

江阴市国有公共房屋租赁权项目

拍租文件

项目编号：JYCQ2025074

江阴市影剧有限公司
浙江一锤定音科技有限公司

2025年5月26日

目 录

第一章	交易公告.....	3
第二章	竞买公告及竞买须知.....	4
一、	竞买公告.....	4
二、	竞买须知.....	7
第三章	租赁合同（格式参考）.....	10
一、	租赁合同.....	11
二、	承租户入驻装修申请表.....	21
三、	承租户装修承诺书.....	23
四、	房屋装修施工验收表.....	24
五、	续租申请书.....	25
六、	合同终止申请书.....	26
七、	房屋交接验收表（入驻）.....	27
八、	房屋交接验收表（撤离）.....	28
九、	承租户文明经营评分管理办法.....	30
十、	承租户文明经营评分表.....	31
第四章	竞价承诺书.....	32

第一章 交易公告

【拍租】国有房屋出租（租赁权拍卖）交易公告（影剧公司）

一、标的概况

序号	标的名称	面积 (m²)	租期 (年)	起拍价 (万元/年)	保证金 (万元)	优先 权人	清场情况	竞租时间
1	寿山路 54-2 号	30	3	1.5	1.875	无	已清场	2025 年 6 月 10 日上午 10 时起至 2025 年 6 月 11 日上午 10 时止（延时除外）

注 1：拍卖标的的面积仅供参考，实际面积以现状为准，标的物以现状交付为准；

注 2：1 号标的禁止经营酒吧、KTV、私人会所类；

注 3：1 号标的使用各类液体燃料和瓶装液化气；

注 4：1 号标的不得从事噪音、污染等扰民项目、不得从事化学、易燃等危险行业以及违背公序良俗的行业；

注 5：本次拍卖不接受联合体报名。

注 6：1 号标的详见江苏苏地行土地房产评估有限公司出具的(苏)苏地行 JY 1(2025)房估字第 032 号，评估基准日 2025 年 3 月 17 日。

二、竞租方式：淘宝网进行网上竞租，竞租时间：2025 年 6 月 10 日上午 10 时起至 2025 年 6 月 11 日上午 10 时止（延时除外），竞租事项详见淘宝网竞租公告和竞买须知内容（网址：https://zc-paimai.taobao.com/zc/zc_item.htm?user_id=2217656412217&spm=a213w.7629119.0.0.4a8573a2Wj33L3）。

三、看样时间：自公告之日起，接受咨询，预约看样（节假日除外）；看样地点：标的物所在地，看样联系人：花先生，看样联系电话：15161655309。

四、公司地址：江阴市人民中路 170 号二楼 联系电话：13921265123 周先生

江阴市影剧有限公司
浙江一锤定音科技有限公司
2025 年 5 月 16 日

第二章 竞买公告及竞买须知

一、竞买公告

江阴市影剧有限公司将于 2025 年 6 月 10 日上午 10 时起至 2025 年 6 月 11 日上午 10 时止（延时除外）在江阴市影剧有限公司淘宝网资产处置竞价网络平台上（网址：https://zc-paimai.taobao.com/zc/zc_item.htm?user_id=2217656412217&spm=a213w.7629119.0.0.4a8573a2Wj33L3）对本次竞买标的物三年租赁权进行公开竞价，现公告如下：

一、竞买标的物

序号	标的名称	面积 (m ²)	租期 (年)	起拍价 (万元/年)	保证金 (万元)	优先 权人	清场情况	竞租时间
1	寿山路 54-2 号	30	3	1.5	1.875	无	已清场	2025 年 6 月 10 日上午 10 时起至 2025 年 6 月 11 日上午 10 时止（延时除外）

二、重大事项披露：

1. 本次标的物按现状竞买。
2. 房屋现状：1 号标的目前空置。
3. 房屋使用中产生的所有其他费用由承租人自理。
4. 租赁期 3 年，第二年、第三年租金与第一年租金相同，租赁期间承租人不得将资产私自转租。
5. 房屋履约保证金：三个月房租。
6. 业态规定：

注 1：拍卖标的的面积仅供参考，实际面积以现状为准，标的物以现状交付为准；

注 2：1 号标的禁止经营酒吧、KTV、私人会所类；

注 3：所有禁止使用各类液体燃料和瓶装液化气；

注 4：所有标的不得从事噪音、污染等扰民项目、不得从事化学、易燃等危险行业以及违背公序良俗的行业；

注 5：本次拍卖不接受联合体报名。

7. 竞价成功后，竞得标的物的竞买人须在出具成交报告前，在线通过阿里拍卖竞价服务系统完成软件服务费的缴纳，阿里拍卖收费标准如下：

类别	阿里拍卖收费模式		
软件 服务 费	系统成交价（人民币）	收费标准	备注
	不超过 1000 万元的部分 （含 1000 万元）	系统成交价金额的 1%	单个标的服务费 上限 200 万元
	超过 1000 万元以上的部分	系统成交价金额的 0.5%	
例：某标的竞价成交金额为 1600 万元，计算软件服务费收费金额为 13 万元 =1000 万*1%+600 万*0.5%			

除线上软件服务费外，竞得标的物的竞买人另须按标的成交单价*3%支付综合服务费。

8. 竞买人如有违约情况，交易保证金不予退还，本次竞买结束。

三、标的物起拍价：详见第一条竞买标的物附表，加价幅度：起拍价 5 万以内（含 5 万元）加价幅度为 500 元或 500 元的整倍数；起拍价 5 万以上每次加价幅度为 2000 元或 2000 元的整倍数。

四、交易保证金交纳及处置：

1. 竞买人应于竞买前在淘宝网和支付宝上进行实名登记注册，注册成功后请按淘宝网和支付宝的提示进行操作。凡参加的竞买人须在本人的支付宝账户里保证有足够的交易保证金。竞买人在对标的物第一次确认出价竞买前，按淘宝系统提示报名缴纳交易保证金。

2. 竞价结束后，本标的物竞得者原冻结的交易保证金自动转为成交款的一部分转入标的权属方指定银行账户，剩余保证金扣除软件服务费及综合服务费后原路退回，如有不足需要另行补足，房屋履约保证金及成交款差额部分须在签订合同时补足。其他竞买人的交易保证金在竞价结束后自动解冻原路退回。交易保证金冻结期间不计利息。

3. 竞买人参与竞价，支付交易保证金可能会碰到当天限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择网上充值银行。如遇交易保证金交付问题也可咨询淘宝网，淘宝客服热线：400-822-2870，9:00-21:00 人工在线。

五、咨询、看样的时间：自公告之日起至 2025 年 6 月 10 日 10 时前接受咨询、看样（咨询时间：上午 8:30-11:00，下午 1:30-4:30，节假日除外），有意者可自行前往看样或者根据安排的时间统一看样（联系电话：15161655309）。

六、竞价方式：本次竞价活动设置延时出价功能，在竞价活动结束前，每最后 5 分钟如果有竞买人出价，就自动延迟至 5 分钟。

七、特别提醒：

1. 标的物以实物现状为准，产权单位及交易平台不承担本标的瑕疵保证。有意者可预约亲自实地看样，如报名后无预约看样的，视同已实地踏勘标的物，确认了本标的实物现状，自愿承担因上述原因导致的一切后果和法律责任，接受附件《竞价承诺书》中的所有条款。

2. 参与竞买人必须开设淘宝账户。竞买人在竞价前自行做好尽职调查，竞买人自行判断是否符合受让本项目资格。

3. 因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任，并自行承担由此产生的全部责任及后果，包括但不限于费用、风险和损失。

八、违约责任：以下情况作为竞买人违约，交易保证金不予退还，本次竞买结束。

1. 未在规定的期限内，支付阿里软件服务费、综合服务费；
2. 未在规定的期限内，与产权人签订相关合同；
3. 未在规定的期限内，支付产权人相关款项。

九、联系方式：

产权出租方：江阴市影剧有限公司

联系电话：15161655309，联系人：花先生

2025 年 5 月 26 日

二、竞买须知

江阴市影剧有限公司定于 2025 年 6 月 10 日上午 10 时起至 2025 年 6 月 11 日上午 10 时止（延时除外）在江阴市影剧有限公司淘宝网资产竞价网络平台上(网址：https://zc-paimai.taobao.com/zc/zc_item.htm?user_id=2217656412217&spm=a213w.7629119.0.0.4a8573a2Wj33L3)进行公开竞价活动，现就有关的网上竞价事宜敬告各位竞买人：

一、本《竞买须知》竞买人应认真仔细阅读，了解本须知的全部内容。

二、本次竞价活动遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，竞价活动具备法律效力。参加本次竞价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、竞价标的以现状为准，竞价成交后以移交时的实物现状为准。

四、标的原承租人在同等价格享有优先购买权。

五、本次竞价活动设置延时出价功能，在竞价活动结束前，如果有竞买人出价，就自动延迟 5 分钟。

六、房地产的实际面积以实际为准，其外观、结构、固定装修及内在质量等以移交买受人时的现状为准。本公司对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、房地产面积差异等不作担保，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响竞价成交结果及成交价格。

七、本次竞价就竞价标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次竞价资料中作了详尽的说明。本公司对竞价标的物所作的说明和提供的资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。所以请竞买人在竞价前必须仔细审查竞价标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的物的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认。慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并自愿接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。

八、买受人应在成交后 7 个工作日内（凭相关身份材料）到江阴市影剧有限公司（地址：江阴市人民中路 170 号二楼）付清尾款、房屋履约保证金，同时办理签订合同等后续交易手续。买受人逾期未支付竞价款或房屋履约保证金，本公司可以重新竞价。重新竞价时，原买受人不得参加竞买。竞价成交后买受

人违约的，交纳的保证金不予退还，并由买受人或买受单位承担违约所产生的一切法律责任。

九、标的若由原承租人竞价成交但原租赁合同未到期的，租赁期限自原租赁合同到期之日的次日起开始计算；标的若由原承租人竞价成交但原租赁合同已经到期的，租赁期限自竞价成交之日的次日起开始计算，但原承租人需按照原承租金额的比例补足原租赁合同到期之日的次日起至竞价成交之日的租金；标的若由非原承租人竞价成交的，原承租人仍需按照原承租金额的比例补足原租赁合同到期之日的次日起至竞价成交之日的租金，买受人在支付所有应缴款项后，须等待本公司清场。清场结束后，由本公司通知买受人，买受人持有效证件在7个工作日内至本公司处签订房屋租赁合同并交接房屋。租赁期限自交付房屋之日起计算，清场期间已支付的成交价款不计利息。标的需要清场的，由本公司负责清场事宜；因本公司原因或因标的无法清场导致90日内（原承租人租赁合同到期的自竞价成交之日起计算，原承租人租赁合同未到期的自原租赁合同到期之日次日开始计算）内没有收到标的的，可向本公司提出解除租赁关系，同时本公司有权单方通知买受人解除合同，买受人所交付的租金及履约保证金由本公司不计息退还。合同三年一签，房租一年一交，先交后用。买受人应在每一租赁年度开始前七天内交清该年度年租金，逾期不交的视为违约，本公司有权中止合同，无条件收回该标的另行处置。

十、特别提示：①竞买人在竞价前，应到市场监督、税务、城管、消防、治安、卫生、环保等部门咨询，对本人拟经营项目行政审批和项目许可情况作全面了解，由于经营项目受到行政许可和审批限制，所发生的一切责任和损失由竞买人自己承担。在签订租赁合同后，买受人身份转为承租人，承租人在租赁期内因经营或办公所需办理的上述部门所有审批手续，均由承租人自行办理，所涉及费用由承租人承担，租赁期所产生的水、电、卫生、物业等一切费用由承租人承担。②成交标的仅供承租人本人使用，“买受人”“领照经营人”和“承租人”必须是同一人，禁止将标的转租或转借给其他人。③本次竞价不接受联合体报名。④竞价全程无封顶价，请竞买人自行评估风险，谨慎竞价。⑤上述标的部分可能存在不同程度的漏水渗水缺陷，请各位竞价报名人自行评估经营风险，一旦报名，则视为知悉上述房屋缺陷并自愿接受由此带来的一切风险。后期我公司不接受以房屋漏水为借口的违约行为。⑥室内装潢装修及室内

动产不含在拍租范围内。⑦所有标的杜绝使用瓶装液化气，需通天然气的，由买受人自行到相关部门申请安装，若允许通天然气，买受人须安装自动报警和自动切断装置等设施设备。

十一、本次未成交的标的由本公司收回另行处置，未成交者的竞买保证金在竞价结束后由支付宝退还。若原承租人未竞价成功，竞买保证金将转为清场保证金，竞价活动结束后未在规定时间内不清场的，清场保证金将不予退还。

十二、本须知为国有公共房屋租赁合同的组成部分，与租赁合同具有同等的法律效力。

十三、江阴市影剧有限公司不承担本标的物的瑕疵，以及未知的隐性瑕疵担保责任。我公司有权在竞价开始前中止竞价或撤回竞价。

十四、本规则其他未尽事宜，请拨打咨询电话：15161655309 花先生。

江阴市影剧有限公司
浙江一锤定音科技有限公司

国有公共房屋租赁合同

出租方：_____；

承租方：_____；

经营类别：_____；

商铺编号：_____；

2025 年 月 日

房屋租赁合同

合同编号：

出租方（甲方）：

详细的通信地址为：

邮政编码：_____；指定收件部门：

承租方（乙方）：

详细的通信地址为：

邮政编码：_____；指定收件部门：_____收件人：

联系电话：_____；传真：

双方在此确认：

各方提供的上述联系方式保证能够收到对方发出的各类信函或通知，如果在合同履行期内上述信息发生变化，该方须以书面通知的形式提前 1 个月书面告知对方，否则视为对方已送达上述信函或通知，同时承担因此造成的不利后果（如产生诉讼，上述地址为法律文书送达地址）。

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方经协商一致，就乙方承租甲方拥有合法出租权利的房屋用于商业经营事宜，达成如下协议，以资共同遵守：

第一章 租赁房屋

- 1.1 根据《拍卖成交确认书》，甲方同意将位于江苏省_____房屋出租给乙方使用。甲、乙双方共同确认该区域的面积为约_____平方米（以房产证上建筑面积或实际测绘面积为准；如要在产权范围内分割面积进行出租，则以现状交付为准，房屋办理交接手续后，双方不得对面积提出异议）。房屋之详细建筑位置、使用范围以附件《房屋平面图》红线划定区域为准。
- 1.2 乙方凭《拍卖成交确认书》、竞买保证金交款收据、营业执照原件、身份证原件、法定代表人身份证明、授权委托书、税务登记证复印件（出示原件，提供复印件，复印件需盖章、签字）在交纳第一期租金后7日内与甲方签订本房屋租赁合同。如乙方是本房屋原承租户的，还需提交上一租赁期终止日至本租赁期起始日的房屋使用费收据（按上一租赁期租金标准计算）。
- 1.3 出租房屋仅限于经营_____，经营品牌为_____。未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更经营项目和经营品牌。
- 1.4 其他条件：_____ / _____。

第二章 租赁期限和租金支付

- 2.1 租赁期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，合计___年___个月。
- 2.2 根据《拍卖成交确认书》，双方确定租赁期间各租赁年度的年租金如下：
第一年，自_____年___月___日至_____年___月___日止，年租金含税价为：人民币（大写）_____元整（¥_____）
第二年，自_____年___月___日至_____年___月___日止，年租金含税价为：人民币（大写）_____元整（¥_____）
第三年，自_____年___月___日至_____年___月___日止，年租金含税价为：人民币（大写）_____元整（¥_____）
- 2.3 根据房屋租赁权拍卖程序的规定，乙方已缴纳的拍租保证金自动转为第一年租金，多退少补，需在本合同签订之时结清。之后租金按每_____个月为一个支付期，先支付后使用，支付时间为距上一支付期所对应租赁期限届满前日之前全额付清下一支付期房租，甲方在收到租金后开具发票给乙方。
- 2.4 甲方收取租金和其他费用的账号：
户 名：
开户行：
账 号：
- 2.5 乙方应自行在本合同约定的付款日前将租金汇入上述账号，不得以未经催收为由迟延支付或拒付。
- 2.6 甲方接受乙方租金的行为或事实状态，不得被解释为对乙方违约行为而导致法律责任的豁免。乙方不得以此作为豁免违约责任的抗辩事由。
- 2.7 乙方逾期支付租金的行为具体按本合同第九章“违约责任”中约定条款执行。

第三章 保证金

- 3.1 为确保出租房屋及其附属设施安全完好，以及租赁期限内相关费用的如期结算和乙方正常履行合同义务，乙方同意于签订本合同的同时支付甲方相当于第一年____个月租金，即人民币（大写）_____元，（¥_____），作为乙方履行本合同义务的保证金，甲方在收到保证金后应开具收据给乙方。
- 3.2 乙方如有以下情形之一的，甲方有权在保证金中予以直接扣减：
- 3.2.1 乙方如果违反本合同的任何条款及有其他违约、侵权或违反行政法律、法规的行为，给甲方或任何第三方造成损失，甲方可扣留部分或全部保证金，以抵付甲方或第三方所遭受的经济损失。
- 3.2.2 如乙方未按时交纳租金，甲方有权以保证金抵扣。
- 3.2.3 乙方经营场所及经营活动须符合整体建筑房屋的形象和统一管理，否则甲方有权视情节轻重扣罚保证金。
- 3.2.4 合同中其他约定的情形。
- 3.3 凡本合同中约定甲方有权扣减上述保证金的，由此造成保证金不足的部分，乙方必须在接到甲方书面通知后____日内补足，否则，每逾期一日，乙方应向甲方支付应缴金额____的违约金；逾期____日仍未补齐，视为乙方根本性违约，甲方有权解除本合同且不承担任何责任。
- 3.4 乙方如有以下情形之一的，保证金不予退还：
- 3.4.1 乙方损坏出租房屋，或其附属设施、设备，且拒不照价赔偿的；
- 3.4.2 租赁期满，乙方未竞得下一期租赁权却拒绝搬离房屋的；
- 3.4.3 因乙方的违约行为导致合同解除的；
- 3.4.4 合同中其他约定的情形。
- 3.5 保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。
- 3.6 租赁期满后，可凭《房屋交接验收表（撤离）》及保证金交纳收据向甲方申请退还房屋保证金，甲方根据验收情况将保证金除抵扣应由乙方承担的租金、费用以及乙方应承担的违约赔偿责任外的剩余部分，一次性无息退还给乙方。

第四章 房屋验收与交接

- 4.1 签订本租赁合同并交纳保证金后____日内，甲乙双方共同踏勘房屋实地现场，填写《房屋交接验收表（入驻）》办理本租赁房屋的验收与交接手续，房屋交付条件____现状交付_____。
- 4.2 甲乙双方办理房屋交接手续后即视为对房屋的现状、使用功能、附属设施以及房屋目前存在的问题和缺陷等均予以接受认可，乙方不可再以上述问题为由提出异议或者索赔。
- 4.3 乙方必须在房屋交接手续办理完毕后方可申请装修施工。

第五章 房屋的装修施工

- 5.1 乙方如需对房屋进行装修的，必须填写《承租户入驻装修申请表》及《承租户装修承诺书》，经甲方书面同意后方可施工。
- 5.2 乙方应在装修申请中递交以下材料：
 - 5.2.1 装修施工图（需乙方和装修单位盖章签字）
 - 5.2.2 消防施工图（需乙方和装修单位盖章签字）
 - 5.2.3 装修材料清单（品牌、型号、数量）
 - 5.2.4 装修效果图（需乙方和装修单位盖章签字）
 - 5.2.5 门店招牌效果图（需标注尺寸、大小）
 - 5.2.6 装修施工涉及城管、安监、城建、消防等政府行政部门的，报批前应先取得甲方书面认可，取得行政审批手续后提交甲方备案（出示原件，提交复印件）
- 5.3 上述方案及图纸乙方应在装修施工、开工前____个工作日之前连同《承租户入驻装修申请表》、《承租户装修承诺书》一起报甲方同意并备案，若装修方案对租赁房屋原有结构或消防安全造成影响的，甲方有权要求乙方停工修改设计，乙方应予以积极配合，因装修方案不合格造成的修改而导致乙方开业延期的，由乙方承担所有相关后果，甲方概不负责。
- 5.4 装修施工中禁止以下行为：
 - 5.4.1 变动建筑主体和承重结构；
 - 5.4.2 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
 - 5.4.3 扩大承重墙上原有的门窗尺寸，损坏房屋原有结构的行为；
 - 5.4.4 擅自改动、移位水电燃气表位置和相关线缆走向，占用公共通道、改动防水层；
 - 5.4.5 其他影响建筑结构、违反消防安全、违规施工作业的行为；
 - 5.4.6 搭建违章建筑物、构筑物，破坏建筑外立面；
 - 5.4.7 防盗窗凸起，空调位置随意安装影响邻居；
 - 5.4.8 装修垃圾占用室外空间或抛洒污染环境。
- 5.5 装修施工必须注意事项：
 - 5.5.1 施工中必须注意防火用电安全，做好安全措施；
 - 5.5.2 因施工造成的管道堵塞、渗漏水、停电、损坏他人物品和公共设施设备的由乙方负责赔偿；
 - 5.5.3 隐蔽施工前需检查内部水电配件是否完好；
 - 5.5.4 整个装修过程必须满足文明卫生的相关要求；
 - 5.5.5 装修中的特殊工种人员必须持证上岗作业。
- 5.6 乙方自行负责装修施工中涉及的相关行政部门的审批手续，费用由乙方自理，如因乙方原因导致遭到行政机关处罚的，由乙方承担一切后果，给甲方造成损失的，甲方有权利对乙方进行处罚（包括但不限于扣除保证金、降低对乙方的考核评分等）。
- 5.7 装修结束后，乙方应填写《房屋装修施工验收表》，书面向甲方提请验收，经甲方验收合格后方可入驻营业，涉及消防等行政部门审批验收的，还需提交相关审批手续。

- 5.8 本章中“甲方同意并备案”及“甲方验收合格”系针对装修设计方案、施工内容中涉及甲方房屋结构安全、建筑整体形象吻合程度的审查，不得援引为甲方对乙方装修、设计方案、施工方案的安全性、合法性的审查及保证，也不得援引为因装修导致第三方损失的抗辩事由。乙方作为装修的行为主体，对房屋装修的安全性、合法性负全部责任，如因乙方违规违法装修导致意外，由乙方承担一切损失和法律责任，甲方概不负责，对甲方资产造成损失的，甲方有权向乙方索赔甚至提请法律诉讼。

第六章 租赁期间甲方的权利和义务

- 6.1 甲方应按本合同的约定如期向乙方交付房屋，如甲方迟延交付房屋，则租赁期开始时间相应顺延。
- 6.2 租赁期间，甲方应保障出租房屋及其附属设施处于适用和安全的状态。对于该房屋及其附属构筑物因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方应及时书面通知甲方修复，如果乙方的装饰、装修或自行添置的设施设备影响房屋的维修，由乙方自行拆除，拆除后甲方再进行维修。甲方维修房屋及其附属设施，应提前___天书面通知乙方，乙方应积极协助和配合(紧急情况除外)。
- 6.3 在房屋正式交付乙方装修入驻之前，房屋及其所有附属设施设备（含水电表、燃气表、电缆管道、电梯、暖通等）按现状交付乙方使用，租赁期间由乙方负责维护。如乙方需增加设施或容量的，应向甲方提出书面申请，由甲方协助乙方办理相关手续，相关费用由乙方承担。租赁期满后，甲方对乙方新增设施或容量不作补偿。
- 6.4 甲方对于乙方的装修、装饰和添置的新物不承担维修义务，由乙方自行维修。
- 6.5 租赁期间，甲方应提供乙方办理营业执照及其他营业证照所需的应当由甲方提供的各项文件。
- 6.6 甲方根据国家法律法规及《承租户文明经营评分管理办法》对乙方的租赁经营活动和场所进行不定期巡查监督并考核评分，若发现乙方有违反国家法律法规规定及本合同约定的活动，甲方除予以考核扣分，还有权向乙方发出限期整改通知书并报告相关部门，乙方须及时进行改正，否则视同乙方根本性违约，甲方有权解除合同或采取相应措施（包括但不限于停止水电能源供应、扣除保证金等）。租赁期满，若乙方考核评分过低，甲方有权拒绝乙方的续租意向请求，乙方不得参与下一轮的租赁权拍卖。
- 6.7 甲方同意提供___KW 的电力给乙方在租赁房屋内使用。如乙方需增容的，应向甲方提出书面申请，由甲方负责办理相关手续，相关费用均由乙方承担。
- 6.8 任何因乙方行为或违约行为所致事实状态，而导致甲方向第三方支付费用、罚款等情形的，乙方应在接到甲方书面通知后十日内予以全额支付，否则甲方有权通过保证金直接扣款。
- 6.9 如发现任何乙方违法、违规、违约及不文明行为，甲方有权将乙方纳入甲方征信系统，并决定是否禁止其参加一切与甲方资产有关的经营活动。

第七章 租赁期间乙方的权利和义务

- 7.1 乙方须于房屋交付后至装修期届满之日，自行负责按经甲方书面同意之装修方案及图纸完成承租区域的装修工作。装修过程需遵守本合同相关条款并接受甲方的指导与监督，装修不得影响房屋主体结构、不得违反消防安全的相关规定、现场施工人员不得违规作业，整个装修过程必须满足文明卫生的相关要求。装修完成后，需经甲方现场验收确认后方可营业。
- 7.2 乙方应按时足额支付租金及其他应由乙方支付的相关费用（包括但不限于水、电、气、通讯等费用），不得以房屋质量等原因为由拒绝、延迟支付租金。
- 7.3 乙方的经营须符合消防、环保、治安、卫生、规划、质检、城管、建设等相关政府部门的要求并自费负责办理有关许可证或验收报告等手续。房屋相应防水、隔音处理由乙方自行处理，如因隔音、防水存在影响第三方经营的，乙方应承担全部责任，且甲方有权要求乙方在规定时间内整改。
- 7.4 如相邻关系的其他第三方在装修、装潢及日常经营中给乙方带来任何切实的损害，则由乙方自行向造成该损害的该第三方进行索赔，由该第三方承担一切责任。
- 7.5 租赁期间，乙方必须遵守甲方的安全管理规定，不得擅自改动已经验收合格的消防安全设施设备，不得擅自移动甲方已安装完毕的水电燃气表和电线电缆，不得使用存在安全隐患的设备材料等。如确因必要改动，必须向甲方提出书面申请，并经甲方认可后方可实施，改动涉及相关国家行政审批权限范围的，还必须取得相关行政许可，否则甲方有权责令乙方限期整改，且视情形予以扣除保证金乃至解约。
- 7.6 乙方入驻后应爱护并合理使用房屋及水电表、燃气表、电缆管道、电梯、暖通等设备设施。在承租期间，房屋及以上设备设施由乙方负责维护保养，设备停用、报废、更换需经甲方同意，房屋交接验收时经双方共同认可的漏水等缺陷问题由乙方自行处理并承担一切后果，甲方概不负责。租赁期满后，乙方应确保设备完好无损并能正常使用后交还甲方。因乙方使用不当或不合理使用，致使房屋或以上设备设施损坏或发生故障的，乙方需负责及时维修并赔偿甲方的损失；超过合理期限乙方仍不维修的，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担，甲方有权从保证金中予以扣减。
- 7.7 乙方同意自行注意市政建设及停水停电的通知，并不应就此向甲方提出任何索赔。
- 7.8 租赁房屋所在物业项目内的公共区域及户外广告发布权归甲方所有，任何商家、单位和个人在未经甲方书面同意前，不得在户外张贴、悬挂、安装含有广告性质内容的图片、灯箱、海报等。乙方有权在租赁房屋内发布各类广告，但各种商业广告、服务信息的发布应做到内容健康、真实，符合《中华人民共和国广告法》及相关法律法规要求，甲方有权进行监督和要求限期整改。
- 7.9 乙方经营需遵循国家相关法律法规，包括但不限于：不得经营伪劣假冒产品；严禁扰乱市场秩序的不正当竞争等行为。
- 7.10 乙方经营需遵循承租户文明经营责任承诺书规定。包括但不限于：不得占用公共通道、场所，不得将公共通道、场所用作员工休息、吃饭或是后场操作；门前不得私自设置檐篷、遮阳（雨）布；禁止占道亭棚、店外经营、倚门出摊、乱堆乱放、随意晾晒等行为；做好经营范围内的治安管理工作，

禁止“黄赌毒”、“两抢一盗”、传销、涉众型经济犯罪等违法犯罪活动；严格遵守“门前五包”（包卫生、包停车、包立面、包秩序、包绿化）的规定。

- 7.11 乙方应对场地内自有设备、物品等财物投保相关险种，保险事故发生后，由乙方自行处理保险理赔事宜。

第八章 合同的变更、解除和终止

- 8.1 本合同经甲乙双方协商一致，可以变更或终止。
- 8.2 有下列情形之一的，本合同自行终止，甲乙双方互不承担违约责任：
- 8.2.1 租赁房屋因城市建设需要被依法拆迁的（具体按拆迁政策及当地政府相关规定处理）；
- 8.2.2 租赁房屋因社会公共利益的需要被依法征用的；
- 8.2.3 因不可抗力致使房屋毁损、灭失，本合同不能继续履行的。
- 8.3 租赁期限届满合同自然终止，甲方收回该房屋并组织新一轮的公开拍租，乙方应于租期届满后____日内返还租赁房屋。如乙方要求继续承租该房屋的，应于租赁期限届满前3个月内向甲方提交《续租申请书》，甲方则根据乙方在本租赁期限内的考核评分确定乙方是否有资格参与新一轮的公开拍租并享有优先承租权，否则视为乙方自动放弃该权利。
- 8.4 乙方在租赁期限满返还租赁房屋时，应遵循甲方的撤场流程，申请撤场。乙方须于租赁期满或合同提前解除后的____日内将添置的可拆动的动产部分自行拆除（由甲方负责安装的设施、设备除外），将所有垃圾清运，恢复至房屋交付时原始状态，结清所有租金费用及水电气费用（若已参与下一轮拍卖却未成功竞得租赁权的，还需缴清本合同租赁期到期日至拍卖成交确认日为止的房屋使用费），并如期交还房屋，保证不影响房屋及其它属于甲方所有的附属设施的完好及正常使用，返还时，应填写《房屋交接验收表（撤离）》递交甲方验收认可。
- 8.5 乙方逾期撤场，每逾期一天向甲方支付日租金____倍的违约金，超过天乙方仍不撤离，视为乙方已放弃租赁场地内的所有物品，甲方有权代为清场，清场及房屋恢复原状所需费用从乙方交纳的保证金中扣除。
- 8.6 因乙方违约而导致合同解除的，在乙方违约情况发生后，甲方根据本合同确定的送达地址向乙方发出解约通知书，本合同在解约通知书送达乙方时立即解除，如遇乙方拒收或地址未经通知而变更，则视同该解约通知书送达乙方。

第九章 违约责任

- 9.1 甲方未按约定时间交付租赁房屋的，合同租赁期限相应顺延。迟延交付达日的，乙方有权单方解除本合同。甲方应向乙方返还保证金及乙方已经支付但尚未使用期间的房屋租金。
- 9.2 租赁期内，甲方需提前解约收回房屋的，应提前____个月书面通知乙方，甲方应向乙方返还保证金及乙方已经支付但尚未使用期间的房屋租金。

- 9.3 租赁期内，乙方逾期或不足额支付租金的，每逾期一天，应按应交纳款额的_____支付逾期付款滞纳金。
- 9.3.1 如乙方拒绝或迟延支付租金或违约金达 _____日，甲方除收取逾期付款违约金外，同时有权采取停水停电等措施，由此造成的一切后果由乙方自行承担；
- 9.3.2 如乙方拒绝或迟延支付租金或违约金达_____日，甲方除有权采取第9.3.1条中约定的措施外，同时有权提前解除本合同，解除合同通知一经送达立即生效。乙方应在收到解除通知后7日内，向甲方支付合同剩余租赁期间应付租金_____的违约金。
- 9.4 租赁期内，乙方需提前退租的，应提前____个月书面通知甲方，经甲方同意并赔付退租时间当期_____个月租金的违约金后可以提前退租。
- 9.5 乙方有下列情形之一的，甲方有权选择以下任何措施而不承担任何责任：无条件切断水电等能源供应；没收保证金；单方解除本合同，无条件收回房屋另行处置，同时甲方不对乙方作任何装修补偿；采取任何手段进入房屋自行迁出租赁房屋内所有物品。
- 9.5.1 擅自变更本合同第一章约定之经营范围（不得做扩大解释）及经营品牌的；
- 9.5.2 乙方擅自将承租房屋予以转租、分租、转让、转借他人或调换使用。
- 9.5.3 擅自拆改变动租赁房屋承重结构，未经甲方同意擅自装饰装修，或故意损坏租赁房屋的；
- 9.5.4 利用房屋存放危险品，从事违法活动损害公共利益或妨碍他人正常工作生活的；
- 9.5.5 租赁期内发生食品卫生、治安管理处罚等事故或事件的；
- 9.5.6 逾期支付或者不足额支付租金，超过____天的；
- 9.5.7 租赁期满，乙方未书面提出续租请求或未成功竞得续租权，却拒绝搬离房屋的；
- 9.5.8 乙方经营行为违法，或存在不文明现象被媒体曝光造成严重社会影响的。

第十章 争议解决

- 10.1 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应友好协商解决。协商不能解决的，可依法向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼，诉讼期间，其他条款继续履行。
- 10.2 本合同发生争议而提起诉讼，在诉讼过程中，除合同诉讼事项外的其他合同义务应继续履行。

第十一章 合同生效及其他约定

- 11.1 本合同经缔约双方授权代表签署、加盖公章，并在甲方收到本合同第3.1条规定的保证金以及本合同规定的应先缴租金后生效。
- 11.2 本合同的效力不受下列任何一种或数种情形的影响，并继续有效：

- (1) 本合同一方或双方当事人变更各自的名称、住所、章程、法定代表人、经营范围、企业性质、或合并、分立、停业、清算等。
 - (2) 若发生上述情形，本合同对缔约当事人变更后的名称主体、继受者、受让人及其分立或合并后存续的公司或机构具有同等约束力。
 - (3) 乙方在合同生效后，以本合同项下租赁房屋为地址设立公司的，乙方在本合同项下的权利义务由新设立的公司承继，乙方与新设立公司承担连带责任。乙方未经甲方同意不得向任何第三方透露本合同及补充协议的内容，否则泄密方将向受害方赔偿本合同租金总额的____ 作为赔偿。
- 11.3 本合同没有约定或约定不明的事项，经双方协商可以订立书面补充协议，针对本合同内容及条款的任何非书面形式的口头协议、口头许诺等，不得理解为对本协议的权利义务变更。书面补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 11.4 本合同的附件（需经双方盖章确认）与本合同具有同等法律效力。
- 11.5 本合同一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份。

第十二章 其他特别约定

- 12.1 关于物业管理服务方面，如存在甲方授权委托第三方物业公司进行管理的，乙方自行与物业所有权人所委托的物业服务公司签订物业管理服务合同，明确双方权利义务及缴费事宜，甲方不予负责。
- 12.2 其他约定： _____/

上述条款甲乙双方均已认真阅读，并经双方认真磋商、斟酌、解释，甲方及乙方对该合同所有条款的法律含义均已知晓、理解并完全接受，确认无异议。

合同附件：

- 附件一：房屋测绘平面图
- 附件二：承租户入驻装修申请表
- 附件三：承租户装修承诺书
- 附件四：房屋装修施工验收表
- 附件五：续租申请书
- 附件六：合同终止申请书
- 附件七：房屋交接验收表（入驻）
- 附件八：房屋交接验收表（撤离）

附件九：承租户文明经营评分表

合同双方当事人：

出租方（甲方）签章：

住所：

法定代表人/授权代理人（签名）：

电话：

日期： 年 月 日

承租方（乙方）签章：

住所：

证照号码/身份证号：

法定代表人/授权代理人（签名）：

电话：

日期： 年 月 日

签约地点：

附件二、承租户入驻装修申请表

合同编号:

承租人/单位：		联系方式：
装修单位	公司全称：	进场人数： 人
	营业执照：	联系方式：
	负责人：	
	身份证号码	
申请装修内容：		
申请装修期限： 年 月 日 至 年 月 日		
递交材料	递交申请相关材料： 一、装修施工图（附图） 二、消防施工图（附图） 三、装修材料清单（品牌、型号、数量） 四、装修效果图 五、门店招牌效果图（请标注尺寸、大小）	

装修约定事项	装修施工禁止下列行为： 一、变动建筑主体和承重结构； 二、将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间； 三、扩大承重墙上原有的门窗尺寸，损坏房屋原有结构的行为； 四、擅自改动水电燃气表位置和相关线缆走向、不占用公共通道、不改动防水层； 五、其他影响建筑结构、违反消防安全、违规施工作业的行为； 六、搭建违章建筑物、构筑物，破坏建筑外立面； 七、防盗窗凸起，空调不按规定安装在其他位置； 八、装修垃圾随意丢弃，需要集中堆放、清运时必须向城管部门报批。 装修施工注意事项： 一、施工中必须注意防火安全，做好用电防范措施； 二、因施工造成的管道堵塞、渗漏水、停电、损坏他人物品和公共设施的由承租人负责赔偿； 三、隐蔽施工前需检查内部水电配件是否完好。 四、整个装修过程必须满足文明卫生的相关要求 五、装修中的特殊工种人员必须持证上岗作业。
装修单位责任人 (签字确认/公章)	年 月 日
承租人/ 承租单位 (签字确认/公章)	年 月 日
审查意见 (签字确认/公章)	年 月 日
甲方核准意见	年 月 日

注：承租人/单位在双方合同签订完后、装修进场前 15 个工作日之前递交此材料、示以备案。

附件三、承租户装修承诺书

承租户装修承诺书

本人/单位是位于江苏省江阴市_____房屋/商铺的承租人。现在此声明，本人/单位已阅读《承租户入驻装修申请表》的全部条款，并愿意遵守《承租户入驻装修申请表》中的装修约定事项。因装修引起的纠纷，本人愿意承担一切经济责任和法律责任。

承诺人：

日期：

附件四、房屋装修施工验收表

合同编号：

承租户姓名/单位				联系方式：
装修单位	装修施工地址：			
	单位名称：			营业执照号：
	责任人：		身份证号码：	
	施工人数：	人	施工结束日期：	
申请装修施工内容：				
验收单位：				
约定验收时间：				
约定事项：	是否按照《承租户入驻装修申请表》中装修约定事项执行		是□/否□	
需整改项目：				
审查意见：				
核准意见：	年 月 日			

附件五、续租申请书

江阴市影剧有限公司：

根据贵我双方签订的《房屋租赁合同》，本人/单位_____承租贵公司的位于_____房屋即将于_____年__月__日到期，我方有意续租。望贵公司根据我方在租赁期间的考核评分，尽快确定是否同意我方参与下一租赁期的拍卖。

申请人/单位：

日期：

附件六、合同终止申请书

江阴市影剧有限公司：

贵我双方于____年__月__日就位于江阴市_____房屋/商铺签订了房屋租赁合同(以下简称合同)。

因我方原因，无法依照合同约定继续承租目标房屋，特向贵方提出于____年__月__日提前终止合同的申请。如贵方同意，我方保证于____年__月__日前依照合同约定向贵方返还合同房屋，结清所有费用，并将营业执照于____年__月__日前注销或转移。逾期，我方承担以原租金 2 倍为标准按日支付房屋使用费至房屋实际归还及营业执照注销或转移之日（以最后完成者为支付截止日）。

特此申请！

申请人/单位：

日期：

附件七、房屋交接验收表（入驻）

交接地址：				
交付方：		交接日期： 年 月 日		
接收方：				
验房事项	验房内容		是	否
	入驻	1. 内部水管连接完好，可正常供水	☐	☐
		2. 内部电路、燃气线路通畅，可正常供电供气	☐	☐
		3. 电梯、空调等所有附属设备设施的使用功能完好并能正常运行	☐	☐
		4. 水电燃气表安装位置明确、计量功能正常	☐	☐
		5. 房屋主体结构不存在渗漏水	☐	☐
		6. 房屋内部干净、整洁、无堆积物	☐	☐
			☐	☐
处理意见				
交付方签字确认：		年 月 日		
接收方签字确认：		年 月 日		

附件八、房屋交接验收表（撤离）

交接地址：												
交付方：										验收日期： 年 月 日		
接收方：												
验房事项	撤离	验房内容								是	否	
		1. 内部水管是否连接完好								☐	☐	
		2. 内部电路是否通畅								☐	☐	
		3. 电梯、空调等所有附属设备设施的使用功能完好并能正常运行								☐	☐	
		4. 装修是否已拆除干净，拆除是否损坏房屋结构								☐	☐	
		5. 水电燃气表是否改动、移位								☐	☐	
		6. 房屋主体结构是否存在渗漏水								☐	☐	
		7. 房屋内部是否干净、整洁、无堆积物、垃圾是否全部清运完毕						☐	☐			
		8. 房屋门店招牌是否拆除、外立面是否处理干净并保持整洁						☐	☐			
		9. 是否已结算房屋租金（含违约金及赔偿）								☐	☐	
		10. 是否已转移或注销该房屋所在的营业执照（需提供工商相关凭证）								☐	☐	
		11. 是否已结清水费（需提供相关凭证）								☐	☐	
		12. 是否已结清电费（需提供相关凭证）								☐	☐	
										☐	☐	
										☐	☐	

处理意见		
交付方签字确认：		年 月 日
接收方签字确认：		年 月 日

注：凭此单据可申请退还履约保证金。

九、承租户文明经营评分管理办法

根据国家级文明卫生示范城市的管理要求，结合目前承租户经营现状，为进一步规范国有物业资产的管理，本着“公平、公正、公开”的原则，以积极引进和择优选留优质承租户为目的，特制订本办法。

一、考核对象

江阴市影剧有限公司所管理的物业资产承租户。

二、组织成员

由委托人相关业务人员共同组成考核小组。

三、考核内容及方法

考核内容以消防安全及文明经营服务质量两大项目细分设定相应的考核指标及权重。考核小组的每次考核必须由三人或三人以上的共同考核并联名签署评分表方可生效，每次评分以考核小组开展的日常检查记录及拍照取证为依据。

四、考核计分

考核结果得分为各单项指标得分之和，满分 100 分；考核年度内如多次考核则取平均值，每年计算一次年度考核最终得分。

五、考核等级及应用

根据年终考核总分，考核结果分 A、B、C、D 四类，A 类为优秀（ ≥ 90 分），B 类为良好（ ≥ 80 分），C 类为合格（ ≥ 70 分），D 类为不合格（ < 70 分）。

1. 租赁期内多次评分以平均值计，平均年度考核等级达到 B 类的，租赁期结束后原则上有权参与下一轮拍卖并享有优先承租权。

2. 合同期内有一次考核等级为 D 类的承租户，给予警告；两次及以上年度考核等级为 D 类的承租户，取消其参与下一轮拍租的资格并将其列入委托人征信系统，五年内不得参与委托人任何资产经营活动。

六、本办法从颁布之日起实行。

附件九、承租户文明经营评分表

承租户租赁房屋名称：

考核时间：_____年____月

日

承租人：

考核小组签字：

一级指标	二级指标	考核内容	分值	评分
安全 (40 分)	消防器材配置 (15 分)	按规定配置灭火器，位置明显，取用方便。不符者，该项得 0 分。	0-15	
	用电安全 (15 分)	无超负荷大功率电器，得 15 分。不符者，每发现一件超负荷大功率电器扣 5 分。	0-5	
		遵守用电安全规定，无私拉乱接现象等，得 10 分。不符者，该项得 0 分。	0-10	
	治安管理 (10 分)	不违规使用燃具，无易燃易爆物品等。不符者，该项得 0 分。	0-5	
		做好治安工作，无管制刀具，不从事违法活动等。不符者，该项得 0 分。	0-5	
文明经营管理 (60 分)	环境卫生 (30 分)	地面、墙面整洁；门窗敞亮；门前未私自设置檐篷、遮阳（雨）布，无占道亭棚，未擅自店外设摊经营，无倚门出摊、乱堆乱放、随意晾晒；无违章搭建。每不符一项，扣 3 分。	0-30	
	证照管理 (15 分)	证照齐全，并在醒目位置悬挂公示等，得 15 分。每缺失一件必要证件，扣 5 分。	0-15	
	规范经营 (15 分)	符合签合同经营项目，不超范围经营等。超范围经营的，每超 1 项扣 5 分。	0-10	
		规范经营，形象佳。根据店内规划、物品摆放整齐。发生经营纠纷的，扣 5 分。	0-5	
合计			100	

竞价承诺书

江阴市影剧有限公司：

本承诺人是项目编号为_____的国有房屋承租意向人。本承诺人已知悉该房产是否设有优先承租权及相关公开竞价的条件（包括《竞买公告》、《竞买须知》及拟签订的租赁合同条款等所有规定内容），现承诺如下：

一、本承诺人完全理解并承诺遵守《竞买公告》、《竞买须知》、租赁合同的全部条款，自愿申请参加本次国有房屋租赁权公开竞价活动。

二、本承诺人已充分了解项目标的现状及瑕疵情况。

三、本承诺人愿意按照《中华人民共和国民法典》和拟签订租赁合同条款履行自己的全部责任。

四、本承诺人愿意按本次竞价活动的规定足额交纳竞买保证金。如本承诺人在成交后拒绝遵守竞价承诺或未在规定的时间内与江阴市影剧有限公司签订《房屋租赁合同》，则江阴市影剧有限公司有权没收本人交纳的首期租金、履约保证金或竞价保证金等款项。

五、如果本承诺人被确定为买受人后，本承诺人同意公开本承诺人真实姓名并进行公示，本承诺人保证按照《房屋租赁合同》的中规定和要求履行全部义务；如不履行，本承诺人愿意赔偿由此而造成的一切损失，并同意接受按《房屋租赁合同》的相关要求对本承诺人进行处理。有不可抗力情形的除外。

六、如本承诺人为对应竞拍标的的原承租人或实际经营人的，本承诺人所缴纳的竞买保证金自动转成清场保证金。同时承诺：竞价活动结束后 7 个工作日内（或原租赁合同到期后 7 个工作日内）结清所有水、电、卫生、物业等费用并自动搬离，无条件将房屋退还给江阴市影剧有限公司，清场保证金待清场结束后由江阴市影剧有限公司退还给承诺人。若承诺人未在规定时间内清场完毕，清场保证金由江阴市影剧有限公司全部没收并愿意承担一切法律责任及相关后果。

七、本承诺人承诺提交的报名材料真实有效，所签字确认的所有资料中无霸王条款。

特此承诺。

承诺人（签章）：

日期：