

# 佛山市三水区西南街道中山路江边仓 招租项目

## 招租文件

招租单位：佛山市三水区西南国有资产投资有限公司

招租代理机构：广州群生招标代理有限公司佛山三水分公司

2021年4月

# 目 录

<b>第一部分 招租邀请</b>	<b>2</b>
一、出租标的基本情况	2
二、年租金底价	2
三、出租年限	2
四、意向承租人资格要求	2
五、本项目招租文件公示	2
六、报名及领购招租文件时间、地址	2
七、出租物盘活方案文件递交时间及地址	3
八、承租响应文件递交、招租会时间及地址	3
九、招租人及代理机构联系方式	3
<b>第二部分 出租标的物概况</b>	<b>4</b>
<b>第三部分 承租要求</b>	<b>6</b>
一、出租物改造思路及模式	6
二、出租物改造要求	6
三、履约保证金及水电押金	7
四、出租合同生效	7
五、租期及租金计算起始时间	7
六、租金及缴交方式	7
七、出租标的物的移交	8
八、合同终止情形	8
九、其他约定	8
十、报价要求	9
十一、确定承租人办法	9
<b>第四部分 意向承租人须知</b>	<b>11</b>
一、说明	11
二、招租文件	11
三、出租物盘活方案及承租响应文件的编制和数量	12
四、文件的递交	14
五、出租物盘活方案评审会	14
附表一：出租物盘活方案评分表（适用于纸质方案评分、电子文件评分）	14
六、招租会及承租响应文件评审	15
附表二：资格及符合性审查表	16
七、合同签订	16
<b>第五部分 租赁合同格式</b>	<b>17</b>
<b>第六部分 出租物盘活方案文件格式</b>	<b>30</b>
<b>第七部分 承租响应文件格式</b>	<b>33</b>
一、自查表	35
1.1 资格及符合性自查表	35
1.2 评审项目资料表	36
二、资格及符合性文件	37
2.1 报价函	37
2.2 资格声明函	38
2.3 法定代表人证明书/授权书	39
2.4 竞租保证金交纳凭证	41
三、一般条款响应表	42
四、出租物改造要求响应表	43
五、报价一览表	44

# 第一部分 招租邀请

广州群生招标代理有限公司佛山三水分公司受佛山市三水区西南国有资产投资有限公司的委托，对佛山市三水区西南街道中山路立新大街江边仓区域属于佛山市三水区西南国有资产投资有限公司管理的物业进行招租。有关事项公告如下：

## 一、出租标的基本情况

- 1、出租标的物位置：佛山市三水区西南街道中山路立新大街江边仓区域。
- 2、本次拟出租标的物（土地及建筑物）的具体情况详见第二部分“出租标的物概况”。

## 二、年租金底价

年租金底价为：人民币 1,098,115.20 元/年。

## 三、出租年限

本标的物出租年限为：20 年（自承租人签署本项目出租标的物移交确认文件后的次日起计算）。

## 四、意向承租人资格要求

- 1、意向承租人须为中华人民共和国境内依法设立、有效存续的境内法人企业或其他组织；
- 2、意向承租人与本项目前期策划单位（戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司）不存在战略合作、经济往来。
- 3、意向承租人提交的盘活方案通过本项目前期策划单位（戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司）的评审并被推荐为本项目承租竞租人。
- 4、已登记报名并获取本项目招租文件。

## 五、本项目招租文件公示

本项目招租文件将会在佛山市三水区政府网（<http://www.ss.gov.cn/gzjg/ssqxnjd/ggyjyzx/>）和广州群生招标代理有限公司网站（[www.gzqunsheng.com](http://www.gzqunsheng.com)）上进行公示，公示期为 25 个日历天，公示时间为 2021 年 4 月 12 日至 2021 年 5 月 7 日。

## 六、报名及领购招租文件时间、地址

- 1、现场报名及领购纸质招租文件时间：2021 年 4 月 12 日起至 2021 年 4 月 23 日，  
上午 9：00-12：00、下午 14：30-17：30（北京时间，节假日、周末除外）。
- 2、领购纸质招租文件方式：
  - （1）领购招租文件地点：佛山市三水区西南街道健力宝北路 4 号富城大厦 6 楼 603。
  - （2）领购招租文件费用：人民币 300 元（自带 U 盘，售后不退）。
  - （3）领购招租文件时须提供以下资料：
    - 1）营业执照复印件（加盖公章）；

- 2) 附有法定代表人身份证复印件的法定代表人证明文件（加盖公章）；
- 3) 附有授权代表身份证复印件的法定代表人授权文件（加盖公章，如法定代表人到领购纸质招租文件，不需提交授权文件）。

#### **七、出租物盘活方案文件递交时间及地址**

- 1、接收出租物盘活方案文件时间：2021年5月6日，上午9：00至下午17:30（北京时间）；
- 2、接收出租物盘活方案文件地点：广州市天河路385号太古汇一座2704（联系人：叶小姐，15017572652）。

#### **八、承租响应文件递交、招租会时间及地址**

- 1、接收承租响应文件时间：2021年5月21日，上午9:30至10:00（北京时间）；
- 2、承租响应文件接收截止时间及招租会时间：2021年5月21日，上午10:00（北京时间）；
- 3、接收承租响应文件及招租会地点：佛山市三水区西南街道健力宝北路4号富城大厦6楼603。

#### **九、招租人及招租代理机构联系方式**

招租人名称：佛山市三水区西南国有资产投资有限公司

招租人地址：佛山市三水区西南街道建设二路1号1座212

招租人联系人：梁先生            联系电话：0757-87912071

招租代理机构名称：广州群生招标代理有限公司佛山三水分公司

地址：佛山市三水区西南街道健力宝北路4号富城大厦六楼603室

项目联系人：谢先生

联系（传真）电话：0757-87720666

## 第二部分 出租标的物概况

1、出租标的物位置：佛山市三水区西南街道中山路立新大街江边仓区域。

2、本次拟出租标的物（土地及建筑物）的具体情况如下：

土地			
序号	坐落	土地类型	
1	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	国有土地	
	使用情况	使用类型	面积
	现状	创意产业	1840.83
建筑物			
序号	坐落	结构层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	67.58
2	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	混合二层	242.98
3	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	40.83
4	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	185.32
5	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	38.31
6	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	60.06
7	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	9.57
8	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木二层	273.27
9	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	104.36
10	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	251.57
11	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	108.81
12	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	370.09
13	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木、混合二层	68.32
14	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	钢混五层	1259.49
15	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木、混合二层	649.65
16	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	混合三层	503.64
17	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	混合三层	566.99
18	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	混合一层	12.06
19	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木三层	875.61
20	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	钢混三层	658.83
21	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	钢混八层	178.59
22	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	197.67
23	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木二层、混合二层	315.6
合计			7039.20
<b>说明：</b>			
1、以上出租标的物整体出租，不作分拆。			
2、如实际拟出租面积与现场实际面积有差异的，以现场实际面积为准。			

附图：出租标的物示意图

佛山市三水区西南街道中山路江边仓盘活招租项目



## 第三部分 承租要求

### 一、出租物改造思路及模式

1、按照西南街道的统一部署，对中山路江边仓（即旧粮仓）统筹实施盘活，按照“修旧如旧+部分现代化”的改造思路，通过外立面修葺、功能空间重构、景观要素置入、公共设施补充等措施，盘活成集特色住宿、潮流餐饮、文创及新品牌零售等休闲消费、娱乐社交综合功能的“网红打卡点”。

2、采用引入社会资本进行微改造并运营的模式，保存原有历史建筑风貌，并导入新业态。

### 二、出租物改造要求

1、出租建筑及附属用地须按照西南街道旧城改造思路进行进一步规划设计及实施盘活，实施盘活期间须接受出租方委托的第三方策划单位（戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司）指引。

2、承租方需要对出租方移交的资产作结构安全鉴定，根据鉴定情况，由承租方结合盘活方案实施需求进行加固改造，费用由承租方承担。出租方有权聘请监理单位对加固工程进行全程监督或质量抽检。

3、出租方对本项目出租物设定盘活期，盘活期限为三年，盘活期内承租人须实际投入不少于人民币 1000 万元的投资金额【包括但不限于结构安全鉴定费用、施工图设计费、结构加固费用（如有）、建筑安装费、结算编制费、绿化购置、如需报建的前期费用、监理费用（如有）等，其中财务费用不计入固定资产投资统计】，该投资额须在合同签订之日起三年内完成投入使用，承租方可以根据实际情况按期或提前完成。

4、盘活期过后，在第四个租赁年度的第 1 个月内，承租方必须提交由资质单位出具的固定资产投资评估报告等材料，出租方以此核验承租方实际投入改造的金额，出租方有权要求承租方提供相关的投资额凭证资料，承租方对资料的真实性负责。实际固定资产投资总额未达约定标准的，出租方将提出整改要求，整改期限为 90 个日历天；若承租方逾期未整改，出租方有权单方解除合同，并没收履约保证金。

5、若在盘活期内，出现因不可抗力的自然灾害或由于政府原因导致盘活工作暂停或延迟的，经双方书面确认后，出租方可按实际情况相应延长盘活期。

6、承租方需要对出租物进行改造的，必须委托具备相应资质的单位（如对应设计资质单位、对应施工资质单位等）开展相关的工作，改造后的出租物须符合城市规划、建设、卫生、消防等部门的使用要求，若因承租方原因造成出租方对外承担责任的，出租方就承担的一切责任有权要求承租方赔偿。

7、出租方要求承租方在签订合同之日起 60 个日历天内完成项目整体实施方案及相关改造设计施工图，并将最终方案交由戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司进行审核，在审核通过后方可实施，同时相关资料须报送给出租方进行归档。

8、承租方在确保建筑物安全的前提下，可以对建筑物外墙进行装修，对建筑物内部的间墙、楼板、结构、水电设备等进行拆除、修缮、改建、结构加固及必要的功能整合改造，但不得破坏原建筑物的主体结构。

9、承租方须确保改造工程的施工质量达到国家、省、部颁发的施工标准和技术规范的要求，如因工程质量问题所产生的一切法律责任及经济损失由承租方自行承担。

10、承租方投入的所有设备设施须经由正常渠道采购所得，同时须将相关采购清单及货物合格证明交给甲方备案。

**说明：意向承租人须根据出租物改造思路及模式并结合改造要求，向戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司提供出租物盘活策划方案，方案须以纸质版及电子文件递交，其中电子文件是根据出租物盘活策划方案整理而成，以 PPT 形式进行演示（电子文件内容需包含但不仅限于开场须述明意向承租人名称，其中规划设计及效果演示内容不少于 5 页，经营策划及价值预期内容不少于 5 页，文件演示时间不超过 7 分钟，同时须配置同步电子旁白）。**

### 三、履约保证金及水电押金

1、本项目履约保证金为人民币 1,200,000.00 元、水电押金为人民币 300,000.00 元。水电押金须采用银行转账形式缴纳，履约保证金则可以通过银行转账或提供由银行出具的履约保函两种形式缴纳，该履约保函起效方式必须为出租方单方面书面通知银行即可，承租人必须在与出租人签订本项租赁合同后的 5 个工作日内向出租人足额缴纳履约保证金及水电押金，否则视为承租人放弃承租权利。

2、履约保证金及水电押金作为承租人履行合同的保证，在承租人完全履行合同义务后，并于本项租赁合同终止后的 30 个日历日内由出租人无息退还。

### 四、出租合同生效

双方签订本项出租合同并在承租人按合同约定缴交履约保证金后生效。

### 五、租期及租金计算起始时间

租期及租金在承租人签署出租标的物移交确认文件后的次日起计算。

### 六、租金及缴交方式

1、租金每半年支付一次，先支付后使用。

2、盘活期首年为免租期。

3、免租期结束之日起 15 个工作日内支付当期租赁年度的上半年租金，6 个月后支付当期租赁年度下半年的租金，如此类推。

4、本项目租金按每 5 个租赁年度为一个递增周期，每次递增 10%，具体年度租金方式计算如下：

当年年度租金=上一个递增周期的年度租金金额×（1+10%）

说明：按照出租合同签订生效之日起算为第一个递增周期，首个递增周期的金额为出租成交价。

## 七、出租标的物的移交

1、在双方签订本项出租合同并在承租人向出租人缴交相关保证金后 10 天内，由出租人将出租标的物移交承租人，同时对水电计量器具计数进行交验，以界定相关费用的支付责任。承租人应配合出租人完成承租标的物的移交工作，并签署出租标的物移交确认文件。如承租人无正当理由拒绝签署相应的移交确认文件的，出租人有权终止本项出租合同并拒绝返还相关保证金。

2、租赁期满或合同终止后的 10 天内，承租人应在结清应当承担的费用后将出租人移交使用的出租标的物交还出租人，否则，出租人有权根据逾期交还时间要求承租人按日租金的 3 倍支付逾期返还出租标的物租金。

## 八、合同终止情形

- 1、租赁期满。
- 2、租赁期限内，因拆迁、征用、城市规划改造等政府原因导致本合同无法继续履行。
- 3、承租人不按规定缴交履约保证金。
- 4、出租标的物毁损。
- 5、经双方协商一致同意终止。
- 6、承租人有下列行为之一的，出租人有权终止合同、履约保证金不予退还：
  - (1) 不按策划单位（戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司）认可的改造方案进行出租标的物进行盘活改造；
  - (2) 在经营期间因违法行为导致本项合同无法履行；
  - (3) 擅自将本租赁物转租、转借；
  - (4) 无故拖欠租金 3 个月或以上。

## 九、其他约定

1、因本项目出租标的物有部分区域涉及储备土地、城市蓝线管控范围，出租方将协助承租方启动盘活后的场所经营，但承租方需研判其中的风险，并自行依规开展盘活改造工作及后续经营。承租方须确认已全面了解租赁物的权属登记情况，并现场勘察了租赁物状况，同意按现状承租租赁物，承租后不能以此作为解除合同或不交租金的理由。如盘活改造工作及后续经营存在违反国家及地方的有关规定而造成出租物停止使用的，由此产生的一切法律责任及经济损失由承租方承担，同时承租方须负责按相关部门或出租方的要求进行整改。

2、如承租方存在违约行为，出租方有权解除合同，承租方所缴纳的履约保证金不予退还，承租方应在合同提前终止之日起 30 天内撤场退出，并全额缴纳租赁经营期内发生的水电费及相关一切费用，出租方收回本项目的出租物，承租方所投入的包括可搬移的设备设施可自行搬走，其他固定装修部分资产无偿归出租方所有。撤场退出前，承租方还应按照以下方式赔偿出租方损失：

(1) 承租方应在撤场前负责清退其转租的次承租方，对于已清退次承租方并交还给出租方的空置物业，由出租方另行招租，承租方按照终止合同时间赔偿当年的租金作为出租方重新招租期间出租物的租金损失；

(2) 对于无法清退次承租方的出租物，由出租方继续承接出租，但如次承租方按照转租合同在剩余租期内应缴纳的租金金额低于承租方按合同约定应向出租方缴纳租金金额的，则承租方应将租金差额部分一次性赔偿给出租方。如承租方一次性收取次承租方租金的，承租方应将剩余租期的租金一次性支付给出租方。如承租方未按约定时间完成上述内容，每逾期一天，按当月月租的 1% 计罚。

3、因出租方原因在签订合同后 5 年内（含 5 年）提前终止合同的，出租方无息双倍退回承租方所缴纳的履约保证金，并赔偿承租方所有投入固定资产改造资金按规定折旧分摊后的剩余价值（以经出租方确认的由承租方提交具有相关资质单位出具的固定资产投资评估报告等材料为准）；因出租方原因在签订合同第 5 年（不含 5 年）之后提出提前终止合同的，出租方无息退回承租方所缴纳的履约保证金，并赔偿承租方所有投入固定资产改造资金按规定折旧分摊后的剩余价值（以经出租方确认的由承租方提交具有相关资质单位出具的固定资产投资评估报告等材料为准）。相应赔偿款项，在承租方结清水电费等一系列费用并撤场、交回租赁物，经出租方验收合格后 30 个日历天内，由出租方按本项条款约定向承租方支付。

4、如因出租方原因提前终止合同的，双方除执行其他约定的第（二）条外，考虑到项目运营的合理过渡，相关善后工作按以下方式执行：

(1) 出租方需提前半年（180 天）书面通知承租方，并免除承租方半年（180 天）的租金；

(2) 承租方必须配合和服从，并在限期内组织所有租户的搬迁，不得拖延。如因承租方借故拒不搬迁或项目及相关场地因转租而导致出租方无法收回租赁物，由此产生的一切法律责任及经济损失由承租方承担。

## 十、报价要求

意向承租人须根据本项目年租金底价进行报价且报价须为固定值（保留小数点后两位），同时，所报数额不得低于本项目年租金底价，否则将报价无效处理。

## 十一、确定承租人办法

本招租项目分为两个阶段确认承租人，具体确认办法如下：

第一阶段为：出租物盘活策划方案评审

(1) 方案提交

意向承租人需在规定时间内向戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司提交出租物盘活策划方案，具体要求如下：

1、出租物盘活策划方案纸质版文件；

2、出租物盘活策划方案整理成 PPT 形式的电子文件。

(2) 评审方式及标准

由戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司组织方案评审小组，并由评审小组分别对意向承租人提交的出租物盘活策划方案的纸质版文件以及电子文件进行评审，详细的评审标准详见第四部分“意向承租人须知”。

(3) 竞租资格认定

经评审小组评审并进行得分汇总后，按以下方式确定竞租资格：

- 1、若意向承租人评审评分低于 60 分的，则不获得竞租资格；
- 2、若少于 3 位意向承租人评审评分高于 60 分的，则由相关意向竞租人获得竞租资格；
- 3、若不少于 3 位意向承租人评审评分高于 60 分的，则由评审得分前 3 名的意向竞租人获得竞租资格。

说明：对于获得竞租资格的，由戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司出具符合竞租资格回复意见；对于未获得竞租资格的，由戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司出具不符合竞租资格回复意见，并述明其不符合的理由。

第二阶段为：竞价

1、在接收意向承租人提交的意向承租响应文件后，对所有意向承租人的报价进行现场公开宣读，并由意向承租人代表、现场工作人员（包括监督人员）签名确认。

2、由招租代理机构聘请的评审专家依据意向承租人提交的承租响应文件及本项招租文件要求对意向承租人的承租响应资格及符合性进行审查，在完成资格及符合性进行审查后，评审专家将承租报价由高到低的顺序排名，并推荐承租报价最高的意向承租人为本项目的承租人，同时由评审专家向出租人出具评审报告。

说明：

- 1、如出现承租报价相同的情况，则现场进行二次报价，直至得出唯一最高的承租报价止。
- 2、如通过资格及符合性审查的意向承租人只有一家时，则自动推荐为本项目的承租人。

## 第四部分 意向承租人须知

### 一、说明

#### 1. 合格的意向承租人

符合本项招租文件规定的资格条件并对本项目承租要求作出实质响应。

#### 2. 承租人：是指通过评审获得承租资格的意向承租人。

#### 3. 本项目确定承租人数量为：一家单位。

#### 4. 响应费用

意向承租人承担所有与准备和参加项目响应有关的费用。不论结果如何，招租人和招租代理机构均无义务承担该费用。

#### 5. 招租代理费用

本次招租向承租人收取招租代理服务费。招租代理服务费费用数额为承租人获得租赁权的最后报价除以十二个月（即一个月租金），承租人须在领取《承租通知书》之前向招租代理机构缴纳代理服务费。

说明：

- 1、招租代理服务费以人民币支付。
- 2、招租代理服务费支付方式：一次性以转账形式支付。
- 3、招租代理服务费不在报价中单列。
- 4、承租人如果不按规定交纳招租代理服务费，招租代理机构将通过合法途径向承租人追索。
- 5、如承租人拒绝或放弃与招租人签订合同的，收取的代理服务费用不予退还。

### 二、招租文件

#### 6. 招租文件的构成

招租文件由下列文件以及在招租过程中发出的修正和补充文件组成：

- 1) 招租邀请
- 2) 出租标的物概况
- 3) 承租要求
- 4) 承租人须知
- 5) 合同格式
- 6) 响应文件格式

意向承租人应认真阅读、并充分理解招租文件的全部内容。意向承租人没有按照招租文件要求提交资料，或者没有对招租文件在各方面都做出实质性响应的，风险与责任由意向承租人负责承担。

## 7. 招租文件的修改及澄清

如招租文件在公示期间有修改或澄清的，相关内容将会以书面形式通知参与项目响应的意向承租人。如修改或澄清内容可能会影响意向承租人编制承租响应文件的，招租人及代理单位可延迟接收响应文件及评审时间。

## 三、出租物盘活方案及承租响应文件的编制和数量

8. 文件必须以中文编写。

9. 文件的构成应符招租文件的要求。

10. 文件编制

10.1 意向承租人在编写出租物盘活方案及承租响应文件时，应填写招租文件要求的内容，并根据实际情况提供评审所需资料。同时，编制的出租物盘活方案及承租响应文件应按招租文件的要求分别装订和封装。对未经装订的文件可能发生的散落或缺损产生的后果由意向承租人承担。

10.2 意向承租人应完整、真实、准确填写招租文件中规定的所有内容。

10.3 意向承租人必须对响应文件所提供的全部资料的真实性承担责任。

10.4 因意向承租人出租物盘活方案及承租响应文件填报的内容不详，或没有提供招租文件中所要求的全部资料造成的后果及其责任由意向承租人承担。

11. 响应报价

11.1 意向承租人应以人民币报价。

11.2 意向承租人应按照“第三部分 承租要求”规定的内容、责任范围以进行报价。并按《报价一览表》确定的格式报价，不按要求报价的，将会造成意向承租人响应报价无效。

12. 联合体

本项目不接受联合体响应。

13. 意向承租人资格证明文件

13.1 意向承租人应按招租文件的要求，提交证明其符合意向承租人资格要求的证明文件。

13.2 资格证明文件必须真实有效，复印件必须加盖意向承租人公章。

14. 证明响应文件符合招租文件规定的文件

14.1 意向承租人须根据“第三部分 承租要求”的各项条款作出响应。如有不响应条款但又未能提出充分理由的将导致意向承租人响应无效。

15. 竞租保证金

15.1 意向承租人应按招租文件规定的金额和期限交纳竞租保证金，竞租保证金作为响应文件的组成部分。

15.2 本招租项目的竞租保证金为人民币 2,000,000.00 元，意向承租人须以银行转账方式交纳到以下

账户【注：意向承租人应确保该竞租保证金不迟于截止接收响应文件时间前到账（以查询银行到账记录为准），否则将会导致响应无效】：

收款单位名称：广州群生招标代理有限公司佛山三水分公司

开户银行：佛山农村商业银行股份有限公司三水华联支行

账号：800 200 000 070 068 02（招租代理服务费请不要汇入此账号）

财务联系电话：0757-87720666 联系人：谢小姐

**请注明用途“中山路江边仓竞租保证金”**

15.3 竞租保证金应以意向承租人的名义交纳。

15.4 意向承租人应将交纳竞租保证金的凭证复印（加盖公章并粘贴在响应文件格式 2.4 指定的位置）封入响应文件内与响文件一并递交。

15.5 未按规定交纳竞租保证金的为无效响应。

15.6 在《承租通知书》发出后五个工作日内退还未获得承租的意向承租人的竞租保证金；在承租人缴纳招租代理服务费后的五个工作日内退还承租人的竞租保证金。

16. 接收文件的截止时间

16.1 意向承租人须按照本项目招租邀请中关于“出租物盘活方案文件递交时间及地址”、“响应文件递交及招租会时间及地址”的规定递交相应的文件，超过截止时点戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司及招租代理机构将不再接收文件。

17. 出租物盘活方案文件的数量和签署

17.1 意向承租人应编制出租物盘活方案纸质文件一式五份并装订完好，其中正本一份、副本四份，并在封面注明“正本”和“副本”字样。如果正本与副本不符，以正本为准。此外须提交电子文件一份作为演示文件（电子文件内容需包含但不仅限于开场须述明意向承租人名称，其中规划设计及效果演示内容不少于 5 页，经营策划及价值预期内容不少于 5 页，文件演示时间不超过 7 分钟，同时须配置同步电子旁白），电子文件要求光盘或 U 盘作为存储介质，PPT 格式，不留密码，无病毒，不压缩。纸质文件封面由法定代表人或其授权代表人正式签署并加盖公章，同时须加盖文件骑缝公章，任何更改（如果有的话）应由原签署人签字并加盖意向承租人公章。所有不完整的文件将被拒绝。

17.2 文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表人在旁边签字才有效。

18. 承租响应文件的数量和签署

18.1 意向承租人应编制承租响应文件一式五份，建议采用 A4 规格纸打印，并装订完好。其中正本一份，副本四份，副本可采用响应文件的正本复印而成装订成册，并在封面注明“正本”和“副本”

字样。如果正本与副本不符，以正本为准。响应文件由法定代表人或其授权代表人正式签署并加盖公章，同时须加盖文件骑缝公章，任何更改（如果有的话）应由原签署人签字并加盖意向承租人公章。所有不完整的文件将被拒绝。

18.2 响应文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表人在旁边签字才有效。

#### 四、文件的递交

19.1 为方便核对意向承租人身份及其委托授权，意向承租人代表应在递交出租物盘活方案及承租响应文件现场签到时提交《法定代表人证明书》、《法定代表人授权书》正本各一份（如法定代表人为意向承租人代表的则无须出具《法定代表人授权书》）。

19.2 为便于现场签收，建议意向承租人将文件正本、每一本副本分别单独密封包装，并在各外包装上清晰标明“正本”、“副本”、“电子文件”字样。

19.3 所有信封或外包装上应当注明招租项目名称、项目编号、意向承租人全称和“在（接收出租物盘活方案文件时间）或（招租文件中规定的招租会时间）之前不得启封”的字样，封口处应加盖意向承租人公章。

19.4 所有出租物盘活方案文件及所有承租响应文件应按本文件第一部分《招租邀请》中规定的出租物盘活方案文件截止接收及承租响应文件接收截止时点前递交到相应指定地点。如递交的文件存在无密封或因包装破损出现散漏或无标记或标记不清或标记错误或迟于截止时点递交的，戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司或招租代理机构将拒绝接收。

#### 五、出租物盘活方案评审会

20. 本项评审工作由戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司组织的专家组负责，根据出租物盘活方案评分办法（见附表一）对各意向承租人提交的出租物盘活策划方案的纸质版文件以及电子文件内容进行评分，并根据各意向承租人纸质方案及电子文件总得分情况推荐总得分达到 60 分及以上的为承租竞租人（如总得分达到 60 分及以上的意向承租人多于三家的，推荐总得分位列前 3 的 3 名的意向竞租人为承租竞租人）。

附表一：出租物盘活方案评分表（适用于纸质方案评分、电子文件评分）

序号	评审内容	评审办法	分值(分)
1	规划设计内容	1、规划思路清晰、规划内容扎实、盘活可行性高的得 31-50 分； 2、规划思路清晰、规划内容表达基本明确、盘活可行性较高的得 16-30 分； 3、规划思路清晰、规划内容表达一般明确、盘活可行性一般的得 6-15 分； 4、思路模糊、实施表达流程不明确的得 0-5 分。	50
2	经营策划内容	1、策划思路清晰、实施可行性高的得 31-50 分； 2、策划思路清晰、实施可行性较高的得 16-30 分；	50

	3、策划思路较清晰、实施可行性一般的得 6-15 分； 4、思路模糊、经营预期不明确的得 0-5 分。	
合 计		100
<p><b>说明：</b>                  1、各评审专家按照本评审标准对各意向承租人提交的方案进行评审，并评出纸质方案得分及电子文件得分。                  2、意向承租人方案最终得分=(纸质方案得分×50%)+(电子文件得分×50%)。</p>		

说明：对于获得竞租资格的，由戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司出具符合竞租资格回复意见；对于未获得竞租资格的，由戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司出具不符合竞租资格回复意见，并述明其不符合的理由。

**六、招租会及承租响应文件评审**

21. 招租代理机构在《招租邀请》中规定的日期、时间和地点组织招租会。评审工作由评审小组成员负责（成员为 5 人，从代理单位专家库中随机抽取），由招租人对招租会及评审工作进行监督。

21.1 代理单位在招租会上宣布参与响应报价单位情况并进行公开唱价。参加招租会的意向承租人的代表应签到以证明其出席。

21.2 公开唱价时，由招租人或签到顺序第一名意向承租人代表对所有响应文件的密封情况进行检查，经确认密封后，由招租代理机构工作人员宣读意向承租人名称并根据其响应文件正本中的“**报价一览表**”报出的承租报价。

21.3 招租代理机构以表格形式做好报价记录，报价记录表由各意向承租人代表签字确认（如意向承租人代表拒绝签字的，视同其对报价情况无异议）。

**22. 评审及确定承租人**

22.1 评审由评审小组成员依据本项目招租文件规定的资格及符合性审查方式对意向承租人进行审查。

22.2 在公开唱价结束后，评审小组将对各意向承租人递交的响应文件进行资格及符合性审查，审查内容见“附表二：资格及符合性审查表”，审查结论意见采取少数服从多数的原则，即超过半数评委的结论为“通过”则该意向承租人通过资格及符合性审查，否则不通过，资格及符合性审查只根据响应文件内容，不得寻找外部依据。

22.3 评审专家将承租报价由高到低的顺序排名（如出现承租报价相同的情况，则现场进行二次报价，直至得出唯一最高的承租报价止），推荐承租报价最高的意向承租人为本项目的承租人，如通过资格及符合性审查的意向承租人只有一家时，则自动推荐为本项目的承租人。

22.4 评审结束后，由评审小组出具评审报告。

附表二：资格及符合性审查表

序号	意向承租人资格及符合性要求	意向意向承租人
资格 审 查	意向承租人须为中华人民共和国境内依法设立、有效存续的境内法人企业或其他组织（提供加盖公章的法人营业执照或者其他组织登记文件等证明文件复印件）。	
	意向承租人提交的承租方盘活方案通过西南街道办事处前期委托片区盘活策划服务的第三方单位（戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司）的评审并被推荐为本项目承租竞租人（提供加盖公章的由戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司出具的推荐证明复印件）。	
	意向承租人与本项目前期策划单位（戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司）不存在战略合作、经济往来（提供加盖公章的声明文件复印件）。	
	意向承租人符合招租文件资格要求[按招租文件格式中的资格文件要求提交报价函、资格声明函]。	
	已登记报名并获取本项目招租文件。	
符合 性 审 查	响应报价符合招租文件要求。	
	按要求缴纳了竞租保证金（提交缴纳竞租保证金的证明文件并加盖公章）。	
	响应文件完整且编排有序，完全响应招租文件要求，无重大错漏，并按要求签署、盖章。	
	已按要求提交法定代表人证明书、法定代表人授权委托书（如法定代表人为意向承租人代表的不需提交授权委托书）。	
<b>结 论</b>		

23. 响应文件的澄清与修正

23.1 评审期间，对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，

评审小组可要求意向承租人作出必要的澄清、说明或者纠正，但不得允许意向承租人对报价等实质性内容做任何更改。意向承租人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字。有关澄清的答复均应由意向承租人的法定代表人或授权代表签字的书面形式作出。

23.2 意向承租人的澄清或修正文件是其响应文件的组成部分。

24. 确定承租人后，代理单位将在本项目公示媒体上对招租结果进行公示，并向承租人发出《承租通知书》。

**七、合同签订**

25. 租赁合同的签订

承租人与招租人按招租文件要求和承租人响应文件承诺签订租赁合同。如获得承租资格的承租人拒绝或放弃与招租人签订合同的招租人有权选择承租报价次高的意向承租人签订合同或通过重新招租确定承租人。

## 第五部分 租赁合同格式

佛山市三水区西南街道中山路江边仓租赁合同（样本）

合同编号：           第   号

甲方（下称甲方）：佛山市三水区西南国有资产投资有限公司

乙方（下称乙方）：

经公开招租，乙方成功竞得西南街道中山路江边仓的租赁使用权，双方本着平等互利的原则，就有关租赁事项达成如下协议：

### 第一条、土地的位置、面积

甲方将位于佛山市三水区西南街道中山路江边仓（即旧粮仓）区域的建构物及附属土地出租给乙方使用，具体出租物见下表：

土地			
序号	坐落	土地类型	
1	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	国有土地	
	使用情况	使用类型	面积
	现状	创意产业	1840.83
建筑物			
序号	坐落	结构层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	67.58
2	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	混合二层	242.98

3	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	40.83
4	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	185.32
5	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	38.31
6	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	60.06
7	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	9.57
8	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木二层	273.27
9	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	104.36
10	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	251.57
11	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	108.81
12	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	370.09
13	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木、混合二层	68.32
14	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	钢混五层	1259.49
15	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木、混合二层	649.65
16	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	混合三层	503.64
17	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	混合三层	566.99
18	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	混合一层	12.06
19	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木三层	875.61

20	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	钢混三层	658.83
21	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	钢混八层	178.59
22	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木一层	197.67
23	佛山市三水区西南街道旧粮仓地块	砖木二层、混合二层	315.6
合计			7039.20

说明：

- 1、以上出租标的物整体出租，不作分拆。
- 2、如实际拟出租面积与现场实际面积有差异的，以现场实际面积为准。

附图：出租标的物示意图

佛山市三水区西南街道中山路江边仓盘活招租项目



## 第二条、租赁期限、用途

本合同约定土地交付日期为 20 年 月 日，租赁期限从 20 年 月 日起到 20 年 月 日止，共 20 年。乙方确认已全面了解租赁物的权属登记情况，并现场勘察了租赁物状况，同意按现状承租租赁物，承租后不能以此作为解除合同或不交租金的理由。乙方须依法依规开展租赁物使用。

## 第三条、出租物承租及改造要求

1、出租建筑及附属用地须按照西南街道旧城改造思路进行进一步规划设计及实施盘活，实施盘活期间须接受出租方委托的第三方策划单位（戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司）指引。

2、乙方需要对出租方移交的资产作结构安全鉴定，根据鉴定情况，由乙方结合盘活方案实施需求进行加固改造，费用由乙方承担。甲方有权聘请监理单位对加固工程进行全程监督或质量抽检。

3、甲方对本项目出租物设定盘活期，盘活期限为期三年，盘活期内乙方须实际投入不少于人民币 1000 万元的投资金额【包括但不限于结构安全鉴定费用、施工图设计费、结构加固费用（如有）、建筑安装费、结算编制费、绿化购置、如需报建的前期费用、监理费用（如有）等，其中财务费用不计入固定资产投资统计】，该投资额须在合同签订之日起三年内完成投入使用，乙方可以根据实际情况按期或提前完成。

4、盘活期过后，在第四个租赁年度的第 1 个月内，乙方必须提交由资质单位出具的固定资产投资评估报告等材料，甲方以此核验承租方实际投入改造的金额，甲方有权要求承租方提供相关的投资

额凭证资料，乙方对资料的真实性负责。实际固定资产投资总额未达约定标准的，甲方将提出整改要求，整改期限为 90 个日历天；若乙方逾期未整改，甲方有权单方解除合同，并没收履约保证金。

5、若在盘活期中，出现因不可抗力的自然灾害或由于政府原因导致盘活工作暂停或延迟的，经双方书面确认后，甲方可按实际情况相应延长盘活期。

6、乙方需要对出租物进行改造的，必须委托具备相应资质的单位（如对应设计资质单位、对应施工资质单位等）开展相关的工作，改造后的出租物须符合城市规划、建设、卫生、消防等部门的使用要求，若因乙方原因造成甲方对外承担责任的，甲方就承担的一切责任有权要求乙方赔偿。

7、甲方要求乙方在签订合同之日起 60 个日历天内完成项目整体实施方案及相关改造设计施工图，并将最终方案交由戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司进行审核，在审核通过后方可实施，同时相关资料须报送给甲方进行归档。

8、乙方在确保建筑物安全的前提下，可以对建筑物外墙进行装修，对建筑物内部的间墙、楼板、结构、水电设备等进行拆除、修缮、改建、结构加固及必要的功能整合改造，但不得破坏原建筑物的主体结构。

9、乙方须确保改造工程的施工质量达到国家、省、部颁发的施工标准和技术规范的要求，如因工程质量问题所产生的一切法律责任及经济损失由乙方自行承担。

10、乙方投入的所有设备设施采购及供货须经由正常渠道购得，

同时须将相关采购清单及货物合格证明交给甲方备案。

#### **第四条、履约保证金及水电押金**

1、本合同履约保证金为人民币 1,200,000.00 元、水电押金为人民币 300,000.00 元。水电押金须采用银行转账形式缴纳，履约保证金则可以通过银行转账或提供由银行出具的履约保函两种形式缴纳，该履约保函起效方式必须为甲方单方面书面通知银行即可，乙方必须在与甲方签订本项租赁合同后的 5 个工作日内向甲方足额缴纳履约保证金及水电押金，否则视为乙方放弃承租权利。

2、履约保证金及水电押金作为乙方履行合同的保证，在乙方完全履行合同义务后，并于本项租赁合同终止后的 30 个日历日内由甲方无息退还。

#### **第五条、出租标的物的移交**

1、在双方签订本项出租合同并在承租人向出租人缴交相关保证金后 10 天内，由出租人将出租标的物移交承租人，同时对水电计量器具计数进行交验，以界定相关费用的支付责任。承租人应配合出租人完成承租标的物的移交工作，并签署出租标的物移交确认文件。如承租人无正当理由拒绝签署相应的移交确认文件的，出租人有权终止本项出租合同并拒绝返还相关保证金。

2、租赁期满或合同终止后的 10 天内，承租人应在结清应当承担的费用后将出租人移交使用的出租标的物交还出租人，否则，出租人有权根据逾期交还时间要求承租人按日租金的 3 倍支付逾期返还出租标的物租金。

#### **第六条、出租合同生效**

双方签订本项出租合同并在承租人按合同约定缴交履约保证金后生效。

### **第七条、租期及租金计算起始时间**

租期及租金在承租人签署出租标的物移交确认文件后的次日起计算。

### **第八条、租金、费用及支付方式**

- 1、租金每半年支付一次，先支付后使用。
- 2、盘活期首年为免租期。
- 3、免租期结束之日起 15 个工作日内支付当期租赁年度的上半年租金，6 个月后支付当期租赁年度下半年的租金，如此类推。
- 4、本项目租金按每 5 个租赁年度为一个递增周期，每次递增 10%，具体年度租金方式计算如下：

当年年度租金=上一个递增周期的年度租金金额×（1+10%）

说明：按照出租合同签订生效之日起算为第一个递增周期，首个递增周期的金额为出租成交价。

- 5、乙方须在约定期限内将当年租金汇入至甲方如下指定的银行账户。

户名：佛山市三水区西南国有资产投资有限公司

开户银行：

账号：

甲方在收到租金后开具票据给乙方，甲方收款账户若有变更，应提前通知乙方。如乙方逾期缴纳租金，每逾期一日（以银行划拨到甲方指定账户之日为准），按年度租金的 3‰计算收取乙方滞纳

金。

### **第九条、租赁期间税、费的承担**

（一）甲方将配合乙方办理项目盘活过程中的相关手续，办理手续或材料编制等一切费用由乙方承担。

（二）项目在经营过程中产生的税、费均由乙方支付。

（三）本租赁项目中的甲乙双方税费计算按相关规定执行，并由双方各自承担。

### **第十条、土地的开发利用**

（一）乙方按招租要求合理使用土地，不得存放危险物品（如易燃、易爆、放射性、传染性、高污染性等性质物品），否则甲方将追究乙方法律责任。

（二）在租赁期间，地上建筑物、附着设施、设备的维修、管理责任及安全责任均由乙方承担并支付相关费用。

（三）土地的排污

（四）租赁土地若存在完整排污系统的，乙方应严格按照排污系统处理污水、污染物，其中对污水、污染物的处理须达到环保及其他相关部门的规定。

（五）租赁的土地上不存在完整排污系统的，乙方需向甲方提交详细的排污措施和方案，并经甲方及相关部门审批同意后，方可进行排污。

（六）租赁期满时，乙方为完善排污系统增设的设施、设备一律不允许拆除。

### **第十一条、违约责任及处理**

## 一、甲方责任

(一) 合同签订后，不能如期提供租赁物的，每逾期一日按合同月租金的 3% 向乙方支付违约金，违约金最高额不超过一年租金；逾期超过三个月的，乙方有权解除合同，并要求甲方双倍退还合同履行保证金及赔偿乙方已投入的损失。

(二) 协助乙方办理盘活、经营所需的相关手续。

## 二、乙方责任

(一) 须严格按照《佛山市三水区西南街道中山路江边仓盘活策划及微改造思路方案》以及戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司认可的改造方案进行盘活改造，依法依规办理盘活及运营手续。

(二) 逾期支付租金的，每逾期一日按合同年租金的 3% 向甲方支付滞纳金。逾期三个月未能缴交的，视同乙方放弃对租赁物的使用权，甲方有权单方解除本合同并没收乙方租赁合同履约保证金，地上建筑物及附着物无偿归甲方所有。

(三) 如乙方存在违约行为，甲方有权解除合同，乙方所缴纳的履约保证金不予退还，乙方应在合同提前终止之日起 30 天内撤场退出，并全额缴纳租赁经营期内发生的水电费及相关一切费用，甲方收回本项目的出租物，乙方所投入的包括可搬移的设备及设施可自行搬走，其他固定装修部分资产无偿归甲方所有。撤场退出前，乙方还应按照以下方式赔偿甲方损失：

(1) 乙方应在撤场前负责清退其转租的次承租方，对于已清退次承租方并交还给甲方的空置物业，由甲方另行招租，乙方按照终止合同时间赔偿当年的租金作为甲方重新招租期间出租物的租金损

失;

(2) 对于无法清退次承租方的出租物, 由甲方继续承接出租, 但如次承租方按照转租合同在剩余租期内应缴纳的租金金额低于承租方按合同约定应向甲方缴纳租金金额的, 则乙方应将租金差额部分一次性赔偿给甲方。如乙方一次性收取次承租方租金的, 乙方应将剩余租期的租金一次性支付给甲方。如乙方未按约定时间完成上述内容, 每逾期一天, 按当月月租的 1% 计罚。

(四) 逾期交还租赁物的, 每逾期一日乙方按合同年租金的 3% 向甲方支付违约金, 超过 10 天, 甲方有权自行收回租赁物 (包括进入土地及地上建筑物, 处理建筑物内资产及装修等), 同时乙方所缴纳保证金不予退还。

(五) 在租赁期内, 乙方未经甲方同意不得将本合同约定的租赁物使用权整体转让给第三方 (盘活后的建筑和部分配套室外空间可用于招商运营), 否则, 甲方有权单方解除合同, 收回租赁物, 并要求乙方赔偿损失。

(六) 乙方不得将土地和地上建筑物用作借款抵押和担保。

(七) 乙方自负盈亏, 经营损失由乙方自行承担。

(八) 合同期满、合同终止或因乙方违约导致合同解除的, 乙方须将租赁物交回甲方, 地块上的建筑物及固定设施 (包括水电、消防设施等) 无条件归甲方所有, 其他可移动设备由乙方在合同解除或终止之日起 30 日内自行处理, 超过 10 天未处理的, 视为乙方放弃所有权, 甲方有权自主处理。

## 第十二条、合同的变更、解除与终止

(一) 双方可以协商变更或终止本合同。

(二) 因甲方原因在签订合同后5年内(含5年)提前终止合同的,甲方无息双倍退回乙方所缴纳的履约保证金,并赔偿乙方所有投入固定资产改造资金按规定折旧分摊后的剩余价值(以经甲方确认的由乙方提交具有相关资质单位出具的固定资产投资评估报告等材料为准);因甲方原因在签订合同第5年(不含5年)之后提出提前终止合同的,甲方无息退回乙方所缴纳的履约保证金,并赔偿乙方所有投入固定资产改造资金按规定折旧分摊后的剩余价值(以经甲方确认的由乙方提交具有相关资质单位出具的固定资产投资评估报告等材料为准)。相应赔偿款项,在乙方结清水电费一切费用并撤场、交回租赁物,经甲方验收合格后30个日历天内,由甲方按本项条款约定向乙方支付。

(三) 如因甲方原因提前终止合同的,考虑到项目运营的合理过渡,甲方需提前半年(180天)书面通知乙方,并免除乙方半年(180天)的租金。

(四) 乙方有下列行为之一的,甲方有权单方解除合同,租赁合同履约保证金不予退还,收回乙方使用的租赁物,地上建筑物及附着物无偿归甲方所有,并向乙方索赔:

1、不按策划单位(戴德梁行房地产顾问(广州)有限公司)认可的改造方案进行出租标的物进行盘活改造;

2、擅自将租赁物整体转租、分拆出租或转借他人作不符合盘活思路方案要求使用的;

3、在土地上违建的;

- 4、擅自改变土地用途的；
- 5、未按约定方式进行排污的；
- 6、逾期支付租金超过 3 个月的；
- 7、逾期交纳按约定应当由乙方交纳的其它各项费用超过 30 天的；
- 8、损坏租赁土地的；
- 9、开采和出售土地矿产资源的；
- 10、利用租赁物进行违法犯罪活动，或其他严重损害甲方权益的；
- 11、污染环境的；
- 12、其它违反法律法规规定的。

### **第十三条、其他条款**

1、租赁期满合同终止。但在本合同期满前半年内，乙方有意向继续经营，且甲方有意向继续出租的，甲方将物业重新公开招租，在同等条件下乙方可优先获得物业租赁使用权。

2、因不可抗力或政府行政行为因素而导致合同无法履行的，合同终止，双方损失各自承担。

3、乙方在租赁期内应接受当地政府职能部门及甲方的正常检查、监督和管理，并注意维护土地“三通”（通水、通电、排污）状态和负责“三防”（防火、防盗、防事故）工作。租赁期内，租赁范围内发生消防或安全等事故，所有责任由乙方承担并赔偿甲方的一切经济损失。

4、乙方为地上建筑物（包括但不限于公共娱乐场所）治安、安

全生产、消防安全、环保工作等的责任人,对租赁物在租赁期间的治安、安全生产、消防安全、环保工作等责任负全部责任。在租赁期内,乙方保持租赁物环境清洁卫生。

5、本合同在履行过程中发生争议,由甲乙双方协商解决;协商不成的,依法向佛山市三水区人民法院提起诉讼。

6、其他约定事项

(1) 本合同所有附件为合同不可分割的一部分;

(2) 本合同未尽事宜,按《中华人民共和国民法典》有关规定,经双方共同协商,可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同一共有 页,一式肆份,甲乙双方各执两份,经甲乙双方签字盖章之日生效。

附件: 1、《用地红线图》;

2、...

3、...

甲方:(盖章)

乙方:(盖章)

代表人:

代表人:

经办人:

经办人:

联系电话:

联系电话:

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

## 第六部分 出租物盘活方案文件格式

# 佛山市三水区西南街道中山路江边 仓招租项目

## 出租物盘活方案 (正本/副本)

项目编号：

意向承租人名称：

日期：        年        月        日

## 说明：出租物盘活方案内容、格式自拟

## 第七部分 承租响应文件格式

# 佛山市三水区西南街道中山路江边 仓招租项目

## 承租响应文件 (正本/副本)

项目编号：

意向承租人名称：

日期：        年        月        日

注：请意向意向承租人按照以下文件的顺序、格式要求、内容制作响应文件，并请编制目录及页码，  
否则会影响对响应文件的评价，由此带来的后果由意向承租人承担。

一、自查表

1.1 资格及符合性自查表

审查项目	审查内容	招租文件要求	自查结论	证明资料
资格审查	意向承租人须为中华人民共和国境内依法设立、有效存续的境内法人企业或其他组织	提供加盖公章的法人营业执照或者其他组织登记文件等证明文件复印件	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（）页
	意向承租人提交的承租方盘活方案通过西南街道办事处前期委托片区盘活策划服务的第三方单位（戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司）的评审并被推荐为本项目承租竞租人	提供加盖公章的由戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司出具的推荐证明复印件	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（）页
	意向承租人与本项目前期策划单位（戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司）不存在战略合作、经济往来	提供加盖公章的声明文件复印件	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（）页
符合性审查	响应报价符合招租文件要求	提供报价一览表	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（）页
	按要求缴纳了竞租保证金	提交缴纳竞租保证金的证明文件并加盖公章	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（）页
	其他	已按要求提交法定代表人证明书、法定代表人授权委托书（如法定代表人为意向承租人代表的不需提交授权委托书）	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（）页
		响应文件完整且编排有序，无重大错漏，并按要求签署、盖章。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见响应文件第（）页

注：以上材料将作为意向承租人合格性和有效性审核的重要内容之一，意向承租人必须严格按照其内容及序列要求在响应文件中对应如实提供，对缺漏和不符合项将会直接导致无效报价！在对应的□打“√”。

意向承租人名称：\_\_\_\_\_

(公章)

日期： 年 月 日

1.2 评审项目资料表

评审分项	评审细则	证明文件
		见响应文件第（）页

意向承租人名称：\_\_\_\_\_

(公章)

日期： 年 月 日

二、资格及符合性文件

2.1 报价函

(招租人/招租代理机构):

依据贵方招租项目\_\_\_\_(名称)\_\_\_\_项目编号\_\_\_\_的招租邀请,我方代表\_\_\_\_(姓名、职务)\_\_\_\_经正式授权并代表\_\_\_\_(意向承租人名称、地址)\_\_\_\_提交下述文件正本\_\_\_\_份,副本\_\_\_\_份。

在此,我方声明如下:

- 1. 同意并接受招租文件的各项要求,遵守招租文件中的各项规定,按招租文件的要求提供报价。
- 2. 我方已经详细地阅读了全部招租文件及其附件,包括澄清及参考文件(如果有的话)。我方已完全清晰理解招租文件的要求,不存在任何含糊不清和误解之处。
- 3. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。
- 4. 我方承诺在本次承租响应文件中提供的一切文件,无论是原件还是复印件均为真实和准确的,绝无任何虚假、伪造和夸大的成份,否则,愿承担相应的后果和法律责任。
- 5. 我方完全服从和尊重评审结果。

意向承租人全称: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_ 电子邮件: \_\_\_\_\_

意向承租人法定代表人(或法定代表人授权代表)签字: \_\_\_\_\_

意向承租人(公章): \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

帐号: \_\_\_\_\_ 日期: \_\_\_\_\_



### 2.3 法定代表人证明书/授权书

#### (1) 法定代表人证明书

致：招租人/招租代理机构：

\_\_\_\_\_同志，现任我单位\_\_\_\_\_职务，为法定代表人，特此证明。

签发日期：\_\_\_\_\_ 单位：\_\_\_\_\_（盖章）

附：代表人性别：\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

营业执照（或事业法人登记证）号码：\_\_\_\_\_经济性质：\_\_\_\_\_

说明：内容必须填写真实、清楚、涂改无效。

**(为避免废标，请意向承租人务必提供本附件)**

在有效期内的法定代表人身份证  
复印件正反面

(2) 法定代表人授权委托书

致：招租人/招租代理机构：

兹授权\_\_\_\_\_同志，为我方签订经济合同及办理其他事务代理人，其权限是：\_\_\_\_\_。

授权单位：\_\_\_\_\_（盖章）                    法定代表人：（签名或盖私章）

签 发 日 期：\_\_\_\_\_

附：代理人性别：\_\_年龄：\_\_职务：\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_

代理人签名：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

营业执照（或事业法人登记证）号码：\_\_\_\_\_经济性质：\_\_\_\_\_

说明：

1. 授权权限：全权代表本公司参与上述招租项目的报价响应，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

2. 意向承租人代表为法定代表人，则本表不适用。

3. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效。

在有效期内的代理人身份证复印件正反面

## 2.4 竞租保证金交纳凭证

（招租人/招租代理机构）：

（意向承租人全称）参加贵方组织的（项目名称）（项目编号）的招租项目。按《招租文件》的规定，已通过转账形式交纳人民币\_\_\_\_\_元的竞租保证金。

意向承租人名称：\_\_\_\_\_

意向承租人开户银行：\_\_\_\_\_

意向承租人银行帐号：\_\_\_\_\_

说明：上述要素的填写必须与银行转账或银行汇款凭证的要素一致，招租代理机构依据此凭证信息退还竞租保证金。

意向承租人名称：\_\_\_\_\_

（公章）

意向承租人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

附：

粘贴转帐或汇款的银行凭证复印件

**三、一般条款响应表**

序号	一般商务条款要求	是否响应	偏离说明
1	完全理解并接受合同条款要求		
2	完全理解并接受对意向承租人的各项须知、规约要求和责任义务		
3	报价内容均涵盖报价要求之一切费用和伴随责任、义务		
4	履约保证金及水电押金：按招租文件要求		
5	出租合同生效：按招租文件要求		
6	租期及租金计算起始时间：按招租文件要求		
7	租金及缴交方式：按招租文件要求		
8	出租标的物的移交：按招租文件要求		
9	其他约定：按招租文件要求		
10	同意按本项目要求缴付相关款项		
11	同意招租人以任何形式对我方响应文件内容的真实性和有效性进行审查、验证		

注：对于上述要求，如意向承租人完全响应，则请在“是否响应”栏内打“√”，对空白或打“×”视为偏离，请在“偏离说明”栏内扼要说明偏离情况。

意向承租人名称： \_\_\_\_\_

(公章)

日期： 年 月 日

**四、出租物改造要求响应表**

序号	承租要求	实际响应情况	是否偏离（无偏离/ 正偏离/负偏离）	偏离简述
1				
2				
3				
4				
5				
.....				

注：意向承租人须对应“第三部分 承租要求”的“出租物改造要求”内容逐条响应，如出现有缺漏项或负偏离项但阐述理由不充分情况的，将会严重影响意向承租人的符合性审查结果。

意向承租人名称：\_\_\_\_\_

（公章）

日期： 年 月 日

**五、报价一览表**

项目名称：

项目编号：

意向承租人全称	承租报价
	租金：_____元/年

注：意向承租人须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式。

意向承租人名称：\_\_\_\_\_

(公章)

意向承租人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日