



# 竞价须知

【福建师范大学旗山校区文化街 91 间店面分别招租】

编号：MCJJZ2024211-1

## 总则

在参与项目交易签署本竞价须知前，竞租人（承租方）应当认真阅读本竞价须知及相关附件的全部内容。请竞租人（承租方）务必审慎阅读、充分理解本竞价须知及相关附件中全部条款内容，尤其是：

- 1、与竞租人（承租方）约定免除或限制责任的条款；
- 2、与竞租人（承租方）约定法律适用和管辖的条款；
- 3、其他以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识的条款；
- 4、任何未明确以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识，但含有“不承担”、“免除”、“不得”、“应该”、“必须”、“承诺”、“保证”、“无需”、“同意”、“认可”、“确认”等用语的条款。

根据《中华人民共和国民法典》、省政府机关管理局、省财政厅、省国资委、省监察厅《关于规范省直行政事业单位国有资产交易行为的通知》（闽政管综[2011]149号）、福建省人民政府机关事务管理局关于印发《福建省省直行政事业单位国有资产进场交易业务规则》（试行）的通知（闽政管综[2012]152号）和福建省机关事务管理局、福建省财政厅、福建省人民政府国有资产监督管理委员会《关于进一步规范省直行政事业单位国有资产进场交易工作的通知》（闽机管综[2014]94号）等相关法律、法规特制定本《竞价须知》。本《竞价须知》适用于竞价组织方、竞租人和承租方。各方必须仔细阅读以下条款，并对自己在竞价活动中的行为负责。

**一、竞价标的：**福建师范大学旗山校区文化街 91 间店面分别招租。租赁期限 5 年，第一年至第三年每年年租金挂牌价及竞价保证金等见下表，自第四年起（含第四年）每年年租金在上年年租金基础上递增 5%。租金每半年缴交一次（先缴后用）。年租金每年按 12 个月计算（每月租金按年租金成交价除以 12 计算），租赁履约保证金为 6 个月租金（不足 20000 元按 20000 元计算，超过 100000 元按 100000 元计算）。

序号	标 的	面积 (m <sup>2</sup> )	第一年至第三年每 年年租金挂牌价 (元)	竞价保证金 (万元)
1	文 138 (原文 2)	40	48960	7.5
2	文 191 (原文 32)	22	26400	4
3	文 196 (原文 37)	25.5	31518	5
4	文 102	50	57600	9
5	文 103	28	34608	5.5
6	文 105	28	34608	5.5
7	文 106	61	73932	11.5
8	文 107	28	34608	5.5
9	文 108	60	72720	11

10	文 109	28	34608	5.5
11	文 110	60	72720	11
12	文 111	28	34608	5.5
13	文 112	63	76356	11.5
14	文 113	28	34608	5.5
15	文 115	28	34608	5.5
16	文 116	20	24720	4
17	文 117	28	34608	5.5
18	文 121	40	48960	7.5
19	文 122	130	152880	23
20	文 124	116	137808	21
21	文 125	28	35616	5.5
22	文 126	190	216600	32.5
23	文 127	28	34608	5.5
24	文 128	19	22800	3.5
25	文 129	28	34608	5.5
26	文 130	19.5	23400	4
27	文 133	28	34608	5.5
28	文 134	28	33600	5.5
29	文 136	28	33600	5.5
30	文 137	28	34608	5.5
31	文 141	28	34608	5.5
32	文 143	28	34608	5.5
33	文 147	28	34608	5.5

34	文 153	17	21828	3.5
35	文 155	19	24168	4
36	文 157	28	34608	5.5
37	文 159	28	34608	5.5
38	文 165	28	34608	5.5
39	文 167	28	34608	5.5
40	文 173	50	63000	9.5
41	文 175	28	34608	5.5
42	文 179	28	33600	5.5
43	文 181	28	33600	5.5
44	文 182	25	29100	4.5
45	文 183	27	31428	5
46	文 197	27	32400	5
47	文 198	27	32400	5
48	文 184	39	44928	7
49	文 201	28	19152	3
50	文 202	70	42840	6.5
51	文 205	28	18480	3
52	文 207	28	18480	3
53	文 209	32	20736	3.5
54	文 210	32	20736	3.5
55	文 211	24	15840	2.5
56	文 215	28	18480	3
57	文 218	35	22260	3.5

58	文 219	28	18480	3
59	文 220	19	12312	2
60	文 221	27	17820	3
61	文 222	28	17808	3
62	文 223	36	23328	3.5
63	文 225	28	18480	3
64	文 227	28	18480	3
65	文 230	34.8	22133	3.5
66	文 231	28	18480	3
67	文 233	27	17820	3
68	文 235	27	17820	3
69	文 237	28	18480	3
70	文 239	27	17820	3
71	文 241	28	18480	3
72	文 243	28	18480	3
73	文 245	28	18480	3
74	文 247	28	18480	3
75	文 249	28	19152	3
76	文 253	28	18480	3
77	文 255	28	18480	3
78	文 257	17	11628	2
79	文 259	38	25536	4
80	文 261	28	18480	3
81	文 263	28	18480	3

82	文 267	28	18480	3
83	文 269	28	18480	3
84	文 273	28	18480	3
85	文 275	28	18480	3
86	文 277	28	19152	3
87	文 279	28	17808	3
88	文 214 (原文 58-2)	15	9720	1.5
89	文 228	41	26076	4
90	文 236	46	29808	4.5
91	文 278	28	18480	3

注：以上租赁标的面积为大约数，具体面积以实地看样为准。

## 二、标的基本情况风险提示：

租赁标的位于福州市闽侯县上街镇乌龙江中大道18号福建师范大学旗山校区。普通装修，产权证尚未办理。标的1-32、34-47、49、51-74、76-80、82-86、88现对外出租，符合条件的原承租方参加竞价在同等条件下享有优先承租权，其中标的2、3、17、27、31、32、37-39、41、45-47、52、54、55、57-63、65、67、69-74、76-78、80、88根据闽机管综【2014】94号规定，竞价达到挂牌价的150%时，原承租方愿意接受该报价的，终止该标的竞价，由原承租方优先承租，若原承租方放弃，则由最高报价者承租。标的88原租赁合同到日时间为2024年10月31日。标的33、48、50、75、81、87、89-91竞价遵循“价高者得”原则。

**提示：**以上标的概况仅供参考，具体资产状况以现场看样和相关文件的数据为准。

**三、租赁用途：**用于商业开发经营，经营项目需依法合规，与校园环境相协调，经相关部门批准并取得相关许可后方可开展经营活动。不得经营教育培训(含机构办公室)、宠物店、餐饮服务(含配送)、快递

(含平台提货点)、电动自行车销售及维修、药品药械、奶茶、水果捞等学校不允许经营的项目。

**四、竞租人及承租方应具备的基本条件：**资信良好【报名截止日在福建省失信被执行人联合惩戒平台查询情况竞租人不存在失信记录；且报名截止日在中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）失信被执行人查询没有找到竞租人相关的结果】的境内企业法人、个体工商户或具有完全民事行为能力的自然人。

#### **五、需要竞租人及承租方接受的基本条件**

1、出租方不保证标的店面的现有装修状况，以标的店面现有的空间面积和移交时的状况出租。

2、原承租方需结清租金和水电费等费用后方可参加竞租。

3、承租方需守法经营，维护经营场所及门前卫生。

4、承租方需取得相应经营资质，并自行办理营业执照等证件，出租方提供必要的证明材料。

5、承租方应在收到出租方要求缴交履约保证金和首期租金(半年租金)通知后3个工作日内，将履约保证金和首期租金转账至出租方指定的账户（收款人：福建师范大学，开户银行：工行福州市仓山支行，银行账号：1402024109014413280）。

6、承租期间一切因承租方使用的租赁物进行经营活动而产生的各种税费（包括治安卫生费、市政城管费、税费等），均由承租方承担。

7、承租期间承租方经营活动所发生的水、电、气、电信、物业管理费等均由承租方承担。物业管理费收费标准为5元/m<sup>2</sup>·月，一年按12个月计算，每半年缴交一次。

8、水电费按供应单位确定的商业用户单价收取。

9、承租方对承租房只有使用权，不得改变用途，不得转租转让、分割出租。

10、承租方店面装修方案需报出租方批准，其中外立面装修必须符合出租方的有关设计要求，未经出租方同意承租方不得改变建筑物结

构，包括另开门窗和通气孔等，不得擅自对楼宇外立面、屋顶等进行改造、违章搭盖。

11、承租方装修时必须安装漏电保护器，其“漏电安全系数”必须低于配电房输出的用电容量。

12、承租方必须遵守国家消防有关法律法规和出租方制定的各项消防安全管理规定，遵守安全用电规范，无条件接受出租方的管理和监督，在租赁期间发生的一切消防安全责任及损失（包括对出租方造成的损失）一律由承租方承担。

13、不予考虑新一轮招租后承租方在装修期间的租金减免和租约延续问题。

14、今后如出租方进行资金统一管理，校内商户必须根据出租方要求使用学校统一的“e码通”进行收费结算。

15、租期满后该租赁物上装修归出租方所有，承租方不得拆除、破坏，否则将不退还租赁履约保证金。

16、租赁标的的租赁期限自租赁标的移交日起算。

17、《后勤服务集团校内商业场所和商业经营活动管理办法》及《后勤服务集团校内商业场所和商业经营活动违约处罚条例》作为合同附件，具有同等法律效力。今后如有修改或出台新的规章制度，则以新的相关制度为准。

18、承租方须无条件全部签署、接受上述主要租赁条件和本项目《福建师范大学店面租赁合同》。

**六、竞价方式：**网络竞价（正向一次）。

**七、竞价报名截止时间：**2024年9月10日17:00。

**八、竞价登记手续**

1、有意参加竞租者须在2024年9月10日17:00时前将竞价标的对应的竞价保证金汇达福建省产权交易中心指定账户（开户名称：福建省产权交易中心，开户银行：交通银行福建省分行营业部，开户账号：351008010018150064161），并在2024年9月10日17:00时前将以下



竞价资格文件送达福建省产权交易中心（地址：福州市湖东路 152 号中山大厦 A 座二十二层，邮编：350003）。本中心和出租方将在 2024 年 9 月 10 日 17:00 时后对竞租人提交的资格文件进行齐全性和合规性资格审核。对未通过资格审核的竞租人，本中心和出租方无需作出解释或说明。经资格审核合格的竞租人方可参与竞价。

**提示：办理保证金转账或存入时，交易保证金缴款凭证上的付款人（转出方）名称必须与竞租人名称一致，资金用途应当标明“MCJJZ2024211-1 序号\_\_\_竞价保证金”或类似字眼。竞租人未按上述规定递交竞价保证金的，其提出的竞租申请无效。**

2、竞租人须提交的竞价资格文件包括：

(1) 企业法人、个体工商户：a、依法设立该组织单位的营业执照副本等主体资格证明材料复印件（加盖公章）；b、法定代表人或经营者身份证明复印件（签字并加盖公章）；c、授权委托书（格式见附件）及授权代表的身份证明复印件（签章，校验原件）。

(2) 自然人：提供有效身份证明复印件（签字并按指印，校验原件）；

(3) 除递交前述规定的资格材料外，竞租人均还需递交下列材料：

a、竞价保证金的缴款凭证复印件（加盖公章）；

b、经竞租人有效签章的《竞租申请登记表》；

c、经竞租人签章确认的与本次竞价标的相关的《福建师范大学店面租赁合同》（格式见附件）；

d、竞租人联系方式确认书（格式见附件）；

e、原承租方须满足以上资格条件并提供原租赁合同复印件（加盖公章）或相关证明（原件）。

**（注：企业法人、个体工商户提交的竞价资格文件应加盖公章，自然人提交的竞价资格文件应签字加按指印）**

3、注册“第四产权平台”竞价系统，完成“第四产权平台”报名工作。

(1) 竞租人应自行在报名截止时间（2024 年 9 月 10 日 17:00 时）前

登录“第四产权平台（<http://www.dscq.com>）”完成免费注册并搜索找到本竞价标的的详情页点击“报名并提交保证金”按钮进入报名。竞租人报名必须勾选“已阅读并接受《交易须知》、已阅读并提交《申请人承诺》及已阅读并接受《风险提示》”，才能参与网络竞价。

**(2)提示：**

a、自然人应以实名进行“个人会员”注册；

b、企业法人、个体工商户应以单位实名进行“机构会员”注册。注册时“推荐机构”应选择“福建省产权交易中心”，机构会员实名注册后应及时联系推荐机构“福建省产权交易中心”工作人员进行机构会员账户资料审核，审核通过后方可进行具体项目的报名。

c、竞租人无需绑定银行账户。

d、竞租人在第四产权平台的注册及“报名并提交保证金”的操作必须在2024年9月10日17:00时前完成，因竞租人原因未能及时完成而无法报名的，由竞租人自行承担。

(3)竞租人在“第四产权平台（<http://www.dscq.com>）”填写、提交的报名资料须真实有效，否则由此引起的所有责任均由竞租人自行承担。

(4)竞租人在报名截止时间前将竞价保证金汇达本中心账户，并办理报名手续。

(5)组织方对竞租人提交竞价保证金和资格证明文件进行审核确认，经审核确认合格的竞租人才有资格参与竞价。

**九、竞租人参与网络竞价（正向一次）流程：**

1、租赁标的设有挂牌价，报价只要不低于挂牌价即为有效报价。

2、(1) 标的 1、4-16、18-26、28-30、34-36、40、42-44、49、51、53、56、64、66、68、79、82-86 符合条件的原承租方参加竞价在同等条件下享有优先承租权，网络竞价（正向一次）过程分为报价时间和行使优先承租权时间（以下简称“行权时间”）两个阶段。具体如下：

竞价会报价时间从 2024 年 9 月 11 日 15:00 开始，报价时间为 90 分钟。报价时间结束后即进入行权时间，即行权开始时间为 2024 年 9 月 11 日 16:30，行权时间为 30 分钟。

在报价时间内，竞租人须登录第四产权平台搜索找到竞价标的，点击“进入我的竞价室”对租赁标的进行一次报价，并提交报价，报价只要不低于挂牌价即为有效报价。系统按照价格优先、时间优先的原则确定最高报价者。

报价时间结束后即进入行权时间。在行权时间内，原承租方竞租人可以通过点击“行使优先购买权”或“放弃行使优先购买权”的按钮选择是否行使优先承租权。若原承租方竞租人选择行使优先承租权，则由原承租方竞租人以非原承租方竞租人的最高报价取得承租权；若原承租方竞租人选择放弃行使优先承租权或未在行权时间内作出选择的，则按照价格优先、时间优先的原则确定的最高报价的非原承租方竞租人按其报价取得承租权。

进入行权时间，当原承租方竞租人点击了“行使优先权”或“放弃优先权”的按钮后或行权时间结束后，所有竞租人均可在“查看报价记录”界面看到租赁标的的所有报价和成交价。

(2) 标的 2、3、17、27、31、32、37-39、41、45-47、52、54、55、57-63、65、67、69-74、76-78、80、88 符合条件的原承租方参加竞价在同等条件下享有优先承租权，根据闽机管综【2014】94 号规定，竞价达到挂牌价的 150% 时，原承租方愿意接受该报价的，终止该标的竞价，由原承租方优先承租，若原承租方放弃，则由最高报价者承租。网络竞价（正向一次）过程分为报价时间和行使优先承租权时间（以下简称“行权时间”）两个阶段。具体如下：

竞价会报价时间从 2024 年 9 月 11 日 15:00 开始，报价时间为 90 分钟。报价时间结束后即进入行权时间，即行权开始时间为 2024 年 9 月 11 日 16:30，行权时间为 30 分钟。

在报价时间内，竞租人须登录第四产权平台搜索找到竞价标的，点

击“进入我的竞价室”对租赁标的进行一次报价，并提交报价，报价只要不低于挂牌价即为有效报价。系统按照价格优先、时间优先的原则确定最高报价者。

报价时间结束后即进入行权时间。在行权时间内，原承租方竞租人可以通过点击“行使优先权”或“放弃优先权”的按钮选择是否行使优先承租权。若原承租方竞租人选择行使优先承租权，当非原承租方竞租人的最高报价 $\leq$ 挂牌价的150%时，则由原承租方竞租人以非原承租方竞租人的最高报价取得承租权；当非原承租方竞租人的最高报价 $>$ 挂牌价的150%时，则由原承租方竞租人以挂牌价的150%取得承租权。若原承租方竞租人选择放弃行使优先承租权或未在行权时间内作出选择的，则按照价格优先、时间优先的原则确定的最高报价的非原承租方竞租人按其报价取得承租权。

进入行权时间，当原承租方竞租人点击了“行使优先权”或“放弃优先权”的按钮后或行权时间结束后，所有竞租人均可在“查看报价记录”界面看到租赁标的的所有报价和成交价。

(3) 标的 33、48、50、75、81、87、89-91 以“价高者得”确定承租方，网络竞价（正向一次）报价时间从 2024 年 9 月 11 日 15:00 开始，报价时间为 90 分钟。在报价时间内，竞租人须登录第四产权平台搜索找到竞价标的，点击“进入我的竞价室”对租赁标的进行一次报价，并提交报价，报价只要不低于挂牌价即为有效报价。系统按照价格优先、时间优先的原则确定最高报价者，即报价结束最高报价者确定为承租方，当有两个或两个以上的最高报价，则确定该些最高报价的竞租人中最先报价的竞租人为承租方。

报价结束后，所有竞租人均可在“查看报价记录”界面看到租赁标的的所有报价和成交价。

3、竞价结果通知。竞价结束后，竞价系统将自动弹出成交信息。

4、成交确认。承租方须于租赁标的成交之日起 3 个工作日内到福建省产权交易中心签署成交确认书，并在出租方通知签订租赁合同之日

起三个工作日内与出租方签订租赁合同，并交纳履约保证金，否则竞价保证金不予返还，该竞价保证金将扣除组织方的交易佣金后余款交给出租方作为违约金处理。

**十、租赁过程有关税费的约定：**承租期间一切因承租方使用的租赁物进行经营活动而产生的各种税费（包括治安卫生费、市政城管费、税费等），均由承租方承担。

**十一、交易佣金：**确定为租赁标的承租方的竞租人，须在成交后三个工作日内向竞价组织方支付佣金，交易佣金按照每个标的租赁期5年内成交租金总额分档累进计算【100万以下(含100万元)的费率1.75%；100-500万元(含500万元)的费率1.2%；500-1000万元(含1000万元)的费率0.7%；1000-5000万元(含5000万元)的费率0.4%；5000万元以上的费率0.2%】。

## **十二、竞价保证金的处置：**

1、承租方前期缴交的竞价保证金本中心将扣除竞价佣金后余款于收到出租方和承租方签订的《福建省直行政事业单位出租资产移交确认书》和租赁合同后的3个工作日内按原渠道无息退还。

2、未成为承租方的竞租人的竞价保证金，竞价组织方在确定承租方后3个工作日内按原渠道全额无息退还。

**十三、竞租人、承租方发生下列任何情况之一时，组织方将取消其报价资格或承租资格，其缴纳的竞价保证金不予返还，该笔竞价保证金扣除应支付给组织方的交易佣金后的余额归出租方所有，且包括但不限于下列任何情况之一及竞租人（承租方）实施的任何行为给组织方、出租方造成损失或造成组织方、出租方被第三人索赔或主张任何权利的，竞租人（承租方）应无条件全额赔偿或补偿组织方、出租方的损失及由此产生的一切费用(包括但不限于各种赔偿费、罚款（金）、诉讼（仲裁）案件受理费、诉讼（仲裁）代理费及为此支出的其它合理费用。**

1、竞租人参加网络竞价（正向一次）但全程均不报有效价格时；

2、竞租人出于限制竞争的目的而与其他竞租人协商、合谋或以其

他方式而形成的报价；

3、竞租人对出租方或任何相关人员有施加影响或行贿，或采用不正当竞争手段等行为，影响本项目公正性的；

4、竞租人提交的资料（包括但不限于资格证明文件）不实、过期无效等；

5、承租方未按要求签署本次报价标的成交确认书和租赁合同等相关文件的或承租方未按要求缴纳交易佣金、履约保证金等；

6、承租方在资格审查期间或成为承租方后反悔，要求撤回其已提交的相关文件或对已确认的相关文件（包括租赁标的质量、现状、房屋租赁合同等）提出异议的；

7、本次报价等文件规定的其他情形。

#### 十四、特别声明

1、如遇特殊情况，组织方有权就竞价时间作出调整，如有调整将在本中心网站（[www.fjcqjy.com](http://www.fjcqjy.com)）进行公告。

2、本次租赁标的质量和状况请竞租人自行现场看样，竞租人参与竞租即视为认可租赁标的质量和状况，竞价成交后竞租人承诺不对标的质量、状况以及现有或潜在的风险和相关租赁合同的条款提出任何异议。竞租人一旦缴纳竞价保证金并递交了资格文件，即表明已详尽了解租赁标的相关情况，完全了解本次租赁标的质量和状况，全面行使了知情权，完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利，自愿承担由于对租赁标的质量和现状等了解不细或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果，并愿对自己参加竞标的行为负完全责任。竞价组织方和出租方不对竞标的瑕疵及现有或潜在的风险承担任何担保责任。

3、竞租人必须充分了解并审慎评估自己对报价标的租金的承受能力，谨慎进行报价，竞租人一旦报价即为不可撤销的报价，若确定为承租方的竞租人撤销其报价，则其缴纳的竞价保证金不予返还，且本中心和出租方保留继续追诉的权利。

4、竞租人缴纳竞价保证金及按照组织方要求提交相关报名材料即

表明认可组织方通过“第四产权平台（<http://www.dscq.com>）”公开招租本租赁标的交易方式，不可撤销地放弃对此提出任何异议或任何索赔的权利。

5、组织方不提供任何网络终端设备。竞租人自备网络终端设备并自行注册登录账户。账户名、密码等所有账户信息完全由竞租人自行设定，其安全性及保密性也由竞租人自行负责，并自行承担由此带来的一切经济损失和法律责任。

6、第四产权平台每个注册账户仅供一位竞租人使用。凡使用该账户所进行的一切报价，均视为竞租人亲自办理，报价与交易结果由该竞租人承担全部责任。

7、因第四产权平台故障或第四产权过失致使竞租人（承租方）遭受损失和报价活动产生争议的，组织方及出租方不承担任何责任。

8、如果发现（不论在报价前或成交后）竞租人在提交的文件中有故意隐瞒或存在与本次报价活动要求有严重不符的重大事实，将取消其参与报价资格或承租资格，且其缴纳的竞价保证金不予返还。

#### 9、交易风险提示

竞租人了解并同意，任何通过组织方进行的交易并不能必然避免以下风险的产生，组织方没有义务为如下风险负责。竞租人应依赖于自己独立判断进行交易，并对自己做出的判断承担全部责任：

（1）宏观经济风险：因宏观经济形势变化，可能引起价格等方面的异常波动，竞租人有可能遭受的损失；

（2）政策风险：有关法律、法规及相关政策、规则发生变化，可能引起价格等方面异常波动或导致相关资产、权利等不能变更过户，竞租人有可能遭受的损失；

（3）利率风险：市场利率变化可能对租赁行为的实际收益产生的影响；

（4）不可抗力因素导致的风险；

（5）违约风险：因包括但不限于出租方或其他交易方无力或无意愿

按时足额履约，竞租人有可能遭受的损失；

(6) 因竞租人自身的过错导致的任何损失，该过错包括但不限于：决策失误、操作不当、盲目竞价（加价）、使用电子竞价系统时遗忘或泄露密码或密码被他人破解或使用的计算机系统被第三方侵入、委托他人代理交易时他人恶意或不当操作而造成的损失。

鉴于组织方在本项目相关公告及竞价须知中提供的信息与本项目项下标的物毕竟存在客观分离的状态，所以除组织方明示的特定情形外，组织方不对本项目交易所涉任何主体（包括但不限于出租方、竞租人、承租方及其他第三方等）/或任何交易、交易能否产生收益以及收益的大小提供任何担保或条件，无论是明示、默示或法定的。组织方不能完全保证组织方内容的真实性、充分性、可靠性、准确性、完整性和有效性，也不承担任何由此引起的法律责任，对此，竞租人必须谨慎判断。

以上并不能揭示竞租人通过组织方进行交易的全部风险及市场的全部情形。竞租人在作出交易决策前，应全面了解相关交易，根据自身的交易目标、风险承受能力和资产状况等谨慎决策，并自行承担全部风险。

10、竞租人须对本《竞价须知》予以签字确认。竞租人签章即表明完全同意并遵守本《竞价须知》及全部附件【附件包括 a、《竞租申请登记表》； b、《福建师范大学店面租赁合同》； c、《竞价保证金的缴款凭证复印件粘贴件》； d、《授权委托书》（如有）； e、《竞租人联系方式确认书》； f、《第四产权竞价流程》； g、《第四产权会员须知》等】，不可撤销地放弃对此提出任何异议或任何索赔的权利。

## 十五、争议解决

出租方、竞租人、组织方等盖章确认或签署本《竞价须知》的各方在本项目竞价、交易过程中发生争议的，应友好协商解决。协商不成的任何一方均可向厦门仲裁委提起仲裁裁决，仲裁地点在福州。

十六、出租方、竞租人等盖章确认或签署本《竞价须知》的各方对于组织方在组织本项目竞价、交易过程中任何发出且要求回复的函件、



通知等文件应在送达该方后及时或根据上述函件、通知等文件要求的时限予以回复，不予回复或逾期回复的，视为被送达方对组织方发出的函件、通知等文件的内容及所涉相关事项表示同意。

十七、竞价组织方：福建省产权交易中心，咨询电话：0591-87315305、87891629、87315281；监督电话：0591-87800096；联系人：吴女士、林女士、陈女士；“中心”网站：[www.fjcqjy.com](http://www.fjcqjy.com)；地址：福州市湖东路152号中山大厦A座二十二层，邮编：350003。

十八、本《竞价须知》的最终解释权属于福建省产权交易中心。

竞租人（签章）：

日期：



福建省产权交易中心

附件 1:

## 授权委托书

福建省产权交易中心:

现委托\_\_\_\_\_壹人参加贵中心组织的福建师范大学旗山校区文化街 91 间店面分别招租项目竞价活动,授权其全权代表本竞租人按照贵中心关于“福建师范大学旗山校区文化街 91 间店面分别招租”的《竞价须知》(编号:MCJJZ2024211-1)规定的竞价规则进行报价,行使竞租人权利、履行竞租人义务,并签署与此次竞价和租赁有关的法律文件(包括但不限于成交确认书等)。本竞租人对其在竞价和租赁活动中签署的所有法律文件均予以认可,并承担所有法律责任。

附:授权代表情况及身份证复印件。

姓名: \_\_\_\_\_ 身份证号: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_ 移动电话: \_\_\_\_\_

邮编: \_\_\_\_\_ 传真: \_\_\_\_\_

竞租人(盖章):

法定代表人或经营者(签字):

日期:

附件 2:

## 竞 租 申 请 登 记 表

制表单位：福建省产权交易中心

登记时间	竞租人名称	授权代表姓名	证件号码	保证金 (万元)	备注
竞租标的					
竞租人应该提交的资格证明材料	<b>自然人参加竞价须提交以下证明资料</b>				
	1、自然人有效身份证明复印件（签字并按指印，校验原件）；				
	<b>企业法人、个体工商户参加竞价须提交以下证明资料</b>				
	1、依法设立该组织单位的营业执照副本等主体资格证明材料复印件（加盖公章）；				
	2、法定代表人或经营者身份证明复印件（加盖公章）；				
	3、授权委托书（原件）；				
	4、授权代表的身份证明复印件（签章）；				
	<b>除提交前述规定的资格材料外，竞租人还需提交经竞租人有效签章的下列材料</b>				
	1、《竞价须知》（签章）；				
	2、《竞租申请登记表》（本表，签章）；				
	3、《福建师范大学店面租赁合同》（签章）；				
4、竞价保证金缴款凭证复印件（签章）；					
5、竞租人联系方式确认书（格式见附件）					
6、原承租方须满足以上资格条件并提供原租赁合同复印件（加盖公章）或相关证明（原件）。					
竞租人承诺	<p>我方正式向福建省产权交易中心提出承租编号为 MCJJZ2024211-1《竞价须知》中载明的福建师范大学旗山校区文化街 91 间店面分别招租项目的意向，兹就有关情况作如下承诺并保证：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、本竞租人具有完全民事行为能力 and 民事行为能力；</li> <li>2、本竞租人完全理解并认可本次项目由组织方根据《中华人民共和国民法典》、《关于规范省直行政事业单位国有资产交易行为的通知》（闽政管综[2011]149号）、《福建省直行政事业单位国有资产进场交易业务规则》（试行）的通知（闽政管综[2012]152号）和《关于进一步规范省直行政事业单位国有资产进场交易工作的通知》（闽机管综[2014]94号）等法律、法规、规章相关规定组织交易</li> <li>3、本竞租人所提供的资料及相关证件复印件均真实、合法、有效，如因不实所引发的后果由本竞租人承担；</li> <li>4、本竞租人已认真查验报价标的相关资料，并对资料揭示情况进行了详细了解掌握；</li> <li>5、本竞租人已对标的进行了现场勘察核实，对标的的现状及存在的瑕疵完全认可，已向出租方了解了房屋用途、房屋结构、无产权证情况等，并已向有关部门了解、充分知悉本租赁标的作为我方租赁用途使用的许可、审批等（包括但不限于消防审批等）；</li> <li>6、本竞租人已认真全面阅读并完全理解福建省产权交易中心提供的编号为 MCJJZ2024211-1 的《竞价须知》及全部附件的相关条款内容，尤其是：与本竞租人约定免除或限制责任的条款、与本竞租人约定法律适用和管辖的条款、其他以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识的条款以及任何未明确以黑体、加粗、下划线或斜体等方</li> </ol>				

式显著标识，但含有“不承担”、“免除”、“不得”、“应该”、“必须”、“承诺”、“保证”、“无需”、“同意”、“认可”、“确认”等用语的条款；组织方已按照本竞租人的要求对《竞价须知》及全部附件的相关条款内容予以解释说明，本竞租人对《竞价须知》及全部附件中全部条款予以认可；一旦报名并递交了竞价文件即表示本竞租人同意按照编号为 MCJJZ2024211-1 的《竞价须知》及相关附件的规定履约，在此不可撤销地放弃向贵方提出任何异议或索赔的权利。

7、本竞租人承诺如竞租成功后，将在规定期限内签订成交确认书、租赁合同、缴纳租赁履约保证金、租金和交易佣金。如不能按期履约，同意将所交竞价保证金及定金扣除组织方的交易佣金后余款交出租方作为违约金处理。

8、竞租成功后，成交确认书的署名将与竞租人申请登记的署名一致，不更改。

竞租人：（签章）

日期：



附件 3:

## 福建师范大学店面租赁合同

出租方: \_\_\_\_\_ (以下简称甲方)

承租方: \_\_\_\_\_ (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国民法典》《福建省直行政事业单位国有资产管理条例》等有关法律法规、规范性文件之规定,甲乙双方在自愿、平等、诚实信用的基础上,经充分协商,就乙方承租甲方有权出租的房屋事宜,订立本合同,并共同遵守。

### 一、租赁房屋基本情况

1.1 租赁标的物是坐落于福州市 \_\_\_\_\_ 区 \_\_\_\_\_ 路 \_\_\_\_\_ 号福建师范大学 \_\_\_\_\_ 校区 \_\_\_\_\_ 号店面,租赁面积 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,现由乙方承租。

1.2 乙方在参加竞价前已经现场实地查看,对房屋用途、房屋结构、无产权证、场地现状等充分了解并且没有异议,乙方签订本合同,即表明认可店面现状。移交时以现状为准,即便重新丈量面积与上述表述存在差异,均不得作为变动租金的依据。

### 二、租赁房屋的用途

2.1 乙方承租房屋仅作为经营 \_\_\_\_\_,在租赁期间不得改变上述用途。未经甲方书面同意不得改变经营项目,否则视为乙方根本违约。

2.2 乙方进行经营活动前,必须自行到政府相关部门办理营业执照,营业前消防安全检查合格证等经营所需的各类登记证书或许可证,甲方可根据实际情况提供必要的协助,相关费用与责任均由乙方承担。

2.3 乙方必须按照政府相关部门颁发的执照、批准证等证书或许可证的规定,依法进行经营活动。不得做出对甲方声誉有不良影响的行为。

2.4 租赁期间,甲乙双方仅是租赁关系,乙方承担经营活动中的一切法律责任,甲方不承担乙方任何形式的债权债务及任何连带责任。

### 三、租赁期限

3.1 租赁期限 \_\_\_\_\_ 年:从 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日起至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

止。

3.2 房屋租赁期限届满，租赁合同终止，甲方收回房屋不再续租，对此乙方无任何异议，并同意在 年 月 日之前将房屋清空返还于甲方。

#### 四、租金、履约保证金、其他费用及支付方式

##### 4.1 租金

4.1.1 年租金按照成交价为人民币（大写）\_\_\_\_\_元（¥\_\_\_\_\_）收取，前三个租赁年度租金保持不变；第四个租赁年度租金在第三个租赁年度租金的基础上递增 5%，即第四个租赁年度租金为人民币（大写）\_\_\_\_\_元（¥\_\_\_\_\_）；第五个租赁年度租金在第四个租赁年度租金的基础上递增 5%，即第五个租赁年度租金为人民币（大写）\_\_\_\_\_元（¥\_\_\_\_\_）。

4.1.2 租金每六个月支付一次，先付后用，首期租金（大写）×××元（¥\_\_\_\_\_）于乙方在收到甲方要求缴纳首期租金（六个月租金）书面通知后 3 个工作日内，转账至甲方指定账户，此后每期租金乙方应于每六个月的第一个月 10 日前支付。

##### 4.2 履约保证金

4.2.1 履约保证金：按起租时六个月的租金人民币\_\_\_\_\_元（¥\_\_\_\_\_），乙方在收到甲方要求缴纳履约保证金书面通知后 3 个工作日内，由乙方一次性向甲方缴纳。该保证金不是乙方预付的租金和其他费用，仅是乙方履行本合同约定的义务的担保。若在合同履行过程中，因乙方原因单方终止合同，乙方无权向甲方要回履约保证金。

4.2.2 租赁期间，如果乙方有违约行为，甲方有权直接抵扣乙方向其缴纳的履约保证金（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救办法），以赔偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害，甲方应在抵扣行为发生后 5 个工作日内书面通知乙方；乙方应在接到前款抵扣通知的 10 个工作日内把被甲方扣除部分的履约保证金重新补足；甲方损失超过履约保证金金额的，甲方有权依本条款约定向乙方进行追索。

4.2.3 甲方须在本合同解除或终止，乙方将房屋交还于甲方，且双方就租赁关系产生的一切权利和义务清理完毕（包括但不限于证照中地

址变更或证照注销），并办理书面交接手续后，向乙方无息退还履约保证金。

4.3 物业管理费和其他与面积有关的费用均按租赁店面的面积为计价基准，由乙方支付。物业管理费收费标准 5 元 / 月·m<sup>2</sup>，乙方每月应向甲方缴交的物业管理费为人民币（大写）：\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_元/月）。一年按十二个月计算。本合同签订生效日起，每半年缴纳一次物业管理费，先缴费后使用。

4.4 其他与该店面相关的所有费用，包括但不限于水电费（水电费按表以学校规定的商业定价水电费标准据实给付）、电话费、有线电视费、网络使用费、环境卫生费、治安费、税费以及租赁期间发生的政府有关部门征收本合同未说明之项目费用（如有），均由乙方承担。

4.5 乙方依据本合同约定应支付的履约保证金、租金、物业费等费用，以银行转帐方式存入甲方指定的账户（应向甲方提交相关转账凭证复印件，以便甲方核实），甲方收到以上款项，应向乙方出具相应发票或收款凭证。甲方指定银行账户如下：

收款人名称：福建师范大学

开户银行：工行福州市仓山支行

银行账号：1402024109014413280

## 五、房屋交付

5.1 甲方书面通知乙方交付房屋，若乙方收到通知后 7 日内未办理交接手续或未签署交接书的，视为乙方根本违约。甲方有权没收履约保证金，解除合同，且不退还乙方已缴付的所有费用。

## 六、房屋使用要求和维修责任

6.1 租赁合同生效后至合同租赁期限届满前，所发生的装修及修缮费用（包括但不限于门窗、电、水、排污、各类管线、各类设施等），甲方概不负责，均由乙方自行承担。租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得擅自拆除、改建或更改房屋外观、承重部位、主体结构或任何附属设施。乙方任何二次装修、升级改造的启动以及改造、装修方案（含图纸）需报甲方书面同意，但此同意不代表甲方对乙方装修合法性、合理性及其质量的认可。装修改造应依法依程序向消防等有关部门报备报

批或申报验收的，乙方必须自行负责完成报备报批或报验手续，并取得消防等有关部门的批准或验收文件，甲方给予积极配合。二次装修、升级改造的相关报备报批报验等费用由乙方自行承担。二次装修、升级改造施工的质量必须符合国家有关的法律法规要求，并对装修改造过程中的消防安全、施工安全、环保达标等事项负责，接受政府主管部门和甲方的监督和检查。装修、改造完工后，需通过消防等相关部门验收合格后方可使用。承租方对租赁标的装修时必须安装漏电保护器，其“漏电安全系数”必须低于配电房输出的电容量。

6.2 用电限制负荷在 40 安以内，乙方若需增加电力增容等，应征得甲方同意，费用由乙方承担。

6.3 租赁期间，乙方必须严格遵守《中华人民共和国消防法》《福建省消防条例》及其它规定，按照消防要求配备必须的消防器材，自行做好消防安全工作，无条件接受社会和甲方的监督和检查，在租赁期间发生的一切消防安全责任及损失（包括对甲方造成的损失）一律由乙方负责。

6.4 乙方必须严格保证用水、用电安全规范，自觉接受供水、供电部门及甲方的管理和监督。水电设施若有损坏，应通知有关水电部门进行维修，费用由乙方承担。水、电费收费标准按福建师范大学后勤服务集团的收费标准执行。

6.5 租赁期间，一切的经营、安全等责任由乙方自行承担。

6.6 租赁期间，乙方应自行到相关部门办理有关手续，按规定缴纳水电费和各种税费（包括治安卫生费、市政城管费、税费等），承担因拖欠费用所引发的所有责任。

6.7 租赁期间，转租或转让的约定

6.7.1 租赁期间，乙方不得对房屋进行转让、转包、转借、转租、分租（未经甲方书面认可的联营、委托经营、合伙、合股、合作、承包等均视为转租）。

6.7.2 租赁期间，若乙方无法经营至合同期满，需向甲方提出书面申请终止合同。经甲方书面同意，乙方须向甲方缴纳壹个月的租金作为违约金后，签订终止合同书，终止原合同。



6.8 租赁期满前，甲方在预先通知乙方后，有权携同意向承租人在租赁期结束前的所有合理时间内现场查看房屋，乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

6.9 承租方不得改变建筑物结构，保持店面现状，不得另开门窗和通气孔等。

6.10 甲方因维修、检查之需，有权暂时停止使用房屋的任何设施、设备，但应事先通知乙方（遇紧急情况除外），乙方应予以配合。

6.11 乙方必须自行安装收银机，为每一位消费者提供购物小票。必须安装店内监控摄录设备，并保持设备运行正常，相关数据应留存 15 日以上。

## 七、标识与广告

7.1 乙方对店面进行命名、冠名不得冠用“福建师范大学(含简称)”名称。

7.2 租赁期间，朝校外店面如需申请制作与其经营业务相关的标识或广告，乙方应按规定向政府有关部门报批，经政府部门批准后方可进行实施。

7.3 如乙方未经甲方和政府有关部门审批同意，擅自在店面的任何部位设立文字、图案等标识以及广告牌、灯箱等宣传物品，一经发现，乙方必须及时拆除，否则后果自负。

7.4 如因乙方设置的广告牌、标识、灯箱等物件致使任何第三方人身损害、财产损失的，则由此所产生的一切法律后果及经济赔偿全部由乙方承担。

## 八、房屋的交还

8.1 合同解除或终止（不论基于何种原因，包括但不限于提前解除、终止或租赁期限届满），乙方应当于本合同解除或终止之日起 3 日内将房屋移交返还给甲方，同时应向甲方支付占用费。日占用费标准为本合同解除或终止之年日租金数额。

### 8.2 交还状况及装修和附属设施、设备的归属

8.2.1 合同解除或终止（不论基于何种原因，包括但不限于提前解除、终止或租赁期限届满），乙方务必按下述方式将房屋移交返还给甲

方：

(1) 移交时，乙方不得损坏房屋及其内外的附属设施设备，保证房屋及其附属设施设备的正常使用。双方应结清租金、水电费、履约保证金、补（赔）偿金等相关费用，移交钥匙，经双方现场验收和书面确认后完成移交工作。

(2) 对于乙方添置的可拆除或搬迁如桌椅、电脑等未形成附合的装饰装修物，乙方应于前述移交之日前将其拆除或搬迁，因此造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状。

(3) 对于无法分离如门窗、地板、墙面及装修、水电照明、附属设施设备等已形成附合的装饰装修物，在本合同解除或终止时，全部无偿归甲方所有，乙方不得以此要求任何形式的补偿。

8.2.2 乙方如以房屋为住所地办理了工商营业执照及其他证照的，必须在此期间迁走营业执照及其他证照并付清相关费用，否则应按本合同第 8.3.2 条的约定向甲方支付占用费。

### 8.3 逾期交还的后果

8.3.1 如果乙方在前述交还之日结束后，仍未按照本合同规定交还房屋，则乙方遗留在房屋内的所有物品和设施、设备均视为遗弃物，甲方有权自行处置，由此产生的处置费用由乙方承担。

8.3.2 乙方逾期交还房屋，逾期每日应按照本合同期限最后一个月的日租金的 2 倍向甲方支付日占用费，直至乙方交还房屋为止，如因此给甲方造成其他经济损失的，乙方还应负责赔偿。

8.3.3 乙方逾期交还房屋，甲方有权对房屋采取停电、停水、封门等措施，由此产生的一切损失和法律后果均由乙方承担。

## 九、合同的解除、终止

9.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，无条件收回房屋，没收乙方履约保证金并追究乙方违约责任。同时，甲方有权对房屋采取停电、停水、封门等措施，由此产生的一切损失和法律后果均由乙方承担：

9.1.1 乙方未按时足额支付租金或其他费用，逾期时间超过 30 日的。

9.1.2 未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自改变房屋用途及违反合同规定超范围经营。

9.1.3 乙方将房屋进行转让、转包、转借、转租、分租的（本条所称“转让、转租”的含义包括但不限于①将房屋的全部或部分承租权直接转让给第三方；②通过与他人合作、联营或投资入股等方式过渡全部或部分承租权；③通过委托他人经营的形式过渡全部或部分承租权；④其他实质上使第三人享有全部或部分承租权的情形；

9.1.4 被司法部门查封或被吊销营业执照的。

9.1.5 乙方在房屋内进行违法活动的。

9.1.6 乙方有其他违约行为，或者乙方丧失履约能力的。

9.1.7 不按甲方规定在醒目位置张贴消防安全标志及未在店面的醒目位置悬挂可正常使用的灭火器；

9.1.8 导致火灾或其他人身财产安全责任事故；

9.1.9 与顾客发生冲突，影响恶劣的；

9.1.10 盗用公共用电和公共用水；

9.1.11 业主或者员工在校园内发生交通事故并负主要责任的；

9.1.12 违反劳动法规定，导致劳动纠纷而对甲方产生影响的。

9.1.13 违反《后勤服务集团校内店面和商业经营活动管理办法》或福建师范大学其他管理规定，情节较严重的。

9.1.14 违反“三合一”场所相关规定的。

9.1.15 违反《中华人民共和国治安管理处罚法》或其他严重违法违规行为的。

9.2 有下列情形之一的，本合同自行终止，乙方需立即将房屋退归还给甲方，并按实际租赁使用的期间向甲方支付租金，并结清其他费用。甲乙双方互不承担违约责任，互不赔偿对方损失：

9.2.1 因不可抗力，致使房屋毁损、灭失或造成其他损失而无法继续使用的。

9.2.2 因城市建设等公共利益原因需要被依法列入征收征用范围的。

9.2.3 非甲乙双方因素致使合同终止的其他情形。

9.3 本合同约定的租赁期限届满，本合同即自行终止。

9.4 因学校建设、学校或后勤服务集团需要使用该店面；甲方必须终止合同时，需提前一个月书面通知乙方，甲方不承担违约责任、不补偿乙方的经济损失。双方据实结算租金。

## 十、违约责任

10.1 双方任何违反或不遵守本合同，或未履行或未完全履行其于本合同项下的责任和义务都将构成违约。违约方应当承担对方主张权利而产生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、公证费、担保费等）。

10.2 乙方逾期支付租金的，乙方应按当年租金总额的0.3%的标准向甲方支付日违约金，直至付清为止。

10.3 乙方不按时缴纳水电费等相关费用，甲方可用乙方所缴纳的履约保证金代缴。若因乙方拖欠上述费用导致甲方遭受损失的，甲方有权向乙方追偿，并从乙方缴纳的履约保证金中扣除。乙方必须按本合同4.2.2条款的约定，按时足额补足履约保证金。

10.4 租赁期间，乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使租赁房屋损坏，造成甲方、第三方财产损失或人身伤害的，由乙方负责赔偿。

10.5 租赁期间，乙方擅自解除本合同的，乙方除应缴纳合同终止当年的租金外，还须按剩余租赁期应缴租金总额的10%支付违约金。

10.6 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求，装修房屋或者增设附属设施，或者擅自破坏房屋结构和附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状。若因上述原因造成甲方遭受损失的，乙方应赔偿甲方由此产生的一切损失。

## 十一、特别说明

11.1 本次招租的\_\_\_\_\_店面，学校授权由福建师范大学后勤服务集团负责管理。

11.2 今后如学校进行资金统一管理，校内商户必须根据学校要求使用学校统一的“e码通”进行收费结算。

## 十二、不可抗力

12.1 本合同所称不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

12.2 遇有不可抗力的一方应立即以书面方式通知另一方，并在 30 日内，提供不可抗力之详情及合同无法履行之理由的证明文件，该证明文件应由不可抗力发生地的权威机构出具。

12.3 因不可抗力而致使本合同的一方或双方不能履行、部分不能履行或需延期履行本合同义务的，遭受不可抗力的一方或双方在履行了 12.2 条款义务的情况下可免除相应责任。

### 十三、通知与送达

乙 方 的 通 讯 地 址  
为 \_\_\_\_\_， 邮 政 编  
码： \_\_\_\_\_， 联系人： \_\_\_\_\_， 联系电话号码： \_\_\_\_\_。

如果乙方变更上述通讯地址或联系人及联系电话时，应在变更后三天内书面通知甲方，否则，甲方均视为本合同约定的联络地址或联系人及联系电话有效，甲方采取的邮寄、传真、电话、短信等方式联系通知乙方均可视为送达。

13.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其它通讯往来，必须采取书面形式，并送达至双方约定的地址或双方书面通知的其他地址。

13.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第 3 个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送收据，将作为有效证明；如以传真的方式，则发出时视作已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

13.3 甲方在店面门口或其他醒目位置张贴的与本合同有关的通知或文件，即视为已合理送达乙方。

### 十四、法律适用

14.1 双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，应向房屋所在地人民法院起诉。

14.2 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适

用中华人民共和国的法律及受其管辖。

#### 十五、其他

15.1 本次招租公告、乙方竞租材料（含竞租承诺）、担保函等书面文件作为本合同的附件，是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

15.2 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照国家及房屋所在地有关法律、法规、规范性文件和政策执行。《后勤服务集团校内店面和商业经营活动管理办法》以及《后勤服务集团校内店面和商业经营活动违约处罚条例》作为本合同的附件与本合同具有同等的法律效力。

15.3 本合同满足下列全部条款后生效：1. 本合同已经甲乙双方签章。2. 乙方已将合同约定的履约保证金和首期租金（六个月租金）全额存入甲方指定的账户。

15.4 本合同壹式伍份，甲方执叁份，乙方执壹份，福建省产权交易中心执壹份，均具有同等的法律效力。

合同签署：

甲 方：\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

乙 方：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

合同附件 1:

# 后勤服务集团校内商业场所和商业 经营活动管理办法

(经 2018 年 11 月 15 日后勤党政联席会议审议)

第一条 为了加强校内商业场所管理,规范校园商业经营活动秩序,维护良好的商业经营和商品消费环境,根据有关法律法规和相关政策规定,结合学校实际,制定本办法。

第二条 本办法所指的商业场所为后勤服务集团管理范围内,位于福建师范大学仓山校区、旗山校区,用于商业经营活动的固定场所(不含食堂)。本办法所指的商业经营活动为依规取得上述商业场所经营权的承租者(以下简称商户)在校园内开展的商业经营活动。

第三条 后勤服务集团授权商贸经营服务中心(以下简称中心)负责校内商业场所和校园商业经营活动的管理和服务工作。

第四条 承租期间,商户应严格遵守国家法律法规和学校有关管理规定,并对其承租的商业场所和开展的商业经营活动负责。

第五条 校内任何单位和个人有权对商业场所和商业经营活动存在的违法违规行为进行监督和举报。

第六条 商户不得擅自在其承租的商业场所和开展的商业经营活动中使用“福建师范大学(含简称)”或“后勤服务集团(含简称)”等相关名称。确需使用者,须经学校相关部门书面授权批准。

第七条 商户在开展商业经营活动前,需依照相关法规获得政府及中心规定的经营所需各类登记证书和许可证书,严格按经营许可证所核定的时限、地点、经营范围等开展经营活动,并接受政府和学校的监督、检查。严禁超范围、超场所经营(含占道经营,或在门前等未获得许可的区域摆摊设点),严禁擅自将租赁的商业场所转让、转租、转借他人或与他人调换使用。

第八条 商户对承租的商业场所及其附属设施有管理维护的义务。未经中心书面许可,商户不得擅自改变商业场所主体结构及其附属设

施，改变商业场所用途，或增设、扩建阁楼、厨房、卫生间等场所空间。商户需对承租的商业场所开展店面装修、设施改造、设备更新的，需将装修、改造、更新方案书面报中心审核同意，但中心的审核意见不代表中心对其合法性及其质量的认可；按相关法规规定需向政府有关部门报批报备或申报验收的，商户需自行负责办理相关手续并及时将结果报中心备案，所产生的经费由商户自行承担。严禁在商业场所内食宿。

第九条 商户开展商业经营活动，需遵循遵纪守法、诚实守信、礼貌待客、文明经营、明码标价、公平交易规则；严禁商户利用商业场所开展违法或学校明确禁止的活动，售卖学校明令禁止使用的物品；严禁欺行霸市、哄抬物价、以次充好、缺斤少两；严禁争吵、打架、使用服务忌语。

第十条 商户应积极配合学校管理，按要求参加日常管理活动，包括接受管理部门的管理、检查和监督，参加管理部门组织的有关会议，及时回应消费者投诉、意见等，不断改善服务环境，提升经营服务水平。无正当理由，商户不得拒绝签收管理部门下达的整改通知、处罚决定、会议通知等文件材料。

第十一条 商户在承租期间必须严格按照合同（协议）约定，按时交纳租金等相关费用。

第十二条 商户应当按照“门前三包”管理责任制要求，做好经营区域和责任包干区的环境卫生和日常保洁，包括但不限于：

（一）保持标牌、标识整洁完好，如有残缺破损须及时维护，不随意粘贴、悬挂广告、条幅，影响街容店貌。

（二）依规及时将商业场所装修产生的建筑垃圾清理到校外政府部门指定地点，严禁乱堆乱放或者移至校内其他地方。

（三）依规做好店内外日常环境卫生，按要求打包投放生活垃圾、排放污水、摆放卫生工具，严禁随意倾倒生活垃圾或将污水直接排入雨水管沟。

（四）维护良好的校园环境秩序，严禁在商业经营活动场所饲养宠物，使用高音喇叭，开展无序促销宣传活动。

第十三条 商户在承租期间需严格遵守消防安全管理有关法规和



规定，履行消防安全管理主体责任，确保消防安全，包括但不限于：

（一）保持消防设施完好有效和消防通道畅通，严禁损坏、挪用或擅自移动、拆除、停用公共区域的消防设施、器材，埋压、圈占、遮挡消火栓，占用防火间距，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，设置影响逃生和灭火救援的障碍物。安装防盗设施，必须符合消防安全要求。

（二）足额配置符合国家或行业标准的灭火器等消防器材器具，并按规范存放。

（三）严格遵守消防安全管理行为规范，严禁在商业经营活动场所存放或使用煤气、汽油和酒精等易燃易爆的气体或液体，严禁使用液化气炉灶和蜡烛等明火和电炉、电热棒等明令禁止的高功率电器，严禁私拉乱接电线，严禁“三合一”场所。

（四）坚持每日防火巡查，定期开展消防安全隐患排查并做好记录，发现消防安全隐患应及时处置。门店打烊时应检查并切断电源、水源，关好门窗。

（五）做好员工安全教育培训，确保员工能正确使用日常消防器具，处置初起火情。

第十四条 从事食品经营的商户在承租期间需严格遵守食品安全管理有关法规和规定，履行食品安全管理主体责任，确保食品安全，包括但不限于：

（一）严格执行食品经营台账制度、产品和原料索票、索证制度，从业人员持健康证上岗制度，确保售卖食品包装上的生产日期、保质期等真实有效，严禁擅自更换或更改食品标签。进口食品须有正式中文标签。

（二）严格遵守食品存放规范，保持场所干净、整洁、卫生、无异味，标识明显、规范，食品离地存放。严禁在经营场所内存放、售卖“三无”产品、腐烂变质或过期食品、加有非法添加剂食品，以及其他有毒、有害物质。

第十五条 商户在承租期间需严格遵守其他安全管理有关法规和规定，履行安全管理主体责任，开展安全隐患排查整改和员工教育管理

工作，有效预防安全事故，防止员工发生违法违纪行为。

第十六条 商户违反本办法规定，由中心综合其具体情节、导致的后果、造成的影响等因素，分别给予限期整改、停电整顿、停业整顿、取消原商户优先权、提前终止合同等处理。

第十七条 商户非主观故意或初次违反本办法规定，且情节较轻、未造成比较严重的后果或影响的，由中心通知限期整改；商户拒不整改或整改后重复违反规定的，可视情给予停电整顿、停业整顿、取消原商户优先权、或提前终止合同处理；商户违反本办法规定，造成比较严重的后果或影响的，直接取消其原商户优先权或提前终止合同。

商户因违反本办法规定提前终止合同的，同时取消其原商户优先权，并全额扣罚其履约保证金；违反国家法律或行政法规的，同时移送有关部门处理。

第十八条 本办法由后勤服务集团商贸经营服务中心负责解释。劳动服务公司商业场所和商业经营活动管理办法参照执行。

第十九条 本办法从印发之日起实施，原《福建师范大学后勤服务集团商贸经营服务中心校内商业场所管理暂行办法》同时废止。



福建省产权交易中心

合同附件 2:

## 后勤服务集团校内商业场所和商业经营活动 违约处罚条例

(2019 年 7 月 5 日根据有关管理办法及合同修订)

序号	违规内容	乙方承担违约处罚标准
1	未严格按照相关法律法规和租赁协议规定办理相关证照、证照不齐全者。	停业整顿、提前解除合同
2	将经营活动场所转让、转租、转借他人或擅自调换使用。	提前解除合同并全额扣除履约保证金
3	租赁期间未按合同中所规定的时间交纳各类费用。	停电整改、停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
4	未经审批或许可，在协议规定内的商业经营活动场所以外的地方设置各种摊点或乱堆放物品，或占道经营。未严格按照合同规定的项目经营，超范围或擅自改变商业经营活动场所用途。	停电整改、停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
5	店面装修或者改造前未将书面申请和方案上报商贸经营服务中心审批，擅自进行。擅自改变商业经营活动场所内部结构，损坏商业经营活动场所设施设备，增设阁楼、厨房和卫生间等对结构有影响的设施设备。	停电整改、停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同并全额扣除履约保证金
6	利用商业经营活动场所进行违法活动。	提前解除合同并全额扣除履约保证金，同时报请相关职能部门处理
7	未做好“门前三包”，未清除店前走廊、地沟和空地的纸屑、塑料袋、果皮和烟头等污渍杂物，未保持责任区或周边环境干净整洁，拖把、扫把等卫生工具乱摆乱放	警告、停电整改、停业整顿
8	未经批准，在校内的任何场所张贴广告和悬挂横幅。商业经营活动场所安置的广告牌未做到整洁有序，有残缺破损未及时修复。	停电整改、停业整顿、取消原商户优先权
9	装修产生的建筑垃圾未自觉清理到校外，乱堆乱放或者移至校内其他地方。商户产生的生活垃圾和商业垃圾未倒入设置的垃圾桶内，随意处理。	警告、停电整改、停业整顿
10	废水、泔水（或食品残渣）未倒入事先设置的污桶内；污桶周围没有经常清洗，保持整洁；或将废水、泔水（或食品残渣）直接排放至下水道或随意倾倒。	停电整改、停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
11	未按照消防部门规定配置足够数量的、合格的消防器材。	停电整改、停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
12	未按照规定在醒目位置粘贴消防安全标志，在消防通道停放车辆或堆放杂物。在商业经	警告、停电整改

	营活动场所内部乱拉接电线或有明线未包入管套内，任其外露。	
13	在商业经营活动场所存放或使用煤气罐、二氧化碳罐、汽油和酒精等易燃易爆的气体和液体，使用液化气炉灶和蜡烛等明火，擅自使用功率大于 1200w 的电器。	停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
14	在商业经营活动场所做饭、住宿。	停电整改、停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
15	导致火灾或其他消防安全事故。	提前解除合同并全额扣除履约保证金
16	持健康证上岗情况未达到 100%。	警告、停电整改、停业整顿
17	商业经营活动场所内有腐烂变质原料，有毒物品或过期食品。	停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
18	未按照商贸服务中心规定的数量使用冰箱。	警告、停电整改、停业整顿
19	冰箱、冰柜内有“三无产品”、过期食品、变质食品或有害物品。	停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
20	出售“三无产品”、或所售商品有可能危害消费者身体健康或生命安全。出售非法添加剂和滥用食品添加剂的食品，以及危害人体健康的食品。出售的包装食品生产日期、保质期等不真实，过期或即将过期的食品擅自粘贴新的生产日期和保质期。	停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
21	所售商品无相关资质证明和当批次产品的相关票据，未建立完善的台账。	警告、停电整改、停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
22	经营进口食品没有中文说明标识。	停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
23	使用服务忌语，与消费者或者其他经营者争吵、打架。短斤少两、欺诈等不诚信经营被消费者投诉，经调查属实的。	警告、停电整改、停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
24	商业经营活动场所饲养宠物或将宠物带至商业经营活动场所。使用高音喇叭进行促销宣传等。	警告、停电整改、停业整顿
25	不服从中心管理，拒绝签收违约处罚、整改通知、会议通知等文件材料。不按时参加中心组织召开的各类商户会议。	停电整改、停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
26	商户或者员工在校园内发生交通事故并负主要责任的。	停业整顿、取消原商户优先权、提前解除合同
27	擅自将车辆（机动车或非机动车）停在街内或店门口外。	警告、停电整改
28	终止原协议或变更法人代表、经营者，原商户未自觉注销原相关证照。	全额扣除履约保证金
29	其他违法违规或突发事件，造成较大不良影响的。	提前解除合同

### 重要提示：

1. 对于第二次出现违反以上同类问题将从重处罚，或一次违反两种（含）以上同类或不同类的违规行为，应从重处理，以此类推。租赁协议有效期内受到违规处罚的次数达肆次及以上者（以书面处罚通知为准），协议到期自然终止后，取消原商户优先权。

2. 处予停电整改的，停电时间视违规情节严重程度以 24 小时起算，达到 72 小时后则开始停业整顿。停业整顿时间视违规情节严重程度以 3 天起算，上不封顶。

3. 一般违规行为发生后，不论口头通知或书面通知，商户均需立即整改，否则视为二次违规。被处以警告处罚的第二次又发生同类问题的，则予以停电整改，以此类推。

4. 商户受到违规处罚后，除警告处罚外，整改完毕后均须书面报告商贸经营服务中心检查验收，待验收合格后方可恢复供电。

5. 若商户在违反本条例细则同时也违反了福建师范大学旗山（仓山）校区校内店面租赁协议中的有关条款，后勤服务集团有权选择是按照本条例还是按照租赁协议条款追究商户的违约责任。

6. 检查工作中若出现未列入该条款的问题，则参照相似问题或按照相关法律法规进行处理。

附件 4:

## 竞租人联系方式确认书

福建省产权交易中心:

与【福建师范大学旗山校区文化街91间店面分别招租（项目编号：MCJJZ2024211-1）】有关的各类通知、要求以及法律文件，送达至本竞租人确认的以下地址：

联系人： 身份证号码：

手机电话：

地址：

电子邮箱：

贵中心将文件送达至本竞租人确认的上述地址之一即为有效送达（其中：如采用手机短信送递的，以贵中心人员发送的手机短信发送之时即为送达；如采用电子邮件方式送递的，以贵中心邮箱（jysb@fjcqjy.com）发送的邮件显示成功到达本竞租人确认的邮箱时即为送达；如采用邮寄方式送递的，以贵中心按照本竞租人确认的地址寄出信件满三个日历日即被视为送达；如采用专人送递，在交付后即被视为送达）。

竞租人递交竞价资格文件后对于组织方在组织本项目竞价、交易过程中任何发出且要求回复的函件、通知等文件应在送达竞租人（承租方）后应及时或根据上述函件、通知等文件要求的时限予以回复，不予回复或逾期回复的，视为被送达方对组织方发出的函件、通知等文件的内容及所相关事项表示同意。

本竞租人确认的上述送达地址若发生变更，本竞租人应及时通过书面方式通知贵中心。在本竞租人将变更地址的通知书有效送至贵中心之前，贵中心仍按照上述本竞租人确认的送达地址进行送达。

因本竞租人提供或确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时书面通知贵中心、本竞租人及指定的接收人（若有）拒绝签收等原因，导致贵中心发出的文件未能被本竞租人实际接收的：采用电子邮件方式送递的，以贵中心向本竞租人确认的邮箱发送文件被退回之时即为送达；采用邮寄方式送递的，以信件退回之日视为送达之日；采用直接送递的，贵中心指派的送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达。

特此确认。

竞租人（盖章）：

法定代表人、经营者或者授权代表（签字）：

年 月 日

附件 5:

## 竞价保证金缴纳凭证复印件粘贴处

该凭证上的付款人(转出方)名称必须与竞租人名称一致,资金用途应当标明“MCJJZ2024211-1 序号\_\_竞价保证金”或类似字眼,交验原件。

(竞租人签章)

### 注意:

1、竞租人应将交纳保证金的银行账户的开户行名称等信息填写如下,便于未成交时退还保证金。竞租人如以现金方式交纳保证金的,须提供一个与竞租人名称一致的银行账户,相关信息也填写如下。

开户行名称: \_\_\_\_\_

户名: \_\_\_\_\_ (须与竞租人名称一致)

帐号: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

2、如竞租人是在交通银行交纳竞价保证金的,须将银行缴款回单原件一份交给组织方。

3、竞租人为单位的,成交后交易佣金开票相关信息填写如下:

专票或普票: \_\_\_\_\_

纳税登记号: \_\_\_\_\_

企业名称: \_\_\_\_\_

营业地址: \_\_\_\_\_

电话号码: \_\_\_\_\_

银行账号: \_\_\_\_\_