

高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目公开
竞价整体招租

招租文件

招租单位：中山火炬高新企业孵化器有限公司

中介单位：广东鑫兴工程项目建设管理咨询有限公司

编制时间：2021年8月

前言

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例，结合高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目具体情况，为顺利开展该项目的招租工作，现编制《高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目公开竞价整体招租文件》（以下简称“本招租文件”）。

第一部分：竞价申请人须知

一、招租项目与招租单位及中介单位

招租项目：高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目（以下简称“本项目”）。

招租单位：中山火炬高新企业孵化器有限公司（以下简称“招租人”）。

中介单位：招租人授权委托广东鑫兴工程项目建设管理咨询有限公司为本项目公开竞价整体招租的承办单位（以下简称“中介单位”）。

二、项目基本情况

（一）基本情况：本项目位于中山火炬开发区沿江东一路 28 号的二号宿舍楼，为独门独院共 223 间宿舍。

（二）项目基本参数：

序号	标的	房产证号	房屋用途	面积 (m ²)	层高 (层)	房间 数量 (间)	单间面 积 (m ²)	电 梯	招标 底价	租赁 期限
1	中山火炬开发区沿江东一路 28 号的二号宿舍楼	粤房地权证中府字第 0114004315 号	宿舍配套、商业配套	10663.61	7	223	约 29-39	无	95000 元/月 含税	截止到 2031.8.31

备注： 1、用电设施服务费为转供电相关共用设施用电及损耗产生的费用，具体金额根据中选人实际产生的用电数额再签订服务管理费协议后，电价按供电部门收取本物业的综合电费单价收取。
2、该物业各楼层内分别有不同数量和面积的房间、隔间、空地，物业按现状交付中选人。
3、该物业目前行业类别为员工配套宿舍。
4、该物业第 1 层原为食堂、商铺等，面积约 1450 平方米，现可作宿舍的商业配套；房间分布在 2-7 层，其中第 2 层 28 个房间，第 3-7 层每层 39 个房间。

（三）物业外观图片：



马路对开正面



三、竞价申请人的资格条件

本项目实行公开竞价整体招租，竞价申请人须同时符合下列条件：

（一）在中山市范围内注册的法人或具有中华人民共和国国籍的自然人。竞价人为自然人的，需提供无犯罪记录证明。竞价人为法人的，需具备物业管理营业范围，且注册资金不低于壹佰万人民币。

（二）被招租人列入园区失信客户名单的不得参与竞价。

（三）凡承租过国有资产的法人单位或自然人，存在下列情形之一的，不得参加本项目竞价招租：

1. 承租期间存在转租行为被查处的；
2. 截至本项目招租公告发布之日，仍连续或累计欠租两个月以上（含两个月）的。

（四）本项目不受理任何形式联合体的竞价申请。

四、项目合同终止或解除

（一）本项目的《高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目整体租赁合同》（以下称租赁合同）租赁期限届满，合同终止。

（二）中选人（承租人）欠交租金达两个月（含两个月）以上或所欠各项费用（租金、管理费、水电费等）合计超过两个月（含两个月）月租金数额的。

（三）出现较大安全生产责任事故的。

（四）依据合同约定，存在其它严重违约行为的。

五、本项目招租方式、招租面积、招租租金底价和招租保证金

（一）本项目招租方式：本项目采用公开竞价方式整体招租，按照价高者得的原则产生中选人，取得本项目整体承租权。

（二）本项目招租面积：本项目招租总建筑面积为 10663.61 平方米。

（三）本项目招租租金底价：本项目公开竞价整体招租，按整租计收租金，投标最低限价为 95000 元/月（大写：玖万伍仟元整）。竞价申请人的竞价报价必须等于或大于竞价招租租金底价，低于竞价招租租金底价的视为无效申请和无效报价，报价以最小单位人民币 100 元的整数倍递增报价。

（四）本项目招租竞价保证金：按照本招租文件有关规定，竞价申请人须在规定的时限内按中介单位指定的银行账号，通过转账方式向中介单位缴交竞价保证金人民币贰拾万圆（小写：¥200,000.00 元）。竞价保证金未中选单位将在中选公告发出后五个工作日内无息退还；中选单位的竞价保证金在中选公告发出之日起三个工作日内由中介单位无息转至招租人指定账户作为部分履约保证金，剩余履约保证金按第（五）条规定缴纳。

① 收款人：广东鑫兴工程项目建设管理咨询有限公司

② 开户行：工行中山远洋城支行

③ 账 号：2011030519000024085

（五）履约保证金：竞价人于中选公告发出之日起 3 个工作日内一次性向招租人缴纳剩余履约保证金¥700,000.00 元（大写：人民币柒拾万元整），作为中选单位全面履行租赁合同及其补充合同的保证，此费用划至招租人指定账号。招租人以银行到账时间为准，收到中选人缴交的履约保证金后开具收款收据。

六、本项目的租赁期限、免租金装修期和租金起计时间

(一) 宿舍租期自 2021 年 10 月 1 日起至 2031 年 8 月 31 日止，自招租人移交之日起开始计算租期，交付条件为现状交付。设装修期 9 个月，免租期 3 个月（在租期内特定月份免租）；装修期、免租期内免收租金，但中选人需缴纳产生的水电费等。**装修期满后开始计租，租金每两年递增 3%**，具体按租赁合同执行。租赁期满，租赁合同自动终止。

七、本项目租金核算、租金年递增率和租金缴纳方式

(一) 租金核算：本项目为整体租赁方式，采用“基础租金+年递增”方式核算租金。

通过公开竞价招租取得本项目整体承租权的中选人（承租人），经与招租人签订租赁合同后，依据租赁合同约定，按时向招租人缴纳“基础租金+年递增”的综合租金。其中：

1. 基础租金：最终中选人的报价金额。

(1) 起始月租金标准（元/月）：本项目公开竞价招租的最终竞得价为起始月租金标准（元/月）、

(2) 第三年度月租金标准（元/月）=上年度月租金标准（元/月）×（1+递增率）。

(3) 以此类推.....

(二) 租金缴纳方式：

1. 除装修期及免租期外，从租金起计当月起，中选人（承租人）应按照租赁合同约定及时、足额缴纳租金；

八、本项目允许分租的范围

本项目承租人经招租人同意可签订补充协议确定分租范围，未经招租人同意私自分租或转租的，一经发现取消中选资格，给招租人造成损失的由中选人赔偿损失。

九、本项目租赁合同特别约定的条款

(一) 招租人对本项目房屋及其配套设施按竣工现状移交给承租人。承租人如经营所需，须对房屋及其配套设施进行装修、改造、升级或增容等，须依法按章办理报建、报批手续，一切费用和责任由承租人承担。

(二) 加装室内电梯 1 台。要求品牌为省优以上品牌，限定日立、广日、三菱、蒂森、美迪斯五个品牌中选择。荷载重量 800Kg 以上客梯。安装位置按招租人指定位置或具体协商。要求中选人安排有相关资质的公司设计，并经市审图中心审查合格后，按规定办理电梯报建手续并最终完成验收；以上相关费用由承租人承担，设计图纸保留二份原件给招租人。

(三) 水、电线路按照公司要求及实际用电需求进行改造, 空调必须重新拉专线。

(四) 需按消防要求安装消防设施设备，负责原消防设施设备老旧维修改造和功能障碍排除；

(五) 其他内、外部装修改造和投入设施由中选人根据经营需求自定，经招租人确认后方可施工，要求美观大方；

(六) 物业装修改造由中选人自行办理相关报建、消防、楼宇结构防水、排污等工程与手续，招标人给予协助和配合但不承担任何法律责任；负责整栋楼立面、楼面和卫生间防水维护，租赁期间一律由承租单位负责维保，维修方式方法需招标人同意后方可实施。

(七) 招租人将中选人所缴纳的履约保证金转化为装修保证金，其中壹台电梯押金¥30 万元，其他装修改造建设押金计¥60 万元。中选人需在 2021 年 11 月 1 日前正式开始进场施工、2022 年 3 月 31 日前完成租赁物内不低于 200 个房间的空调、热水器的安装，以及 1 条电梯的安装；中选人完成上述设备设施安装后，应及时通知甲方清点确认。否则，将视作中选人违约，招租人有权解除本合同并收回物业，招租人无需退还。在中选人完成电梯安装及装修改造建设工程后，并经招租人和专业部门验收合格，达到双方约定之标准后，招租人无息退还给中选人¥60 万元，其余¥30 万元自动转为租赁保证金。期间中选人有违约的，招租人有权责令中选人限期改正或招租人有权单方解除合同，并酌情扣减或没收保证金。

(八) 用地范围：见宿舍房产证及测量图。

(九) 经营范围限定：按房产证规定性质使用。禁止污染环境的经营项目入驻，由于改造及改变用途产生的一切责任均由中选人承担。

(十) 承租方需要承担的费用：包括但不限于按招租人规定的租金、水电费、供电设施服务费、履约保证金、经营应缴纳的税费等。

(十一) 中选人装修及租赁期间，应服从招租人的综合管理，合法经营并承担施工安全、消防安全责任，保证进场的施工人员均有购买相关意外保险。

(十二) 中选人在楼宇整体改造期间，不得有安排人员住宿，或边改造边使用等行为。否则招租人有权提前开始计收整栋楼租金或勒令停工、终止合同。

(十三) 竞价行为所产生的服务费由中选人向中介公司支付。

(十四) 合同履行期间，中选人不得转给第三方经营。合同期满后中选人改造设施全部无偿归招租人所有（包括但不限于电梯等）。

(十五) 中选人必须守法经营，取得相关合法营业执照后才能从相关经营活动。否则招租人将按客户违约，收回租赁物业并没收押金处理；

(十六) 招租人委托银行（中国工商银行中山市高新技术开发区支行）收取租赁的相关费用，中选人必须无条件配合；

(十七) 其他未尽事宜按《租赁合同书》执行。

(十八) 本项目承租人不得违反租赁合同约定超面积分租本项目，不得以任何形式将本项目的租赁和经营权整体转让他人。

十、**中介服务费用：**本项目中介服务费为¥20000元（大写：人民币贰万元整），由中选人承担，中选人需要中选公告发布后三个工作日内缴纳中介服务费并领取中选通知书。

第二部分： 竞价公告

一、竞价招租咨询

- （一）本项目竞价招租只提供电话咨询，不接受上门咨询；
- （二）本项目竞价招租咨询：联系人——许小姐；咨询电话——18125223736；
- （三）咨询时间：工作日 08：30——12：00 时和 14：30——17：30 时

二、《竞价公告》发布

（一）本项目在以下网站发布《竞价公告》：广东鑫兴工程项目建设管理咨询有限公司网站
<https://zsxxgc.cn/>

（二）《竞价公告》有效期为：2021年8月30日上午9：00时—2021年9月2日下午17：30时。

三、竞价申请时间及地点：

（一）**时间：**2021年8月30日上午9：00时—2021年9月2日下午17：30时（含竞价申请人自行勘察本项目现场、缴交竞价保证金、于中介单位报名的时间），节假日除外，提前或逾期均不受理。

（二）**地点：**广东省中山市东区大鳌溪新村九街8号三层开标室，联系电话：
18125223736/13923316661。

四、竞价申请程序：

- （一）查阅本项目《竞价公告》和下载本招租文件。
- （二）竞价申请人自行勘察本项目现场后，填写《项目现场勘察确认书》（见附件2）。
- （三）在规定时间内到中介单位进行竞价申请报名，填写《参与竞价申请报名表》。
- （四）按照本招租文件的要求缴交竞价保证金和领取收据。
- （五）在竞价申请人递交资格审查材料的时间内递交资格审查材料。
- （六）在规定时间内递交《竞价承诺函》、《竞价报价单》。

五、竞价申请人的竞价申请资料：

1. 有效期内的《法人营业执照》（复印件须加盖公章）（自然人参与竞价的提供个人有效身份证复印件加盖公章及无犯罪证明文件原件）；
2. 法定代表人证明书原件；
3. 法人授权委托书原件；

4. 法定代表人身份证（复印件须加盖公章）；
5. 被授权人身份证（复印件须加盖公章）；
6. 《项目现场勘察确认书》原件；
7. 竞价保证金缴纳回单。

上述资料一式二份，须使用文件袋分别密封包装，在文件袋封口处采用封条密封并骑缝加盖公章，文件袋正面应工整、醒目标记“高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目公开竞价整体招租申请资料”字样、列明文件袋内的资料名称和份数，并注明竞价申请人；竞价申请资料不得涂改，一经提交，不再接受更改、替换和撤回的请求。

六、竞价申请人资格审查材料和《竞价承诺函》、《竞价报价单》的递交

（一）竞价申请人的资格审查由中介单位组建审查委员会进行审查，按照本招租文件设定条件进行，审查委员会由三名或以上单数成员在中介单位评委会系统中随机抽取组成。

（二）竞价申请人递交资格审查材料的时间：2021年9月6日上午9：00时—09：30时

（三）竞价申请人资格审查时间为：2021年9月6日上午09：30时。

（四）资格审查合格的竞价申请人须在收到资格审查合格的通知时起15分钟内现场递交《**竞价承诺函**》、《**竞价报价单**》。未在规定时间内递交《**竞价承诺函**》、《**竞价报价单**》的，按自动放弃参加竞价招租会处理。

（五）资格审查合格的竞价申请人名单将在资格审查现场公布并与中选结果同时在广东鑫兴工程项目建设管理咨询有限公司网站公示，公示时间为：2021年9月7日上午9：00时—2021年9月9日下午17：30时。

（六）资格审查合格的竞价申请人少于2人时，暂停本次招租，招租人和招租承办人不承担任何责任及由此给竞价申请人造成的任何损失。

七、疑问提出和答复

（一）竞价申请人提出疑问的方式：

资格审查合格的竞价申请人对招租内容和程序有疑问的，应在2021年9月9日下午17：30时之前，到招租公告规定的竞价申请受理地点书面提出疑问。

（二）对资格审查合格的竞价申请人按照上述第（一）条提出的疑问，招租承办人可予口头答复或在2021年9月13日下午17：30时之前通广东鑫兴工程项目建设管理咨询有限公司网站集中答复。

八、竞价保证金

（一）竞价申请人须按中介单位指定的下列开户银行和账号，通过转账方式向中介单位缴交竞价保证金人民币贰拾万圆（小写：¥200,000.00元），并须在2021年9月3日下午17：30时前到账。

① 收款人：广东鑫兴工程项目建设管理咨询有限公司

② 开户行：工行中山远洋城支行

③ 账 号：2011030519000024085

招租承办人以银行到账时间为准，收到竞价申请人缴交的竞价履约保证金后开具收款收据。竞价保证金未按规定存入指定银行账户的，按自动放弃参加竞价招租会处理。

（二）中選人所繳交的競價保證金將由中介單位轉給招租人作為本項目部分租賃履約保證金，競價保證金少於租賃合同约定租賃保證金的，中選人應在按照本招租文件要求在租賃合同簽訂前補足。

（三）不符合資格條件和未中選的競價申請人（含自動退出的），在競價招租會結束後五個工作日內又由中介單位退還競價保證金（不計利息）。

九、競價招租會

（一）競價招租會舉行的時間和地點以《競價公告》為準。

（二）競價申請人派出參加競價招租會的人員（含被授權人不少於 1 人）應攜帶以下資料進入會場：

1. 密封的資格審查文件材料（密封蓋章）；
2. 《競價承諾函》、《競價報價單》原件（密封蓋章）；

（三）競價招租會由中介單位派出的工作人員主持。

1. 宣布競價招租開始；
2. 工作人員宣布會場紀律；
3. 核對法定代表人或被授權人身份。

（四）競價申請人有下列情形之一，取消競價資格，競價保證金不予退還：

1. 存在提供虛假資料及其他虛假情形；
2. 未按《競價公告》規定時間、地點、要求參加競價招租會的；
3. 違反競價招租會會場紀律、經指出不予改正的。

十、本項目中選人（承租人）的產生方式

（一）對遞交資格審查材料的競價申請人進行資格審查，現場通知競價申請人是否通過資格審查。

（二）通過資格審查的競價申請人現場遞交報價資料：

1. 採用“價高者得”的原則，確定本項目的中選人。

(1) 本項目按密封競價報價的高低依次確定第一、二、三等競得候選人。如遇競價報價相同時則採取抽籤方式，抽中數字號碼大的排序在先；

(2) 排序第一的竞得候选人为中选人。如存在排序第一的竞得候选人放弃竞得、因不可抗力失去履约能力、不按照招租文件要求足额缴纳租赁保证金，或者被查实有影响竞得结果的违法行为等情形的，本项目招租人可以按照竞得候选人排序名单依次确定其他竞得候选人为中选人，竞得价依然为最高价；

(3) 本项目密封报价的最高竞价报价为竞得价。

2. 竞价申请人的竞价报价必须等于或大于竞价招租底价，低于竞价招租底价的视为无效报价，且报价以最小单位人民币 100 元的整倍数递增报价。

3. 竞价按照以下程序进行。

(1) 报价：本招租项目原则上只设一轮报价（即合格竞价申请人递交的密封报价即为该竞价申请人的最终报价）

(2) 以竞价申请人所提交《竞价承诺函》、《竞价报价单》中的报价为准，由工作人员当众公布竞价申请人的报价，并由竞价申请人签字确认；

(3) 具体流程：

1) 参加竞价的所有竞价申请人查验竞投箱，并监督工作人员封闭竞投箱；

2) 竞价申请人现场递交密封《竞价承诺函》、《竞价报价单》（见附件 3、4），放入竞投箱内。
《竞价承诺函》、《竞价报价单》必须有竞价申请人的签名并加按手印，填写处不得有任何修改、涂改，否则无效；

3) 工作人员打开竞投箱，清点《竞价承诺函》、《竞价报价单》数量，依次公布竞价申请人的竞价报价；

4) 在竞价报价中，如只有一个最高报价的，该报价的竞价申请人即为中选人；

5) 如竞价出现两个及以上相同最高报价时则采取抽签方式，抽中数字号码大的排序在先。

第三部分：合同签订

一、本项目招租人为本项目的《高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目整体租赁合同》（见附件 6）的甲方，具体负责本项目租赁合同签订及合同履行监管等工作的实施。

二、本项目中选人（即承租人）为租赁合同的乙方。

三、本项目中选人应按《竞得通知书》规定时限签订本项目租赁合同，逾期视为违约，招租人将取消竞得人的竞得资格，履约保证金不予退还，一切责任由竞得人承担。

四、本项目的中选人（即承租人）不得将本项目的整体租赁运营和管理转让第三方，否则招租人将取消中选人的竞得资格，履约保证金不予退还，一切责任由中选人承担。

第四部分：相关法律责任

经审查或经他人举报、投诉，一经查实竞价申请人如有下列情形之一的，取消竞价资格，骗取竞得的，竞得无效，竞价保证金不予退还，同时须承担由此产生的法律责任：

- 一、竞价申请人以他人名义竞价或相互串通竞价的。
- 二、竞价申请人所提供的项目证明材料（如：营业执照等）与实际不相符的。
- 三、竞价申请人存在提供虚假资料及其他弄虚作假情形的。

第五部分：特别提示

- 一、本项目招租公告和本招租文件均为本项目租赁合同的组成部分，具有同等的法律效力。
- 二、本项目招租公告和本招租文件中所列出的面积均属建筑面积、所列出的租金价格币制均为人民币（单位：元）。
- 三、本项目使用用途为员工配套宿舍。
- 四、履约保证金：本项目中选人在与招租人签订租赁合同前，须缴纳履约保证金，履约保证金缴纳标准为以招租文件约定为主。
- 五、租金年度递增涨幅：请参照本招租文件第一部分的相关内容，具体以租赁合同约定为准。
- 六、租赁期限：本项目宿舍租期自2021年10月1日起至2031年8月31日止。本项目租赁期满租赁合同终止，将进行新一轮公开竞价招租，本项目的原承租人在同等条件下有优先承租权。
- 七、本项目房屋及附属设施的交接：按本项目现状交付使用。
- 八、免租金装修期：本项目设装修期 9 个月，免租期 3 个月（在租期内特定月份免租）装修期、免租期内免收租金，。
- 九、本项目装修事项：
 1. 中选人（承租人）须对本项目装修进行统一规划设置，提交装修方案书面申报，并按有关法律法规规定向相关政府行政部门申报手续完善后方可进行装修，由此产生的一切费用和责任均由中选人（承租人）承担。在装修期间，应遵从甲方的合理指导和管理。
 2. 如需对现有配备的水、电、气等设施进行改造、增容、升级等，由此产生的费用和责任均由中

选人（承租人）承担。

十、关于税费：甲、乙方分别负责各自的税费缴交，具体以租赁合同约定为准。

十一、中选人（承租人）须加强对本项目的租赁运营管理，风险自担，自负盈亏。不得利用本项目进行非法活动，损害公共利益，所经营项目须符合消防、环保、卫生等要求。

中选人（承租人）在承租期间，如违反上述规定，或有其他违规违约行为的，招租人有权取消承租人的承租资格，解除租赁合同，租赁保证金不予退还。同时，承租人将被列入不良行为记录名单，不得参加招租人举行的用房竞价招租活动。

十二、中选人（承租人）须配合招租人的日常监管工作，配合做好有关政府行政部门的相关工作，做好门前三包，保持本项目良好的整体形象。

十三、中选人（承租人）须合法运营本项目，严禁倒卖、销售、制造假冒伪劣产品，严禁经营不符合消防、环保要求的项目。

十四、招租人对本项目招租公告、招租文件和竞价招租工作保留最终的解释权和决定权。

附件：

1. 本项目外观图；
2. 《项目现场勘察确认书》；
3. 《竞价承诺函》；
4. 《竞价报价单》；
5. 《高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目整体租赁合同》；
6. 《用房安全生产和消防安全责任书》。

（注：法定代表人证明书及授权委托书格式自拟）

附件 1

高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目外观图



马路对开正面



高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目公开竞价整体招租

项目现场勘察确认书

中山火炬高新企业孵化器有限公司：

本单位已于_____年__月__日，对高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目（以下简称本项目）进行了现场实地查勘和了解，现就现场查勘和了解情况确认如下：

一、经现场查勘和了解，本项目符合本单位的物业要求。本单位已经了解本项目整体竞价招租情况及项目的现状，同意按本项目及附属设施设备的现状参与竞价。

二、本单位愿意参加本项目整体承租权的竞价，并保证在竞得后，不对本项目及附属设施设备的现状提出异议，同意按本项目建设工程竣工验收现状及其相关附属设施设备的现状交接。

三、本确认书为本单位经现场实地查勘和了解后的真实意愿的表达，本单位愿意遵守和执行本确认书的内容。

竞 价 申 请 人： _____

单位法定代表人或代理人： _____

地 址： _____

电 话： _____

日 期： _____

高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目公开竞价整体招租

竞价承诺函

中山火炬高新企业孵化器有限公司：

经认真查阅《高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目公开竞价整体招租文件》（以下简称招租文件），并实地踏勘招租项目后，本申请人（法人单位）现提交申请，参加高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目（以下称本项目）公开竞价整体招租的竞价。

本申请人已充分理解招租文件的规定和要求，同意并愿意严格遵守招租文件的规定和要求，同时保证所提交的全部资料的真实性和有效性，本申请人一旦违反，愿意将缴交的竞价保证金按招租文件的规定处理，并自行承担由此产生的法律责任。

本申请人接受本项目的招租文件和《高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目整体租赁合同》及《用房安全生产和消防安全责任书》的全部条款，并愿意以每月_____元的报价参加本项目公开竞价整体招租的竞价。本竞价申请人承诺：保证在竞价的任何阶段所提交的全部资料的真实性和有效性；如竞得，保证按《中选通知书》规定期限签订本项目的《高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目整体租赁合同》。否则，视为违约，贵单位可取消本竞价申请人的竞价资格或中选资格，履约保证金不予退还。

竞 价 申 请 人： _____

单位法定代表人或代理人： _____

地 址： _____

电 话： _____

日 期： _____

高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目公开竞价整体招租

竞价报价单

日期： 年 月 日

招租项目	高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目
参加竞价单位 （全称）	
竞价报价	本单位愿以每月人民币_____元的租金整体承租高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目。
法定代表人或被授权人签名（加按手印）：	

说明：本《竞价报价单》供参加高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目公开竞价整体招租的竞价申请人递交报价时使用，有竞价申请人自行打印填写密封递交。

中山火炬高新企业孵化器有限公司

高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目整体租赁合同

租赁合同书

出租方：中山火炬高新企业孵化器有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：杨彪 职务：董事长

地址：中山市火炬开发区沿江东一路 28 号 1 号楼一楼 E 区

电话：0760-88297338

承租方： （以下简称乙方）

统一社会信用代码：

法定代表人：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，现就建筑物租用一事，经甲、乙双方友好协商，本着平等互惠的原则，为明确双方的权利和义务，一致同意签订如下条款，以便双方共同信守执行。

第一条 租用物业和面积

1.1 甲方将位于中山火炬开发区沿江东一路 28 号的二号宿舍楼（以下简称租赁物）按现状出租给乙方使用，租赁物建筑面积为 10663.61 平方米。（详见房产证复印件）

1.2 乙方确认甲方已充分说明该物业的状况及功能用途，并且已经实地考察、明确清楚知道该物业的准确坐落位置、建筑面积、物业现状情况，并且确定无误。

1.3 租赁期内，本租赁物物业管理由乙方自行管理并承担相关费用，所有水电、排污、有线电视、电话等相关费用均由乙方承担。

第二条 租赁期限及用途

2.1 租赁期从____年__月__日起至 2031 年 8 月 31 日止，共____年__个月（租赁期包含装修期、免租期），计租日：从____年__月__日起计租。

2.2 本合同租赁期届满，如乙方需继续租赁的，应于租赁期届满之日前叁个月向甲方提出续租的书面请求，乙方在同等条件下有优先续租权。如乙方逾期未提出申请的，视为乙方同意放弃优先续租权。

2.3 租赁用途：配套宿舍。

第三条 租金标准、交付标准、交付时间、付款方式

3.1 租金标准

计租面积为 10663.61 m²，以整租方式租赁，每月租金为人民币 95000 元/月（大写：玖万伍仟元整），租金每两年递增 3%，具体以以下表格执行。

计租期限	租赁面积	每月租金总价(元)
2021. 10. 1-2023. 8. 31	10663. 61 m ²	95000. 00
2023. 9. 1-2025. 8. 31		97850. 00
2025. 9. 1-2027. 8. 31		100785. 50
2027. 9. 1-2029. 8. 31		103809. 07
2029. 9. 1-2031. 8. 31		106923. 34

注：2021 年 10 月 1 日-20__年__月__日为装修期，按第 3.2 款执行；2022 年 12 月、2023 年 2 月、2024 年 2 月为免租期，按第 3.3 款执行。

3.2 装修期：自合同签订之日起，甲方一次性给予乙方装修期9个月，装修期仅免租金费用（装修期的享受条件为乙方需对租赁物按第__款要求进行投资改造，如未按要求进行投资改造则不给予装修期，乙方应按照第 3.1 款约定的租金标准缴纳租赁期限的租金）。

3.3 免租期：至装修期结束后再给予免租期3个月，免租期使用规则为装修期结束次日起，仅于以下的时段内予以免租，免租期仅免租金费用。（具体时段为：2022 年 12 月、2023 年 2 月、2024 年 2 月）

3.4 履约保证金、装修保证金、租赁保证金

① 本合同签订后 7 天，甲方将乙方中标后所缴纳的履约保证金人民币 900000.00 元（大写：人民币玖拾万元整）转化为装修保证金，其中壹台电梯押金¥30 万元，其他装修改造建设押金计¥60 万元。乙方需在 20__年__月__日前正式开始进场施工、20__年__月__日前完成租赁物内不低于 200 个房间的空调、热水器的安装，以及 1 条电梯的安装；乙方完成上述设备设施安装后，应及时通知甲方清点确

认。否则，将视作乙方违约，甲方有权解除本合同并收回物业，乙方已缴纳的装修保证金人民币900000.00元（大写：人民币玖拾万元整）全部由甲方予以没收，甲方无需退还。

在乙方完成电梯安装及装修改造建设工程后，并经甲方和专业部门验收合格，达到双方约定之标准后，甲方无息退还给乙方¥60万元，其余¥30万元自动转为租赁保证金。期间乙方有违约的，甲方有权责令乙方限期改正或甲方有权单方解除合同，并酌情扣减或没收保证金。

3.5 交付标准：

租赁物按现状交付。

3.6 交付时间：

在双方合同签订生效之日起5日内，甲方将该物业按现状交付乙方使用，且乙方同意按该物业的现状承租。

3.7 付款方式：租金按当月缴纳，水电按上月缴纳，在当月的10日前缴清当月费用并由甲方开具专用增值税发票给乙方。乙方需支付给甲方的费用汇至甲方指定的下列帐号，或按双方书面同意的其它支付方式支付。

开户银行：中国工商银行中山市高新技术开发区支行

户 名：中山火炬高新企业孵化器有限公司

账 号：2011022909200138393

3.8 乙方逾期支付租金，应向甲方支付违约金，违约金从应付租金的次月10日开始计算。违约金金额为：拖欠天数乘以欠缴租金总额的1%，违约金计至全部费用清付之日止。

第四条 甲方权利和义务

4.1 甲方提供该物业现有资料给乙方，乙方自行办理开业所需证照事宜，相关费用由乙方负责承担。

4.2 甲方按现状将该物业现有的供电、供水、基本消防设施提供给乙方使用，产权属甲方所有。

4.3 建筑主体结构发生质量问题、或损坏的、灭失的，由甲方承担维修责任。

第五条 乙方权利和义务

5.1 租赁期间该物业的物业管理、日常维修、保养等及其费用由乙方负责。乙方在租赁期间造成该物业及相关设施损坏、灭失的，由乙方负责赔偿给甲方。

5.2 甲方提供现有的供电、供水、消防等设施不符合乙方使用时，报经甲方同意由乙方自行向相关部门申请安装及负责其所需费用；新增设施不可拆除部分及电梯、水电管线等设备设施的产权，租赁期满后无偿归属甲方，新增设施可拆除部分的产权属乙方所有，租赁期满后由乙方负责拆除。

5.3 乙方所办企业必须按照行业的规定和要求，办理好各种证照并遵守国家法律法规，在经营过程中产生的一切事项及费用（安全生产、税费、水电费用、工资、福利、劳保等）均由乙方承担。乙方在未领取营业执照及相关证件前，不得在该物业内进行经营性运作，否则甲方有权利通知有关部门停止乙方行为，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

5.4 租赁期间，乙方对甲方所提供使用的供电、供水、消防设施等，负责其维修、保养、年检等工作及费用支出，期满后按租赁前原样修整好交回甲方，否则由此引发的一切责任全部由乙方承担。

乙方对甲方提供的上述设施，如不进行年检或年检不合格而被有关部门停用时，由乙方自行承担。

5.5 租赁期满时，乙方应拆除自有财产，按租赁前原状修整好后交回甲方，如乙方有损坏建筑物等不做修复时由甲方进行修复，费用在保证金内扣除，不足部份甲方向乙方收取，乙方不得拒付。

5.6 租赁期间，该物业的消防及安全的管理及责任，由乙方或乙方上级总公司负责。

第六条 其他约定

6.1 乙方承租期间享有独立完整的经营权，必须严格遵照国家法律、法规及相关管理规定经营，不得违法经营或进行其他非法活动，按时足额缴纳租金并承担全部经营风险。甲方享有租赁管理和监督权。

6.2 乙方必须保护物业内的设施和设备完好无损。乙方自行承担装修改造费用，承担日常维修保养责任，乙方承租期满后，如甲、乙双方不再续签合同，乙方应保持物业完整，将可移动、拆除的装修设备移除，不可移动、不可拆除的装修、设备无偿移交给甲方。乙方未经甲方书面批准，不得擅自对物业进行加建建筑物及改变物业主体结构。

6.3 乙方在取得承租权及相应的租用年限内，未经甲方书面批准，不得将该物业进行整体转让、转包、转租，一经发现，视为违约，甲方有权要求乙方立即停止，并追究乙方责任，乙方须承担合同违约经济赔偿责任，情况严重或拒不进行整改的一律终止合同、收回物业，乙方所交合同保证金甲方不予退回。

6.4 乙方应保证合法有序经营，做好安全、卫生、防火、防盗等工作。出现一切问题由乙方负全责，给甲方造成的损失由乙方负完全赔偿责任。

6.5 在租用期间，乙方应具有完善的管理规章制度，能及时检查物业的安全隐患，如发现房屋结构及设备有自然损坏现象，及时进行维修整改。如因乙方使用过失，延误维修或使用不当或本应有的安全防范措施未做到位而造成的人员伤亡、财产损失，相关后果均由乙方承担。

6.6 乙方应制定相应的培训方案，保证承租物业后相关的工作人员针对火灾、防盗、预防犯罪的做好相应的保障工作。

6.7 甲方将物业按现状移交乙方,乙方对该物业的装修应根据自身能力和市场状况进行成本核算,自行承担对所投入成本的经营风险。乙方装修和经营功能的划分应符合物业功能要求,如涉及改变现有布局,乙方应向甲方提交装修改造方案,并接受甲方的监督。

6.8 乙方自行按时交纳自行负担的费用,包括但不限于水电费、物业管理费、商业保险费、卫生管理费、治安费及政府规定的各种税费,甲方不承担以上所述的费用,如因乙方迟交或未交而引起的损失赔偿由乙方自行承担。

6.9 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及有关安全生产制度,积极做好消防、安全生产工作,严禁将该物业内消防设施用作其他用途。甲方有权检查该物业的防火安全,乙方不得无理拒绝,否则,由此产生的一切责任及损失由乙方承担。如发生安全生产事故或其他意外事故,乙方应第一时间救治伤员,垫付由此产生的医疗费用、食宿费用等,做好家属安抚工作。

6.10 由乙方自行组织物业管理和维护,并承担相应费用及责任。

6.11 甲方不参与乙方的经营管理。

6.12 甲方对该物业经营中的安全管理和物业维护进行监督,并提出整改意见。

6.13 乙方在租赁期间遇到特殊情况(如恶劣天气、火灾或台风等),必须严格执行中山市三防办及相关部门发布的各级应急响应内容规定,同时服从政府部门及甲方的安排,做好防护措施,否则,由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

6.14 由于出现甲方不能预见及控制的情况而引起供水、供电或其他公共设施等不能正常运行而中断时,甲方不承担赔偿乙方损失的责任。同时,乙方仍应按照本合同的约定履行租金及其他税费的缴付义务。

第七条 装修投资及验收

7.1 合同签订后30日内,乙方应提交关于租赁物的装修改造方案给甲方备案,方案中应明确装修升级改造事项,包括:墙壁翻新粉白、更换门窗升级改造、接通水电及照明、室外道路绿化和路灯等设施设备进行改造翻新,达到温馨舒适宜居的标准。

7.2 装修改造及设施设备等投资总额应达到或超过150万元人民币。

7.3 装修改造方案在经双方认可后,乙方应尽快进行维修升级改造。如在装修改造过程中,需部分改变装修方案,应将改变后的施工图等相关资料向甲方报备,但改变内容不得超过总体的50%,总投资额不低于原方案。

7.4 乙方应在合同签订之日起两年内完成装修投资改造,可分两个阶段验收。验收由甲乙双方共同负责,并签订书面验收报告,投资金额以中介预算单位提供的书面报告为准。

7.5 如验收结果的实际投资额低于投标时装修投资预算金额的,每低于 6%,则取消免租期 1 个月,并将装修保证金用作支付所取消的免租期的租金。

7.6 乙方二次装修必须符合乙方行业要求的二次消防验收,并在消防局消防验收后方可进行生产,消防验收产生的所有费用概由乙方负责。

第八条 违约责任

8.1 若乙方租金逾期 2 个月不交,甲方除有权通过停水停电的措施向乙方催缴租金并有权收取违约金外(乙方按 3.8 条约定支付违约金),还有权提前解除本合同,收回该物业并没收乙方全部保证金,追收乙方所欠租金、违约金及相关费用,由此产生的一切责任及经济损失(包括租金损失、第三方索赔、中介费、律师费等)全部由乙方负责。

8.2 若乙方因违反合同的行为,致使该合同的目的不能实现导致本合同终止时,甲方有权收回该建筑物,由此而产生的一切损失及法律责任由乙方负责,概与甲方无关;乙方所交合同保证金甲方不予退回。

8.3 乙方有下列行为之一的,甲方有权单方解除本合同,收回该物业并没收乙方全部保证金,追收乙方所欠租金、违约金及相关费用,且乙方应赔偿甲方因此遭受的一切损失(包括但不限于第三方索赔、律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用):

(1) 由于乙方原因致使该物业被国家有关执法部门查封达一个月以上的;

(2) 乙方无照经营的;

(3) 乙方有违反或不履行本合同的行为致使甲方造成损失或损害,在甲方发出要求乙方纠正该等行为的书面通知后 15 天内未予纠正的;

(4) 乙方的生产经营活动违反相关法律、法规,遭受行政处罚或者停止营业的。

8.4 由于国家和当地政府的政策性调整或征用该地段,或对该地段进行改造及自然灾害而导致双方终止合同时,不作双方违约论处,双方互不作补偿,甲方退回乙方合同保证金,届时乙方接到甲方通知后必须无条件按甲方通知内容执行。

第九条 争端的解决

合同执行过程中发生的任何争议,如双方不能通过友好协商解决,甲、乙双方一致同意向甲方所在地人民法院提起诉讼。违约方应承担守约方因解决争议而支付的一切费用,包括但不限于诉讼费、取证费、律师费等。

第十条 不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十一条 税费及保险

11.1 与本合同执行有关的一切税费按国家相关规定各自承担。

11.2 租赁期内，乙方应为所租赁的物业投保公众责任险或相关财产险，并使保险在租赁期内持续有效。若乙方未购买保险或投保金额不足，发生意外时，所产生的一切损失及责任均由乙方自行承担。

第十二条 其它条款

12.1 本合同所有附件均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

12.2 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

12.3 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

甲方的通讯地址：中山市火炬开发区沿江东一路 28 号 1 号楼一楼 E 区，邮编为：528437 。

乙方的通讯地址：

12.4 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

第十三条 合同效力

13.1 本合同自双方法人代表或其授权代表签字盖章之日起生效。

13.2 合同一式肆份，其中甲乙双方各执贰份。

13.3 乙方提供相关证照（如：《工商营业执照》、单位负责人身份证）并加盖公章提供给甲方作为合同附件备案。

甲方（印章）：中山火炬高新企业孵化器有限公司

法定代表人（或授权代表）（签字）：_____

乙方（印章）：_____

法定代表人（或授权代表）（签字）：_____

签订时间：_____年____月____日

中山火炬高新企业孵化器有限公司

用房安全生产和消防安全责任书

为了加强和规范用房生产经营活动的安全生产和消防安全管理工作，保障公民人身、财产和公共财产的安全，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及有关法律、法规的规定，结合《高新孵化器二号宿舍楼（公寓）项目整体租赁合同》的约定，以及生产经营活动的实际情况，特签订以下安全生产和消防安全责任书：

一、用房安全生产和消防安全责任人：

承租个人或承租单位（以下统称为租户）与中山火炬高新企业孵化器有限公司签订位于_____用房租赁合同后，承租个人或承租单位的法定代表人（或负责人）为承租用房所属范围的安全生产和消防安全责任人。安全生产和消防安全责任人必须加强安全生产管理，完善安全生产条件，确保安全生产并对承租的用房所从事生产经营活动的安全生产和消防安全负责。

二、用房租户有依法获得安全生产保障的权利，并应当依法履行安全生产和消防安全的义务。为了自身和他人及财产的安全，须遵守以下规定：

1、租户必须遵守和执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及有关法律、法规的规定，加强安全生产经营管理，确保安全生产和消防安全；

2、安全生产和消防安全责任人应对雇员进行安全生产教育、培训和提醒；

3、租户应按合同约定的用途使用用房，不得擅自改变该用房的使用用途和房屋结构、装修布局；

4、用房装修必须向招租人进行申报，在取得同意后，方可进行，并须取得消防部门审验通过；

5、租户应正常使用并爱护该用房内部的各项设施，防止不正常损坏；

6、对电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管道的设计、铺设、维护保养、检测，必须符合消防安全技术标准和管理规定；

7、加强用水、用电、燃气管理，电源、电线、管道等设施设备出现老化、破损的，要及时更换；

8、对有安装空调机、招牌、灯箱和广告牌等设备、设施的应经常检查和维护，确保牢固和安全；

9、要预防暴风雨、台风的来临，并采取必要的安全防范措施；

10、经常进行内部安全生产、消防安全检查，及时制止、纠正违法、违章行为，发现并及时消除安全隐患，并按规定配备相应的消防设施（灭火器等）。

三、租户在承租期间禁止有下列妨碍安全生产和消防安全的行为：

1、损坏、遮挡以及挪用消防器材，挪用消防水源；

- 2、未经审批进行室内装修；
- 3、装修中使用可燃、易燃材料或在公众聚集场所装修使用聚氨酯装饰材料；
- 4、经营活动中存在搭建阁楼、留人住宿、明火做饭等“三合一”或“多合一”的违法违规行为；
- 5、超负荷用电和使用不符合国家标准的电气产品；
- 6、乱拉乱接水、电、气等线路；
- 7、遮挡、占用、封堵应急照明、疏散指示标志、疏散通道、楼梯通道、消防通道、安全出口等消防安全设施；
- 8、违章存放易燃易爆物品及有毒有害化学药品；
- 9、违章使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火。因施工等特殊情况需要使用明火作业的，应当按照规定事先办理审批手续，采取相应的消防安全措施，作业人员应当遵守消防安全规定和安全生产操作规程；
- 10、非餐饮商业用房的租户在商铺内使用明火；
- 11、使用非法煤气，或存放过量煤气；
- 12、高层内使用瓶装燃气；
- 13、不服从有关政府监管部门的管理、监督，以刁难、辱骂、威胁、暴力等手段妨碍安全生产监督工作人员履行职责。

四、凡有存在上述第三条中任一禁止行为状况的租户，招租人有权视情节轻重采取以下措施：

- 1、限期整改、暂停提供水电等设施服务，解除合同并不予返还租赁保证金；
- 2、有触犯法律法规情节者，报有关机关依法惩处；
- 3、造成损失的，招租人有权依法追究赔偿责任。

五、本责任书一式三份，甲方执二份，乙方执一份，均具有同等法律效力。

甲方：中山火炬高新企业孵化器有限公司

乙方：

签订日期： 年 月 日