



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： 长宝大厦 BC 段二层、D 段 D205 单元公开招租

项目编号： GKZZ190270296

招 租 人： 深圳市深福保（集团）有限公司

深圳市国际招标有限公司

二〇一九年八月



目录

第一章招租公告	4
第二章 招租人需求	7
第三章竞价人须知	10
一 说明	10
1. 资源性资产	10
2. 资产租赁	10
3. 招租人	10
4. 交易机构	10
5. 竞价人	10
6. 竞价费用	10
7. 初始报价	10
7. 特别说明	11
二 竞价文件	11
8. 竞价文件构成	11
9. 竞价文件的修改	11
三 竞价报名和资格审查	12
10. 竞价报名和资格审查说明	12
11 资格审查要求	12
12 资格审查方式及主体	12
13. 资格审查文件的构成、格式、签署、递交	12
14. 竞价人资格审查文件中的证明文件	13
15. 证明履约能力和符合竞价文件规定的文件	13
四 公开竞价	13
16. 竞价保证金	13
17. 竞价有效期	14
18. 优先承租权	14
19. 公开竞价方式	14
20. 现场竞价	14
21 现场公开竞价规则	14
22 公开竞价评审委员会	15
23. 协议租赁及重新招租	15
24. 成交确认	15
25. 与交易机构和招租人的接触	16
五 授予合同	16
26. 接受和拒绝任何或所有竞价的权利	16
27. 成交通知书	16
28. 签订合同	16
29. 租赁保证金	16
30. 交易服务费	16
第四章 租赁合同	18
（以实际签订为准）	18
第五章资格审查文件及竞价现场用表	39
第一部分 资格审查阶段提供材料（资格审查时提交）	40



附件一 报名申请书	42
附件二 法定代表人资格证明书	44
附件三 法定代表人授权委托书	45
附件四 承租物业用途说明	46
附件五 承诺书	47
附件五 资格证明材料	48
(1) 营业执照或特殊行业执业许可证复印件;	48
(2) 企业机构代码证副本复印件; (三证合一不需提供);	48
(3) 税务登记证《国税、地税》副本复印件; (三证合一不需提供);	48
(4) 工商信息查询单;	48
(5) 承租物业用途说明及承诺 (格式自拟)。	48
附件六 竞价人认为有必要提供的其他资料 (格式自拟)	49
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)	50
公开竞价承诺书	50
第 X 轮竞价报价一览表	51
现场竞价结果确认书	52
特别说明:	53



第一章招租公告

项目编号		GKZZ190270296			
项目名称		长宝大厦 BC 段二层、D 段 D205 单元公开招租			
招租人		深圳市深福保（集团）有限公司			
项目简介详见下表：					
物业名称	出租资产 面积（m²）	招租底价 （含税）元/m²/月	经营业态 限定	竞价人应具备的资格条件	竞价 保证金
长宝大厦 BC 段二层、D 段 D205 单元	2083.83 m²（本次 招租面积 以此面积 为准）	76 元/m²/月 （含税价）	酒店或公 寓或办公	1. 竞价人必须是在中华人民共和国境内（除港澳台地区）注册并合法运作的独立法人资格的企业，且注册资本达到人民币 500 万元（含）以上。（企业提供营业执照复印件、企业信用信息公示报告打印件或工商信息查询打印件加盖公章）（国家企业信用信息公示报告查询网址： http://www.gsxt.gov.cn/index.html ）； 2、竞价人如为经营酒店或公寓须为具备开办住宿业务的企业（提供国家企业信用信息公示报告或工商信息查询打印件，经营范围含相关类似描述的截图页面，并加盖公章）； 3、竞价人承诺无违反诚实信用等不良记录，如发现竞价人存在违反诚实信用等不良记录或竞价人被政府相关部门处罚的，招租人有拒绝其竞价的权利。	人民币 24 万元 （保证 金无息 退还）
公告时 间	起始时间		2019 年 月 日		
	截止时间		2019 年 月 日		
出租资产基本 情况	出租资产位置		深圳市福田区绒花路长宝大厦		
	出租资产用途		商业		
	出租资产现状		在租		
	出租物业装修情况		简装		
	是否涉及优先承租权		否		
	是否允许联合体竞租		否		
	是否允许转租		否		
	是否允许承租人对物业进行二次装修		允许		
租金的递增		从合同签订后的第 2 年起，每个月每平方米租金单价在上年度基础上每年递增 3 %。从合同签订后的第 4 年起，每个月每平方米租金单价在上年度基础上每年递增 5 %。			

	出租期限	5 年
	免租期	60 天
	物业管理费	8 元/平方米/月
	水电费	按实际用量自行缴纳
	空调费	实际以物业管理单位收费标准为准
	租金支付方式	一月一付。每月 5 日前付清当月租金。
	其他费用	实际以物业管理单位收费标准为准
	其他要求	承租人须放弃租赁房屋的优先购买权。
	备注	本物业的出租期限为 5 年。前 3 年为租赁合同保障期，双方均不得提前解除合同，后 2 年根据双方意愿有权选择是否继续租赁，如出租方在此期限内对出租物业进行升级改造或拆除，出租方提前三个月书面通知承租方，承租方必须无条件与出租方提前终止合同。
招租方式		现场公开竞价
参加现场公开竞价的条件		购买了竞价文件，通过资格审查并收到交易机构发出的《竞价邀请书》。
资格审查须知	竞价文件的购买	购买时间：2019 年 月 日到 2019 年 月 日
		购买金额：人民币 200 元/份/包（售后不退）
		购买提供材料： 1) 法人证明书 2) 授权委托书 3) 被授权人提供身份证复印件（原件随身携带备查）
		网上购买： 1) 电话咨询交易机构联系人：章春苹、张艺龄； 2) 在 http://pan.baidu.com/s/1bnrjUKB 下载并填写报名登记； 3) 将填写后的报名登记表及购买材料、转账凭证发送至邮箱 690731298@qq.com
	竞价人应具备的资格条件	竞价人报名后，详细阅读竞价文件，按项目简介表中要求的资格条件提供证明材料。（提供营业执照复印件加盖公章，有特殊要求的须提供相应的证明材料）
	竞价人需提交的资格审查材料	提交《公开竞价资格审查文件》（装订成册，1 份正本 1 份副本），格式详见竞价文件第五章。
	资格审查资料递交时间	2019 年 月 日 17:00 前
	资格审查材料递交方式	登陆深圳市国际招标有限公司网站（ www.sztc.com ）在线上传资格审查文件扫描件等工作人员确认。如对报名及上传流程不熟悉请致电 0755-83703961。
现场竞价须知	现场竞价条件	履约条件
		1) 通过报名资格审查，接到交易机构发出的《竞价邀请书》 2) 于竞价文件规定的时间前缴纳招租保证金（以到账时间为准） 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》
	现场竞价开始时间	详见《竞价邀请书》
	现场竞价开始地点	详见《竞价邀请书》
	参与现场竞价须携带资料	随身携带被授权人身份证原件（现场报名参加竞价者，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。（所含物业必须同时递增）
竞价保证金	金额（人民币）	详见项目简介表
	缴纳截止时间	2019 年 月 日 17: 00 前
租赁保证金	金额（人民币）	缴纳合同期内最后一年 2 个月租金数额人民币叁拾柒万零肆佰贰拾壹元整（¥370421 元）的租赁保证金。
交易机构信息	交易机构名称	深圳市国际招标有限公司
	联系人	章春苹、张艺龄
	联系方式	0755- 83703961、13662563356 或 0755-22215284
	联系地址	深圳市南山区沙河西路与白石路交汇处深圳湾科技生态园 9 栋 B4 座 6 楼
	收款单位	深圳市国际招标有限公司
	开户银行	平安银行江苏大厦支行
	开户账号	11002982389701
特别说明	本次公开招租的行为是按照《深国资委【2013】98 号》文规定的程序进行的。招租交易机构（深圳市国际招标有限公司）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；招租人与原承租人的相关物业纠纷；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。	

第二章 招租人需求

一、出租资产基本情况

- (1) 项目地址：深圳市福田保税区绒花路长宝大厦
- (2) 项目简介：长宝大厦位于福田保税区绒花路，东连椰风道，西连紫荆道，分为 A、B、C、D、E 五段，一楼为商铺，二楼为商业，无房地产证。目前招租物业状态：使用中。

二、招租基本情况

- (1) 招租面积：2083.83 m²（本次招租面积以此面积为准）；
- (2) 本项目的招租底价为：人民币 76 元/m²/月（含税）；
- (3) 租金的支付方式为一月一付，每月 5 日前付清当月租金，逾期交费按租赁合同约定违约金标准执行；
- (4) 物业费：8 元/平方米/月；
- (5) 空调费：实际以物业管理单位收费标准为准；
- (6) 水电费：按实际用量自行缴纳；
- (7) 所有费用应按月结算。
- (8) 本项目中的招租底价仅为月租费用，不包含相关项目收费，亦不包含因使用租赁房屋所产生的其他任何费用。从合同签订后的第 2 年起，每个月每平方米租金单价在上年度基础上每年递增 3%。从合同签订后的第 4 年起，每个月每平方米租金单价在上年度基础上每年递增 5 %。

三、竞价人的履约条件

- (1) 招租时招租面积以项目简介表为准。请竞价人务必自行实地踏勘和了解招租房屋之现状。竞价人一旦参加竞价，即表明已了解和认可所招租房屋品质、权属情况及其他瑕疵。
- (2) 在租赁合同期内，承租方不得擅自更改事先已提交的承租物业用途规划、不得发生转让、转租或分租。
- (3) 承租方须缴纳合同期最后一年两个月租金数额的租赁保证金。
- (4) 承租方需按时交纳租金、水电费、物业管理费等各项费用。



- (5) 本项目公开招租底价为含税价，税率为 5%，合同期内含税单价根据国家税率调整而调整。
- (6) 承租方承诺放弃租赁房屋的优先购买权。
- (7) 由于本招租物业尚无房产证，承租方须自行办理相关营业手续，出租方不承担因此而发生的一切责任。
- (8) 承租方需与出租方签订《深圳市房屋租赁合同》及《补充协议》，并严格履行，并与物业公司签订物业管理合同。
- (9) 承租方应按出租方移交时的现状接收物业，除房屋主体结构外，需要进一步进行修缮或开展二次装修工程的，均由承租方负责（包括相关费用的支出），承租方不得另行要求出租方对物业现状进行清理、整改或装修。若承租方对物业进行二次装修的，装修方案须获得消防部门审批同意并经出租方及物业管理单位认可后方可进行装修；装修验收获得通过后方可投入使用。
- (10) 如新承租方取得该物业的承租权，招租人将与新承租方签订租赁合同。租赁物业交付于新承租方的时间以出租方依法收回租赁物业的时间为准，若因原承租方不退场致使租赁物业无法按期交付，新承租方同意给予出租方一定合理期间（包括采取诉讼或仲裁等争议解决手段所需时间）进行租赁物业的收回工作，新承租方同意不追究出租方迟延交付租赁物业的违约责任。若超过 6 个月（成交通知书发出后 6 个月内），出租方仍无法交付租赁物业的，则租赁合同自动解除，竞价保证金和履约保证金均无息退还，交易服务费不予退还，双方互不追究相关责任。
- (11) 本物业的出租期限为 5 年。前 3 年为租赁合同保障期，双方均不得提前解除合同，后 2 年根据双方意愿有权选择是否继续租赁，如出租方在此期限内对出租物业进行升级改造或拆除，出租方提前三个月书面通知承租方，承租方必须无条件与出租方提前终止合同。
- (12) 若房屋租赁合同到期终止，承租方必须在合同终止后五天将该房屋腾空并办理相关移交手续；逾期按双倍租金收取违约金。
- (13) 在提前停租或租赁期满不再承租物业时，承租方对物业所增设形成的固定设施，如果出租人不需要承租方应全部拆除并恢复承租前的状态，如果招租方需要承租方应完整地无偿移交由出租方处置。



(14) 除有严重违反有关国家法律、法规及相关政策条文外，承租方必须遵守《房屋租赁合同》及其补充协议的所有约定条款；否则出租方将不予签订或有权单方提前解除合同。

(15) 承租方自用部分设施设备自行维护并承担维护费用。

(16) 在承租期间，承租人同任何第三方之间所产生的任何纠纷，均与招租方无关，由承租方自行解决，招租方不承担任何形式的连带责任。

(17) 承租方必须在租赁期间对承租物业负安全、防火、防盗全部责任。

(18) 所有消防设施需经政府有关部门验收合格后方可使用。签订合同的双方，如任一方对出租面积有争议，可申请政府认定的有测绘资质单位重新丈量确认。相关费用由提出争议的一方承担。

第三章 竞价人须知

一 说明

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竞价及其他业务，并提供相关服务的专门机构，本文件交易机构指深圳市国际招标有限公司。
本次招租的交易机构、地址、联系人、电话、传真见“招租公告”

5. 竞价人

- 5.1 竞价人是响应竞价文件、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规定为准。

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，初始报价等于招租底价。



- 7.2 如经公开招租只有一个符合条件的报名承租人，该承租人应在递交资格审查文件后，当场签署《公开竞价承诺函》，并确认其初始报价。初始报价等于招租底价。

7. 特别说明

- 7.1 本次公开招租的行为是按照《深国资委【2013】98号》文规定的程序进行的。招租交易机构（深圳市国际招标有限公司）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；招租人与原承租人的相关物业纠纷；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 竞价文件

8. 竞价文件构成

- 8.1 招租资源情况、竞价过程和合同条件在竞价文件中均有说明。
竞价文件共五章，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
- 8.2 竞价人应认真阅读竞价文件中所有的事项、格式、条款等。竞价人没有按照竞价文件要求提交全部资料，或者竞价没有对竞价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。

9. 竞价文件的修改

- 9.1 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竞价文件进行修改和补充。
- 9.2 竞价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竞价文件的一部分，具有同等效力。
- 9.3 为使竞价人准备竞价时有充分时间对竞价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。

三 竞价报名和资格审查

10. 竞价报名和资格审查说明

10.2 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。

10.1 购买了竞价文件的竞价人，须提交资格审查资料进行竞价报名。

11 资格审查要求

11.1 详见招租公告

12 资格审查方式及主体

12.1 资格审查方式：合格制。

12.2 资格审查主体：招租人。

13. 资格审查文件的构成、格式、签署、递交

13.1 竞价人编写的资格审查文件应包括下列部分：

- 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书；
- 4) 资格证明材料；
- 5) 竞价人认为有必要提供的其他资料

13.2 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。

13.3 竞价人应按竞价文件第五章提供的“资格审查申请文件格式”完整地填写资格审查文件及竞价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。

13.4 竞价人应按照“招租公告”规定的要求准备相应的正本、副本数量，资格审查文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若正本和副本不符，以正本为准。

13.5 资格审查文件的正本需打印，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上签字（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。资格审查文件应按竞价文件要求的范围由竞价人法定代表人或其授权代表用姓或首字母签字（简称：小签，在要求小签页盖章或签字视同小签）。资格审查文件的副本可采用正本的复印件。



- 13.6 任何行间插字、涂改和增删，必须由资格审查文件签字人用姓或首字母在旁边签字才有效。
- 13.7 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。
14. 竞价人资格审查文件中的证明文件
- 14.1 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。
- 14.2 竞价人提交的资格证明文件应使交易机构和招租人满意。
15. 证明履约能力和符合竞价文件规定的文件
- 15.1 竞价人应提交证明文件证明其履行合同能力符合竞价文件规定。该证明文件作为资格审查文件的一部分。
- 15.2 证明履约能力与竞价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

16. 竞价保证金
- 16.1 竞价人应按竞价文件中规定的时间、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。
- 16.2 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 16.6 条的规定没收竞价人的竞价保证金。
- 16.3 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办公室或汇达第一章招租公告指定的开户银行、帐号）。
- 16.4 未中选的竞价人的竞价保证金，将尽速并不晚于按照本须知第 27 条规定的成交通知书发出后 5 个工作日内原额不计息退还竞价人。
- 16.5 中选人的竞价保证金，在中选人按本须知第 28 条规定签订合同后予以退还。
- 16.6 下列任何情况发生时，竞价保证金将被没收：
- 1) 竞价人在竞价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 30 条规定交纳交易服务费。

4) 竞价人提供虚假资格申请文件或现场竞价文件。

17. 竞价有效期

17.1 竞价应在公开竞价后 90 个日历日内保持有效，否则该竞价将不被接受。

18. 优先承租权

18.1 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 21 条。

19. 公开竞价方式

19.1 现场公开竞价

20. 现场竞价

20.1 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；

20.2 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《公开竞价承诺函》，确认初始报价；

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

20.4 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。

21 现场公开竞价规则

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。现场竞价逐轮进行，每个轮次报价分为一般竞价人报价和优先承租人应价两个阶段，顺序进行。

21.2 一般竞价人报价

参加现场书面竞价的一般竞价人填写《竞价书》进行报价，一般竞价人的每轮报价必须高于上一轮的最高价，首轮报价必须高于招租底价，否则视为弃权。一般竞价人可以选择报价也可以选择弃权。弃权的一般竞价人将丧失以后轮次的竞价



的机会，其有效报价为上一轮的有效报价。

21.3 优先承租权人应价

每轮报价结束后将公开唱出该轮各家的报价。优先承租人针对本轮的最高报价，可以填写《应价书》行使应价权，即承诺报出与本轮产生的最高报价相等的报价。该报价为优先承租权人的有效报价。如优先承租权人放弃行使应价权，其将丧失以后轮次的应价机会，其有效报价为上一轮的有效应价。

21.4 竞价和应价的填写规则

现场书面竞价、应价的时间限制为 5 分钟。在 5 分钟内，竞价人应按规定签署并递交《竞价书》；报价增幅为同比增长人民币 1 元的整数倍；一般竞价人应严格按照《竞价书》规定和格式填写清楚并按时递交，否则视为弃权。优先承租人应严格按照《应价书》规定和格式填写清楚并按时递交，否则视为弃权。

21.5 中选原则

本次报价为逐轮报价，当轮报价所有竞价人均弃权时，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。

21.6 抽签中选的规则：大号中选。

抽签顺序：按签到时间从先到后的顺序进行。

22 公开竞价评审委员会

22.1 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。

22.2 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。

23. 协议租赁及重新招租

23.1 经公开招租只有一个符合条件的报名者，经直管企业批准后，可以采取协议租赁方式，并按规定公示 5 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低价。

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

24. 成交确认

24.1 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 27 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。



- 24.2 中选人如未能按竞价文件的规定签定《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。

25. 与交易机构和招租人的接触

- 25.1 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。
- 25.2 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

26. 接受和拒绝任何或所有竞价的权利

- 26.1 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力，对受影响的竞价人不承担任何责任。

27. 成交通知书

- 27.1 中选竞价人须提供完整的竞价文件，并加盖封面、骑缝章，一式两份递交至交易机构。
- 27.2 经招租方确认竞价结果后，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。

28. 签订合同

- 28.1 中选人应在《成交通知书》发出后 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。
- 28.2 “竞价文件”、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。
- 28.3 因中选人原因拒不签订合同。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。

29. 租赁保证金

- 29.1 按合同规定执行

30. 交易服务费

- 31.1 中选人应按 31.2 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。



- 31.2 收费标准：招租总金额的 1%（招租总金额=租金成交价×出租面积×租赁期），且交易费的金额不超过首年半月租金，交易服务费向承租人收取（交易服务费包含信息费）。协议租赁的项目不收取交易服务费，仅收取信息费固定金额人民币 3000 元，由承租人支付。



第四章 租赁合同

(以实际签订为准)



深圳市房屋租赁

合同书

深圳市房屋租赁管理办公室制

房屋租赁登记备案须知

一、 办理房屋租赁登记备案需提交的资料：

（一）房地产权利证书或者其他合法权属证明（提供原件并留复印件）

（二）出租人、承租人身份证明或者法律资格证明，包括：

1、个人

大陆居民：身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民：港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士：护照（有居留许可或入境签证）。

以上证件，均需提供原件并留复印件。

2、单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明（提供原件并留复印件）。境外企业合法开业证明须附中文译本，未经中国相关职能部门认证的，需经使领馆公证或认证。

（三）共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的书面证明。

（四）授权委托书

1、产权为个人：须出具委托人和委托代理人的有效身份证（查验原件，留存复印件）和授权委托书（原件），委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地；若无法取得委托人的身份证件原件的，须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2、产权为单位：经办人非法定代表人或负责人的，还须出具法定代表人或负责人的授权委托书（原件），委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

（五）房屋租赁合同。



房屋租赁合同

出租方（甲方）：_____

房屋信息编码卡：_____

通信地址：_____

邮 编：_____ 联系电话：_____

社会信用代码或有效证件号码：_____

委托代理人：_____

通信地址：_____

邮 编：_____ 联系电话：_____

社会信用代码或有效证件号码：_____

承租方（乙方）：_____

通信地址：_____

邮 编：_____ 联系电话：_____

社会信用代码或有效证件号码：_____

委托代理人：_____

通信地址：_____

邮 编：_____ 联系电话：_____

社会信用代码或有效证件号码：_____

依据《中华人民共和国合同法》、《商品房屋租赁管理办法》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》的规定，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

第一条 甲方将位于深圳市 _____区 _____的房屋（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用。房屋租赁用途：_____租赁房屋面积共计_____平方米。房屋产权人或合法使用人为_____，房地产权利证书或者证明其合法权属证明的其他有效证件名称及号码： ///_____。

第二条 乙方租用租赁房屋的期限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。租赁期限不得超过二十年或批准的土地使用年限。超过二十年或批准的土地使用年限的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年或批准的土地使用年限。

甲方应自合同签订起五日内将租赁房屋交付乙方。交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，并在附页中补充列明。

第三条 租赁房屋的租金按房屋出租面积平方米每月人民币_____元（大写：_____元）计算，月租金总额为人民币_____元（大写：_____元）。房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

乙方应于_____年_____月_____日前交付首期租金，金额为人民币_____元（大写：_____元）。



元)。

第四条 乙方应于：

☒每月 _____ 日前；

☐每季度第 _____ 个月 _____ 日前；

☐每半年第 _____ 个月 _____ 日前；

☐每年第 _____ 个月 _____ 日前；

向甲方交付租金；甲方收取租金时，应向乙方开具税务发票。

(上述四种方式选择一项，并在所选项□内打“√”)

第五条 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应交纳的房屋租赁相关的税费。乙方负责支付因使用租赁房屋产生的水电费、卫生费、房屋(大厦)物业管理费、_____ 费等费用。

第六条 甲方交付租赁房屋时，可向乙方收取 _____ 个月(不超过三个月)租金数额的租赁押金，即人民币 _____ 元(大写：_____ 元)。

甲方收取租赁押金，应向乙方开具收据。

甲方向乙方返还租赁押金的条件：

1、 _____

2、 _____

3、 _____

☐只满足条件之一。

☒全部满足。

(上述两种方式选择一种，并在所选项□内打“√”)

返还租赁押金的方式及时间： _____。

出现下列情形之一的，甲方可不予返还押金：

1、 _____

2、 _____

3、 _____

第七条 甲方应保证租赁房屋及其内部设施的安全和正常使用，租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

该房屋的维修责任除双方在本合同或本合同补充条款中约定之外，均由甲方负责。甲方维修租赁房屋及其附属设施，应提前五天书面通知乙方，乙方应积极协助和配合。

租赁房屋及其内部设施无法正常使用或出现故障时，乙方应及时通知甲方维修并采取有效措施，甲方应于接到乙方通知后五日内进行维修。甲方接到通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的，乙方可代为维修，维修费用由甲方承担。甲方拒不承担费用的，乙方可在租金中进行抵扣。

如因不可抗力原因，导致房屋损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

第八条 乙方应正常、合理使用租赁房屋及其附属的设施。因乙方使用不当或不合理使用，租赁房屋或附属的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。（详见补充协议）

除房屋内已有装修和设施外，乙方因需要使用，在不影响房屋主体结构的前提下，经征得甲方同意，可以对承租房屋进行装修，装修费用由乙方承担。按规定应向有关部门（包括该房屋物业管理机构）办理申报手续后方可施工。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后，按规定应向有关部门（包括该房屋物业管理机构）办理申报手续后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

☐ 依附于房屋的装修归甲方所有。

☐ 要求乙方恢复原状。

☒ 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

（上述三款选择一项，并在所选项□内打“√”）

第九条 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋部分或全部转租与他人。经甲方同意转租的，转租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期。

转租期间，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务。转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。（详见补充协议）

第十条 本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：

（一）发生不可抗力，使本合同无法履行；

（二）政府征用、收回或拆除租赁房屋；

（三）甲、乙双方协商一致。

第十一条 本合同期满终止（或因其它原因导致本合同终止）后，乙方应于本合同终止后十日内迁离租赁房屋。

乙方迁离租赁房屋时，应当将自身物品一并搬出。乙方迁离后滞留在租赁房屋的物品由甲方处置。

第十二条 乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前 30 天内向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同，并到房屋租赁主管机关重新办理房屋租赁登记备案。

第十三条 甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。甲方提供的租赁房屋应符合安全使用的标准和条件，不存在任何安全隐患。租赁房屋的建筑、消防设备、燃气设施、电力设施、出入口和通道等应符合市政府规定的安全生产、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准。乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用租赁房屋，并有义务保证租赁房屋在使用中不存在任何安全隐患。本合同约定的各项



条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

第十四条 违约责任

（一）在租赁期内，甲方有下列行为之一的，应承担如下违约责任：

1、甲方未按本合同约定的时间，交付该房屋供乙方使用的，每逾期一天，甲方应按合同租金总额的万分之五向乙方偿付违约金。逾期超过 15 天，则视甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，退回押金，甲方除应按上述规定支付违约金外，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

2、在租赁期限内，因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该房屋发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

3、在租赁期限内，甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应退回押金，并按月租金的二倍向乙方支付违约金，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

（二）在租赁期内，乙方有下列行为之一的，应承担如下违约责任：

1、擅自改变本合同规定的租赁用途，甲方有权解除合同，押金不退；若造成甲方损失的，乙方还应负责赔偿；

2、利用该房屋从事违法犯罪活动或未按照合同约定使用租赁房屋的，甲方有权解除合同，押金不退；若造成甲方损失的，乙方还应负责赔偿；

3、拖欠租金的，每逾期一天，乙方应按合同租金总额的万分之五向甲方偿付违约金。逾期超过 30 天，则视乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，押金不退；乙方除应按上述规定支付违约金外，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，乙方还应负责赔偿；

4、在租赁期限内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，押金不退；若造成甲方损失的，乙方还应负责赔偿；

5、租赁期满，乙方应如期交还该房屋。如乙方逾期归还，在逾期期间应加倍向甲方支付租金。

第十五条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解或向：

☐深圳国际仲裁院申请仲裁；

☐深圳仲裁委员会申请仲裁；

☒租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

（以上纠纷解决方式由双方协商选择一种，并在相应□内打√）

第十六条 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：_____

乙方送达地址：_____

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。



第十七条 甲、乙双方应自签订本合同之日起三十日内到房屋租赁主管机关进行登记备案，取得《房屋租赁凭证》。

租赁期间，变更、终止本合同的，甲、乙双方签订变更或终止协议，协议须在签订后三十日内到原房屋租赁登记备案机关办理变更、终止登记备案手续。

第十八条 本合同自签订之时起生效。

本合同一式___份，甲方执___份，乙方执___份，合同登记机关执___份，有关部门执___份。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

联系是话：

联系电话：

银行帐号：

银行帐号：

委托代理人（签章）：

委托代理人（签章）：

年 月 日

年 月 日



（附页）

特别提示

1、本合同为制式合同，租赁双方当事人签订合同之前，应当仔细阅读合同，合同条款内容不得删除或修改。合同签订后，当事人填写的内容（经当事人双方签字或盖章确认）视为本合同约定内容。本合同中的选择、补充、填充内容以手写的效力优先。

2、房屋租赁当事人可依据有关法律、法规规定自行拟定房屋租赁合同。

3、在签订合同前，出租人应当向承租人出示出租人身份证明或者法律资格证明。共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租证明；房屋委托他人代理的还需提供授权委托书；承租人应当向出租人出示承租人身份证明或者法律资格证明。

4、当事人签订、履行合同均应依法进行，不得违反法律有关规定或从事违法犯罪活动。

5、当事人须按照双方约定履行自己的义务，非经法定或约定不得擅自变更或解除合同。

6、合同中由当事人自行填写的内容，均应当使用碳素墨水或蓝黑墨水，用毛笔、钢笔、签字笔填写并签字或盖章确认。

7、本合同文本部分条款中有空白处（以下划线标出），可供当事人约定；还有部分条款可供当事人选择（以□标出）。

8、签订本合同后，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理登记备案手续。

9、租赁双方当事人可根据实际需要决定本合同原件的份数并在签订合同时认真核对，确保各份合同相互之间内容一致；在任何情况下，双方当事人应当各自持有至少一份合同原件。

10、本合同内容发生重大变更、解除及合同文本遗失的，当事人应及时到原登记备案机关办理相关手续。

11、甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。

12、甲、乙双方一致同意，附页内补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力，补充条款系针对本合同中未作约定或约定不清的事项订立，附件补充条款与合同条款相抵触的，以附件补充条款为准。但附件补充条款违反法律法规强制性规定的除外。



深圳市房屋租赁安全管理

责 任 书

深圳市人口和房屋综合管理办公室印制



为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质的情况，应当向出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人不得擅自改变出租屋使用功能，利用出租屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

禁止利用出租屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

禁止利用出租屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

禁止利用出租屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

禁止利用住宅出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

九、租赁双方应当协助和配合出租屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

联系电话：

年 月 日



补充协议

(适用于商铺类物业)

甲方：_____深圳市深福保（集团）有限公司_____

通讯地址：深圳市福田区保税花路 128 号深福保大厦 22-24 楼

法定代表人：刘育兵

乙方：_____

统一社会信用代码/身份证号码：_____

通讯地址：_____

法定代表人：_____

经甲乙双方协商一致，在甲乙双方 2019 年 月 日就甲方将 深圳市福田区 的房屋（以下简称“租赁房屋”）签订的《深圳市房地产租赁合同书》（合同编号为深商（长宝）租第 （以下简称“主合同”）的基础上签订本补充协议。本补充协议与主合同具有同等效力，若本补充协议与主合同有关条款约定不一致，以本补充协议为准，具体约定如下：

一、 将主合同第二条约定修改为：

（一）自 2019 年 月 日起开始计取租金， 年 月 日起租金每年递增 %。

（二）租金明细、租金单价详见下表：

2019 年 月 日至 年 月 日租金明细表

租赁 单元	租赁 面积 (M ²)	时间段	不含税租金 单价 (元/m ²)	税率%	税额 (元/ m ²)	含税租金 单价 (元/ m ²)	含税月租 金 (元)
				5			



				5			
				5			

备注：合同期内，如税务部门征收税率发生调整，含税租金单价做相应调整，因此而增加的含税租金由乙方承担。

二、 租赁房屋由甲方委托深圳市深福保物业发展有限公司（以下简称“物业管理单位”）提供物业管理服务，乙方应本合同生效后十个工作日内与物业管理单位签订物业管理合同。租赁期间内物业管理单位根据相关部门指导价格对物业管理费进行合理调整的，乙方应予以配合和接受。

三、 将主合同第三条约定修改为：

乙方应于____年__月__日前向甲方交付首期租金合计为人民币____（大写：_____）。

四、 将主合同第十条约定修改为：

租赁期间，乙方负责按时支付租赁房屋房屋的租金、水电费、卫生费、房屋（大厦）物业管理费、增值税费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

乙方应于每月10日前按甲方提供的以下帐号或支票方式向甲方支付本条前款费用。甲方收取租金、物业管理费时，应向乙方开具☐专用增值税发票☒普通增值税发票；甲方收取本条前款除租金、物业管理费以外的费用时，应向乙方开具☒公司财务专用收据☐专用增值税发票☐普通增值税发票。

开户银行：建行福田保税区支行 _____

全称：深圳市深福保（集团）有限公司

银行帐号： 44201540600051402050

乙方逾期支付租金，甲方有权向乙方收取滞纳金，滞纳金收取标准：拖欠天数×本条前款



拖欠费用×5‰。

五、 将主合同第七条第二款约定修改为：

甲方应于 2019 年__月__日前向乙方发出的租赁房屋移交通知书并及时办理有关移交手续，甲方于交接手续办理完成当日或次日将租赁房屋交付乙方使用，双方于交房现场填写房屋交接表，并签字确认生效。

甲方迟于前款时间交付租赁房屋，乙方可要求将本合同有效期顺延，双方应书面签字确认并报辖区房屋租赁登记备案机关登记备案。

乙方接到甲方发出的租赁房屋移交通知书后仍未按照通知要求前往租赁房屋现场办理交接手续的，以乙方接到甲方发出的租赁房屋移交通知书之日起便视为甲方已按照本条约定时间向乙方移交出租房屋。

六、 将主合同第十四条约定修改为：

因乙方使用不当或不合理使用，导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应负责维修或赔偿并及时告知甲方。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

☐ 依附于房屋的装修归甲方所有。

☐ 要求乙方恢复原状。

☒ 根据甲方要求保留部分依附于房屋的装修，该部分装修无偿归甲方所有；剩余部分装修或设备要求乙方拆除及恢复原状。

☐ 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

(上述四款双方应共同选择一项，并在所选项□内打“√”)

七、 将主合同第十五条约定修改为：



☐ 租赁期间，乙方可将租赁房屋全部或部分转租予他人，并到房屋租赁主管机关办理登记备案手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。

☐ 租赁期间，经甲方书面同意，乙方可凭该同意转租的书面证明到房屋租赁主管机关办理登记备案手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。

☒ 租赁期间，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人。

（上述三款双方共同选择一项，并在所选项□内打“√”）

租赁房屋用途“商业”为____业务。租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁房屋用途、不将租赁房屋用于从事除主合同约定外的其它业务，必须保持经营模式及经营项目不变，中途不转型经营其他项目，不得以转包、加盟、授权等任何形式转给第三方经营。如乙方擅自将租赁房屋全部或部分转租予他人的，甲方有权向乙方收取违约金，违约金计算公式如下：

违约金金额=转租天数×月租金总额×2÷30

八、 将主合同第二十条约定修改为：

乙方迁离及返还租赁房屋前，应持甲方开出的退房通知书到物业管理处办理迁离手续。乙方迁离租赁房屋的当天必须将租赁房屋钥匙交还甲方。

在办理租赁房屋交接手续时，乙方应保持租赁房屋内部完好，乙方不得将内部紧附天花、墙面、地面、大门的装修及各种附着物拆除，不得拆除或损坏电源插座、网络接口以及所有铺设的电线、网线、数据线等所有线路，不得拆除消防设施设备，甲方无需支付乙方任何装修费用，残值归甲方无偿所有。若甲方或物业管理单位要求乙方拆除其装修及安装的设备、设施或要求恢复建筑物原状的，乙方应无条件予以拆除、恢复并保证租赁房屋及其附属设施的完好（属正常损耗的除外）

乙方应于合同约定时间内迁离及返还租赁房屋；在合同终止之日起 30 天内如未迁离或返还租赁房屋的，乙方仍需按上月租金标准支付房屋占用使用费；超过 30 天仍未迁离或返还租赁房屋的，甲方有权依法律规定或依合同约定收回租赁房屋，并就逾期部分向乙方收取相当于双倍

租金的赔偿金，造成甲方其他损失的，由乙方承担赔偿责任。

乙方向甲方交还租赁房屋时，应保证租赁房屋内部干净整洁。若存留任何废弃物，乙方负责清运并承担相应清运费。

若乙方未能按上述标准向甲方交还租赁房屋的，甲方有权拒绝办理租赁房屋交接手续，并视为乙方未按照要求返还租赁房屋并需承担赔偿责任。

九、 将主合同第二十一条约定修改为：

租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前叁个月向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

乙方未按要求提出续租申请的，在重新公开招租时不得享有同等条件下的优先承租权；拖欠租金或履约评价不合格的承租方，不得续租。

十、 乙方拖欠租金达 30 天（含）以上，甲方有权单方面解除合同、收回租赁房屋、没收租赁保证金，并向乙方追缴拖欠租金及滞纳金。

乙方同意甲方采取包括但不限于扣押、变卖、自行处理乙方设施设备或货物等措施减损。乙方未结清租金、房屋占用费、滞纳金、物业管理费、空调费、水电费、违约金及应赔偿损失等各项费用的情况下，甲方可依据租赁合同约定，变卖租赁房屋内的一切物品；变卖后，其价款超过乙方应付费用的部分归乙方所有，不足部分由乙方清偿。因此产生的费用或造成损失的，由乙方承担。

乙方应当在甲方留置乙方财产后的两个月内及时履行全部债务，逾期的，乙方同意甲方有权采取拍卖、变卖的方式处理留置物，处理所得价款用于偿还乙方对甲方的欠债。

十一、 合同有效期内，因乙方严重违反租赁合同有关约定，甲方有权单方面解除合同，由此造成的损失由乙方负责。

十二、 租赁合同签署前，甲乙双方已经协商一致，甲方未来如出售或转让租赁房屋的，乙方自愿放弃租赁房屋的优先购买权，但甲方应在出售之前的壹个月，通知乙方有关出售租赁



房屋的事宜。租赁期内甲方将租赁房屋出售或转让给他人的,甲方有责任在签订转让合同时告知受让人继续履行租赁合同。

十三、乙方不得擅自改造公共配套设施、设备(包括强弱电电箱、空调管道、消防系统、公共洗手间等设施)。乙方入场后需进行二次装修的,乙方须将装修方案、设计说明、施工图等相关资料事先报甲方书面审查同意后方可进行装修施工作业。同时乙方应向消防主管部门进行装修专项报备并取得有关备案回执或批准文件,并将有关备案回执或批准文件向甲方备案,在已有装修基础上进行局部修补的除外。乙方违反本条约定的,乙方无条件进行修复。情况严重的,甲方有权单方面解除租赁合同。造成损失的,由乙方承担赔偿责任。

乙方负责二次装修区域内的安全管理职责,对因乙方或乙方委托的施工单位造成生产安全事故的,乙方负责处置相关事故并承担因事故产生的所有后果及责任。

十四、甲方已明确告知乙方租赁房屋下列相关信息:

层高_____/_____, 荷载_____/_____等。乙方承诺按照房屋内设施、设备相关标准合理使用租赁房屋,因乙方使用不当、过错、重大失误等造成租赁房屋毁损或第三方损失的,乙方应负责维修及承担由此发生的所有费用。

十五、租赁合同约定的租赁区域仅限于长宝大厦建筑轴线(即原始建筑外墙)内的区域。乙方已明确知晓租赁房屋的现状,现有外立面与原始建筑外墙的之间的区域不属于租赁范围。如乙方因使用该区域而发生安全问题,或因漏水、渗水等而造成的损失,由乙方自行承担。

租赁合同有效期内,未经甲方同意,乙方不得对现有建筑外立面进行任何形式的破坏或改造。如有违反,乙方须负责恢复原状,因此而产生的费用和造成的损失均由乙方承担。

十六、租赁合同签订时,甲乙双方已经协商一致,如甲方在租赁期限内对出租物业进行升级改造或拆迁,甲方应在三个月前书面通知乙方,乙方承诺无条件与甲方提前终止合同,并在限期内迁离出租房屋。在乙方未违反本合同有关约定的情况下,甲方应退还租赁保证金给乙方。



十七、承租人承诺:不在租赁房屋内摆放易燃、易爆等危险物品,不乱拉和乱接电线,对存在的安全隐患,承租人同意无条件立即按规定或管理单位的要求进行整改,相关费用由承租人承担。由于承租人违法违规或违反约定使用租赁房屋设施设备而引发事故的,一切责任由承租人承担,造成出租人或第三方损失的,由承租人承担赔偿责任。如出租人或物业管理单位发现租赁房屋存在安全隐患的,经出租人或物业管理单位发出书面通知书限期内仍未整改,出租人有权停止向租赁房屋供应水电空调或单方面解除合同,并不予退还承租人房屋,由此造成的损失由承租人承担。

十八、承租人承诺:租用或实际使用租赁房屋期间,不在租赁房屋外墙或公共场所内安装空调设备,不得占用走廊、电梯厅、消防楼梯通道等公共场所摆放各类物品;不占用、堵塞公共区域(含消防通道),不在租赁房屋内搭建阁楼或加建房中房。若承租人违反本约定,出租人有权采取包括但不限于停止供应水电空调措施、强制性措施拆除或迁移其相关设备或物品、单方面解除租赁合同等措施。承租人上述造成出租人或第三方损失的,由承租人承担赔偿责任和法律责任。

十九、承租人须依据法律法规、政府职能部门规定或标准有关要求,制定完善生产、消防、危险物品、职业健康等安全管理制度,落实安全生产责任制,并承担租赁房屋内生产经营活动的全部安全生产管理责任。

承租人编制的应急预案应与出租人、出租人委托的物业服务单位及政府相关管理部门形成联动机制。

承租人应定期对承租房屋内的消防设施、器材和消防安全标志进行检查、维护、保养,保证其完好有效。

承租人须负责本租赁房屋区域内危险物品的使用、储存的管理工作及做好向出租人、政府有关主管部门的危险物品报备工作。

承租人应保证办公期间所产生的噪音不影响到周边的业主(或租户),否则应立即采取措施



停止或制止产生噪音的相关行为。同时，承租人也应积极维护出租房屋内外的公共卫生环境。

二十、租赁房屋期间，乙方不得安排任何人员居住在租赁房屋内。并负责租赁房屋范围内的人身财产安全和消防安全，乙方保证按消防主管部门的有关管理规定或标准使用租赁房屋，乙方同时承诺在租赁期限内积极协助和配合甲方或物业管理单位对租赁房屋内部的消防安全使用情况进行检查。如乙方不配合甲方或物业管理单位进行安全检查的，甲方有权停止向租赁房屋供应水电空调或单方面解除合同，由此造成的损失由乙方承担。因乙方的故意或过失，致使乙方在租赁房屋内受到人身或财产损害，乙方无权向甲方请求相应赔偿。

二十一、租赁合同有效期内，乙方如需设置广告招牌，应向甲方递交书面申请并附有关材料。经甲方书面认可后，乙方还应呈报政府有关主管部门审批，经审批同意后，方可制作及安装。若乙方擅自安装广告招牌，甲方有权要求乙方拆除私设招牌或由甲方强制性拆除，因此而产生的费用和造成的损失均由乙方承担。

二十二、租赁合同有效期内，乙方承诺：安全使用管道天然气或合法企业提供的瓶装液化石油气；在租赁房屋烟道内自行设置油烟净化器及在与室外主排烟管道连接的辅管上设置防火阀，乙方须保证其厨房的排烟管道系统与室外主排烟管道安全对接；如发生漏油漏气等现象，由乙方自行出资负责清理和修复。如乙方违反上述约定，无条件立即按规定或管理单位的要求进行整改，相关费用由乙方承担。在甲方发出整改通知书后仍未及时整改，甲方可单方面采取措施（包括但不限于停止供应水电或解除合同）进行处理。造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

二十三、租赁合同有效期内，因特殊情况（包括但不限于发生火灾事故）或对供电、供水设备进行检修，甲方或物业管理单位需要采取临时性停水、停电措施的，乙方同意无条件予以支持、配合。造成损失的，乙方承诺不予追究甲方及物业管理单位的责任。

二十四、乙方明确知晓并了解甲方租赁房屋的产权性质。现长宝大厦并无房产证，无法在政府租赁部门做备案登记，乙方在参与本租赁房屋的公开招租时已清楚并接受此招租要求。若因无法办理房屋租赁备案登记手续而引起的一切法律及经济责任、损失，由乙方自行负责。



二十五、双方银行账户及税务信息

甲方：

公司名称：____深圳市深福保（集团）有限公司____

银行账户：____44201540600051402050____

开户行：____建设银行深圳市福田保税区支行____

纳税人识别号：____91440300279384581M____

地址、电话：____83593568____

乙方：

公司名称：_____

银行账户：_____

开户行：_____

纳税人识别号：_____

地址、电话：_____

传真：_____

以上信息已经双方确认，如因信息提供错误导致损失的，由过错方承担；合同履行期间，任何一方信息变更的，应提前在合理期限内以书面形式向对方提出，并取得对方认可。

二十六、其它约定

1、_____

2、_____

二十七、出现法定或约定解除合同之情形，甲方已开具增值发票并付乙方的，乙方应退回发票，并协助甲方办理开具红字专票等事宜。

二十八、本补充协议与主合同具有同等法律效力，若本补充协议与主合同有关条款相抵触，以本补充协议为准。



二十九、本协议一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等效力。

甲方（签章）：

乙方（签章/手印）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人（签章）：

委托代理人（签章）：

____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：长宝大厦 BC 段二层、D 段 D205 单元公开招租

项目编号：GKZZ190270296

竞价人：

二〇一九年 月 日



目录



附件一报名申请书

致招租人：深圳市深福保（集团）有限公司

我方决定参加贵方组织的长宝大厦 BC 段二层、D 段 D205 单元公开招租项目的竞价（项目编号：GKZZ190270296），并提交公开竞价报名申请文件（装订成册，正本 1 份及副本 2 份，副本可采用正本的复印件，若正本和副本不符，以正本为准）。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：

一、法人：

- 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

二、自然人：

- 1) 报名申请书
- 2) 身份证复印件
- 3) 资格证明材料
- 4) 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 76 元/m²/月（含税），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 90 个日历日，我方承诺在有效期内不会撤销本次竞价；
- 8、我方保证在收到贵方成交通知书 30 天内与贵方签订合同，；
- 9、在签订合同后 10 个工作日内，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):

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

长宝大厦BC段二层、D段D205单元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(签字或盖章)：_____

授权委托书日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

(授权人身份证复印件)

附件四承租物业用途说明

致：深圳市深福保（集团）有限公司：

关于贵司公开招租的长宝大厦 BC 段二层、D 段 D205 单元公开招租（项目编号：GKZZ190270296）项目，我司承租该物业用途如下：

我司承诺该物业未经招租方书面同意不得进行转租，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(签字或盖章)：_____

日 期：_____

附件五承诺书

致：深圳市深福保（集团）有限公司

本公司承诺无违反诚实信用等不良记录，如发现本公司存在违反诚实信用等不良记录或本公司被政府相关部门处罚的，招租人有拒绝本公司竞价的权利，如本公司已被确认为承租方的，招租人有权取消本公司承租资格的权利。

竞价人(盖章)：_____

日 期：_____



附件五资格证明材料

- (1) 营业执照或特殊行业执业许可证复印件；
- (2) 企业机构代码证副本复印件；（三证合一不需提供）；
- (3) 税务登记证《国税、地税》副本复印件；（三证合一不需提供）；
- (4) 工商信息查询单；
- (5) 承租物业用途说明及承诺（格式自拟）。



附件六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：GKZZ190270296），
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：2019 年 月 日

第 X 轮竞价报价一览表

项目编号: GKZZ190270296

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		从租赁期的第二年开始, 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：GKZZ190270296

竞价人名称	
成交价格	小写：
	大写：
租赁期____年	从租赁期的第二年开始，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：	

监督签字：

特别说明：

- 1) 本项目采用电子平台竞价的方式完成，具体现场的电脑操作流程，将在公开竞价现场为竞价人进项讲解，电子竞价规则及操作办法以竞价现场介绍的内容为准。
- 2) 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，招租交易机构可转为线下纸质竞价，以纸质竞价记录内容为准。