

福建省工业设备安装有限公司
厦门塘边地铁社区 20 套房产租赁

招 租 公 告

招 租 人：福建省工业设备安装有限公司

招租编号： FJAZ-202306

时 间：2023 年 7 月 13 日



招租公告

招租编号：FJAZ-202306

产权人福建省工业设备安装有限公司现对厦门市塘边地铁社区 20 套房产以公开招租方式广泛征集承租人，现就有关事项公告如下：

1. 租赁标的物基本情况及风险提示

1.1 租赁标的物为厦门市塘边地铁社区 20 套房产（毛坯房，房号详见附件 1），座落于厦门市湖里区园山北三里 2 号、3 号、25 号，建筑面积约 1065.83 平方米，该房屋的建筑结构为框架结构。

1.2 房屋状况、室内装饰及设施以租赁标的物现场实际情况为准，以现状出租，租赁标的物的租赁期限自租赁标的物移交日起算。

1.3 厦门市塘边地铁社区 20 套房产产权人为福建省工业设备安装有限公司，该房产为厦门地铁征迁置换房。

2. 租赁用途、租赁年限、租金报价基准（招租底价）

2.1 出租用途：居住。承租人不得单方变更使用用途，如有需要须经出租方书面同意。承租人如擅自改变用途，出租方有权随时解除《租赁合同》，收回租赁标的物，承租人须无条件交还租赁标的物，否则出租方有权追偿相关损失。

2.2 租赁年限：5 年（不包含装修免租期）。

2.3 租金报价基准（招租底价）：20000 元/月（含税）。

3. 租赁履约保证金及有关税费、租金收缴办法

3.1 租赁履约保证金

3.1.1 租赁履约保证金为壹拾万元，履约保证金不计利息，在租赁期内不可冲抵月租金和其他费用。

3.1.2 租赁履约保证金在合同签订之日起五个工作日内转入招标人指定帐号，否则招标人有权解除已签订的《租赁合同》。

3.1.3 租赁履约保证金在合同期满后，承租人未违反招标人的相关要求且缴清所有相关税费，双方移交手续办理完后无息退还。

3.2 承租期间一切因承租人使用租赁标的物产生的各种税费均由承租人承担。承租期间承租人经营活动所发生的包括但不限于物业管理费、水、电、气、

电信、公摊、修缮、电视收视费用等均由承租人承担。

3.3 租金收缴方式及递增率

3.3.1 租金按先付后用、每月或每季一付的原则支付。具体以《租赁合同》(附件2)约定为准。

3.3.2 租金递增率

自承租期第二年度起(含第二年)租金在上一年度的基础上每年递增1%。

4. 装修免租期 180天。

5. 竞租人资格条件

5.1 竞租人必须是依法设立且有效存续的企业法人,其经营范围必须同时含房地产租赁经营、物业管理服务内容。

5.2 招租人不接受与招租人有历史经济纠纷的竞租人参加竞租报名。

6. 竞租报价方式: 密封报价

7. 竞租保证金

7.1 本招租项目竞租保证金人民币陆万元。

7.2 竞租保证金应于2023年8月2日17时00分前汇达招租人指定银行账户,否则视为无效竞租(以招租人财务部门确认收款时间为准)。招租人银行账户见《竞租人须知前附表》。

7.3 竞租人缴交的竞租保证金,在投标人中标后转为履约保证金;未中标的投标人,其竞租保证金在确定中标人后15个工作日内无息退还。

7.4 投标人发生下列任何情况之一时,招标人将取消其竞标资格,其缴纳的投标保证金不予返还。

7.4.1 投标人参加报价但全程均不报有效价格时。

7.4.2 投标人出于限制竞争的日的而与其他投标人协商、合谋或以其他方式而形成的报价。

7.4.3 投标人对招标人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,影响本招标项目公正性的。

7.4.4 投标人未在招标文件规定时间内按要求与招标人签订《租赁合同》的。

7.4.5 投标人在投标文件递交截止时间后，要求撤回其已提交的相关文件或对已确认的相关文件（包括标的物质量、现状等）提出异议的，或中标后反悔的。

7.4.6 本次招标文件规定的其他情形。

8. 维护维修

8.1 承租期间，承租人在装修改造时，不得破坏房屋主体结构，其装修改造方案须经招标人书面同意后方可实施，竣工后必须做相关的安全鉴定，并将结果报招标人备案。

8.2 承租期间所发生的房产维修维护费用，由承租人承担。

9. 报名方式

9.1 竞租人应在公告期间到福建省工业设备安装有限公司综合管理部报名（现场、电话、网络报名均有效），经招租人审核后领取相关招租文件，逾期将不再接受报名。只有登记领取招租文件的竞租人才能参与竞租。

9.2 报名时需提供资料如下：营业执照复印件（加盖公章）、法人身份证复印件（加盖公章）、许可竞租文件（加盖公章、法人章）、单位介绍信（或授权委托书）及承办人身份证原件、复印件。

10. 报名时间和地点

10.1 报名时间：2023年7月13日至2023年8月2日工作日上午8:30-12:00，下午14:00-17:00。

10.2 报名地址：福州市鼓楼区福新路297号福建省工业设备安装有限公司二楼综合管理部。

10.3 公示期限：15个工作日

11. 竞租文件递交

11.1 招租人开始接受竞租文件时间：2023年7月13日上午8:30开始。

11.2 竞租文件递交截止时间：2023年8月2日下午17:00结束。

11.3 竞租文件递交地点：福州市鼓楼区福新路297号福建省工业设备安装有限公司二楼综合管理部。

11.4 逾期送达的或未送达指定地点的竞租文件不予受理。

11.5 开标时间：另行通知。

11.6 开标地点：同竞租文件递交地点。

11.7 评标方式：采用综合评分法（评分表见附件 3），得分最高者为中标方。

12. 联系方式

招租人：福建省工业设备安装有限公司

地 址：福州市鼓楼区福新路 297 号福建省工业设备安装有限公司综合管理部

邮 编：350011

联系人：徐女士、王先生

联系电话：0591-87564311、13950192041

监督电话：0591-87561522

第一章 竞租人须知前附表及竞租人须知

第一部分 竞租人须知前附表

序号	内容	说明与要求
1	招租人 产权人	福建省工业设备安装有限公司
2	招租项目编号与 名称	招租编号：FJAZZL-202306； 项目名称：厦门塘边地铁社区 20 套房产租赁项目
3	招租项目地点	厦门市湖里区园山北三里 2 号、3 号、25 号
4	招租方式	自行组织公开招租
5	租金报价基准	20000 元/月（含税）
6	踏勘现场	不统一组织，竞租人如需要可与招租人联系，到现场自行踏勘，竞租人自行承担踏勘现场的责任和风险。
7	竞租文件的语言 文字	中文
8	适用法律法规	中华人民共和国现行法律与标的物所在地地方行政法规和文件规定。
9	竞租报价币种	人民币
10	竞租保证金	竞租保证金的形式： 银行转账 竞租保证金的金额： 6 万元 注：竞租保证金应于 2023 年 8 月 2 日 17 时 00 分前汇达招租人银行账户，否则视为无效竞租。 开户名称：福建省工业设备安装有限公司 开户银行：建设银行福建省分行营业部 银行帐号：35001002406050006006
11	竞租文件提交 截止时间、地点	时间：2023 年 8 月 2 日下午 17 时截止； 地点：福州市鼓楼区福新路 297 号福建省工业设备安装有限公司二楼综合管理部

第二部分 竞租人须知

招租人福建省工业设备安装有限公司根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》及福建省人民政府国有资产监督管理委员会《关于所出资企业资产租赁和经营业务承包管理工作指引》等相关法律、法规，特制定本《竞租人须知》，以公开竞价招租方式确定厦门塘边地铁社区 20 套房产承租人。本《竞租人须知》适用于招租人、竞租人和承租人。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。

1. 租赁标的物

1.1 租赁房屋名称：厦门塘边地铁社区 20 套房产（附件 1）

1.2 招租编号：FJAZZL-202306

1.3 租赁房屋地点：厦门市湖里区园山北三里 2 号、3 号、25 号

1.4 租赁房屋建筑面积约：1065.83 平方米

1.5 厦门塘边地铁社区 20 套房产（附件 1）招租人福建省工业设备安装有限公司。

提示：以上租赁标的物状态以实际看样为准。

2. 租赁用途、租赁年限、招租底价、租金递增方式、租金收缴方式

2.1 租赁用途：居住，不接受其他用途；

2.2 租赁期限：5 年（不含装修免租期）；

2.3 招租底价：20000 元/月（含税）；

2.4 租金递增方式：自承租期第二年度起（含第二年）租金在上一年度的基础上每年递增 1%，具体以《租赁合同》约定为准；

2.5 租金收缴方式：按月/季支付，于每月/季 10 日前支付当月/季租金。

2. 竞租人资格条件

3.1 竞租人必须是依法设立且有效存续的企业法人，其经营范围必须同时含房地产租赁经营、物业管理服务内容。

3.2 招租人不接受与招租人有历史经济纠纷的竞租人参加竞租报名。

4. 租赁履约保证金及有关税费规定

4.1 履约保证金为壹拾万元，于本招租项目《租赁合同》签订之日起 7 日内

支付。

4.2 有关税费：租赁过程产生的各种税费由招租人、承租人按国家相关规定各自承担，如有未规定的，由承租人承担。租赁过程产生的物业管理费、水、电、气、电信、公摊、修缮、电视收视费用等均由承租人承担。具体以《租赁合同》约定为准。

5. 竞租人须接受的主要条件

5.1 招租人仅提供现有场地给承租人，不承担承租人任何经营风险和法律风险。承租人自行负责办理需政府批准的有关手续（包括但不限于房屋装修设施的消防、环保、卫生等手续、验收许可以及其他与房屋使用有关的手续）。承租人对租赁房屋的装修事宜，应按《租赁合同》的有关条款执行。

5.2 在租赁期限内，承租人对租赁房产只有使用权，承租人不得以任何形式转让租赁房产，也不得擅自处分租赁房产。

5.3 租赁期内，因法律、法规、政策的改变或城市建设需要拆迁、拆除等以及不可抗力的原因致租赁合同无法履行的，租赁合同自行终止，租金按照实际租赁时间计算，承租人应在规定时间内无条件交还租赁房产。在结清租金、水电等费用后，出租人退还承租人租赁履约保证金。

5.4 租赁期满，出租人将按规定程序再次进行公开招租，原承租人如果没有重新取得承租权，应及时腾空租赁标的物，否则招标人有权将履约保证金予以没收，并追偿由此引发的所有损失。

5.5 承租人应严格履行所签订的《租赁合同》，合理使用所承租的房产及其附属设施，如因使用不当或人为因素造成损坏灭失的，承租人应负责修复或赔偿。

5.6 装修免租期满之日起7日内支付首月/季租金（免租期只免除租金，物业费及其他费用不免），后续租金在每一计租周期开始后的7日内支付。

5.7 在租赁过程产生的各种安全责任、消防责任及违反相关法律法规及政府规定的其他责任，均由承租人自行承担，与出租人无关。

5.8 本次竞价招租采用综合评分法，按照竞租方案、经营业绩及装修方案等相结合的原则，以综合评分最高者为中标方。

6. 竞租报名

6.1 报名时间

凡有意参加竞租者，请于2023年7月13日至2023年8月2日工作日每天

上午 8:30-12:00、下午 14:00-17:00（北京时间）携带资料到报名点领取招租文件。

6.2 报名地址

福州市鼓楼区福新路 297 号福建省工业设备安装有限公司二楼综合管理部。

6.3 报名所持资料

6.3.1 竞租人应提交营业执照复印件（加盖公章）、法人身份证复印件（加盖公章）、许可竞租文件（加盖公章、法人章）、单位介绍信（或授权委托书）及承办人身份证原件、复印件。

6.3.2 本招租文件中规定的其他资料。

7. 踏勘现场

7.1 招租人不组织统一的踏勘和答疑，经招租人允许，竞租人可为踏勘目的进入招租人的招租项目现场，自行对项目现场及周围环境进行踏勘。但竞租人不得因此使招租人承担有关的责任和蒙受损失。竞租人自行承担踏勘现场的责任和风险。

7.2 招租人对竞租人根据现场的实际状况所做出的任何推论、理解和结论均不负责任。竞租人应以房产现状进行竞价，竞价标的物的数量、品质、面积等状况以现场现状为准。竞租人递交竞租文件，视为对房产现状无异议，并对招租标的物存在或可能存在的瑕疵表示认可，并承诺因存在或可能存在的瑕疵造成的风险由中标人承担。中标后，中标人不得以任何理由降低中标租金，也不不得以任何理由要求毁约。

7.3 竞租人应承担其参加本招租活动自身所发生的费用。不论竞租的结果如何，招租人不承担竞租人因参加竞租活动所产生的各项费用。

8. 竞租保证金

8.1 本招租项目竞租保证金为：人民币陆万元整。

8.2 竞租保证金汇入账户

开户名称：福建省工业设备安装有限公司

开户银行：建设银行福建省分行营业部

银行帐号：35001002406050006006

8.3 竞租保证金的处置

8.3.1 竞租中标人缴交的竞租保证金在签订合同后可以直接转为合同履行

保证金，履约保证金不足部分再另行补交。

8.3.2 未中标竞租人的竞租保证金，招租人在确定最后承租人后 15 个工作日内无息退还。

8.3.3 竞租人发生下列任何情况之一时，招租人将取消其竞租资格或承租资格，其缴纳的竞租保证金不予返还：

8.3.3.1 所有资格审核合格的竞租人参加报价但全程均不报有效价格时；

8.3.3.2 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；

8.3.3.3 竞租人对招租人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，影响本招租项目公正性的；

8.3.3.4 承租人未在招租文件规定时间内按要求与招租人（或产权人）签订《租赁合同》的；

8.3.3.5 竞租人在竞租文件递交截止时间后，要求撤回其已提交的相关文件或对已确认的相关文件（包括租赁标的物质质量、现状等）提出异议的，或中标成为承租人后反悔的；

8.3.3.6 承租人未按照《租赁合同》要求缴纳履约保证金和首次租金的；

8.3.3.7 本次招租文件规定的其他情形。

9. 招租文件

9.1 招租文件的修改

9.1.1 招租文件发出后，在提交竞租文件截止时间 3 日前，招租人可对招租文件进行必要的修改。

9.1.2 招租文件的澄清、修改、补充等内容均以书面形式明确的内容为准。当招租文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

10. 竞租文件的编制

10.1 竞租文件和与竞租有关的所有文件均应使用中文。

10.2 竞租文件使用的度量衡单位，均采用中华人民共和国法定度量衡单位。

10.3 竞租文件应符合中华人民共和国有关法律法规和相关政策的规定。

10.4 竞租文件的组成

10.4.1 承诺函

10.4.2 竞租人资料

10.4.2.1 竞租人应提交营业执照复印件(加盖公章)、法人身份证复印件(加盖公章)、许可竞租文件(加盖公章、法人章)、单位介绍信(或授权委托书)、承办人身份证原件、复印件。

10.4.3 竞租报价表

10.4.4 竞租方案、经营业绩(厦门当地在营合规公寓、宿舍、酒店项目业绩)、装修方案等评分需要的相关资料。

10.4.5 招租文件要求竞租方提交的其它竞租资料。

10.5 竞租人提供的上述竞租文件必须真实有效,任何一项虚假则取消其竞租资格或承租资格,缴纳的竞租保证金不予返还。

11. 竞租文件的格式

11.1 竞租文件的格式包括本须知第10条中规定的内容。

12. 租金竞租报价

12.1 租金按照竞租报价基准(招租底价)上浮报价,低于基准价无效,无上限限制。

13. 竞租货币

13.1 本项目竞租报价采用的币种为人民币。

14. 竞租有效期

14.1 在竞租有效期内,凡符合本招租文件要求的竞租文件均视为有效。

15. 竞租担保

15.1 竞租人应在提交竞租文件同时,按本须知所规定的时间和地点交纳竞租保证金,并作为其竞租文件的一部分。

15.2 对于未能按要求提交竞租保证金的,招租人将视为不响应招租文件要求而予以拒绝。

16. 竞租文件的份数和签署

16.1 竞租人应提交竞租文件材料壹份。

16.2 竞租文件均需打印或使用不褪色的蓝、黑墨水笔书写,字迹应清晰易于辨认。

16.3 竞租文件材料均应符合招租文件要求。

17. 竞租文件的提交

17.1 竞租文件的装订、密封和标记

17.1.1 竞租文件材料一律采用白色 A4 纸幅；

17.1.2 竞租人应自行准备信封，将竞租文件密封在一个信封中；

17.1.3 竞租文件的密封袋的封口处应骑缝加盖竞租人印章。

17.2 招租人开始接受竞租文件时间：2023年7月13日上午08时30分开始。

17.3 竞租文件提交截止时间：2023年8月2日下午17时00分结束。

17.4 竞租文件的提交地点：竞租人应按招租人招租文件中所规定的地点提交竞租文件。

17.5 招租人在本须知第 17.3 条规定的竞租文件提交截止时间以后收到的竞租文件，将被视为无效并拒收。

17.6 在竞租文件提交后，竞租人不得补充、修改、撤回竞租文件。

17.7 在竞租文件提交截止时间至竞租有效期限之内，竞租人不得撤回其竞租文件，否则其竞租保证金将不予退还。

18. 竞租文件开标

18.1 招租人将在竞租人递交竞租文件截止时间后开标。

18.2 开标程序

18.2.1 开标过程在招租人相关部门监督下进行。

19. 竞租文件的有效性

19.1 竞租文件开启时，竞租文件出现下列情形之一的，应当作为无效竞租文件，按废标处理，不得确定为中标人。

19.1.1 竞租文件有关内容未按本须知规定加盖竞租人印章和未经单位法人或单位代理人签字或盖章的；虽有单位代理人签字或盖章但未随竞租文件一起提交有效的“授权委托书”原件的；

19.1.2 竞租文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的；

19.1.3 竞租文件不按招租文件要求格式的；

19.1.4 竞租人未按照招租文件的要求提供竞租保证金的；

19.1.5 租赁用途不符合招租文件要求的；

19.1.6 不满足招租文件对合格竞租方要求的；

19.1.7 竞租报价低于招租文件规定的竞租报价基准（招租底价）的。

20. 竞租文件评审

20.1 开标时，招租人评审小组召开评审会对各竞租人的竞租文件进行符合性检查和响应性评审。

20.2 符合性检查指依据招租文件的规定，从竞租文件的有效性、完整性和对招租文件的响应程度进行审查，以确定是否对招租文件的实质性要求作出响应。

20.3 响应性评审是指竞租文件应与招租文件的所有实质性条款、条件和要求相符，无显著差异或保留，或者对合同中约定的招租人的权利和竞租人的义务方面造成重大的限制。如果竞租文件实质上不响应招租文件的各项要求，评审小组将予以拒绝。

21. 竞租文件计算错误的修正

21.1 如果数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准。

21.2 当单价与数量的乘积与合计价格不一致时，以单价为准，除非招租人评审小组认为单价有明显的小数点错误，此时应以标出的合计价格为准，并修改单价。

21.3 按上述修正错误的原则及方法调整或修正竞租文件的竞租报价，竞租人同意后，调整后的竞租报价对竞租人起约束作用。如果竞租人不接受修正后的报价，则其竞租将被拒绝并且其竞租保证金不予退还，并不影响评审工作。

22. 竞租结果和合同授予

22.1 招租结果将在招租人所属集团网站、招租人公司官网及省产权交易中心进行公示，公示期为 5 个工作日，在此期间如对招租结果有异议，可向招租人纪检监察部门投诉。

22.2 中标人应对其竞租文件的真实性负责。招租人有权对中标人的竞租文件中所提交的材料进行复核，如发现其所提交的资料不真实，招租人将视其为以弄虚作假方式骗取中标，其中标无效，给招租人或产权人造成损失的，应依法承担赔偿责任。

22.3 中标人在收到中标通知后按招标方要求的时间，与招租人（或产权人）订立书面租赁合同。

22.4 中标人如不按招租文件的规定与招租人（或产权人）订立租赁合同，则招租人将废除中标，竞租保证金不予退还，中标人同时依法承担相应的法律责

任。

22.5 中标人如在与招租人（产权人）签订合同时另行加入不合理条款或不履行竞租文件所作的承诺，则招租人有权废除中标，竞租保证金不予退还，中标人同时依法承担相应的法律责任。

22.6 中标人如不按本竞租须知的规定与招租人（或产权人）订立租赁合同，则招租人有权废除中标人资格，竞租保证金不予退还。给招租人（或产权人）造成损失的，应依法承担相应的经济和法律責任。同时，招租人有权将得分次高的竞租人选定为中标人。

23. 履约保证金

23.1 承租人在签订了租赁合同书之后，应按合同规定的时限内向招租人（或产权人）提交履约保证金。

23.2 本租赁合同期满时，承租人交出房产和缴清所有费用后 28 天内，履约保证金无息退还；如承租人违约，甲方有权从履约保证金中扣抵因承租人违约引起的违约金或其他费用。

24. 特别提示

24.1 本招租项目房产按实际现状出租，承租人已充分了解房屋的情况，出租人对相关证件能否办理不承担任何责任。竞租人参与竞租应自行做好有关的情况调查和风险分析，慎重决策并对决策结果承担全部责任，如有任何异议则不应参与竞租；如竞租人参与竞租并承租，今后不得以相关证件无法办理或类似理由对本次招租行为或《租赁合同》的效力提出异议，或向出租人主张任何权利。

24.2 出租人按《租赁合同》约定的时间与承租人办理房屋使用权移交手续。

24.3 承租人需对租赁房产进行装修，应事先将装修方案报出租人审核并书面同意，装修过程不得影响周边业主，如产生矛盾应自行协调解决。

24.4 租赁合同签订后，承租人不得以任何形式转让租赁房产，也不得擅自处分租赁房产，否则，视承租人为违约，出租人有权解除合同，承租人已交的履约保证金将不得退还；租赁期间承租人不得破坏原有房屋结构等安全，由此造成的损失及安全事故均由承租人自行负责。

24.5 在租赁过程产生的各种安全及违反国家相关政策规定由承租人自行承担，出租人不负连带责任。

24.6 合同签订后给予标的物承租人 180 天的装修期，装修期内免租金，但需缴纳其他费用（如物业管理费、水电费、空调使用费等）。

25. 其他约定

25.1 本次租赁标的物质质量和状况以竞租人实际看样为准，竞租人参与竞租则视为认可租赁标的物质质量和状况，报价成交后竞租人承诺不对标的物质质量、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。竞租人一旦缴纳竞租保证金并递交了竞租文件，即表明已详尽了解并认可租赁标的物相关情况，完全了解本次租赁标的物质质量和状况，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物质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，并愿对自己参加报价的行为负完全责任。招租人不对报价标的物瑕疵及现有或潜在的风险承担任何担保责任。

25.2 竞租人缴纳竞租保证金及按照招租人要求提交竞租文件即表明认可招租人通过公开招租本项租赁标的物交易方式，其竞租文件即为不可撤销，若该租赁标的物最高报价的竞租人撤销其报价，则其缴纳的竞价保证金不予返还，且招租人保留继续追诉的权利。

招租人：福建省工业设备安装有限公司

2023 年 7 月 13 日

