国有资产处置

**招 租 文 件**

委托人： 阳新县副食品公司

项目名称： 阳新县副食品公司南门街菜市场公开招租

项目内容： 菜市场公开招租

**阳新县国溢咨询有限公司**

2023年4月

**第一章 招租公告**

阳新县国溢咨询有限公司受 阳新县副食品公司的委托，现向社会公开招租 阳新县副食品公司南门街菜市场公开招租 ，有关事项公告如下（详情请见招租资料）：

**一、招租标的简介及招租价（均设保留价）：**

**1、基本情况： 阳新县副食品公司无经济能力对南门街菜市场改造升级，现面对社会公开招租经营户。菜市场内部主经营面积约680平方米，副经营面积约350平方米，合计总经营面积约1030平方米（以评估公司出具的评估报告面积为准）。现有经营场所已不适合做菜市场，宜做生鲜超市，以经营蔬菜、鱼肉、生鲜等 。**

**2、 阳新县副食品公司南门街菜市场三年经营权（2023至2026年，以实际签合同时间为准） ： 年租金起租价29.76万元 。**

**3、租赁费收取方式： 第一年租金签合同时一次性缴齐，第二年、第三年租金在期满前一个月内缴齐。**

**二、报名参与竞标的公司要求：**

**1、 须提供营业执照、税务登记证、组织机构代码证（三证合一） ，营业执照的经营范围须含超市。**

**2、须有从事生鲜行业或生鲜超市三年以上的工作经验。**

三、招租时间、地点及招租方式：

招租时间：2023年4月 24 日10:00现场登记，开始公开招租。

招租地点：阳新县公共资源交易中心 二楼 开标大厅

招租方式：本次招租采取密封式递价招租竞价，详见招租文件"第二章 招租（竞价）规则"。

四、报名截止时间：2023年4月 21 日17:00止

报名地点： 阳新县国溢咨询有限公司 （阳新县兴国镇兴国大道43号307室）

五、有意竞买者请在规定时间内携带

①有效营业执照副本（复印件须加盖单位公章）。

②法定代表人身份证明书原件及身份证原件（二代证）或授权代表携带身份证原件（二代证）及法人代表授权委托书原件。

③业绩证明材料（复印件须加盖单位公章）

办理竞买报名手续，交纳报名资料费 300元及竞买保证金玖拾万元（￥900000.00），保证金的递交方式：采用转账方式从竞买人的基本账户汇至指定的账户（以实际到帐为准）：

户名：阳新县公共资源交易中心

开户行：中国建设银行股份有限公司阳新支行

账号：42001606936059001090。

六、联系人、电话：

委托人： 阳新县副食品公司

联系人： 徐经理 电话： 13971777935

代理人：阳新县国溢咨询有限公司

联系人：李姗姗

电话：18971770190

2023 年 4月 14 日

**第二章 招租（竞价）规则**

**第一款 总则**

第一条本规则适用于 阳新县副食品公司南门街菜市场公开招租项目 招租竞价活动。

第二条任何进入阳新县公共资源交易中心参与现场竞买的自然人、法人及其他组织均确定已仔细阅读此规则并同意此规则中的各项条款和要求。

**第二款 定义**

第三条"现场竞价"。"现场竞价"指在阳新县公共资源交易中心大厅内组织的竞价活动。

第四条"竞买人"与"买受人"。竞买人是指年满十八岁、具有完全行为能力，取得竞价资格的自然人、法人或其他组织。买受人则是指以最高有效报价购得竞价标的的竞买人。

第五条"保证金"是指 为了保证竞价活动的安全性与有效性，要求意向竞买人在竞价活动前作为竞价担保交纳的资金，以取得参与竞买的资格。

第六条"注册帐户"是指竞买人在进行竞价报名时提供的银行账号。

第七条"价高优先"原则是指为保证竞价交易的公平，充分反映各竞买人的意愿而实行的成交原则。

第八条"加价幅度"是主持人在当前报价基础上增加的加价金额。本次招租不实行。

第九条"起竞价"指竞价标的的初始价。

第十条"保留价"指由委托人确定的，在竞价活动中竞价标的的最低价格。

第十一条"成交价"指竞价活动截止时，竞买人所报出的最高有效报价。

第十二条"交易价款"是指买受人因购买竞价标的而应支付的成交价款及交易服务费。

**第三款 竞买人参与竞价步骤**

第十三条阅读规则。意向竞买人应仔细阅读本招租（竞价）规则内容。

第十四条了解标的。意向竞买人可按招租（竞价）公告指定的时间和地点前往标的现场进行实物审鉴。

第十五条竞价报名。参加"现场竞价"的意向竞买人携带有效身份证明及复印件，到阳新县国溢咨询有限公司现场办理竞买报名登记手续，并按规定缴纳竞价保证金。

第十六条保证金交纳（不计利息）。参加"现场竞价"的意向竞买人在招租（竞价）公告所规定的保证金交纳期限内，以银行转账汇款方式交纳保证金，备注栏备注" 副食品公司 "保证金字样。

第十七条竞拍确认。经确认在招租（竞价）公告所约定的保证金到账期限内所交纳保证金到账的意向竞买人，即成为正式竞买人，参加竞价活动。

第十八条参与竞价。参加"现场竞价"的竞买人凭保证金汇款凭证参与招租竞价。

第十八条参与竞价。参加"现场竞价"的竞买人凭保证金汇款凭证、密封竞价文件、有效身份证明及复印件，参与招租竞价。

**本次招租采取密封式递价招租竞价。**

**1、竞买登记：按公告规定的要求进行竞买登记，并在竞买登记时同时签订"竞买协议"、发放招租人制定的"密封式递价招租竞价标书"。同时向竞买人告知标的招租价（标书中的价格低于招租价的则为废标）；**

**2、标书的填写和递送：竞买登记人按"填写说明"的要求填写好表格后，必须在规定的截止日期前，递送给指定的部门。**

**3、开标：按招租公告上规定的开标日期，由全体竞买人到达招租现场，当众开标。对开出的情况可能有以下3种结果：**

**（1）标书中产生最高价且此价格又大于或等于招租底价，即产生招租成交者（中标者）。**

**（2）标书中同时产生二位或二位以上的同一最高价格的且此价格又大于或等于招租底价，将在此几位中展开第二轮现场密封式递价招租竞价，产生最高价格，落槌成交。**

**（3）标书中有最高出价者，但未曾达到招租价（底价），则为废标，形成流标。**

4、注意事项

（1）此次招租的方式与以往不同，竞买人只能有一次出价的机会，请认真阅读"密封式递价招租竞价"的具体方法；

（2）每一家保证金只能竞拍一个标底；

（3）竞买人一经投标，其标书具有承诺的法律效力。

（4）填写递送的标书视同招租会现场举牌竞价，具有同等法律效力，一旦中标，即表示成交。如出现后悔不签成交确认书者，保证金将不予返还，并追究违约责任。

第十九条　成交确认。"现场竞价"竞买人出价最高者，由主持人宣布为买受人。如标的设有保留价，竞买人最高应价未达到保留价，该应价无效，不能成交。如"现场竞价"竞买人竞价成功，买受人须当场签订《成交确认书》，买受人须按竞价会竞买须知上的规定付清全部款项。买受人应按照《拍卖（竞价）结果通知单》中规定的时间到湖北中天招标有限公司签订《成交确认书》、交纳交易价款、办理交易标的的交割手续。

应对竞价结果予以公告，但仅限于买受人登记信息、成交时间、成交价格，对于买受人的其他个人信息，招租人、湖北中天招标有限公司要予以保护。

第二十条付款。对于未按时支付交易价款的买受人，其保证金将不予退还。竞价标的再行组织竞价的，再行竞价的成交价款低于原竞价成交价款的，原买受人应当补足差额，并承担组织第一次竞价活动的相关费用，招租人并保留对其进一步追诉的权利。

第二十一条保证金退还。竞买成功的买受人的保证金不予退还，将用于交易价款结算。竞买未成功的竞买人，竞买人无违规行为，"现场竞价"竞买人在竞价会结束后三天内凭收据退回保证金。保证金交纳和退还过程中发生的银行转账费用由意向竞买人自己负担。

**第四款 免责条款**

第二十二条竞价会仅以竞价标的的现状进行整体竞价，委托人和主持人提供的资料仅供参考，如与实际有出入以实际为准，不增减成交价格，委托人和湖北中天招标有限公司对竞价标的不承担瑕疵担保责任。竞买人在竞价会前务必到标的现场查看标的，务必对竞价标的有明确认识方可参加竞买。竞买人一旦参与招租竞价，即表明已完全了解本次竞价的所有规定及竞价标的的情况、接受竞价标的的现状（包括瑕疵和缺陷）并愿意承担一切责任，竞后无悔。对于提供虚假资料、扰乱竞价、恶意串通或其他违反法律或竞价规则的竞买人，阳新县国营竹林塘渔场有权随时取消其竞价资格、确认竞买无效，保证金不予退还，并保留对其追究法律责任的权利。

第二十三条 委托人、阳新县国溢咨询有限公司要对竞买人竞拍登记信息的安全负责。

第二十四条相关竞价活动的信息均在阳新县人民政府网及时发布，竞买人应随时予以关注，否则一切后果由该竞买人承担，委托人、代理机构不承担任何责任。

第二十五条　竞买人所填写的竞拍登记信息必须真实、准确、完整，否则，造成保证金无法退还的，委托人、代理机构不承担任何责任。

第二十六条由于银行划转环节造成的到账信息不完整或不准确而导致保证金无法退还的，委托人、代理机构不承担任何责任。

第二十七条对于因不可抗力造成的其他缺陷，委托人、代理机构不承担任何责任。

第二十八条由于竞买人自身的原因导致无法正常竞价的，委托人、代理机构不承担任何责任。

第二十九条委托人、代理机构适用于中华人民共和国法律法规规定的其它有关免责规定。

第三十条主持人有权平息竞价会出现的任何情况。

第三十一条本招租（竞价）规则由委托人、代理机构负责解释，自 2023年4月14日起执行。



委托人： 阳新县副食品公司

招租代理公司： 阳新县国溢咨询有限公司

2023年4月14日

**第三章 招租竞价须知**

一、竞买报名登记手续

1、有意竞买者须先办理竞买报名手续，报名时，须提供下列有效文件：

①有效营业执照副本（复印件须加盖单位公章）。

②法定代表人身份证明书原件及身份证原件（二代证）或授权代表携带身份证原件（二代证）及法人代表授权委托书原件。

③业绩证明材料（复印件须加盖单位公章）。

2、报名截止时间： 2023年4月21日17:00

3、报名时，须缴纳报名资料费 300元（不退）和竞买保证金（保证金数额为：人民币玖拾万元 （￥ 900000.00 ），保证金汇入下列账户（以实际到帐为准）：

户名：阳新县公共资源交易中心

开户行：中国建设银行股份有限公司阳新支行

账号：42001606936059001090。

二、招租标的及概况、起拍价（均设保留价）：

阳新县副食品公司南门街菜市场公开招租：流转期限至 2026年 3月。起租价29.76万元/每年。

招租标的及概况和有关要求：

**（一）、招租标的及概况**

1、基本情况：阳新县副食品公司无经济能力对南门街菜市场改造升级，现面对社会公开招租经营户。菜市场内部主经营面积约680平方米，副经营面积约350平方米，合计总经营面积约1030平方米（以评估公司出具的评估报告面积为准）。现有经营场所已不适合做菜市场，宜做生鲜超市，以经营蔬菜、鱼肉、生鲜等。

2、阳新县副食品公司南门街菜市场三年经营权（2023至2026年，以实际签合同时间为准）：年租金起租价29.76万元。

3、租赁费收取方式： 第一年租金签合同时一次性缴齐，第二年、第三年租金在期满前一个月内缴齐。

**（二）、有关要求**

1、阳新县副食品公司南门街菜市场经营权初步定为三年，即2023至2026年，以实际签合同时间为准。

2、阳新县副食品公司南门街菜市场经营权三年合同期满后，租金重新评估、确定，同等条件下，原承租人有优先承租权。

3、乙方必须保证是经营生鲜超市；乙方经营的生鲜超市必须符合县委、县政府的文明创建要求；乙方经营的生鲜超市必须能够服务民生。在乙方经营期间，一切生产设施、装修、装饰、用具等由乙方自行完善，甲方不另行添置任何固定资产，乙方添置的固定资产合同期满后归甲方所有，乙方不得擅自拆除，动产由乙方自行拆走。

4、乙方在承包期内与经营相关的一切税费由乙方承担，甲方不承担任何费用。

5、乙方在承包期内，不得改变 生鲜超市 用途，不得另行转包他人，否则甲方有权解除合同；如遇特殊情况（如政府要求改造、拆迁等），乙方由此产生的损失，甲方概不负责。

6、合同期满或合同解除后，乙方应在一个月内拆走全部动产，并清理现场。逾期未清理的，视为乙方放弃，甲方有权处置，不给予乙方任何赔偿、补偿。

7、违约责任：甲乙双方应严格遵守本合同内条款，任何一方不得违约，否则按法律规定支付违约金。

三、特别提示：

**招租人对招租标的不承担瑕疵担保责任；招租人仅以招租标的现状进行招租。**

四、招租时间：2023年4月24日10:00

招租地点：阳新县公共资源交易中心二楼开标大厅

五、成交价款、履约保证金和招租佣金支付：

竞买成交者即为买受人，买受人须按下列规定支付款项：

**1、买受人在招租成交、签收《招租成交确认书》、签订合同的7个工作日内付清前 1 年招租总价。成交价款付清到 阳新县副食品公司 指定的账户。**

**2、标的买受人须向委托人交纳履约保证金玖拾万元（￥900000.00）。买受人的竞买保证金自动转为履约保证金，该履约保证金在签订合同前以转账方式付清到阳新县副食品公司指定的账户。**

**3、招租佣金。买受人在招租成交、签收《招租成交确认书》前付清招租佣金，本次招租买受人付给代理公司的招租佣金为总成交价（前三年）的5%。**

**4、买受人应按上述规定支付全部款项，不得以任何理由反悔和拒付或拖延支付款项；否则，履约保证金不予退还，同时，代理公司、委托人有权单方面取消其买受人资格并按《招租规则》的规定对违约买受人进行处罚；履约保证金在办理相关手续、支付款项后，由委托人管理，根据“经营生鲜超市”的要求，按生鲜超市的工程建设进度付款。**

六、招租标的的移交：

1、买受人领取《招租成交确认书》后，按规定期限付清全部款项。

2、招租标的由委托人负责保管和移交。买受人按规定付清全部款项后的三天内与委托人签定《 承包合同》；在《承包合同》签定后的三天内，由委托人将招租标的现场带界移交给买受人并签署《移交确认书》。

六、附件为本《竞买须知》的组成部分。

七、本《竞买须知》和《招租规则》如有更改和补充，以招租会场宣布的为准。

八、竞买人须在 2023年4月24日10:00前抵达招租会场，凭保证金收据参加竞买。

九、本规则和须知如有未尽事宜，按中华人民共和国其它相关法律、法规的规定办理。

十、附件

标的资料等。

标的物位于南门街菜市场（富川街与实验小学交叉处十字路口），由竞买人自行赴现场踏勘，如果竞买人不能自行赴现场踏勘，标的物出现的瑕疵等，招租人、招租代理公司概不负责。



 招租人： 阳新县副食品公司

招租代理公司： 阳新县国溢咨询有限公司

2023年4月14日

**第四章 合同范本**

**经营权转让合同**

**（范本，具体以双方协商为准）**

甲方：

代理人：

电话：

乙方：

代理人：

电话：

住址：

身份证号：

年 月 日在 举行的 招租会上，通过公开竞价，乙方以最高应价取得 使用权。为明确双方权利义务，特订立如下条款，双方共同遵守。

一、转让标的及转让期限

承包经营权；流转期限至 年 月 日。起拍价 万元/每年。具体面积、界址以勾绘的地形图和甲方带界指定为准； 为评估测算数据，仅供参考，如与实际有出入，以实际为准，不增减成交价款。

二、成交价款、履约保证金及其支付方式

经过公开招租，乙方以人民币 元成交（不含 等其它一切税费）。

乙方应在招租成交后的7个工作日内（即20 年 月 日前）付清前 年招租总价，招租合同签订后一次性付清，其它招租金额按年度支付。同时，乙方还须交纳 万元作为本合同履约保证金（转让期限届满，如乙方无违约，该履约保证金由甲方不计付利息退还给乙方）。

三、双方的权利和义务

1、阳新县副食品公司南门街菜市场经营权初步定为三年，即2023至2026年，以实际签合同时间为准。

2、阳新县副食品公司南门街菜市场经营权三年合同期满后，租金重新评估、确定，同等条件下，原承租人有优先承租权。

3、乙方必须保证是经营生鲜超市；乙方经营的生鲜超市必须符合县委、县政府的文明创建要求；乙方经营的生鲜超市必须能够服务民生。在乙方经营期间，一切生产设施、装修、装饰、用具等由乙方自行完善，甲方不另行添置任何固定资产，乙方添置的固定资产合同期满后归甲方所有，乙方不得擅自拆除，动产由乙方自行拆走。

4、乙方在承包期内与经营相关的一切税费由乙方承担，甲方不承担任何费用。

5、乙方在承包期内，不得改变 生鲜超市 用途，不得另行转包他人，否则甲方有权解除合同；如遇特殊情况（如政府要求改造、拆迁等），乙方由此产生的损失，甲方概不负责。

6、合同期满或合同解除后，乙方应在一个月内拆走全部动产，并清理现场。逾期未清理的，视为乙方放弃，甲方有权处置，不给予乙方任何赔偿、补偿。

7、违约责任：甲乙双方应严格遵守本合同内条款，任何一方不得违约，否则按法律规定支付违约金。

四、其它事项

1、本合同未尽事宜由双方协商补充，补充条款具有同等效力。

2、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份， 留存一份。

3、本协议自甲、乙双方签字后生效，待合同履行完毕后自动失效。

甲方： 乙方：

监证单位：

本合同签订日期： 年 月 日

**附件一、标的资料**

见评估资料、图纸等 。

标的物位于南门街菜市场（富川街与实验小学交叉处十字路口），由竞买人自行赴现场踏勘，如果竞买人不能自行赴现场踏勘，标的物出现的瑕疵等，招租人、招租代理公司概不负责。

附件二、密封式报价递价文件格式：

封面：

招租项目

报价文件

项目名称：

投标内容：

投标人（竞买人）名称：

日期： 年 月 日

**附件三**

**投 标 书**

（招租人、代理机构）：

依据贵方 (项目名称/项目编号) 项目的招租邀请，我方代表（姓名、职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件正本一份，副本 份。

1. 投标一览表；

2. 投标报价表；

3. 有关文件；

在此，我方宣布同意如下：

1. 所附《投标一览表》中规定的招租总价为（注明币种，并用文字和数字表示的招租总价）。

2. 将按招租文件的约定履行合同责任和义务。

3. 已详细审查全部招租文件，包括（补遗书）（如果有的话），对此无异议。

4. 接受招租文件所列须知中关于没收投标保证金的约定。

5. 同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料。

6. 与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

投标人：

地址：

电话：

投标人（授权）代表签字：

投标人名称(公章)：

日期：

开户银行：

帐号/行号：

**附件四**

**报 价 一 览 表**

项目编号： 项目名称： 阳新县副食品公司南门街菜市场公开招租

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 项目内容 | 报 价 | 备注 |
| 3 | 阳新县副食品公司南门街菜市场公开招租 | 第一年 |  |  |
| 4 | 第二年 |  |  |
| 6 | 第三年 |  |  |
|  | 合计 | 总报价 |  |  |

说明：1．所有价格均系用人民币表示，单位为元，精确到个数位。

2．此表除保留在投标文件中外，还另附交纳投标保证金的银行凭证（见下页）一起封装在一个小信封中，作为唱标之用。

投标人法定代表人或法定代表人授权代表签字：

投标人名称（签章）：

时间： 年 月 日

**附件五：**

**交纳投标保证金的银行凭证**

（招租人、代理机构）：

（投标人全称) 参加贵方组织的招租活动。按招租文件的规定，已递交人民币（大写） 　　 元的投标保证金。

投标人名称：

投标人开户银行：

投标人银行帐号：

投标人(签章)：

授权代表(签字)：

年 月 日

|  |
| --- |
| 粘贴转帐或电汇银行凭证（复印件） |

注：请投标人认真填写银行信息，并要求与转帐或电汇银行凭证的相关信息一致，招租机构将依据此凭证信息退还投标保证金。

**附件六**

**法定代表人授权书**

（招租人、代理机构）：

兹授权 同志为我公司参加贵单位组织的（项 目 名 称）招租活动的投标代表人，全权代表我公司处理在该项目招租活动中的一切事宜。代理期限从 年 月 日起至 年 月 日止。

授权单位（签章）：

法定代表人（签字或盖章）：

签发日期： 年 月 日

附：代理人工作单位：

职务： 性别：

身份证号码：

|  |
| --- |
| 粘贴被授权人身份证（复印件） |