

重庆朗福置业有限公司房屋招租文件

为体现招租工作的公开、公正、透明性，结合山与城项目的实际情况开展本次公开招租工作，特拟定如下招租实施细则。

一、招租人

重庆朗福置业有限公司。

二、项目简介

该项目位于重庆市南岸区南山街道观云路 45 号，本次招租房屋系竣工建成房屋，按现状交付，具体情况请竞租方进行现场查勘。

三、招租范围和具体要求

本次推出的空置商铺共计 1 个，总建筑面积 153.83 m²，具体招租位置、面积、租金等招租条件如下：

编号	商铺号	商铺地址	建面 (m ²)	招租底价 (元/m ² /月)	租赁年限(年)	租金递增方式	竞价保证金 (元)	规划业态
1	20	重庆市南岸区观云路 45 号	153.83	30	2 年起	每 2 年递增 5%	1 万	建议用作餐饮、超市、百货、药房、诊所、教育培训等

四、业态规划

竞租方需严格按照招租人所要求的业态进行竞租，竞租方自行出资完善业态运行所必须具备的配套设施、设备，竞租方自行办理因经营需要所进行改造的政府相关部门的审批手续。

五、合同期限

合同期限：具体详见第三条。具体合同期限以签订合同为准。

六、免租期

无。

七、租金支付方式

1、租金支付：按季度支付。

2、租赁合同生效后，无论竞租方是否进场，均须按合同约定支付租金。

3、竞租方使用的水、电费、气费、通信、网络、物管费等其它费用自行承担，另行向相关管理部门交纳。

八、竞租保证金

- 1、竞租方所交竞租保证金为人民币，按本文件第三条表格中所列金额缴纳。
- 2、竞租方应在提交竞租文件之前或同时向招租人交纳竞租保证金。

竞租保证金采用转账方式缴纳，竞租方应在 2022 年 08 月 19 日 12:00 前划入招租人指定的竞租保证金账户，否则，竞租保证金无效。

竞租保证金缴纳到以下账户：

开户名称：重庆朗福置业有限公司

开户银行：中国银行民权路支行

账 号：111607550977

- 3、对未按要求提交竞租保证金的竞租方，招租人将拒绝其参加竞租。
- 4、竞租保证金的退还：

(1) 竞租方竞价成功，其缴纳的竞租保证金以多退少补的形式转为房屋租赁合同履约保证金；其他未竞租成功的竞租方保证金，在招租工作完成后 10 个工作日内无息退还。

(2) 下列任何情况发生时，竞租保证金不予退还：

竞租方在最终结果公布前撤回竞租；

竞租方在成功竞租后不论任何原因放弃竞租的或在规定期限内未按规定签订合同；

九、履约保证金：

按承租房屋 3 个月租金收取。合同租赁期满后，未违反合同约定，将全额退还（不计利息）。

十、竞租方主体资格及须知

- 1、竞租方应为法人或具有完全民事行为能力的自然人。
- 2、招租人认为有必要向竞租方实地走访考察的，竞租方不得拒绝，否则，视为不合格。
- 3、竞租方一旦向招租人递交竞租文件，即表示接受招租文件、房屋租赁合同的全部规定。
- 4、按招租文件规定，自愿交纳竞租保证金。
- 5、承诺履行《房屋租赁合同》及其《物业管理协议》的所有条款，物管费标准请竞租方自行向房屋物业管理单位问询了解。
- 6、无论竞租结果如何，竞租方应自行承担所有编写和提交竞租文件有关的全部费用，招租人在任何情况下均无义务和责任来承担这些费用。
- 7、竞租方应认真阅读招租文件中所有事项、格式、条款和规范等要求。如果没有按照招租

文件要求提交全部资料或者竞租文件，没有对招租文件作出实质性响应，该竞租行为可能被拒绝，其风险应由竞租方自行承担。

8、竞租方对招租文件如有疑点要求澄清，或认为有必要与招租人进行技术问题交流时，可用传真、Email 等形式通知招租人，但通知不得迟于公开竞租时间前三天。招租人将以书面形式予以答复。

十一、招租程序与时间安排

1、报名时间及招租文件领取

(1) 时间：2022 年 08 月 12 日-2022 年 08 月 19 日

(2) 自行在重庆渝开发股份有限公司网站下载招租文件，网址：<http://www.cqukf.com/>

2、评审时间：2022 年 08 月 19 日 15:00

3、竞租方须于 2022 年 08 月 19 日 14:00 至 15:00 将《竞租文件》（该文件须密封，单位加盖公章，个人加盖私章或手印）送达招租人，竞租保证金为转账缴纳的竞租方须出示转账手续原件，递交复印件，送达地点：重庆市南岸区南山街道福寿路 2 号（重庆朗福置业有限公司成本部，导航地址：山与城营销中心）。

4、商铺查勘：竞租方自行前往所在地查勘，现场商铺查勘联系人王威，联系电话 13996026253。

十二、竞租报价要求：

1. 竞租方填写一份竞租报价书且只能有一个报价，报价书中竞租标的按前述第三条中商铺位置内容填写。

2. 竞租方根据市场情况，自主测算填写房屋租赁报价，报价不能低于招租人给出的租金底价，低于租金底价的报价为废标。

十三、竞租文件构成

1、竞租文件（详见附件 2）

(1) 竞租方应按照竞租文件要求完整的填写《竞租书和竞租报价书》及《资格性证明文件》。

(2) 竞租书需用 A4 纸打印并分别装订成册。

(3) 表达不清、未按要求填写或可能导致不同理解的竞租书可能被定为放弃本次竞租。

(4) 竞租书单位需要加盖竞租方公章，自然人签字和手印。

2、竞租报价书：以建筑面积为单位报门面租金单价（详见附件 3）。

3、资格性证明文件

(1) 法人：法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证、品牌相关证明文件；

(2) 自然人：身份证。

以上文件需提供复印件，单位需加盖公章，自然人签字和手印。

十四、竞租文件密封要求：

《竞租书和竞租报价书》须与《资格性证明文件》分别装于不透明的文件袋或信封内，封口必须密封，未密封者招租人将不接受其竞租文件，封口处竞租单位需加盖公章，自然人需签字和加盖手印。

十五、竞租评审

1、由招租人统一组织竞租评审；

2、竞租方的最高报价未达到房屋起租价时，该竞租方失去本次竞租资格。

3、竞租方的资格审查文件未达到本次招租要求时，该竞租方有半天时间证明或补充资格文件，如无法提供则失去本次竞租资格。

4、受租通知书发出后，竞租方必须于招租人确定的时间内签订合同，否则作为自动弃权，所交竞租保证金不予退还。

5、最终中选人由招租人经评审研究后决定。

6、招租人也可根据评审实际情况选择启动第二次公开招租或者点对点谈判。

7、本次招租活动解释权由招租人负责。

十六、评审办法

招租人选择竞租人中报价最高者为承租人。无论何种原因，若最高报价者放弃承租，招租人将没收其投标保证金。招租人将根据具体情况，决定是否依次按报价排名选择承租人或另行招租。

十七、签订合同

1、受租通知

(1) 评审结束后，招租人将以书面形式发出《受租通知书》，《受租通知书》一经发出即发生法律效力。

(2) 招租人在发出《受租通知书》后，以电话通知的方式告知其它未成功竞租方，且退还其竞租保证金，不解释未成功竞价原因，不退回竞租文件。

(3) 《受租通知书》将是合同的组成部分。

2、签订合同

(1) 承租方接到“承租通知”后，按《承租通知书》中规定的时间、地点与出租方签订《房屋租赁合同》。《房屋租赁合同》格式文本详见附件 4。

(2) 出租、承租双方共同承认的招租文件、竞租文件及评标过程中形成的书面文件均作为签订合同的依据，并自然成为合同的附件，对合同双方均具有法律效力。

(3) 如承租方不在规定的时间内与出租人签订书面的《房屋租赁合同》，视为自动放弃承租资格，我司将没收其竞租保证金。

十八、附件

附件 1：招租公告

附件 2：竞租书

附件 3：竞租报价书

附件 4：房屋租赁合同

附件 5：商铺竞租文件提交确认表

附件 6：商铺公开竞租汇总表

附件 7：承租通知函



附件1:

招租公告

一、招租标的

本次招租项目位于重庆市南岸区南山街道观云路45号，本次招租房屋系竣工建成房屋，按现状交付，具体情况请竞租方进行现场查勘。招租信息如下：

编号	项目	商铺地址	建面（m ² ）	要求业态
1	山与城	重庆市南岸区观云路45号	153.83	建议用作餐饮、超市、百货、药房、诊所、教育培训等

二、咨询方式：

咨询联系人：王威，电话：13996026253。

联系地址：重庆市南岸区南山街道福寿路2号（山与城营销中心）。

三、招租文件及公告的发布媒介：

本次招租文件在重庆渝开发股份有限公司网站发布，招租公告在现场展示和公告栏张贴。

招租人：重庆朗福置业有限公司

2022年08月12日

竞租书

致：重庆朗福置业有限公司

根据贵方为重庆市南岸区山与城项目3.1期_____房
屋的招租邀请，签字代表_____（全名、职务）经正式授权并代表竞租方
_____（竞租方名称、地址）提交下述文件一份：

- (1) 竞租报价书
- (2) 资格证明文件
- (3) 竞租保证金人民币_____元整

据此函，签字代表宣布承诺如下：

- 1、竞租方将按照招租文件的规定履行合同责任和义务。
- 2、竞租方已仔细阅读全部招租文件及有关附件，我完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
- 3、如果竞租方在成功竞租后未能按招租文件要求履行职责，其竞租保证金将被贵司没收。
- 4、竞租方同意提供按照贵公司可能要求的与其竞租有关的一切数据和资料，完全理解贵方不一定接受最低价格的竞租或收到的任何竞租报价。
- 5、竞租方承诺对承租商铺不进行转租、分租。

6竞租方联系方式：

联系人姓名：

联系地址：

联系电话：

竞租方名称：_____（公章或手印）

全权代表人签字：_____

日期：_____

房屋租赁合同

出租方（甲方）：重庆朗福置业有限公司

社会信用代码：91500000696570393P

承租方（乙方）：

身份证号码：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用事宜，经协商一致，订立本合同。

第一条 租赁房屋概况

1、甲方有权将坐落于重庆市南岸区观云路 号（山与城 3.1 期 号商铺）房屋出租给乙方使用，双方确认租赁房屋建筑面积_____m²，详见附件。

2、租赁房屋已完成建设，甲方按现状交付乙方使用。乙方为了经营需要使用而添置设施设备、装饰装修等，均由乙方自行负责。甲方随房租赁附属设施设备清单见附件。

第二条 租赁期限及用途

1、本租赁房屋的租赁期限为贰年，从 年 月 日起至 年 月 日止。

2、乙方承诺租赁房屋仅作为餐饮、超市、百货、药房、诊所、教育培训使用，且乙方改变租赁房屋用途应当事前获得甲方的书面同意。在租赁期间，乙方必须遵守国家 and 地方的各项法律、法规及相关的行政管理规定，依法合规经营和使用，不得在租赁房屋内从事违法犯罪活动。

3、乙方将租赁房屋作为法定注册地址，应当事前获得甲方的书面同意，并由乙方按规定报政府相关部门批准。

第三条 租金、费用及支付

1、本合同含税租金总额为人民币¥_____元（大写：_____），按建筑面

积计算，含税起始租金单价 元/m²·月，具体如下：

租赁期间	含税租金单价 (元/m ² ·月)	含税月租金(元)	合计(元)

2、本合同实行先交租金，后使用房屋的原则。以每 3 个月为一计租期，乙方须在每下一个计租期开始前 10 天内向甲方足额支付该期租金。本合同签订当日，乙方应向甲方交清首个计租期的租金，共计人民币 元整（大写：）。

乙方要求甲方就租金开具增值税发票的，乙方应将开票所需信息书面告知甲方。

3、甲方指定的租金收款账户如下：

户名：重庆朗福置业有限公司

开户行：中国银行民权路支行

账号：111607550977

4、租赁期间房屋产生的相关费用，包括：水费、电费、燃气费、电话费、宽带费、有线电视费及物业管理费等，均应由乙方自行承担并按相关规定如期缴纳。

5、签订合同当日，乙方向甲方一次性缴纳履约保证金人民币： 元整（大写：）。租赁期满，在乙方将租赁房屋归还甲方、并结清租金及其他费用后 30 天内，甲方扣除相关部分费用后（若有），无息退还乙方剩余履约保证金。若租赁期满后续租，则该保证金自动转为续租履约保证金。

第四条 租赁房屋的移交

1、甲方于 年 月 日前将租赁房屋交付乙方。办理房屋交付的具体手续为：双方在租赁房屋接房确认书上签字或盖章确认。

若乙方逾期接房、延期或拒不办理接房手续，视为甲方已按合同约定时间交付了租赁房屋；且无论乙方入住或使用与否，乙方不得以任何理由拖延或拒绝支付租金及相关费用。

2、若乙方逾期接房超过 30 日的，甲方有权视为乙方自动退租、解除合同并没收乙方缴纳的履约保证金，并将房屋另行出租。

3、租赁期满或租赁合同解除、终止后，乙方应于 7 日内将承租房屋腾空达到适租状态交还甲方。乙方交还甲方房屋不能达到适租状态的，则维修、清理费用由乙方承担。

租赁期间乙方有对租赁房屋添置设施设备、装饰装修或进行改造的，租赁合同终止或解除后，甲方按以下方式选择一种进行处理。

(1) 基于乙方行为产生的添附物无偿归甲方所有，甲方不给予乙方任何补偿。

(2) 乙方负责恢复原状并承担相关费用。

(3) 甲方向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

第五条 租赁房屋的装修和维修维护

1、租赁期限内，乙方不得改变房屋主体结构和超出原设计的载重负荷使用，否则造成的损失和一切后果由乙方自行承担；若甲方因此被追偿的，甲方有权要求乙方支付被追偿所产生的一切费用并加倍赔偿所产生的全部经济损失。

2、乙方因经营需要对租赁房屋进行不改变主体结构、不影响使用安全的局部改造和装修，其改造和装修方案须报物管公司和甲方批准；根据法律法规和政府文件规定需要申报行政审批的（包括但不限于消防、工商、环保、规划等审批），乙方需取得批准手续后方可实施，所需的改造和装修费用及申办审批费用由乙方自行负责。

上述各机构对乙方改造和装修方案的审批，不视为对乙方因装修和改造而造成的任何人身、财产损失责任的免除，所造成的后果由乙方全部承担。乙方不得以租赁房屋改造和装修方案未获批准为由，拒不支付或要求延期支付房屋租金。

3、租赁房屋原有建筑结构因自然损坏所需的维修，符合大修条件的，由甲方会同物业公司动用大修基金进行大修；不符合大修条件的，由甲方负责费用进行维修。在维修期间，乙方应积极配合施工。

4、租赁房屋室内装修、水电气、管道、安装工程及设施设备的维修保养及其费用，由乙方自行负责，甲方不承担任何费用。

第六条 租赁期内的安全环保责任

在房屋租赁期间，租赁房屋的安全和环境保护责任由乙方负责；租赁房屋发生安全和环保责任事故，造成的损失及后果均由乙方全部承担。为降低风险，乙方应自行投保有关人身、财产及责任保险。

第七条 其他约定

1、在本合同生效的同时，视为乙方认可甲方之前已签订的物业管理合同及水、电、气等使用合同；乙方应按该相关合同约定支付物管费用及水、电、气等，并服从物业公司及相关单位

的管理。若乙方需要对专项管理区域另行委托管理的，应当同物业管理自行协商，明确管理区域及双方全责义务，同时应将明确的专项管理区域责任承担主体向甲方备案。

2、本合同内容经双方同意变更，若涉及合同价款等增值税专用发票记载项目发生变化，需要作废、重开、补开、冲红增值税专用发票的，乙方应履行协助义务。

3、在租赁期届满 60 日之前，甲方有权就房屋另行招租。乙方对于甲方另行招租有关事宜（包括但不限于入户看房等）应积极配合。

4、乙方如要求续租房屋，则须在租赁期届满 60 日之前向甲方提出续租书面申请，双方就续租价格、期限等租赁条件进行磋商，达成一致后双方重新签订租赁合同。

若乙方未提交续租书面申请或在租赁期届满之前未与甲方就续租达成一致，租赁期届满租赁合同自动终止。

5、甲方若出售租赁房屋全部或部分产权，需提前通知乙方，乙方在同等条件下具有优先购买权。乙方在收到通知后 7 日内未向甲方书面表示愿意参与购买的，视为乙方放弃优先购买权。甲方出售租赁房屋产权，不影响与乙方签订的租赁合同的法律效力，甲方在租赁合同中的权利和义务由新的产权人全部承继。

6、合同正常履行期间，经双方协商达成一致，可以对合同内容进行变更或提前终止合同，双方互不承担违约责任。

7、若双方履行合同发生争议需要采取诉讼方式解决的，败诉方除按法律规定承担诉讼费用、执行费用、鉴定费用和公正费用等外，还需按律师协会指导标准承担胜诉方的律师费用。

第八条 甲方违约责任

1、租赁期间，因甲方原因导致租赁房屋连续不能使用超过 10 天的，经甲方书面核实确认后租赁期限顺延，房屋不能使用期间乙方不缴纳房屋租金。

2、租赁期间，出现以下情况，视为甲方根本违约，乙方有权单方解除合同，要求甲方全额退还履约保证金和预付租金，并要求甲方以乙方缴纳的履约保证金为标准支付违约金作为损失赔偿。

(1) 因第三人主张房屋产权并已妨碍乙方不能按合同继续使用租赁房屋的；

(2) 甲方无正当理由提出解除合同，提前收回房屋的；

(3) 未经双方协商一致，甲方擅自提高租金的。

第九条 乙方违约责任

1、如乙方未按合同规定支付相关费用的（包括但不限于租金、管理服务费以及用电费用等因使用该房屋所产生的一切费用），从支付期限届满之次日起，每逾期一日乙方应按拖欠金额的万分之五向甲方支付违约金，甲方有权直接从履约保证金扣除，乙方应在 30 日内补足履约保证金。逾期超过 30 日，甲方有权单方解除本合同，乙方应于甲方向乙方发出解除合同通知书 3 日内无条件撤场。

2、租赁期间，出现以下情况，视为乙方根本违约，甲方有权随时单方面解除房屋租赁合同收回租赁房屋，甲方有权直接将履约保证金作为违约金扣除，甲方有权要求乙方就不足部份据实赔偿。

(1) 乙方未按合同规定时间交纳租金及本合同第三条约定的相关费用，逾期时间超过 30 日的；

(2) 未经甲方书面同意，乙方将房屋分租、转租、转借给他人使用的；

(3) 未经甲方和有关单位批准，乙方擅自改变租赁房屋主体结构，影响使用安全或公共设施设备使用的；

(4) 擅自改变房屋租赁用途或利用租赁房屋进行违法活动的。

3、租赁期满或提前解除合同的，乙方应如期交还房屋。乙方迟延交还房屋的，则按租期届满前或合同解除前一日的双倍日租金标准向甲方支付房屋占用费，直至乙方归还房屋为止，并承担因逾期归还给甲方造成的损失。

4、未经甲方书面同意的，乙方擅自将房屋分租、转租给他人使用的，若乙方分租、转租的租金或费用高于本合同约定租金的，则形成的差价归甲方所有，甲方有权就该差价向乙方追偿。

5、乙方提前 90 日通知甲方要求违约提前解除合同，在乙方按合同约定将租赁房屋完好移交甲方且不存在拖欠租金及本合同第三条约定的相关费用、不存在其他约定行为的情况下，甲方按没收乙方履约保证金进行处理后，不再追究乙方其他违约责任或要求乙方赔偿损失。

6、租赁合同解除、终止后超过 10 日，乙方仍未交还租赁房屋的，甲方有权对租赁房屋自行清理并停止其水、电、气等使用。遗留于租赁房屋的物品及装饰视为放弃所有权，甲方有权自行处置，乙方及其相关方均不得对甲方提出任何异议和追索。

若乙方未按时交还房屋、需甲方自行采取措施清空并达到适租状态收回租赁房屋的，所造成的损失全部由乙方承担，且甲方以合同解除前两个月的租金总额为标准向乙方收取房屋腾空费用及其它费用（包括但不限于公证费、律师见证费、拆除费用、搬运费用、存储费用等）。

第十条 免责条件

1、因不可抗力和国家政策等原因导致合同无法履行的，合同终止，甲、乙双方互不承担违约和损失赔偿责任。

2、因政府和公共利益需要对租赁房屋进行拆迁或改造的，合同终止，甲、乙双方互不承担违约和损失赔偿责任。乙方必须在规定时间内无条件自行搬迁。

3、因上述原因导致合同终止的，租金及相关费用按照实际使用时间计算，多退少补。

第十一条 通知和争议解决

1、甲方确认涉及双方往来函件、文书以及因合同争议交由司法机关处理有关法律文书送达的甲方联系人、地址、电话为：王威，重庆市南岸区南山街道福寿路2号，023-62600666。

2、乙方确认涉及双方往来函件、文书以及因合同争议交由司法机关处理有关法律文书送达的乙方联系人、地址、电话为：_____。

3、一方联系地址发生变更，应在变更后3日内书面通知对方；一方联系地址变更后未书面通知对方的，原联系地址仍为有效联系和送达地址。一方或司法机关按照上述约定地址向对方送达法律文书的，视为有效送达；无人签收或拒绝签收，不影响送达效力。

4、因一方提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知对方和法院、当事人或指定接收人拒绝签收等原因，导致诉讼文书未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上证明情况之日视为送达之日。

5、因本合同履行发生的争议，双方提交租赁房屋所在地人民法院诉讼解决。

6、本合同项下一方违约，守约方为实现债权产生的全部费用或者一方主张的损害赔偿的费用指包括但不限于违约金、损失赔偿、诉讼费、保全费、担保费、公证费、律师费等。

第十二条 合同效力

1、本合同一式伍份，甲方执肆份，乙方执壹份，双方签字盖章后且乙方缴纳房屋履约保证金后生效，每份均具有同等法律效力。

2、本合同未尽事宜，甲乙双方协商一致后，可签订补充协议，并具有与本合同同等法律效力。

甲方：重庆朗福置业有限公司

乙方：

法定代表人/授权代表：

法定代表人/授权代表：

经办人：

经办人：

联系电话：

联系电话：

日期：

日期：

合同附件

随房租赁设施设备清单

序号	名称	数量	质量	备注
/	/	/	/	/

附件 7:

受租通知函

_____先生/女士/公司:

按照重庆朗福置业有限公司关于山与城 3.1 期商铺公开招租实施方案, 您(贵公司) 已获得_____项目_____号商铺的承租权, 该商铺经营业态为_____, 建筑面积为_____。投标价格为_____。

请在_____年_____月_____日之前到重庆朗福置业有限公司领取本受租通知函, 在领取受租通知函后五日内, 缴纳本次竞租所要求的商铺租金及履约保证金, 并至重庆朗福置业有限公司完成《租赁合同》的签定, 逾期视为自动放弃该商铺承租权, 将按照招租实施方案弃租处理办法办理。

承租人(签字盖章):

租赁方: 重庆朗福置业有限公司

日期: _____年_____月_____日