

广东海洋大学 商铺租赁项目

公开竞价书

(编号: ZJCQ2018-114)

委托单位 (盖章确认): 广东海洋大学

法定代表人 (或授权代表) 签名: _____

二〇一八年五月九日

目 录

第一 公 告		3
第二 公开竞价项目介绍		4
第三 竞价须知		5
第四 附件		9

第一 公 告

湛江市公共资源交易中心公告

(2018) 产权第 114 号

受广东海洋大学委托，现以网络竞价方式公开租赁以下产权，有关事项公告如下。

一、标的：广东海洋大学位于湛江市霞山区解放东路 40 号 2 间商铺分零招租，租期 4 年。其中：1、霞山校区东一栋首层 C1-4（面积约 293.5 m²）和第二层 C1-12（面积约 748.7 m²）；2、霞山校区西二栋首层 A2-3（面积约 63.58 m²）。

二、竞价底价：标的 1（¥1028976 元/年）；标的 2（¥99948 元/年）。

三、竞价保证金金额：标的 1（¥40 万元）；标的 2（¥4 万元）；报名及缴纳保证金截止时间：2018 年 6 月 11 日 16 时止（以到账为准）；保证金账户：户名：湛江市公共资源交易中心；开户银行：广东南粤银行股份有限公司华盛新城支行；账号：340001230900000789-2。可在报名点刷卡缴交。

四、竞价时间：2018 年 6 月 13 日 10 时起。

五、相关说明：1、不准经营国家禁止的一切行业；2、不准经营学生托管、车辆维修、餐饮、娱乐和影响周边住房环境噪音、卫生行业；3、不得在店铺内留宿煮食；4、不准经营“三无”食品；5、租金每年递增 5%。详见《公开竞价书》（ZJCQ2018-114）。

详细项目信息及注册、报名、竞价，请访问“湛江市国有资产产权网上竞价平台”，网址：<http://gycq.zjprtc.com/jingjia/>

组织方联系人：赵生 电话：0759-3286270

委托方联系人：苏生 电话：13822580198

报名地点：湛江市赤坎体育北路 15 号湛江市人民政府行政服务中心二楼市公共资源交易中心窗口。

二〇一八年五月九日

第二 公开竞价项目介绍

一、公开竞价项目说明

本次公开竞价的标的为广东海洋大学位于湛江市霞山区解放东路 40 号 2 间商铺分零招租，租期 4 年。详见广东万诚房地产土地评估有限公司《房地产估价报告》（粤万诚 FM20173478 号、粤万诚 FM20171845 号）。

二、相关要求

- 1、不准经营国家禁止的一切行业；
- 2、不准经营学生托管、车辆维修、餐饮、娱乐和影响周边住房环境噪音、卫生行业；
- 3、不得在店铺内留宿煮食；
- 4、不准经营“三无”食品；
- 5、租金每年递增 5%。
- 6、竞买人必须接受委托方的《房屋租赁合同》所有条款（详见附件一）。
- 7、中标人必须支付按物价部门批准的交易服务费，标准如下表：

产权交易服务收费标准表

按省物价局（粤价[2004]155 号）执行

金额单位：万元

计费基数（交易成交额）	计费费率	备注
100 以下（含 100）	3000 元	分段累计 （以转让价或租金总额为计算基数）
100 以上——500 部分	2. 5‰	
500 以上——1000 部分	2‰	
1000 以上——5000 部分	1‰	
5000 以上——10000 部分	0. 5‰	
10000 以上部分	不计费	

第三 竞价须知

一、有关说明

- 1、委托方：广东海洋大学。
- 2、组织方：是指湛江市公共资源交易中心。
- 3、竞价人（竞标人、竞买人）：是指参加本项目竞价的经资格确认的意向受让人。
- 4、中标方（中标人、竞得人、买受人）：是指被确定为中标者的竞价人。
- 5、“产权”是指财产所有权以及相关的经营权、使用权、处置权等财产权益。

二、标的

广东海洋大学位于湛江市霞山区解放东路 40 号 2 间商铺分零招租，租期 4 年。其中：1、霞山校区东一栋首层 C1-4（面积约 293.5 m²）和第二层 C1-12（面积约 748.7 m²）；2、霞山校区西二栋首层 A2-3（面积约 63.58 m²）。

竞价底价：标的 1（¥1028976 元/年）；标的 2（¥99948 元/年）。

租金从第二年起，每年递增 5%。

三、竞投资格

1、凡中华人民共和国境内外的法人单位和其他组织及具有完全民事行为能力的自然人，除法律法规另有规定外。

2、竞价前已在规定的时间内交纳了竞价保证金、完成网络注册、报名手续，并提交《受让意向申请书》（附件二）及相关资料。

3、参加竞价投标的竞标人如是法人，则应为法定代表人或其代理人参加（需提供授权委托书）；如是自然人个人，则应为本人或其代理人参加（需提供授权委托书）；如是自然人的合伙或合伙组织，则应由合伙人共同委托的人参加（需提供委托书）。

四、竞价保证金标准和付款方式

竞价保证金标准：标的 1（¥40 万元）；标的 2（¥4 万元）。

各竞买人须在保证金缴纳截止时间前，将竞价保证金缴入如下帐户：

户 名：湛江市公共资源交易中心

开户银行：广东南粤银行股份有限公司华盛新城支行

账 号：340001230900000789-2

未中标人的竞价保证金在竞价活动结束后次日起约 10 个工作日内无息退还；
中标人的竞价保证金在其完成缴交交易服务费手续后 10 个工作日内无息退还。

五、竞价方式

（一）竞价人在知悉竞价标的现状并承诺满足上述交易条件的前提下，在规定时间内，以网络报价方式进行竞价，以增价方式产生唯一最高报价，最高报价者为中标方。加价幅度为每年人民币伍仟元整（¥5000 元/年）的 1 至 100 整数倍。

（二）竞价人应按照网络综合竞价系统设定的程序和要求参与竞价，具体操作见《网络竞价指引》（附件三）。竞价时，网络综合竞价系统界面会显示当前最高价、报价历史等内容。当某一竞价人提出报价后，如在网络竞价系统界面的报价记录中最高报价的竞买号为自己的竞买号时，则表示自己的报价为最高报价（如果竞价项目存在保留价或有优先购买方或优先承租方，竞价人可决定是否在自己是最高报价人的基础上，连续出价）；如在网络综合竞价系统界面的报价记录中最高报价的竞买号不是自己的竞买号时，则表示自己的报价低于最高报价，此时竞价人应决定是否再次报价进行竞价。

整个动态竞价的过程由自由竞价阶段和限时竞价阶段组成。自由竞价阶段中，竞价人可以对竞价标的进行充分报价，其报价高于现有最高报价（首次报价可为起始价，报价幅度倍数为 0）方为有效报价。自由竞价阶段结束后网络竞价系统将自动进入预定的 300 秒限时竞价阶段，网络综合竞价系统将根据预先设定的限时周期自动延时，若限时周期内无人再报价的，则当前报价即视为最高报价，报价人即视为最高报价方，系统将自动终止报价程序。若在预定的限时周期有竞价人继续报价，则此新报价为当前有效报价，系统将重新进入 300 秒限时周期。如此循环，直至没有新的有效报价，由此产生最高报价和最高报价方。

(三) 最高报价和最高报价方经组织方公示(公示期为 5 个工作日)并无有效异议的,组织方出具《成交确认书》确认最高报价为中标价、最高报价方为中标方。

(四) 竞价人一经报价,不得撤回,其报价高于其他竞价人前次报价时,前次报价自动失效。相同报价由首先被网络综合竞价系统确认的报价为有效报价。

六、竞价程序

(一) 咨询阶段。竞标人可联系委托方(联系人:苏生 电话:13822580198)查询标的物的有关情况,若有疑问,需在 2018 年 6 月 11 日之前以书面形式提出(逾期不予受理),否则即视为认同本公开竞价书所有内容。

(二) 竞价时间包括:自由竞价阶段和限时竞价阶段。具体为:

1、自由竞价阶段:2018 年 6 月 13 日 10 时 0 分至 10 时 30 分,该段时间为正式报价时间,竞价人所报价格产生法律效力。

2、限时竞价阶段:每次限时周期为 300 秒,首次限时周期从 2018 年 6 月 13 日 10 时 30 分起计算。

(三) 竞价人在规定时间内登录网络综合竞价系统正式报价,报价结束后,可通过系统查看成交结果。

(四) 竞价人应亲自参加竞价,若竞价人不能参加,可委托代理人参加,不参加者不影响竞价结果。

(五) 竞投违约的处置:组织方发布竞价活动《成交确认书》后中标人未在 10 个工作日内与委托方签订合同视为中标人违约,其竞价保证金将不予退还。

七、本次竞价的基本要求

(一) 竞价人愿承担所有参与竞价有关的全部费用。

(二) 竞价人自愿参加竞价,对本次竞投中存在的风险自行承担责任。

八、特别约定

(一) 发生下列情形之一的,组织方有权暂停、中止或终结竞价活动,并另行通知竞价人。对非正常状态下产生的竞价结果,组织方将不予确认,且不

承担任何法律责任。

1、因台风、地震、海啸、洪水、停电、战争、恐怖袭击等不可抗力因素，造成网络竞价系统无法正常运行的；

2、由于服务器受到攻击、通讯网络故障、系统设备故障等原因而造成的服务中断或延迟；

3、因操作失误导致起始价、加价幅度、自由竞价期结束时间或限时竞价周期等设置错误的；

4、包括但不限于标的权属不符、标的性状改变等原因而使竞价活动产生争议的；

5、其他组织方认为需要暂停、中止或终结竞价活动的情形。

（二）如在组织方工作人员处理故障时，因工作人员未能及时暂停竞价，而出现竞价结束的情形，组织方有权确认系统显示的最高报价仅为当前最高报价，非最终成交价；最高报价者仅为当前最高报价的竞价人，非最终中标人。组织方将该确认情况公告。继续竞价时间另行安排，并由组织方另行通知各竞价人继续竞价的方式及具体时间。

继续竞价时，以被组织方确认的暂停竞价时的最高报价者及其报价作为起始状态，竞价从自由竞价阶段重新开始。如继续竞价时无人应价，则确认继续竞价前的最高报价为成交报价，最高报价者为中标人。最终成交结果以组织方确认为准。

（三）继续竞价时，竞价人应按组织方通知的方式及时间参加继续竞价，如竞价人未按组织方通知的方式及时间参加继续竞价时，将视为该竞价人自动放弃竞价资格，且不影响竞价结果。

（四）因竞价人原因导致竞价系统软硬件出现故障，该竞价人须承担由此引起的一切责任。

（五）若因竞价人自身软、硬件设备出现故障导致其无法正常报价，组织方不承担责任。

（六）竞价人必须遵守竞价活动秩序和听从组织方安排，否则，组织方有

权取消其竞价资格。

九、重大事项说明:

1、本次交易按现状处置，组织方对交易标的不承担瑕疵担保责任。竞价人须仔细阅读本竞价书中的规定要求，遵守项目公告。

2、在交易过程中，经利益相关方申请或有权机关通知，组织方核实后，有权决定中止或终结交易。在中止交易期间，经利益相关方申请或有权机关通知，组织方核实后，作出恢复、延长中止期限或终止交易的决定。

3、如出现特殊情况，而本竞价文件不能解决时，组织方可提出召开临时会议，会议所做出的决定与本竞价文件基本原则不矛盾的前提下，具同等效力。

4、本公开竞价书解释权归委托方。

第四 附 件

附件一：合同样本及相关资料（仅供参考）

附件二：受让意向申请书（复印有效）

附件三：网络竞价指引

附件一：

房屋租赁合同

房租赁契字【 】 号

甲方(出租方)： 广东海洋大学

乙方(承租方)：

根据《中华人民共和国合同法》及其他法律、法规规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就房屋租赁达成如下协议：

一、房屋位置和房屋面积

甲乙双方议定的房屋位于 第 号房，房屋计租面积共 平方米。

二、租赁期限

租赁期四年，从 年 月 日起至 年 月 日止。给予 个日历日的装修期，即从 年 月 日起开始计收租金。

三、履约保证金、租金、房屋交付和水电费

(一)乙方在签订合同前按第一年年租金的 30%向甲方交纳履约保证金，应交的履约保证金(大写) 万 仟 佰 拾 元整(¥ 元)。合同终止后，乙方若无违约行为，且已经将房屋交还甲方的，甲方在乙方提出退还履约保证金之日起五个工作日内将履约保证金无息退还乙方。

(二)租金：第一年租金(大写) 万 仟 佰 拾 元整(¥ 元)。租金从第二年起，每年递增 5%，即第二年租金(大写) 万 仟 佰 拾 元整(¥ 元)，第三年租金(大写) 万 仟 佰 拾 元整(¥ 元)，第四年租金(大写) 万 仟 佰 拾 元整(¥ 元)。

(三)租金交纳期限：乙方在签订本合同之日起三日内一次性交清第一年的租金。以后三年每年的租金，乙方应在每年的一月五日前一次性交清。

(四)缴款方式：到银行交纳。

开户银行： 工行金地支行， 户名： 广东海洋大学， 账号：

2015020709024902592，地址：市区各工商银行。乙方缴款后持银行缴款单到甲方财务处换取履约保证金、租金收据，并到甲方产业管理办公室登记。账户如有变动，由甲方书面通知乙方，按新的账户交纳。

(五)房屋交付：乙方交清第一年租金后，甲方才将房屋交付给乙方使用。乙方应凭甲方出具的租金收据到甲方产业管理办公室办理房屋登记和交接手续。

(六)乙方承租的房屋的水电费、垃圾处理费按政府部门有关规定收费。水电费由甲方水电管理部门按乙方用水电总额度加收 10% (线路损耗补偿) 与垃圾处理费一起收取。

四、经营项目及限制

(一)乙方在租赁期内的经营项目为_____。若要变更经营项目，乙方应以书面形式向甲方提出，经甲方书面同意方可变更，否则，构成违约。

(二)乙方在租赁期内，不准经营下列项目：

- 1、产生噪音超过城市区域环保噪音标准的行业。
- 2、饮食或其他影响市容环境卫生的行业。
- 3、对周围环境（如空气、地面等）有污染的行业。
- 4、化工类行业。
- 5、网吧、电子游戏等行业。
- 6、有损公共良俗及政府限定不准经营的行业。

(三)不得经营、销售“三无”产品。

五、甲方的权利和义务

(一)保证出租房屋没有产权纠纷。

(二)甲方对租赁房屋质量负责，但乙方故意或装修所致损坏除外。房屋质量引起的维修、外水外电(指水电表表前的部分)的改造及维修由甲方负责。甲方水电管理部门负责有关水电设施的管理和维修工作（联系电话：2382149）

(三)甲方有权向乙方收取租金，如乙方逾期十个日历日不交纳租金，甲方有权停水停电，如逾期三十个日历日的，甲方有权解除合同。

(四)甲方有权向乙方收取水电费、垃圾处理费及政府部门规定由业主代收缴的其它费用。如乙方逾期十个日历日不交纳水电费、垃圾处理费，甲方有权停水停电，如逾期三十个日历日，甲方有权解除合同。

(五)对乙方需使用甲方的水、电提供便利。

(六)租赁期间，若乙方无违约行为，甲方不得无故解除合同。

六、乙方的权利和义务

(一)乙方有权按照合同约定使用该房屋从事经营活动，自行承担因违法经营、占道经营和违反城市管理规定所产生的一切责任。

(二)按合同约定交纳房租、水电费、垃圾处理费及政府部门规定由业主代收缴的其它费用。乙方必须自主承担人为、自然因素及经营带来的租赁风险，不得要求甲方减租、免租。

(三)经营时间应控制在 7：00—24：00。

(四)遵守国家和政府有关消防、治安、卫生、计划生育及经营方面等的法律法规和规定，甲方有关部门履行检查职责时应积极配合。

(五)日常经营和房屋装修要符合消防要求，按规定需报消防管理部门审批的，要获得消防管理部门的批准。店内不准违规用火、用电、用气，以及煮吃、留宿。要安装救生门，配备完好、有效的消防器材，做好消防安全工作，接受有关部门的监督检查。

(六)乙方对房屋进行装修或改建，应征得甲方书面同意，自行承担装修费用和因装修产生的一切责任。装修要符合房屋安全的要求，不能损坏原结构。如有损坏或未经同意而私自装修、改建的，乙方应及时修复并对甲方作出赔偿，如由甲方修复，费用由乙方承担。

(七)房屋装修部分的维修、水电表表后管线的改造、维修及其费用由乙方负责。涉及水电管线改造的，应经甲方书面同意。

(八)对甲方依法进行的房屋、消防、卫生等检查，乙方应给予协助，不得阻挠。

(九)乙方对自行安装、使用的招牌、霓虹灯等标志、附属物承担维护义

务和致人伤亡以及财产损失的赔偿责任。

七、转租

乙方在租赁期内转租房屋应事先向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后办理变更手续，转租的期限不得超过本合同有效期。

八、乙方交还房屋

乙方必须在租期届满或者合同因其他原因终止后的五个日历日内搬清室内物资，交还钥匙，办理交接手续。交还房屋时，乙方应保证房屋完好，基本装修不得拆除(空调等设备除外)，如有损坏的，乙方应承担赔偿责任。

九、免责事由

(一) 因台风、地震等不可抗力使承租房屋或设施、货物损坏及人员伤亡的，责任由双方各自承担。

(二) 租赁期间，若因下列原因之一解除本合同的，甲方不承担任何赔偿责任：1、国家法律、法规和政策不允许出租的。2、政府建设拆除房屋的。3、甲方因发展、教学、科研及其它原因改变出租房屋的使用性质或要拆除房屋的。因上述原因解除合同，甲方应提前 3 个月通知乙方，乙方必须无条件在甲方规定的期限内搬出，将房屋交还甲方。但甲方应向乙方退还未使用房屋期间的租金。

十、违约责任

(一) 乙方未按规定交纳租金，或者水电费，或者垃圾处理费的，甲方可以停水、停电。逾期三十个日历日的，甲方可以解除合同，履约保证金不予退回，乙方还应按本条第四项约定向甲方承担违约责任。

(二) 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，没收乙方交纳的履约保证金，乙方还应按本条第四项约定向甲方承担违约责任，造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

- 1、擅自将承租房屋转租的。
- 2、擅自拆改承租房屋，或者改变承租房屋用途的。
- 3、利用承租房屋进行违法活动的。

- 4、故意损坏承租房屋的。
- 5、租赁期未届满而停租的，或者擅自换房的。
- 6、不符合消防安全要求，违反消防规定的。
- 7、其他违反国家法律、法规及有关政策的行为。

（三）甲、乙双方任何一方未能履行本合同约定的其他条款，另一方有权解除合同，所造成损失由责任方承担。

（四）违约的一方，应向对方支付违约金。违约金金额为：租赁时间未逾三个月的，支付相当于三个月房租的违约金；满三个月但未达到合同期一半的，支付相当于二个月房租的违约金；租赁时间达到合同期一半以上的，支付相当于一个月房租的违约金。

（五）本合同因期满或者其他原因终止后，乙方应在本合同终止后的五个工作日内搬离货物向甲方交还房屋。乙方逾期交还房屋的，甲方对乙方所交履约保证金不予退还，乙方还应按照每日租金（本合同约定月租金标准除以三十日）的五倍向甲方支付逾期占用期间的占用费，不足一日的，按一日计算。

十一、其他需要约定的事项

因线路维修、改造等原因引起停水停电或水电设施出现故障等问题及房屋渗漏时，乙方有责任采取及时、有效的措施防止损失的发生，乙方没有采取措施或措施不力而造成的损失，由乙方负责。因停水停电、水电设施出现问题而对乙方造成的经营影响或对财物造成的损害，甲方不作补偿或赔偿。如因甲方原因没有妥善处理时造成的财物损失，可根据实际情况减免一定的房租或适当无偿延长租期。

十二、本合同未尽事宜，双方可另订补充协议，经双方签字后与本合同具有同等效力。

十三、对履行合同有争议，双方应协商解决；协商不成的，任何一方可向房屋所在地人民法院起诉。

十四、本合同一式三份，自甲、乙双方签字或者盖章后生效，甲方执两份，乙方执一份，均具有同等法律效力。

十五、甲乙双方以下通信地址作为双方寄送有关通知、函件等书面法律文件的法定地址，有关法律文件一经到达下列地址即为送达生效。任何一方的通信地址发生变化的，应当立即通知对方，否则，承担由此产生的不利后果。

甲方的通信地址和联系人：湛江市麻章区海大路 1 号，联系人：

乙方的通信地址和联系人：

甲方（盖章）：

地址：湛江市麻章区海大路 1 号

法定代表人或授权代表（签字）：

电话：

签订日期： 年 月 日

乙方（本人签字按指模）：

身份证号：

地址：，

电话：

签订日期： 年 月 日

附件二：

受让意向申请书

湛江市公共资源交易中心：

我（们）阅读了贵中心《湛江市公共资源交易中心公告》上的产权转让（租赁）公告和委托方《公开竞价书》的全部内容并同意全部约定，经研究决定参加该项目的竞投。我（们）愿意遵守竞价规定。

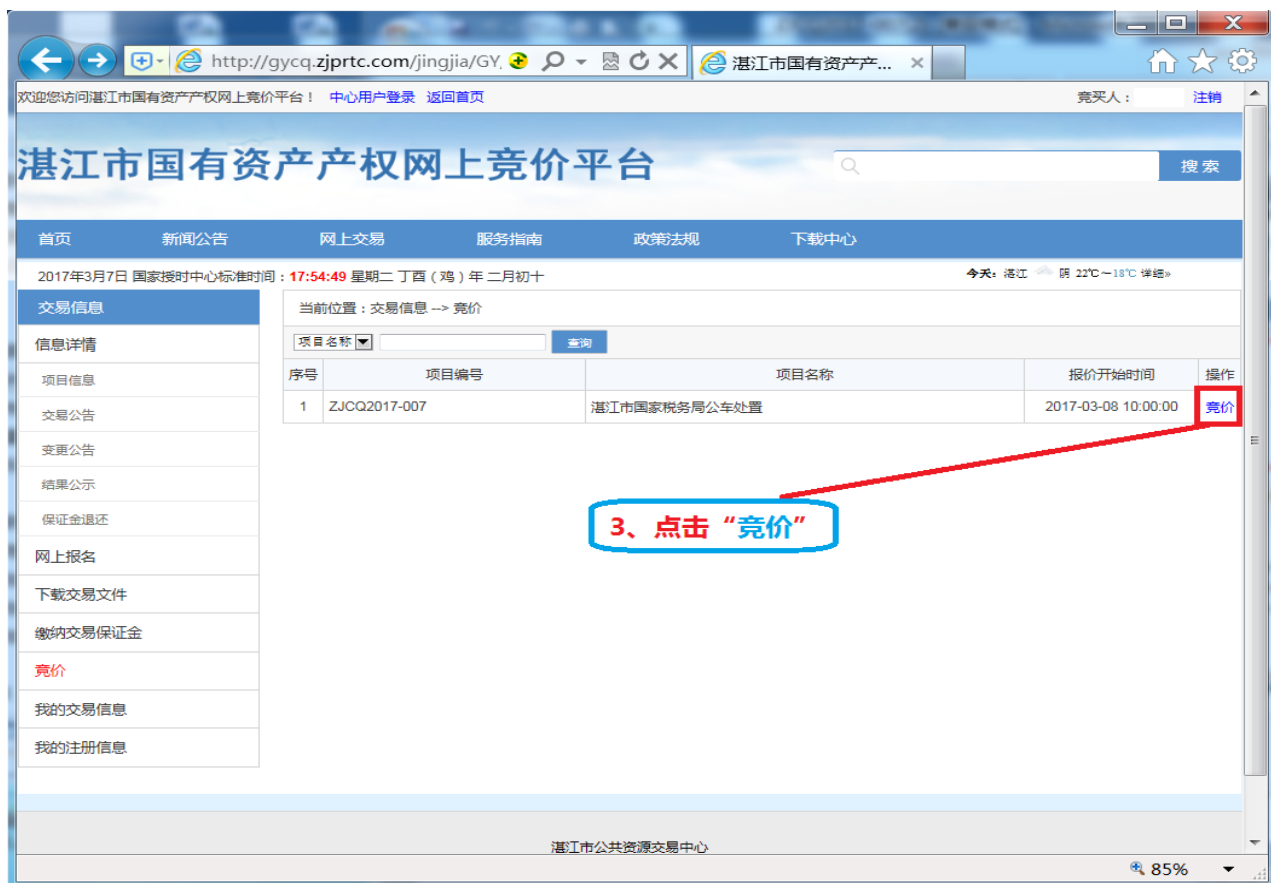
受让项目 (标的序号)	湛江市霞山区解放东路 40 号 2 间商铺分零招租 ()		
项目编号	ZJCQ2018-114	委托方	广东海洋大学
受让意向方 (姓名或单位名称)	(按指模或盖章)		
身份证号或 营业执照号码			
保证金退付 账户信息	开户名：		
	开户银行：		
	账号/卡号：		
以下由工作人员填写			
项目经办人	赵先生	竞价日期	2018-6-13
缴交保证金 金 额	佰 拾 万 仟 佰 拾 元		收款人签字：
保证金 缴交方式			

2018 年 月 日

附件三：网络竞价指引（详见“竞价平台”>服务指南>“用户手册”）

使用 **IE8.0 以上版本浏览器** 登录“湛江市国有资产产权网上竞价平台” (<http://gycq.zjprtc.com/jingjia/>)，按如下图所示主要 4 个步骤进行操作。





竞价界面如下

交易报价

竞买人：竞买号：ZJCQ201700000053

项目编号：ZJCQ2017-033

项目名称：湛江市霞山区体育局商铺租赁

标段编号：ZJCQ2017-033-1

标段名称：霞山区体育局办公楼下第一号档口（面积40m²）3年经营权

报价记录

次数	竞买号	报价（元）	报价时间
4	ZJCQ201700000053	98	2017-04-07 10:05:09.693
3	ZJCQ201700000039	97	2017-04-07 10:03:24.717
2	ZJCQ201700000043	92	2017-04-07 10:02:19.163
1	ZJCQ201700000037	91	2017-04-07 10:00:33.090

当前最高报价的竞买人是：

ZJCQ201700000053

当前最高报价 | RMB

¥98元

自由报价剩余时间：00天00时24分40秒

我的报价记录

次数	竞买号	报价（元）	报价时间
1	ZJCQ201700000053	98	2017-04-07 10:05:09.693

交易起始价：90.00(元)

报价幅度：

1

 × 1.00(元)

报价（小写）：99(元)

报价（大写）：玖拾玖元整

确定报价

5、填写报价幅度“倍数”后（起始价幅度倍数为0），点击“确定报价”进行竞价。

查看竞价须知

刷新

温馨提示：系统默认5秒刷新一次报价，可手动【刷新】报价！
提交报价后将无法撤销，请慎重报价！
使用其他方式刷新将关闭本页面。

温馨提示：

- 1、为保证稳定安全的使用本系统，请使用 IE8.0 以上版本浏览器登录本“竞价平台”。
- 2、有关注册、报名、缴纳保证金、竞价，详见“竞价平台”>服务指南>《湛江市公共资源交易中心国有资产产权电子交易系统（竞价平台）用户手册》。
- 3、为避免注册、报名人员过于集中导致报名失败，建议在报名截止时点前提前报名。
- 4、“湛江市公共资源交易中心信息部”咨询电话：0759-3286266 3286270。