附件二：

柞水县城市建设投资开发有限公司

国有门面房竞租机制及操作流程管理办法

第一章 总 则

**第一条** 为了规范公司商业用房的管理工作，完善公司商业用房的管理制度，确保商业用房招租管理有据可依，现结合公司实际情况，参照《柞水县城市建设投资开发有限公司商业用房管理办法（试行）》，特制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本公司商业用房招租的相关管理内容。

**第三条**  本办法适用于集团公司及子公司。

第二章 商业用房招租的管理机构及职责

**第四条** 公司固定资产管理部门负责全公司商业用房招租的管理工作。

**第五条** 公司固定资产管理部门负责公司商业用房的招租信息发布、原承租人信息统计、租金定价、组织开展网上竞拍、竞拍结果公示、承租人的确定、签订租赁合同。固定资产管理部门对商业用房招租的公开公正、真实完整和有效利用进行全面监督管理。

第三章 门面房竞租机制及操作流程

**第六条** 专用名词解释：

1.竞租保证金：

竞租保证金是指为了防止竞租承租人以弄虚作假、恶意竞价等非法手段竞租收取的一定金额的保证金。竞租成功，保证金抵部分租金；竞租未成功，竞租保证金于发布竞拍结果公告之日起五个工作日内全额退还；竞租成功但未按期签订租赁合同缴纳房租者，竞租保证金不予退还。

2.履约保证金：

履约保证金是指签订合同后，在合同执行期间，为了保证合同有效执行而收取的一定金额的保证金。履约保证金为一个季度租金金额，租赁期满不再续约的，租赁期满五个工作日内无息退还履约保证金，如存在未结清费用或具有违约情况的，在扣除相关费用后剩余部分无息退还。租赁期满继续续约的，履约保证金可抵部分租金。

**第七条** 竞租机制：

1.发布招租信息：在柞水县人民政府网站、我公司企业公众号发布招租公告。在各门面房门口、公示栏等地张贴招租公告，标明招租范围，招租范围应包括：房屋编号、出租房屋地址、门面间数、面积（平方米）、年租金底价、竞租保证金、加价标准等。

2.承租方网上报名登记：有意向者在我公司规定的时间内，于招租公告公布的竞价系统里注册登记。

3.竞租方实名认证，缴纳竞租保证金：招租方通知在系统里注册登记过的竞租方，在三个工作日内携带本人身份证、营业执照（或经营类型说明）到招租方资产管理部进行实名认证，并于当日缴纳竞租保证金。竞租保证金根据地段、大小、间数等，一房一价，竞租保证金不计利息。竞租成功，保证金抵部分租金；竞租未成功，竞租保证金于发布竞拍结果公告之日起五个工作日内全额退还；竞租成功但未按期签订租赁合同缴纳房租者，竞租保证金不予退还。

4.确定竞租时间：对网上报名登记的招租对象，进行资料的审核，对符合条件且交清竞租保证金的做出登记，并逐一通知网上竞租起止时间。

5.竞租规则：统计原承租人信息（包括原合同租赁期限、租金定价、租金交纳情况等），在同等条件下原承租人享有优先承租权。具体按下列情形执行：

①原合同未到期，按期足额交纳房租的，原承租人不参与竞租，且保持原承租人、承租期及承租期内租金不变。待租赁期满后，原合同终止，按照下列③/④条执行。但原合同明显违背市场价格的除外。

②原合同未到期，但未按期足额交纳房租的，视为违约，应向原产权单位交清房租后参加竞租，不再享受优先承租权。

③原合同到期，并按期交纳房租的，参加竞租，在同等条件下**（租金、租赁期相同），享有优先承租权**。

④原合同到期，但未按期交纳房租的，视为违约，将被现产权单位录入承租人不良记录内，并取消竞租资格。

6.竞租流程：

①房屋租金竞价设有底价，在竞租时，低于底价为无效报价。竞租成功后，合同签订期限为两年，第一年租金按竞租价，第二年租金在上一年基础上上浮5%，一次缴纳一年房租。第一年房租，于签订合同当日缴纳。次年房租，于第二年租期起始日前五个工作日内缴纳。一次交清两年房租的，第二年房租不再上浮。

②竞价方式：采取网上竞价方式竞租，在招租方公开的竞价系统里（网址：https://i.snzs.gov.cn/indexwap.html），竞租人进行报价（竞租加价按年租金底价的1%取整数加价），系统在规定竞租时间内识别报价最高的竞租者为最终承租方（原租户有权与最高竞租者同等报价，同等报价时，系统默认原租户为最终承租方）。竞租时间结束后，招租方与原租户协商，如原租户有意续租并可与最高竞租者报价一致，原租户为最终承租方（**原租户必须在竞租期间有竞价记录，否则视为放弃竞租。**）

③竞拍结果的通知及公示：竞租人中标后，招租方资产管理部工作人员根据竞拍成功名单逐一电话通知竞拍结果，并在柞水县人民政府网站、我公司企业公众号进行公示，公示期为三天。

④签订租赁合同，交清租金及履约保证金：竞拍成功之日起七个工作日内与柞水县城市建设投资开发有限公司签订《租赁合同》并缴纳房租及履约保证金，履约保证金为一个季度租金金额。如竞租承租人未能在上述期限内与柞水县城市建设投资开发有限公司签订《租赁合同》并交纳房租和履约保证金的，视为违约，竞租保证金不予退回。租赁期满不再续约的，租赁期满五个工作日内无息退还履约保证金，如存在未结清费用或具有违约情况的，在扣除相关费用后剩余部分无息退还。

⑤竞租承租人以弄虚作假、恶意竞价等非法手段竞租，招租方发现后有权取消其竞租资格。如已承租，主办方有权收回竞租房屋。有上述情形的，所支付的竞租保证金不予退还。

⑥承租人须按原房屋功能使用，确保房屋使用安全，租赁经营的项目须符合相关规定及租赁合同文本条款要求，否则后果由承租人承担。

⑦其他未尽事宜，由出租方决定行告知。

第四章 附则

 **第八条** 本办法自发布之日起执行。

 **第九条** 本办法由柞水县城市建设投资开发有限公司负责解释。

（此页无正文）

柞水县城市建设投资开发有限公司

 2023年12月15日