

江阴市国有公共房屋租赁权项目

拍租文件

项目编号: JYCQ2025138



江阴普惠建设有限公司
江阴市澄信拍卖有限公司
2025年1月6日



目 录

第一章 网上公告.....	3
一、标的概况.....	3
二、报名信息.....	3
三、相关信息.....	3
四、联系事项.....	3
五、特别提示.....	4
第二章 拍卖须知及规则.....	5
一、拍卖须知.....	5
二、拍卖规则.....	6
三、拍品目录.....	11
第三章 租赁合同（格式参考）.....	13
一、租赁合同.....	13
二、承租户入驻装修申请表.....	25
三、承租户装修承诺书.....	26
四、房屋装修施工验收表.....	26
五、续租申请书.....	27
六、合同终止申请书.....	28
七、房屋交接验收表（入驻）.....	29
八、房屋交接验收表（撤离）.....	30
九、承租户文明经营评分管理办法.....	30
第五章 报名资料.....	34

第一章 网上公告

江阴市澄信拍卖有限公司受江阴普惠建设有限公司的委托，就委托方所管理的国有房屋出租（租赁权）进行公开拍卖，现将有关事项公告如下：

一、标的概况

序号	标的名称	面积 (㎡)	租期 (年)	起拍价 (元/年)	保证金 (元)	优先 权人	清场情况	拍卖开始时间
1	春麓苑 19 套房屋及贯庄一村 5 套房屋租赁权（标的含自行车库）	3436.56	6	168900	253350	无	已清场	2025 年 11 月 21 日 上午 9 点 30 分
2	五云路 75 号	76.26	3	32800	49200	无	已清场	

注 1：标的的面积仅供参考，如存在偏差，不影响最终成交结果。

注 2：本次拍租不接受联合体报名。

注 3：1 号标的仅限作住宅使用且均无法办理落户手续。所有标的不得经营有较大安全隐患的行业。

注 4：1 号标的成交年租金前三年不变，第 4-6 年在成交年租金基础上上浮 5%。

二、报名信息

（一）网上注册报名：

- 1、登录网站（<http://www.jyscxpm.com/>）；
- 2、在页面右上方，点击“注册”；
- 3、按网页提示内容进行操作（填写竞买人相关信息）；
- 4、完成注册登录系统；
- 5、点击“对应标的申请竞价”；
- 6、按网页提示内容进行操作（核对竞买人信息）；
- 7、完成网上预报名（资格待确认）；
- 8、竞买人资格确认后缴纳足额的保证金后即完成报名手续。

（二）报名截止时间：竞价开始前一个工作日下午 3 点前（以保证金到账时间为准，双休及法定节假日除外）

三、相关信息

拍租方式：网络拍卖

网址：<http://221.228.70.51/portal/pro/items.jsp>

看样信息：自公告之日起至竞价开始前一个工作日，竞买人可自行前往标的所在地进行看样。

四、联系事项

联系人：徐先生、钱先生

联系电话：0510-88027520

联系地址：江阴市长江路 188 号 513 室

账户户名：江阴市澄信拍卖有限公司

开户账号：018801320023855

开户银行：江苏江阴农村商业银行股份有限公司营业部

微信公众号：澄信拍卖

五、特别提示

本公司交易过程严格按照公正、公平、公开的原则进行，没有任何“内定”的可能。

请广大意向竞买人不要相信任何中介机构，不要上当，以免遭受不必要的经济损失。

江阴市澄信拍卖有限公司

2025 年 11 月 6 日

第二章 拍卖须知及规则

本须知及规则根据《中华人民共和国拍卖法》《中华人民共和国民法典》等有关规定制定，竞买人应仔细阅读并遵守本须知及规则，对自己参加竞买的行为负责，在法律允许的范围内本公司对本须知及规则拥有最终解释权。

拍卖标的的详细信息详见《拍品目录》，《拍品目录》为本须知及规则的组成部分。

一、拍卖须知

1、参加拍卖的竞买人应是**诚实信用**的、符合中华人民共和国法律规定的企、事业法人和自然人。竞买人应于拍卖会报名截止时间前在竞价平台完成竞买登记手续：个人须上传本人身份证正反面；单位须上传有效营业执照副本、法人代表身份证复印件（加盖公章）、授权委托书（签字并加盖公章）。《拍品目录》或《拍卖公告》中有其他资质要求的，还应上传对应的资质附件。

2、竞买人若委托代理人参加竞买，代理人必须上传竞买人出具的有效委托书及双方身份证件，否则不得参加竞买。

3、竞买人应按公告载明的时间准时参加拍卖会，未准时参加者视为主动弃权。

4、竞拍过程中，竞买人要认真、严肃、谨慎进行竞价，一经应价不得撤回，若有反悔，则竞买保证金不予退还，并追究其经济 and 法律责任。

5、根据《中华人民共和国拍卖法》规定，委托人有权在拍卖开始前撤回拍卖标的。出现这种情况，拍卖人将竞买保证金无息退回竞买人，不承担违约责任和竞买人其他一切损失。

6、竞买人在拍品展示期间有权了解拍卖标的瑕疵，查验拍卖标的和查阅有关拍卖资料，本次拍卖成交的拍卖标的视为买受人自愿认购。拍卖人对拍卖标的数量、质量、品质、面积、瑕疵不承担担保责任；竞买人参加拍卖，即表明完全了解、认可标的物现状，并愿承担相应责任，竞买人不得以不了解或不完全了解为由拒付价款；

7、因竞买人如下行为产生的一切后果，拍卖人不承担任何责任：

7.1 所填写的信息不真实、不准确或不完整的；

7.2 及时关注拍卖人发布的相关拍卖活动及活动变更信息的；

7.3 竞买人使用的终端设备和网络异常的；

7.4 拍卖活动的时间以竞价平台时间为准，竞买人使用的终端设备时间与竞价平台时间不符的。

8、竞买人应遵守拍卖会秩序，不得以任何形式干扰、阻挠其他竞买人应价和竞价，不得干扰拍卖师正常工作，更不能有恶意串通、操纵、垄断、商讨报价等违法

行为，一经发现，拍卖人有权取消其竞买资格，竞买保证金不予退还并按《中华人民共和国拍卖法》追究其法律责任。

二、拍卖规则

1、竞买人应先登录网址 <http://www.jyscxpm.com/>注册竞买账号，申请意向标的的竞价资格，完成报名手续。竞买人竞价资格通过后台审核后，竞买人方可参与网络拍卖。

2、竞买人应在公告载明的期限内完成注册竞买账号，对应标的预报名及保证金交纳手续。未在规定期限内完成报名手续的或未通过后台审核的竞买人不得参加竞买。

竞买人完成报名手续即表示完全理解并认可所有拍卖流程及操作，由于自身原因导致误拍、漏拍的，由此造成的一切经济及法律纠纷由竞买人自己承担。

3、竞买人所申请的竞买账户及密码，请自行妥善保管，仅限竞买登记人本人使用，不得转借他人。如出现转借或他人登录使用的情况并由此拍卖成交的，视作竞买登记人对使用者的授权，由此产生的责任由竞买登记人承担。

竞买人由于自身遗忘注册竞买账户和密码而导致错过拍卖的，由此造成的一切经济及法律纠纷由竞买人自己承担。

4、本次自由拍卖时间为 15 分钟，竞价网址：<http://www.jyscxpm.com/>。

5、拍卖方式

5.1 本次拍卖采用增价拍卖方式，竞买人点选“应起始价”即为以起拍价应价，竞买人直接点选“报价”视为出价，出价价格为起拍价下一个加价幅度的价格。

5.2 加价幅度：起拍价 5 万以内（含 5 万元）加价幅度为 500 元或 500 元的整数倍，起拍价 5 万以上每次加价幅度为 2000 元或 2000 元的整数倍。拍卖人有权确定标的起拍价并在竞价过程中根据实际情况调整相应的加价幅度。

5.3 出价者不可在自己出价领先的状态下再次出价，需有第二人出价后可再出价。

5.4 本次拍卖标的有优先权人的，表明该标的房屋存在原租赁合同承租人（以下简称原承租人），原承租人享有优先承租权。

5.5 所有网络拍卖项目分成自由拍卖和限时拍卖阶段。在自由拍卖周期内，出价后如果长时间没有其他人出价，拍卖也不会提前结束，需等到限时拍卖规定的截止时间才算正式结束。在自由拍卖阶段结束时，自由拍卖会转入限时拍卖阶段。限时拍卖阶段有人出价的，限时拍卖的结束时间会在出价时间的基础上延长 5 分钟，5 分钟内的每次出价都会被触发延时，直至 5 分钟内无人再次出价截止（具体以标的物详情页的倒计时为准）。竞价到最高价后无人再加价，经系统公开确认成交后即具法律效力，正式确认拍品成交，此竞买人为买受人。竞买人在规定的报

价时段内通过网络拍卖系统报价，报价指令未确认前可撤回或更改，经确认后不得撤回。在规定的报价时段内，所有竞买人均未报价的，网络拍卖活动结束。

5.6 经委托人书面确认具有优先承租权的原承租人参与竞买的，可以与其他竞买人以相同的价格出价，没有更高出价的，拍卖标的由优先承租人竞得。优先承租人通过在竞价过程中点选“我要行权”行使优先权。

顺序不同的优先承租人以相同价格出价的，拍卖标的由顺序在前的优先承租人竞得。

顺序相同的优先承租人以相同价格出价的，拍卖标的由出价在前的优先承租人竞得。

优先承租人未参加竞拍的，视为放弃优先承租权。

5.7 拍卖成交后，买受人须在两个工作日内持有效证件前往江阴市澄信拍卖有限公司签署《拍卖成交确认书》《拍卖竞价笔录》，否则视为违约，其交纳的竞买保证金不予退还。买受人拒绝签署《拍卖成交确认书》《拍卖竞价笔录》的，并不必然导致拍卖无效，拍卖公司有权追究买受人的违约责任。

6、有关标的的瑕疵和风险提示

6.1 在本次拍卖中，仅对房屋租赁权进行拍卖，房屋中的动产、装潢等均不在拍卖范围内。部分标的处于原承租人在租状态（具体以拍卖公告中标的概况显示的“有无优先权人”为准）。本次拍卖标的的面积仅供参考，实际面积以实际使用现状为准。

6.2 拍卖过程中，若有非原承租人出价，那么原承租人必须决定是否应价或行权，若原承租人未在规定拍卖时间内及时应价或行权，则视作原承租人自动放弃行使优先承租权，拍卖结束后由最高出价者成交。

注：上述优先承租权仅限于原租赁房屋范围、面积维持原样或拆分为单个出租房屋拍卖的情形，承租房屋与其他房屋归并为单一出租房屋进行拍卖时除外。

6.3 竞买风险

由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络竞价发生故障（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障）以及被网络黑客恶意攻击，竞买人必须充分估计因上述原因所带来的竞价风险，如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由竞买人承担。竞买人无权因此类情形要求拍卖人及竞价平台承担任何责任。

当异常情形出现后，拍卖人根据实际情况有权启动应急预案，应急预案具体实施如下：

6.3.1 在拍卖会过程中，如果系统平台发生故障，拍卖人有权暂时中止拍卖会，等待故障清除后通知各位竞买人择日定时继续举行拍卖会。

在此期间拍卖人不再办理竞拍标的的竞买登记手续。拍卖人另行通知竞买人竞拍时间后，如竞买人因此错过竞拍时间的，则视作竞买人自动放弃报价。

平台故障排除后，若竞价记录可以恢复的，重新启动拍卖后，起始价为故障发生时的最高有效报价；若竞价记录无法恢复的，起拍价为标的起始价。

6.3.2 在拍卖会过程中，如果竞买人网络或终端发生故障，拍卖会照常进行且有效。竞买人应自行启用备用网络或终端，如果应对失误，造成错过竞买时机或未进行有效报价的，责任自负，与拍卖人无关。

7、拍卖成交款付款及拍卖标的的交付

7.1 拍卖成交后，买受人除应支付第一年成交年租金外，还应支付相当于6个月租金的履约保证金。竞买保证金优先转为履约保证金，买受人必须在拍卖成交次日（《拍卖成交确认书》开出之日）后的5个工作日内将不足部分（即成交年租金*1.5-竞买保证金）交至江阴市澄信拍卖有限公司账户。买受人接委托人交接通知后5个工作日内与委托人依据《拍卖成交确认书》签订《国有公共房屋租赁合同》。买受人未在规定时间内付清全款并签订《国有公共房屋租赁合同》的视为违约，委托人有权没收全部已交纳的首期租金、履约保证金等钱款。未成交的竞买人保证金在拍卖会结束后5个工作日内不计息退还。

7.2 拍卖标的若由原承租人拍卖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；拍卖标的若由原承租人拍卖成交但原租赁合同已经到期的，租赁期限自拍卖成交之日的次日起开始计算；拍卖标的若由非原承租人拍卖成交的，则买受人在支付所有应缴款项后，须等待委托人清场。清场结束后，由委托人通知买受人，买受人持有效证件、交款收据在十日内至委托人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。拍卖标的需要清场的，由委托人负责清场事宜；因委托人原因或因拍卖标的无法清场导致90日内（原承租人租赁合同到期的自拍卖成交之日起计算，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，可向委托人提出解除租赁关系，同时委托人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委托人不计息退还。

7.3 1号标的成交年租金前三年不变，第4-6年年租金在成交年租金基础上上浮5%；2号标的成交年租金在租赁期内不变。合同按照租赁期限一次性签订，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，委托人有权中止合同，无条件收回该标的另行处置。

8、根本性违约情况及违约责任

8.1 根本性违约情况：

8.1.1 竞买人提供虚假失实材料的，视为违约；

8.1.2 竞买人串通或干扰公平竞争扰乱正常拍卖秩序的，视为违约；

8.1.3 竞买过程中，竞买人要认真严肃地进行竞买，一经竞价不得撤回，若有反悔，则视为违约；

8.1.4 拍卖成交后，买受人须在成交次日起两个工作日内持有效证件前往江阴市澄信拍卖有限公司签署《拍卖成交确认书》《拍卖竞价笔录》，否则视为违约。买受人拒绝签署《拍卖成交确认书》《拍卖竞价笔录》的，并不必然导致拍卖无效，拍卖公司有权追究买受人的违约责任。

8.1.5 买受人违反“7、拍卖成交款付款及拍卖标的的交付”内容之约定的，视为违约；

8.1.6 买受人未在规定时间内付清成交款及拍卖佣金的，视为违约。

8.2 违约责任：

8.2.1 买受人所缴纳的履约保证金不予退还，并应按照《中华人民共和国拍卖法》等有关法律规定承担违约责任。

8.2.2 根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条 拍卖人可征得委托人同意将拍卖标的再次拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一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。

9、特别提示

9.1 竞买人在拍卖前，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。

9.2 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。

本次流拍的标的由委托人收回另行处置，未成交者的竞买保证金在拍卖结束后7个工作日内，凭本人有效证件及竞买保证金收据，到江阴市澄信拍卖有限公司办理退款手续。

9.3 若原承租人未拍卖成功，竞买保证金将转为清场保证金，拍卖活动结束后未在规定时间内清场的，清场保证金将不予退还。

9.4 拍卖成交后，拍卖人仅开具佣金发票，不开具成交价款发票。交款账户信息：户名：江阴市澄信拍卖有限公司，开户账号：018801320023855，开户银行：江苏江阴农村商业银行股份有限公司营业部。

9.5 对于恶意扰乱拍卖秩序的竞买人3年内不得参与江阴市澄信拍卖有限公司组织的任何拍卖活动。

9.6 本须知及规则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。

三、拍品目录

拍品目录

序号	标的名称	面积 (㎡)	租期 (年)	起拍价 (元/年)	保证金 (元)	优先 权人	清场情况	拍卖开始时间
1	春麓苑 19 套房屋及贯庄一村 5 套房屋租赁权 (标的含自行车库)	3436.56	6	168900	253350	无	已清场	2025 年 11 月 21 日 上午 9 点 30 分
2	五云路 75 号	76.26	3	32800	49200	无	已清场	

注：1、标的的面积及网站展示图片仅供参考，如存在偏差，不影响最终成交结果。

2、竞价全程无封顶价，请竞买人自行评估风险，谨慎竞价。

3、本次拍租不接受联合体报名。

4、上述标的部分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。后期我单位不接受以房屋漏水为借口的违约行为。

5、室内装潢装修及室内动产不含在拍租范围内。

6、1号标的仅限作住宅使用且均无法办理落户手续。所有标的不得经营有较大安全隐患的行业。

7、买受人须承诺自行承担租赁房屋装修装潢的全部费用（包括但不限于设计、施工、材料购置等），委托人对此不承担任何补偿或赔偿责任。租赁期内，买受人可拆除的装修装潢物（以不损坏房屋主体结构为前提），须在租赁关系终止后 7 日内自行搬离；未拆除或不可拆除部分（如固定隔断、管线等）无偿归委托人所有，买受人不得主张补偿。

8、1号标的成交年租金前三年不变，第 4-6 年在成交年租金基础上上浮 5%。

9、1号标的详情见下表：

1 号标的参考详情表							
序号	坐落	参考面积 (m²)	备注	序号	坐落	参考面积 (m²)	备注
1	春麓苑 16 号 701	125.56	自行车库 10.52 m²	13	春麓苑 9 号 102	137.64	自行车库 9.98 m²
2	春麓苑 16 号 702	125.07	自行车库 11.22 m²	14	春麓苑 11 号 101	137.64	自行车库 10.93 m²
3	春麓苑 17 号 702	125.56	自行车库 10.34 m²	15	春麓苑 17 号 101	137.06	自行车库 10.78 m²
4	春麓苑 14 号 701	141.52	自行车库 10.26 m²	16	春麓苑 18 号 102	133.49	自行车库 13.06 m²
5	春麓苑 15 号 701	141.05	自行车库 11.29 m²	17	春麓苑 19 号 101	133.49	自行车库 13.33 m²
6	春麓苑 15 号 702	141.52	自行车库 10.52 m²	18	春麓苑 14 号 102	156.31	自行车库 10.52 m²
7	春麓苑 18 号 701	157.1	自行车库 13.06 m²	19	春麓苑 14 号 202	156.31	自行车库 10.76 m²
8	春麓苑 19 号 702	157.1	自行车库 13.88 m²	20	贯庄一村 66 号 408	50.43	自行车库 10.4 m²
9	春麓苑 9 号 702	177.15	自行车库 10.72 m²	21	贯庄一村 63 号 101	108.2	自行车库 14.4 m²
10	春麓苑 11 号 701	177.15	自行车库 9.98 m²	22	贯庄一村 60 号 509	147.8	自行车库 25.36 m², 阁楼 68 m²
11	春麓苑 17 号 701	176.4	自行车库 10.26 m²	23	贯庄一村 61 号 102	145.84	自行车库 35.16 m², 阁楼 67.1 m²
12	春麓苑 14 号 702	201.33	自行车库 10.01 m²	24	贯庄一村 61 号 502	145.84	自行车库 25.72 m²
	合计	3436.56					

第三章 租赁合同（格式参考）

（最终以与委托人签订的合同为准）

一、租赁合同

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____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，年租金为：人民币（大写）
元整（¥_____）；
第二年，自____年__月__日至____年__月__日止，年租金为：人民币（大写）
元整（¥_____）；
第三年，自____年__月__日至____年__月__日止，年租金为：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_____。
- 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。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）。乙方发现房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复。

- 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备设施（含水电表、燃气表、电缆管道、电梯、暖通等）由甲方统一安装并确保正常使用，经甲乙双方正式签字确认后交付乙方。
- 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

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，或与第三方承包经营、合作经营或联合经营；

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。

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 本合同一式肆份，甲方执叁份，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：

第五章 报名资料

在指定网站上注册后，请将以下材料上传至报名系统，竞买人需携带原件前往江阴市澄信拍卖有限公司（江阴市长江路 188 号五楼 513 室）进行现场审核。

- 1、有效的身份证明文件扫描件，如公告中需出具《竞买资格确认函》的，还须上传《竞买资格确认函》扫描件
- 2、拍卖承诺书扫描件。
- 3、竞买保证金仅限与竞买人登记人相一致账号的网络转账或汇款，不得由其他人代缴，如其他人代缴将导致报名不成功。转账或汇款信息如下：

户名：江阴市澄信拍卖有限公司

开户账号：**018801320023855**

开户银行：江苏江阴农村商业银行股份有限公司营业部。