



江川区星云街道早街社区集体资产招租项目 -仁和村居民小组综合楼及场地招租

招租文件

项目编号：AFZB2024C132

招租人：玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组

代理机构：玉溪安峰工程建设咨询有限公司

2024年06月



注意事项

各竞租人：

一、在您出席竞租会议时，除携带您认为必要的资料外，还须携带下列资料：

1、参与竞租人员身份证原件

二、竞租人须全面阅读招租文件，如有疑问可以在竞租开始日以前用书面或口头方式向代理机构咨询，竞租人参与竞租后，即视为竞租人对租赁物、招租文件及租赁物现状无异议并全部接受，并对租赁物、招租文件和有关承诺承担法律和经济责任。未按要求携带证件及逾期不到者视为自动放弃竞租权。竞得人当场与招租人签订《成交确认书》，自《成交确认书》签订后7个工作日内签订《租赁合同》。竞得人拒绝签订《成交确认书》、《租赁合同》的、未按规定时间交清成交价款，开出的转账支票或汇票在有效期内不能全部兑现的，将取消其竞得资格，竞租保证金作为违约金，不予退还。竞租人与招租人签订的《成交确认书》、《租赁合同》，对竞得人和招租人具有法律效力，竞得人放弃竞得租赁物的，竞租保证金不予退还。

三、竞租人可自行到现场踏勘，地点：玉溪市江川区宝凤路西段（玉溪市江川区人民法院对面），为便于查看租赁物，请提前与联系人杨师联系，联系电话：1528445552
13577784298



目 录

第一章 招租公告	1
第二章 竞租人须知	1
第三章 竞租要求及租赁物	7
第四章 租赁合同	10



第一章 招租公告

江川区星云街道早街社区集体资产招租项目-仁和村居民小组综合楼及 场地招租公开招租公告

一、项目基本情况

1、项目编号：AFZB2024C132

2、项目名称：江川区星云街道早街社区集体资产招租项目-仁和村居民小组综合楼及场地招租

3、竞租方式：公开增价竞租（多轮报价），竞租人采用举牌方式应价或者报价，最终按最高价确定竞得人。

4、租赁物概况：仁和村居民小组综合楼位于玉溪市江川区宝凤路西段（玉溪市江川区人民法院对面），整体占地面积约 1869 平方米，楼房面积约 815 平方米，按现状整体招租。

5、起租价、增价幅度：租赁物的起租价由招租方在竞租现场公布，竞租人每次加价为 1000.00 元的正整数倍。

6、租赁期限：五年，以合同签订之日起计算。

7、租赁物产权人：玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组。

二、竞租人的资格要求：

1. 具有完全民事行为能力的自然人，法人和其他组织均可参加本项目竞租。

2. 本项目不接受联合体竞租。

三、获取招租文件

1、时间：2024 年 06 月 04 日至 2024 年 06 月 11 日，每天上午 8: 30 至 11: 30，下午 14: 30 至 18: 00（北京时间，法定节假日除外）获取文件，逾期不予办理。

2、地点：玉溪安峰工程建设咨询有限公司（云南省玉溪市江川区大街街道江通路东段上营龙井新村南面）

3、方式：现场免费获取。

4、获取招租文件时须携带资料：

4.1 若竞租人为自然人：（1）自然人身份证原件；（2）自然人本人签字并捺手印的身份证复印件一份；

4.2 若竞租人为独立法人机构单位或其他组织，提供以下证件资料一份（1）营业执照副本复印件加盖公章一份；（2）参与竞租人员身份证原件及身份证复印件加盖公章一份；



四、竞租时间、地点

1、时间：2024年06月12日09时00分（北京时间）

2、地点：玉溪安峰工程建设咨询有限公司会议室（云南省玉溪市江川区大街街道江通路东段上营龙井新村南面）

五、公告期限

2024年06月04日至2024年06月11日（5个工作日）。

六、其他补充事宜

1、竞租保证金：

金额：50000.00（伍万元整）

竞租人应于2024年06月12日09时00分（北京时间）前现场以现金形式交纳保证金，交纳时装入文件袋并注明竞租人名称。

注：竞得者竞租保证金，在缴纳履约保证金签订合同后5个工作日内退还，竞得后毁约者竞租保证金一律不退，作为违约金，由玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组没收；未竞得者在竞租结束后现场全额无息退还。

2、未按要求携带证件及逾期不到者视为自动放弃竞租权；未获取招租文件、未交纳竞租保证金者，不得参与竞租。

3、本招租公告在玉溪市人民政府网发布、同时在玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会、玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组公示栏张贴。

3、本项目竞租服务费：2000.00（贰仟元整），由竞得人（中标人）支付给代理机构。

七、凡对本次项目提出询问，请按以下方式联系。

1. 招租人信息

名 称：玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组

地 址：玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组

联 系 方 式：15284455552 13577784298

2. 代理机构信息

名 称：玉溪安峰工程建设咨询有限公司

地 址：云南省玉溪市江川区大街街道江通路东段上营龙井新村南面

联 系 方 式：0877-8010058



第二章 竞租须知

一、总 则

1、项目概况

详见招租公告

2、合格的竞租人：

符合招租公告中的资格要求；

3、竞租人竞租费用

3.1 竞租人应承担所有与竞租有关的费用，不论采购结果如何，招租人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

二、招租文件

4、招租文件的构成

4.1 招租文件由招租公告、竞租须知、竞租要求及租赁物、租赁合同格式组成。

4.2 竞租人应认真阅读招租文件中所有关事项、格式、条款和规范等要求。如果竞租人没有按照招租文件要求提交全部资料或者没有对招租文件在各方面都做出实质性响应，则招租人有权否决其竞租。

5、招租文件的修改

5.1 在竞租时间前任何时候，无论出于何种原因，招租人可主动地或在解答竞租人提出的澄清问题时对招租文件进行修改。

5.2 招租人在竞租时间前对招租文件所作的补充、修改或者更正、澄清一并构成招租文件的组成部分。招租文件的修改将主要以书面形式通知所有获取招租文件的竞租人，并对其具有约束力。

6、竞租保证金

金额：50000.00 元

竞租人应于 2024 年 06 月 12 日 09 时 00 分前现场以现金形式交纳保证金，交纳时装入文件袋并注明竞租人名称。

注：竞得者竞租保证金，在缴纳履约保证金签订合同后 5 个工作日内退还，竞得后毁约者竞租保证金一律不退，作为违约金，由玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组



没收；未竞得者在竞租结束后现场全额无息退还。未获取招租文件、未交纳竞租保证金者，不得参与竞租。

三、竞租规则

7、竞租规则

7.1 竞租原则：遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

7.2 本项目将邀请相关部门进行现场监督，并按竞租规则竞租。

7.3 合格竞租人的确定：

- (1) 按要求获取了招租文件；
- (2) 在竞租保证金交纳截止时间前交纳了保证金；
- (3) 竞租人代表符合要求并按时出席竞租会议；
- (4) 未按要求携带证件及逾期不到者视为自动放弃竞租权。

7.4 竞得人的确定方式：按照价高者得的原则确定竞得人。

7.5 竞租报价方式：竞租人采用举牌方式应价或者报价。

7.6 竞租交易规则

7.6.1 竞租人现场参加竞租，按竞租要求采用举牌方式应价或者报价；竞租人在报价或加价时，应将号牌举过头顶，竞租人每次举牌应价均具有法律效力。竞租人每次举牌应价，报价的加价幅度不得小于一个加价幅度或其正整数倍，没有举牌，而是以其它方式应价的，应价无效。

(1) 本次竞租采用“限时增价竞租”（多轮报价）的方式，限时竞租时长为每次报价时长不超于2分钟，2分钟内无竞租人加价的视为放弃，最终按最高价确定竞租人。

(2) 第一次报价应高于公布的起租价一个加价幅度或其正整数倍；每次增价应比当前最高有效报价递增一个加价幅度或其正整数倍。在2分钟限时竞租倒计时周期内的任一时间点有新的报价，即从此时间点起开始一个新的倒计时周期，有意向竞租人进行新一轮报价，并按此方式不断进行，直至倒计时周期内无新的报价，竞租结束，出价最高者为竞得人。

(3) 竞租时到达现场的竞租人少于3人，或竞租时无人报价的，交易项目不成交。

7.6.2 同一竞租人可多次报价；

7.6.3 竞租人应当谨慎报价，一经应价，不得撤回，否则竞租保证金不予退还，并按相关法律法规追究其责任。

7.6.4 竞租期间出价最高且不低于起租价一个加价幅度或其正整数倍的竞租人为竞得人。

7.6.6 因不可抗力或特殊原因等，造成交易无法实现或无法进行的，暂停交易，待问题解决后恢复交易。

7.6.7 在竞租交易活动过程中，若由于竞租人自身原因导致竞租人无法进行竞租的，由竞租人自行承担责任。

7.6.8 竞租程序

(1) 在竞租会前半小时内，竞租人凭身份证原件经验证后领取号牌，每个号牌最多两人参加；

(2) 主持人宣布竞租会开始；

(3) 竞租主持人、记录员就位，核对相关人员身份；

(4) 竞租主持人宣布竞租人到场情况、合格竞租人情况；

(5) 竞租主持人介绍竞租租赁物物的位置、面积、用途、租用期限；

(6) 竞租主持人宣布竞租租赁物物使用权的起租价、增价规则和增价幅度。

(7) 竞租主持人报出起租价，宣布竞租开始，并进行 2 分钟倒计时；

(8) 在 2 分钟限时竞租倒计时周期内的任一时间点有新的报价，由记录员记录并由主持人确认该竞租人应价或者报价后继续竞价，从此时间点起开始一个新的倒计时周期，有意向竞租人进行新一轮报价，并按此方式不断进行，直至倒计时周期内无新的报价，由主持人宣布竞得者情况，竞得人交回号牌，并由竞得者签订《成交确认书》，竞租结束，成交结果对竞得人和出租人均具有法律效力，竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗竞租成交结果的法律效力。

(9) 竞租结束后，未竞得人现场交回号牌，现场签收退回的保证金。

7.7 有下列情形之一的，应当中止竞租活动：

(1) 竞租人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

(2) 工作人员私下接触竞租人，足以影响交易公正性的；

(3) 招租公告或者须知有误，明显误导交易参与人的；

(4) 交易无法实现或无法继续进行的，影响交易正常实施或者交易参与人之间发生重大争议的；

(5) 利害关系人提出涉及产权争议，且提供合法书面证明材料的；

(6) 交易材料需要进一步查证核实的；

(7) 依法应当中止产权交易的其他情形。

7.8 有下列情形之一的，应当终止竞租活动：

(1) 竞租交易程序完成；

(2) 竞租交易的租赁物灭失；

(3) 租赁物在交易过程中发生重大变化，确实需要终止交易的；



- (4) 不可抗力;
- (5) 其他法定情形。

7.9 竞租会议纪律

7.9.1 参加竞租人员必须遵守会场纪律，不得大声喧哗，不得干扰压制他人竞租，不得阻碍主持人正常的工作，更不得有操纵、垄断、恶意串通等违规行为，一经发现，取消竞租资格，已获竞得权的报价作废，并追究相关法律责任；

四、成交结果公告和合同签订

8、成交结果公告

8.1 代理机构将在本次竞租活动结束后 10 天内，通过发布招租公告的媒介公布成交结果公告。

9、签订合同

9.1 竞得人在签订《成交确认书》后 7 个工作日内与招租人签订《租赁合同》。

9.2 招租文件、成交人的竞租文件及其承诺、成交确认书，均作为签订合同内容的依据。

第三章 竞租要求及租赁物

一、竞租相关要求

(一) 租赁物以实物现状为准，代理机构对租赁物所作的说明和提供的资料等，仅供竞租人参考，不构成对租赁物的任何担保。有意者请电话咨询及亲自实地看样，未看样的竞租人视为对本租赁物实物现状的确认，责任自负。

(二) 其他要求

(1) 招租人不为承租人办理任何使用手续，不向承租人承诺该租赁物可做某项目使用，承租人根据自己使用需求结合相关部门要求自行办理相关使用手续，招租人仅提供租赁场地，不再配合其办理任何事项；招租人有权对租赁物使用进行监督，租赁期内若承租人违背招租相关要求的，招租人可以不再租赁其租赁物且不承担任何违约责任。

(2) 承租人须合法经营，不得在租赁租赁物开展超出其经营范围的活动，不得开展违背国家法律法规、地方规章等规定所明令禁止的、危害公共安全、利益、污染或破坏生态环境，以及违反土地性质及规划要求的经营活动，经营范围须符合相关环保要求，否则由承租人承担一切风险及责任，招租人不承担任何风险及责任。

(3) 租期内若上级政策调整或不可抗力等非招租人原因，造成的租赁合同提前终止，由此带来的风险由承租人自行承担，不属于出租人的违约责任，招租人不支付承租人任何补偿费用。

(4) 承租人在使用承租租赁物时，不得新建建筑物、构筑物，原则上不得改变建筑主体结构，若确需进行修缮、改造的，修缮、改造方案必须符合国家或地方规划要求，并征得招租人同意，未取得行政审批部门批准和招租人同意不得进行修缮、改造。

(5) 承租人需在合同签订后3个工作日内向招租人缴纳年度租金，并向招租人交纳履约保证金成交价的30%，后方可使用该租赁物。

(6) 承租人应充分了解本项目租赁物情况及要求，否则由此造成的相关损失，由承租人自行承担，招租人不承担任何风险及责任。

(7) 租赁期间，如将该租赁物转租第三人使用、与第三人互换使用，需事先征得招租人的书面同意，如果擅自中途转租转让互换，招租人可解除合同收回租赁物，且承租人须承担违约责任。

(8) 租赁期间，所涉的所有安全风险、安全责任均由承租人自行承担，招租人不承担任何责任。



(9) 租赁期间,如遇国家、政府征收征用,承租人应给予积极配合。招租方原有的土地及房产的拆迁补偿归招租方所有,承租人改造,修缮部分的拆迁补偿款也归招租方所有。政府征收征用后,招租方退还承租人当年未使用期限内的租金。

(10) 承租人应自行承担经营所发生的一切税费,承担承租期内的水、电、垃圾清运费等应由承租人承担的费用,承租人负责自负盈亏。

(11) 因承租人的过失或其他违法行为致使第三方造成损害的所有责任,由承租人承担,给招租人造成损失的由承租人负责赔偿。

(12) 租赁到期后,招租人对承租人改造,修缮部分均不给予任何形式的补偿,承租人不得对改造,修缮部分擅自拆除,不得故意损坏。

(13) 租赁物物以实物现状为准,招租人及代理机构对租赁物物所作的说明和提供的资料等,仅供竞租人参考,不构成对租赁物物的任何担保。

(14) 竞租租赁物物需要征缴的税费,依照相关法律、行政法规的规定,由相应主体承担;没有规定或者规定不明的,由竞得人承担。

(15) 承租人应妥善保管使用招租人随房出租给承租人使用的设施设备和物品,不得毁损、灭失,承租期间承租人所承租房屋内设施设备和物品损坏的,由承租人进行修复,并承担相应费用,承租期满后随房一起交还招租人。因承租人造成上述设施设备物品毁损、灭失的,而承租人又未进行修复的,由承租人向招租人赔偿。

(16) 因使用不当或其他人为原因导致房屋或附属设施损坏的,承租人负责赔偿,并给予修复。

(17) 合同期满,不再续租的,承租人应于合同期满后十日内将房屋腾退交还,承租人在租期内增添的固定设施(包括装修)应一并无偿交给招租人。

(三) 竞租人参与竞租,即视为同意并签署以下文件《竞租申请与承诺书》:

竞租申请与承诺书

玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组:

经我单位实地踏勘,并认真阅读你单位招租文件后,我方愿意按江川区星云街道早街社区集体资产招租项目-仁和村居民小组综合楼及场地招租招租文件的规定参与本次竞租活动,接受招租文件的全部条款及要求,并对所有的承诺负法律责任。我方承诺:

一、本次受让是我方真实意愿表示,相关行为已经过有效的内部决策并得到相应的批准,所

提交材料及受让申请中内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我方对其真实性、完整性、合法性、有效性承担相应的法律责任。【此条法人适用】

二、本次受让是我方真实意愿表示，所提交材料及受让申请中内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、完整性、合法性、有效性承担相应的法律责任。【此条自然人适用】

三、我方系合法有效存续的组织，具有独立法人资格（或经法人主体授权），能独立承担民事责任；无任何不良社会记录、行政违规记录、司法执行记录等，具有良好的财务状况、支付能力和商业信用，且资金来源合法，符合有关法律法规及本项目对竞租人应当具备条件的规定。【此条法人适用】

四、我方具有完全民事行为能力，并具备良好的社会信誉和支付能力，且资金来源合法，符合有关法律法规及本项目对竞租人应当具备条件的规定。【此条自然人适用】

五、我方已了解相关的法律、法规、政策规定和贵单位相关规定，会依法行使所享有的权利并履行应承担的义务，并承诺不存在《关于加快推进失信被执行人信用监督、警示和惩戒机制建设的意见》中“从事不动产交易、国有资产交易限制”的情形，如有证据证明我方虚假承诺的，贵单位可决定不予确认或取消我方交易资格，并由我方承担相应的违约赔偿责任。

六、我方已认真阅读项目公告及须知并已做尽职调查，对租赁物及瑕疵情况进行了充分了解，了解到的情况与信息披露的情况相符。经认真考虑租赁物及瑕疵情况，我方愿意接受披露的公告条件且承担可能存在的一切交易风险，自愿竞租。

七、我方在竞租成交与玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组签订《成交确认书》。

八、我方在签订《成交确认书》结束后7个工作日内与玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组、签订《租赁合同》，成交价款按合同约定时间内缴清。按《租赁合同》约定时间办理移交手续。

九、我方已缴纳的竞租保证金或定金和全部成交价款（支票或汇票）在规定的期限内能全部兑现。如开出的转账支票或汇票在有效期内不能全部兑现的或不能在规定时间内交清全部成交价款的，视为违约，竞租保证金作为违约金，同意由玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁



和村居民小组没收，不予退还，同时玉溪市江川区星云街道早街社区居民委员会仁和村居民小组有权解除合同可要求竞租人赔偿损失。

十、我方保证遵守以上承诺，如违反上述承诺或有违规行为，给贵单位造成损失的，我方愿意承担法律责任及相应的经济赔偿责任。

二、租赁物明细

三皇寺第二居民小组翠大线综合楼，按现状整体招租。

第四章 租赁合同

（参考《玉溪市房屋租赁合同书》范本，具体合同以双方签订时为准）