常熟花园浜家园部分房屋三年租赁权

拍

卖

资

料

江苏华邦拍卖有限公司

2024 年 9 月

江苏华邦拍卖有限公司
常熟花园浜家园部分房屋三年租赁权拍卖公告

本公司受委托， 2024 年 9 月 10 日 9:00 至 9:30（延时除外）在苏州市公共资源交易中心常熟分中心交易平台进行公开拍卖，有关事项公告如下：

一、拍租标的：常熟花园浜家园部分房屋三年租赁权，租期 2024 年 9 月 15 日-2027 年 9 月 14 日。

序号	标的位置（花园浜家园）	建筑面积（㎡）	起拍价（万元/年）	备注
1	7 幢 102	41.81	2.1	1.房屋用途：商业服务；2 禁止经营餐饮、棋牌、小作坊等以及可能产生油烟、污水、噪声等扰民的行业；3.参拍保证金 2000 元/标的，加价幅度 500 元/次或其整数倍。
2	7 幢 103	39	2.0	

二、注意事项：

1、参拍前，竞买人须事先到拍卖人、相关行政部门自行咨询了解自己所选择的经营业态是否符合房屋用途、委托人管理规定以及相关法律法规，是否能取得相关行政部门的许可。买受人（承租人）经营所需营业执照、许可证等所有证照的相关手续由买受人（承租人）自行负责办理，委托人、拍卖人对此不作任何承诺。

2【竞买人条件】凡具备完全民事行为能力的自然人、法人单位，且自然人、法人单位及其法定代表人须处于非失信状态，均可报名参拍。竞买人报名参拍前，须就自身是否符合参拍条件及拟经营业态向委托人或拍卖人咨询可行性，拍卖成交后拍卖人、委托人将对买受人资格和经营业态进行审核，如参拍资格不符的或经营业态不符的，视作竞买人违约，取消其成交资格，竞买人自动放弃报名时的参拍保证金。

3【注册报名】竞买人须认真阅读《常熟市公共资源交易中心国有产权交易电子竞价操作规程》及《国有产权交易电子竞价系统竞买人操作手册》，在常熟市公共资源交易平台完成网上注册报名手续，并于拍卖前一个工作日 16:00 前交纳竞拍标的相应参拍保证金。保证金交纳请按照《国有产权交易电子竞价系统竞买人操作手册》2.2 操作。竞买人参与竞价，保证金到账时间以金融机构确认的到达专用账户时间为准，请各竞买人提前缴纳保证金。保证金缴纳可选择网银转账、银行汇款，暂不接受支付宝、微信、现金缴款或其他方式支付的保证金。保证金退还参照《常熟市公共资源交易投标保证金（现金类）收退管理制度》执行。

4【咨询看样】咨询、看样自公告之日起受理，联系电话：18962312878　0512-52728212。

5【公司地址】拍卖公司地址：常熟市枫林路 19-08 号。

提醒：拍卖前竞买人务必现场看样认真审阅拍卖资料，未看样或未审阅拍卖资料引起风险自负。

2024 年 8 月 29 日

重要提示

1、因标的物本身价值，其起拍价、保证金、竞拍成交价格相对较高的，竞买人参与竞拍，支付保证金可能会碰到当天网银限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择转账方式。

2、一份保证金仅对应单一标的物，保证金与标的物的对应关系一经竞买人确定后不得更改，标的设有保留价，未达保留价的不能成交。

3、有意参与此次竞拍者，请在交纳保证金前与拍卖机构取得联系，了解此拍品的详细信息并前往标的现场进行实地查看。缴纳保证金参与竞价后，视为您认可拍品现状以及存在或潜在的瑕疵。

4、页面所显示的图片、文字仅做参考使用，交易中心竞价平台、拍卖行及委托人不对图片、文字的任何内容做任何形式的担保，标的以实物现状为准。

拍卖机构：江苏华邦拍卖有限公司，联系方式：0512-52728212、52728285 瞿先生。

竞拍须知

江苏华邦拍卖有限公司将于 2024 年 9 月 10 日 9:00 至 9:30（延时的除外）在常熟市公共资源交易平台上进行公开拍卖活动，现就有关拍卖的须知敬告各位竞买人：

一、本须知依照《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规制定，本公司一切拍卖活动是在“公开、公平、公正、诚实信用”的原则下进行，具有法律效力。

二、竞买人应认真仔细阅读本须知，了解本须知的全部内容。参加本次拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、本次拍卖的标的物为：常熟花园浜家园部分房屋三年租赁权（详见拍卖公告）。本次拍卖会采用网络竞价（增价拍卖）方式，价高者得（标的设有保留价，未达保留价的不能成交）。

四、竞买人应于拍卖会前在交易中心竞价平台进行实名登记注册，注册成功后请按竞价平台的提示进行操作。竞拍前，按系统提示报名缴纳保证金，系统会自动冻结该笔款项。拍卖成交后，竞拍成功者为买受人，买受人的参拍保证金自动转为拍卖履约保证金，经委托人书面申请后，由交易中心转入指定账户；其余未成交竞买人的参拍保证金即由交易中心自动原路退回。

五、本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖结束前 4 分钟内出价，拍卖结束时间会在出价时间的基础上延长 4 分钟，4 分钟内的每次出价都会被触发延时，直到最后 4 分钟没有新的竞买人出价，该拍品的延时竞拍结束。

六、在竞价过程中，请竞买人按规定的加价幅度出价，若自行出价，请仔细核对好出价金额，若出现出价金额错误的情况，由买受人自行承担后果。拍卖过程中，请竞买人注意拍卖的时间限制，在系统规定时间内出价，系统规定时间结束后即视为该项标的拍卖结束。请竞买人务必妥善

保管好在竞价系统上注册的用户名及密码，不管竞买人的网上应价行为由谁操作，竞买人均应对其自身账号的应价行为负责承担履约责任和违约责任。

七、竞买人应具备条件：凡具备完全民事行为能力的自然人、法人和其他组织，且自然人或法人或其他组织及其法定代表人须处于非失信状态，均可报名参拍。

八、与本标的物有利害关系的当事人符合参拍条件的可报名参加竞拍，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

九、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，拍卖人提供的拍卖资料及明细，不作为任何保证及承诺，拍卖人依照国际惯例，按照标的现状进行拍卖，竞买人请于拍卖前认真察看拍卖标的原样及现状，并自行至有关部门了解该标的物凭委托人及拍卖人出具的拍卖手续能否顺利过户等相关事宜，拍卖人与委托人不承担标的瑕疵担保及其他相关责任。竞买人缴纳保证金的，即表明对标的所有现状及瑕疵的全面认可，并对自己的竞买行为承担全部法律责任。一经拍卖成交，与本次标的有关的所有后续事宜及风险，均由买受人自行承担，与拍卖人及委托人无关。

十、拍卖特别约定：

1【标的概况】拍租房屋权属所有人（委托人）保证该标的无权属争议，且委托人拥有完全、充分的处分权。委托人可提供相应权属证明。标的拍租范围仅指房屋本身，按现状（包括但不限于房屋现状、房屋配备的水电、消防设施等）出租。

1.1 本次拍租期限为三年，租金三年不变；租金按年支付，先付后用，每次在该租期开始前一个月支付，以此类推。初定租期为 2024 年 9 月 15 日-2027 年 9 月 14 日。竞买人按年租金报价竞拍，竞买人所报报价不得低于年租金保留价。

1.2 根据本次拍租房屋现状，建议竞买人拍租前向相关部门了解自己选择经营项目是否符合相关法律法规，是否能取得相关行政部门的许可，是否能取得营业所需的相关证照。营业执照、许可证等所有证、照的相关手续由买受人（承租人）自行负责办理，委托人、拍卖人对此不作任何承诺。

1.3 承租人经营范围须符合房屋自身用途，禁止经营餐饮、棋牌、小作坊等以及可能产生油烟、污水、噪声等扰民的行业。根据本次拍租房屋现状，建议竞买人拍租前向相关部门了解自己选择经营项目是否符合相关法律法规，是否能取得相关行政部门的许可，是否能取得营业所需的相关证照。房屋内夜间不得留宿人员，所经营项目不得有悖环境保护、造成环境污染，所从事的经营业态必须符合相关法律法规以及环保、质监等部门规定，并取得相关行政部门的许可。买受人（承租人）不得超范围或中途改变经营项目，否则委托人有权终止租赁合同，收回出租房屋，按买受人（承租人）违约处理，由此产生的一切风险和责任均由买受人（承租人）承担。

1.4 本次拍租房屋按现状交付， 拍租成交后，买受人（承租人）自行维护租赁房屋内附属的设备、设施（包含消防设备、设施），并承担因此产生的费用。

1.5 租赁期间，买受人（承租人）如需水电增容的，须自行至相关部门自费办理，租期结束，买受人（承租人）水电增容设施及手续无偿移交委托人。

2【标的交付】委托人初定在2024年9月14日前将房屋交付买受人（承租人），如委托人到期未能交付的，则租期相应顺延，委托人不承担延期交付的违约责任，买受人（承租人）不得以此主张拍卖人、委托人违约，并就此放弃抗辩权。因原承租人责任导致延期交房的，延期交房责任由原承租人承担，因此导致委托人、拍卖人、买受人（承租人）风险责任及经济损失的，均由原承租人承担并赔偿，与委托人、拍卖人无涉。

3【消防报批】房屋消防按现状出租，参拍前竞买人须就房屋现状及选择经营项目提前向消防部门咨询，是否能取得相关许可，并确保租赁后项目经消防部门验收合格后方可投入使用。如项目需要相关部门验收，未经验收就开业的，一经发现，委托人有权终止合同，收回出租房屋，按买受人（承租人）违约处理，由此产生的一切风险和责任均由买受人（承租人）承担。

4【拍卖款项】

4.1 拍租成交后，买受人（承租人）须向拍卖公司支付总成交额2.32%的拍卖佣金（每个标的总成交额即所拍租标的租期内所有租金的总和），如佣金不足2000元/标的，由买受人（承租人）补足。

4.2 拍卖成交后，买受人（承租人）须缴纳（12个月）年租金15%的履约保证金。该履约保证金是买受人（承租人）履约的保证，待租期届满买受人（承租人）与委托人结清所有费用并将承租房屋完好移交委托人后，委托人无息退还履约保证金。

4.3 拍卖成交以后，拍卖结果公示三个工作日无异议后，拍卖结果自动生效。买受人（承租人）必须在2024年9月14日（含14日）前支付第一年租金、全部拍卖佣金、履约保证金，买受人（承租人）逾期未付清上述拍卖款项的，按买受人（承租人）违约处理，买受人自动放弃报名参拍缴纳的保证金，并承担《中华人民共和国拍卖法》第三十九条之法律责任。

4.4 买受人（承租人）需在进场前去花园浜家园的物业管理办公室按照相关规定缴纳物业费。

4.5 买受人逾期未支付拍卖确定的第一年租金、全部拍卖佣金、履约保证金的，将视为买受人违约，买受人自动放弃登记报名时缴纳的参拍保证金，并承担因此可能导致拍卖人、委托人一切经济损失和风险责任，拍卖标的将收回。重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。再行拍卖的有关事宜按《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定执行。《拍卖法》第三十九条：买受人按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付首次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。拒不补交的，将按相关法律法规处理。

5【拍卖手续签订】

5.1 拍卖成交后，买受人须在2024年9月10日16:00前至拍卖公司签署《拍卖成交确认书》，若买受人未在所通知的时间内到场签订《拍卖成交确认书》及相关拍卖资料的，视同买受人违约，买受人自动放弃报名时缴纳参拍保证金，拍卖人有权按照《拍卖法》等相关法规追究买受人违约责任，由此引发的一切问题均由买受人承担违约责任。

5.2 买受人（承租人）必须在 2024 年 9 月 14 日（含 14 日）前付清上述拍卖款同时，与委托人签订《房屋租赁合同》等协议，买受人（承租人）逾期未签订《房屋租赁合同》等协议或买受人逾期接收房屋的，按买受人（承租人）违约处理，视同买受人自动放弃拍卖标的租赁权和其所支付的款项，并承担因此导致委托人、拍卖人所有的经济损失和风险责任。

6【店招安装】买受人（承租人）如需安装店招的，须先将店招方案经委托人确认并向城管等相关部门报批同意后方可制作安装。

7【风险告知】

7.1 委托人提醒告知承租人，若租期内由于政府相关政策的调整或附近居民投诉导致甲方无法履行租赁合同的，委托人有权终止租赁合同，收回房屋对原租赁户的损失不作任何赔偿。

7.2 拍卖成交后，买受人与承租人必须为同一人，未经委托人书面同意，买受人（承租人）不得将租赁物转租、分租、出借或以承包经营等形式给其他人使用。

7.3 买受人付清全部款项后，拍卖人随即将拍卖成交款付至委托人指定账户，至此，拍卖人与委托人、买受人之间的权利义务关系宣告终结。

7.4 委托人和拍卖人在拍卖会前均已履行标的展示及告知的义务，委托人和拍卖人向竞买人提供的标的清单、说明、图片等拍卖资料及明细，仅供参考，不作成交依据，委托人和拍卖人对其不作任何承诺和担保，竞买人务必在拍卖前到标的存放地进行详细查对，接受标的现状方可参与竞买。竞买人一旦参与竞买，则视为认可本次拍卖会的竞买规则及拍卖标的现状和有关标的的特别说明。竞买人缴纳保证金参与竞买，即视为对本竞买须知的认可并遵循本规定，不再提出异议，竞买人须依此对自己在拍卖过程中的行为负责。

十一、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含拍卖佣金。

十二、参加拍卖会的竞买人不得阻挠其他竞买人竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

十三、为便于买受人及时收到江苏华邦拍卖有限公司线上竞价相关的文书，竞买人在线上竞价前应如实向网络平台提供确切的送达地址或者主动与江苏华邦拍卖有限公司联系。如需更改地址，买受人应及时与江苏华邦拍卖有限公司联系确认更改。因提供的送达地址不确切，或未及时告知变更地址，导致江苏华邦拍卖有限公司有关法律文书无法送达的，由竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

十四、根据法律规定，标的委托人有权在拍卖开始前、拍卖过程中，中止拍卖或撤回拍卖。如中止本次拍卖或撤回拍卖的，竞买人缴纳的保证金无息退还，拍卖人不作任何赔偿。拍卖活动受常熟市市场监督管理局市场信用监管科监督。

监督电话：0512-12315；

本规则及其他未尽事宜，请向拍卖人咨询。

本次拍租资料包含但不限于《拍租公告》《竞拍须知》《房屋租赁合同》《廉洁协议》《安全生产经营管理协议》等所有条款已得到委托人的确认和认可。

委托人：（盖章）

日期：2024 年 8 月 27 日

拍卖人：（盖章）

日期：2024 年 8 月 27 日

竞买人一旦缴纳保证金并参与竞价，即视同其知悉并完全接受本次竞价拍卖的全部内容约定，并自愿按照约定内容履约，未按照约定履约的视同竞买人违约，由竞买人承担相应违约责任及后果。

附件：

1、房屋租赁合同

合同编号：

甲方（出租方）：

地址：

联系电话：

乙方（承租方）：个人 或　　企业：

身份证　　法定代表人：

法定代表人身份证：

营业执照：

地址：　　地址

联系电话：　　联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国城市房地产管理办法》及相关法律的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致、达成如下协议：

一、租赁标的及用途

1、甲方将坐落在　房屋及附属设施（以下简称租赁物）租赁给乙方。

2、租赁物包括地上建筑面积约平方米房屋。房屋建筑面积可能与实测面积有误差，但该误差并不构成对本合同租金实质上的影响。

3、在订立本合同前，乙方已经视察过该租赁物及其所在场地，对该租赁物及现有状况充分了解。若乙方的经营项目对场地条件有特殊要求，则甲方无义务为满足该等要求而采取任何行动，乙方应自行完成相关事宜（包括但不限于完成相关工程、办理相关手续等）以适应该等要求，但乙方方案必须事先报经甲方书面同意方可实施。

4、甲方应在合同签订生效后 7 日之内（以下称“交付日”，交付日如有变化，以甲方书面

通知为准），按租赁物的现状移交给乙方，乙方应在租赁物移交清单上签字确认。

5、乙方承诺，租赁该租赁物仅用于使用，品牌（营业名称）为“”；租赁前，就租赁拟经营的项目是否能取得工商登记等相关手续，乙方应事先咨询工商、环保等相关部门。

6、乙方在开始营业前，必须取得在该租赁物进行本合同约定的经营所需的所有合法证照。乙方必须向甲方提交营业执照、卫生许可证、法定代表人证明及委托书、加盟授权文件、代理文件、品牌授权经销许可及其他甲方要求的能够证明乙方可合法经营的有效文件或复印件（提供复印件的，原件备查），并确保前述证照文件在合同期限内持续有效。就本合同履行期间前述文件的变更或新形成的文件，乙方应于获得该等文件后的 5 日内提供复印件（原件备查）。

7、未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更本条规定的经营用途、品牌等。如有违反，乙方应按擅自变更经营用途、品牌期间营业额的 50%且不低于人民币壹万元的标准向甲方支付违约金。

二、租赁期限

1、甲乙双方通过友好协商，达成本项租赁物租赁期限年　（自年月日起至年月日止）。

三、租金

1、租金（含税）不包括租赁物的物业管理费用、租赁物的维修保养费、水电费等其他费用。租金以人民币结算。

2、具体租金支付明细及租金支付节点如下：

起始时间	终止时间	支付节点	支付金额（单位：元）

四、租金的支付

1、本项租赁物租金按“先付后用”的原则，每 □季度 /□ 半年度/ □ 年度支付一次租金，本合同订立时，乙方应一次性支付甲方第一期的租金，下一期租金在下个支付周期开始前一个月内付清。

2、甲方收到乙方租金后 7 日内，向乙方出具正式票据。

五、履约保证金及用途

1、履约保证金

在本合同订立时，乙方应向甲方交纳房屋租赁保证金，金额为人民币　（ 大写金额）元（￥　小写金额 元）。

2、保证金用途

（1）在根据本合同约定或法律规定，乙方对甲方有任何应付而未付的费用（包括但不限

于租金、管理费、公用事业费、违约金、滞纳金、损害赔偿金）时，甲方有权选择从保证金中扣减相关款项。

（2）在本合同有效期内，因乙方违约而导致甲方解除本合同的，则甲方有权不予返还保证金。

（3）保证金的补足

若甲方按照本合同的约定对保证金进行了相应抵扣，乙方必须在收到甲方的书面抵扣通知或相关抵扣凭证之日起 3 日内补足保证金，逾期不补足的，乙方应按本合同约定承担违约责任。

（4）保证金的退还

甲方应在合同期满或依照法律或合同约定提前终止且乙方充分地履行了本合同规定的全部义务后三个月内，且甲方未接获任何第三方有关乙方在该租赁物销售的商品/食品或提供的服务的投诉、权利主张或索赔要求的前提下，凭乙方保证金收据，甲方不计息将保证金退还乙方，若存在被抵扣项，则甲方在完成上述扣除后，应于前述规定的三个月内将保证金余额（如果有）以原币种无息退还给乙方。

六、物业管理及费用

1、本项租赁物的物业管理费用由乙方负担，物业管理合同由乙方与物业管理公司直接签订。如果租赁物并未纳入物业管理的范围，租赁物的管理责任由乙方负担。

2、在甲方将租赁物移交乙方后，租赁物的内部清洁、安全、保卫、保管责任移交乙方。乙方在租赁期间，应承担所租房屋、设施的安全保卫责任，确保甲方房屋及消防等设施的正常运行，使租赁物处于安全状态。如在该租赁物内发生火灾、治安事件或其他事件，造成甲方或第三方损伤的，由乙方承担全部赔偿责任。乙方在合理使用租赁物过程中发现租赁物主体结构或内在质量发生问题导致不能正常运转的，应及时通知甲方予以维修。

七、保险

1、甲方应对出租的房屋、附属设施投保财产险并承担费用。

2、在本合同的租赁期限内，乙方应就自行装修的租赁物附属设施、其自有财产及其他应投保项目投保全面综合责任保险，包括公共责任险、火灾责任保险、人身伤害保险（包括个人伤害保险）、财产险、产品责任险，以及投保乙方及其职工和甲方职工在该租赁物中进行经营、管理或维护、使用或占用场地时的一切财产责任的保险，其合并的承保限额，就财产破坏而言，累计投保金额应不少于乙方的财产总值，有关保险费用由乙方承担。如乙方未投保的，则由此而引起的损失由乙方承担。

八、租赁物的使用

1、租赁物限于乙方根据本合同约定的用途合理使用。

2、租赁物主体结构或内在质量问题引起的维修责任由甲方负担。在此情况下，乙方发现房屋及附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修理。甲方应在接到乙方通知后及时修理，

修理费用由甲方负担。

3、租赁物及附属设施的损坏系乙方使用不当造成的或乙方自行添附的设施设备，由乙方负责维修并承担费用。

九、租赁物的装修、改造

1、未经甲方书面同意，乙方不得改变房屋的结构，调整附属设施的位置。

2、乙方未经甲方和相关部门同意，不得在租赁区域搭建固定或者其他形式的构筑物，一经发现，甲方有权要求乙方立即拆除，恢复原状。

3、乙方因经营所需对房屋进行装修或改造的，应向甲方提出书面申请，经甲方书面同意，乙方可以实施装修方案。并将装修、改造方案按规定报请相关部门审核批准。装饰装修由乙方自负。

4、乙方的装修、改造方案涉及房屋结构调整的，必须经有资质的设计单位出具改造方案，改造方案需经甲方确认同意后方可实施。乙方对改变房屋结构的后果负责，并承担租赁期内安全责任。

5、乙方对房屋进行装修、改造的，应按规定报请消防部门进行消防验收。未经消防验收合格，乙方不得投入使用。乙方违反消防法律法规引起的后果，由乙方自负。

十、转租、分租、出借等形式的禁止

未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物转租、分租、出借给其他人，或以合伙、入股、联营等形式将租赁物转给其他人经营使用。

十一、水、电、通讯等费用的负担

乙方租赁期间通讯、有线电视、网络、管道天然气等开通安装（租赁时甲方已开通安装的除外）及使用费用，均由乙方负担并自主缴纳。租赁期间水电开通安装由甲方负担。乙方如需水、电等增扩容的，所涉及的相关手续和费用均由乙方负责，甲方给予协助。相关费用如需甲方代收代付的，乙方应在甲方代付后 7 日内向甲方支付相应费用。如租赁场所设有总表计量的，用电、用水亏损部分由全体分表用户共同承担。

十二、租赁物公共区域的使用权

1、如果租赁物相关通道、楼道、电梯、卫生间等处于多个承租人共同使用状态，该通道、楼道、电梯、卫生间等属于公共区域，乙方应遵守相邻关系的相关法律规定，不得侵占公共区域或将共同区域纳入乙方自用范围或许可他人使用。

2、租赁房屋屋顶、墙面等区域，属于甲方权属范围，不属于乙方租赁范围。乙方如需在租赁房屋屋顶、墙面设立招牌、广告的，应向甲方及有关部门提出书面申请，并需征得甲方和有关部门批准，缴纳相应费用。设置经营性广告的收益全部归甲方所有。

3、乙方须保持公共区域的安全有序，清洁卫生，如对公共区域造成破坏的，应对其造成

的一切损失进行赔偿。

4、乙方不得擅自改变公共区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；不得擅自占用、挖掘公共区域内道路、场地，损害业主共同利益；不得擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营。

十三、征收安置

因政府统一规划、城市建设需要，有关部门对租赁物征收，甲方有权提前收回租赁物。在此情况下，本合同租赁期限在限期征收期限届满时自然终止，乙方应将租赁物在限期征收期限届满前移交甲方，本合同终止，双方互不承担违约责任。对本租赁物的相关补偿按照政府征收政策执行，乙方不得向甲方主张其他任何权利，乙方逾期移交租赁物导致甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

十四、合同解除

在租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除合同：

1、乙方不支付租金或其他应缴费用、不补足履约保证金，逾期时间超过 30 天的；

2、乙方未征得甲方书面同意而擅自改变该租赁物用途或经营业态的；

3、未经甲方书面同意，乙方擅自装修或违章搭建的；

4、乙方有破坏房屋及附属设施行为的，或在租赁期内未正确使用房屋导致房屋严重受损的；

5、乙方未经甲方书面同意，擅自转租、分租、出借、调转全部或部分房屋及设施的；

6、乙方经营行为违反消防安全法律法规、政策的，且整改期限内未纠正或因该行为导致乙方不能继续进行经营活动的；

7、乙方利用该租赁物从事违法、违章或违反公序良俗的活动或销售水货/假冒伪劣产品的；

8、乙方经营的商品或服务侵犯他人商标、著作权、服务标识、代理权及专利权的；

9、乙方未取得营业执照或有关经营活动许可证擅自从事经营活动的以及因故被吊销营业执照或有关经营活动许可证的；

10、乙方未履行本合同中有关乙方责任、义务、保证、声明或本合同中双方约定的其他条款，且在甲方发出整改通知后的 7 天内该违约行为仍未予以纠正的。

十五、违约责任：

1、乙方有下列情形之一的，甲方按下列约定追究乙方违约责任：

（1）乙方如出现本合同第十四条情形之一的，甲方有权提前解除本合同，收回该租赁物，有权不予返还乙方已支付的履约保证金，甲方有权视情况向乙方收取相当于当年年租金 1 个月至 6 个月租金的违约金。

（2）乙方未按本合同约定时间支付甲方租金或其他费用的，每逾期一日，乙方每天应向

甲方支付年租金的万分之三的违约金；

（3）乙方单方解除合同的，乙方应向甲方支付相当于当年租金1个月至6个月租金的违约金。由此导致合同解除的，甲方已收的租金、履约保证金不予退回。

（4）乙方在承租期间应严格遵守国家治安、劳动、环保、消防、安全、计生、教育、建设等的法律规定，积极采取有效措施防止可能出现的一切违法行为，尤其要加强生产安全管理，防止安全事故的出现；要加强劳动用工管理，办理相关社会保险，保障劳动者的人身健康，及时足额支付劳动报酬。由此造成本合同无法履行的，甲方有权解除合同，同时乙方应向甲方支付相当于当年租金六个月的违约金。

（5）乙方擅自改变公共区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途或擅自占用、挖掘公共区域内道路、场地损害业主共同利益或擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营的，甲方有权要求乙方限期进行整改，乙方拒不整改或逾期整改的，每天应向甲方支付当年年租金的千分之三作为违约金。

2、甲方有下列情形的，乙方按下列约定追究甲方的违约责任：

（1）因房地产权属产生纠纷导致本合同不能正常履行的，甲方赔偿乙方的实际损失。（2）甲方单方面解除合同的（政府征收房屋安置需要的除外），甲方向乙方支付乙方的实际损失。如因此而终止合同的，已付租金按实际使用时间结算后余额返还乙方。

十六、除外责任

遇下列情形之一，本租赁合同自然终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1、由于政府统一规划、城市建设需要征收的。

2、因地震、雷击、水灾、火灾（乙方自身原因引发的除外）、台风或龙卷风等不可抗力原因造成租赁物灭失或严重损坏不适宜继续租赁的。

因发生以上情形致使本合同不能履行或中止履行时，发生该情形的一方应及时以书面形式通知另一方。

十七、续租

1、在意向租赁期内，如乙方完全履行本合同约定义务的，甲方与乙方在本合同期限届满时可续签一年。

2、租赁期满后，如甲方继续出租，原则上继续按市场评估的参考价形式出租。甲方有权视租赁情形给予乙方优先承租权。

3、除本合同另有约定外，乙方在租赁期限届满后需续租的，乙方应在届满前二个月向甲方提出书面要求，经甲、乙双方协商一致并在合同到期日之前十五日内签订新的租赁合同。若乙方未能在规定期限内提出书面要求，视为乙方放弃租赁。

4、双方一致同意，租赁期满后，如乙方继续租赁的，本合同的履约保证金不再退还，直接转为续签合同的履约保证金。

十八、租赁物的收回

1、本合同期限届满或提前终止，乙方应于合同终止时或甲方另行通知的期限内撤出租赁物内全部乙方物品，并将租赁物（包括但不限于装修等）向甲方移交，不可移动的装饰装修无偿移交甲方。

2、若乙方未按约定的时间交还租赁物的，每延期一日，应按照最后一期日租金的两倍标准支付占用费，同时还须支付逾期占用期间的管理费、公用事业费及其他相关费用。若乙方逾期移交租赁物超过 10 日或甲方另行通知的期限的，甲方有权自行收回该租赁物，届时乙方在租赁物区域内遗留的所有装修装饰、家具、设施设备、柜台、柜位、货架、货品、物料等任何物品均视为乙方放弃所有权，甲方有权以甲方认为合适的方式处理，并有权自行将该房屋恢复原状，因此而产生的费用甲方有权向乙方追偿。乙方放弃就其中的物品向甲方主张任何权利。若甲方处理的物品中有第三方财产，则乙方应自行向该第三方承担赔偿责任，而与甲方无关。若因乙方迟延归还租赁物给甲方造成损失的(包括但不限于甲方无法与其他承租人另行订立或履行租赁合同的损失)，乙方应承担全部赔偿责任。甲方不承担任何形式的违约及/或赔偿责任（包括但不限于不计算残值，不抵算欠缴租金、水电费及其他费用)。

十九、承租者购买房屋的优先权

在租赁期间，甲方如需将房屋、设施的所有权转让他人的，应如实以书面形式告知乙方。除用于动迁安置外，在同等条件下，乙方对租赁物享有优先购买权。

二十、特别约定

1、乙方拖欠甲方租金、代收代付水、电费及本合同约定的其他费用超过二十日，甲方可采取断电断水等相关措施，并向乙方追缴租金、所欠水电费及相关费用。断水断电后，乙方仍应按合同约定的标准向甲方支付租赁物的租金、水电费等一切费用。

2、在乙方承租区域内的电梯、公共通道、公共场所发生的人身损害赔偿或财产损害赔偿，无论责任人是否系乙方或乙方工作人员，乙方均应承担全部责任。

3、在租赁期间，乙方因生产经营需要新增消防等设施的，由乙方承担全部费用。租赁期满该消防等设施由乙方自行处置，与甲方无关。

4、因政府征收房屋安置需要，租赁物用于安置的，甲方有权单方面解除并终止合同。

5、乙方不得店外设摊，不得违法违规经营和从事违法活动，不得把租赁标的物用于融资抵押和抵算债款，一旦出现上述情况，甲方有权终止租赁合同。乙方需要利用店外广场组织活动的，应提前向甲方提出申请，且征得周边业主同意，不得扰乱周边业主正常的生产生活秩序，并报相关部门审批同意后方可实施，活动结束后应将场地恢复原状。

6、乙方不得侵占或损害周边业主的正当权益，包括但不限于占用公共区域，占用公用设施等行为，乙方引发正当的来信来访，在一个月内不能息访的，甲方有权终止租赁合同，并追究乙方的违约责任。

7、因周边地块工程建设影响到乙方经营的，甲方不承担任何责任。

8、如乙方承租使用的房屋涉及消防设施设备的，乙方须负责消防设施维护管理责任，保证消防设施能正常运转，并承担由此产生的维修保养费用，如因消防引起的风险及责任均由乙方负责承担与甲方无关。

9、若乙方为公司的，公司法定代表人和公司股东对乙方应向甲方缴纳的租金、履约保证金等一切费用向甲方承担连带责任保证，保证期间为两年。

10、若乙方在该租赁物地址上注册公司的，乙方须在本合同期限届满或提前终止后 10 日内，涤除该租赁物上的注册经营状态，将公司地址注销，否则，甲方有权不予返还乙方的保证金。

二十一、争议的处理

1、甲乙双方在履行本合同的过程中发生争议的，由甲乙双方友好协商解决。如双方不能达成一致意见的，双方均可向常熟市人民法院起诉。

2、本合同第十八条、二十一条、二十二条的效力具有独立性，不因本合同无效而无效。

二十二、通知

1、本合同项下的任何通知、索赔或其他通讯往来必须以书面形式发出，以电报、电挂、传真、电子邮件等数据电文发出的，在确认该等通知已被成功地发出时即视为送达；以挂号信或快递形式发出的，在该信函或快递按本合同约定的送达地址投邮之日起 3 个工作日内即视为送达；以专人送递的，则一经实际签收即视为送达。

2、本合同于抬头中所列的送达地址及联系电话如有变化，应在变化前至少五日以书面形式通知另一方。

3、双方之间任何关于本合同向对方的通知行为，均应以书面形式进行方为有效。但对于租赁物全体承租人均有约束力的内容，甲方/管理公司有权以公告、布告等形式进行通知。

二十三、合同生效

本合同经甲、乙双方签字盖章后生效。本合同一式四份，甲、乙双方各执二份。

二十四、其他

1、本合同是甲、乙双方真实意愿表示。本合同未尽事宜可订立补充协议，一经订立，与本合同有同等效力。

2、《补充协议书》（如有）、《安全生产经营管理协议》《廉洁协议》为本合同附件，本合同附件为本合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（合同签署页，以下无正文）

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

授权代表（签字）：　　授权代表（签字）：

日期：　　年　　月　　日

廉 洁 协 议

甲方：

乙方：

在甲乙双方订立、履行合同过程中，为保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，甲乙双方订立协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家、地方法律法规以及本协议的约定，在合同的订立、履行过程中廉洁自律。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由其个人承担的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正开展业务有影响的宴请和娱乐活动。如甲方工作人员确因实际情况需参加宴请、进行娱乐活动的，须事先按行政隶属关系经上一级批准。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、乙方不得接受甲方工作人员介绍的家属或者亲友从事与合同相关的业务。

七、乙方应当通过正常途径开展相关业务，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等，或给甲方工作人员报销其个人费用，或邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性娱乐场所，或为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

八、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的乙方，在同等条件下优先考虑与乙方继续合作。

九、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员等不正当竞争行为的，甲方有权解除本合同。

十、本廉洁协议作为房屋租赁合同（合同编号：）的附件，与合同具有同等法律效力。经协议双方签署后立即生效。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

（法定）授权代表（签字）：　　（法定）授权代表（签字）：

日期：　　年　　月　　日

安全生产经营管理协议

甲方（出租方）：
乙方（承租方）：

1、乙方按照《消防安全责任制实施办法》承担消防安全责任，乙方（承租方）或法定代表人作为消防安全责任人，消防安全责任人应按《消防安全责任制实施办法》规定履行相应的义务、承担相应的责任。乙方必须具备国家规定的安全生产经营条件和相应资质，否则甲方有权终止合同。

2、乙方必须贯彻和落实国家有关安全生产经营的各项规定，切实做好安全生产经营工作。必须严格遵守消防法律法规，落实消防安全主体责任，实行防火安全责任制，做到用电用水安全，如发现安全生产经营隐患，必须及时采取措施予以消除，并向甲方通报。

3、乙方负责人接到事故报告后，需向安监等有关部门报告的，必须在事故发生后的一小时内报告，并及时向甲方通报。

4、乙方不得擅自改变房屋结构，野蛮装修，平时对房屋结构注意观察，有情况及时与甲方沟通报告。

5、甲方要定期对乙方进行安全生产经营检查，传达政府有关安全生产经营的新要求，布置相关安全生产经营工作，提出乙方改进安全生产经营工作的意见，并进行台账记录。

6、甲方对乙方的安全生产经营工作统一协调、管理，乙方必须服从并共同提出做好安全生产经营工作的建议和意见。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

（法定）授权代表（签字）：　　（法定）授权代表（签字）：

日期：　　年　　月　　日