

江阴市国有公共房屋租赁权项目

拍租文件

项目编号：JYCQ2024054

江阴市城乡资源开发有限公司

江阴市澄信拍卖有限公司

2024年5月12日



目 录

第一章 网上公告	3
一、标的概况	3
二、报名信息	3
三、相关信息	3
四、联系事项	3
五、特别提示	4
第二章 拍卖须知及规则	5
一、拍卖须知	5
二、拍卖规则	6
三、拍品目录	10
第三章 租赁合同（格式参考）	11
一、租赁合同	11
第四章 拍卖承诺书	22
第五章 报名资料	23

第一章 网上公告

江阴市澄信拍卖有限公司受江阴市城乡资源开发有限公司的委托，就委托方所管理的国有房屋出租（租赁权）进行公开竞价，现将有关事项公告如下：

一、标的概况

序号	标的名称	面积 (m^2)	租期 (年)	起拍价 (元/年)	保证金 (元)	优先 权人	清场情 况	竞价开始时间
1	梅园新村 39 号	137.71	3	78400	98000	无	已清场	2024 年 5 月 24 日 上午 9 点 30 分
2	梅园新村 40 号	109.62	3	62400	78000	无	已清场	

注 1：标的的面积仅供参考，如存在偏差，不影响最终成交结果。

二、报名信息

1、网上注册报名：

- 1) 登录网站 (<http://www.jyscxpm.com/>)；
- 2) 在页面右上方，点击“注册”；
- 3) 按网页提示内容进行操作（填写竞买人相关信息）；
- 4) 完成注册登录系统；
- 5) 点击“对应标的申请竞价”；
- 6) 按网页提示内容进行操作（核对竞买人信息）；
- 7) 完成网上预报名（资格待确认）；
- 8) 竞买人资格确认后缴纳足额的保证金后即完成报名手续。

2、报名截止时间：竞价开始前一个工作日下午 15 点前（以保证金到账时间为准，双休及法定节假日除外）

三、相关信息

拍租方式：网络拍卖

网址：www.jyscxpm.com

看样信息：自公告之日起至竞价开始前一个工作日，竞买人可自行前往标的所在地进行看样。

四、联系事项

联系人：徐先生、钱先生

联系电话：0510-88027520

联系地址：江阴市长江路 188 号 513 室

账户户名：江阴市澄信拍卖有限公司

开户账号：018801320023855

开户银行：江苏江阴农村商业银行股份有限公司营业部

微信公众号：澄信拍卖

五、特别提示

本公司交易过程严格按照公正、公平、公开的原则进行，没有任何“内定”的可能。

请广大意向竞买人不要相信任何中介机构，不要上当，以免遭受不必要的经济损失。

江阴市澄信拍卖有限公司

2024 年 5 月 10 日

第二章 拍卖须知及规则

本须知及规则根据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国民法典》等有关规定制定，竞买人应仔细阅读并遵守本须知及规则，对自己参加竞买的行为负责，在法律允许的范围内本公司对本须知及规则拥有最终解释权。

拍卖标的的详细信息详见《拍品目录》，《拍品目录》为本须知及规则的组成部分。

一、拍卖须知

1、参加拍卖的竞买人应是诚实信用的、符合中华人民共和国法律规定的企、事业法人和自然人。竞买人应于拍卖会报名截止时间前在竞价平台完成竞买登记手续：个人须上传本人身份证正反面；单位须上传有效营业执照副本、法人代表身份证复印件（加盖公章）、授权委托书（签字并加盖公章）。《拍品目录》或《拍卖公告》中有其他资质要求的，还应上传对应的资质附件。

2、竞买人若委托代理人参加竞买，代理人必须上传竞买人出具的有效委托书及双方身份证件，否则不得参加竞买。

3、竞买人应按公告载明的时间准时参加拍卖会，未准时参加者视为主动弃权。

4、竞拍过程中，竞买人要认真、严肃、谨慎进行竞价，一经应价不得撤回，若有反悔，则竞买保证金不予退还，并追究其经济 and 法律责任。

5、根据《中华人民共和国拍卖法》规定，委托人有权在拍卖开始前撤回拍卖标的。出现这种情况，拍卖人将竞买保证金无息退回竞买人，不承担违约责任和竞买人其他一切损失。

6、竞买人在拍品展示期间有权了解拍卖标的瑕疵，查验拍卖标的和查阅有关拍卖资料，本次拍卖成交的拍卖标的视为买受人自愿认购。拍卖人对拍卖标的数量、质量、品质、面积、瑕疵不承担担保责任；竞买人参加拍卖，即表明完全了解、认可标的物现状，并愿承担相应责任，竞买人不得以不了解或不完全了解为由拒付价款；

7、因竞买人如下行为产生的一切后果，拍卖人不承担任何责任：

（1）所填写的信息不真实、不准确或不完整的；

（2）未及时关注拍卖人发布的相关拍卖活动及活动变更信息的；

（3）竞买人使用的终端设备和网络异常的；

（4）拍卖活动的时间以竞价平台时间为准，竞买人使用的终端设备时间与竞价平台时间不符的。

8、竞买人应遵守拍卖会秩序，不得以任何形式干扰、阻挠其他竞买人应价和竞价，不得干扰拍卖师正常工作，更不能有恶意串通、操纵、垄断、商讨报价等违法行为，一经发现，拍卖人有权取消其竞买资格，竞买保证金不予退还并按《中华人民共和国拍卖法》追究其法律责任。

二、拍卖规则

1、竞买人应先登录网址 <http://www.jyscxpm.com/> 注册竞买账号，申请意向标的的竞价资格，完成报名手续。竞买人竞价资格通过后台审核后，竞买人方可参与网络拍卖。

2、竞买人应在公告载明的期限内完成注册竞买账号，对应标的预报名及保证金交纳手续。未在规定期限内完成报名手续的或未通过后台审核的竞买人不得参加竞买。

竞买人完成报名手续即表示完全理解并认可所有拍卖流程及操作，由于自身原因导致误拍、漏拍的，由此造成的一切经济及法律纠纷由竞买人自己承担。

3、竞买人所申请的竞买账户及密码，请自行妥善保管，仅限竞买登记人本人使用，不得转借他人。如出现转借或他人登录使用的情况并由此拍卖成交的，视作竞买登记人对使用者的授权，由此产生的责任由竞买登记人承担。

竞买人由于自身遗忘注册竞买账户和密码而导致错过拍卖的，由此造成的一切经济及法律纠纷由竞买人自己承担。

4、本次自由拍卖时间为 15 分钟，竞价网址：<http://www.jyscxpm.com/>。

5、拍卖方式：

(1) 本次拍卖采用增价拍卖方式，竞买人点选“应起始价”即为以起拍价应价，竞买人直接点选“报价”视为出价，出价价格为起拍价下一个加价幅度的价格。

(2) 加价幅度：起拍价 5 万以内（含 5 万元）加价幅度为 500 元或 500 元的整数倍，起拍价 5 万以上每次加价幅度为 2000 元或 2000 元的整数倍。拍卖人有权确定标的起拍价并在竞价过程中根据实际情况调整相应的加价幅度。

(3) 出价者不可在自己出价领先的状态下再次出价，需有第二人出价后可再出价。

(4) 本次拍卖标的有优先权人的，表明该标的房屋存在原租赁合同承租人（以下简称原承租人），原承租人享有优先承租权。

(5) 所有网络拍卖项目分成自由拍卖和限时拍卖阶段。在自由拍卖周期内，出价后如果长时间没有其他人出价，拍卖也不会提前结束，需等到限时拍卖规定的截止时间才算正式结束。在自由拍卖阶段结束时，自由拍卖会自动转入限时拍卖阶

段。限时拍卖阶段有人出价的，限时拍卖的结束时间会在出价时间的基础上延长 5 分钟，5 分钟内的每次出价都会被触发延时，直至 5 分钟内无人再次出价截止（具体以标的物详情页的倒计时为准）。竞价到最高价后无人再加价，经系统公开确认成交后即具法律效力，正式确认拍品成交，此竞买人为买受人。竞买人在规定的报价时段内通过网络拍卖系统报价，报价指令未确认前可撤回或更改，经确认后不得撤回。在规定的报价时段内，所有竞买人均未报价的，网络拍卖活动结束。

（6）经委托人书面确认具有优先承租权的原承租人参与竞买的，可以与其他竞买人以相同的价格出价，没有更高出价的，拍卖标的由优先承租人竞得。优先承租人通过在竞价过程中点选“我要行权”行使优先权。

顺序不同的优先承租人以相同价格出价的，拍卖标的由顺序在先的优先承租人竞得。

顺序相同的优先承租人以相同价格出价的，拍卖标的由出价在先的优先承租人竞得。

优先承租人未参加竞拍的，视为放弃优先承租权。

（7）拍卖成交后，买受人须在两个工作日内持有效证件前往江阴市澄信拍卖有限公司签署《拍卖成交确认书》、《拍卖竞价笔录》，否则视为违约，其缴纳的竞买保证金不予退还。买受人拒绝签署《拍卖成交确认书》、《拍卖竞价笔录》的，并不必然导致拍卖无效，拍卖公司有权追究买受人的违约责任。

6、有关标的的瑕疵和风险提示：

（1）在本次拍卖中，仅对房屋租赁权进行拍卖，房屋中的动产、装潢等均不在拍卖范围内。部分标的处于原承租人在租状态（具体以拍卖公告中标的概况显示的“有无优先权人”为准）。本次拍卖标的的面积仅供参考，实际面积以实际使用现状为准。

（2）拍卖过程中，若有非原承租人出价，那么原承租人必须决定是否应价或行权，若原承租人未在规定拍卖时间内及时应价或行权，则视作原承租人自动放弃行使优先承租权，拍卖结束后由最高出价者成交。

注：上述优先承租权仅限于原租赁房屋范围、面积维持原样或拆分为单个出租房屋拍卖的情形，承租房屋与其他房屋归并为单一出租房屋进行拍卖时除外。

（3）竞买风险

由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络竞价发生故障（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障）以及被网络黑客恶意攻击，竞买人必须充分估计因上述原因所带来的竞价风险，如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由竞买人承担。竞买人无权因此类情形要求拍卖人及竞价平台承担任何责任。

当异常情形出现后，拍卖人根据实际情况有权启动应急预案，应急预案具体实施如下：

1) 在拍卖会过程中，如果系统平台发生故障，拍卖人有权暂时中止拍卖会，等待故障清除后通知各位竞买人择日定时继续举行拍卖会。

在此期间拍卖人不再办理竞拍标的的竞买登记手续。拍卖人另行通知竞买人竞拍时间后，如竞买人因此错过竞拍时间的，则视作竞买人自动放弃报价。

平台故障排除后，若竞价记录可以恢复的，重新启动拍卖后，起始价为故障发生时的最高有效报价；若竞价记录无法恢复的，起拍价为标的起始价。

2) 在拍卖会过程中，如果竞买人网络或终端发生故障，拍卖会照常进行且有效。竞买人应自行启用备用网络或终端，如果应对失误，造成错过竞买时机或未进行有效报价的，责任自负，与拍卖人无关。

7、拍卖成交款付款及拍卖标的的交付

拍卖成交后，买受人除应支付第一年成交年租金外，还应支付相当于3个月租金的履约保证金。竞买保证金优先转为履约保证金，买受人必须在拍卖成交次日（《拍卖成交确认书》开出之日）后的7个工作日内将不足部分（即成交年租金*1.25-竞买保证金）交至江阴市澄信拍卖有限公司账户。买受人付清全部款项后5个工作日内与委托人依据《拍卖成交确认书》签订《国有公共房屋租赁合同》。买受人未在规定时间内付清全款并签订《国有公共房屋租赁合同》的视为违约，委托人有权没收全部已交纳的首期租金、履约保证金等钱款。未成交的竞买人保证金在拍卖会结束后7个工作日内不计息退还。

拍卖标的若由原承租人拍卖成交但原租赁合同未到期的，租赁期限自原租赁合同到期之日的次日起开始计算；拍卖标的若由原承租人拍卖成交但原租赁合同已经到期的，租赁期限自拍卖成交之日的次日起开始计算；拍卖标的若由非原承租人拍卖成交的，则买受人在支付所有应缴款项后，须等待委托人清场。清场结束后，由委托人通知买受人，买受人持有效证件、交款收据在十日内至委托人处签订房屋租赁合同并交接房屋。租赁期限自交付房屋之日起计算，清场期间已支付的成交价款不计利息。拍卖标的需要清场的，由委托人负责清场事宜；因委托人原因或因拍卖标的无法清场导致90日内（原承租人租赁合同到期的自拍卖成交之日起计算，原承租人租赁合同未到期的自原租赁合同到期之日次日开始计算）内没有收到标的的，可向委托人提出解除租赁关系，同时委托人有权单方通知买受人解除合同，买受人所交付的租金及履约保证金由委托人不计息退还。

成交年租金在租赁期限内不变，合同三年一签，房租一年一交，先交后用。买受人应在每一租赁年度开始前七天内交清该年度年租金，逾期不交的视为违约，委托人有权中止合同，无条件收回该标的另行处置。

8、特别提示

竞买人在拍卖前，应到市场监督、税务、城管、消防、治安、卫生、环保等部门咨询，对本人拟经营项目行政审批和项目许可情况作全面了解，由于经营项目受到行政许可和审批限制，所发生的一切责任和损失由竞买人自己承担。在签订租赁合同后，买受人身份转为承租人，承租人在租赁期内因经营或办公所需办理的上述部门所有审批手续，均由承租人自行办理，所涉及费用由承租人承担，租赁期所产生的水、电、卫生、物业等一切费用由承租人承担。

成交标的仅供承租人本人使用，“买受人”“领照经营人”和“承租人”必须是同一人，禁止将标的转租或转借给其他人。

本次流拍的标的由委托人收回另行处置，未成交者的竞买保证金在拍卖结束后7个工作日内，凭本人有效证件及竞买保证金收据，到江阴市澄信拍卖有限公司办理退款手续。

若原承租人未拍卖成功，竞买保证金将转为清场保证金，拍卖活动结束后未在规定时间内不清场的，清场保证金将不予退还。

拍卖成交后，拍卖人仅开具佣金发票，不开具成交价款发票。交款账户信息：户名：江阴市澄信拍卖有限公司，开户账号：018801320023855，开户银行：江苏江阴农村商业银行股份有限公司营业部。

对于恶意扰乱拍卖秩序的竞买人3年内不得参与江阴市澄信拍卖有限公司组织的任何拍卖活动。

本须知及规则为国有公共房屋租赁合同的组成部分，与租赁合同具有同等的法律效力。

三、拍品目录

拍品目录

序号	标的名称	面积 (m ²)	租期 (年)	起拍价 (元/年)	保证金 (元)	优先 权人	清场情 况	竞价开始时间
1	梅园新村 39 号	137.71	3	78400	98000	无	已清场	2024 年 5 月 24 日 上午 9 点 30 分
2	梅园新村 40 号	109.62	3	62400	78000	无	已清场	

注：1、标的的面积仅供参考，如存在偏差，不影响最终成交结果。

2、竞价全程无封顶价，请竞买人自行评估风险，谨慎竞价。

3、本次拍租不接受联合体报名。

4、上述标的部分存在不同程度的漏水渗水缺陷，请各位竞价报名人自行评估经营风险，一旦报名，则视为知悉上述房屋缺陷并自愿接受由此带来的一切风险。后期我单位不接受以房屋漏水为借口的违约行为。

5、室内装潢装修及室内动产不含在拍租范围内。

第三章 租赁合同（格式参考）

（最终以与委托人签订的合同为准）

一、租赁合同

国有公共房屋租赁合同

出租方： 江阴市城乡资源开发有限公司 ；

承租方： ***** ；

商铺坐落： *****

***** ；

2024 年 月 日

房屋租赁合同

出租方（甲方）：江阴市城乡资源开发有限公司

详细的通信地址为：江阴市长江路 181 号

承租方（乙方）：***

详细的通信地址为：*****

联系人：*****

联系电话：*****

双方在此确认：

各方提供的上述联系方式保证能够收到对方发出的各类信函或通知，如果在合同履行期内上述信息发生变化，该方须以书面通知的形式提前 1 个月书面告知对方，否则视为对方已送达上述信函或通知，同时承担因此造成的不利后果（如产生诉讼，上述地址为法律文书送达地址）。

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方经协商一致，就乙方承租甲方拥有合法出租权利的房屋用于商业经营事宜，达成如下协议，以资共同遵守：

第一章 租赁房屋

- 1.1 根据《拍卖成交确认书》，甲方同意将位于江苏省*****房屋出租给乙方使用。甲、乙双方共同确认该区域的面积为约*****平方米（以房产证上建筑面积或实际测绘面积为准；如要在产权范围内分割面积进行出租，则以现状交付为准，房屋办理交接手续后，双方不得对面积提出异议）。房屋之详细建筑位置、使用范围以附件《房屋平面图》红线划定区域为准。
- 1.2 乙方凭《拍卖成交确认书》、竞买保证金交款收据、营业执照原件、身份证原件、法定代表人身份证明、授权委托书、税务登记证复印件（出示原件，提供复印件，复印件需盖章、签字）在交纳第一期租金后 5 个工作日内与甲方签订本房屋租赁合同。如乙方是本房屋原承租户的，还需提交上一租赁期终止日至本租赁期起始日的房屋使用费收据（按上一租赁期租金标准计算）。
- 1.3 出租房屋仅限于经营***。未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更经营项目。

第二章 租赁期限和租金支付

- 2.1 租赁期限自____年__月__日起至____年__月__日止，合计__年__个月。
- 2.2 根据《拍卖成交确认书》，双方确定租赁期间各租赁年度的年租金如下：
第一年，自____年__月__日至____年__月__日止，年租金为：人民币（大写）
元整（¥_____）；
第二年，自____年__月__日至____年__月__日止，年租金为：人民币（大写）
元整（¥_____）；
第三年，自____年__月__日至____年__月__日止，年租金为：人民币（大写）
元整（¥_____）。
- 2.3 根据房屋租赁权拍卖程序的规定，乙方已缴纳的拍租保证金自动转为第一年租金，多退少补，需在本合同签订之时结清。之后租金按每 12 个月为一个支付期，先支付后使用，支付时间为距上一支付期所对应租赁期限届满前 7 日之前全额付清下一支付期房租，甲方在收到租金后开具发票给乙方。
- 2.4 甲方收取租金和其他费用的账号：
户 名：江_阴市城乡资源开发管理有限公司
开户行：江_阴农村商业银行股份有限公司高新区支行
账 号：3022402029-10110029435
- 2.5 乙方应自行在本合同约定的付款日前将租金汇入上述账号，不得以未经催收为由迟延支付或拒付。
- 2.6 甲方接受乙方租金的行为或事实状态，不得被解释为对乙方违约行为而导致法律责任的豁免。乙方不得以此作为豁免违约责任的抗辩事由。

2.7 乙方逾期支付租金的行为具体按本合同第九章“违约责任”中约定条款执行。

第三章 保证金

3.1 为确保出租房屋及其附属设施安全完好，以及租赁期限内相关费用的如期结算和乙方正常履行合同义务，乙方同意于签订本合同的同时支付甲方相当于第一年3个月租金，即人民币（大写）_____元，（¥_____），作为乙方履行本合同义务的保证金，甲方在收到保证金后应开具收据给乙方。

3.2 乙方如有以下情形之一的，甲方有权在保证金中予以直接扣减：

3.2.1 乙方如果违反本合同的任何条款及有其他违约、侵权或违反行政法律、法规的行为，给甲方或任何第三方造成损失，甲方可扣留部分或全部保证金，以抵付甲方或第三方所遭受的经济损失。

3.2.2 如乙方未按时交纳租金，甲方有权以保证金抵扣。

3.2.3 乙方经营场所及经营活动须符合整体建筑房屋的形象和统一管理，否则甲方有权视情节轻重扣罚保证金。

3.2.4 合同中其他约定的情形。

3.3 凡本合同中约定甲方有权扣减上述保证金的，由此造成保证金不足的部分，乙方必须在接到甲方书面通知后5个工作日内补足，否则，每逾期一日，乙方应向甲方支付应缴金额5%的违约金；逾期5个工作日仍未补齐，视为乙方根本性违约，甲方有权解除本合同且不承担任何责任。

3.4 乙方如有以下情形之一的，保证金不予退还：

3.4.1 乙方损坏出租房屋，或其附属设施、设备，且拒不照价赔偿的；

3.4.2 租赁期满，乙方未竞得下一期租赁权却拒绝搬离房屋的；

3.4.3 因乙方的违约行为导致合同解除的；

3.4.4 合同中其他约定的情形。

3.5 保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

3.6 租赁期满后，可凭《房屋交接验收表（撤离）》及保证金交纳收据向甲方申请退还房屋保证金，甲方根据验收情况将保证金除抵扣应由乙方承担的租金、费用以及乙方应承担的违约赔偿责任外的剩余部分，一次性无息退还给乙方。

第四章 房屋验收与交接

- 4.1 签订本租赁合同并交纳保证金后 2 日内，甲乙双方共同踏勘房屋实地现场，填写《房屋交接验收表（入驻）》办理本租赁房屋的验收与交接手续，房屋交付条件现状交付。如租赁房屋现状为毛坯，甲方交付后，乙方享有 18 天装修期。
- 4.2 甲乙双方办理房屋交接手续后即视为对房屋的现状、使用功能、附属设施以及房屋目前存在的问题和缺陷等均予以接受认可，乙方不可再以上述问题为由提出异议或者索赔。
- 4.3 乙方必须在房屋交接手续办理完毕后方可申请装修施工。

第五章 房屋的装修施工

- 5.1 乙方如需对房屋进行装修的，必须填写《承租户入驻装修申请表》及《承租户装修承诺书》，经甲方书面同意后方可施工。
- 5.2 乙方应在装修申请中递交以下材料：
- 5.2.1 装修施工图（需乙方和装修单位盖章签字）
 - 5.2.2 消防施工图（需乙方和装修单位盖章签字）
 - 5.2.3 装修材料清单（品牌、型号、数量）
 - 5.2.4 装修效果图（需乙方和装修单位盖章签字）
 - 5.2.5 门店招牌效果图（需标注尺寸、大小）
 - 5.2.6 装修施工涉及城管、安监、城建、消防等政府行政部门的，报批前应先取得甲方书面认可，取得行政审批手续后提交甲方备案（出示原件，提交复印件）
- 5.3 上述方案及图纸乙方应在装修施工、开工前 5 个工作日之前连同《承租户入驻装修申请表》、《承租户装修承诺书》一起报甲方同意并备案，若装修方案对租赁房屋原有结构或消防安全造成影响的，甲方有权要求乙方停工修改设计，乙方应予以积极配合，因装修方案不合格造成的修改而导致乙方开业延期的，由乙方承担所有相关后果，甲方概不负责。
- 5.4 装修施工中禁止以下行为：
- 5.4.1 变动建筑主体和承重结构；
 - 5.4.2 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
 - 5.4.3 扩大承重墙上原有的门窗尺寸，损坏房屋原有结构的行为；
 - 5.4.4 擅自改动、移位水电燃气表位置和相关线缆走向，占用公共通道、改动防水层；
 - 5.4.5 其他影响建筑结构、违反消防安全、违规施工作业的行为；
 - 5.4.6 搭建违章建筑物、构筑物，破坏建筑外立面；
 - 5.4.7 防盗窗凸起，空调位置随意安装影响邻居；
 - 5.4.8 装修垃圾占用室外空间或抛洒污染环境。

5.5 装修施工必须注意事项：

5.5.1 施工中必须注意防火用电安全，做好安全措施；

5.5.2 因施工造成的管道堵塞、渗漏水、停电、损坏他人物品和公共设施设备的由乙方负责赔偿；

5.5.3 隐蔽施工前需检查内部水电配件是否完好；

5.5.4 整个装修过程必须满足文明卫生的相关要求；

5.5.5 装修中的特殊工种人员必须持证上岗作业。

5.6 乙方自行负责装修施工中涉及的相关行政部门的审批手续，费用由乙方自理，如因乙方原因导致遭到行政机关处罚的，由乙方承担一切后果，给甲方造成损失的，甲方有权利对乙方进行处罚（包括但不限于扣除保证金、降低对乙方的考核评分等）。

5.7 装修结束后，乙方应填写《房屋装修施工验收表》，书面向甲方提请验收，经甲方验收合格后方可入驻营业，涉及消防等行政部门审批验收的，还需提交相关审批手续。

5.8 本章中“甲方同意并备案”及“甲方验收合格”系针对装修设计方案、施工内容中涉及甲方房屋结构安全、建筑整体形象吻合程度的审查，不得援引为甲方对乙方装修、设计方案、施工方案的安全性、合法性的审查及保证，也不得援引为因装修导致第三方损失的抗辩事由。乙方作为装修的行为主体，对房屋装修的安全性、合法性负全部责任，如因乙方装修导致意外，由乙方承担一切损失和法律责任，甲方概不负责，对甲方资产造成损失的，甲方有权向乙方索赔甚至提请法律诉讼。

第六章 租赁期间甲方的权利和义务

6.1 甲方应按本合同的约定如期向乙方交付房屋，如甲方迟延交付房屋，则租赁期开始时间相应顺延。

6.2 租赁期间，甲方应保障出租房屋及其附属设施处于适用和安全的状态。甲方维修房屋及其附属设施，应提前 5 天书面通知乙方，乙方应积极协助和配合(紧急情况除外)。乙方发现房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复。

6.3 在房屋正式交付乙方装修入驻之前，房屋及其所有附属设备设施（含水电表等）由甲方统一安装并确保正常使用，经甲乙双方正式签字确认后交付乙方。

6.4 甲方对于乙方的装修、装饰和添置的新物不承担维修义务，由乙方自行维修。

6.5 租赁期间，甲方应提供乙方办理营业执照及其他营业证照所需的应当由甲方提供的各项文件。

- 6.6 甲方根据国家法律法规及《承租户文明经营评分管理办法》对乙方的租赁经营活动和场所进行不定期巡查监督并考核评分，若发现乙方有违反国家法律法规规定及本合同约定的活动，甲方除予以考核扣分，还有权向乙方发出限期整改通知书并报告相关部门，乙方须及时进行改正，否则视同乙方根本性违约，甲方有权解除合同或采取相应措施（包括但不限于停止水电能源供应、扣除保证金等）。租赁期满，若乙方考核评分过低，甲方有权拒绝乙方的续租意向请求，乙方不得参与下一轮的租赁权拍卖。
- 6.7 甲方同意提供满足乙方经营的电力给乙方在租赁房屋内使用。如乙方需增容的，应向甲方提出书面申请，由甲方负责办理相关手续，相关费用均由乙方承担。
- 6.8 任何因乙方行为或违约行为所致事实状态，而导致甲方向第三方支付费用、罚款等情形的，乙方应在接到甲方书面通知后十日内予以全额支付，否则甲方有权通过保证金直接扣款。
- 6.9 如发现任何乙方违法、违规、违约及不文明行为，甲方有权将乙方纳入甲方征信系统，并决定是否禁止其参加一切与甲方资产有关的经营活动。

第七章 租赁期间乙方的权利和义务

- 7.1 乙方须于房屋交付后至装修期届满之日，自行负责按经甲方书面同意之装修方案及图纸完成承租区域的装修工作。装修过程需遵守本合同相关条款并接受甲方的指导与监督，装修不得影响房屋主体结构、不得违反消防安全的相关规定、现场施工人员不得违规作业，整个装修过程必须满足文明卫生的相关要求。装修完成后，需经甲方现场验收确认后方可营业。
- 7.2 乙方应按时足额支付租金及其他应由乙方支付的相关费用（包括但不限于水、电、气、通讯等费用。如有分表，总表和分表之间的差额费用，由各承租户根据自己的用量比例进行分摊），不得以房屋质量等原因为由拒绝、延迟支付租金。
- 7.3 乙方的经营须符合消防、环保、治安、卫生、规划、质检、城管、建设等相关政府部门的要求并自费负责办理有关许可证或验收报告等手续。房屋相应防水、隔音处理由乙方自行处理，如因隔音、防水存在影响第三方经营的，乙方应承担全部责任，且甲方有权要求乙方在规定时间内整改。
- 7.4 如相邻关系的其他第三方在装修、装潢及日常经营中给乙方带来任何切实的损害，则由乙方自行向造成该损害的该第三方进行索赔，由该第三方承担一切责任。
- 7.5 租赁期间，乙方必须遵守甲方的安全管理规定，不得擅自改动已经验收合格的消防安全设施设备，不得擅自移动甲方已安装完毕的水电燃气表和电线电缆，不得使用存在安全隐患的设备材料等。如确因必要改动，必须向甲方提出书面申

请，并经甲方认可后方可实施，改动涉及到相关国家行政审批权限范围的，还必须取得相关行政许可，否则甲方有权责令乙方限期整改，且视情形予以扣除保证金乃至解约。

- 7.6 乙方入驻后应爱护并合理使用房屋及水电表、燃气表、电缆管道、电梯、暖通等设备设施。在承租期间，房屋及以上设备设施由乙方负责维护保养，设备停用、报废、更换需经甲方同意，房屋交接验收时经双方共同认可的漏水等缺陷问题由乙方自行处理并承担一切后果，甲方概不负责。租赁期满后，乙方应确保设备完好无损并能正常使用后交还甲方。因乙方使用不当或不合理使用，致使房屋或以上设备设施损坏或发生故障的，乙方需负责及时维修并赔偿甲方的损失；超过合理期限乙方仍不维修的，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担，甲方有权从保证金中予以扣减。
- 7.7 乙方同意自行注意市政建设及停水停电的通知，并不应就此向甲方提出任何索赔。
- 7.8 租赁房屋所在物业项目内的公共区域及户外广告发布权归甲方所有，任何商家、单位和个人在未经甲方书面同意前，不得在户外张贴、悬挂、安装含有广告性质内容的图片、灯箱、海报等。乙方有权在租赁房屋内发布各类广告，但各种商业广告、服务信息的发布应做到内容健康、真实，符合《中华人民共和国广告法》及相关法律法规要求，甲方有权进行监督和要求限期整改。
- 7.9 乙方经营需遵循国家相关法律法规，包括但不限于：不得经营伪劣假冒产品；严禁扰乱市场秩序的不正当竞争等行为。
- 7.10 乙方经营需遵循承租户文明经营责任承诺书规定。包括但不限于：不得占用公共通道、场所，不得将公共通道、场所用作员工休息、吃饭或是后场操作；门前不得私自设置檐篷、遮阳（雨）布；禁止占道亭棚、店外经营、倚门出摊、乱堆乱放、随意晾晒等行为；做好经营范围内的治安管理工作，禁止“黄赌毒”、“两抢一盗”、传销、涉众型经济犯罪等违法犯罪活动；严格遵守“门前五包”（包卫生、包停车、包立面、包秩序、包绿化）的规定。
- 7.11 乙方应对场地内自有设备、物品等财物投保相关险种，保险事故发生后，由乙方自行处理保险理赔事宜。租赁期内一切安全责任事故由乙方承担，如涉及相关经济损失也由乙方承担，甲方概不负责。

第八章 合同的变更、解除和终止

8.1 本合同经甲乙双方协商一致，可以变更或终止。

8.2 有下列情形之一的，本合同自行终止，甲乙双方互不承担违约责任：

8.2.1 租赁房屋因城市建设需要被依法拆迁的（具体按拆迁政策及当地政府相关规定处理）；

8.2.2 租赁房屋因社会公共利益的需要被依法征用的；

8.2.3 因不可抗力致使房屋毁损、灭失，本合同不能继续履行的。

8.3 租赁期限届满合同自然终止，甲方收回该房屋并组织新一轮的公开拍租，乙方应于租期届满后 15 日内返还租赁房屋。如乙方要求继续承租该房屋的，应于租赁期限届满前 3 个月内向甲方提交《续租申请书》，甲方则根据乙方在本租赁期限内的考核评分确定乙方是否有资格参与新一轮的公开拍租并享有优先承租权，否则视为乙方自动放弃该权利。

8.4 乙方在租赁期限满返还租赁房屋时，应遵循甲方的撤场流程，申请撤场。乙方须于租赁期满或合同提前解除后的 10 日内将添置的可拆动的动产部分自行拆除（由甲方负责安装的设施、设备除外），将所有垃圾清运，恢复至房屋交付时原始状态，结清所有租金费用及水电气费用（若已参与下一轮拍卖却未成功竞得租赁权的，还需缴清本合同租赁期到期日至拍卖成交确认日为止的房屋使用费），并如期交还房屋，保证不影响房屋及其它属于甲方所有的附属设施的完好及正常使用，返还时，应填写《房屋交接验收表（撤离）》递交甲方验收认可。

8.5 乙方逾期撤场，每逾期一天向甲方支付日租金 2 倍的违约金，超过 10 天乙方仍不撤离，视为乙方已放弃租赁场地内的所有物品，甲方有权代为清场，清场及房屋恢复原状所需费用从乙方交纳的保证金中扣除。

8.6 因乙方违约而导致合同解除的，在乙方违约情况发生后，甲方根据本合同确定的送达地址向乙方发出解约通知书，本合同在解约通知书送达乙方时立即解除，如遇乙方拒收或地址未经通知而变更，则视同该解约通知书送达乙方。

第九章 违约责任

9.1 甲方未按约定时间交付租赁房屋的，合同租赁期限相应顺延。迟延交付达 1 日的，乙方有权单方解除本合同。甲方应向乙方返还保证金及乙方已经支付但尚未使用期间的房屋租金。

9.2 租赁期内，甲方需提前解约收回房屋的，应提前 1 个月书面通知乙方，甲方应向乙方返还保证金及乙方已经支付但尚未使用期间的房屋租金。

9.3 租赁期内，乙方逾期或不足额支付租金的，每逾期一天，应按应交纳款额的 5% 支付逾期付款滞纳金。

9.3.1 如乙方拒绝或迟延支付租金或违约金达 5 日，甲方除收取逾期付款违约金外，同时有权采取停水停电等措施，由此造成的一切后果由乙方自行承担；

9.3.2 如乙方拒绝或迟延支付租金或违约金达 10 日，甲方除有权采取第 9.3.1 条中约定的措施外，同时有权提前解除本合同，解除合同通知一经送达

立即生效。乙方应在收到解除通知后 7 日内，向甲方支付合同剩余租赁期间应付租金 80% 的违约金。

9.4 租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 1 个月书面通知甲方，经甲方同意后可以提前退租，租赁期内剩余租金不予退还。

9.5 乙方有下列情形之一的，甲方有权选择以下任何措施而不承担任何责任：无条件切断水电等能源供应；没收保证金；单方解除本合同，无条件收回房屋另行处置，同时甲方不对乙方作任何装修补偿；采取任何手段进入房屋自行迁出租赁房屋内所有物品。

9.5.1 擅自变更本合同第一章约定之经营范围（不得做扩大解释）及经营品牌的；

9.5.2 乙方擅自将承租房屋予以转租、分租、转让、转借他人或调换使用，或与第三方承包经营、合作经营或联合经营，如遇特殊情况可向甲方申请，甲方同意后方可实施。

9.5.3 擅自拆改变动租赁房屋承重结构，未经甲方同意擅自装饰装修，或故意损坏租赁房屋的；

9.5.4 利用房屋存放危险品，从事违法活动损害公共利益或妨碍他人正常工作生活的；

9.5.5 租赁期内发生食品卫生、治安管理等处罚等事故或事件的；

9.5.6 逾期支付或者不足额支付租金，超过 10 天的；

9.5.7 租赁期满，乙方未书面提出续租请求或未成功竞得续租权，却拒绝搬离房屋的；

9.5.8 乙方经营行为违法，或存在不文明现象被媒体曝光造成严重社会影响的。

第十章 争议解决

10.1 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应友好协商解决。协商不能解决的，可依法向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼，诉讼期间，其他条款继续履行。

10.2 本合同发生争议而提起诉讼，在诉讼过程中，除合同诉讼事项外的其他合同义务应继续履行。

第十一章 合同生效及其他约定

11.1 本合同经缔约双方授权代表签署、加盖公章，并在甲方收到本合同第 3.1 条规定的保证金以及本合同规定的应先缴租金后生效。

11.2 本合同的效力不受下列任何一种或数种情形的影响，并继续有效：

(1) 本合同一方或双方当事人变更各自的名称、住所、章程、法定代表人、经营范围、企业性质、或合并、分立、停业、清算等。

(2) 若发生上述情形，本合同对缔约当事人变更后的名称主体、继受者、受让人及其分立或合并后存续的公司或机构具有同等约束力。

(3) 乙方在合同生效后，以本合同项下租赁房屋为地址设立公司的，乙方在本合同项下的权利义务由新设立的公司承继，乙方与新设立公司承担连带责任。乙方未经甲方同意不得向任何第三方透露本合同及补充协议的内容，否则泄密方将向受害方赔偿本合同租金总额的 2 倍 作为赔偿。

11.3 本合同没有约定或约定不明的事项，经双方协商可以订立书面补充协议，针对本合同内容及条款的任何非书面形式的口头协议、口头许诺等，不得理解为对本协议的权利义务变更。书面补充协议与本合同具有同等法律效力。

11.4 本合同的附件（需经双方盖章确认）与本合同具有同等法律效力。

11.5 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

第十二章 其他特别约定

12.1 对于乙方承租的房屋，租赁期内的物业费由乙方承担。

上述条款甲乙双方均已认真阅读，并经双方认真磋商、斟酌、解释，甲方及乙方对该合同所有条款的法律含义均已知晓、理解并完全接受，确认无异议。

合同双方当事人：

出租方（甲方）签章：

住所：

法定代表人/授权代理人（签名）：

电话：

日期： 年 月 日

承租方（乙方）签章：

住所：

证照号码/身份证号：

法定代表人/授权代理人（签名）：

电话：

日期： 年 月 日

签约地点：

第四章 拍卖承诺书

江阴市城乡资源开发有限公司、江阴市澄信拍卖有限公司：

本承诺人是项目编号为 JYCQ2024054 的国有房屋承租意向人。本承诺人已知悉该房产是否设有优先承租权及相关公开拍卖的条件（包括《拍卖公告》、《拍卖须知及规则》及拟签订的租赁合同条款等所有规定内容），现承诺如下：

一、本承诺人完全理解并承诺遵守《拍卖公告》、《拍卖须知及规则》、租赁合同的全部条款，自愿申请参加本次国有房屋租赁权公开拍卖活动。

二、本承诺人已充分了解项目标的现状及瑕疵情况。

三、本承诺人愿意按照《中华人民共和国民法典》和拟签订租赁合同条款履行自己的全部责任。

四、本承诺人愿意按本次拍卖活动的规定足额交纳竞买保证金。如本承诺人在成交后拒绝遵守拍卖承诺或未在规定的时间内与江阴市城乡资源开发有限公司签订《房屋租赁合同》，则江阴市城乡资源开发有限公司有权没收本人交纳的首期租金、履约保证金或拍卖保证金等款项。

五、如果本承诺人被确定为买受人后，本承诺人同意公开本承诺人真实姓名并进行公示，本承诺人保证按照《房屋租赁合同》的中规定和要求履行全部义务；如不履行，本承诺人愿意赔偿由此而造成的一切损失，并同意接受按《房屋租赁合同》的相关要求对本承诺人进行处理。有不可抗力情形的除外。

六、如本承诺人为对应竞拍标的的原承租人或实际经营人的，本承诺人所交纳的竞买保证金自动转成清场保证金。同时承诺：拍卖活动结束后7个自然日内（或原租赁合同到期后7个自然日内）结清所有水、电、卫生、物业等费用并自动搬离，无条件将房屋退还给江阴市城乡资源开发有限公司，清场保证金待清场结束后由江阴市城乡资源开发有限公司退还给承诺人。若承诺人未在规定时间内清场完毕，清场保证金由江阴市城乡资源开发有限公司全部没收并愿意承担一切法律责任及相关后果。

七、本承诺人承诺提交的报名材料真实有效，所签字确认的所有资料中无霸王条款。

特此承诺。

承诺人（签章）：

日期：

第五章 报名资料

在指定网站上注册后，请将以下材料上传至报名系统，竞买人需携带原件前往江阴市澄信拍卖有限公司（江阴市长江路 188 号五楼 513 室）进行现场审核。

- 1、身份证扫描件；如以法人报名的则需提供营业执照副本扫描件，法人身份证扫描件。
- 2、拍卖承诺书扫描件（自然人须签字按手印，法人须加盖公章及法定代表人章，下同）。
- 3、清场承诺书（原承租户报名时需提交，非原承租户的则无需提交）。
- 4、竞买保证金仅限与竞买人登记人相一致账号的网络转账或汇款，不得由其他人代缴，如其他人代缴将导致报名不成功。转账或汇款信息如下：

户名：江阴市澄信拍卖有限公司

开户账号：018801320023855

开户银行：江苏江阴农村商业银行股份有限公司营业部。