

附件 2

重庆两山建设投资集团有限公司 青杠经适房商业综合超市、药房及诊所招租承租细则

重庆两山建设投资集团有限公司就青杠经适房商业综合超市、药房及诊所对外公开招租，欢迎有意租用者前来报名。

一、房屋地址、面积、底价详见资产出租底价表。

二、公示时间：2025 年 3 月 3 日至 3 月 7 日。

三、首次报名起止日期：2025 年 3 月 6 日和 3 月 7 日，工作日 9:00 至 17:00。

四、报名地点：璧山区璧泉街道金融街 CBD7 栋 302 室。

五、招租对象：法人或具有完全民事行为能力的自然人。

六、联系人：

商业租赁：熊老师，023-41555927

监督电话：杨老师，023-41419385

七、报名方式：

1.报名需现场填写竞租登记表，自然人竞租需提供竞租人身份证原件及复印件、以竞租人为经营者的营业执照。企业竞租提供企业的营业执照副本的复印件、经办人授权书、身份证复印件（均需加盖公章），竞租保证金缴纳凭证或缴费成功截图，若意

向承租人因自身原因缴纳竞租保证金时间超过报名时间视为自动放弃报名。自然人和企业报名时均需提供中国执行信息公开网上的查询结果，无被执行记录或失信被执行记录。

其中，报名所需提供的营业执照跟业态相关，**综合超市类**提供营业执照的经营范围包含但不限于食品销售、烟草制品零售；**药房类**提供营业执照的经营范围包含但不限于药品零售；**诊所类**提供营业执照的经营范围包含但不限于诊所服务、医疗服务。

2.竞租保证金缴纳账户（不要向任何其他单位或个人账户缴费）：

账户名称：重庆两山物业服务有限公司

开户行：中国农业发展银行重庆璧山支行

账号：20350022700100000214831

3.竞租保证金金额：

综合超市：2万元；药房：2万元；诊所：2万元。

八、租赁须知

（一）招租资产均以现状进行租赁移交，请在报名前充分了解资产情况并进行风险预估，承租人自行承担资产现状可能导致的经营风险。

（二）为避免引起不必要的经营纠纷，请各意向承租人在报名登记时，向我司了解租赁需提供的资料及合同相关条款。

（三）请通过我公司公示的报名地址进行报名登记，任何其

他渠道均为无效，请勿通过其他渠道进行报名，以免上当。

（四）为保障各意向承租人的合法权利，请保持竞租登记表预留电话通讯畅通（并应确保在接到通知后在约定时间内本人按时到达竞价现场），便于我公司及时联系告知相关情况。未及时接收通知信息导致未能按时参与现场竞价或其他程序的，自行承担相应后果。

（五）本次招租结束后，除限制业态外的其他商业若按规划业态未出租的，后续将根据市场进行适时调整。

九、业态限制

为统筹规划社区配套商业业态，青杠经适房如下商业业态限制为独家经营（即有且仅有一家该类别经营主体）：冷饮店、理发店、通讯营业厅、丧葬用品、物资（废品）回收、营业性快递寄存点、便利店、综合超市、诊所及药房。

禁止经营或变相经营与独家经营业态实质冲突的食品销售、烟草制品零售、日用百货、零食、蔬菜、生鲜的零售、批发及连锁行业。是否构成“业态实质冲突”，以招租人认定为准，但取得独家经营主体书面同意的除外。

十、竞价方式、条件及意向承租人资格条件

1. 报价模式：

（1）挂网招租价为底价，承租人以年经营流水提点的方式进行报价（最终报价需高于底价，最终报价=预计年经营收入 x

提点百分比)。承租人根据上述经营流水提点报价按月向两山物业支付租金，若实际经营收入低于承租人的投标报价，承租人则按照报价金额计付租金。租赁期限不超过 5 年。

(2) 通过现场竞价确定最终承租人的方式进行，现场竞价时间原则上报名结束后的次日进行，若遇节假日顺延至下一个工作日。具体方式如下：

①经竞价小组审核，符合承租条件的意向承租人为 1 名的，采取意向承租人报价为最终承租价；

②经竞价小组审核，符合承租条件的意向承租人为 2 名及以上的，采取现场竞价方式确定备选承租人。现场竞价起始时间以工作人员提前手机短信通知为准，全程录像，逾时未到者视为自动放弃竞租资格，其所缴纳的竞租保证金不予退还。各意向承租人以高于本次挂网招租底价进行一次书面报价。若各方最终报价相同，则以竞租保证金缴纳时间先后顺序依次确定不超过 3 名备选承租人；若形成最高报价的，则以报价从高到低为序依次确定不超过 3 名备选承租人；

③备选承租人确定后，应及时发送《交易结果通知书》。若第一顺位的备选承租人在《交易结果通知书》约定时间内无理由拒签租赁合同的，其缴纳的竞租保证金不予退还，由第二顺位的备选承租人递补，以此类推至第三顺位（若需）。若确定的备选承租人均无理由拒签租赁合同的，则重新对外公开租赁。

2.为保护招租人和真实意向承租人的合法利益，招租人在此做出特别提示，设定如下内容作为要约，意向承租人一旦通过资格确认且缴纳竞租保证金，即视为对此的承诺。若非招租人原因，意向承租人（承租人）出现下列任何一种情形导致交易无法推进或影响交易秩序的，其缴纳的竞租保证金不予退还；招租人有权扣除意向承租人所缴纳的竞租保证金作为违约金：

（1）提出申请并缴纳竞租保证金后未参与后续交易的；

（2）在竞价或报价过程中，各意向承租人均未进行有效报价的；

（3）在被确定为承租人后，未按约定时限与招租人签订租赁合同或未按合同约定足额支付交易租金、履约保证金的；

（4）各意向承租人之间相互串通、影响公平竞争的；

（5）其他无故不推进交易或无故放弃承租行为的；

（6）意向承租人提供营业执照或其他经营资质、身份、授权等信息经核验为虚假，违反业态限制或影响交易安全的。

（7）若承租人及其关联方存在拖欠我司所有或管理的资产房租及其他费用的情况，需在签订《交易结果通知书》后次日起3个工作日内缴清相关欠款，否则视为无效中标人，其竞租保证金将不予退还；

（8）本公告或公告附件约定的其他情形。

未出现上述违约情形的，意向承租人被确定为承租人的，其缴纳的竞租保证金转为租金的一部分，其余意向承租人所缴纳的竞租保证金在其退出交易活动之日起 10 个工作日内按原支付路径全额无息退还。

3.意向承租人须自行通过相关资料、实物查勘、走访有关部门等方式详细了解标的瑕疵及现状(包括但不限于标的无房地产权证、坐落以派出所门牌地址为准)及有关政策规定(包括但不限于能否办理营业执照等)。若决定参与竞标，须在报名时书面承诺自行承担相应风险。承租标的均以实物现状移交为准，意向承租人在报名期间有权利及义务自行对标的资产进行全面了解，一经递交承租申请并交纳竞租保证金，即表明已完全了解与认可标的状况及相关约定，自愿接受承租标的的全部现状及瑕疵，并自愿承担一切责任与风险，成为承租人后不得以“不了解标的状况及瑕疵”为由退还标的或拒付剩余交易价款，否则将视为违约。

4.标的若无房地产权证，承租人在房屋租赁后不得以该事项为由向招租人提出任何要求(包括但不限于解除合同、办理产权证、索赔等)。

5.意向承租人被确认为承租人次日起 3 个工作日内与招租人签订租赁合同(除租赁物、租金、面积等核心交易条款外，租赁合同不可避免涉及细化的操作条款，参与本次招租即视为同意以

招租人合同版本为准，不得以此为由拒签合同），并在合同生效次日起5日内将合同约定的第一周期剩余租金一次性支付至：

账户名称：重庆两山物业服务有限公司

开户行：中国农业发展银行重庆璧山支行

账号：20350022700100000214831

因承租人原因未在规定时限内签订租赁合同的，除扣除竞租保证金外，招租人有权单方面终止交易，合同关系自动解除。

6.标的移交前的相关费用由招租人负责，移交后所发生的一切税、费（含物业费、空调费、装修费、水费、电费、气费等）由承租人自行负责（需招租人名义缴纳的以招租人名义缴纳）。

7.房屋改造装修、排水管道整治，必须征得招租人书面同意方可实施，不得改变房屋的结构，不得危及房屋使用安全，不得影响公共设施和相邻门市相邻权，承租人对房屋装修、装潢所产生的费用均由承租人自行承担，租赁期满，如不再续租，承租人不得要求招租方补偿其装修、装潢费用，且不得对标的的结构和装修进行损毁。

8.租赁期内，如遇国家政策调整、上级部门要求、政府拆迁等不可抗力原因，招租人可提前终止租赁合同，并不承担违约责任。

9.承租人在承租期内经营范围应合法合规，符合国家规定及政府规划，不得破坏标的周边环境及其配套设施、设备和结构。

标的出租期间经营者因自身原因违法遭受税务、环保、消防、公安、市场监督、城管等行政处罚由经营者自行承担。

10.标的面积以实际现状移交为准，若与本公告披露的面积有误差，成交价不做调整。

11.承租人须另行向招租人指定账户交纳合同履行保证金（3个月租金标准），租赁期满，由招租人根据租赁合同约定退还意向承租人履约保证金。

12.招租人负责在租赁合同生效次日起 20 个工作日内移交标的（承租人需按约定付清标的首期租金、履约保证金），租期及租金自移交次日起计算，标的其他未尽事项由租赁双方自行约定。

13.租赁期满，承租人须无条件交回该房产，由招租人重新招租，违约占用租赁物的，应支付违约金和房屋占用费等。

14.承租人不得以物业服务为由拒缴租金及经营服务费。

15.严禁分租、转租。

16.特别约定：

（1）**收银管理。**①由承租人开设共管收银账户，两山物业可随时查看账户情况；②由两山物业与承租人统一收银系统，两山物业有权随时查询系统；③次月初起 2 个工作日内完成经营流水核算，两山物业收取经营服务费。

（2）**培育周期。**租赁业态提供 3 个月装修免租期和 6 个月培育期。在培育期间只按照招租底价标准收取租金，不另外收取其

他费用。

(3) 特别约定。在租赁合同期内，如若出现逃单行为，第一次没收 2 万元合同履行保证金，第二次解除合同并没收履约保证金，并应按经营流水提点方式补足逃单金额对应租金。

十一、本次公告最终解释权归重庆两山建设投资集团有限公司所有。