市属国有企业资源性资产租赁公开招租文件

（招租方式：公开竞价）

项目名称：深圳市安居集团有限公司梅林安荟邻1F（1024）公开招租

项目编号：JC002508555

招 租 人：深圳市房屋租赁运营管理有限公司

深圳交易咨询集团有限公司

二〇二五年九月

目录

第一章招租公告 3
第二章 招租人需求 8
第三章竞价人须知 10
第四章 租赁合同 20
第五章资格审查文件及竞价现场用表 40

第一章 招租公告

项目编号		JC002508555
项目名称		深圳市安居集团有限公司梅林安荟邻 1F（1024）公开招租
招租人		深圳市房屋租赁运营管理有限公司
公告时间	起始日期	2025 年 9 月 26 日
	截止日期	2025 年 10 月 15 日
出租资产基本情况	出租资产位置	广东省深圳市福田区梅林路北
	出租资产面积	348.3（实用面积）
	招租底价	餐饮业态：月基本租金单价为 190 元/㎡/月，或销售额提成扣率为 5%（两者取高）； 配套业态：月基本租金单价为 190 元/㎡/月； 零售业态：销售额提成扣率为 8%
	租金的递增	餐饮、配套业态：从合同签订后的第二年起，月租金单价在上年度基础上每年递增 5 %。 零售业态：提成扣率每 2 年增加 1%。
	物业管理费	无
	水电费	按实际用量缴纳
	空调费	按实际用量缴纳
	其他费用	综合管理费：60 元/平方米/月（按实用面积）
	租金支付方式	一月一付
	出租期限	5 年（含免租期）
	免租期	3 个月（注：1、若竞得后，承租人有装修需求，可向招租方书面申请免租期，申请期限最长不超过该商铺招租公告发布的免租期限。 2、免租期超过 3 个月的，合同期首年给予 3 个月免租期，第二年起每年给予 1 个月免租期；）
	经营业态限定	餐饮、零售、配套(除与场内冲突业态)
	出租资产用途	商业
	出租资产现状	空置
	出租物业装修情况	毛坯
	是否允许承租人对物业进行二次装修	是

	是否涉及优先承租权	否
	租赁保证金	首年首月租金的三倍
	履约条件	详见第二章招租人需求
	其他	1. 招租底价不包括承租人额外向物业管理单位缴纳的物业管理费、水电费、空调使用费等。
竞价人资格要求	竞价人应具备的资格条件	1、在中华人民共和国境内（港澳台地区除外）依法注册具有独立法人资格的单位或其他组织，或竞价人为具备完全民事行为能力的自然人；且在中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）未被列入失信被执行人名单； 2、截至公告发布之日，品牌在营店数量不少于1家或取得该品牌加盟授权； 3、竞价人需承诺一旦中选后不得擅自变更承租用途，招租人在租赁合同签订前发现竞价人变更承租用途的，招租人直接取消中选资格及相应的承租资格；招租人在租赁合同签订后发现竞价人变更承租用途的，招租人有权解除签订的租赁合同。
	需要提供的证明材料	**一、企业或其他组织需提供的证明材料（均加盖公章）：** 1、营业执照或其他主体资格证书复印件（原件备查）、工商信息查询单（参考网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html）或相关证明文件打印件； 2、法定代表人证明书、法定代表人授权委托书（如有被授权人）、相关人员身份证复印件； 3、提供“竞价人应具备的资格条件”中第2点的证明材料； 4、提供“竞价人应具备的资格条件”中第3点的承诺函：
		二、自然人需提供的证明材料（均加盖手印）： 1、第二代居民身份证（原件备查），若授权他人办理须经过公证处公证的授权委托书、被授权人第二代居民身份证复印件；

		2、提供“竞价人应具备的资格条件”中第2点的证明材料； 3、提供“竞价人应具备的资格条件”中第3点的承诺函；
	是否允许联合体竞价	否
	是否允许转租、分租	否
招租方式		电子竞价（一次性报价）
竞价人报名须知	报名截止时间	公告截止日 17:00
	报名方式	**一、网上注册：** 竞价人报名前需登录 https://rent.szexgrp.com 注册成会员（如已是正式会员请忽略），竞价人完成注册信息后即可登录报名。
		二、获取文件 方法一：联系交易机构工作人员，待工作人员发出招租文件。 俞泓亚、杜文：18210026365、17728142687 邮箱：yuhongya@sztc.com 方法二：登录 https://rent.szexgrp.com/搜索对应项目进行登记，待工作人员发出招租文件。
资格审查须知	资格审查文件递交截止时间	公告截止日 17:00
	资格审查文件递交地点	递交网址：https://rent.szexgrp.com/
	竞价人应具备的资格条件	详见招租公告/竞价人资格要求
	竞价人需提交的资格审查材料	格式详见竞价文件第五章第一部分和资格条件内容
	竞价有效期	120 天
竞价保证金	缴纳截止时间	公告截止日 17:00（以到账时间为准）
	金额（人民币 万元）	人民币 198531 元
	缴纳信息	1、请竞价人缴纳价租保证金时务必注明在深圳阳光租赁平台系统生成的**交易附言**（登录后选择“阳光租赁平台”/点击上方“租赁交易”/点击左侧“我参与的项目”/进入需要报名的项目/点击“缴纳保证金”

		/选择账户后，点击“缴纳”，系统将生成对应的收款账户和交易附言）； 2、如因不标注或标注错误而导致竞价保证金未交、竞价保证金的错投、漏投的情况，相关责任由竞价人自行承担； 3、竞价保证金将返还到竞价人账户。
竞价须知	竞价开始时间	详见《竞价邀请书》
	竞价开始地点	详见《竞价邀请书》
	参与竞价的条件	1、 获取竞价文件，通过报名资格审查，于规定的时间前缴纳竞价保证金； 2、 收到交易机构发出的《竞价邀请书》； 3、 准时履行签到程序，参加现场公开竞价（以现场签到时间为准）； 4、 授权代表现场签署《公开竞价承诺书》。
	参与现场竞价须携带资料	随身携带被授权人身份证原件（竞价者如更换授权人，到场则需另行提供《法定代表人授权书》）。
	竞价增幅	报价增幅为人民币 1 元的整数倍；首轮报价必须高于招租底价。
交易机构信息	交易机构名称	深圳交易咨询集团有限公司
	地址	深圳市南山区南山智谷产业园 A 座（交易集团总部大楼）21 楼
	现场踏勘招租人联系方式	张先生 13534209020
	网址	阳光租赁平台 https://rent.szexgrp.com/ 深圳交易咨询集团有限公司 http://new.sztc.com/
特别说明		本次公开招租的行为是按照《深国资委【2020】132号》文规定的程序进行的。招租交易机构（深圳交易咨询集团有限公司）负责交易程序的组织工作。招租人在招租公告及竞价文件中关于招租物业的描述情况是其真实的意思表示，招租人保证本次招租的物业是指国有企业所有、受托管理或掌握实际控制权的，按法律法规可用于租赁的物业。因上述物业产权情况及描述情况存在的瑕疵；招租人与原承租方的相关物业纠纷；招租人根据原合同及相关规定确定“优先承租权人”的相关事项均与招租交易机构无关。
本项目公开招租确定承租人相关程序 （公告期为10个工作日，延期周期为10个工作日）		

处理方式 / 公告次数	2家及以上合格报名者	1家合格报名者	无合格报名者
首次公告	公开竞价	可报协议租赁	延期
二次公告	公开竞价	可报协议租赁	可调整招租方案后重新招租
特别说明	一、本次公开招租的行为是按照《深国资委【2020】132号》文规定的程序进行的。交易机构（深圳交易咨询集团有限公司）负责交易程序的组织工作。招租人在招租公告及招租文件中关于招租物业的描述情况是其真实的意思表示，招租人保证本次招租的物业是指国有企业所有、受托管理或掌握实际控制权的，按法律法规可用于租赁的物业。因上述物业产权情况及描述情况存在的瑕疵；招租人与原承租方的相关物业纠纷；招租人根据原合同及相关规定确定“优先承租权人”的相关事项均与招租交易机构无关； 二、交易机构通过自身网站及相关媒体发布的项目信息及竞价的程序和方式并不构成其所对任何项目的任何交易建议。竞价人应不依赖于已披露的项目信息并自行对项目的相关情况进行必要的尽职调查和充分了解，对是否承租物业及承租物业后可能发生的费用和存在的风险自行作出充分评估，并独立承担所有风险，交易机构对此不承担任何法律责任； 三、竞价人如对交易机构网站披露的项目信息（包括但不限于资格条件、对项目交易有重大影响的相关信息等）的理解存在歧义的，应充分理解招租文件中的相关要求或与交易机构工作人员进行充分沟通，基于对招租文件项目信息和交易程序了解并认可的基础上参与项目竞价活动，最终以交易各方签定的合同的相关内容为准。		

第二章 招租人需求

一、出租资产基本情况

出租资产位置：广东省深圳市福田区梅林路北；

招租实用面积：348.3㎡（本次招租面积以此面积为准）

二、竞价人的履约条件

（一）在中华人民共和国（不含港澳台地区）境内依法注册的且具有独立法人资格的企业或具有完全民事责任的自然人或其他组织，且未被纳入失信被执行人名单。

（二）需提供截止至招租公告发布之日符合附加资质要求的证明资料，包括但不限于品牌商标注册证及品牌授权书（加盟商需提供），或连锁店清单（需列明连锁店品牌名称或经营地址、经营面积等信息，格式自拟），或合同或合同关键页（以提供截止至招租公告发布之日起近 5 年内签订或仍在有效期内的；自有物业的以房屋产权证明为准）等。

（三）本项目不得转租、分租；不得违反当地相关部门严禁的其他事项。

（四）本项目公区装修后，招租的商铺需承租人自行装修，，意向承租人在竞价前应全面了解本项目物业现状（包括但不限于物业产权信息、目前租赁情况、面积及装修情况），一旦参加竞价，即表明已了解和认可所竞租物业品质、权属情况及其他瑕疵。如竞得，应按招租人移交时的现状接收物业。

（五）意向承租人承租商铺的装修方案及店铺招牌设计方案需征得招租人同意后执行。

（六）意向承租人在商铺经营期间需向招租方如实上报商铺每日的营业额或同意安装招租方指定的数据采集器。

（七）凡承租过安居集团商业物业的个人或法人单位，有下列情形之一的，不得参加本项目招租申请：

1. 承租期间存在转租行为的；

2. 截至本项目招租公告发布之日，仍累计欠租两个月租金以上的；

3. 承租期间履约评价分数为C级的；

4. 与本公司存在诉讼或者纠纷的（包括承租人及其关联公司）；

（八）项目不受理任何形式联合体的申请。

（九）意向承租方应在确定承租方（即签收中标通知书）之日起30个自然日内与招租方签订《租赁合同》及相关协议（租赁合同及相关协议为招租方格式版本，不可更改。如有需要，可联系招租方查阅）。逾期不到招租方处签订合同的，即视承租方违约，招租方对该物业重新招租，不退还承租方缴纳的竞投保证金。

（十）如果竞投结果已产生，竞得人在签订《租赁合同》之前放弃承租权的，招租方有权不退还其缴纳的竞投保证金；由招租方根据同一商铺其他竞投人报价由高到低排序，确定高价的竞投人为承租人。

（十一）竞得人与招租方签订《租赁合同》后，竞得人如未按照《租赁合同》的约定缴纳租赁保证金的，竞投保证金自动转化为租赁保证金，按照“多退少补”的原则执行。

第三章 竞价人须知

一 说明

本次招租行为和招租文件编写（参照）依据如下：

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国反不正当竞争法》；
4. 《深圳市国资委印发关于加强市属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见的通知》（深国资委〔2020〕132 号）；
5. 《深圳市国资委关于加强资源性资产租赁、重大资源开发监管工作的通知》（深国资委〔2022〕118 号）
6. 《关于进一步加强资源性资产租赁监管的通知 》（深国资委〔2025〕54 号）
7. 其他有关租赁招标的法律、法规、规章和规范性文件。

1. 资源性资产

1.1 指企业所有、受托管理或掌握实际控制权的，按法律法规可用于租赁，并可通过租赁获得收益的资产，包括房屋建筑物、土地、广告位、设施设备等（以下简称资产）。

2. 资产租赁

2.1 指企业将其资源性资产部分或全部出租给自然人、法人或其他组织（以下简称承租人）使用，并向承租人收取租金的行为。

3. 招租人

3.1 指依法拥有该资源性资产的所有权或管理权，提出该资源性资产的租赁招租项目的国家机关、企事业单位或者其他社会组织。

4. 交易机构

4.1 指依法取得相应资格、从事组织资源性资产租赁交易及其他业务，并提供相关服务的机构，本文件交易机构指深圳交易咨询集团有限公司。

本次招租的交易机构、地址、联系人、电话详见“招租公告”

5. 竞价人

5.1 竞价人是响应招租文件、参与该公开竞价交易活动的在中华人民共和国境内注册且为人民币流通区域内的法人或其它组织或自然人。竞价人的具体资格条件以具体项目约定为准。

6. 竞价费用

6.1 竞价人应承担所有与准备和参加竞价有关的费用。不论竞价的结果如何，交易机

构和招租人均无义务和责任承担这些费用。

7. 初始报价

7.1 竞价人在现场竞价开始时签署《公开竞价承诺函》并确认其初始报价。初始报价为竞价人首次报出的有效报价。

二 招租文件

9. 招租文件构成

9.1 招租资源情况、竞价过程和合同条件在招租文件中均有说明。

招租文件共五章，内容如下：

第一章 招租公告

第二章 招租人需求

第三章 竞价人须知

第四章 合同条款

第五章 资格审查文件格式及现场竞价文件格式

9.2 竞价人应认真阅读招租文件中所有的事项、格式、条款等。竞价人没有按照招租文件要求提交全部资料，或者竞价没有对招租文件在各方面都作出实质性响应是竞价人的风险，并可能导致其竞价被拒绝。

10. 招租文件的修改

10.1 公开竞价前的任何时候，无论出于何种原因，交易机构和招租人可主动地对招租公告和招租文件进行修改和补充。

10.2 招租文件的修改和补充将以公告的形式再予以公布，修改或补充的内容将作为招租文件的一部分，具有同等效力。

10.3 为使竞价人准备竞价时有充分时间对招租文件的修改和补充部分进行研究，交易机构和招租人可按规定和需要适当推迟公开竞价的时间。

10.4 本招租文件的最终解释权归招租人所有，若招租文件中存在前后不一致的内容表述，竞价人须在报名截止时间前通过招租人澄清的方式获得解释。招租人解释的原则是：“当招租文件中出现前后不一致的情况，以对竞价人的约束较严格，对竞价人的义务约定较为宽泛，对相关的程序问题规定较为严谨的内容为准。”

三 竞价报名、资格审查

11. 竞价报名和资格审查说明

11.1 本项目采用报名资格审查后公开竞价的方式，通过报名资格审查的竞价人，收到

交易机构发出的《竞价邀请书》后，才能参加后续的公开竞价程序。

11.2 获取了招租文件的竞价人，须提交资格审查资料进行竞价报名。

12 资格审查要求

12.1 详见招租公告

13 资格审查方式及主体

13.1 资格审查方式：合格制。

13.2 资格审查主体：招租人。

14. 资格审查文件的构成、格式、签署、递交

14.1 竞价人编写的资格审查文件应至少包括下列部分：

1） 报名申请书；

2） 法定代表人资格证明书；

3） 法定代表人授权委托证明书；

4） 资格证明材料；

5） 竞价人认为有必要提供的其他资料

14.2 竞价人应将“资格审查文件”装订成册，并标注页码和编写目录。

14.3 竞价人应按招租文件第五章提供的“资格审查申请文件格式”完整地填写资格审查文件及招租文件规定的其它内容。未按规定格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的不予受理。

14.4 竞价人应按照“招租公告”规定的要求准备资格审查文件。

14.5 资格审查文件需打印，并由竞价人法定代表人或经其正式授权并对竞价人有约束力的代表在资格审查文件被要求的范围进行签字（简称：有效签字）和加盖公章。授权代表须将以书面形式出具的“法定代表人授权书”附在资格审查文件中。

14.6 任何行间插字、涂改和增删等修改的部分必须由资格审查文件签字人在旁边签全名有效。

14.7 资格审查文件在招租公告规定时间内单独提交到指定地点，时间截止后不再接收任何文件。

15. 竞价人资格审查文件中的证明文件

15.1 竞价人应提交证明其有资格参加竞价和中选后有能力履行合同的文件，并作为其资格审查文件的一部分。如果竞价人为联合体，应提交联合体各方的资格证明文件、共同竞价协议并注明主办人及各方拟承担的工作和责任。联合体成员不得再

以自己名义单独竞价，也不得组成或参加其他联合体在同一项目中竞价；否则作无效竞价处理。

15.2 竞价人提交的资格证明文件应满足招租文件及招租人的要求

15.3 资格审查文件受理时，同步完成形式审查。以下情况视为形式审查不通过：

1）申请材料不齐全；

2）申请材料的项目的编号、名称与需求信息不符；

3）申请材料未按要求加盖报名单位公章（若允许自然人报名的但未签字加按申请人手印），或公章与竞价人不符（若允许自然人报名的签字及手印与申请人不符）；

4）未在招租文件的规定时间内递交有效的资格审查文件或缴纳足额竞价保证金的。

5）其他明显不符合报名要求的情况。

15.4 存在瑕疵的申请材料，可修改后在项目受理期内再次提交，超过受理期限不予受理。最终将以项目受理期截止时阳光租赁平台接收到的申请材料版本为准进行资格审查。

16. 证明履约能力和符合招租文件规定的证明文件

16.1 竞价人应提交证明文件证明其履行合同能力符合招租文件规定。该证明文件作为资格审查文件的一部分。

16.2 证明履约能力与招租文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸和数据。

四 公开竞价

17. 竞价保证金

17.1 竞价人应按招租文件中规定的时间、金额提交竞价保证金，未按规定时间、金额递交保证金的，不能参加现场公开竞价。

17.2 竞价保证金是为了保护交易机构和招租人免遭因竞价人的行为而蒙受损失。交易机构和招租人在因竞价人的行为受到损害时可根据本须知第17.6条的规定没收竞价人的竞价保证金。

17.3 竞价保证金应用竞价货币即人民币，并采用下列任何一种形式：

1）支票；

2）转账（采用转账方式，款项必须在竞价邀请书规定的时间前交达交易机构财务账号或汇达第一章招租公告指定的开户银行、帐号）。

17.4 未中选的竞价人的竞价保证金，在中选结果公示结束后，按相关规定的程序原额不计息退还竞价人。

17.5 中选人的竞价保证金，在中选人按本须知第 31 条规定签订合同后予以退还。

17.6 下列任何情况发生时，竞价保证金将被没收：

1）竞价人在招租文件中规定的竞价有效期内撤回其竞价；

2）中选人在规定期限内未能签订《现场竞价结果确认书》，或者签署《现场竞价结果确认书》后不在规定的时间内与招租人签订合同的；

3）中选人在规定期限内未能根据本项须知第 32 条规定交纳交易服务费。

4）竞价人提供虚假的资格审查文件或现场竞价文件。

18. 竞价有效期

18.1 竞价应在公开竞价后 120 个日历日内保持有效，否则该竞价将不被接受。

19. 优先承租权

19.1 原承租人报名参与公开招租的且存在优先承租权的，在招租时享有同等条件下的优先承租权。优先承租权人在现场竞价时享有应价权，具体规定参见本须知第 22.3 条。

20. 公开竞价方式

20.1 现场公开竞价（一次性报价）

21. 现场竞价

21.1 现场竞价的参与人

现场竞价环节，由一般竞价人和优先承租人共同参与。现场采用一次性报价方式进行竞价，按一般竞价人报价和优先承租人应价的顺序进行。

21.2 现场竞价条件

①竞价报名后，通过资格审查且收到交易机构发出的《竞价邀请书》；

②按要求递交竞价保证金；

21.3 竞价程序：

①按竞价邀请书中规定时间内签到。

②对竞价人代表的身份进行核对。参加竞价的竞价人代表需携带身份证，如更换资格审查文件中指定的授权人，到场则需另行提供《法定代表人授权书》。

③现场签署《公开竞价承诺书》，确认招租底价。

21.4 签到时间：本项目公开竞价开始前半小时开始接受签到。公开竞价开始后，不再接受竞价签到。

21.5 符合报名条件并按时履行签到程序的竞价人将进入公开竞价环节。未按时按规定签到的竞价人将不能参加后续的公开竞价程序，以招租底价作为其报价。

22 现场非电子公开竞价规则

22.1 现场竞价的参与人

电子竞价环节，由所有一般竞价人和优先承租权共同参与。

22.2 现场报价要求

1、具备参与现场竞价资格的竞价人凭以下文件之一参与现场竞价：
①身份证明（竞价人为法人/其他组织/分支机构/个体工商户的提供法定代表人/负责人/经营者身份证；竞价人为自然人的提供身份证）原件；
②如委托代理人参与竞价的，提供代理人身份证原件；
③如更换委托代理人参与竞价的，须提交由委托人出具的委托文件、身份证复印件、新委托代理人身份证原件。
2、竞价人应当在规定时间内提交正确签署的竞价文件：
①竞价人提交的《竞价报价表》中报价栏所填列的价格必须唯一，以大写与小写两种字体填写，字体必须清晰、明确，金额的大写和小写必须相符。如金额的大小写不一致的，以大写为准；
②《竞价报价表》上须由竞价人授权代表签字。
3、竞价文件的提交
①竞价人必须在规定时间提交密封的竞价文件，并应在竞价文件封面写明竞价人姓名或名称及招租项目名称、编号；
②如竞价人未在规定的时间提交竞价文件，或竞价文件不符合规定的，则该竞价文件视为无效竞价文件，以招租底价作为其报价；
③竞价人的报价不得低于招租底价，否则，视为无效报价，并以招租底价作为其报价；
④竞价文件一经提交不予退还。
4、竞价人或其委托代理人应到场参加报价，不到场参加或未按规定进行报价的，以招租底价作为其报价。优先承租权人或其委托代理人应按规定行使优先权，不按规定行使优先权的，以招租底价作为其报价。
5、竞价人一经报价，不得撤回。

22.3 现场报价程序

1、一般竞价人在规定的时间内，将竞价文件密封递交到指定地点。
2、如一般竞价人未按规定将其竞价文件递交到指定地点，以招租底价作为其报价。
3、公布报价
①公布报价前检查竞价文件的密封情况，竞价文件未密封提交的，将视为无效竞价文件，以招租底价作为其报价；
②竞价文件经确认完好无损后，由工作人员当众拆封，宣读竞价人名称（姓名）及其报价，并做好记录；
③若竞价文件拆封后，经审查不符合规定的，将视为无效竞价文件，以招租底价作为其报价。
④工作人员公布最高报价和报价最高的一般竞价人。
4、若项目有优先承租权人的，现场报价程序如下：
①当一般竞价人报价有效，并产生最高报价后，工作人员将当场询问优先承租权人是否以最高报价行使优先权（事后行权）。优先承租权人应在 10 分钟内以书面形式表明是否以最高报价行使优先权。否则，视为其放弃行使优先权，以招租底价作为其报价。
②若一般竞价人没有产生有效报价，则以招租底价作为其报价，工作人员应当场询问优先承租权人是否以招租底价行使优先权（事后行权）。优先承租权人应在 10 分钟内以书面形式表明是否以招租底价行使优先权。否则，视为其放弃行使优先权，以招租底价作为其报价。

22.4 中选原则

本次公开竞价为一次性报价，当所有竞价人完成报价或弃权时，公开竞价结束。优先承租权人应价最高报价的，优先承租权人为中选人。优先承租权人未应价最高报价的，有效报价最高的一般竞价人为中选人。有效报价最高的一般中选人为两个以上的，采取抽签的方式确定中选竞价人。

22.5 抽签中选的原则：大号中选。

抽签顺序：按签到时间从先到后的顺序进行。

抽签要求：以招租人或交易机构的通知为准。

23 现场电子公开竞价规则

23.1 现场竞价的参与人

电子竞价环节，由所有一般竞价人和优先承租权共同参与。

23.2 一般竞价人报价

参加现场电子竞价的一般竞价人，有且只有一次报价机会，所有一般竞价人完成报价后，竞价结束。

23.3 优先承租权人应价

①当一般竞价人报价有效，并产生最高报价后，工作人员将当场询问优先承租权人是否以最高报价行使优先权（事后行权）。优先承租权人应在5分钟内在系统内最高报价行使优先权。否则，视为其放弃行使优先权，以招租底价作为其报价。

②若一般竞价人没有产生有效报价，则以招租底价作为其报价，工作人员应当场询问优先承租权人是否以招租底价行使优先权（事后行权）。优先承租权人应在5分钟内在系统内最高报价行使优先权。否则，视为其放弃行使优先权，以招租底价作为其报价。

23.4 竞价和应价的填写规则

本项目招租底价详见第一章招租公告，竞价方式是向上竞价。报价增幅为人民币X元（详见第一章招租公告,下同）的整数倍，竞价人在竞价系统中，可选择在报价框中手动填写租金报价，也可以在报价框下面点击选择快捷加价方式，选择+X代表在最高报价的基础上增加X元进行报价，依次类推。

23.5 中选原则

在规定的竞价时间里，按照**价格优先，时间优先**的原则进行竞价，由电子竞价系统确定出有效的最高报价的中选竞价人。

23.6 特别情况处理：

如电子竞价过程出现故障或不可控因素时，经招租人授权代表同意后，交易机构有权根据现场情况转为非电子竞价（纸质），以纸质竞价记录内容为准。

24 公开竞价评审委员会

24.1 为保证该公开竞价项目的顺利进行，本招租项目成立公开竞价评审委员会。对公

开竞价中的相关程序进行核准，对竞价人的相关异议进行审议，对公开竞价的结果进行确认等工作由公开竞价评审委员会负责。

24.2 评审委员会由招租人代表、监督人员、交易机构人员等 3 人以上共同组成。

25. 协议租赁及重新招租

25.1 经公开招租有二个以上符合条件的报名者的，项目采用公开竞价方式进行。

25.2 如公开招租只有一个符合条件的报名者，可以采取协议租赁方式，并按规定公示 3 个工作日后无异议方可实施，但租金标准仍不得低于原招租底价。

25.3 经公开招租无报名者，经原决策机构批准，可按不低于出租底价 90%的价格重新公开招租。

26. 成交确认

26.1 竞价结束后，中选人现场签订《现场竞价结果确认书》，并按照本须知第 29 条规定领取《成交通知书》。承租人未按通知时间领取《成交通知书》的，由承租人承担相关责任。

26.2 中选人如未能按招租文件的规定签定《现场竞价结果确认书》的，视为放弃中选资格。本项目招租失败，重新公开招租。

27. 与交易机构和招租人的接触

27.1 除正常的业务往外来，从公开竞价之日起至授予合同期间，竞价人不得就与其竞价有关的事项与交易机构和招租人接触。

27.2 竞价人试图对交易机构和招租人的公开竞价或授予合同的决定进行影响，都可能导致其竞价被拒绝。

五 授予合同

28. 接受和拒绝任何或所有竞价的权利

28.1 在特殊情况下，交易机构和招租人保留在发出成交通知书之前任何时候接受或拒绝任何竞价，以及宣布竞价程序无效或拒绝所有竞价的权利，对受影响的竞价人不承担任何责任。

29. 成交通知书

29.1 经招租方确认竞价结果，招租结果公示后，由交易机构按照相关程序签发《成交通知书》。《成交通知书》将作为签订合同的重要依据。

30. 签订合同

30.1 中选人应在自成交通知书发出之日起30日内与招租人签订合同。否则招租人有权取消中选人的承租资格。

30.2 “招租文件”、中选人的“资格审查文件”及其它竞价过程中产生的文件等，均为签订经济合同的依据。中选人不得与招租人再订立背离合同实质性内容的其他协议。

30.3 因中选人原因拒不签订合同。可没收中选人的竞价保证金。招租人可视情况邀请其他合格的竞价人重新竞价。或进行重新招租。

31. 租赁保证金

31.1 按合同规定执行

32. 交易服务费

32.1 中选人应按32.2中规定的计费方式在领取成交通知书时向交易机构交纳交易服务费。成交通知书发出后，本次招租行为已经完成，中选人不得因任何原因要求退回交易服务费。

32.2 收费标准：原承租人以协议方式成交的，收取交易服务费人民币3000元；其他方式成交的，交易服务费按首年半月租金（即首年月租金×0.5）或租赁期内总租金的1%（总租金=租金成交价×出租面积×租赁期，含递增）（孰低原则）收取。

一 说明

特别说明

一、分段限时异议的规定：

本次招租活动各阶段的异议处理按“分段限时异议”原则进行。竞价人应在规定的时间内提出异议，未提出书面异议或超过本规定要求时效的，可以不受理该异议。

（1）对招租公告内容提出异议时限：公告发布首日起 5 日内。

（2）对招租文件内容提出异议时限：报名截止时间前提出；补遗或答疑文件发出后的下一个工作日内。

（3）对竞价过程的异议时限：竞价结束前当场提出。

（4）对中选结果异议时限：结果公示期间提出。

二、本次公开招租的行为是按照《深国资委【2020】132 号》文规定的程序进行的。招租交易机构（深圳交易咨询集团有限公司）负责交易程序的组织工作。招租人在招租公告及招租文件中关于招租物业的描述情况是其真实的意思表示，招租人保证本次招租的物业是指招租人所有、受托管理或掌握实际控制权的，按法律法规可用于租赁的物业。因上述物业产权情况及描述情况存在的瑕疵、招租人与原承租方的相关物业纠纷、招租人根据原合同及相关规定确定“优先承租权人”的相关事项均与招租交易机构无关。

第四章 租赁合同

（仅供参考，以实际签订合同为准）

商业用房租赁合同

合同编号：

出租人：_____（以下简称“甲方”）

法定代表人：_____

委托代理人：_____

法定代表人：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

承租人：_____（以下简称“乙方”）

法定代表人/负责人：_____（承租人为单位的，填写该栏）

身份证号码：_____（承租人为自然人的，填写该栏）

通讯地址：_____

邮政编码：

联系人：_____

联系电话：

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，就乙方租用甲方商业用房的有关事项，经协商一致，订立本合同。

第一条　房屋基本情况及用途

（一）甲方同意将坐落于_____房屋(以下简称出租房屋)（见附件一：商业用房租赁范围平面示意图）出租给乙方，乙方亦同意租用上述出租房屋。该出租房屋建筑面积为_____平方米（包括乙方应分摊的附属通道、公共设施部分的面积。），实用面积为_____平方米。该商铺面积为规划面积，最终以项目竣工测绘报告为准。甲乙双方同意本合同按以下第____种面积计算各项费用：1.建筑面积；2.实用面积。房屋其他信息：_____

（二）甲方按出租房屋及附属设施的现状出租，本合同签订时，乙方已到现场查看或了解并同意按出租房屋及附属设施现状承租(包括但不限于面积、布局、采光、消防等）。如出租房屋内部已存在装修(如抹灰、油漆、地砖、吊顶、其他隔墙、水、电等等)，由乙方决定继续使用或进行重新装修。如乙方决定继续

使用，出现质量问题的，由乙方负责维修和承担责任，甲方不负责维修，不承担任何责任；如乙方决定重新装修的，装修方案须经甲方书面同意后，乙方方可启动装修相关事宜，重新装修的费用由乙方自行承担。

甲方在合同有效期内和期限届满后均不承担乙方的装修费用，也不对乙方的装修费用进行赔偿或补偿。

（三）本项目为整体租赁项目可用作_____用途使用，详见合同第六条第七款的相关约定。本项目为非整体租赁项目，房屋仅可作为_____用途使用。

乙方须依法经营，在开业前获得必要的建设、消防、环保、卫生、工商等政府部门的书面核准文件及证照，以保证出租房屋的规划功能及其配套使用，并有义务在开业前向甲方提供有关书面核准文件和证照的复印件。上述核准文件及证照如有变更的，乙方应及时向甲方提供变更后书面核准文件及证照的复印件。

乙方将出租房屋用于其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律、法规的规定办理改变出租房屋用途的报批手续，并保证符合国家有关消防安全规定。

乙方证照法定代表人、负责人等如有变更的，乙方应于变更后 10 个工作日之内向甲方提供变更后书面核准文件及证照的复印件以作备案。

（四）本合同仅为房屋租赁的约定，因建设、消防、环保、卫生、营业执照等非甲方原因导致乙方无法开业或营业，甲方不承担任何责任。如乙方对出租房屋已投入装修的，该装修所产生的费用由乙方自行承担，甲方不承担任何赔偿或补偿。乙方应当在结清房租及其他费用的同时将出租房屋交还甲方，否则甲方根据本合同相关约定处理。

第二条　房屋租赁期及相关期限的约定

在本合同签订以后，甲方可在项目具备进场装修条件的情况下向乙方发出《收铺通知书》（详见合同附件二），确定承租商铺的正式交付日，该正式交付日即为承租商铺的起租（“**起租日**”）。如未发通知书的，以合同约定的房屋交付时间为准。

（一）乙方租用出租房屋的期限为___年，即自___年___月___日至___年___月___日止，包括首尾两天。

（二）暂定房屋交付日:___年___月___日。暂定房屋交付日（暂定起租日）仅为甲方在本合同签署之日所预计的起租日，暂定起租日的日期的约定不构成(亦不得被乙方视为)甲方对起租日的实际日期的任何担保或承诺。乙方须继续遵守本合同内所有条款，不得以起租日的实际日期与暂定起租日不相同为理由而拒绝履行本合同义务、要求终止本合同或向甲方提出任何索偿。

如因场地无法按时交付的，则以甲方发出的《收铺通知书》中的起租日为准，

乙方租用出租房屋的期限及免租期相应顺延。如房屋交付顺延时间超过六个月仍未能交付的，甲乙双方均有权无条件解除合同，甲方无息退还租赁保证金，双方互不追究违约责任。若乙方在公开招租中产生交易服务费用，由甲方支付给乙方（乙方须提供相应书面证据）。

（三）免租期：___年___月___日至___年___月___日，共计___个月。在该期限内，乙方应承担除租金外的房屋用水、用电、管理费、政府部门收取的费用等因乙方使用房屋而产生的一切费用及乙方对出租房屋造成损坏需维修的费用。

（四）暂定租金起计日：___年___月___日为开始计算乙方应支付租金的日期。

（五）关于续租的约定：如乙方需继续租用本房屋的，乙方应至少于租赁期届满前 3 个月向甲方提出书面续租申请，在同时满足以下条件并经甲方同意可以续租：1.房屋承租期间履约记录良好；2.原租赁合同通过公开招租签订；3.接受甲方的续租方案。并应于租期届满之日前 1 个月对续租条件达成一致意见并签署续租合同，续租合同签订后，原租赁合同租赁保证金自动转为续签租赁合同的租赁保证金，并按照“多退少补”的原则进行补缴或退还。乙方未在上述期限内提出书面续租申请，或乙方与甲方在租赁期满前 1 个月仍未就续租条件等达成一致意见并签订续租合同的，视为乙方放弃本合同租期届满后对承租房屋的续租权，则租赁期限届满后，甲方不再与乙方续签租赁合同（深圳市国资委另有规定的除外），甲方收回该出租房屋，重新进行招租，乙方同意提前做好相关准备，并保证按照本合同的约定在租赁期限届满前办理退房手续。租赁期限届满后，如果乙方参与公开招租或进行续租的，不再享有免租期。同等条件下的优先承租权，双方按照法律法规、深圳市国资委的相关规定及本合同第十一条执行。

第三条　租金及其他费用

（一）租金：甲乙双方同意按以下第_____种方式交付：

1.乙方以固定租金方式交纳租金。

在本合同租期内，___年___月___日至___年___月___日，该出租房屋含税租金为每平方米每月人民币___元，每月含税租金总额为人民币___（小写___元）。

在本合同租期内的___年___月___日至___年___月___日，该出租房屋含税租金为每平方米每月人民币___元，每月含税租金总额为人民币___（小写___元）。该出租房屋每一租赁年度的月含税租金在上一租赁年度月含税租金的基础上按___%上涨，由甲方直接调整租金。

在本合同租期内的___年___月___日至___年___月___日，该出租房屋含税租金为每平方米每月人民币___元，每月含税租金总额为人民币_____（小写___元）。该出租房屋每一租赁年度的月含税租金在上一租赁年度月含税租金的基础上按___%上涨，由甲方直接调整租金。

2.乙方以每月基本租金或每月（税前）销售额提成方式支付租金，两者中以

高者为准，其中：

__/__年__/__月__/__日至__/__年__/__月__/__日，乙方按每月基本租金为元/月；或每月（税前）销售额的__/__ %向甲方交纳租金；

__/__年__/__月__/__日至__/__年__/__月__/__日，乙方按每月基本租金为元/月；或每月（税前）销售额的__/__ %向甲方交纳租金；

__/__年__/__月__/__日至__/__年__/__月__/__日，乙方按每月基本租金为元/月；或每月（税前）销售额的__/__ %向甲方交纳租金；

采取本方式交纳租金的，乙方应于当月 20 日前支付基本租金。甲乙双方应当于次月 5 日前对账，并共同确认上月租金的最终金额。若按上述提成比例计算上月的（税前）销售额提成大于月基本租金金额时，高出的差额部分乙方应于次月 20 日前支付上月租金差额部分。

3. 以上含税租金税率为 5%□9%□（根据项目实际税率选择）。如遇国家税收政策调整，按保持合同价格条款中含税租金金额不变的原则，税金根据税收政策调整。相应的不含税租金调整为：不含税租金=含税租金/(1+调整后的税率)，已执行的项目合同税率发生变化的，从乙方向甲方按新税率开具发票起调整价格。

4. 乙方存在漏报、瞒报销售额情形的，甲方除有权要求乙方按照实际销售额重新计算租金外，还有权要求乙方按照该漏报、瞒报销售额产生的扣点租金的 10 倍的标准向甲方支付违约金；合同期内，乙方出现 2 次以上（含 2 次）漏报、瞒报销售额的，甲方有权解除本合同，且无需承担相应责任。

5. 甲方有权对乙方每月的销售额进行检查、核对，如乙方拒绝配合提供，经甲方要求整改后，仍未提供的，则视为乙方瞒报销售额；乙方出现 2 次以上（含 2 次）拒绝配合提供销售数据的，甲方有权解除本合同，且无需承担相应责任。

（二）合同变更费用

乙方需变更合同相关事项的，经甲方同意后，双方需签订补充协议或重新签订合同的，乙方需支付每次人民币_____元的合同变更费用。如承租过程中，可变更的情况有：

1.合同主体变更：

①乙方由自然人变更为企业法人商事主体或个体工商商事主体的，若变更后的企业法定代表人或个体工商经营者与乙方是同一人，且是该主体的唯一股东，乙方可向甲方申请变更，但签订变更协议时，应约定该自然人在合同期内须承担原合同义务及无限连带责任。

②乙方为自然人，因离异、继承等法定事由需要变更承租主体的，乙方出示证明文件后，可以向甲方申请变更。

2.经营范围变更：

合同期内，乙方如提出变更经营项目申请的，须提前一个月向甲方提出书面申请，且合同剩余有效期须保证在一年以上，乙方申请变更的经营项目须符合建设、消防、环保、卫生、工商等政府部门的有关规定和甲方对本出租房屋经营项目设置的要求。经甲方同意变更的，在本合同剩余有效期内进行变更。

（三）甲乙双方同意本合同按以下第【 】种方式计算管理费：

1.综合管理费：在本合同租期内，该出租房屋综合管理费为每平方米每月人民币【 】元，每月综合管理费总额为人民币【 】（小写：【 】元）。

2.在本合同租期内，该出租房屋的物业管理费按物业管理单位收费标准执行。

（四）甲乙双方同意本合同按以下第【 】种方式计算设施设备使用费：

1.在本合同租期内，该出租房屋设施设备使用费为每平方米每月人民币【 】元，每月总额为人民币【 】（小写【 】元）。

2.在本合同租期内，该出租房屋的设施设备使用费按物业管理单位收费标准执行。

（五）其他费用

乙方负责支付物业管理费、设施设备使用费、水电费、卫生费及从事经营活动应缴纳的税费等相关费用。政府部门因乙方使用房屋而收取的一切费用由乙方承担。该项下费用乙方应缴纳至将房屋返还甲方之日止，返还日期以双方完成交房手续之日为准。

乙方无条件同意按照物业管理单位或业主单位的收费标准支付公共费用。(包括但不限于空调使用费、电梯使用费等设施设备使用费)

第四条　租金及其他费用支付方式

（一）租赁期间，乙方应于每个日历月的首____日前支付当月租金(首个计租月应于起租日当天支付)，甲乙双方同意按以下第_____种方式交付：（见附件三：租金支付操作流程）

1.通过自在安居 APP 或微信公众号在线支付。

2. 通过深圳金融电子结算中心有限公司办理托收。

3. 通过转账方式支付至甲方指定的银行账户。

（户名：　　；开户行：　　；账号：　　）。

乙方支付租金后，由甲方（非委托代理人）开具租金发票给乙方。

（二）租赁期间，乙方应于每个日历月的首____日前支付当月物业管理费、设备设置使用费及其他费用（如有）（首个计租月应于起租日当天支付），甲乙双方同意按以下第_____种方式交付：

1. 按第四条（一）方式缴纳。

2. 向物业管理单位缴纳。

第五条　租赁保证金

（一）乙方应在本合同签订之日起_____日内通过银行转账向甲方支付人民币（小写___元）至甲方指定的银行账户（户名：_____；开户行：_____；账号：_____），作为本合同的租赁保证金，甲方收取租赁保证金后 7 个工作日内向乙方开具收据。该租赁保证金将作为乙方切实按本合同规定履行自身义务的保证。

（二）本合同终止时，如乙方已把本合同规定应付的所有租金及其他款项支付完毕，也没有对出租房屋造成损坏而未修复的情况等其他违约行为，则待甲方与乙方共同进行出租房屋清点记录并且乙方将出租房屋完好交还给甲方，经甲方确认后，乙方即可办理退房及租赁保证金无息退还手续；但因乙方原因（包括但不限于乙方提前退租、违约等原因），未至合同期限届满终止合同的，租赁保证金的处理按照本合同第十条的约定执行。

（三）如乙方违反本合同约定，拖欠房屋租金、物业管理费、水电费等相关费用的，同时租赁保证金未发生因违约被没收的，甲方有权使用租赁保证金进行抵扣乙方拖欠的各项费用，如租赁保证金不足以抵扣的，乙方应足额补缴拖欠费用。

（四）甲方按照本合同约定扣减租赁保证金的，乙方应至收到甲方通知之日起五个工作日内补足租赁保证金，否则视为乙方根本违约，甲方有权解除合同，没收乙方剩余保证金，并主张损失。

（五）甲乙双方一致确认，本合同签订后，乙方参与商铺竞投所缴纳的竞投保证金自动转化为租赁保证金，并按照“多退少补”的原则进行补缴或退还，补缴时间同

本条第（四）款的约定一致。

（六）本合同签订后，如乙方无故拒绝办理交付手续，视为乙方根本违约，甲方有权解除合同，没收租赁保证金，并主张相关损失（如有）。

第六条　房屋交接和使用

（一）甲方按房屋及附属设施的现状交付乙方使用。双方就房屋的交接现状确认后，签署《交付确认书》（详见附件四）、《商业用房安全生产和消防安全责任书》（详见附件五）。

（二）甲方应保证出租时房屋及其内部设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定，双方签署了《交付确认书》的，视为乙方确认本项约定。乙方应正常使用并爱护出租房屋内部的各项设施，防止不正常损坏。

（三）乙方应严格按照政府职能部门规定的建设、安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有责任保证出租房屋在使用中不存在任何安全隐患。

（四）乙方在经营过程中不得产生超过环保标准的噪音及其他污染。

（五）乙方不得利用出租房屋进行非法活动。

（六）乙方不得擅自对出租房屋进行装修或改变出租房屋结构，不得擅自改变出租房屋使用用途。乙方需对出租房屋进行装修的，须向甲方书面申报并提交装修设计图，经甲方同意后，再由乙方按照国家及地方相关法律、法规、规章等规定，办理装修报建手续，并由乙方报送消防等相关政府职能部门审批，方可对出租房屋进行装修，由此产生的报建、送审及其他费用和责任均由乙方承担。在进场装修期间，乙方及其装修承包商应遵从甲方及出租房屋所属物业服务企业的指导和管理。乙方装修区域须在甲方确认的装修期内报甲方验收通过后方可开业经营。

（七）转租与分租。本合同属于以下第【　　】种项目类型：

1.不可转租、分租项目

乙方未经甲方书面同意，不得以任何形式（包括但不限于转让承租权、合作联营、加盟）将出租房屋全部或部分转租他人或进行违法分租。如乙方擅自转租、分租给甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

2.可分租项目

根据项目招商文件约定允许乙方分租的，乙方须履行以下义务：

（1）乙方不得将整体租赁管理转让或委托给第三方；

（2）分租的经营项目设置，须符合甲方对本项目的业态组合总体指引；

（3）乙方对本项目进行分租时，应当在合同中约定分租户不得转租、再分租，并在分租公告及合同中作出相关明示，确保分租户知晓其权利不超过本合同赋予乙方的权利，并知晓本合同所约定的租赁期限、违约责任、合同变更、合同解除等条款对其权利义务产生的实际影响；

（4）乙方须每季度首月 5 日前将所有分租户信息汇总后，形成分租信息表交甲方备案，分租信息表应包含分租户名称、分租铺位号、面积、租赁期限的起止日期、经营范围等。

（5）乙方在本项目的使用过程中，须加强对分租租户实施履约管理，使分租租户守法经营，并履行安全生产责任和义务，同时乙方与分租户需签订安全生产和消防安全责任书，明确分租人的安全及消防责任。如分租租户在经营过程中发生安全生产或消防责任事故，乙方应承担相关法律责任。

（八）乙方在出租房屋的使用过程中，应按照下列条款履行安全生产责任和义务：

1.严格遵守《中华人民共和国安全生产法》等法律法规；

2.严格按照《商业用房安全生产和消防安全责任书》中承诺的所有内容开展承租经营行为；

3.在出租房屋使用过程中，乙方或其法定代表人（负责人）为安全生产责任人；

4.乙方在出租房屋使用过程中，如产生安全隐患，安全生产责任人应及时整改直至消除隐患；如发生安全生产事故，乙方将承担所有法律责任。

（九）乙方应严格遵守《中华人民共和国消防法》等法律法规。出租房屋使用过程中，乙方不得在出租房屋内明火做饭（租赁用途为餐饮项目的除外）、燃烧香烛、搭建阁楼，不得存在屋内留人住宿、仓储等违反消防法规的“三合一”或“多合一”情形，不得乱拉乱接水、电、气等管道线路，不得超负荷用电、使用不符合国家标准的产品、违章存放易燃易爆物品及有害化学用品，不得占用或阻塞公共通道和公共场所，不得遮挡、占用、封堵消防设施设备及消防通道、安全疏散出口，确保消防通道畅通。乙方违反本条约定所产生的一切责任由乙方承担。

（十）乙方在对出租房屋的使用过程中，因乙方及其雇员或雇请的工人倾倒

物料进入公共水渠、洗手盆、厕所及其他排水、排污设施，导致其受腐蚀、阻塞或损坏所引起的一切损失均由乙方承担赔偿责任。

（十一）乙方需对出租房屋现有配备的水电设施进行改造、升级、增容的，由此产生的费用和责任均由乙方承担。本合同终止（或解除），乙方搬离出租房屋时不得拆除前述的水电设施。乙方擅自拆除上述水电等设施的，经甲方要求乙方恢复原状协商未果的，甲方在租赁保证金中扣除与恢复上述设施相当的费用。

（十二）乙方在装修时，对有防水要求或设置有给水、排水设施的，须严格按防水施工规范实施，并经甲方和所属物业服务企业查看后方可做隐蔽工程。如防水工程在隐蔽工程完工后出现质量问题的，由乙方负责维修和承担相关责任。

（十三）乙方需要在出租房屋内自行安装空气调节系统，安装前须事先获得甲方和出租房屋所属物业服务企业核准。

（十四）乙方需要在出租房屋外墙安装或设置广告招牌的（在条件允许情况下），须事先获得甲方和有关部门及物业服务企业的审批同意，相关费用由乙方自行承担。如乙方擅自在出租房屋外墙设立招牌，甲方要求乙方整改或拆除，乙方拒不拆除的，甲方可派人拆除，拆除费用由乙方承担。

对出租房屋原已设置的广告招牌，由乙方决定是否继续使用，决定继续使用的，其维修和维护及相关责任由乙方承担；决定不使用的，由乙方负责拆除及承担相关费用。

广告招牌在设立、使用或拆除过程中发生安全责任事故、造成人身损害或财产损失的，乙方作为广告招牌的所有人和使用管理人，应当承担由此造成的一切法律责任。

（十五）本合同终止（或解除），甲方对乙方的装修，改造、升级、增容后的水电设施、招牌设置以及员工开支等不作任何补偿。

（十六）销售数据处理：甲乙双方同意按一下第【　】种方式处理销售数据信息：

1. 在租赁期内，乙方自行安装销售系统终端，并自行承担由此产生的一切费用。乙方无需向甲方提供经营期间销售数据。

2. 在租赁期内，乙方需向甲方提供销售数据。甲乙双方同意按以下第种采集销售数据：

（1）乙方承租甲方商铺期间的收银方式为：自收银。乙方同意接受甲方指定银行的收银设备及 POS 系统，并同意甲方向收款银行查询乙方的交易数据。

（2）乙方的收银系统必须与甲方的销售信息处理系统接驳。就该系统接口的开发调试，由甲方发出通知安排进行，乙方有责任予以及时响应并积极配合。在经营过程中，乙方每日的营业数据必须于当日全部如实传输至甲方的销售信息处理系统，并接受甲方必要的监督及核查。如乙方未传输或未如实传输其营业数据，并拒不整改的，甲方有权要求承租人承担相当于1个月本合同项下最高租金的违约金及有权向乙方追讨有关租金差额及其它相关损失。

（3）如因乙方公司内部统一规定要求使用其公司内部规定的收费系统，且该系统与甲方的销售信息处理系统设备互不兼容，乙方应将当日销售数据发送至甲方，并每月提供纸质盖章版销售月报至甲方，并接受甲方的监督与检查。如乙方未按约定发送其营业数据，并拒不整改的，甲方有权要求乙方承担相当于1个月本合同项下最高租金的违约金及有权向乙方追讨有关租金差额及其它相关损失。

上述三种数据采集方式，乙方均须保留每日收银流水号底联给甲方检查，并提供日销售报表给甲方核对营业额，甲方有权不定期检查乙方收银明细表（包括但不限于收银设备、帐册、帐表等），乙方应予以配合。乙方保证向甲方提供的营业报表数据的准确性及真实性。若出现账目纠纷，乙方须积极配合甲方进行核实解决，不得阻拦和拖延。

（十七）空调供应

承租房屋空调的供应为第【　】种方式。

1.甲方须于正常营业时间内为承租房屋提供空调。

2.甲方任何时间内不为承租房屋提供空调，乙方需自行安装空调。

第七条　房屋维修和维护

（一）甲方负责或配合相关单位对本项目的主体结构安全进行维护，负责或配合相关单位对非因乙方过错导致的墙体开裂及渗漏水进行维修。

乙方在出租房屋使用过程中，如出现上述维修问题，应及时书面通知甲方并采取有效措施避免危害和损失的扩大。造成损失的，乙方应在造成损失后48小时内报甲方查验并确认，之后申报损失的，甲方一概不予认可，而且，甲方只对经甲方确认的直接的财物损失承担赔偿责任，不对乙方的营业损失、水电消耗、员工工资支付、物业管理费支付等间接损失承担赔偿责任。

出现上述维修问题，乙方不按前款规定及时通知甲方，也没有采取有效措施以避免出现危害和损失，而造成人身及财产损失或损失扩大的，由乙方承担相应的赔偿责任。

（二）乙方负责本合同第七条第（一）款约定以外的出租房屋及其设施的维修和维护，并承担维修和维护费用。

（三）乙方未履行出租房屋及其设施的维修和维护责任，造成相邻用户损失的，乙方须负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修的，由甲方代为维修，维修费用由乙方承担。如遇紧急情况，且未能及时联系到乙方的，在未事先通知乙方的情况下，甲方先行采取必要措施，避免扩大损失。

（四）本合同有效期内，甲方或相关单位对公共设施进行维修需乙方配合或协助的，乙方须积极配合和协助。如乙方不配合、不协助甲方或相关单位的维修工作，甲方采取或配合相关单位采取包括停水停电或强行进入室内等强制措施进行抢修，避免扩大损失。因乙方不配合、不协助甲方或相关单位的维修工作，导致公共设施或相邻房屋损失的，乙方应负责赔偿。

第八条　甲方的权利及义务

(一) 除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

1．在租赁期限内，甲方如在租赁房屋内进行改建、增建或装修，需提前30天通知乙方；

2．除按本合同约定行使甲方的权利外，甲方不得对乙方正常合理使用租赁房屋进行干扰或妨碍。

(二) 除本合同约定外，甲方还拥有如下权利：

1．甲方根据项目的实际情况不时制定、修改各类管理规定，该等管理规定自书面通知乙方时生效；

2．甲方自行或委托物业管理公司对项目或其任何部分进行物业管理工作；

3．甲方经事先书面通知后，可变更该项目公用区域整体结构、布局及安排，包括但不限于空调外机、广告位及消防通道等；

4．甲方在项目内外公共区域设置广告位及对项目的屋顶、外墙、车库及附属物使用，并获取收益。除另有约定外，乙方如需使用应向甲方申请并支付相应使用费。

第九条　乙方的权利及义务

(一) 除本合同其他条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

1．乙方应按本合同约定的用途合理使用租赁房屋，不得擅自改变租赁房屋的用途。乙方在开业前应取得与经营租赁房屋、品牌、商号及经营商品商标有关的营业执照、注册证书、授权经营证明等文件并提交复印件给甲方；如乙方经营餐饮，则还应提供《食品经营许可证》等，乙方不得拒绝或拖延提供。乙方应同时保证前述所有相关证照、资质、品牌与经营授权在承租期内处于持续有效状态。乙方若未能在开业前提供合法有效的文件，甲方可终止本合同，由乙方承担导致合同终止的违约责任。乙方不得使用其他品牌或经营其他项目，否则甲方将要求乙方限期纠正，逾期不改的，甲方可单方终止合同；

2．乙方应保持租赁房屋包括但不限于甲方交付于乙方的现有装修、附属设施和设备等的可使用状态。乙方因未尽到妥善管理的义务以及因与乙方有关的第三方的原因导致租赁房屋及装修、附属设施毁损、灭失，造成甲方或/和第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任；

3．乙方、其雇员和装修承包商不得影响或干扰甲方对项目的正常管理；

4．乙方不得将武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品、其他违反当地习俗的物品或可能使租赁房屋保险费用被要求增加的物品带进或存放在租赁房屋内；

5．乙方不得在租赁房屋内进行或允许、默许任何非法的和不道德的活动，或各类宗教活动或其他甲方认为不适当的活动，或可能对其他用户或租户造成或引起他人厌恶的活动，或干扰或可能干扰其他用户或租户或他人安静祥和地使用商业公共场所及租赁房屋之外其他房屋的活动；

6．乙方不得将大件笨重机械、设备、货物或装修材料搬入搬出租赁房屋。乙方不得在租赁房屋的地面上或他处放置超过规定负载的物品；

7．乙方不得将电器产品噪音泄漏到租赁房屋之外的任何部位而影响到其他商户；

8．乙方不得在广告和其他对外宣传中涉及到甲方的字号与标志；

9．乙方是其经营场地的消防责任人，应无条件服从甲方或物业管理公司有

关消防及安全工作的管理，并与甲方或物业管理公司签订消防责任书；

10．乙方必须严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》，确保销售产品或提供的服务的质量，承担质量责任，维护商业整体商业形象；

11．租赁期间在租赁房屋内发生的人员伤亡、财产损失、对顾客的法律责任、产品责任等，由乙方自行承担（由甲方原因造成的除外），如因乙方未及时解决给甲方造成的任何损失，乙方应予赔偿。

（二）餐饮特别条款

1．乙方经营行为需满足（相关部门）有关卫生、环保、消防的要求；

2．因清理租赁房屋内某种特殊种类的垃圾、废物而产生的费用需由乙方负担；

3．乙方在租赁房屋内安装有关厨房、烹饪设备及排水设施需符合有关卫生环保方面的法律法规以及政府的相关规定。由此产生的所有费用应由乙方承担；

4．乙方需在租赁期内根据甲方的要求维修保养、更新替换、清洁在租赁房屋内由乙方安装的设备、设施，乙方须聘请有资质的服务单位，定期开展烟道、天然气和油烟净化等设备设施检查，按季度清洗烟道和油烟净化设备，与服务单位签订油烟清理安全责任书，建立健全工作台账，工作台账按季度向甲方报备，因此而产生的一切费用由乙方承担；

5．乙方自行办理经营、设计、装修涉及的规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防等国家规定的申请报批手续，因报批产生的相关费用由乙方承担。乙方餐厅厨房排水管道和卫生间的排污管由乙方自行铺设，地面设施需恢复原状，排水、排污施工费用（包括材料费）和日常排污费用由乙方承担；

6．除了与乙方在租赁房屋内进行的餐饮业务有关的食品、饮料等货物或商品除外，乙方不得在租赁房屋内生产、制造、加工或储存任何其他货物和商品；

7．如因乙方人员（包括雇佣人员）造成第三方损失时，由乙方承担全部赔偿责任。

（三）在本合同终止或乙方提前终止租赁时，乙方应提前两个月向甲方提出

书面退铺申请，并按甲方有关退铺管理规定办理合同相关费用、违约金（如有）等的结算以及房屋交还等手续。

（四）除本合同约定外，乙方还拥有如下权利：

1．乙方在租赁期间享有合法有效的承租权，甲方不得将租赁房屋整体或任何部分重复出租给任何第三方；

2．在合同履约过程中，甲方按乙方要求提供相应票据。

第十条　违约责任

（一）乙方拖欠租金的，应向甲方支付违约金，违约金金额为：拖欠金额乘以拖欠日乘以____，拖欠日自每个日历月____号起计算（首次缴纳自应缴纳之日起次日起算），至乙方全部交付拖欠款项之日为止。

（二）乙方自合同起租之日起因乙方违约致使甲方行使解约权的，甲方有权不予退还租赁保证金。

（三）有下列情形之一，甲方有权解除本合同，租赁保证金不予退还，如造成甲方损失的，乙方应向甲方赔偿相应损失金额：

1．乙方不交租金达两个月的；

2．乙方所欠各项费用（租金、管理费、水电费等）合计超过两个月租金数额的；

3．乙方擅自改变出租房屋用途的，且经甲方发放整改通知书后，拒不整改或不按照甲方要求整改的；

4．属于整体承租项目的，乙方违反本合同第六条的约定，且经甲方通知后拒不整改的；

5．乙方不承担维修和维护责任致使出租房屋或其设施严重损坏，或经甲方代为维修后，拒不承担维修费用的；

6．未经甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或增设附属设施的，及其未获得有关部门批准，乙方将出租房屋进行装修、私自拆分、私自分隔或改变出租房屋结构，且经甲方发放整改通知书后，拒不整改或不按照甲方要求整改，情况严重的（情况严重的解释权归甲方所有）；

7．乙方改变房屋主体结构、承重结构的；因乙方原因造成房屋主体结构、承重结构或水电、燃气、喷淋、电力等管线系统损坏的；

8．乙方擅自转租或分租租赁房屋、转让租赁房屋承租权或与他人交换各自

承租的房屋、与他人合租或采用合作、联营等其他形式变相转租、转让、合租该租赁房屋的；

9．乙方不配合甲方对相邻房屋或公共设施进行维修和维护的；

10．乙方在出租房屋内、外或通过网络、电视、电话、报刊等媒体及房屋中介发布出租房屋招租信息或以其他任何形式转租房屋的；

11．甲方交付出租房屋后，除正常装修外，乙方超过三个月不使用出租房屋的（仅用于登记商业主体注册地址的视为未使用）；

12.除甲方同意变更的外，乙方经营所需证照的法定代表人、负责人等与签订本合同的承租人（单位）不一致（注：连锁经营企业承租人除外，在全国经营同品牌门店数量不少于5家的视为连锁经营企业）；

13.乙方在租赁房屋内不按本合同约定的用途经营，或在租赁房屋内经营的主要产品或提供的主要服务或其类型不符合本合同的规定；

14．乙方在未取得建设、消防、环保、卫生、工商、税务等政府职能部门的核准文件和营业证照之前经营的；

15．乙方在经营过程中产生超过环保标准的噪音或污染，经书面通知不整改的；

16．乙方利用出租房屋进行违法活动，或损害公共利益或者他人利益的；

17．乙方违反安全生产、消防等相关法律法规规定及本合同约定，不及时消除安全生产隐患或消防隐患，经甲方或有关部门书面通知后，拒不整改或不按照要求整改，情况严重的（情况严重的解释权归甲方所有）；

18.乙方因不当经营行为被有关媒体曝光并对甲方造成严重影响的，或乙方经营行为对甲方的商誉造成严重不良影响的，或乙方采取不当行为（包括但不限于悬挂横幅、张贴字报等）侵犯甲方及甲方所属集团及关联公司商誉的；

19.乙方因违反本合同及《租户公约》相关约定，年度履约得分低于60分（含60分）以下的。

（四）租赁期间内，乙方将租赁房屋作为经营场所进行了工商、税务、银行等注册登记的，合同终止或解除后，乙方应在一个月之内变更或者撤销登记地址；乙方完成变更或撤销登记地址后方可向甲方申请退还租赁保证金。逾期未办理的，每逾期一日，乙方应按照相当于合同终止或解除之日前一天的日租金标准向甲方支付违约金，甲方有权从租赁保证金中直接予以扣除。

（五）甲方违反本租赁合同约定，使乙方无法按约定用途使用出租房屋，乙

方有权解除本租赁合同，甲方应向乙方赔偿由此所造成的损失（乙方对其损失须提供相应书面证据）。但出现本合同第一条、第十条等相关情形导致乙方无法按约定用途使用出租房屋的，不适用本条违约条款。

（六）因违约方原因致守约方维权的，违约方同意承担为解决本争议而产生的合理费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、执行费、保全费、担保费、鉴定费、公证费等费用。

乙方因上述情形解除合同的，应书面通知甲方。已占用房屋的，应自通知发出之日起五日内迁离出租房屋。

第十一条　优先承租权约定

（一）乙方违反本合同第十条（三）约定致解除合同的，以及违反租户公约约定年度或者租赁周期评分 80 分及以下的，不再享有优先承租权。

（二）租赁期满或解除后，甲方有权根据自己的经营需要，决定招租方式及招租条件，即甲方有权采取包括但不限于将出租房屋拆分或与其他物业合并出租、改变物业经营业态、甲方收回自营、改变招租资质要求等，在此情况下，乙方不再享有同等条件的优先承租权。

（三）依据本合同约定乙方享有优先承租权的，乙方行使优先承租权的同等条件和方式为：在甲方组织的该房屋公开招租活动中，如甲方采用公开竞价的方式，则乙方须符合招租条件且以竞租人身份参与竞租，现场对最高报价的相同价格进行应价行使优先承租权；如甲方采用综合评审的方式，则乙方在报名参加且符合招租要求的情况下，经评选后与最高综合得分分数相同的情况下享有优先承租权。

第十二条　合同终止（解除）

（一）因乙方违约，甲方解除本合同的，乙方接到甲方解除合同书面通知后十日内，办理完退房手续。

（二）本合同租赁期限届满，租赁合同终止，甲乙双方未重新签合同的，乙方应在合同期限届满日之前，办理完退房手续。

（三）合同期内，乙方如需提前退租，须提前两个月向甲方提出书面申请，。经甲方同意，乙方需缴清至合同终止日的租金，并结清相关费用（包括但不限于水、电、燃气等费用），否则相关欠缴费用甲方有权从租赁保证金中扣除。乙方须及时办理退房手续，自甲乙双方办理完毕退房手续之日起，租赁合同终止，乙方租赁保证金扣减乙方按照本合同约定应承担的各项费用后如有剩余的，甲方无

息退还乙方剩余租赁保证金。

（四）本合同终止（或解除），如乙方未按合同约定办理退房手续的，甲方可以采取加装门锁、停止水电气供应等必要措施收回出租房屋，并可将出租房屋内所有物品（包括装修、空调等其他设施设备或物品）予以提存。甲方通知乙方提存之日起10日内乙方未领取的，视为抛弃物，由甲方处置。甲方采取本条约定的必要措施收回出租房屋的，可聘请公证处进行现场公证，甲方根据本条约定采取相关措施涉及的相关费用由乙方承担。

（五）本合同终止（或解除）后，乙方迟延交还出租房屋的，每逾期一日，按照合同终止（或解除）前的日租金数额的双倍向乙方收取房屋占用费。如果房屋占用费仍不足以弥补甲方经济损失的，对不足部分甲方仍有追讨的权利。同时乙方须按照本合同第三条第（三）项内容承担相关费用。

（六）本合同终止（或解除）后，乙方返还租赁房屋前，原则上应将房屋内的全部动产搬离并将装修及使用过程中形成的添附物恢复原状并自行承担相关费用（包括拆除对租赁房屋所做的改建、扩建，属正常损耗的除外）。乙方对租赁房屋之装修及使用过程中形成的添附物不拆除的，应事先取得甲方书面同意。

本合同约定的退房手续包括结清出租房屋租金及其他应由乙方缴纳的费用、腾空并搬离出租房屋等。

第十三条　免责条款

本合同有效期内，发生下列情形之一，使本合同无法继续履行的，本合同即自动解除，双方互不承担责任：

（一）发生不可抗力事件（如台风、地震、水灾等）；

（二）政府决定征用、收回、拆除、改建、扩建、改造、装修租赁房屋的；

（三）城市建设施工或城市基础设施改造施工的；

（四）其他不可抗力的情况。

第十四条　管理部门

根据甲方与委托代理人深圳市房屋租赁运营管理有限公司签订的《委托书》，甲方授权委托代理人负责本合同内容的具体执行，包括但不限于签署本合同、组织房屋交接并签署《交付确认书》及《商业用房安全生产和消防安全责任书》、出具并送达解除合同通知书等；并授权委托代理人负责出租房屋日常租赁管理，包括但不限于向乙方收取和催收租金及各项费用、发出整改通知书，负责出租房屋甲方责任范围内的日常维修、装修审批、退房手续办理、收铺工作的处理、代

收及退还乙方的租赁保证金、与乙方各种纠纷事宜的处理等事务工作。其中租金由委托代理人代为收取至合同约定账户后再由委托代理人支付给甲方，租赁保证金由委托代理人收取并开具保证金收据，租赁保证金达到退还条件后，由委托代理人退还。

第十五条　通知及送达

（一）甲方或其委托代理人发给乙方的每一份通知、函件及其他法律文书可通过以下任一种方式送达：

1.派人送至出租房屋；

2.特快专递或挂号信形式寄至出租房屋或乙方提供的其他地址；

3.张贴于出租房屋门上；

4.张贴于出租房屋所在小区的公告橱窗内。

5.发送至乙方或乙方委托代理人注册的甲方或甲方委托代理人指定的移动设备账户（如公众号、APP、小程序）。

6.通过微信、短信、邮箱、传真等方式送达。

7.法律规定的其他方式送达的。

乙方发给甲方或其委托代理人的每一份通知、函件及其他法律文书可在甲方办公时间派人送至其深圳市安居集团运营管理中心。

（二）通知、函件及其他法律文书有效送达的日期以以下方式确定：

1.派人送交的，签收当天视为有效送达；

2.通过特快专递寄出的，签收日视为有效送达；

3.通过挂号信寄出的，在投寄日（以邮戳为准）后的第七天视为有效送达；

4.通过张贴于出租房屋门上和出租房屋所在小区的公告橱窗内的，张贴后的第三天视为有效送达。

5.发送至乙方或乙方委托代理人注册的甲方或甲方委托代理人指定的移动设备账户（如公众号、APP、小程序），当天视为有效送达。乙方移动设备账户变更委托人信息需书面向甲方或委托代理人申请。

6.通过微信、短信、邮箱、传真等方式送达，发送当天视为有效送达。

第十六条　“年、月”的定义与解释

（一）“年”：本合同中的“年”如未明确指明为某一年，则指自起租日之月、日计，向后推算，满12个月为一年。

（二）“月”：本合同中的“月”，如未明确指明为某一年的某一月，则指

自起租日起计，向后推算，满30日为一月，若按此方法计，满30日后为当月的31日，则该31日也计入该月，少于30日的月份也按一个月计算。

第十七条　合同生效及其他

（一）本合同由双方或委托代理人签字盖章之日起生效。

（二）因本合同引起或与本合同有关的任何争议，如双方无法协商解决，任何一方均有权将争议提交房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

（三）甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定，或另行签订补充协议；附页之补充条款或另行签订的补充协议作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等的法律效力；如有对本合同修改的部分，则以附页的补充条款或另行签订的补充协议为准。

（四）本合同一式柒份，甲方执伍份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

第十八条　甲乙双方商议的其他补充条款：本合同未尽事宜，参照《租户公约》执行。

以下无正文。

甲方或委托代理人（签章）：　　乙方或委托代理人（签章）：

日期：　　年　　月　　日　　日期：　　年　　月　　日

第五章 资格审查文件及竞价现场用表

第一部分 资格审查阶段提供材料（资格审查时提交）

公开竞价
资格审查文件

项目名称：深圳市安居集团有限公司梅林安荟邻 1F（1024）公开招租

项目编号：JC002508555

竞价人：_____

二〇二五年 月 日

目录

附件一 报名申请书

致招租人:深圳市房屋租赁运营管理有限公司

我方决定参加贵方组织的深圳市安居集团有限公司南山安居高新花园南区二层L215-216商业物业公开招租项目的竞价（项目编号：JC002508132），并提交公开竞价报名申请文件。呈报以上资料进行报名，请贵方予以资格审查。

应至少包括以下文件：

1）报名申请书

2）法人代表证明书

3）法人代表委托书

4）资格证明材料

5）竞价人认为有必要提供的下述资料

我方确保提交的上述材料真实、完整、有效，并作出如下承诺：

1、我方承诺完全接受贵方关于招租公告、招租人需求、租赁合同条款的所有内容；

2、我方承诺完全接受竞价人须知的所有内容，并按公开竞价报名申请文件中的要求提交报名材料；

3、我们承诺绝不围标、串标、串通报价；

4、我方承诺提供的资料文件和补充文件均是真实有效的；

5、我方已了解本次招租底价为餐饮业态：月基本租金单价为190元/㎡/月或销售额提成扣率为5%（两者取高）；配套业态：月基本租金单价为190元/㎡/月；零售业态：销售额提成扣率为8%，并承诺以不低于招租底价的价格参与竞价，根据相关规定如本项目采取协议租赁的方式，我方确认上述报价为初始报价；

6、我方已了解本项目为现状出租，在竞价前已全面了解本项目物业现状（包括但不限于物业产权信息、目前租赁情况、面积及装修情况）；

6、我方承诺按照竞价文件规定的时间，缴纳竞价保证金，并在规定时间内到达指定账户；

7、本招租有效期为自竞价开始之日起 120 个日历日，我方承诺在有效期内不会撤销本次竞价；

8、我方保证在贵方发出成交通知书 30 日内与贵方签订合同；

9、按贵方要求递交租赁保证金；

10、我方人同意提供按照贵方可能要求的与此次竞价有关的一切数据和资料；

11、我方承诺，在签署及执行正式合同之前，本《报名申请书》连同你们发出的《招租人需求》及《成交通知书》等有关文件将作为我们双方之间有约束力的法律文件。

12、我方承诺，如能在本项目中选，按照竞价文件中的要求按时缴纳交易服务费。

13、我方若违反上述承诺之一的，愿承担一切责任并接受竞价人须知中相关处罚。

承诺人的法定代表人或授权委托人(签字或签章)：　　承诺人(盖章)：

年　月　日

附件二 法定代表人资格证明书

法定代表人资格证明书

单位名称：_____

地　　址：_____

姓名：_____ 性别：____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____的法定代表人。

竞价人(盖章)：_____

日　　期：_____年_____月_____日

（法人代表人身份证复印件）

附件三 法定代表人授权委托证明书

授权委托书

本授权委托书声明：我_____(姓名)系_____

_____(竞价人名称)的法定代表人，现授权委托_____

_____(单位名称)的_____(姓名)为我公司签署深圳市安居集团有限公司南山安居高新花园南区一层和二层 L117+L212-213 商业物业公开招租____招租项目的法定代表人的授权委托代理人，我承认代理人全权代表我所签署的与本招租项目有关的所有文件。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人：_____ 性别：_____ 年龄：_____

身份证号码：_____ 职务：_____

竞价人(盖章)：_____

法定代表人(签字或签章)：_____

授权委托日期： 年 月 日

（被授权人身份证复印件）

附件四 承租物业用途说明

致：深圳市房屋租赁运营管理有限公司：

关于贵司公开招租的深圳市安居集团有限公司南山安居高新花园南区二层L215-216商业物业公开招租（项目编号：JC002508132）项目，我司承租该物业用途如下：_____

我司承诺该物业不进行转租、分租，用途符合竞价文件出租资产用途和经营业态限定要求，如违反租赁物业的用途，可按相关规定没收竞价保证金和履约保证金。

竞价人(盖章)：_____

法定代表人(签字或签章)：_____

日　　期：_____

附件五 资格证明材料

竞价人应具备的资格条件	1、在中华人民共和国境内（港澳台地区除外）依法注册具有独立法人资格的单位或其他组织，或竞价人为具备完全民事行为能力的自然人；且在中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）未被列入失信被执行人名单； 2、截至公告发布之日，品牌在营店数量不少于1家或取得该品牌加盟授权； 3、竞价人需承诺一旦中选后不得擅自变更承租用途，招租人在租赁合同签订前发现竞价人变更承租用途的，招租人直接取消中选资格及相应的承租资格；招租人在租赁合同签订后发现竞价人变更承租用途的，招租人有权解除签订的租赁合同。
需要提供的证明材料	**一、企业或其他组织需提供的证明材料（均加盖公章）：** 1、营业执照或其他主体资格证书复印件（原件备查）、工商信息查询单（参考网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html）或相关证明文件打印件； 2、法定代表人证明书、法定代表人授权委托书（如有被授权人）、相关人员身份证复印件； 3、提供“竞价人应具备的资格条件”中第2点的证明材料； 4、提供“竞价人应具备的资格条件”中第3点的承诺函：
	二、自然人需提供的证明材料（均加盖手印）： 1、第二代居民身份证（原件备查），若授权他人办理须经过公证处公证的授权委托书、被授权人第二代居民身份证复印件； 2、提供“竞价人应具备的资格条件”中第2点的证明材料； 3、提供“竞价人应具备的资格条件”中第3点的承诺函：

附件六 承诺书

承诺书

致：深圳市房屋租赁运营管理有限公司

我方承诺如下：

1、信誉保证：我方拥有良好的信誉，与招租人之间不存在任何违约行为、经济纠纷（包括但不限于租金拖欠）、法律纠纷、欠租行为或不良记录。

2、物业现状了解：我方已充分了解本项目物业的现状，包括但不限于物业的产权信息、目前的租赁状况、面积以及装修情况。

3、合规经营：我方承诺未受到政府相关部门责令停产、停业的行政处罚或财务被接管、冻结、破产的状态。如发现竞价人存在受到政府相关部门责令停产、停业的行政处罚或财务被接管、冻结、破产的状态，招租人有拒绝其竞价的权利。若招租人发现我方存在上述情况，招租人有权拒绝我方的报名或参与竞价。

4、合规与安全：我方承诺在经营活动中严格遵守相关法律法规，不存在违规经营行为，确保意识形态安全，并且我方与竞价人之间不存在交叉任职或相互串通报价的情况。若招租人发现我方违反上述承诺，招租人有权拒绝我方的报名或参与竞价。

如我方违反上述承诺的，贵司有权取消我方竞价的权利；如我方中选的，贵司有权取消我司中选承租资格，并没收我司竞价保证金和履约保证金。

（后附中国执行信息公开网网址（失信被执行人查询截图）http://zxgk.court.gov.cn/shixin/；国家企业信用信息公式系统（经营异常名录、严重违法失信名单查询截图）http://www.gsxt.gov.cn/index.html；“信用中国”下载信用信息报告 https://www.creditchina.gov.cn/，加盖公章。）

竞价人（盖章）：_____

法定代表人(签字或签章)：_____

日期：　年　月　日

附件七 竞价人认为有必要提供的其他资料（格式自拟）

第二部分 现场竞价文件（格式）（以下材料在公开竞价阶段由竞价人现场签署，请竞价人仔细阅读并知悉，资格审查阶段不需要提供）

公开竞价承诺书

（现场签署）

致招租人:_____

我方决定参加贵方组织的_____项目的现场竞价（项目编号：），签字代表经正式授权并代表（竞价人）_____提交《竞价书》等与竞价相关的书面材料，我方承诺签字代表签署的任何与本次竞价有关的文件是真实有效的。

1、我方完全满足本次招租的所有内容；

2、我方承诺以 人民币 元/平方米/月 的价格作为本项目的初始报价，参加此次竞价活动。后续竞价活动将按照竞价文件中规定的竞价规则进行。竞价结束后，如我方中选，中选价格以我方在竞价中所报最高的有效价格为准。

3、我方承诺若中标后，出现下列情况时同意招租人没收招租保证金：

（1）在公开竞价报名申请文件中规定的招租有效期内撤消其竞价；

（2）在规定期限内未能签订合同；

（3）在规定期限内未能交纳交易服务费；

（4）招租人需求、招租人合同条款、竞价人须知、公开竞价报名申请文件及相关规定中的其他没收招租保证金情况。

承诺人的法定代表人或授权委托人(签字):

承诺人(盖章):

日期：2025 年 月 日

第 X 轮竞价报价一览表

项目编号：_____

项目名称：_____

竞价人单位名称		
竞价报价（首年） 元/平方米 （每月）	小写	R M B:_____（必须填写）
	大写	人民币：_____（必须填写）
租赁期____年		从租赁期的第___年开始，每平方米的月租金在上年度基础上每年递增_____%。

竞价报价填写规则：

1、严格按竞价文件要求填写竞价内容，字迹要清晰，对字迹不清或内容不符合要求的，将视为无效报价，不予接受；

2、在现场竞价规则规定的时间内，将竞价报价表提交到竞价现场指定的地点，迟交竞价报价表的，将不接收其竞价报价；

3、报价增幅为人民币 XX 元的整数倍；大小写填写不一致时，以大写为准；

4、大写数字：零、壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟；

法人代表或授权代表签字_____（必须填写）

日　　期_____

现场竞价结果确认书

项目名称：_____

项目编号：_____

竞价人名称	
成交价格	小写：
	大写：
租赁期____年	从租赁期的第___年开始，每平方米的月租金在上年度基础上每年递增_____%。
1. 我方承诺完全接受贵方关于招租公告、招租人需求、租赁合同条款的所有内容； 2. 我方承诺完全接受竞价人须知的所有内容，并按公开竞价报名申请文件中的要求提交报名材料； 3. 我方承诺提供的资料文件和补充文件均是真实有效的； 4. 我方承诺以最终承租价格以我方在竞价中所报最高的有效价格为准。	
签字确认： 日期：	