竞租须知

本须知参照《梅区办〔2013〕53号》《梅区办〔2013〕54号》文件及相关规定制定。本场竞价会遵循“公开、公平、公正”的原则，它的一切活动都具有法律约束力。参加竞价租赁住房的有关事项具体说明如下：

一、招租标的

梅州城区范围内的国有住房共2间，详情请参阅《招租标的目录表》。

二、会场纪律

(1) 竞价会到会者应依法依规进行公开竞价，杜绝欺行霸市、商业贿赂行为，共同构建“公开、公平、公正、诚实信用”的交易环境。

(2) 竞价会到会者应遵守会场秩序与纪律，关闭响闹装置，不得大声喧哗、吵闹，不阻碍其他竞租人应价竞租，不阻碍主持人进行正常操作，否则本所当即取消当事人竞租资格，驱逐其出场。

(3) 杜绝暗箱操作，严防商业贿赂。竞价会到会者应严格遵守相关的法律法规规定，不恶意串通、垄断、操作转让价格；本所工作人员、竞租人或其他相关人员之间不得进行贿标、串标等违法违纪行为。一旦查实有以上情况，本所将当即取消当事人的竞租或承租资格，并追究其法律及经济责任。

三、竞价方式

(1) 竞价会以“增价”方式进行竞价，即主持人宣布起叫价后，竞租人竞相应价，以最高叫价确定。主持人宣布起叫价后的首次举牌为起叫价的应价，以后每举一次牌，按规定的加价增幅递增（具体递增金额请参阅《招租标的目录表》）。主持人三次报价后仍无人加价，落槌价为该招租标的的招租成交价（即第一年的月租金），落槌价的应价者即为该招租标的的承租人。主持人有权视竞价情况调整加价增幅。

(2) 招租标的的原承租人在按要求交付竞租保证金、领取号牌后，享有同等条件下的优先承租权。如招租标的有原承租人行使优先承租权的，竞价前主持人将予以告知，要求行使该优先权的原承租人，在主持人落槌前须以举牌方式作出要求行使优先权的明确表示，原承租人不作出明确表示的，视为放弃优先权，在原承租人作出要求优先权的明确表示时，其他竞租人可继续竞价。其他竞租人继续竞价的，原承租人可继续行使优先权，行使方法同上。

四、竞租要求

(1) 竞租人须是在中华人民共和国境内或境外具有独立法人资格、合法存续的法人或者具有完全民事行为能力的自然人；具有良好的财务状况、支付能力；具有良好的商业信用；国家法律、行政法规规定的其他条件。

(2) 竞租人将竞租保证金（具体金额详见《招租标的目录表》）缴交到本所账户后，于 2023 年 12 月 19 日下午 5:00 前到本所办理竞租手续。

(3) 竞租人应向本所提交身份证明，自然人交验个人身份证及复印件；法人交验证照副本、法人代表证明书、法定代表人身份证（法定代表人参加竞租）或法人授权委托书、受托人身份证（受托人参加竞租）及其复印件。

(4) 竞租保证金须由竞租人本人（或本单位）缴交，不接受代付，且同一竞租人只接受一次竞租登记。

(5) 竞租人仅可携同一名竞租助手进入竞价现场。

五、招租标的交付及租赁期限

竞租成交及承租人付清租赁押金后，自成交之日起 30 天内，将招租标的交付承租人使用。租赁期为三年。

六、租金交付

(1) 租金实行先付后用。承租人应于租赁合同生效之日起 10 日内，向梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所一次性缴交首月租金。以后，承租人于每月 10 日前缴交下月租金到梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所指定账户。

(2) 如遇到国家有关政策调整，则按新政策规定调整租金标准。

七、竞价规则

(1) 竞租人在参加竞租前应到实地查验、仔细审视招租标的的现状、面积和用途等，应仔细审阅竞价资料的全部内容，如有疑问的，可进行询问。若进入竞价现场作出竞租决定或竞租成交后，即表明已完全了解招租标的的情况，全部了解并接受公开招租竞价资料（梅区资招租〔2014〕05 期）、《梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所成交确认书》《租赁合同》和《承诺书》的全部内容，无任何异议，并对招租标的瑕疵自行承担风险责任。

(2) 自公告日至正式竞价前，若梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所对任何一项或全部招租标的撤销或收回竞价的，由此造成竞租人的一切可能损失由竞租人承担。

(3) 竞租成交后，承租人须当场与本所签订《成交确认书》和《承诺书》，并在竞租成交之日起 5 个工作日内，与梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所签订《租赁合同》（具体条款详见附后的文本），并遵守且履行租赁合同的全部条款。

(4) 承租人不能以任何理由提出拒签确认书和租赁合同，不能以任何理由提出退租或拒付款项。否则，本所按成交反悔处理，追究违约责任。

(5) 承租人如成交反悔，其竞租保证金不予返还，本所有权收回该招

租标的重新组织招租，再行招租时，反悔者不得参加竞租，再行招租成交的租金如低于原成交的租金，反悔者应补足两次租赁合同租金总额的差额。

(6) 招租标的水、电按现状使用，并按原缴费渠道自行缴费，如承租人需改变使用现状，对水表、电表更换或独立报装，其产生的所有费用及手续、风险、纠纷由承租人独立承担，且租赁到期后，承租人更换或独立报装的水、电无偿归产权单位所有。

(7) 竞租成交后，承租人须在租赁期开始日起承担水、电、煤气、通信、有线电视和物业管理等的一切费用。

(8) 承租人须承担因租赁行为、招租标的使用和所涉及租金而引起的一切税、费。

(9) 承租人须严格遵守国家法律法规的相关规定，守法经营，按章纳税。招租标的不得用作黄、赌、毒等非法经营场所，不得经营易燃易爆物品销售等特殊行业或有噪音污染、环境污染的行业。

(10) 承租人须遵守租赁合同的全部约定，全面履行承租人义务。

(11) 承租人不得将招租标的转租、转借或以其他方式变相转租，并须在签订租赁合同之日前，向梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所交验以承租人为负责人的营业执照、税务登记证的原件和复印件，以备查、存档。如承租人未按要求提交材料或被证实有实际的转租、转借行为，梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所将立即取消承租人的承租资格，无偿收回招租标的，租赁押金不予返还。

(12) 承租人须遵守对招租标的用途的限制性规定，如承租人违反限制性规定，梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所将立即取消承租人的承租资格，无偿收回招租标的，租赁押金不予返还。

(13) 经梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所书面同意后，承租人可根据经营需要对招租标的进行装修，但不得改变招租标的原有的主体结构 and 内部结构，不得损坏招租标的设施。如需改变招租标的的内部结构和设置，或装修对招租标的的结构有影响的设施，须事先征得梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所书面同意，相关费用由承租人承担。否则，梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所所有权解除租赁合同，无偿收回招租标的，并有权要求承租人恢复原状，由此造成的一切损失由承租人承担。

(14) 承租人应合理使用并爱护招租标的及其附属设施，因承租人使用、管理不当而致使招租标的或附属设施损坏、发生故障的，承租人应负责维修并承担一切费用。

(15) 因承租人违约造成合同解除或租赁期满，承租人的装修、装饰物或增设的设施、设备，属于可移动的部分由承租人在合同解除之日或租赁

期满之日自行搬离，逾期未搬离的，视为承租人予以放弃，梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所有权处置；属于不可移动的部分无偿归梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所所有。

(16) 梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所或产权人有权对招租标的进行监督管理，如承租人不接受监督管理，经批评教育后不进行纠正或整改的，将立即取消承租人的承租资格，无偿收回招租标的，租赁押金不予返还。

八、特别说明

(1) 招租标的按现状进行招租，本所在招租资料或者其他媒体上对招租标的的面积数、结构层次等所作的介绍，仅供竞租人参考，本所以对招租标的不承担瑕疵担保责任。如招租标的的现状与委托招租或披露信息情况有误差或不符，由承租人自行承担责任，梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所不承担误差或不符造成的损溢，对租金及其他费用金额不作调整。

(2) 竞租成交后，原则上由产权人按时将招租标的交付承租人使用。如逾期交付招租标的，则租赁期顺延；逾期超过三个月仍无法交付使用的，梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所和承租人一致同意解除租赁合同，梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所应向承租人返还租赁押金、首月租金（以上金额均不计息）。梅州市梅江区人民政府军队离休退休干部休养所不承担违约责任，不承担承租人由此造成的经济损失。

九、其它事项

(1) 竞租人须仔细阅读本须知后，交付竞租保证金，在相关资料上签名（盖章）后领取号牌，再入场参与竞租。如竞租人拒绝或未前来签名（盖章），则视同自动放弃竞租资格，其竞租保证金在竞价会结束后返还（不计息）。

(2) 竞价会结束后，竞租人若未成交任何招租标的，离场时须到竞租登记处交回号牌，并在竞价会结束后的第1个工作日内前来我所取回竞租保证金；若成交，则竞租保证金即时转作租赁押金。

十、参加本次竞价会的竞租人须遵守本须知的规则，并对自己执行本须知的行为负责。

竞租人签名：

2023年12月13日