**莆田市德正拍卖有限公司**

**闽德拍第20240604期**

**拍**

**卖**

**会**

**资**

**料**

 **拍卖地址：仙游县鲤城街道清源东路21号七楼会议室**

 **联系电话：18030390508**

**目 录**

1. **拍卖公告**
2. **拍卖规则及注意事项**
3. **竞租申请书、已阅确认书**
4. **成交确认书（样本）**
5. **法定代表人（或负责人）证明书**
6. **授权委托书**
7. **竞租协议**
8. **仙游县艺雕智慧产业园租赁合同（样本）**

**莆田市德正拍卖有限公司拍卖公告**

受有关单位委托,我司定于2024年06月04日上午10:00时，在仙游县鲤城街道清源东路21号七楼会议室公开拍卖：仙游县艺雕小镇开发建设有限公司位于仙游县度尾镇洋坂村十幢工业厂房房地产5年的租赁权。竞租保证金人民币陆拾万元整（¥600000）。

有意者须将竞租保证金即日起至2024年06月03日17时止，缴纳至：**开户单位名称：仙游县艺雕小镇开发建设有限公司，开户行：福建海峡银行仙游支行，账号：100061190660010001 ；**开户行保证金是否到账，以上述银行实际到账时间为准，具体以相应银行服务窗口出具的对账单为依据。办理竞租手续请持有效身份证明及缴款单到我司或拍卖当天到拍卖地点办理。

有意竞租者可登录网站：莆田市德正拍卖有限公司（http://www.ptdzpm.com）或[仙游县建工投资集团有限公司（](http://www.fjxycoop.cn/%EF%BC%88%E4%BB%99%E6%B8%B8%E5%8E%BF%E4%BE%9B%E9%94%80%E5%90%88%E4%BD%9C%E7%A4%BE%E8%81%94%E5%90%88%E7%A4%BE%EF%BC%89)www.xyjgjt.com）或仙游县住房和城乡建设局（http://www.xianyou.gov.cn/xyjs/tzgg/）查看下载拍卖会相关资料。

拍卖咨询电话：18030390508

看样时间：2024年5月24日至06月03日

看样联系电话:15759393913

报名时间及地址：拍卖当天9-10时于拍卖现场报名。

莆田市德正拍卖有限公司

 2024年05月24日

**莆田市德正拍卖有限公司拍卖规则及竞租注意事项**

根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规，遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则，莆田市德正拍卖有限公司（以下简称拍卖人）现就本次拍卖标的的有关事项告知如下：

**第一条 拍卖标的及保证金**：仙游县艺雕小镇开发建设有限公司位于仙游县度尾镇洋坂村十幢工业厂房房地产5年的租赁权。竞租保证金人民币陆拾万元整（¥600000元）；起拍价为人民币199.6万元/年，加价幅度为5000元或5000元整数倍。

**第二条 拍卖会时间：**2024年06月04日（星期三）上午10：00正式举行

**第三条 拍卖会地点：**仙游县鲤城街道清源东路21号七楼会议室

**公告日期及媒体：**2024年05月24日《海峡导报》

**相关网址**：莆田市德正拍卖有限公司（http://www.ptdzpm.com）或[仙游县建工投资集团有限公司（](http://www.fjxycoop.cn/%EF%BC%88%E4%BB%99%E6%B8%B8%E5%8E%BF%E4%BE%9B%E9%94%80%E5%90%88%E4%BD%9C%E7%A4%BE%E8%81%94%E5%90%88%E7%A4%BE%EF%BC%89)www.xyjgjt.com）或仙游县住房和城乡建设局（http://www.xianyou.gov.cn/xyjs/tzgg/）

**第四条 竞租资格**

参加本次拍卖会的竞租人在规定时间前须办理竞租登记手续（报名需提交：营业执照或登记证、法人或负责人身份证复印件、授权委托书及代理人身份证复印件、保证金回单、竞买申请书、已阅确认书、竞买协议）。

竞租人资格：具有以下资格的单位：

1.在仙游注册的具有独立法人资格的企业或事业单位；未纳入企业失信名单。

2.注册资本金1000万元以上(含1000万元)。

3.经营范围：园区管理服务、企业管理服务、企业总部管理、咨询与调查、企业营销策划服务、创业辅导服务、创业空间服务、知识产权服务等。

4. 在交付竞租履约保证金人民币60万元之后，按指定的时间和场合参加竞租。

以法人（或负责人）名义竞租的须查验法人（或负责人）营业执照或登记证及法定代表人（或负责人）身份证并提交复印件。企业竞租人可委托代理人参加竞租，委托他人代为竞租的，**应在报名截止前提交真实性的授权委托书，到拍卖现场办理报名手续。**

**第五条**  **竞租登记手续及保证金事项**

1. 竞租保证金汇达指定账户：

开户单位：仙游县艺雕小镇开发建设有限公司，

账号：100061190660010001，

开户银行：福建海峡银行仙游支行

 保证金是否到账以银行服务窗口出具的对账单为准，委托人根据银行提供的竞租保证金对账情况予以确认。

2.交纳竞租保证金截止时间：即日起至2024年06月03日17时止。

3.有意竞租者将竞租保证金汇入上述指定账户。于2024年06月04日10时前持相关资料完成报名并交纳人民币壹百元整（¥100）报名资料费。

4.入场参加拍卖会。若竞租人将有效身份证明转交给他人代领或在拍卖现场将号牌交由他人举牌应价视同本人行为，具有法律效力。为保证拍卖会秩序，每个号牌只允许进场2人。

5.成交后，拍卖保证金转为合同履约保证金，成交款及成交后佣金由买受人补齐，若无成交或委托人撤回该拍卖标的时，拍卖保证金于拍卖会结束后5个工作日内不计利息退还，竞租人对此无异议。委托人和拍卖人不承担任何费用。

6.保证金收据登载的缴款人应与竞租人名称相一致，否则，该竞租人不得参加竞租。竞租人以最高应价成交，成为买受人，不得擅自变更或增加买受人。

7.若买受人成交后拒绝签订协议书及支付剩余成交款，则竞租保证金、佣金不允返还，一切后果由买受人承担。

**第六条 拍卖方式**

1、本次拍卖为公开竞价拍卖，该标的以首年租赁权起拍，起拍价为人民币199.6万元/年，加价幅度为5000元或5000元整数倍。

2、拍卖会宣布和使用的价款均以人民币为单位。

3、本次拍卖为有底价拍卖并采用增价方式拍卖。进行拍卖时，先由拍卖师报出起拍价后，竞租人按照拍卖师宣布的加价幅度加价竞租，至无人继续加价时，经拍卖师三声（次）报价，无人出更高价格的，该价格为最高应价，最高应价达到或超过保留价拍卖师击槌成交（不到底价不成交）。

4、竞租人在进行竞价时，所持号牌应高举过头顶，以免拍卖师漏报。竞租人一经应价，不得反悔，否则竞租保证金不予返还，并依法追究其法律和经济责任。

5、拍卖成交后，买受人应当场与拍卖人签署《拍卖成交确认书》，在拍卖会结束时，买受人还应当场在《拍卖笔录》上签名，否则视同违约。

6、买受人不得有阻碍、干扰其他竞租人的正常竞租及恶意串通其他竞租人等违反拍卖法律、法规的行为，否则拍卖人有权依法取消其竞租资格，竞租保证金不予返还。

7、拍卖师有权根据拍卖现场状况确定标的的起拍价、变更拍卖方式及调整增价幅度。

8、竞租人应认真咨询了解拍卖标的，并可向拍卖人索取查看标的介绍资料，于拍卖展示期间亲自到现场查看标的。竞租人未咨询或对标的不了解而参加竞拍的责任自负。一旦作出参加拍卖即表示竞租人接受该标的的一切现状（包括瑕疵）。无论其是否到现场查看标的，均不得对拍卖标的的现状提出异议。

**第七条 标的瑕疵及风险提示**

1.关于拍卖标的的瑕疵和风险，在本次《拍卖会文件》中拍卖人已将知晓的内容进行了充分的提示和披露，并已尽可能多的为竞租人了解标的物创造条件，但其存在的瑕疵与风险并不仅限于拍卖人告知的内容，本次拍卖标的以其现状进行拍卖，委托人与拍卖人提供的资料、工作人员的介绍和对拍卖标的的评价均为参考性意见，拍卖人及委托人不作任何保证，不能保证拍卖标的的品质。竞租人应当十分慎重的自行了解、查询、现场踏勘等，并由此承担潜在风险及瑕疵产生的后果；并自愿接受因标的的瑕疵及风险导致成交以后无法移交标的物,不得以此为由提出质疑。对标的的情况和价值竞租人应进行自行判定。一经成交确认，委托人和拍卖人不因拍卖标的存在的瑕疵或潜在的瑕疵承担任何责任。

2.本次拍卖受委托人委托，拍卖人权限仅限发布拍卖公告、联络客户、办理竞租登记手续、主持现场拍卖、签署成交确认书事项，其他事项均与拍卖人无关。

**第八条 拍卖款项**

1、该标的成交价即为首年租金，租金按半年支付，支付日期要求及相关要求按租赁合同执行。

2.承租人须在公开租赁结果公示结束次日起3个工作日内签订《租赁合同》，逾期或拒绝签订合同的，视为违约，招租人可取消其竞得资格，承租人应按竞得价的20%向招租人仙游县艺雕小镇开发建设有限公司支付违约金 ,且竞租履约保证金不予返还。竞租保证金60万元整在合同签订后即转为合同履约保证金,履约保证金不计息，不冲抵租金。若承租人租赁期间造成招租人财产损失，招租人有权直接从该款项中扣减。

**第九条 拍卖标的移交**

拍卖成交后，买受人持拍卖成交证明并缴纳约定款项后，在签订《租赁合同》后办理标的移交手续。若逾期办理，一切后果由买受人自行负责，拍卖人概不承担责任。

**第十条 佣金**

拍卖成交后，买受人除支付拍卖成交款之外，须另向拍卖人支付拍卖佣金。拍卖佣金以人民币壹万伍仟元整包干，竞得人应在拍卖结束后当场缴纳于拍卖人指定账户。

**第十一条 特别约定**

1.本次拍卖会的拍卖标的是以标的物的现状（不含可移动设施设备）进行拍卖，在起拍价、成交价中不含买卖双方税费、标的物的所有欠费及拍卖佣金。

2.拍卖成交后，拍卖人仅向买受人提供《拍卖成交确认书》及佣金发票。

3.《仙游县艺雕智慧产业园租赁合同》样本附后，作为本次拍卖会的文件之一，与本拍卖规则具有同等法律效力，协议书中涉及的条款，为买受人必需履行的条款，有冲突的，以协议书条款为准，请竞租人认真详阅。竞租人缴纳竞租保证金并参加的即表示接受该协议书内容，竞租人应仔细阅读并完全认可委托人拟定的协议书所有条款。拍卖成交后，买受人不得对协议书有任何异议，若无法履行协议书中的任何条款，则视为违约，已交保证金不予退还，并承担由此产生的违约责任。

4.标的房屋在经营租赁期内发生的一切费用（税、金、费等，除房产税、城镇土地使用税等按国家规定应由委托人承担外）以及水、电费、消防等设施设备的维护费和经营费用等，均由买受人承担，概与拍卖人、委托人无关。

5.买受人对拍卖标的的处置，应当遵守国家的有关法律法规，否则由此产生的一切后果由买受人自行承担。

6.竞租人网上下载的拍卖材料电子档与书面材料不符，以拍卖机构发售的拍卖材料为准。

**第十二条 违约责任**

1.竞租人若有违反《中华人民共和国拍卖法》相关法律法规及本《拍卖规则及竞租注意事项》的规定，将被依法取消竞租资格，竞租保证金及佣金不予退还。拍卖人保留依法追究其经济和法律责任的权利。

2.买受人应当按本《拍卖规则及竞租注意事项》中的约定，及时将拍卖成交款和拍卖佣金汇入拍卖人指定的银行账户，未按照约定支付价款的，买受人应当承担违约责任。拍卖人有权根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条：“买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。”的规定进行处理。

 2024年05月24日

**竞买申请书**

莆田市德正拍卖有限公司:

 经认真审阅贵行的《拍卖会文件》,并进行了实地踏勘,我方愿意遵守拍卖会文件的要求和规定,申请参加贵行于2024年06月04日在仙游县清源东路21号七楼举办的拍卖会并参与竞租。

 我方愿意交纳竞租保证金人民币陆拾万元整参与竞买。

 如能竞得,我方保证当场签订《拍卖成交确认书》,并按《拍卖会文件》规定的时间签订相关合同及付清全部成交价款（含履约保证金、安全保证金和第一季度租金等）,否则均视为违约,出让方可以取消我方的买受资格, 收回拍卖标的,我方所缴纳的竞租保证金不予返还。同时,我方同意按拍卖成交价的20%向出让方支付违约金,并赔偿莆田市德正拍卖有限公司及出让方应当支付的佣金及其他相关费用及损失。出让方另行拍卖该标的的价格低于本次成交价的,我方愿意按实际差额向出让方支付赔偿金及相关费用。

竞租标的:

竞租人(签章)

联系电话:

退还保证金开户行:

账号:

《闽德拍第20240604期拍卖规则和注意事项》已阅确认书

莆田市德正拍卖有限公司：

本人（公司）已全面和认真阅读了本场拍卖会的《莆田市德正拍卖有限公司拍卖规则及竞租注意事项》，并确认标的物的情况，同时也全面审阅了本次拍卖标的有关的所有文件，完全认可并愿严格遵守本《莆田市德正拍卖有限公司拍卖规则及竞租注意事项》的条款，已全面了解本次拍卖标的的所有现状及瑕疵，已行使了知情权；向贵司提交的有关身份证明文件、材料真实有效，且未纳入企业失信名单；一旦拍得本拍卖标的不以任何理由和方式予以反悔，否则愿承担所有的法律责任。本人（公司）提供的身份证明文件中所登载的地址为本人（公司）的通讯地址，凡与本次拍卖有关的任何通知、主张、函件等文书，均可向该地址送达。拒收或无人接收造成投递不成的，视为已送达。

特此确认。

竞租人（签章）： 2024年 月 日

身份证号码： 手机：



**法定代表人（或负责人）证明书**

莆田市德正拍卖有限公司：

兹证明 同志（性别）： ，年龄： ，国籍： ，民族： 身份证号码： ，现任我单位 ，为我单位法定代表人（或负责人）。

特此证明！

法人（或负责人）单位盖章：

 年 月 日

**授权委托书**

莆田市德正拍卖有限公司：

兹委托 为本人或本单位的代理人并以本人或本单位名义参加贵行于 2024年 月 日举办的拍卖会，该代理人在办理与该拍卖会有关事宜的过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，本委托人均以承认。

授权委托人（签名）：

授权委托单位（公章）：

法人（或负责人）代表（签字）：

 2024年 月 日

**莆田市德正拍卖有限公司竞买协议**

**竞租牌号：**

**拍卖会名称：2024年06月04日仙游拍卖会 拍卖标的：详见拍卖材料**

**竞租人：**

中文姓名(请用正楷) 竞租标的：

证件种类 号码

手持电话

**拍卖人：**莆田市德正拍卖有限公司

竞租人与拍卖人经友好协商，自愿达成以下协议，以兹共同信守：

1、本次拍卖会之《莆田市德正拍卖有限公司拍卖规则及竞租注意事项》为本协议之组成部分，竞租人已认真阅读莆田市德正拍卖有限公司仙游拍卖会拍卖规则及竞租注意事项，已知悉其中载明的各项条款及规定，并同意在拍卖活动中遵守拍卖规则及竞租注意事项中的一切条款。同时，已了解拍品的现状及拍卖行告知的瑕疵，成交后竞租人如有违反《拍卖规则及竞租注意事项》条款的行为，将承担相关的法律责任。

2、竞租人知悉，拍卖人对拍卖标的的真伪及品质不承担瑕疵担保责任。拍卖人对拍卖标的所作的介绍与评价均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何担保。竞租人承诺自行审看拍卖标的原物，并对自己竞租某拍卖标的的行为承担法律责任。拍卖人应向竞租人说明委托人已告知的拍卖标的瑕疵，并合法披露拍卖标的的相关信息。

3、竞租人参加拍卖活动，应在领取竞租号牌前交纳保证金。保证金若竞租人未能购得拍卖标的，则全额无息返还竞租人，若竞租人竞得拍卖标的，则转为部份拍卖成交款。若竞租人未履行任何一件拍卖标的交易中规定的义务，则保证金不予返还。

4、竞租人应妥善保管竞租号牌，不得将竞租号牌出借他人使用，否则，竞租人须对他人使用其竞租号牌竞租拍卖标的的行为承担全部法律责任。

5、拍卖人及其工作人员不得以竞租人的身份参与自己组织的拍卖活动，并不得委托他人代为竞租。

6、竞租人竞得拍卖标的并全额支付拍卖成交款后，即可获得拍卖标的的所有权，按照拍卖规则之规定办理拍卖标的交接。

7、本协议任何一方违反本协议约定的，违约方应赔偿守约方因此所遭受的一切损失，并承担因此而发生的一切费用和支出。

8、本协议签署于 2024年 月 日，并自双方签署之日起生效，至双方权利义务履行完毕之日终止。本协议一式两份，双方各执一份，具相同法律效力。

竞租人（签字） 拍卖人（盖章）

**仙游县艺雕智慧产业园租赁合同（样本）**

**甲方（招租方）：**仙游县艺雕小镇开发建设有限公司

**乙方（承租方）**：

年 月 日于仙游县，乙方通过公开招标竞价方式，竞得福建省莆田市仙游县度尾镇洋坂村的仙游县艺雕智慧产业园1期厂房及仓储中心5年的租赁权，经协商一致，订立本合同，共同遵守。

**第一条 租赁场所概述：**

1-1、本租赁场所坐落在福建省莆田市仙游县度尾镇洋坂村及本合同所述附属配套设施，土地性质为（出让）用地，所有权人为仙游县艺雕小镇开发建设有限公司。其中：可供出租标的有9#、16#、17#、18#厂房建筑面积均为2199.15㎡；10#、11#厂房建筑面积均为2198.77㎡；23#、24#、25#建筑面积均为3088.03㎡；26#建筑面积为6427.67㎡，可供出租建筑面积一共为28885.9㎡。

1-2、本租赁场所附属配套设施和设备以现状为准。

**第二条 租赁场所用途：**

2-1、本租赁场所经营用途为围绕红木产业开展的设计研发、加工、生产、网上销售及生产加工过程中所需的配套服务，如快递服务、产品包装、VR摄影服务等，不得改变经营用途及非法经营活动。

**第三条 承租期限：**

3-1、本合同所约定的租赁期限为5年（含装修期），

自 年 月 日起至 年 月 日止。

3-2、撤离期。乙方应在合同到期后停止经营，并在30日内撤出，在撤离期间甲方不收取租赁费用。

**第四条 履约保证金及租金**

4-1、履约保证金为60万元，该款项不计息，不冲抵租金，待合同期满交回租赁场所并在乙方结清所有费用后15日内退还给乙方。若乙方租赁期间造成甲方财产损失，甲方有权直接从该款项中扣除。

4-2、年租金为 万元人民币。

4-3、租金每半年缴纳一次，乙方应于每年 月 日前和 月 日前向甲方支付半年租金。

4-4、甲方账户如下：

户名：仙游县艺雕小镇开发建设有限公司

开户行：福建海峡银行仙游支行

账号：100061190660010001

4-5、乙方应按时交付租金，每逾期一日按应支付款项的万分之五支付违约金并以此累加；逾期超过30日的，甲方指定账户未收到乙方租金并经催告未果，甲方有权解除合同收回该标的，且不予返还履约保证金。

**第五条 其他费用**

5-1、乙方承担租赁期间的水费、电费、电话费、垃圾处理费等全部费用以及乙方利用该场所从事经营活动产生所需承担的各项费用。

5-2、租赁期间物业管理由乙方自行管理或委托其他物业公司提供服务，由此产生的相关费用乙方自理。

**第六条 房屋及附属设施的维护**

6-1.租赁期内，由甲方移交给乙方经营使用的附属设施、设备，由乙方自行承担维护修理责任并承担费用。乙方的装修、改善和增设它物，甲方不承担任何维修义务。

6-2.乙方应科学合理使用租赁场所及其附属设施、设备，承担其日常维护、保养及保洁工作。因乙方保管不当或不合理使用致使厂房及仓储中心和其附属设施发生损坏或故障的，乙方应在当月内及时负责维修完好并承担赔偿责任。

6-3.建筑主体结构由甲方负责维修并承担费用。如因乙方在使用中有更改或使用不当，造成甲方建筑结构损坏的，乙方必须负责维修，并承担责任。

6-4.除建筑主体结构外，供配电、消防设施等项目在国家规定的保修期内，在收到乙方维修反馈后，由甲方督促原施工单位按时按约进行保修。

**第七条 双方特别约定**

7-1.承租人不得将标的物整体转租。

7-2.承租人应依据有关政策规定进行园区管理服务、企业管理服务、企业总部管理、咨询与调查、企业营销策划服务、创业辅导服务、创业空间服务、知识产权服务等。

7-3.承租人对外招商对象经营范围:围绕红木产业开展的设计研发、加工、生产、网上销售及生产加工过程中所需的配套服务，如快递服务、产品包装、VR摄影服务等。

**第八条 双方其他约定**

8-1、乙方因经营需要，需对租赁场所进行内部装修，但必须在确保安全的前提下报甲方备案同意，否则造成一切后果由乙方负责。改造、装修形成的所有资产在租赁期满后无偿归甲方所有，甲方不作任何经济补偿。乙方对房屋、场地及设施的维修、装饰应以书面形式提出方案，经甲方书面同意后方能进行施工，但不应改动主体结构和消防设施，且不得影响租赁场疏散安全和房屋质量，所需费用由乙方自行承担。

8-2、乙方必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依章纳税，按合同约定的租赁场所用途在工商行政管理部门和税务部门办理工商营业执照、税务登记以及办理其它经营所需的手续。

8-3、乙方应按营业执照规定的经营范围，自主经营、自负盈亏，一切由此产生的经济、法律、安全责任均由乙方承担。

8-4、乙方应科学合理地使用租赁场所及配套设施；因乙方原因造成毁损的，乙方负责在30日内修复；若乙方不及时修复，甲方可直接在履约保证金中扣款修复，且甲方有权单方解除租赁合同，收回本租赁场所并要求乙方承担违约责任。

8-5、在承租期内的安全生产、消防管理及治安综合治理等均由乙方自行负责。乙方必须确保安全疏散通道、安全设施等正常运作，无条件服从甲方及有关安全生产管理部门的安全督察，发现安全生产隐患问题需及时整改，并按相关规定无条件接受处罚。若乙方累计三次在收到甲方或相关安全生产管理部门整改通知后未于指定期限内整改到位的，甲方有权单方解除租赁合同，收回本租赁场所并要求乙方承担违约责任。

8-6、租赁合同期满或中途终止合同后，乙方应停止经营活动，并在30日内如期搬迁完毕并返还租赁场所。出租场所及附属设施、设备在合同期满按造册清单逐一清点，由乙方完好移交给甲方，若有损坏应照价赔偿。租赁场所返还交付甲方后，对于租赁场所内的遗留物品，甲方有权自行处置，乙方须无条件服从，不得提出任何赔偿和要求。

8-7、租赁期间，因乙方原因确需退租，解除本合同的，乙方须提前三个月书面告知甲方，甲方不予退还已缴纳的租金、履约保证金，不作任何经济补偿。

8-8、符合下列情形之一的，本合同可以提前解除，双方免责，甲方需要退还乙方已缴纳未使用的租金及履约保证金：⑴出现不可抵抗力因素的；⑵出现国家重大政策调整的；⑶双方共同同意解除合同的。

**第九条 不可抗力及政府征用拆迁**

9-1、租赁场所如因不可抗力的原因造成甲方或乙方损失的，双方免责；

9-2、按照不可抗力对履行合同的影响程度，由双方协商决定是否变更或解除合同。租赁物因不可抗力而灭失的，本合同自然终止。

9-3、遇由政府征用、拆迁或其他政策性原因需征用该场所时，乙方必须承诺提前解除租赁合同，其改造装修费用(以评估结果为准)给予一定经济补偿，计算公式：经济补偿款=乙方实际投入的装修款项÷(5×12)×剩余的约定租赁月数×80%。改造、装修费用补偿金额原则上不得超出合同中约定的剩余租期内租金，在招租人对承租人进行经济补偿后，所有资产归招租人所有，承租人不得再有任何异议。

**第十条 违约责任**

10-1、合同双方应严格履行本合同所约定的义务，任何一方不履行或者不完全履行本合同所约定的义务，给另一方造成损失的，应当承担相应的赔偿责任和法律责任。

10-2、在合同履行过程中，甲方不得以任何借口干涉乙方正常运营，否则视为违约。

10-3、在合同履行过程中，由于一方违反本合同的约定或违反国家有关法规及相关规定，即为违约；违约方应在结清应承担的相关费用后，向对方支付伍拾万元的违约金并赔偿对方因此而造成的经济损失。

10-4、乙方违反本合同4-5、8-4、8-5条款约定的，甲方有权解除合同,没收履约保证金，并由乙方承担违约责任。

10-5、合同期届满或中途终止合同后1个月内，乙方未按约及时返还租赁场所的，每逾期一日，乙方按未返还部分租赁场所面积当年度日租金的三倍向甲方支付该场所占用期间的使用费（可从履约保证金中扣付）；逾期超过1个月的，甲方有权自行或委托他方对租赁场所进行强制清场，并不承担法律责任，因此产生的责任与后果均由乙方承担。

**第十一条 争议的解决**

11-1、因本合同的履行而产生争议的，应双方通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向本租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

**第十二条 未尽事宜**

12-1、本合同未尽事宜，经双方协商一致，可订立补充协议。补充协议是本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第十三条 附则**

13-1、公开招租文件、成交确认书和本合同所有附件均为本合同重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。如与本全同约定内容不一致的，以本合同内容为准。

13-2、本合同经双方签订之日起生效。

13-3、本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

**甲方(盖章)： 乙方(盖章)：**

**法定代表人（或授权代理人）： 法定代表人（或授权代理人）**

**签约日期： 年 月 日**