙任何一方均不得擅自变更或解除本合同，如需变更或解除本合同，均应当书面通知对方，并经双方协商一致，达成书面补充协议。

10.3本合同任何条款的无效或不可执行，不影响其他条款的有效性和可执行性，也不影响整个合同的效力。

10.4如遇不可抗力因素或政府征用租赁物所在土地而需拆除租赁物导致无法履行合同的，或因甲方按上级主管单位或政府要求就整体规划进行战略性调整业态等或需终止合同的，本合同自然终止，双方互不承担责任，租金按照实际使用天数计算，多退少补，本合同履约保证金不计利息退还。

第十一条 争议解决

甲乙双方因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。在诉讼期间，本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。

第十二条 通知与送达

12.1本合同中记载的双方联系电话、通讯地址为各自接收对方、法院仲裁等机构发送的文件、法律文书等资料的送达地址。通过邮寄方式送达的，一经投递送达即视为有效送达，因拒绝签收、地址迁移、原址查无此人等原因导致文件、法律文书未能被实际签收的，以文书拒签、投递之日视为送达之日；通过电子邮件、传真 、微信信息方式送达的，邮件、传真、微信信息发出三日后，无论对方是否签收、拒收、查看等均视为送达；

12.2任何一方的通讯地址或联系方式如发生变更，应书面通知对方，通知送达对方之日即为变更之日。变更方未通知的，不发生变更效力，由此造成的一切法律后果及相应的责任均由变更方承担。

12.3乙方发生名称、法定代表人（主要负责人）、注册地（住所）、联系地址、联系电话、经营范围等事项变更，应当自变更之日起15日内书面通知甲方。

第十三条 特别提示

乙方声明：甲方已依法向乙方提示了相关条款，应乙方要求对甲方相关条款的概念、内容及法律效果做了详细说明，乙方已经知悉并理解上述条款。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

委托代理人： 委托代理人：

经 办 人： 经 办 人：

电 话： 电 话：

签订日期： 年 月 日