**江东街道樊村新建幼儿园房屋招租办法**

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称：** | 江东街道樊村新建幼儿园房屋招租 |
| **项目编号：** | N-JT20200630W29 |
| **公告起始时间：** | 2020-06-22 | **公告截止时间：** | 2020-06-29 |
| **标的物基本情况：** | 本次招租房屋共设1个标的，标的为江东街道樊村新建幼儿园房屋，整体出租，房屋为地下局部一层，地上三层建筑，建筑面积合计约4036.82㎡。其中，地上建筑面积约3950.63㎡，地下建筑面积约86.19㎡。**面积数据仅作参考，房屋以实地现状为准。****租赁期限：**20年（自《租赁合同》约定交付之日起开始计算）。**租赁用途：幼儿园,**经营项目须符合国家法律法规、地方规定，严禁经营有生态污染等项目。 |
| **交易方式：** | 网络公开竞价交易方式（e交易网：[www.ejy365.com](http://www.ejy365.com/) ）。在公告期内，须有二家或二家以上合格竞租人报名，采取**网络竞价**方式确定承租方。   |
| **交易条件：** | 1、具有完全民事行为能力的自然人，法人、具有独立承担民事责任能力的其他组织。根据《关于在全市公共资源交易活动中应用报告的通知》（义行服管【2017】17号）、《义乌市个人信用管理办法（试行）》（义政办发【2017】112号）规定，企业信用等级为E类和个人信用积分在50分以下的竞价人，不得参加本次标的的竞价**（请意向竞租人自行登录“义乌市信用信息核查平台”或微信关注“信用义乌”查询）。**2、竞租人应遵守本文件和国家法律法规的有关规定。 |
| **租金起始价：** | **第一年租金起始价为150万元**，不设保留价。以四年租金为一个周期，周期内租金不变，下一个周期租金在上一个周期租金的基础上递增5%。租金一年支付一次，下一年租金提前6个月付清。租金起始价为网络竞价的起始价。 |
| **交易报名：** | **1、报名时间：2020年6月22日至6月29日16：00时止**（报名时间以本文件为准）**2、报名手续：疫情防控期间，原则上要求意向人通过网络进行线上注册、报名。**（网络报名技术支持电话：0579-89906623）**（1）注册：**登录e交易网（[www.ejy365.com](http://www.ejy365.com/)）进行会员注册，填写完整身份信息，绑定银行账号。**（2）申请：**注册完成后，在e交易网页中点击“产权交易”，选择待报名的项目，进入“标的列表”查看标的，再点击“报名交保证金”，法人报名须上传营业执照（原件）、法人代表身份证（正反双面原件），以及上传公告交易条件要求提供的相关资料，最后提交审核。意向人报名相关资料也可以通过电子邮件、邮寄或其他互联网社交工具等形式进行提交。邮箱：wangxg089@163.com       咨询电话：0579-85428969（王先生）**保证金交纳：竞租保证金30万元。**交纳保证金截止时间为2020年6月29日16时。报名人与转款人名称必须一致，转款时须注明具体项目名称,例如：“樊村房屋”。**保证金交款账户：****户名：**义乌产权交易所有限公司**开户行：**杭州银行股份有限公司金华义乌支行**账号：**3307040160000046474（**交款时请备注报名项目及标的名称）****意向竞租人应在报名截止时间前完成交易服务平台注册、报名、保证金缴纳等手续，逾期无效。竞租人交纳某标的竞租保证金后，仅可参加该标的的竞价，不能参加其它标的的竞价，如须对多个标的进行竞价，须交纳相应标的竞租保证金。**3、竞得人竞租保证金（不计息）首先用于抵交易所服务费，抵交易所服务费后若有多余的，则多余部分用于抵交履约保证金。竞租保证金不予返还的情形，按照本文件规定执行。**未竞得人的竞租保证金在竞价结束后次日起三个工作日内自动退回原报名人银行账户。** |
| **竞价时间及网址：** | 本次标的按以下**两个阶段竞价**：1. **自由竞价时间：**2020年6月29日下午17：00开始。
2. **延时竞价时间：**2020年6月30日上午10:00开始，进入延时竞价阶段。延时竞价周期为5分钟，延时竞价中只要有竞价人报价，系统即会重新进入延时竞价时间周期。

**竞价网址：**[www.ejy365.com](http://www.ejy365.com/) （e交易网） |
| **成交确认：** | 通过网络竞价确定竞得人和成交价格即为成交，竞得人须在成交款交款时间截止前携带以下资料与交易所签订《成交确认书》：（1）竞得人身份证原件；（2）法人或其他组织营业执照原件、法人代表身份证与公章；（3）如委托代理的还需携带授权委托书及代理人身份证原件；（4）文件要求的其他材料。 |
| **成交款项支付：** | 竞得人须于竞价成交之次日起5个工作日内（即2020年7月7日16:00前）付第一年租金、履约保证金及交易所服务费。**履约保证金为30万元**，不计利息，自租赁到期承租方按约履行合同义务双方无纠纷后，经租赁双方确认无异议后由出租方退回。服务费按第一年成交租金的3%收取。租金、履约保证金和服务费的收款单位和银行账户为（**户名：义乌产权交易所有限公司，开户行：杭州银行股份有限公司金华义乌支行，账号：3307040160000046474**）。 |
| **租金支付、****合同签订****及移交手续：** | 1. **租金支付：**租金一年支付一次，自第二年起，在上一年租期到期前六个月付清下一年租金，以后每年依次类推。（具体交纳数额及时间依据租赁双方签订的《租赁合同》约定）。

**2、合同签订：**出租方在竞得人付清全部款项之次日起10个工作日内，与其签订《租赁合同》。**3、移交手续办理：**租赁双方按《租赁合同》中所列的租赁起始日前以出租房屋现状办理租赁物移交手续。 |
| **特别告知** | 1. **承租方开办幼儿园的收费须参照义乌市普惠性幼儿园收费相关规定。若出现违规收费被相关部门查处的情况，出租方有权终止租赁合同，相关责任由承租方承担（具体条款依据租赁双方签订的《租赁合同》约定）。**

**2、租赁期限为20年，自租赁合同约定交付之日起计算。**目前，该房屋仍处于施工阶段，待房屋竣工验收合格后，由出租方通知承租方办理房屋移交手续。3、房屋交付时，室内有基础装修，并配备一些设施设备，室外有硅PU塑胶操场、绿化及围墙，具体以房屋验收合格时为标准。 |
| **重要事项：** | 1、**本期项目的竞得人，经查实个人信用积分在50分以下、企业信用等级为E类的，将取消其竞得资格，其所交竞租保证金不予返还。交易所将依法重新组织竞价。**2、标的物如有视频资料、图片、图纸等，仅供竞价人参考，不构成对标的物的任何担保。请竞价人在竞价前必须仔细勘察标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看标的物的实际情况，实地看样，未看样的竞价人视为对本标的实物现状的确认，慎重决定竞价行为，竞价人一旦做出竞价决定，即表明已完全了解，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。3、经出租方同意和相关部门批准后，承租方可对该房屋进行装修，承租方装修时，不得改变房屋主体结构，不得破坏房屋的安全性。水、电安装须由专业人员操作，安全责任由承租方自行承担。租赁期间由承租方新增的建筑物及附属物、装修物，期满后无偿归出租方所有，不得拆除。4、在交款截止之次日起3个工作日内，交易所在收齐款项（租金、履约保证金和服务费）后将竞得人的第一年租金和履约保证金转入出租方指定账户。5、房屋使用用途若有特殊约定的，应按约定使用，并从事正当合法的生产、经营活动。**严禁经营有生态污染项目，严禁堆危化物品、易燃易爆物品。**承租户不准乱搭乱建，如出现自行搭棚建房等违章现象被相关部门处理的，出租方不负任何责任。6、**本次招租房屋未办理产权证，承租方因经营所需，需要办理相关证照的（包括但不限于营业执照、消防验收合格证等），办证手续、责任、费用等均由承租方承担，出租方给予协助。承租方在竞租前应向相关部门详细了解相关证照的办理手续及相关规定。证照办理成功与否，不影响租赁合同效力。**一旦参与竞租，即表明承租方理解、认可并遵循本项条款的约定。7、承租方须做好消防安全工作，经营项目须符合消防安全要求，落实好消防安全主体责任，建立消防制度及台账，做好日常消防安全检查，确保消防设备设施正常使用。不得从事违法乱纪的活动，如发生问题，一切责任由承租方自负。承租方应维护好房屋内外环境卫生，垃圾应及时清运，积极配合相关部门做好创建工作。8、房屋租赁产生的水电、煤气、通讯、设备、物业管理等费用及相关一切税费由承租方承担。房屋水、电安装由承租方负责，安装须由专业人员操作，安全责任由承租方自行承担。9、招租的房屋不得改变用途，须按合同要求使用房屋，不得挪作他用。未经出租方同意，不得转租或以其他方式变相转租。如有类似情况发生，出租方有权收回承租权。10、租期内如因国家政策改变或因政府规划拆迁需要等原因，出租方决定提前终止合同的(出租方提前通知承租方，承租方须无条件服从)，不视为出租方违约，并且对因此造成承租方的损失，出租方除退还承租方已交的合同未履行期间的租金外，不再承担任何赔偿、补偿责任。11、交易所有权在竞价前，调整竞价清单的顺序（即对公告清单标的先后顺序进行调整），请各竞租人务必在出价前核对标的名称，以免出错。12、尽量采用高带宽、高性能、安全的网络环境准时进入竞价系统。通过公共环境参与网络竞价的竞租人应注意账号安全，离开终端时应及时退出竞价系统。鉴于互联网环境可能存在的时延等不可抗因素，竞租人应在限时竞价期内及时出价。网络竞价的起始时间以网络竞价系统显示时间为准。13、若由于竞租人采用的网络环境不畅等原因、或未按规定时间进入竞价系统参与竞价造成竞价不能正常进行，造成的后果由竞租人自行承担。14、交易所提醒竞租人妥善保存网络竞价系统登录账号及密码。凡使用其账号所进行的一切竞价行为，均视为竞租人亲自办理，竞价与交易结果由竞租人承担全部责任。15、网络竞价过程中，如遇不可抗力的非人为因素(如系统故障、设备故障、停电等)造成竞价须中止的情况，交易所有权中止该次竞价，并在恢复正常后继续启动该次网络竞价。16、本次项目由出租方委托交易所在义乌产权交易所网站（www.ywcq.com）、微信号ywcqjys、义乌市公共资源交易平台（www.ywjypt.com）等媒介发布。如遇特殊情况，交易所可在公告期对竞租资料进行修正，修正公告及其他未尽补充事宜，将通过义乌产权交易所网站及微信号、义乌市公共资源交易平台等媒介予以公布，一经发布即视为竞租人收到补充文件或修正文件，请各竞租人随时关注指定网站。交易所不再一一通知。竞租人因自身贻误行为导致竞价失败的，责任自负。17、竞租人在竞价前请务必遵照e交易平台（[www.ejy365.com](http://www.ejy365.com/index)）的《[e交易平台竞价交易规则](http://www.ejy365.com/newsinfo?infoid=fd28532d-0ae8-43f8-a482-2497e6f7f9f6)》、《[e交易平台产权交易操作指南](http://www.ejy365.com/news_more?catagoryNum=034001&page=1&rows=20)》以及本期项目竞价文件等要求，了解标的情况、报名资格、注册报名、保证金缴纳、竞价操作及款项支付方式等内容。如未全面了解相关内容，违反相关规定，竞租人将承担无法参与项目竞价、保证金不予退还等不利后果，须审慎参与竞价。 |
| **违约责任：** | 1. **竞得人有下列行为之一的，视为严重违约。竞得人有下列行为之一构成严重违约的，其竞得人资格无条件取消，竞租保证金不予退还（竞得人已签订《成交确认书》的，该《成交确认书》无条件解除；竞得人未签订《成交确认书》的，则不再签订《成交确认书》）：**

**（1）竞得人拒绝成交签订《成交确认书》、或在成交款交款截止时间前未向交易所补签的；****（2）竞得人未按照本《文件》规定要求及时、足额付清应付款项的（除竞租保证金不予退还外，其它款项不计息退还）。**2、竞得人未按照本《文件》规定及时与出租人签订《租赁合同》的，视为严重违约，其竞得人资格无条件取消，除竞租保证金、履约保证金不予返还外，也不返还其已交交易所的服务费（其它款项不计息退还）。3、竞租人应对注册报名提交信息的真实性承担责任并全面履行，否则其竞租保证金不予退还。4、竞租人未按照招租公告、办法要求履行职责的，发生国家法律、法规所禁止行为的，或者未能履约的，其竞租保证金不予返还，并取消其竞得承租资格。5、若竞得人违约的，交易所有权直接从竞得人已交纳的各项费用（包括但不限于竞租保证金、履约保证金、租金等）中优先扣除交易所服务费，若违约人所交的各项费用不足以支付其应付交易所服务费的，交易所有权向违约人追诉不足部分金额。6、按以上条款所列的违约人及其配偶不得参加下一次同一区块的竞租报名。7、出租方有权在竞价开始前依法撤回竞价标的。若因政策改变或政府要求出租方撤回标的或不可抗力等客观必要原因，产权交易机构有权取消或推迟本次竞价，由此对竞租人造成的损失由竞租人自负，竞租人不得向出租方、产权交易所追索竞租保证金利息及其他任何费用与责任。 |
| **交易机构：** | **义乌市公共资源农村产权交易分中心 义乌产权交易所有限公司****电话：**0579-85428969(王先生) **传真：**0579-85544445 **地址：**稠州北路505号6楼608室 **网址：**[www.ywcq.com](http://www.ywcq.com/) **公司微信号：**ywcqjys |
| **委托单位****（出租方）：** | **义乌市江东街道樊村股份经济合作社****电话：**13757915080（樊先生） |
| **附件下载：** | 《授权委托书》 |
| **附则：** | 1、竞租人在报名时应所确认的地址为通知送达地址，地址若有改变应立即书面告知交易所。交易所发出的通知以该送达地址向竞租人投递，即视为有效送达到竞租人。2、《授权委托书》为本文件附件，竞租人可到交易所查阅、复印，也可自行在交易所网站www.ywcq.com下载。本文件相关概念、重要事项与未尽事宜由出租方和交易所负责解释。 |

**义乌市公共资源农村产权交易分中心**

**义乌产权交易所有限公司**

**义乌市江东街道樊村股份经济合作社**

**2020年6月22日**