

高栏港工业邻里公园一期招租项目

竞拍文件

请详细阅读本文件及有关资料，在您参加竞拍时，这些将是约束有关各方的法律文件
(以下资料为商业秘密，未经书面特别授权不得复制、传播或公开)

珠海汇港城市资源开发有限公司
二〇一九年十二月

目 录

第一部分 竞拍邀请函·····	04
第二部分 竞拍项目内容·····	09
第三部分 现场竞拍规则·····	16
第四部分 竞拍方案·····	21
第五部分 合同范本·····	27
第六部分 资格审查资料内容及格式·····	31
第七部分 附件·····	37

第一部分 竞拍邀请函

第一部分 竞拍邀请函

珠海汇港城市资源开发有限公司（以下简称“出租方”）就高栏港工业邻里公园一期招租项目邀请潜在竞拍方参加竞拍。

一、标的物基本情况

1	项目名称	高栏港工业邻里公园一期招租项目
2	竞拍时间	2020 年 1 月 9 日上午 10 点 30 分起拍
3	竞拍地点	珠海市金湾区高栏港大道汇华大厦六楼会议室
4	项目标的 (细分)	高栏港工业邻里公园一期招租项目，本项目分四十九个标的，分别如下： 标的 1：高栏港工业邻里公园一期 A1 区，共 1 个； 标的 2-33：高栏港工业邻里公园一期 A2 区，共 32 个； 标的 34：高栏港工业邻里公园一期 A3 区，共 1 个； 标的 35：高栏港工业邻里公园一期 A4-1 区，共 1 个； 标的 36-48：高栏港工业邻里公园一期 A4-2 区，共 13 个； 标的 49：高栏港工业邻里公园一期 C6 区，共 1 个； 说明：项目介绍详见竞拍文件第二部分《竞拍项目内容》；详细竞拍办法见第四部分《竞拍方案》。
5	项目地址	珠海高栏港经济区南水镇海工 2 路延长线与中海福陆四号门交汇处西南侧。
6	租赁期限	自合同约定收取租金起一年。租赁期满，没有政策变化和其他不可抗力因素的，承租人按照租赁合同条款约定的时间续签合约并缴纳租金，连续续签不超过 3 年。
7	竞拍方式	现场竞拍，竞拍底价区间为：人民币 31.8 元/平方/月。 本项目要求各标的竞拍人报出单位平方的月租金报价，对竞

		拍各标的进行一轮或多轮竞投报价，每举牌一次加价幅度为人民币 1 元或其整数倍，最终实行价高者得的原则，具体规则详见竞拍文件第三部分《现场竞拍规则》。 备注： 在合同履行过程中，成交人应依法经营，并在合同约定的时间之前向出租方交纳租金，租赁期内月租金为成交人在本项目中对所投标的的竞投报价。租金仅是成交人承租出租方所提供租赁物（详见本竞拍文件第四部分）而支付给出租方的费用。成交人在整个经营期限（承租期）内自主经营、自负盈亏，与经营有关的所有费用均由成交人承担，经营所产生的风险亦全部由成交人承担。
8	竞拍保证金	竞拍保证金计算方式如下： $\text{竞拍面积} \times \text{竞租底价} \times 2$ 注：本文所有的竞拍面积皆以下文第二部分《竞拍项目内容》中标的物平立面图面积为计算依据，而在实际租金计算中，如竣工图面积与平立面图面积误差在 10%以内，则以平立面图面积为计算依据，误差达到 10%或以上时，则以竣工图面积为计算依据。 竞拍方应在递交竞拍资格文件截止时间前将竞拍保证金从竞拍方账户转账到珠海汇港城市资源开发有限公司账户，实际到账时间以竞拍保证金账户开户银行提供的竞拍保证金到账凭证记载时间为准。 竞拍保证金账户： 开户银行：交通银行珠海分行港区支行 户名：珠海汇港城市资源开发有限公司 银行账号：444000918018010058092。 竞拍人若同时参加多个标的竞拍，须将保证金分别多笔转账到以上账户，备注处须写明竞拍相应标的序号名称。

		成交结果公示结束后 5 个工作日内,出租方将未竞得人缴纳的竞拍保证金不计利息退还。
9	履约保证金	1、每个成交人在签订合同后 3 个工作日内须提交三个月租金作为履约保证金,将该笔款项以转账方式提交至出租方。设履约保证金上限人民币五万元。 2、履约保证金提交账户: 开户银行: 交通银行珠海分行港区支行 户名: 珠海汇港城市资源开发有限公司 银行账号: 444000918018010058092。 3、在成交人按规定要求在完成本项目合同项下全部服务(即经营期限自合同签订之日起的一年),扣除成交人应承担的违约金、损失、费用及本项目合同项下所有款项。出租方在一周后退还履约保证金(无息)。 4、成交人未按照竞拍文件要求向出租方提交履约保证金的,视为成交人放弃成交资格,其竞拍保证金不予退还,给出租方造成的损失超过竞拍保证金数额的,成交人应对超过部分予以赔偿。出租方有权废除授标。合同履行期间,成交人给出租方造成的损失超过履约保证金数额的,成交人应对超过部分予以赔偿。

二、对竞拍方资格要求

竞拍方是指符合下列全部资格条件、通过资格审查的意向竞拍方:

标的竞拍人资格要求:

1、在中华人民共和国境内注册,有效存续的法人机构、个体户,持有合法有效的营业执照(竞拍资格文件中提供竞拍人营业执照复印件加盖竞拍人公章);

2、持有中华人民共和国居民身份证,具备完全民事行为的自然人,需提供公安

机关出具的无犯罪记录证明(竞拍资格文件中提供竞拍人身份证正反面复印件及无犯罪记录证明原件)。

注:

1、自然人竞拍最大面积不得超过 100 平方;

2、出租方预审确定竞拍资格:(1)法人单位的经营范围、装修规则及相关资料必须真实有效,经营业态需要有经营经验并提供相关支持资料;聘请专业公司或团队经营的需提供相关经营资料;(2)个体户原则上只能经营原有经营业态,转行经营的视为自然人;(3)自然人有加盟经营经验的,提供相关证明资料的,可以在相同业态竞拍,不受面积限制。

3、竞拍前已在规定的时间内交纳了所参与竞拍标的的竞拍保证金。

三、报名方式

1、提交资料:

(1) 营业执照复印件;

(2) 竞拍人身份证正反面复印件;

(3) 经办人的身份证及相关授权文件【经办人如是法定代表人(或负责人),需提供法定代表人(或负责人)证明书;经办人如是被授权代表,需提供法定代表人(或负责人)授权委托书】

(4) 填写报名表、提供相关资料

2、提交方式

(1) 现场提交;

(2) 电子邮件(邮件地址见下文联系方式);

(3) 快递(收件地址见下文联系方式)。

每位竞拍人须在报名截止日前提交所需资料以及支付竞拍保证金。

报名截止日:2020 年 1 月 7 日

报名申请一经受理确认后,即视为竞拍方对竞拍文件及竞拍标的物现状无异议并全部接受,并对有关承诺承担法律责任。

四、现场踏勘:

现场踏勘地点: 珠海高栏港经济区南水镇海工 2 路延长线与中海福陆四号门交汇处西南侧。竞拍人自行及自费前往。

五、联系方式

出租方: 珠海汇港城市资源开发有限公司

联系人: 叶宁 联系电话: 13825669266

E-mail: yen@zhhuihua.com

联系地址: 广东省珠海市金湾区高栏港大道汇华控股大厦 4 楼

珠海汇港城市资源开发有限公司

二〇一九年十二月

第二部分 竞拍项目内容

一、项目介绍

邻里公园是落实区管委会要求，对环境提质改造，完善生活配套的重要项目，位于珠海高栏港经济区南水镇海工 2 路延长线与中海福陆四号门交汇处西南侧，距海岸线仅数百米，临海侧视野优美，紧邻南虎湖生态公园，周边分布十余家已投产和在建大型工厂，包括巨涛海洋工程公司、中铁、崇达电子、景旺电子、三一海工、珠海电厂、珠江钢管、海重、江南纺织等大型企业，预计该区域全部投产时的工人总量将超过 4 万，其中中海福陆在 2020 年年中的工人即可达 1 万余人，1 公里范围内的企业宿舍现有 5000 余员工住宿，未来 3 年将达 2-3 万人；多路公交车将在此设站，后续紧邻的 50 万平方米的南虎湖将建设水上娱乐中心，吸引珠海、中山、江门的消费者体验帆板、独木舟、皮划艇等专业级水上运动项目和休闲水上娱乐项目；邻里公园二期还将引入国内一流的中央厨房公司建设更大规模和更高服务水准的餐饮聚集区，服务广大消费者。

本项目招租范围分为 6 个区域分别为：A1、A2、A3、A4-1、A4-2、C6，其中 A1、A3、A4-2 均为双层箱体建筑，A4-1 为单层箱体建筑，定位经营不同菜系餐厅、酒楼（经营形式为酒楼形式或休闲餐厅，粤、湘、海鲜等菜系，应与小吃、快餐有本质的区别）；A2 为为单层多单体结构建筑定位综合消闲区，可以经营快餐小吃、奶茶、士多零售、精品饰物、医药服务、茶饮、酒吧、美容美发、影吧、书吧、烧烤、卡拉 OK、劳保、五金、洗衣等；C6 为单层单体建筑，拟面向百货超市整体招商，各标的划分方式如下：



注：该项目没有报建资料和产权证（出租方可提供场地证明和现有资料）。出租方的物业受相关部门严格监管，承租人须高度配合出租方的管理。

二、A1 区域内容

1. A1 为标的 1，整租，分为两层，总建筑面积为 539.28m²。

（1）首层建筑面积为 392.64m²；

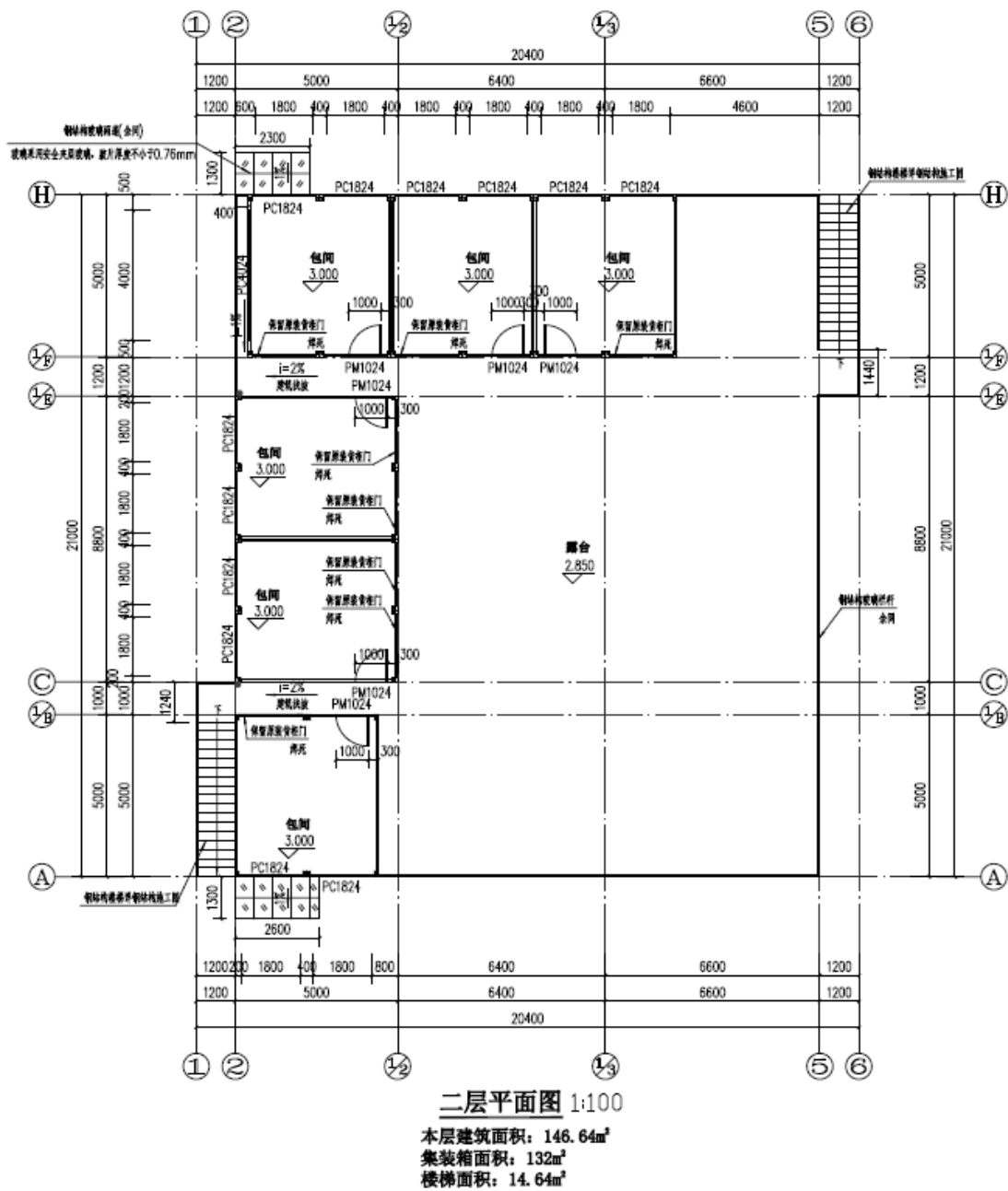
集装箱面积：360m²；

架空面积：18m²；

楼梯面积：14.64m²。



(2) 二层建筑面积: 146.64m^2 ;
集装箱面积: 132m^2 ;
楼梯面积: 14.64m^2 ;
二层为 6 个包间, 每间面积为 22m^2 。

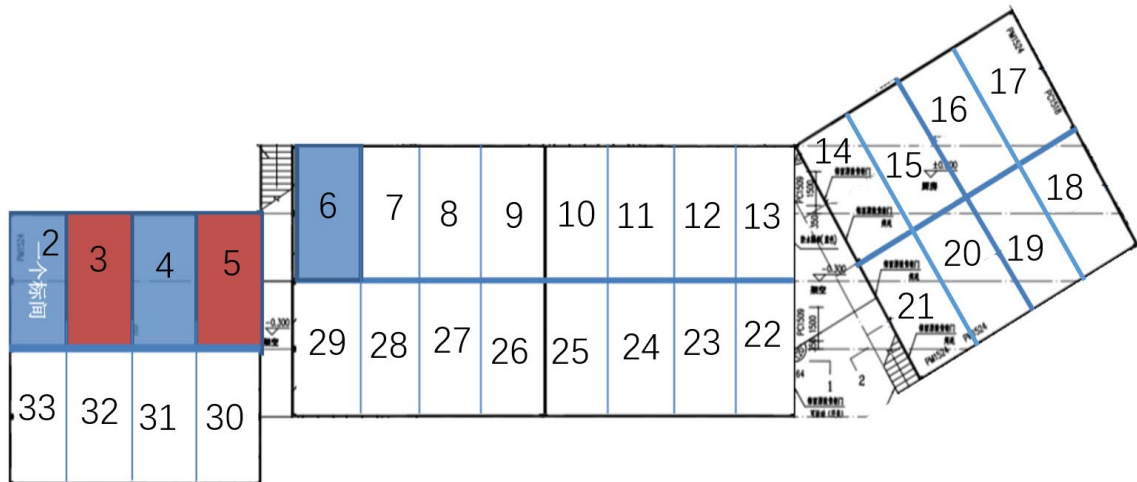


三、A2 区域内容

A2 为单层建筑，包含标的 2-33，为按每间竞拍分租，总建筑面积为 576m²，集装箱面积: 576m²；共 32 个标间，每间面积为 18m²。

A2 总平面图如下:

A 2



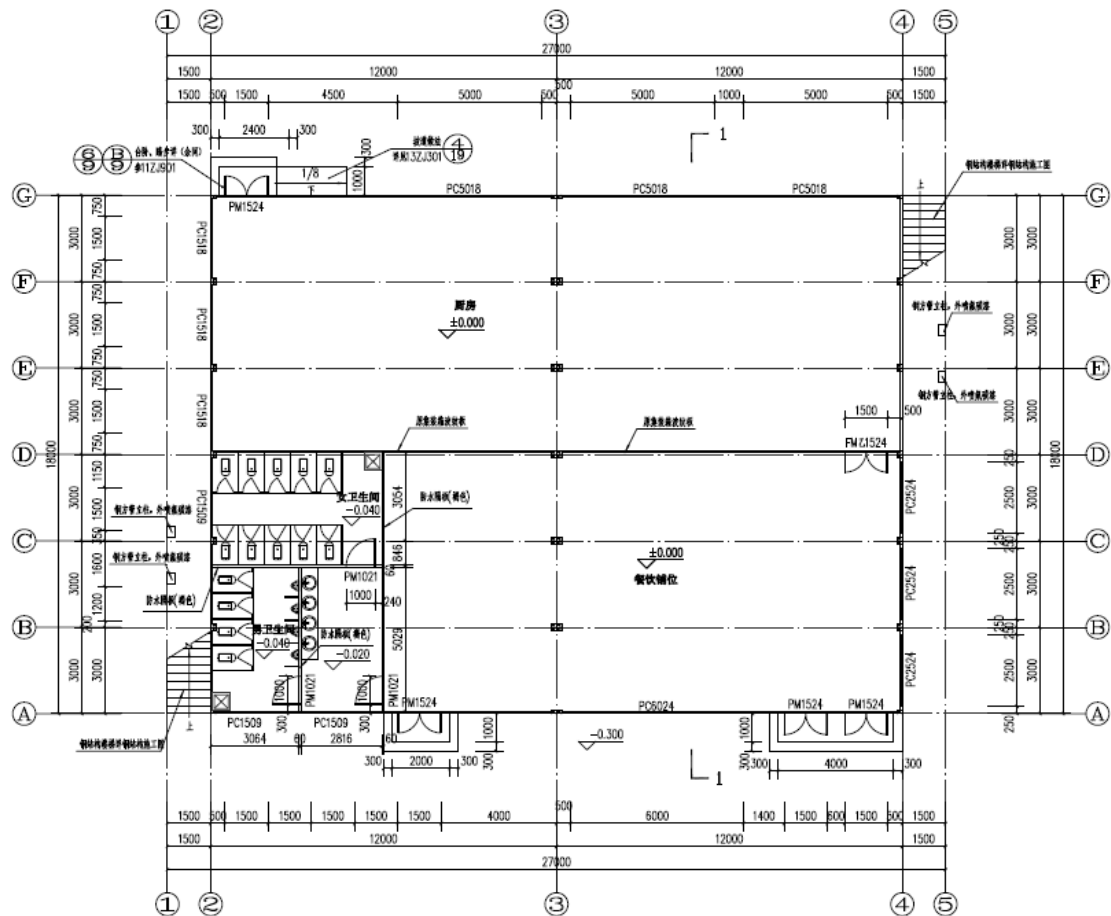
四、A3 区域内容

1. A3 为标的 34，整租，分为两层，总建筑面积为 578m²。

(1) 首层建筑面积为 450m²；

集装箱面积：432m²；

楼梯面积：18m²。



首层平面图 1:100

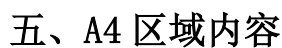
总建筑面积: 578m²
本层建筑面积: 450m²
集装箱面积: 432m²
楼梯面积: 18m²

(2) 二层建筑面积: 128m²;

集装箱面积: 110m²;

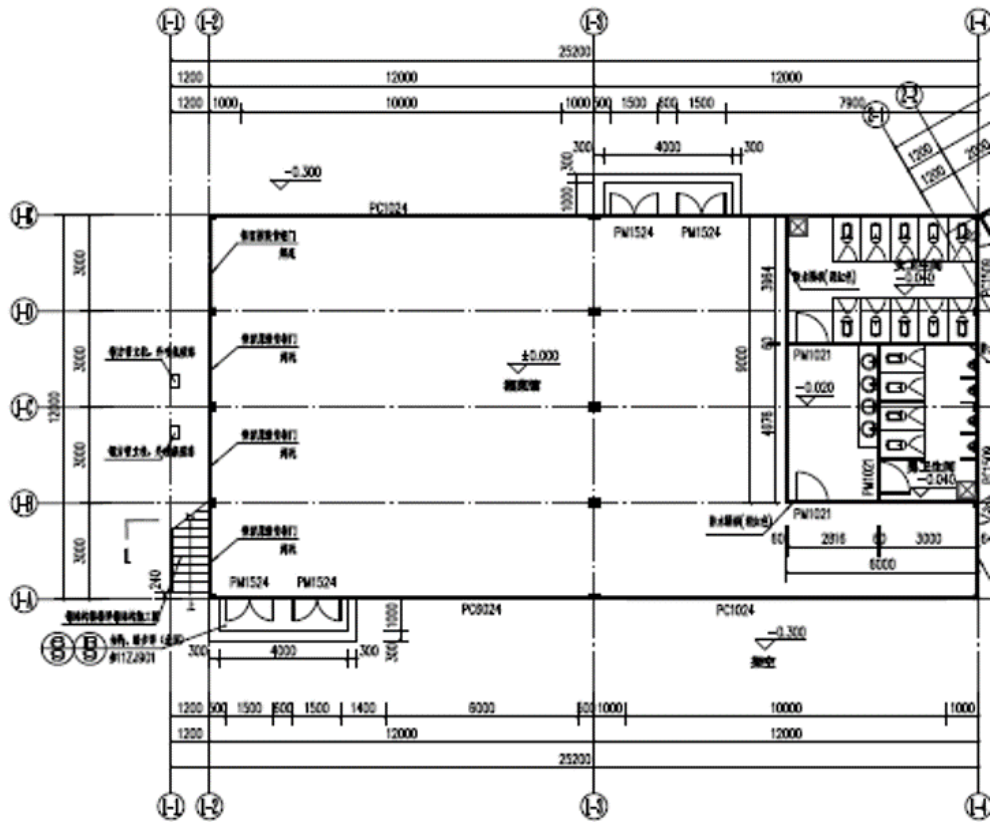
楼梯面积: 18m²;

二层为 5 个包间, 每间面积为 22m²。



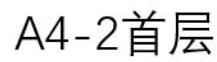
- 16

A4-1

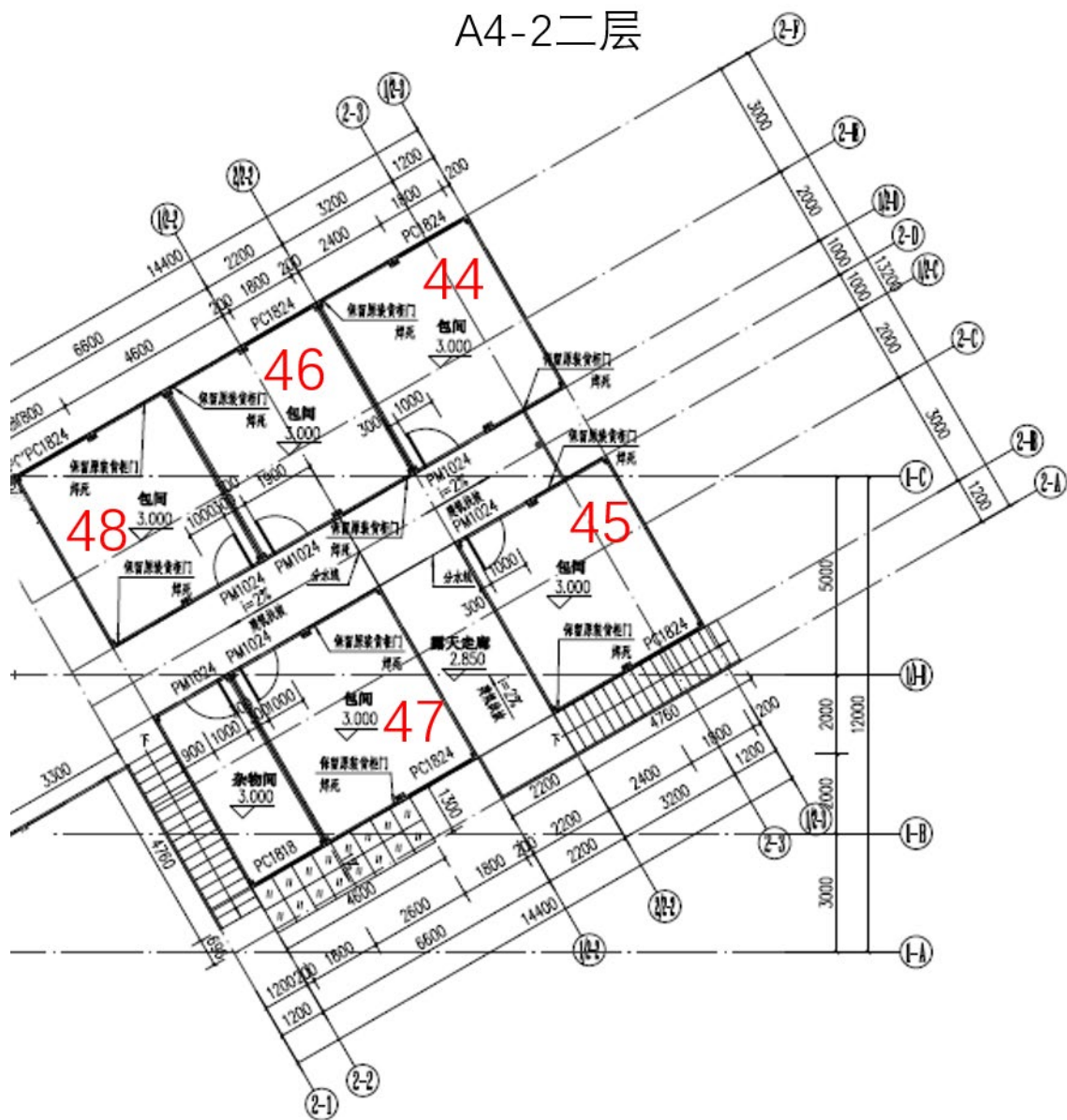


(2) A4-2, 共两层, 建筑面积: 294.52m², 集装箱总面积: 271m², 分摊面积: 48m²。

首层分为 8 个标的, 分别对应标的 36 至标的 43, 其中, 标的 39 紧靠 A3 和明渠, 每个标的面积为 18m²;



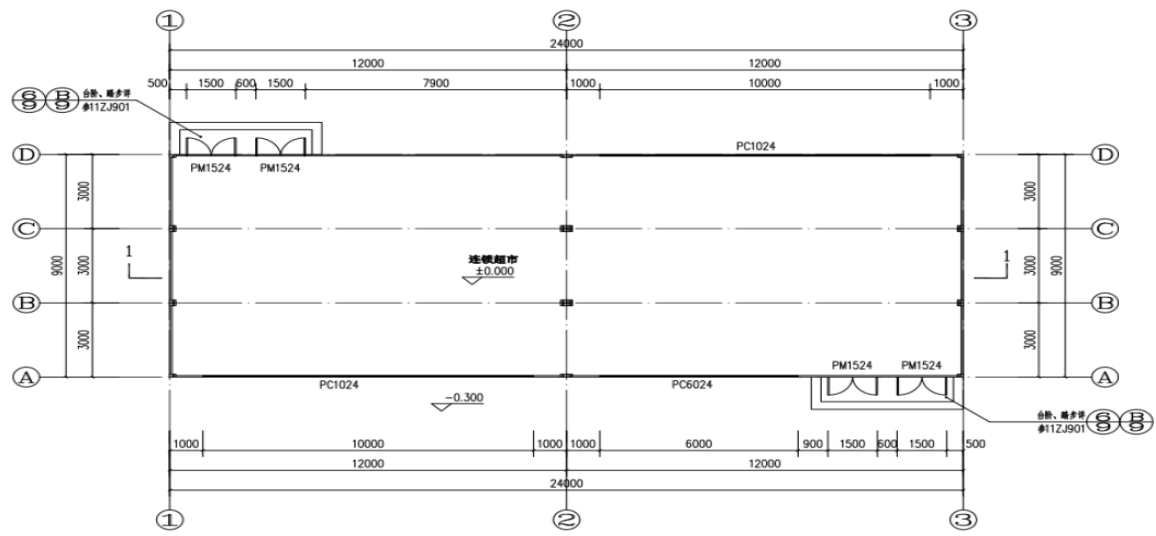
18



六、C6 区域内容

1. C6 为标的 37，整租，共一层，总建筑面积及集装箱面积皆为 216m²，平面图如下：

C6整租



第三部分 现场竞拍规则

现场竞拍规则

一、竞拍方代表为竞拍方委派参与现场竞拍的人员。本次竞拍，采取现场举牌的方式对竞拍各标的进行一轮或多轮竞投报价，实行价高者得的原则。

二、竞拍前竞拍方已在规定时间内交纳竞拍保证金，否则没有资格参与竞拍报价。

三、竞拍方须通过竞拍工作小组对提交材料进行的审查，方能参与竞拍，否则没有资格参与竞拍。竞拍工作小组在竞拍日前通知资格审查合格的竞拍方。

四、竞拍日，本项目各标的竞拍顺序将按照已经排列好的标的序号分别进行。

五、当前标的的竞拍方以举牌的方式竞拍，底价为 31.8 元/平方/月，举牌竞拍幅度为每次 1 元/平方/月或其整数倍。

六、主持人报出竞拍底价并宣布竞拍开始后，第一个举牌的竞拍人即表示以底价应价；在主持人重复报价三次过程中，竞拍人举牌即表示在该报价基础上加价相应的加价幅度；主持人重复报价三次后，无人应价即表示当前最高报价为此次竞拍的成交价，该报价人为此次标的物的竞得人，出租方签发《成交通知书》。

七、竞拍人一经应价，不得撤回，否则竞拍保证金不退，并承担给出租方造成的经济损失。当其他竞拍人有更高的应价时，其应价即丧失约束力。

八、竞拍人必须遵守会场秩序，不得阻挠其他竞拍人叫价，不得出现相互串标的言行，不得干扰竞拍会进行，更不能有操纵、恶意串通等违法行为，一经发现，取消竞拍资格，没收竞拍保证金，并追究其法律责任。

九、现场竞拍最高报价方若弃标，弃标者的竞拍保证金不予退还。

十、竞拍成交后，竞拍人不得以不了解或不完全了解竞拍标的为由，提出取消该项交易，否则，由此产生的纠纷及带来的损失由竞拍人承担。

十一、竞拍结束后，凡没有成交的竞拍人，凭竞拍前所交的竞拍保证金收据领回保证金；成交者需多交一个月租金，与所预付的竞拍保证金构成三个月租金，作为经营诚信保证金。

十二、在竞拍会结束前，各竞拍方在出租方的休息等待区等候，未经现场竞拍工

作小组同意不得离开竞拍会场出走，否则，按弃权处理，并将丧失此后的报价资格，但其此前的有效报价仍然有效、仍具有约束力。

十三、参加竞拍会的竞拍方如是法人机构，则应为法定代表人或其代理人参加；如是自然人个人，则应为本人参加或其代理人参加。以上代理人均需提供授权委托书。

十四、只允许每一竞拍方的1人进入竞拍席、其他人不得进入竞拍现场。

十五、如遇突发事件，根据现有的竞拍资料不能解决时，在不违反公平、公正、公开的原则下，竞拍工作小组有权作出临时处理决定，临时处理决定同竞拍方案具有同等法律效力。

注意：进入竞拍现场人员必须遵守竞拍现场的有关规定，否则，现场竞拍工作小组成员有权召开临时会议作出处理决定。

珠海汇港城市资源开发有限公司

二〇一九年十二月

第四部分 竞拍方案

竞拍方案

经批准，珠海汇港城市资源开发有限公司决定就高栏港工业邻里公园一期招租项目面向有意向潜在的单位或自然人竞拍，竞拍工作方案如下：

释义	除非另有说明，本方案中下列的词语、简称具有如下含义：
本方案	指高栏港工业邻里公园一期招租项目竞拍方案。
出租方	指珠海汇港城市资源开发有限公司。
工作小组	指出租方为组织实施以及推进本项目竞拍等工作而设立的专职工作机构。
监督人员	指出租方及相关部门监督本项目竞拍等工作而委派的人员。
竞拍标的	指高栏港工业邻里公园一期招租项目，分 49 个标的；详见竞拍邀请函标的物基本情况。
意向竞拍方	指发出本项目竞拍邀请后有意参与竞拍活动并到代理机构报名登记并购买竞拍文件的法人机构、经工商登记注册的个体户或具有完全民事行为能力的自然人。
竞拍方	指根据本方案的规定通过了资格审查并缴纳了竞拍保证金的意向竞拍方。
成交方	如经本项目竞拍资格审查后同一标的产生两个以上（含两个）竞拍方，在现场公开对竞拍标的进行竞拍，通过一轮或多轮竞拍，最后产生的最高报价者，且经公示无异议的竞拍方；或邀请征集后同一标的只有一个竞拍方，按方案的约定，标的按出让底价出让给此唯一的经公示无异议的竞拍方。
受让方	指与出租方正式签订了《经营权承包合同》（以下简称“承包合同”）及其附件的成交方。
竞拍	指同一标的两个以上竞拍方按照本方案确定的竞拍规则对竞拍标的进行报价的行为。
邀请征集	指出租方通过采购公告发出标的出让信息，征集符合规定条件要求的潜在投资者报名参与标的竞拍活动的行为。
资格审查	意向竞拍方在竞拍方案规定的时间内提交“竞拍资格文件”，竞拍工作小组

在监督人员的监督下，对征集到的意向竞拍方是否符合本方案规定的资格审查条件进行核查。

竞拍保证金 指为约束意向竞拍方在项目的竞拍行为，确保意向竞拍方按照本方案的规定参与竞拍活动，防止损害代理机构和出租方利益的情形发生，意向竞拍方按照本方案规定的时间及方式缴纳的款项，在出现本方案规定的情况时，可以按照本方案的规定不予退还竞拍保证金。

履约保证金 指出租方为监督和确保成交方成交后能按照其在经营合同中所作出的承诺全面履行其义务，要求成交方在签订合同后支付给出租方作为监督成交方履行合同情况的保证款项。

元 指人民币单位“元”。本方案中所提及的金额均以人民币表示。

日 本方案中的“日”指“工作日”，除非上下文的文义另有要求。

时间 本方案中的时间均指北京时间。

一、工作原则

（一）遵循公平、公开、公正和诚实信用的原则；

（二）遵循依法规范操作原则。有关部门依法对竞拍活动及各方当事人实施监督，依法处理竞拍活动中的违规或违法行为。

二、交易主体

（一）出租方：珠海汇港城市资源开发有限公司

（二）竞拍方：

竞拍方是指符合下列全部资格条件、通过资格审查的意向竞拍方：

1. 竞拍方必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的独立法人机构或经工商登记注册的个体户（非独立法人资格）或具有完全民事行为能力的自然人。

2. 竞拍方如果是法人机构，代表必须是法定代表人或法定代表人的授权委托人；如果是工商登记注册的个体户，代表必须是其在工商部门登记的负责人或其授权委托人；如果是完全民事行为能力的自然人，代表必须是竞拍方本人或经公证的授权委托人。

3. 竞拍前已在规定的时间内交纳了竞拍保证金，并领取竞拍工作小组开具的《竞拍方资格审

查书》。（在竞拍前经竞拍工作小组审查通过后，向竞拍方发放《竞拍方资格审查书》）。

（三）成交方（详见释义部分）。

（四）受让方（详见释义部分）。

三、竞拍标的及具体要求：

（一）竞拍标的：本项目共四十九个标的，分别为：

标的 1：高栏港工业邻里公园一期 A1 区，共 1 个；

标的 2-33：高栏港工业邻里公园一期 A2 区，共 32 个；

标的 34：高栏港工业邻里公园一期 A3 区，共 1 个；

标的 35：高栏港工业邻里公园一期 A4-1 区，共 1 个；

标的 36-48：高栏港工业邻里公园一期 A4-2 区，共 13 个；

标的 49：高栏港工业邻里公园一期 C6 区，共 1 个；

其具体的情况由意向竞拍方考察现场自行确定和掌握。

标的的移交给成交方时以现状为准，因此，竞拍人必须充分评估经营铺位的各种风险，并自行承担存在的风险。

（二）竞拍方案

1、A1+A2+C6 打包竞拍，A3 整体竞拍，A4-1+A4-2 整体竞拍；

2、上述方案没有出价人的，按照下述拆分原则依次竞拍：A2+C6 打包竞拍，A1、A4-1、A4-2 分别整体竞拍；

3、上述方案没有出价人的，按照下述拆分原则依次竞拍：A2、A4-2 首层、A4-2 二层、A1、A3、C6 分别整体竞拍；

4、上述方案没有出价人的，按照下述拆分原则依次竞拍：A2、A4-2 首层、A4-2 二层分别按编号顺序拆分竞拍。

注：

1、自然人只可参与 A2（标的 2-33）、A4-2 区（标的 36-48）最后按照编号拆分的竞拍，且最大面积不可超过 100 平方；

2、无论何种竞拍方案，A2 经营业态原则上不少于 10 种，地方特色小吃按照不同地域则视为

不同业态。

(三) 具体要求

1、成交方必须严格遵纪守法，必须按照竞拍业态合法经营，必须服从出租方的管理。

2、成交方须做好本单位所有管理人员、工人的安全管理工作，负责本单位所有管理人员、工人的安全，并按规定为其所有管理人员、工人购买保险，并购买第三者责任险，独立承担其管理人员、工人及第三者的安全责任。保险费由成交方自行承担。

3、意向竞拍方可以对标的进行现场踏勘，报价人一旦成交，其成交价（及逐年递增方式）将不因市场情况、现状情况等因素的变化而减少成交金额。

四、竞拍底价：详见“竞拍邀请函”。

五、竞拍保证金与诚信保证金及缴纳方式：详见“竞拍邀请函”

六、竞拍时间和地点：详见“竞拍邀请函”

七、竞拍程序和规则：

(一) 咨询、报名。

(二) 现场踏勘及答疑：详见“竞拍邀请函”。

(三) 交纳竞拍保证金。各意向竞拍方须按本方案第五条的规定交纳竞拍保证金。

八、竞拍资格文件编制要求

(一) 法人机构、经工商登记注册的个体户：

1、工商营业执照（复印件 1 份，须加盖公章）；

2、单位法定代表人/负责人/经营者有效身份证件（复印件 1 份，须加盖公章）；

3、法定代表人/负责人/经营者资格证明书原件（1 份）；

4、《竞拍方参加竞拍承诺书》原件（1 份，格式见本文件第五部分）；

5、法定代表人/负责人/经营者授权委托书（原件 1 份）及代理人身份证件（复印件 1 份，加盖公章）（非法定代表人/负责人/经营者竞拍时需提供）；

6、竞拍保证金银行进账单（复印件 1 份，验原件）；

注：单位法定代表人/负责人/经营者参加现场竞拍时无需提供上述第 5）项资料。

(二) 自然人：

1、持有中华人民共和国居民身份证的自然人，同时提供公安机关出具的无犯罪记录证明（提供中华人民共和国居民身份证及公安机关出具的无犯罪记录证明）；

2、《竞拍方参加竞拍承诺书》原件（格式见本文件第五部分）；

3、经公证的自然人授权委托书原件；（非竞拍方本人参加现场竞拍时需提供）；

4、代理人身份证件（委托他人代理的需提供，复印件 1 份，验原件）；

5、竞拍保证金银行进账单（复印件 1 份，验原件）；

注：竞拍方本人参加现场竞拍时无需提供上述第 3、4 项资料。

※说明：以上文件要求提交复印件的，还须提供原件核对，原件请竞拍方代表务必携带以便核查。

上述资料按顺序编号并制作一个封面，然后按资料顺序装订好密封在一个封套中，并在封套外面标记“竞拍资格文件”字样。封套上应正确标明竞拍标的项目名称、标的并加盖公章（自然人参与竞拍的，由竞拍人或其代理人签字）于封口处。同时注明意向竞拍方的全称、联系人、传真电话、办公电话及移动电话（如因提交方的原因导致出租方或代理机构无法与其取得有效联系，其责任由提交方自行负责）。

（三）竞拍方资格审查。

出租方委派的竞拍工作小组对意向竞拍方进行资格审查，在遵循相关法律法规及本项目《竞拍文件》要求，坚持公平、公开、公正的原则下，对各意向竞拍方的资格进行审查。

（四）现场竞拍。

1. 竞拍原则：本方案坚持公开、公平、公正，在竞拍方中采用价高者得的原则。

2. 竞拍方式：采取一轮或多轮竞拍，现场举牌的方式现场竞报。

3. 竞拍规则：标的经征集必须有两个以上（含两个）的竞拍方参加现场竞拍的，则按《高栏港工业邻里公园一期招租项目现场竞拍规则》（以下简称《现场竞拍规则》，具体见本文件第三部分）进行竞拍。

（五）交易方式的变更

如果经公开（或邀请）征集只有一个符合竞拍资格的竞拍方，本竞拍标的将按竞拍底价出让给此唯一的竞拍方。

（六）竞拍违约及处置：如有以下情况之一，视为竞拍方违约，出租方及代理机构将不予退还竞拍保证金：

- 1、现场竞拍的最高报价方拒绝签领《成交通知书》；
- 2、现场竞拍的最高报价方当场宣布放弃受让标的；
- 3、现场竞拍的最高报价方在公示期满前明确表示或者以自己的行为表明放弃受让标的；
- 4、成交后未在规定时间内与出租方签订合同或未在规定时间内支付竞拍保证金与履约保证金的；
- 5、其他违反本《竞拍文件》约定的行为。

九、成交公示

本项目成交结果将在珠海汇华控股集团有限公司主页（<http://www.zhhuihua.com>）发布成交公告。公示期为自成交结果公布之日起3个工作日。

十、合同的签订

成交方与出租方须按《成交通知书》规定的时间，按时签订“经营合同”，并保证按合同约定的条款全面履行，合同格式及条款详见附件。

十一、本次竞拍的基本要求

（一）竞拍方必须遵守本次竞拍要求和规则，并按要求和规定的时间交纳竞拍保证金及相关资料。否则将被拒绝参与竞拍。

（二）竞拍方自行承担所有参与竞拍有关费用。

（三）竞拍方自愿参加竞拍，对本次竞拍中存在的风险自行判断和承担责任。标的风险提示：报价人应认真查看标的现场，自行承担商务、经济、技术等各种风险。

十二、竞拍事项特别说明：

（一）竞拍现场如出现特殊情况，而本方案不能解决的，竞拍工作小组负责人有权提出召开临时会议，临时会议所作出的决定与本方案具同等效力。

（二）意向竞拍方报名登记，并交纳竞拍保证金后，视为认同本方案及附件资料的所有内容，竞拍方在本方案中的有关承诺和义务，将在“经营合同”中确定。

（三）意向竞拍方报名登记，并交纳竞拍保证金后，视为已充分阅读理解并认同本方案和“经

营合同”及附件资料的所有内容，并自愿受其约束。“经营合同”是本方案的一部分，且与本方案的基本原则、转让标的、转让条件及相关内容一致，成交方无权提出修改；但出租方对“经营合同”中的成交方名称、成交价款等未定部分以及根据成交方在参与本项目竞拍过程中所作出的承诺确定的内容可以填补完整。确需修改和补充的事项，在“经营合同”签订后，另外商议签订补充协议，补充协议不能背离本方案的实质性内容。

（四）本方案及竞拍规则中“价高者得”的原则是指现场竞拍时，同一标的中出价最高的成交，取得按约定条件受让所竞得的标的的权利，同时成交方必须按约定全面履行义务和支付价款才能最后取得标的。

（五）本次竞拍文件资料中出现“成交方”等文字，仅仅是采用通俗称谓，其意义仅限于本方案及相关附件资料所指确切含义。可能与其他场合所用招标、投标、议标及其活动中的“成交方”等有不同的含义。

十三、本方案的解释权

《高栏港工业邻里公园一期招租项目竞拍方案》的解释权归珠海汇港城市资源开发有限公司。

十四、附件。附件是竞拍文件的一部分，是约束竞拍方的法律文件。

珠海汇港城市资源开发有限公司

二〇一九年十二月

第五部分 合同范本

高栏港工业邻里公园一期租赁物出租合同

出租方（以下称甲方）：珠海汇港城市资源开发有限公司

承租方（以下称乙方）：_____

甲方同意将租赁物出租给乙方，经友好协商，制定如下协议：

一、租赁物地址

甲方出租的租赁物坐落于中海福陆公司 4 号门旁边的高栏港工业邻里公园_____，建筑面积_____平方米。

二、租赁期限及经营项目

双方商定租赁物租期为壹年，自_____年__月__日起至_____年__月__日止。次年续租合同应于本合同到期日的一个月前重新签署。乙方承诺租赁物业用于事先由甲方规定业态的合法经营或自主报备经甲方同意的业态的合法经营。

乙方经营需装修的，装修方案须先报甲方审核，并按照审核结果施工；

乙方必须按照消防安全的标准自行配置消防设施及设备。

三、乙方有下列情形之一的，甲方可以中止合同，收回租赁物，履约保证金、未到期租金不予退还：

- 1、乙方擅自将租赁物转租、转让或转借的；
- 2、乙方不按照承诺经营项目经营的；
- 3、乙方自合同生效之日起六十日内未实现开业营业的；
- 4、乙方利用承租租赁物进行违法经营及犯罪活动的；
- 5、乙方拖欠租金累计达 30 天，且经催告后 7 天仍然拖欠的，并每天按照拖欠金额的千分之二赔偿违约金给甲方；
- 6、乙方安排人员长期在租赁物业内居住的；
- 7、乙方擅自歇业超过两个月的。

在租赁合同期满或者提前解除终止合同，乙方应当在期满之日，或合同解除或提前终止之日起十五日内将注册的经营地址注销或者迁出，如乙方逾期办理，则每逾期

一日，按租金的二倍向甲方支付违约金。

四、租金、保证金及交纳方式

1、合同生效之日起 90 天免收租金。

2、依据平立面图面积，本合同年租金为人民币 _____，大写： _____ 元整。

3、如竣工图面积与平面图面积误差在 10%以内，租金以平面图面积为计算依据；如误差达到 10%或以上时，租金以竣工图面积为计算依据，乙方须书面申请勘误。

4、乙方以现金形式向出租方支付租金，租金暂定为每年支付一次，于 年 月 日前交至出租方。

5、乙方必须按照约定时间向甲方缴纳租金，如拖欠，甲方有权向乙方每天按实欠租金的 0.2%加收滞纳金。

6、乙方按照租赁物业 3 个月的租金金额缴纳履约保证金，乙方违反本合同第三条各款规定的，甲方将没收乙方保证金。

7、租赁期满，没有政策变化和其他不可抗力因素的，乙方享有优先承租权，需按照租赁合同条款约定的时间续签合约并缴纳租金，连续续签不超过 3 年。

8、租金前三年不涨，三年后每年涨 5%，不设补偿。

五、租赁期间租赁物修缮

甲方将租赁物交给乙方后，乙方需遵守甲方的统一要求布置租赁物外饰，自行配齐消防安全设置，装修费用和有关责任风险由乙方承担，甲方概不负责，其经营情况也与甲方无关；租期结束或中途双方协商解除合同，乙方不得破坏已装修部分及租赁物架构。

六、各项费用的缴纳

1、物业管理费：乙方按照另行发布的邻里公园物管收费标准和缴费方式交纳；

2、水电费：由乙方甲方通知缴纳；（水表底数为 _____ 度，电表底数为 _____ 度，此度数以后的费用由乙方承担，直至合同期满，按照承租面积分摊公共区域产生的水电费）

3、维修费：租赁期间，由于乙方导致租赁租赁物的主体或租赁物的内部设施损

毁，包括门窗、水电等，维修费由乙方负责。

4、使用该租赁物进行商业活动产生的其它各项费用均由乙方缴纳，（其中包括乙方自己申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用）

七、活动推广配合

为提升公园购物气氛，甲方有权要求乙方逢店庆、节假日安排宣传推广、优惠打折等活动，乙方需在营业时间、或装饰布局上尽量配合甲方的合理要求。

八、出租方与承租方的变更

1、如果甲方将房产所有权转移给第三方时，合同对新的房产所有者继续有效。

2、租赁期间，乙方如因转让或其他原因将租赁物转租给第三方使用，必须事先书面向甲方申请，由第三方书面确认，征得甲方的书面同意。取得使用权的第三方即成为本合同的当事乙方，享有原乙方的权利，承担原乙方的义务。

九、违约金和违约责任

1、若甲方在乙方没有违反本合同的情况下提前解除合同或租给他人，视为甲方违约，负责赔偿违约金金额等于未到期租金总额的 2 倍。

2、若乙方在甲方没有违反本合同的情况下提前解除合同，视为乙方违约，乙方负责赔偿违约金金额等于未到期租金总额的 2 倍。

3、乙方违反合同，擅自将承租租赁物转给他人使用的，视为乙方违约，乙方应支付违约金金额等于转租起始日至原合同到期日租金总额的 2 倍。如因此造成承租租赁物损坏的，还应负责修复或赔偿。

十、免责条件

若租赁物因自然灾害或意外事故导致损毁或造成乙方损失的，甲方不承担任何责任，乙方应自行向意外事故的责任方索赔。租赁期间，若乙方因自然灾害导致不能使用租赁租赁物，乙方需立即书面通知甲方。

租赁期由于政策变化或行政命令导致甲方不能继续执行租赁合同的，乙方应在甲方通知的时限内自行完成搬迁清退工作，甲方不承担任何补偿责任，但是可以退还未到期租金。

乙方因经营不善或突发情况导致信誉问题，甲方有权提出停业整顿，需事先通知乙方，且不承担任何补偿责任。

十一、任何一方向对方发出通知或文件，可以采取邮寄、快递寄送或者传真、电子邮件、短信送达等合法方式送达给对方。如通过邮寄或快递送达的，在寄出后第三个工作日将被视为送达；如通过传真、电子邮件送达、短信送达的，发出之日的当日即视为送达。

十二、争议的解决方式

本合同如出现争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方均可以向人民法院起诉。

十三、本合同如有未尽事宜，甲、乙双方应在法律的基础上共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

十四、本合同双方签字盖章后生效， 本合同 1 式 4 份，甲方 3 份、乙方 1 份。

签署页

出租方（盖章）_____

法定代表人（签字）_____

联系电话：_____

联系地址：_____

日 期： 年 月 日

承租方（盖章）_____

法定代表人（签字）_____

联系电话：_____

联系地址：_____

身份证号码：_____

日 期： 年 月 日

第六部分 资格审查资料内容及格式

1、竞拍方参加竞拍承诺书

竞拍方参加竞拍承诺书

珠海汇港城市资源开发有限公司：

本单位郑重承诺如下事项：

一、本单位已签收并已认真、清楚地阅读了《高栏港工业邻里公园一期招租项目竞拍文件》、《现场竞拍规则》、《高栏港工业邻里公园一期招租项目合同》（范本）等文件及附件资料，特承诺愿意接受其约束力，并无条件地依《高栏港工业邻里公园一期招租项目竞拍文件》、《现场竞拍规则》规定的竞拍方式进行竞拍活动；如成交，则无条件地与出租方签订不违反上述竞拍资料所规定内容的《高栏港工业邻里公园一期招租项目合同》；如成交后不签订《高栏港工业邻里公园一期招租项目经营合同》而弃标、或违反《高栏港工业邻里公园一期招租项目竞拍文件》中关于违约的规定的，则自愿放弃竞拍保证金的返还请求权。

二、保证提交有关文件内容无任何虚假。若查出有虚假，同意竞拍资格被作废处理并不退还竞拍保证金，若成交之后查出有虚假，同意废除成交资格并不退还竞拍保证金。

三、保证按竞拍文件规定提交押金与诚信保证金并商签经营合同。

四、保证按经营合同约定内容及时间履行乙方义务及责任。

五、保证成交之后密切配合出租方及相关部门开展工作。

若有违反以上任意一条，同意被废除竞拍或成交资格并接受处罚。

竞拍方：（盖公章）

法定代表/负责人/授权代表签字：

年 月 日

注：本承诺书格式是在法人机构或个体工商户作为竞标方时使用。

竞拍方参加竞拍承诺书

珠海汇港城市资源开发有限公司：

本人郑重承诺如下事项：

一、本人已签收并已认真、清楚地阅读了《高栏港工业邻里公园一期招租项目竞拍文件》、《现场竞拍规则》、《高栏港工业邻里公园一期招租项目合同》（范本）等文件及附件资料，特承诺愿意接受其约束力，并无条件地依《高栏港工业邻里公园一期招租项目竞拍文件》、《现场竞拍规则》规定的竞拍方式进行竞拍活动；如成交，则无条件地与出租方签订不违反上述竞拍资料所规定内容的《高栏港工业邻里公园一期招租项目经营合同》；如成交后不签订《高栏港工业邻里公园一期招租项目合同》而弃标、或违反《高栏港工业邻里公园一期招租项目竞拍文件》中关于违约的规定的，则自愿放弃竞拍保证金的返还请求权。

二、保证提交有关文件内容无任何虚假。若查出有虚假，同意竞拍资格被作废处理并不退还竞拍保证金，若成交之后查出有虚假，同意废除成交资格并不退还竞拍保证金。

三、保证按竞拍文件规定提交押金与诚信保证金并商签经营合同。

四、保证按经营合同约定内容及时间履行乙方义务及责任。

五、保证成交之后密切配合出租方及相关部门开展工作。

若有违反以上任意一条，同意被废除竞拍或成交资格并接受处罚。

竞标方本人（签字）：_____

代理人（签字）：_____

年 月 日

注：本承诺书格式是在自然人作为竞标方时使用。如竞标方本人参加竞拍，“代理人（签字）”处无需填写。

2、投资人/法定代表人/负责人/经营者资格证明书

投资人/法定代表人/负责人/经营者资格证明书

珠海汇港城市资源开发有限公司：

_____先生（女士/小姐）现任我单位_____ 职务为投资人/法定代表人/负责人/经营者，特此证明。

单位：_____（盖章）

投资人/法定代表人/负责人/经营者性别：_____ 年龄：_____

身份证号码：_____

营业执照号码：_____

签发日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

附：法定代表人/负责人/经营者的身份证复印件

法定代表人/负责人/经营者的身份证（正反面）复印件粘贴处

3、法定代表人/负责人/经营者授权委托书格式

法定代表人/负责人/经营者授权委托书

珠海汇港城市资源开发有限公司：

本授权书声明：我_____（姓名）系_____（竞标人名称）的法定代表人/负责人/经营者，兹授权_____（姓名，身份证号码：_____）为我单位办理高栏港工业邻里公园一期招租项目标的_____（标的名称）竞拍事务的代理人，其权限是办理竞拍报价、签署竞拍承诺书、签订合同等手续。有效期自本授权委托书的签署日起开始计算 30 个日历天。

授权单位：_____（盖章）

法定代表人/负责人/经营者：_____（签名）

代理人的签名样式：_____

签发日期：_____年_____月_____日

附：代理人的身份证复印件

代理人的身份证（正反面）复印件粘贴处

注：本委托书格式是在法人机构或个人工商户作为竞标方，且法定代表人/负责人/经营者不能亲自参加竞拍时使用。竞标方法定代表人/负责人/经营者参加竞拍的，无须提供该委托书。竞标方为自然人时，竞标方本人参加竞拍的无须提供该委托书。

4、经公证的自然人授权书格式

经公证的自然人授权委托书

致：珠海汇港城市资源开发有限公司：

本授权书声明：本人_____（姓名，身份证号码：_____）现授权_____（姓名，身份证号码：_____）为本人的合法代理人，以本人的名义参加高栏港工业邻里公园一期招租项目的（标的名称）的竞拍活动。代理人在办理报名及购买竞拍文件、竞拍报价、签署竞拍承诺书、签订合同过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。有效期自本授权委托书的签署日起开始计算 30 个日历天。

代理人无转委托权。特此委托。

竞标方本人（签字）：_____

代理人（签字）：_____

附：代理人的身份证复印件：

代理人的身份证（正反面）复印件粘贴处

注：本委托书格式是在自然人作为竞标人时，其本人不能亲自参加谈判时使用。竞标人本人亲自参加谈判的无须提供该委托书。

第七部分 附件

附件 1：竞拍现场秩序管理规定

竞拍现场秩序管理规定

各竞拍方：

为保证竞拍现场肃静、有序、合规地进行竞投, 现对竞拍现场秩序作出如下规定：

一、符合条件的竞拍方应按照《竞拍文件》规定，在规定的时间内由竞拍方的法定代表或其授权代理人以及该竞拍方代表 1 人进入竞拍席，其他人员不得进入竞拍现场。

二、竞拍方应按竞拍现场工作人员指引入座，并服从现场工作人员安排，不得随意离开座位。

三、竞拍现场应保持肃静，不得大声喧哗，如有疑问的，可举手向代理机构人员或竞拍工作小组人员提问，由代理机构人员或竞拍工作小组人员作答。

四、竞拍前，各竞拍方须将通讯工具关闭或调整为振动状态。

五、竞拍现场的人员必须自觉遵守现场各项卫生规定，禁止抽烟、吐痰等不卫生的行为。

如有违反上述规定者，现场主持人示意其改正，不服从者主持人有权令其离开竞拍现场。

附件 2：退保证金通知书

退保证金通知书

珠海汇港城市资源开发有限公司：

本单位参加高栏港工业邻里公园一期招租项目标的_____（标的名称），于____年____月____日转入竞拍保证金人民币_____（大写）元整（¥_____）到贵公司中国交通银行珠海分行港区支行账号（银行账号：444000918018010058092）。现竞拍活动已结束，本单位未成交，请贵中心按竞拍文件有关规定，如数退还该项保证金到如下账户：

户名：

银行：

账号：

特此通知。

退保证金通知方（盖章、签名）：_____

____年____月____日

注：该《退保证金通知书》适用于参加高栏港工业邻里公园一期招租项目的竞拍方。
保证金退还账户必须填写竞拍人的账户。

附件 3：成交通知书

高栏港工业邻里公园一期招租项目成交通知书

_____ :

贵单位/个人于 年 月 日在汇华大厦参加高栏港工业邻里公园一期招租项目标的_____（标的名称）的租金竞拍大会。经过大会公平、公正、公开的竞拍，贵单位/个人被确定为成交承租商。

成交金额：人民币_____（大写）元整(¥_____)

现竞拍活动已结束，请贵单位/个人在收到本通知书后五个工作日内补缴一个月租金作诚信保证金，并与我司签订租赁合同，否则视为放弃经营资格，竞拍保证金不予退还。

特此通知。

珠海汇港城市资源开发有限公司

年 月 日

注：《成交通知书》作为本项目招租的竞拍结果，其内容不得变更，是合同签订的法律依据，应作为合同的组成部分。

附件 4：报名表

高栏港工业邻里公园一期招租报名表

名称：_____ 竞价人姓名：_____ 联系人：_____ 电话：_____ 日期：_____

竞价标的			提交材料	备注
序号	名称	经营业态		
1			☐ 1、工商营业执照（复印件 1 份，须加盖公章）； ☐ 2、经营资格证明书（原件）； ☐ 3、竞价保证金银行进账单（复印件 1 份，验原件）； ☐ 4、竞价承诺书（原件 1 份，详见竞价文件）； ☐ 5、身份证（法人或委托人，法人需加盖公章复印件 1 份）； ☐ 6、授权委托书（原件 1 份）及代理人身份证（复印件 1 份）； ☐ 7、无犯罪记录证明（原件 1 份）。 注： （1）经营资格证明为自然人提供的相关从业经历证明； （2）本人参加无需提供第 6 项。	
2				
3				
4				
5				
6				

注：如为法人，名称项填公司名；联系人可为现场竞价人，可为代理人；竞价标的名称填标的编号，共 49 个，详细标的编号见竞价文件；提交资料详细要求见竞价文件。