**莆田市德正拍卖有限公司**

**闽德拍第20241217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. **仙游市民休闲活动中心租赁合同（样本）**

**莆田市德正拍卖有限公司拍卖公告**

受委托,我司定于2024年12月17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: 福建省仙游县鲤城街道蜚山东路518号（仙游市民休闲活动中心一、二期）场所18年的租赁权。竞租保证金人民币壹仟万元整（¥1000万）；起拍价为人民币 1598454元/年，加价幅度为1000元或1000元整数倍。

有意竞买者请将竞买保证金于2024年12月16日24时前汇入指定账户（户名：仙游县中兴房地产开发有限公司 ；开户行：建设银行仙游县支行 ；账号：35001636307052504490），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。并持相关身份证明及缴款凭证到拍卖现场办理竞买登记手续。

有意竞买者可登录网站：莆田市德正拍卖有限公司（http://www.ptdzpm.com）或中国拍卖行业协会中拍平台网站（https://paimai.caa123.org.cn/）或福建省木兰投资集团有限公司 （http://www.xyjgjt.com/Index.aspx）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。

联系电话：18030390508

看样时间：即日起至2024年12月16日17时止（正常上班时间）。

报名时间：2024年12月17日当天上午10点前，逾期不予办理。

 莆田市德正拍卖有限公司 2024年12月3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：

1. **拍卖标的及保证金**：福建省仙游县鲤城街道蜚山东路518号（仙游市民休闲活动中心一、二期）场所18年的租赁权。竞租保证金人民币壹仟万元整（¥1000万）；起拍价为人民币1598454元/年，加价幅度为1000元或1000元整数倍。

 标的概况概述：本租赁场所位于鲤城街道蜚山东路518号及本合同所述附属配套设施。占地面积49616.30㎡，建筑面积21897.06㎡（1#楼5168.69㎡，2#楼4315.81㎡，接待服务中心1182.16㎡，3#楼5708.55㎡，4#楼4977.43㎡，观景楼544.42㎡）。

**第二条 拍卖会时间：**2024年 12月17日（星期二）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12月3日《海峡导报》、中国拍卖行业协会中拍平台网站

**相关网址**：莆田市德正拍卖有限公司（http://www.ptdzpm.com）

或中国拍卖行业协会中拍平台网站(https://paimai.caa123.org.cn/)

或福建省木兰投资集团有限公司 （http://www.xyjgjt.com/Index.aspx）

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**

竞租人为中华人民共和国境内的独立法人资格的企业或自然人。报名提供资料：①竞买人为自然人的提交个人身份证复印件及银行缴款单复印件各一份；②竞买人为独立法人资格的企业提交营业执照副本、法人身份证及银行缴款单复印件各一份；办理报名时需提供身份证、营业执照副本及银行缴款单原件核对。委托代理人参加竞买的，应在报名截止前提交真实的授权委托书（授权委托书上须法人签章）、委托人身份证原件并提交复印件。独立法人资格的企业须带公章到拍卖现场办理报名手续，自然人不得委托代理人。

在交付竞租履约保证金人民币1000万元之后，按指定的时间和场合参加竞租。

本租赁场所作为经营餐饮为主，竞租者竞得该标的后所经营的营业范围应与规定的要求为准，配套入驻其他相关服务业业态；不得用于储存危险品及非法经营活动，且承租方需将仙游特色小吃纳入经营范围。

重点提示： 1、鉴于项目前期装修资金投入较大，后续招商、运营、管理对人流量依赖性较大，为支持承租人项目能快速投入运营，尽快打造繁荣商业业态，承租人必须在本合同签订后12个月之内自筹不少于人民币2000万元投资额(投资额需经有资质的机构评估的租赁场所改造、装修、新建、基础设施建设、信息化系统建设等用于标的物经营投入的费用为准，下同)对标的物进行装修改造，改善设施设备，提升标的物整体形象；36个月内承租人累计投入的投资额不得低于5000万元，若承租人在租赁合同签订之日起36个月内累计投资额不足5000万元，承租人应向招租人支付未满5000万元部分的金额作为违约金，同时招租人有权终止第四至七年的免租优惠，其租赁租金按中标价正常缴纳，并有权按照中标价向承租人追回此前年度免收的租金。

2、 承租人自签订拍卖成交确认书后30个工作日内开工，12个月内完工后立即试营业，试营业半年后正式营业，试营业后两年内商家入驻率不低于60%，三年内商家入驻率不低于80%，正式营业后应积极培育限上纳统企业，第五年起缴纳税费不低于100万元。如有违反，则当年度的租金不予免收，承租人应当全额补交当年租金。自正式营业后第六年起，由县商务局牵头，招租人配合，对承租人前一年度纳税额进行考核。若当年度缴纳税费低于100万元的，则由承租人向招租人补齐差欠的部分，具体为：承租人应在次年第一个月内补齐税费差额，招租人未补齐税费差额，招租人有权要求承租人补交此前年度已免收的租金（补交的租金按中标价计取）；承租人未及时补交租金的，按5年期以上贷款市场报价利率(LPR)按日计取违约金。**具体条款详见《租赁合同（样本）》。**

 **缴纳竞买保证金前请认真审阅拍卖规则及竞租注意事项以及《租赁合同（样本）》，若已缴纳竞买保证金则视为同意并履行对所有拍卖文件规定。**

**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：

户名：仙游县中兴房地产开发有限公司

开户行：建设银行仙游县支行

账号：35001636307052504490

 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12月16日24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12月17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.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，成为承租人，不得擅自变更或增加承租人。

6.若承租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，一切后果由承租人承担。

**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1598454元/年，加价幅度为1000元或1000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，承租人应当场与拍卖人签署《拍卖成交确认书》，在拍卖会结束时，承租人还应当场在《拍卖笔录》上签名，否则视同违约。

6、承租人不得有阻碍、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（履约保证金及租金）**

1、成交后承租人的投标保证金人民币1000万元在与招租人签订拍卖成交确认书且承租人开工之日起5个工作日内退回人民币970万元，剩余的30万元转为租赁合同履约保证金，该款项不计息，不冲抵租金，待合同期满交回租赁场所并在承租人结清所有费用后15日内退还给承租人。

2.第一年为装修期，装修期及第二至第七年不计取租金；从第八年起，按照首年拍卖成交金额收取租金；从第九年起，年租金按上一年度租金总额的1%逐年递增。

3.承租人须在公开租赁结果公示（结果公示为3个工作日）后次日起3个工作日内签订《租赁合同》（若承租人为自然人的需在成交后成立相关经营范围的新公司并于规定时间内用新公司完成合同签订），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%向招租人支付违约金 ,且竞租履约保证金不予返还。

4.租金每半年缴纳一次，在每个半年缴费周期开始前15日内，承租人应足额缴纳每半年的租金。

招租人账户如下：

户名：仙游县中兴房地产开发有限公司

开户行：建设银行仙游县支行

账号：35001636307052504490

5.承租人应按时交付租金，每逾期一日按未支付款项的万分之五支付违约金并以此累加；逾期超过180个工作日的，招租人指定账户未收到承租方租金并经催告未果，招租人有权解除合同并无偿收回该标的，且不予返还履约保证金。

**第九条 拍卖标的移交**

拍卖成交后，承租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，一切后果由承租人自行负责，拍卖人概不承担责任。

**第十条 佣金**

拍卖成交后，承租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.本合同所约定的租赁期限为18年（含装修期），租赁起始日期以招租人按照合同规定完善配套设施建设后且双方签订场所移交确认书之日起算。

3.拍卖成交后，拍卖人仅向承租人提供《拍卖成交确认书》及佣金发票。

4.《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，为承租人必需履行的条款，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，承租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。

5.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，均由承租人承担，概与拍卖人、委托人无关。

6.承租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承租人自行承担。

7.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.承租人应当按本《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，承租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：“承租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，原承租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，原承租人应当补足差额。”的规定进行处理。

**竞租申请书**

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12月17日在仙游县鲤城街道清源东路21号七楼会议室 举办的拍卖会并参与竞买。

 我方愿意交纳竞买保证金人民币壹仟万元整参与竞买。

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,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,我方所缴纳的竞买保证金不予返还。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。

拟成立新公司开发:新公司的出资构成

 拟成立时间 成交后3个工作日内

特此申请和承诺。

竞买标的: 福建省仙游县鲤城街道蜚山东路518号（仙游市民休闲活动中心一、二期）场所18年的租赁权

竞买人(签章)

联系电话:

退还保证金开户行:

账号:

《闽德拍第20241217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。

竞买人（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租协议**

**竞买牌号：**

**拍卖会名称：2024年12月17日仙游拍卖会 拍卖标的：详见拍卖材料**

**竞买人：**

中文姓名(请用正楷) 竞买标的：

证件种类 号码

手持电话

**拍卖人：**莆田市德正拍卖有限公司

竞买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，竞买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买注意事项，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买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，成交后竞买人如有违反《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、竞买人知悉，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。竞买人承诺自行审看拍卖标的原物，并对自己竞买某拍卖标的的行为承担法律责任。拍卖人应向竞买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、竞买人参加拍卖活动，应在领取竞买号牌前交纳保证金。保证金若竞买人未能购得拍卖标的，则全额无息返还竞买人，若竞买人竞得拍卖标的，则转为部份拍卖成交款。若竞买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、竞买人应妥善保管竞买号牌，不得将竞买号牌出借他人使用，否则，竞买人须对他人使用其竞买号牌竞买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买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买。

6、竞买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 12 月 17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。

竞买人（签字） 拍卖人（盖章）

仙游市民休闲活动中心租赁合同（样本）

**甲方（招租方）：**仙游县中兴房地产开发有限公司

**乙方（承租方）：**

 年 月 日于仙游县鲤城街道清源东路21号七楼会议室，乙方通过公开挂牌竞价方式，竞得福建省仙游县鲤城街道蜚山东路518号（仙游市民休闲活动中心一、二期）场所XX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、本租赁场所位于鲤城街道蜚山东路518号及本合同所述附属配套设施。占地面积49616.30㎡，产权面积21897.06㎡（1#楼5168.69㎡，2#楼4315.81㎡，接待服务中心1182.16㎡，3#楼5708.55㎡，4#楼4977.43㎡，观景楼544.42㎡）。

**第二条 租赁场所用途**

2-1、本租赁场所作为经营餐饮为主，配套入驻其他相关服务业业态；不得用于储存危险品及非法经营活动。

2-2、承租方需将仙游特色小吃纳入经营范围。

**第三条 履约保证金及租金**

3-1、**乙方交付的投标保证金人民币1000万元，保证金在双方签订拍卖成交确认书且乙方开工之日起5个工作日**内退回人民币970万元给乙方，剩余的30万元转为租赁合同履约保证金，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。

3-2、第一年为装修期，装修期及第二至第七年不计取租金；从第八年起，按照首年拍卖成交金额收取租金，年租金为 万元；从第九年起，年租金按上一年度租金总额的1%逐年递增。

3-3、租金每半年缴纳一次，在每个半年缴费周期开始前15日内，乙方应足额缴纳每半年的租金。

3-4、甲方账户如下：

户名：仙游县中兴房地产开发有限公司

开户行：建设银行仙游县支行

账号：35001636307052504490

3-5、乙方应按时交付租金，每逾期一日按未支付款项的万分之五支付违约金并以此累加；逾期超过180个工作日的，甲方指定账户未收到乙方租金并经催告未果，甲方有权解除合同并无偿收回该标的，且不予返还履约保证金。

**第四条 承租期限**

4-1、鉴于乙方项目前期装修资金投入较大，后续招商、运营、管理对人流量依赖性较大，为支持乙方项目能快速投入运营，尽快打造繁荣商业业态，**乙方必须在本合同签订后12个月之内自筹不少于人民币2000万元投资额(投资额需经有资质的机构评估的租赁场所改造、装修、新建、基础设施建设、信息化系统建设等用于标的物经营投入的费用为准，下同)**对标的物进行装修改造，改善设施设备，提升标的物整体形象；36个月内乙方累计投入的投资额不得低于5000万元，若乙方在租赁合同签订之日起36个月内累计投资额不足5000万元，乙方应向甲方支付未满5000万元部分的金额作为违约金，同时甲方有权终止第四至七年的免租优惠，其租赁租金按中标价正常缴纳，并有权按照中标价向乙方追回此前年度免收的租金。

4-2、本合同所约定的租赁期限为18年（含装修期），**租赁起始日期以甲方按照本合同7-4条款需修缮工程量造价评估完成之日起算。**

4-3、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，甲方不承担任何费用和义务。

6-2、乙方应科学合理使用甲方移交的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租赁场所及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应及时负责维修完好并承担赔偿责任。

6-3、房屋主体结构如因乙方在使用中有更改或使用不当，造成甲方房屋结构损坏的，乙方必须负责维修，并承担全部责任。

6-4、乙方生产经营需要的合法手续由乙方自行办理，确需甲方配合办理的,由乙方提供相关材料,甲方应予配合办理;乙方负责整体建筑物消防系统的管理，必须对承租物采取必要的安全防范措施:按规定配置必要的消防器材，设置消防设施及安全标志，并定期检查、保养、维修，确保完好有效，严禁圈占、堵塞消防通道。如由此引起的一切安全和经济责任由乙方自行承担，与甲方无关。

**第七条 双方特别约定**

7-1、乙方在租赁期间应保持原建筑物设施完整、完好，在符合房屋质量结构安全、满足消防使用安全、不改变原房屋使用功能的情况下,允许乙方对原房屋进行局部改造;现有建筑物及负一层的结构安全性移交后由乙方负责；乙方若因经营需要,可在甲方所出租的项目用地红线范围内搭建临时建筑，但总建筑面积不得超过3000㎡,临时建筑有关手续由乙方以产权单位名义进行申请。新建、改造、装修、设计、施工等建设费用由乙方自行承担。新建、改造、装修形成的所有资产在租赁期满后无偿归甲方所有，可移动标的物归乙方所有,甲方不作任何经济补偿。

7-2、乙方在租赁期间，除自有经营外，有权根据业态经营需要，将部分区域转租给第三方使用，但不得将租赁场所整体转租第三方。

7-3、乙方自签订拍卖成交确认书后30个工作日内开工，12个月内完工后立即试营业，试营业半年后正式营业，试营业后两年内商家入驻率不低于60%，三年内商家入驻率不低于80%，正式营业后应积极培育限上纳统企业，第五年起缴纳税费不低于100万元。如有违反，则当年度的租金不予免收，乙方应当全额补交当年租金。自正式营业后第六年起，由县商务局牵头，甲方配合，对竞得人前一年度纳税额进行考核。若当年度缴纳税费低于100万元的，则由乙方向甲方补齐差欠的部分，具体为：乙方应在次年第一个月内补齐税费差额，乙方未补齐税费差额，甲方有权要求乙方补交此前年度已免收的租金（补交的租金按中标价计取）；乙方未及时补交租金的，按5年期以上贷款市场报价利率(LPR)按日计取违约金。

7-4、鉴于美食城已闲置多年，诸多配套设施出现不同程度的损坏，需对房屋防漏水处理、消防设施进行完善工作，修缮破损屋顶、屋面、围栏、玻璃门窗、照明、围墙等。具体为：自本合同签订之日起2个月内，甲方、乙方双方共同确定需修缮的工程量，并委托具备资质的专业机构对需修缮工程量造价予以评估，由乙方按照评估结果先行垫付资金开展修缮。

7-5、本租赁场所地下室作为整体项目停车配套使用，交由乙方进行管理，且仅限于作为本项目停车配套使用，不得作为其他用途；地下室不计取租金，但乙方需承担地下室的水、电、维护等相关费用，同时由乙方履行安全生产、治安、消防管理等主体责任。

7-6、租赁场所北面的停车场、已征收空地及南面部分已征收空地，甲方应积极配合乙方协调仙游县政府及有关部门于本合同签订后的60个工作日内交付给乙方使用。在合同期内，该区域由乙方负责管理，同时乙方需履行安全生产、治安、交通、消防管理等主体责任。

7-7、为将美食城打造仙游最大的美食商业平台，将平台发展为人流集聚的消费中心，鉴于乙方项目运营前期对人流量依赖性较大，自乙方项目正式营业后三年内，甲方积极协调仙游县政府有关部门优先考虑将各类文化宣传活动（含鲤声剧团莆仙戏演出等）安排在美食城举行。若仙游县政府有关部门及甲方因需要在美食城组织承办与美食餐饮文化有关活动，应征得乙方同意。

7-8、承租期间乙方同意甲方可将不动产用于抵押贷款。

**第八条 双方其他约定**

8-1、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。

8-2、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。

8-3、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，乙方应及时修复；若乙方不及时修复，甲方可直接在履约保证金中扣款修复。

8-4、在承租期内的安全生产、食品安全、消防管理、经营纠纷、环保及治安综合治理等均由乙方自行负责，并由乙方承担主体责任，甲方不承担任何连带责任。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、行业监管部门的安全督察，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。

8-5、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。租赁期间由乙方添置、可移动的设备设施由乙方搬移（添置时必须登记造册，经甲、乙双方认定签字确认），归乙方所有；未登记造册的全部资产归甲方所有；不可移动部分归甲方所有。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。

8-6、租赁合同期满或终止时，乙方应向甲方提出退还履约保证金申请并交回标的物，甲方在乙方结清所有费用后15日内将履约保证金无息退还给乙方。

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。乙方需按第八年租金标准补交第一年至第七年的租金总和作为违约金对甲方进行补偿，即违约补偿金：第八年租金×7= 万元。

8-8、符合下列情形之一的，甲方有权解除本合同，没收履约保证金，并要求乙方按照中标价补齐免收的租金，由此造成的损失由乙方自行承担：

① 乙方从事的商业活动违反国家法律法规规定的，经营活动对社会造成恶劣影响的；

② 乙方擅自改变本合同约定,将租赁场所整体转租给第三方的。

**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，其新建、改造、装修费用(以评估结果为准)由征迁部门给予经济补偿，**造成乙方其他经济损失的，征迁部门也应根据实际赔偿相应的经济损失。**

**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，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，向对方支付违约金并赔偿对方因此而造成的经济损失。

10-4、合同期届满或中途终止合同后1个月内，乙方未按约定及时返还租赁场所的，每逾期一日，乙方按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场所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。

**第十四条 本合同附件**

14-1、双方营业执照（经与原件核对无误的复印件）；

14-2、不动产权证书（经与原件核对无误的复印件）；

14-3、租金评估报告书（经与原件核对无误的复印件）。

14-4、租赁场所设施设备移交接清单。

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