



竞 价 须 知

【南京武夷商城凌云阁商业综合体项目招租】

编号：MCJJZ2024208-1

总则

在参与项目交易签署本竞价须知前，竞租人（承租方）应当认真阅读本竞价须知及相关附件的全部内容。请竞租人（承租方）务必审慎阅读、充分理解本竞价须知及相关附件中全部条款内容，尤其是：

- 1、与竞租人（承租方）约定免除或限制责任的条款；
- 2、与竞租人（承租方）约定法律适用和管辖的条款；
- 3、其他以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识的条款；
- 4、任何未明确以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识，但含有“不承担”、“免除”、“不得”、“应该”、“必须”、“承诺”、“保证”、“无需”、“同意”、“认可”、“确认”等用语的条款。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》及福建省人民政府国有资产监督管理委员会《所出资企业资产租赁和经营业务承包管理工作指引》等相关法律、法规特制定本《竞价须知》。本《竞价须知》适用于竞价组织方、竞租人和承租方。各方必须仔细阅读以下条款，并对自己在竞价活动中的行为负责。

一、竞价标的：南京武夷商城凌云阁商业综合体项目招租，租赁期限 15 年（含免租期），第一年至第五年每年年租金挂牌价人民币 732 万元，第六年起（含第六年）至第十五年每 2 年年租金在上 2 年年租金的基础上递增 3%。租金按季结算，先付后用，且应于每个租赁季度第一个月 5 号前支付本季度租金。租赁履约保证金为人民币 200 万元。

二、标的基本情况 & 风险提示：

租赁标的位于南京市江宁区宏运大道 1818 号 101 室，建筑面积为 17622.74 m²，所处楼层位于项目地下负二层至地上三层。房屋所有权证号为苏（2020）宁江不动产权第 0006594 号，土地使用权类型为出让，土地使用终止日期为 2043 年 3 月 29 日，土地用途商服用地，房屋用途为商业。租赁标的土建已完成，外立面玻璃幕墙完工，配电 3200 千伏安，管道煤气装配到商铺附近。租赁标的目前空置，竞价遵循“价高者得”原则。注：以上租赁标的面积为大约数，具体面积以实地看样为准。

提示：以上标的概况仅供参考，具体资产状况以现场看样和相关文件的数据为准。

三、租赁用途：商业经营，承租方须遵守国家和属地有关房屋使用和物业管理之规定。

四、竞租人及承租方应具备的基本条件

- 1、合法成立并有效存续的企业法人；
- 2、竞租人具有良好财务状况，营业执照上载明的注册资本金须不

低于人民币 2000 万元，成立时间不得少于 3 年；

3、竞租人具有良好商业信誉，在以往经营过程中无违法经营等不良记录；

4、未被列入全国法院失信被执行人名单；

5、符合国家法律、行政法规规定的其他条件；

6、竞价保证金：人民币 200 万元。

五、需要竞租人及承租方接受的基本条件

1、租赁标的以现状出租，竞租人自行查勘现场，并自行承担查勘过程的一切费用，全部承担查勘中任何因未全面了解或误解现场实际情况而导致的一切后果。若竞租人缴纳保证金并参与竞价，即视为该竞租人对标的现状及存在的瑕疵完全认可且无异议。

承租方与竞租人必须一致，承租方未经许可整体不得转租、转借、调换租赁标的，不得擅自改变房屋结构，并严格履行《房屋租赁合同》。

2、承租方承租后须投入不低于人民币 3000 万元对该租赁标的商业空间、配套进行装修改造及相关投入。承租方应于竞价成交之日起 5 个工作日内在出租方认可的商业银行设立共管账户，并于竞价成交结果公示期满之日起 5 个工作日内在共管账户中存入不少于人民币 1000 万元的首期装修改造款，否则视为承租方放弃承租，其缴纳的竞价保证金将不予退还。出租方负责监管及监督装修改造资金的投入与使用，投入金额以预结算合同额为依据，应于《房屋租赁合同》签订之日起一年内完成装修改造，届时出租方将委托具备工程造价咨询资质的专业机构进行审核并出具具有法律效力的工程结算审核报告确认投资完成情况。承租方有义务全面配合以完成审核，咨询费用需由承租方承担，如未达到投资额或装修改造要求，视为承租方实质性违约，出租方有权单方面解除

合同，所有因此产生的损失由承租方承担。

3、承租方须在竞价成交之日起 30 日内向出租方提交装修改造方案，否则视为承租方放弃承租，其缴纳的竞价保证金将不予退还。上述方案应根据项目现场实际客观条件及平面布局、客观市场背景及出租方在《房屋租赁合同》中的各项要求进行编制。装修改造方案在施工前必须自行负责办理政府相关部门的审批手续（包括但不限于房产装修改造的消防手续、验收许可、环保及工商等），承担所有的安全责任。

4. 在租赁期限内，出租方有权无责出售、转让租赁房产，但应提前三个月书面通知承租方。在同等受让条件下，承租方对租赁房产享有优先购买权。

5、承租方必须自行负责解决在装修和使用过程中涉及的有关手续和相关事宜（包括工商、税务登记、卫生、安全、环保、城市管理、特种行业管理、消防审批手续和验收等），并承担全部费用。

6、租赁过程产生的各种税费、交易服务费由承租方按国家相关规定承担，如有未规定的，由承租方承担。物业管理费、水费、电费及通讯费、电视收视费、卫生保洁费，以及消防、环保器材等经营管理的各项费用由承租方自行承担。

7、租赁期内，承租方自行负责该租赁标的有关规划、招商，运营维护等事项，自负盈亏，同时承租方对该物业的运营维护还须符合国家法律、法规及福建省国资委、出租方及其主管单位对本物业的租赁管理及相关的安全管理的规定。出租方对本物业用途和维护改造等享有监管权力。

承租方须承诺：

(1) 租赁期内本物业房屋、场地、设施由承租方自行负责维修和维护，费用自理。

(2) 合同期限届满之时，承租方如有意续约应再次参与公开竞价获得租赁权。合同终止时，承租方在合同终止后的 30 个自然日内搬迁完毕，不得拆除不可移动的设施和设备以及固定装修和改造扩建部分，按照物业现状（包括承租方自费投入的改造和装修）将该物业无偿移交给出租方。

(3) 租赁期间，如有政府或经正常合法程序审批的拆迁行为，则出租方提前三个月向承租方发出书面通知，本租赁合同终止，双方均不需要向对方承担任何违约责任。租赁标的拆迁、征用等补偿和赔偿费（包括但不限于土地补偿费、租赁标的补偿费、租赁标的装修补偿费、附属物补偿费、搬迁补助费、经营损失补偿费、人员安置补偿费等）全部归出租方所有承租方不得以任何理由对此提出任何权益主张。

(4) 承租方必须按有关法规做好消防、防盗、安全生产工作。由于承租方过错造成本租赁本物业损失及第三方财产损失，由承租方承担全部责任。

8、租期自租赁标的交付之日起算，具体承租起止日期以《房屋租赁合同》约定为准。

9、承租方享有 10 个月的免租期，免租期自出租方按租赁合同约定将租赁场所移交承租方使用之日起算（若承租方承租期限内非出租方过错/违约而退出，不予计算免租期、承租方应当按照首年租金标准支付租金）。

10、承租方应于《房屋租赁合同》签订之日起 10 个工作日内向出租方支付人民币 200 万元作为履约保证金（不计利息）。履约保证金不

能冲抵租金及各项费用。租赁期限届满合同终止或合同解除，在承租方向出租方结清全部应付的租金、结算物业管理费、水费、电费等与使用租赁房屋有关的费用，并按《房屋租赁合同》约定向出租方交还租赁房产后 15 个工作日内，出租方将向承租方退还履约保证金；

11、由承租方与武夷商城凌云阁项目物业服务公司自行协商商场配套车位所需位置、数量、停车费用及商场物业管理相关费用。

12、本项目不接受联合体竞租。

13、承租方须无条件全部签署、接受上述主要租赁条件和本项目《房屋租赁合同》。

六、竞价方式：网络竞价（正向多次）。

七、竞价报名截止时间：2024 年 9 月 3 日 17:00。

八、竞价登记手续

1、有意参加竞租者须在 2024 年 9 月 3 日 17:00 时前将竞价标的竞价保证金人民币 200 万元汇达福建省产权交易中心指定账户（开户名称：福建省产权交易中心，开户银行：交通银行福建省分行营业部，开户账号：351008010018150064161），并在 2024 年 9 月 3 日 17:00 时前将以下竞价资格文件送达福建省产权交易中心（地址：福州市湖东路 152 号中山大厦 A 座二十二层）。竞价组织方和出租方将在 2024 年 9 月 3 日 17:00 时后对竞租人提交的资格文件进行齐全性和合规性资格审核。对未通过资格审核的竞租人，竞价组织方和出租方无需作出解释或说明。经资格审核合格的竞租人方可参与竞价。

提示：办理保证金转账或存入时，交易保证金缴款凭证上的付款人（转出方）名称必须与竞租人名称一致，资金用途应当标明“MCJJZ2024208-1 竞价保证金”或类似字眼。竞租人未按上述规定递交竞价保证金的，其提出的竞租申请无效。

2、竞租人须提交的竞价资格文件包括：

(1) 资格材料：a、依法设立该单位的营业执照副本等主体资格证明材料复印件（加盖公章）；b、法定代表人（负责人）身份证明复印件（加盖公章）；c、授权委托书（格式见附件）及授权代表的身份证明复印件（签章，校验原件）。

(2) 除递交前述规定的资格材料外，竞租人均还需递交下列材料：

a、竞价保证金的缴款凭证复印件（加盖公章）；

b、经竞租人有效签章的《竞租申请登记表》；

c、经竞租人签章确认的与本次竞价标的相关的《房屋租赁合同》（格式见附件）；

d、承诺书；

e、竞租人联系方式确认书（格式见附件）。

（注：企业法人提交的竞价资格文件应加盖公章）

3、注册“第四产权平台”竞价系统，完成“第四产权平台”报名工作。

(1) 竞租人应自行在报名截止时间（2024年9月3日17:00时）前登录“第四产权平台（<http://www.dscq.com>）”完成免费注册并搜索找到本竞价标的的详情页点击“报名并提交保证金”按钮进入报名。竞租人报名必须勾选“已阅读并接受《交易须知》、已阅读并提交《申请人承诺》及已阅读并接受《风险提示》”，才能参与网络竞价。

(2) 提示：

a、企业应以单位实名进行“机构会员”注册。注册时“推荐机构”应选择“福建省产权交易中心”，机构会员实名注册后应及时联系推荐机构“福建省产权交易中心”工作人员进行机构会员账户资料审核，审核通过后方可进行具体项目的报名。

b、竞租人无需绑定银行账户。

c、竞租人在第四产权平台的注册及“报名并提交保证金”的操作必须在2024年9月3日17:00时前完成，因竞租人原因未能及时完成而无法报名的，由竞租人自行承担。

(3) 竞租人在“第四产权平台 (<http://www.dscq.com>) ”填写、提交的报名资料须真实有效，否则由此引起的所有责任均由竞租人自行承担。

(4) 竞租人在报名截止时间前将竞价保证金汇达竞价组织方账户，并办理报名手续。

(5) 组织方对竞租人提交竞价保证金和资格证明文件进行审核确认，经审核确认合格的竞租人才有资格参与竞价。

九、竞租人参与网络竞价（正向多次）报价流程：

1、租赁标的设有挂牌价，网络竞价（正向多次）以挂牌价作为起始价。竞租人应在竞价时间登录第四产权平台搜索找到竞价标的，点击“进入我的竞价室”对租赁标的按照竞价系统确定的加价幅度进行报价。报价系统以“价高者得”的原则确定最终承租方。

2、加价幅度。本次网络竞价（正向多次）的加价幅度须是人民币5000元或5000元的整倍数。

网络竞价（正向多次）分为限时报价期和延时报价期，具体如下表：

序号	租赁标的	限时报价期 开始时间	限时报价期 结束时间	延时报价期开 始时间	延时报价 每个周期
1	南京武夷商城凌云阁 商业综合体项目招租	2024年9月4 日 15:00	2024年9月4 日 16:00	2024年9月4 日 16:00	120 秒

3、竞价结果通知。竞价结束后，系统将自动弹出竞价结果提示，交易系统确认为最高有效报价的报价人为最终承租方。如果竞租人竞价成功，系统会有短信通知，同时系统自动将《竞价结果通知单》发送个人注册帐户中，可在我的订单里查询成交信息。该竞租人即成为承租方。

4、竞租人在实际操作过程中如有疑问可直接拨打“第四产权”客服电话：0288-5672628 或组织方电话进行咨询。

5、成交确认及合同签订。承租方须于租赁标的成交之日起3个工作日内到福建省产权交易中心签署成交确认书。成交之日起第二个工作日，组织方和出租方将按规定对租赁结果进行公示，公示期5个工作日，结果公示结束次日起3个工作日内承租方应与出租方签订租赁合同，并交纳履约保证金和首期租金，否则竞价保证金不予返还，该竞价保证金将扣除组织方的交易佣金后余款交给出租方作为违约金处理。

十、租赁过程有关税费的约定：租赁过程产生的各种税费由出租方、承租方按国家相关规定各自承担，如有未规定的，由承租方承担。物业管理费、水费、电费及通讯费、电视收视费、卫生保洁费、以及消防、环保器材等经营管理的各项费用由承租方自行承担。

十一、交易佣金：确定为租赁标的承租方的竞租人，须在成交后三个工作日内向竞价组织方支付佣金，交易佣金按照租赁期15年内成交租金总额分档累进计算【100万以下(含100万元)的费率1.75%;100-500万元(含500万元)的费率1.2%;500-1000万元(含1000万元)的费率0.7%;1000-5000万元(含5000万元)的费率0.4%;5000万元以上的费率0.2%】。

十二、竞价保证金的处置：

1、承租方前期缴交的竞价保证金竞价组织方将在成交后3个工作日内扣除竞价佣金后余款于收到出租方和承租方签订的《出租资产移交确认书》和租赁合同后的3个工作日内按原渠道无息退还或转入出租方账户作为部分履约保证金和首期租金。

2、未成为承租方的竞租人的竞价保证金，竞价组织方在确定承租方后3个工作日内按原渠道全额无息退还。

十三、竞租人、承租方发生下列任何情况之一时，组织方将取消其

报价资格或承租资格，其缴纳的竞价保证金不予返还，该笔竞价保证金扣除应支付给组织方的交易佣金后的余额归出租方所有，且包括但不限于下列任何情况之一及竞租人（承租方）实施的任何行为给组织方、出租方造成损失或造成组织方、出租方被第三人索赔或主张任何权利的，竞租人（承租方）应无条件全额赔偿或补偿组织方、出租方的损失及由此产生的一切费用（包括但不限于各种赔偿费、罚款（金）、诉讼（仲裁）案件受理费、诉讼（仲裁）代理费及为此支出的其它合理费用。

1、所有资格审核合格的竞租人参加该标的网络竞价（正向多次）但全程均不报有效价格时；

2、竞租人出于限制竞争的目的而与其他竞租人协商、合谋或以其他方式而形成的报价；

3、竞租人对出租方或任何相关人员有施加影响或行贿，或采用不正当竞争手段等行为，影响本项目公正性的；

4、竞租人提交的资料（包括但不限于资格证明文件）不实、过期无效等；

5、承租方未按要求签署本次报价标的成交确认书或租赁合同等相关文件的或承租方未按要求缴纳交易佣金、履约保证金、首期租金等；

6、承租方在资格审查期间或成为承租方后反悔，要求撤回其已提交的相关文件、竞价保证金或对已确认的相关文件（包括租赁标的的质量、现状、房屋租赁合同等）提出异议的；

7、本次报价等文件规定的其他情形。

十四、特别声明

1、本次租赁标的的质量和状况请竞租人自行现场看样，竞租人参与竞租的视为认可租赁标的的质量和状况，竞价成交后竞租人承诺不对标的的质量、状况以及现有或潜在的风险和相关租赁合同的条款提出任何异议。竞租人一旦缴纳竞价保证金并递交了资格文件，即表明已详尽了解

租赁标的相关情况，完全了解本次租赁标的质量和状况，全面行使了知情权，完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利，自愿承担由于对租赁标的质量和现状等了解不细或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果，并愿对自己参加竞价的行为负完全责任。竞价组织方和出租方不对竞价标的瑕疵及现有或潜在的风险承担任何担保责任。

2、竞租人必须充分了解并审慎评估自己对报价标的租金的承受能力，谨慎进行报价，竞租人一旦报价即为不可撤销的报价，若该租赁标的最高报价的竞租人撤销其报价，则其缴纳的竞价保证金不予返还，且竞价组织方和出租方保留继续追诉的权利。

3、竞租人缴纳竞价保证金及按照组织方要求提交相关报名材料即表明认可组织方通过“第四产权平台（<http://www.dscq.com>）”公开招租本租赁标的交易方式，不可撤销地放弃对此提出任何异议或任何索赔的权利。

4、组织方不提供任何网络终端设备。竞租人自备网络终端设备并自行注册登录账户。账户名、密码等所有账户信息完全由竞租人自行设定，其安全性及保密性也由竞租人自行负责，并自行承担由此带来的一切经济损失和法律责任。

5、竞租人应遵守《第四产权竞价流程》，每个注册账户仅供一位竞租人使用。凡使用该账户所进行的一切报价，均视为竞租人亲自办理，报价与交易结果由该竞租人承担全部责任。

6、竞租人签署本报价须知即表明已完全熟悉第四产权中的《交易须知》、《申请人承诺》、《风险提示》，并保证能自行使用第四产权网络竞价系统。

7、因第四产权网络竞价平台故障或第四产权故意（或过失）致使竞租人遭受损失和网络竞价活动产生争议的，组织方不承担任何责任。

8、《第四产权竞价流程》中提到的“报价人”即为本报价须知的

“竞租人”。

9、竞租人一旦缴纳竞价保证金并递交了资格文件即表示愿以不低于挂牌价承租租赁标的，并愿意以挂牌价为起价，通过第四产权网络竞价系统进行报价。

10、在网络竞价过程中，如发生操作系统故障等无法继续竞价的情形时，竞价组织方将视具体情况作出暂停、重新开始或调整网络竞价时间等的决定，并在竞价组织方网站予以公告，竞租人应无条件接受此相应安排，竞价组织方和第四产权不承担任何责任。继续竞价或重新竞价的规则如下：

（1）竞价记录可以恢复的，继续竞价。继续竞价时将增加一定时间的自由报价期，起始价为中止时竞价人的最高有效报价；

（2）竞价记录无法恢复的，以挂牌价位起价重新竞价。

11、如果发现（不论在竞价前或竞价后）竞租人在提交的文件中有故意隐瞒或存在与本次竞价要求有严重不符的重大事实，将取消其竞租资格且其缴纳的竞价保证金不予返还。

12、交易风险提示

竞租人了解并同意，任何通过组织方进行的交易并不能必然避免以下风险的产生，组织方没有义务为如下风险负责。竞租人应依赖于自己独立判断进行交易，并对自己做出的判断承担全部责任：

（1）宏观经济风险：因宏观经济形势变化，可能引起价格等方面的异常波动，竞租人有可能遭受的损失；

（2）政策风险：有关法律、法规及相关政策、规则发生变化，可能引起价格等方面异常波动或导致相关资产、权利等不能变更过户，竞租人有可能遭受的损失；

（3）利率风险：市场利率变化可能对租赁行为的实际收益产生的影响；

(4) 不可抗力因素导致的风险；

(5) 违约风险:因包括但不限于出租方或其他交易方无力或无意愿按时足额履约，竞租人有可能遭受的损失；

(6) 因竞租人自身的过错导致的任何损失，该过错包括但不限于：决策失误、操作不当、盲目竞价（加价）、使用电子竞价系统时遗忘或泄露密码或密码被他人破解或使用的计算机系统被第三方侵入、委托他人代理交易时他人恶意或不当操作而造成的损失。

鉴于组织方在本项目相关公告及竞价须知中提供的信息与本项目项下标的物毕竟存在客观分离的状态，所以除组织方明示的特定情形外，组织方不对本项目交易所涉任何主体（包括但不限于出租方、竞租人、承租方及其他第三方等）/或任何交易、交易能否产生收益以及收益的大小提供任何担保或条件，无论是明示、默示或法定的。组织方不能完全保证组织方内容的真实性、充分性、可靠性、准确性、完整性和有效性，也不承担任何由此引起的法律责任，对此，竞租人必须谨慎判断。

以上并不能揭示竞租人通过组织方进行交易的全部风险及市场的全部情形。竞租人在作出交易决策前，应全面了解相关交易，根据自身的交易目标、风险承受能力和资产状况等谨慎决策，并自行承担全部风险。

13、竞租人须对本《竞价须知》予以签章确认。竞租人签章即表明完全同意并遵守本《竞价须知》及全部附件【附件包括 a、《竞租申请登记表》；b、《租赁合同》；c、《竞价保证金的缴款凭证复印件粘贴件》；d、《授权委托书》（如有）；e、《竞租人联系方式确认书》；f、《第四产权竞价流程》；g、《第四产权会员须知》等】，不可撤销地放弃对此提出任何异议或任何索赔的权利。

十五、《第四产权竞价流程》和第四产权中的《交易须知》、《申

请人承诺》、《风险提示》详见第四产权网站:<http://www.dscq.com/>。

十六、争议解决

出租方、竞租人、组织方等盖章确认或签署本《竞价须知》的各方在本项目竞价、交易过程中发生争议的，应友好协商解决。协商不成的任何一方均可向厦门仲裁委提起仲裁裁决，仲裁地点在福州。

十七、出租方、竞租人等盖章确认或签署本《竞价须知》的各方对于组织方在组织本项目竞价、交易过程中任何发出且要求回复的函件、通知等文件应在送达该方后及时或根据上述函件、通知等文件要求的时限予以回复，不予回复或逾期回复的，视为被送达方对组织方发出的函件、通知等文件的内容及所涉相关事项表示同意。

十八、竞价组织方：福建省产权交易中心，咨询电话：0591-87315281、87891629、87315305；监督电话：0591-87800096；联系人：陈女士、林女士、吴女士；“中心”网站：www.fjcqjy.com；地址：福州市湖东路152号中山大厦A座二十二层，邮编：350003。

十九、本《竞价须知》的最终解释权属于福建省产权交易中心。

竞租人（签章）：

日期：

附件 1:

授权委托书

福建省产权交易中心:

现委托_____壹人参加贵中心组织的南京武夷商城凌云阁商业综合体项目招租项目竞价活动,授权其全权代表本竞租人按照贵中心关于“南京武夷商城凌云阁商业综合体项目招租”的《竞价须知》(编号:MCJJZ2024208-1)规定的竞价规则进行报价,行使竞租人权利、履行竞租人义务,并签署与此次竞价和租赁有关的法律文件(包括但不限于成交确认书等)。本竞租人对其在竞价和租赁活动中签署的所有法律文件均予以认可,并承担所有法律责任。

附: 授权代表情况及身份证复印件。

姓名: _____ 身份证号: _____

通讯地址: _____

电话: _____ 移动电话: _____

邮编: _____ 传真: _____

竞租人(盖章):

法定代表人或负责人(签字):

日期:

附件 2: 竞 租 申 请 登 记 表

制表单位：福建省产权交易中心

登记 时间	竞租人名称	授权代 表姓名	证件号码	保证金 (万元)	备注
竞租人应该提交的资格证明资料	参加竞价须提交以下证明资料				
	1、依法设立该单位的营业执照副本等主体资格证明材料复印件（加盖公章）；				
	2、法定代表人（负责人）身份证明复印件（加盖公章）；				
	3、授权委托书（原件）；				
	4、授权代表身份证明复印件（签章）。				
	除提交前述规定的资格材料外，竞租人还需提交经竞租人有效签章的下列材料				
	1、《竞价须知》（签章）；				
	2、《竞租申请登记表》（本表，签章）；				
	3、《房屋租赁合同》（签章）；				
	4、承诺书				
	5、竞价保证金缴款凭证复印件（签章）；				
竞租人承诺	6、竞租人联系方式确认书（格式见附件）				
	我方正式向福建省产权交易中心提出承租编号为 MCJJZ2024208-1 《竞价须知》中载明的南京武夷商城凌云阁商业综合体项目招租项目的意向，兹就有关情况作如下承诺并保证： 1、本竞租人具有完全民事权利能力和民事行为能力； 2、本竞租人完全理解并认可本次项目由组织方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》及福建省人民政府国有资产监督管理委员会《所出资企业资产租赁和经营业务承包管理工作指引》等法律、法规、规章相关规定组织交易。 3、本竞租人所提供的资料及相关证件复印件均真实、合法、有效，如因不实所引发的后果由本竞租人承担； 4、本竞租人已认真查验报价标的相关资料，并对资料揭示情况进行了详细了解掌握； 5、本竞租人已对标的进行了现场勘察核实，对标的的现状及存在的瑕疵完全认可，已向出租方了解了房屋用途、房屋结构情况、产权证取得情况等，并已向有关部门了解、充分知悉国家和属地有关房屋使用和物业管理之规定及租赁标的作为我方租赁用途使用的许可、审批等（包括但不限于消防审批等）； 6、本竞租人已认真全面阅读并完全理解福建省产权交易中心提供的编号为 MCJJZ2024208-1 的《竞价须知》及全部附件的相关条款内容，尤其是：与本竞租人约定免除或限制责任的条款、与本竞租人约定法律适用和管辖的条款、其他以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识的条款以及任何未明确以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识，但含有“不承担”、“免除”、“不得”、“应该”、“必须”、“承诺”、“保证”、“无需”、“同意”、“认可”、“确认”等用语的条款；组织方已按照本竞租人的要求对《竞价须知》及全部附件的相关条款内容予以解释说明，本竞租人对《竞价须知》及全部附件中全部条款予以认可；一旦报名并递交了竞价文件即表示本竞租人同意按照编号为 MCJJZ2024208-1 的《竞价须知》及相关附件的规定履约，在此不可撤销地放弃向贵方提出任何异议或索赔的权利。				

7、本竞租人承诺如竞租成功后，将在规定期限内签订成交确认书、租赁合同、缴纳租赁履约保证金、租金和交易佣金。如不能按期履约，同意将所交竞价保证金及定金扣除组织方的交易佣金后余款交出租方作为违约金处理。

8、竞租成功后，成交确认书的署名将与竞租人申请登记的署名一致，不更改。

竞租人：（签章）

日期：

附件 3:

房屋租赁合同

甲 方: _____

乙 方: _____

签订日期: _____年____月____日

签订地点: _____

甲方（出租方）：

社会统一信用代码：

地址：

法人代表：

邮政编码：

乙方（承租方）：

统一社会信用代码：

地址：

法人代表：

邮政编码：

甲方将拥有的 南京市江宁区宏运大道 1818 号 101 室武夷商城凌云阁商业综合体 房产对外整体租赁。现甲方遵循公开、公平、公正的原则，采取公开竞价方式选择乙方作为承租方。甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》等相关法律规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就该房产租赁的有关事宜达成如下协议。

第一条 租赁房产基本情况

甲方房产(以下简称租赁房产)坐落于 南京市江宁区宏运大道 1818 号 101 室武夷商城凌云阁商业综合体地下负一层、负二层商业及地上一至三层商业，建筑面积 17622.74 平方米，房屋不动产权证号为：苏（2020）宁江不动产权第 0006594 号。

第二条 租赁房产用途

1. 租赁房产用途为 商业经营。

2. 如乙方需改变用途的，应当经甲方书面同意并报有关部门批准。因改变用途所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

第三条 租赁期限

1. 租赁房产的租赁期限为 15 年，即自 年 月 日起至 年 月 日止。

2. 免租期为 10 个月，即从 年 月 日起至 年 月 日止。免租期届满次日开始计收租金。但免租期内乙方仍需自行缴付物业管理费、装修施工实耗水费、电费等与使用租赁房屋有关的费用。若乙方承租期限内非出租方过错/违约而退出，不予计算免租期，乙方应当按照首年租金标准支付租金。

第四条 租赁房产的交付及收回的验收

1. 在本租赁合同生效之日起，甲方按现状将租赁房产交付乙方，乙方充分了解租赁房产现状，同意按租赁房产及设施的现状承租。

2. 房屋交付使用时，甲方应保证租赁房屋及其附属设施、设备符合双方确认的状态。交付使用时双方共同参与，双方对房屋装修、器物等硬件设施、设备应当场作出书面记录一式两份，由双方当事人签字确认；当场难以检测判断其完好状态的，乙方应在三日内向甲方提出主张并经甲方确认签字，否则视其处于完好状态。

3. 租赁期满合同终止或合同解除，乙方应当在合同终止或解除之日

起30日内向甲方腾房，将租赁房产交还给甲方。乙方交还甲方房屋时应保持房屋及其附属设施、设备处于交付使用时的完好状态，并保证房屋及其附属设施、设备能够正常使用；若租赁房产内仍有余物及装饰装修附着物、电器等，视为乙方放弃相应物品的所有权，甲方有权对其进行处置，相关处置费用由乙方承担。

第五条 租赁费用

1. 租金

首年年租金（中标价）为人民币_____元（大写：人民币元整）；前5年不递增，从第6租赁年度（含第6租赁年度）起至租期结束，每2年度年租金在上两租赁年度年租金基础上递增3%，即：

1.1 第一租赁年度即____年____月____日至____年____月____日（含免租期10个月），年度实际租金（扣除免租期）为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.2 第二租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.3 第三租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.4 第四租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.5 第五租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.6 第六租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.7 第七租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.8 第八租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.9 第九租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.10 第十租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.11 第十一租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.12 第十二租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.13 第十三租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.14 第十四租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

1.15 第十五租赁年度即____年____月____日至____年____月____日，年度租金为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

2. 履约保证金

履约保证金为¥：2000000.00 元（大写：人民币贰佰万元整），乙方应于《房屋租赁合同》签订之日起 10 个工作日内向甲方支付履约保证金（不计利息），履约保证金不能冲抵租金及各项费用。租赁期限届满合同终止或合同解除，在乙方向甲方结清全部应付的租金、结算物业管理费、水费、电费与使用租赁房屋有关的费用，并按本合同约定向甲方交还租赁房产后 15 个工作日内，甲方将向乙方退还履约保证金。

3. 其他费用

租赁期限内，乙方使用租赁房产所产生的水费、电费、电话费、网络使用费、空调费、物业管理费等所有费用由乙方承担，由乙方自行向相关部门缴纳。

第六条 付款方式

1. 租金按季度结算，乙方应当于每个租赁季度开始的当月前 5 日向甲方支付本季度租金，否则按逾期处理。

2. 履约保证金由乙方于本合同生效之日起 10 个工作日内汇至甲方指定账户。

3. 乙方通过银行转账方式付款，甲方指定账号信息如下：

收款单位：_____

账 号：_____

开户银行：_____

4. 甲方每次核实收妥乙方交纳的款项后，应向乙方提供合法有效的发票。

第七条 租赁房产装修

1. 乙方在本合同生效后，方可进场装修。

2. 乙方对租赁房产进行装修应遵守国家有关部门及物业管理处关于装修管理的规定。

3. 装修及租赁过程中，非因甲方原因，发生的一切安保、消防、人身损害等事故，由乙方自行承担责任。由此造成甲方损失的，乙方承担因此造成的甲方损失及包括但不限于律师费等维权费用。

4. 在出租部分的面积范围内，乙方应当委托具有相应资质的单位承担内部设计、装修、消防以及施工等工作，承担一切装修的设计、消防报批以及施工责任。

5. 乙方应合理使用该房屋，乙方不得随意损坏房屋设施。

6. 乙方若需要对该房屋进行大规模装修改造，或改建、扩建的，乙方应取得甲方的书面同意。

7. 乙方如需改变房屋的内部结构，乙方应取得甲方的书面同意，撤离时应当恢复原样，相关费用均由乙方自理，否则甲方有权不予退还履约保证金。

第八条 维修养护责任

1. 在租赁期限内，涉及租赁房产建筑主体结构维修、电梯（非营运性）大修或更换由甲方承担，除上述列明事项外，其余租赁房产的维修养护均由乙方承担。

2. 在租赁期限内，属于乙方维修部分，若乙方维修不及时造成他人人身、财产损害的，由乙方承担法律及经济责任。对此甲方通知乙方15日后仍未维修，甲方有权先行维修但因此产生所有的费用全部由乙方承担。

3. 乙方应爱护并合理使用租赁房产及其附属设施。如因乙方使用不当造成租赁房产或设施损坏的，乙方应立即负责修复，若未及时修复或修复未达到建筑行业标准的，乙方承担相应法律、经济责任。

4. 乙方对租赁房产可能出现的各种故障和危险应及时通知甲方，属乙方维修部分的乙方应立即维修，以避免一切可能发生的安全隐患。

5. 租赁期间，乙方为本合同租赁房产的实际管理人，该房产及与之关联的建筑构筑物、使用空间，发生的一切安保、消防火灾、安全事故、人身损害、伤亡等事故，由乙方自行承担全部经济赔偿和法律责任，与甲方无关。

第九条 安全责任

1. 甲方或甲方委托物业管理单位不定期对租赁房屋进行安全检查，乙方应予配合，甲方发现安全问题，有权进行督促整改；如因乙方未及时整改造成的责任与损失，由乙方承担。

2. 乙方在租赁房屋内的人身财产安全由乙方自行负责，包括但不限于乙方及同住人或其他人在租赁房屋内摔倒、发生盗窃等情形。

3. 乙方是租赁房屋的实际管理人，应做好防火防盗等安全措施，加强用电安全，不得私拉乱接电线，蓄电池及电动自行车等不得在楼内充电，不得堵塞疏散通道，不得堆放易燃易爆物品。乙方存在上述禁止行为或因使用水、电、气不当、失误等造成的责任与损失，由乙方承担。关于消防安全责任部分，甲乙双方应签订《消防安全责任书》，作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

4. 乙方因搁置物、悬挂物等致人损害、高空抛物等给乙方或其他人造成损害的，乙方承担全部责任，给甲方造成损失的还应当赔偿甲方的一切损失。

5. 乙方不得改变租赁房屋用途，不得在租赁房屋进行违法活动，如违约，甲方有权按本合同第十五条第4款执行，并报告公安人员。

第十条 保险责任

在租赁期限内，甲方自行购买租赁房产的保险，乙方自行购买租赁房产内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。若甲、乙双方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任分别由甲、乙双方自行承担。

担。

第十一条 权利保证

1. 甲方应当保证租赁房产为其所有，无所有权及使用权的纠纷。
2. 本合同生效后，非因乙方原因，租赁房产产生所有权及使用权纠纷，导致本合同无法继续履行的，甲方应当告知乙方。

第十二条 租赁房产的转让

1. 在租赁期限内，甲方有权无责出售、转让租赁房产，但应提前三个月书面通知乙方（鉴于实际租赁及出售的需要，甲方有权无责向购买方披露本租赁合同）。在同等受让条件下乙方对租赁房产享有优先购买权，乙方在接到甲方书面通知后应当以书面文件形式将其回复意见送达甲方、乙方在收到甲方书面通知后 15 日内未能以有效形式有效回复甲方的，视为乙方放弃优先购买权。

2. 甲方出售租赁房产后，以该房产交付购买方时间为租金收取截止时点，房产交付后由乙方与购买方重新签订合同并向其缴纳租金。

第十三条 租赁房产的转租

1. 未经甲方书面同意，乙方全部或部分转租或者变相转租租赁房产的，甲方均有权单方解除合同。

2. 乙方经甲方书面许可后方可将其承租的全部或部分房屋转租他方，转租合同期限不得超过本合同租赁期限，且必须将相关《转租合同》

向甲方备案；乙方未向甲方完成真实的《转租合同》备案视同未经甲方许可系根本违约，甲方有权以此无责行使包括但不限于解除本合同在内的权利。转租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。未经甲方书面同意及备案的乙方自行转租的行为系根本违约行为，不因甲方不知晓而默认或推定其效力。

第十四条 租赁期满续租

采用公开竞价方式承租的，本合同租赁期限届满，乙方如需续租，可参加甲方组织的招租竞价公开会，乙方为优先权竞租人，同等价格下享有优先权。

第十五条 合同的解除和终止

1. 甲、乙双方经协商一致，可以提前解除合同。
2. 非因合同相对方的原因，一方需要提前解除合同的，应当提前一个月书面通知相对方。
3. 本合同有效期内发生下列情形之一的，甲方有权提前终止本合同，该行为不属违约行为：
 - （1）因城市规划或城市更新改造需要拆迁或土地收储；
 - （2）因法律、法规、政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行。
 - （3）甲方公司改制、重组、清算等；

（4）租赁期间，如有政府或经正常合法程序审批的拆迁行为，则甲方提前三个月或在接到政府部门拆迁公告或书面通知后 10 个工作日内向乙方发出书面通知，本租赁合同终止，双方均不需要向对方承担任何违约责任。租赁标的拆迁、征用等补偿和赔偿费（包括但不限于土地补偿费、租赁标的补偿费、租赁标的装修补偿费、附属物补偿费、搬迁补助费、经营损失补偿费、人员安置补偿费等）全部归甲方所有，乙方不得以任何理由对此提出任何权益主张。

4. 乙方有以下行为之一的，甲方有权立即解除合同：

（1）未经甲方书面同意擅自将该房屋转租、转借他人使用的或者以其他任何方式变相转租、转借他人使用的（包括但不限于擅自换租，以联营、承包经营或者合作经营等名义将承租的房屋给他人使用并获得租金性收益的）；

（2）未经甲方书面同意及有关部门批准，擅自扩建、改建、搭建、拆改等造成租赁房产主体结构变动的；

（3）乙方擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋从事违法违章活动的；

（4）租赁房产发生治安或者消防隐患的，政府有关职能部门或甲方要求乙方整改，乙方未能及时整改或拒不整改的造成严重损失的；

（5）乙方未能按时足额支付租金、拖欠租金超过十五天的，或确实无力履行合同的。

(6) 乙方未能按时足额缴纳履约保证金超十五天的。

(7) 乙方承担维修租赁房屋责任，经甲方书面通知超十五天仍然拒不维修的。

5. 甲方未按本合同约定时间交付租赁房产超过九十天的，乙方有权立即解除合同。

第十六条 违约责任

1. 甲、乙双方按本合同第十五条第 2 款解除合同的，提出解除合同的一方应向另一方支付违约金，违约金金额为三个月租金金额。乙方提出解除合同的，甲方有权直接从履约保证金中扣除。

2. 甲方按本合同第十五条第 4 款解除合同的，乙方缴交的履约保证金将全部作为违约金归甲方所有；若履约保证金不足抵偿甲方损失的，乙方还应当赔偿由此而造成甲方的损失（甲方的损失包括但不限于直接损失、维权费用、待租期间租金收益损失等）。

3. 乙方按本合同第十五条第 5 款解除合同的，甲方除向乙方返回租赁履约保证金外，还应当向乙方支付违约金，违约金金额为履约保证金金额。

4. 乙方在租赁经营期间，因自身经营等原因产生的任何纠纷，均与甲方无关，均由乙方自行解决和承担责任，由此给甲方造成的损失，乙方应当向甲方承担包括但不限于甲方损失、维权费用等相应的赔偿责任。

5. 租赁期满或合同解除，乙方逾期腾房的，每逾期一天，乙方除应赔偿甲方因此所受的损失，还应向甲方支付每天按照月租金百分之五计算的违约金。

6. 乙方不得有任何处置、抵押该房屋等行为，否则甲方有权解除本合同并没收乙方所交的租赁保证金作为违约金；若履约保证金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿由此给造成甲方的全部损失。

7. 租赁期间，如乙方拖欠支付租金的，每逾期一天，按照应付租金总额的百分之五计算违约金。乙方支付该违约金并不影响甲方其他权利的行使或免除乙方其他义务。

第十七条 合同解除或终止后的装修处置

1. 由于乙方原因导致本合同解除的，甲方不承担装修的赔偿或补偿责任。甲方明确不需要原装修的，由乙方自行处置有关装修并恢复原状，但不得破坏房屋结构及造成出租方设施设备的损坏，拆除费用由乙方自行承担；甲方明确要求需要利用原装修的，乙方不得要求甲方给予任何装修补偿，乙方搬离时不得进行破坏，如有损失乙方应当予以承担。

2. 因甲方违约原因导致本合同解除，乙方提出装修改造补偿的，甲方仅就装修残值经评估后的价值向乙方进行补偿，但装修改造补偿总金额最高不超出合同中约定剩余租期内租金。

第十八条 招商运营与装饰改造投入

1. 经甲方同意乙方享有对项目的规划定位、装修定位、设备改造、

分隔转租的权利。乙方同时承诺投入不低于人民币 3000 万元对该租赁标的商业空间、配套进行装修改造及相关投入。乙方应于公开竞价成交之日起 5 个工作日内在甲方认可的银行设立共管账户，并于成交结果公示期满之日起 5 个工作日内在共管账户中存入不少于人民币 1000 万元的首期装修改造款，否则视为乙方放弃承租，其缴纳的竞价保证金将不予退还。甲方有权监管及监督装修改造资金的投入与使用。

2. 乙方应于本合同签订之日起一年内完成装修改造，届时甲方将委托具备工程造价咨询资质的专业机构进行审核并出具具有法律效力的工程结算审核报告确认投资完成情况（乙方有义务全面配合以完成审核，咨询费用需由乙方承担），如未达到投资额或装修改造要求，视为乙方实质性违约，甲方有权单方面解除合同，所有因此产生的损失由乙方承担。

3. 乙方在竞价成交之日起 30 日内须根据项目招租公告要求向甲方提交装修改造方案及相关文件，否则视为乙方放弃承租，其缴纳的竞价保证金将不予退还。装修改造方案应根据项目现场实际客观条件及平面布局、客观市场背景及出租人在本文件中的各项要求进行编制，上述方案作为本合同的有效组成部分，若乙方出现明显违反上述方案有关内容的，甲方有权单方面解除租赁合同并没收履约保证金，对甲方造成其他损失的，甲方保留继续追偿的权利。法定的不可抗力因素及取得甲方书面认可的变动部分除外。

第十九条 房屋维护与修缮

1. 经甲方同意，乙方可以根据经营需要，在不影响房屋建筑安全性的前提下进行装修改造与设备安装改造。相关费用由乙方承担。乙方如需改变房屋外墙立面、原有墙体结构及原有设施的，或者需要在横梁、外墙打孔凿洞的，应事先书面征得甲方同意并提供相关图纸，在取得甲方书面同意后，方可进行装修的相关事宜。

2. 乙方应合理使用房屋及其附属设施、设备，并做好日常维护与修缮工作；租赁期间，房屋及其附属设施、设备如发生损坏，由乙方负责及时修复或予以经济赔偿。

3. 乙方应正常使用并爱护房产及甲方提供的各项设施。在甲方正式移交给乙方后，移交部分的日常维修、保养均由乙方负责（相关设施设备在质保期及质保范围内的维修工作由甲方负责）。

4. 租赁期间，防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

第二十条 有关税费

租赁过程产生的各种税费由甲方、乙方按国家相关规定各自承担，如有未规定的，由乙方承担。

1. 租赁期间，房产税等与产权有关的相关税费由甲方承担。

2. 租赁期间，营业税等与乙方经营有关的相关税费，以及水电费、物业管理费等与乙方使用有关的相关税费均由乙方承担。

3. 乙方依法诚信经营，要求由乙方自行负责办理解决在装修和使用过程中涉及的有关手续和相关事宜（包括工商、税务登记、卫生、安全、环保、城市管理、特种行业管理、消防审批手续和验收等），并承担全部费用。

4. 乙方及经允许的转租商户应依法经营并独自承担相关法律责任，由此造成甲方损失的由乙方承担不可撤销连带责任（包括但不限于损失、律师费等维权费用）。

第二十一条 通知与送达

1. 与本合同有关的通知、文件以及相关法律文书的送达以邮政特快专递 EMS 寄送至合同记载的地址即视为送达。

2. 一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起五日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

第二十二条 法律适用与争议解决

1. 本合同受中国法律管辖并按其进行解释。

2. 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，双方可向租赁房产所在地的人民法院提起诉讼解决。

3. 败诉方应承担胜诉方因维权支出的费用（包括但不限于催收费用、仲裁费、保全费、公告费、执行费、律师费、差旅费、保险费及其他费用）。

第二十三条 补充与附件

本合同未尽事宜，依照现行有关法律、法规执行。法律、法规未作规定的，甲、乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十四条 合同效力

本合同自双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

第二十五条 其他

本合同共一式陆份，正本肆份，双方各执贰份。副本贰份，送（单位主管部门）备案，福建省产权交易中心各一份。具有同等法律效力。

附件：《消防安全责任书》

（以下无正文）

甲方：	乙方：
（公章或合同专用章）	（公章或合同专用章）
法定代表人/授权代表：	法定代表人/授权代表：
联系人：	联系人：
联系电话：	联系电话：

签订日期： 年 月 日

消防安全责任书

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

租赁房屋地址：

根据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》及有关规定，为预防和减少火灾危害，确保甲方所出租房屋（以下简称“房屋”）及乙方的人身、财产和公共财产的安全，遵循“谁使用，谁管理，谁负责”的原则，明确甲、乙双方在消防工作中的权利、义务，甲乙双方特签订本消防安全责任书：

1. 甲方责任

1.1 甲方应不定期对房屋所在楼栋进行消防安全监督、检查。发现乙方违章违规的现象和行为以及乙方造成火灾隐患，甲方有权责令乙方配合整改，由此产生的一切损失和费用，由乙方承担。

2. 乙方责任

2.1 乙方负责监督房屋所在区域的物业管理单位按有关规定配备相应的消防设施和设备。

2.2 乙方应认真贯彻执行国家和地方有关消防法律法规以及物业公司相关消防安全管理规定，在承租期间内对该房屋消防安全以及居住人/使用人的人身安全负全面责任，保障房屋在符合消防安全规定的情况下居住使用。因乙方原因引起火灾或其他事故，由乙方承担所有经济损失和法律责任。

2.3 乙方须自觉维护房屋所在楼栋内所有消防设备设施和器材的完好有效，不得私自改变消防设施设备的用途。严禁擅自遮挡、挪用、损坏、拆除消防设施、器材和消防安全标志，造成灭火器等消防设施设备遗失、损坏的，按原价赔偿。

2.4 乙方应对房屋内的共同居住人员/实际使用人员进行消防意识的宣传教育，提高其消防意识与消防能力。

2.5 对明知有火灾隐患而不加防范或甲方提出整改要求后乙方拒绝整改或延迟整改，造成火灾事故的所有责任和损失由乙方承担。乙方如发现消防安全隐患应及时向甲方报告，杜绝消防安全事故发生。

2.6 乙方在房屋内及其所在区域内严禁使用易燃可燃材料进行装饰装修，严禁使用和储存易燃易爆物品。

2.7 乙方须杜绝违规用火、用电、用气、用油，禁止使用煤炉、酒精炉等已淘汰的明火设备和电炉、电烙铁等已淘汰的高功率电热器具，严禁在房屋内生火(包括焚烧废纸等可燃物)。

2.8 乙方须严格遵守电气装置安装规程和技术管理规程，禁止非电工人员安装、修理电气线路，禁止私拉乱接电线。

2.9 乙方必须保持消防疏散通道的畅通，严禁占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车通道。

2.10 乙方严禁以任何方式擅自为电动自行车设置充电线路和充电接口，严禁将电动自行车、电池搬运上楼或在房屋内充电。

2.11 乙方未经甲方同意，不得擅自对房屋进行装修施工。乙方经甲方同意后装修施工期间，须承担乙方自身、施工方、受影响的第三方的消防安全责任。

2.12 未经消防部门审批合格的，乙方不得设置三合一场所（即住宿与生产、储存、经营合用场所）。

3. 违约责任

3.1 甲方未履行本责任书规定的内容造成乙方损失的，由甲方承担相应的责任。

3.2 凡因乙方未履行本责任书规定的内容，乙方违反消防法规，给甲方、乙方自身及第三方造成损失和伤害的，由乙方承担全部经济损失，并承担相应的法律责任。

4. 本责任书共一式陆份，正本肆份，双方各执贰份。副本贰份，送（单位主管部门）备案，福建省产权交易中心各一份。具有同等法律效力。

甲方：

（公章或合同专用章）

法定代表人/授权代表：

联系人：

联系电话：

乙方：

（公章或合同专用章）

法定代表人/授权代表：

联系人：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

附件4:

承诺书

福建省产权交易中心:

_____ (竞租人名称) 为参加南京武夷商城凌云阁商业综合体项目招租的竞租人, 现本竞租人承诺:

1、本竞租人具有良好商业信誉, 在以往经营过程中无违法经营等不良记录。

2、若我方成交, 我方承诺:

(1) 租赁期内本物业房屋、场地、设施由我方自行负责维修和维护, 费用自理。

(2) 合同期限届满之时, 我方如有意续约应再次参与公开竞价获得租赁权。合同终止时, 我方在合同终止后的 30 个自然日内搬迁完毕, 不得拆除不可移动的设施和设备以及固定装修和改造扩建部分, 按照物业现状 (包括承租方自费投入的改造和装修) 将该物业无偿移交给出租方。

(3) 租赁期间, 如有政府或经正常合法程序审批的拆迁行为, 则出租方提前三个月向我方发出书面通知, 本租赁合同终止, 双方均不需要向对方承担任何违约责任。租赁标的拆迁、征用等补偿和赔偿费 (包括但不限于土地补偿费、租赁标的补偿费、租赁标的装修补偿费、附属物补偿费、搬迁补助费、经营损失补偿费、人员安置补偿费等) 全部归出租方所有我方不得以任何理由对此提出任何权益主张。

(4) 我方必须按有关法规做好消防、防盗、安全生产工作。由于我方过错造成本租赁本物业损失及第三方财产损失, 由我方承担全部责任。

以上如有不实, 本竞租人愿承担一切法律责任, 并承担取消竞租资格、取消租赁合同、竞价保证金、履约保证金不予返还等不利后果。

竞租人 (盖章)

法定代表人或授权代表 (签字):

日期: 年 月 日

附件 5:

竞租人联系方式确认书

福建省产权交易中心:

与【南京武夷商城凌云阁商业综合体项目招租（项目编号：MCJJZ2024208-1）】有关的各类通知、要求以及法律文件，送达至本竞租人确认的以下地址：

联系人：

身份证号码：

手机号码：

地址：

电子邮箱：

贵中心将文件送达至本竞租人确认的上述地址之一即为有效送达（其中：如采用手机短信递送的，以贵中心人员发送的手机短信发送之时即为送达；如采用电子邮件方式递送的，以贵中心邮箱（jysb@fjcqjy.com）发送的邮件显示成功到达本竞租人确认的邮箱时即为送达；如采用邮寄方式递送的，以贵中心按照本竞租人确认的地址寄出信件满三个日历日即被视为送达；如采用专人递送，在交付后即被视为送达）。

竞租人递交竞价资格文件后对于组织方在组织本项目竞价、交易过程中任何发出且要求回复的函件、通知等文件应在送达竞租人（承租方）后应及时或根据上述函件、通知等文件要求的时限予以回复，不予回复或逾期回复的，视为被送达方对组织方发出的函件、通知等文件的内容及所相关事项表示同意。

本竞租人确认的上述送达地址若发生变更，本竞租人应及时通过书面方式通知贵中心。在本竞租人将变更地址的通知书有效送至贵中心之前，贵中心仍按照上述本竞租人确认的送达地址进行送达。

因本竞租人提供或确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时书面通知贵中心、本竞租人及指定的接收人（若有）拒绝签收等原因，导致贵中心发出的文件未能被本竞租人实际接收的：采用电子邮件方式递送的，以贵中心向本竞租人确认的邮箱发送文件被退回之时即为送达；采用邮寄方式递送的，以信件退回之日视为送达之日；采用直接递送的，贵中心指派的送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达。

特此确认。

竞租人（盖章）：

法定代表人、负责人或授权代表（签字）：

年 月 日

附件 6:

竞价保证金缴纳凭证复印件粘贴处

该凭证上的付款人(转出方)名称必须与竞租人名称一致,资金用途应当标明“MCJJZ2024208-1 竞价保证金”或类似字眼,交验原件。

(竞租人签章)

注意:

1、竞租人应将交纳保证金的银行账户的开户行名称等信息填写如下,便于未成交时退还保证金。竞租人如以现金方式交纳保证金的,须提供一个与竞租人名称一致的银行账户,相关信息也填写如下。

开户行名称: _____

户 名: _____ (须与竞租人名称一致)

帐 号: _____

联系 电话: _____

2、如竞租人是在交通银行交纳竞价保证金的,须将银行缴款回单原件一份交给组织方。

3、竞租人为单位的,成交后交易佣金开票相关信息填写如下:

专票或普票: _____

纳税登记号: _____

企业名称: _____

营业地址: _____

电话号码: _____

银行账号: _____