

福建建灿科技有限责任公司

招 租 文 件

招 租 人：福建建灿科技有限责任公司

招租编号：FJJC-ZC-202301

时 间：2023 年 11 月 7 日



第一章 招租公告

招租编号：FJJC-ZC-202301

福建建灿科技有限责任公司拟出租厂区东南侧 25 亩空地，用于引进预制装配式建筑上下游配套产业（但与建灿公司现有产品有竞争关系的除外）。现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

- 1.1 租赁标的物：福建建灿科技有限责任公司厂区东南侧 25 亩空地。
- 1.2 租赁标的物地点：福建省南平市建瓯市徐墩镇丰乐村工业园 B16 地块。
- 1.3 空地面积：25 亩（16666.67 平方米），已取得不动产权证书。
- 1.4 空地状况：为未硬化空地，以现场实际情况为准，竞租人自行考察。

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：轻质建材、干混砂浆、商品混凝土等预制装配式建筑上下游配套产业（但与建灿公司现有的装配式房建构件、排水管、预制梁等产品有竞争关系的除外）。

2.2 租赁年限：3 年。

2.3 租金报价基准（招租含税底价）：132000.03 元/年。

3. 租赁履约保证金及有关税费、租金收缴办法及递增率

3.1 租赁履约保证金：租赁履约保证金为 6 个月租金，于本招租项目《租赁合同》签订之日起 10 日内支付。履约保证金不计利息，不能冲抵租金和其他费用，租赁期内提前解除合同履约保证金不退还。

3.2 税费承担：承租期间一切因承租人使用租赁标的物进行经营活动而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、修缮等均由承租人承担。

3.3 租金收缴方式：租金按照先付后用、每年一付的原则支付。首年租金在租赁合同签订后 10 个工作日内支付完毕，后续每年租金在前一年度租期结束前一个月内支付。

3.4 租金递增率：租金报价为第一年的租金单价，后续每年租金在上一年度单价的基础上每年递增 5%。

3.5 免租期：无建设、装修等免租期。

4. 竞租人资格条件

4.1 要求竞租人为中华人民共和国境内依法注册的独立法人或具有完全民事行为能力的自然人。

4.2 招租人不接受与招租人、产权人有历史经济纠纷的竞租人参加竞租报名。

5. 竞租报价方式

密封报价。

6. 竞租保证金

6.1 本招租项目竞租保证金为人民币贰万元整。

6.2 竞租保证金应于 2023 年 11 月 30 日 10 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. 报名方式

7.1 竞租方应在公告报名期间到招租方福建省南平市建瓯市徐墩镇丰乐工业园福建建灿科技有限责任公司报名，也可发送报名资料至邮箱 fujianjiancan@163.com 进行报名，经招租方审核后领取相关招租文件，逾期将不再接受报名。

7.2 竞租方报名资料：

a. 竞租人为法人单位：营业执照复印件（加盖公章）、法人授权委托书（详见附件）、法定代表人及委托代理人身份证复印件（加盖公章）；

b. 竞租人为自然人：竞租人身份证原件及复印件（签字及手印）、个体工商户营业执照复印件（签字及手印），不得委托代理人。

8. 报名时间和地点

8.1 报名时间：2023 年 11 月 8 日至 2023 年 11 月 28 日工作日上午 8 时 30 分至 11 时 30 分，下午 14 时 30 分至 17 时 00 分。

8.2 报名地址：福建省南平市建瓯市徐墩镇丰乐工业园福建建灿科技有限责任公司财务部报名，也可发送报名资料至邮箱 fujianjiancan@163.com 进行报名。

9. 竞租文件递交

9.1 招租方开始接受竞租文件时间为 2023 年 11 月 30 日上午 9 时 00 分，递交截止时间为 2023 年 11 月 30 日上午 10 时 00 分。

9.2 竞租文件递交地点：福建省南平市建瓯市徐墩镇丰乐工业园福建建灿科技有限责任公司财务部。

9.3 逾期送达的或未送达指定地点的竞租文件不予受理。

9.4 招租人将在竞租方递交竞租文件的相同地点和截止时间即进行开标。

10. 联系方式

招租人：福建建灿科技有限责任公司

地 址：福建省南平市建瓯市徐墩镇丰乐工业园福建建灿科技有限责任公司财务部

邮 编：353104

联系人：范魏欣

联系电话：0599-3563556、13763895298

监督电话：0591-83762265（纪检监察）

第二章 竞租人须知及竞租人须知前附表

第一部分 竞租人须知前附表

序号	条款号	内 容	说 明 与 要 求
1		招租人 产权人	福建建灿科技有限责任公司
2	1.1 1.2	招租项目编号与名称	招租编号：FJJC-ZC-202301； 项目名称：福建建灿科技有限责任公司厂区东南侧 25 亩空地
3	1.3	招租项目地点	福建省南平市建瓯市徐墩镇丰乐村工业园 B16 地块
4		招租方式	自行组织公开招租
5	2.3	租金报价基准	详见招租文件条款
6	7.	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	10.1	竞租文件的语言文字	中文
8	10.3	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	13.1	竞租报价币种	人民币
10	8.	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：本招租项目竞租保证金人民币贰万元整。 注：竞租保证金应于 2023 年 11 月 30 日 10 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：福建建灿科技有限责任公司 开户银行：兴业银行建瓯支行 银行账号：193010100100184126
11	17.	竞租文件提交 截止时间、地点	时间：2023 年 11 月 30 日上午 10 时 00 分 地点：招租人指定的地点。
12	18.	竞租文件的开启时间	同竞租文件提交截止时间
13		招租人联系人及联系方式	联系人：范魏欣；联系方式：0599-3563556、13763895298

第二部分 竞租人须知

招租人福建建灿科技有限责任公司根据《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指引》等相关法律、法规，特制定本《竞价须知》，以公开竞价招租方式确定福建建灿有限责任公司的厂区东南侧25亩空地承租人。本《竞价须知》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. 租赁标的物情况

1.1 租赁标的物：福建建灿有限责任公司的厂区东南侧25亩空地

1.2 招租编号：FJJC-ZC-202301

1.3 租赁地点：福建省南平市建瓯市徐墩镇丰乐村工业园B16地块

1.4 租赁面积：25亩（16666.67平方米）

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：轻质建材、干混砂浆、商品混凝土等预制装配式建筑上下游配套产业（但与建灿公司现有的装配式房建构件、排水管、预制梁等产品有竞争关系的除外）；

2.2 租赁期限：3年；

2.3 租金报价基准（招租含税底价）：132000.03元/年。

2.4 租金递增方式：租金报价为第一年的租金单价，后续每年租金在上一年度单价的基础上每年递增5%。

2.5 租金收缴方式：租金按照先付后用、每年一付的原则支付。首年租金在租赁合同签订后10个工作日内支付完毕，后续每年租金在前一年度租期结束前一个月内支付。

2.6 装修免租期

无建设、装修等免租期。

3. 竞租人资格条件

3.1 竞租人要求为中华人民共和国境内依法注册的独立法人或具有完全民事行为能力自然人。

3.2 招租人不接受与招租人、产权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 租赁履约保证金为 6 个月租金，于本招租项目《租赁合同》签订之日起 10 日内支付。履约保证金不计利息，不能冲抵租金和其他费用，租赁期内提前解除合同履约保证金不退还。

4.2 有关税费：租赁过程产生的各种税费由出租人、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。

4.3 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 出租人仅提供现有场地给承租人使用、经营，不承担承租人任何经营风险和法律风险。承租人应依法自行向政府有关部门办理使用经营该空地所需的各项登记手续、相关经营许可证照等，遵纪守法经营。若因承租人未遵守法律法规或政府部门相关规定，从而导致的环保、消防、安全事故、违章搭建、农民工讨薪等问题及后果，均由承租人自行承担。

5.2 承租人与竞租人必须一致，在租赁期限内，承租人对租赁物只有使用权，承租人不得以任何形式转租、转让或分割出租，也不得擅自处分租赁物。

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物。在结清租金等费用后，出租人无息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，应按出租人要求在规定时间内及时搬迁。

5.5 承租人应严格履行所签订的《租赁合同》。

5.6 逾期支付全部或部分租金的，每逾期一日，应向出租人支付应付而未付租金的 **5‰** 作为逾期付款违约金；逾期支付租金累计达到 1 个月租金标准，出租人有权单方面无条件解除合同，收回租赁物，没收履约保证金并要求承租人按《租赁合同》约定承担其他违约责任。

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，同时承租人须立即向出租人汇报。

5.8 本次竞价招租按照“价高者得”的原则。如出现多个报价人对同一报价相同(最高报价)时, 报价人应当根据评审小组的要求进行现场二次密封报价, 现场报价最高者确定为中标人。如二次报价还是出现多个报价人对同一报价相同(最高报价)时, 则评审小组根据报价人的信用和实力确定最终的中标人。

5.9 最高竞租价不是受租唯一条件。

5.10 承租人已清楚了解本次租赁标的物状况, 明确知晓本次租赁标的物水、电、电信未通, 并确认空地不存在安全隐患, 承租人经充分、慎重考虑, 愿意按现状承租。

5.11 承租人应遵守国家、地方、工业园区的相关规定, 合法、合理、安全的使用场地, 自行做好水、电、电信设施的建设及开通工作, 以及消防安全、安全保卫、门前三包、综合治理等工作, 不得影响、妨害他人及公共环境; 否则造成出租人或他方损失的, 由承租人承担责任。

6. 竞租报名

6.1 报名时间

凡有意参加竞租者, 请于 2023 年 11 月 8 日 至 2023 年 11 月 28 日 工作日每天上午 8:00-12:00、下午 14:30-17:30 (北京时间) 携带资料到报名点领取招租文件或自行到招租人发布招租公告的平台下载招租文件。若在此期间未有竞租人报名, 则以每五个工作日为一个周期顺延, 顺延期间有竞租人报名即告终止或另行公告。

6.2 报名地址

福建省南平市建瓯市徐墩镇丰乐工业园福建建灿科技有限责任公司财务部。

6.3 报名所持资料

a. 竞租人为法人单位: 营业执照复印件(加盖公章)、法人授权委托书(详见附件)、法定代表人及委托代理人身份证复印件(加盖公章);

b. 竞租人为自然人: 竞租人身份证原件及复印件(签字及手印)、个体工商户营业执照复印件(签字及手印), 不得委托代理人。

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

得因此使招租人和原租户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。

7. 报价方式： 密封报价 。

8. 竞租保证金

本招租项目竞租保证金为人民币贰万元整。

8.2 竞租保证金汇入账户(应备注：25 亩空地竞租保证金)

开户名称：福建建灿科技有限责任公司

开户银行：兴业银行建瓯支行

银行账号：193010100100184126

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，招租人将在其签订《租赁合同》后15个工作日内，无息退还。

8.3.2 未中标的竞租人的竞租保证金，招租人在确定最后承租人后15个工作日内按原账户无息退还。

8.4 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：

8.4.1 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；

8.4.2 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；

8.4.3 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；

8.4.4 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;

8.4.5 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;

8.4.6 承租人未按照《租赁合同》要求缴纳履约保证金的;

8.4.7 本次招租文件规定的其他情形。

9. 招租文件

9.1 招租文件包括下列内容:

9.1.1 招租公告

9.1.2 竞租人须知前附表

9.1.3 竞租人须知

9.1.4 合同条款

9.1.5 竞租文件

9.2 招租文件的修改

9.2.1 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。

9.2.2 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(每份竞租文件应一式两份)

10.4.1 承诺函;

10.4.2 竞租人资料

10.4.2.1 法人单位: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。

10.4.2.2 竞租人为自然人：竞租人身份证原件及复印件（签字及手印），不得委托代理人，不得提交代理人相关材料。

10.4.3 竞租报价表

10.4.4 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 按照租金竞租报价基准（招租底价）上浮动报价，低于底价无效，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 竞租有效期见本须知前附表所规定的期限，在此期限内，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，按本须知前附表所规定的时间内交纳竞租保证金，并提供转账凭据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竞租，招租人将视为不响应招租文件要求而予以拒绝。

15.3 如中标人未能在规定期限内签订合同协议的，竞租保证金将不予退还中标人。

16. 竞租文件的份数和签署

16.1 竞租人应提交竞租文件一式两份。

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 竞租文件竞租函等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 竞租文件一律采用白色 A4 纸；

17.1.2 竞租人应自行准备密封封，将竞租文件密封在一个密封封中；

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（自然人签字及手印）。

17.2 招租人开始接受竞租文件时间：2023 年 11 月 30 日上午 9 时 00 分开始。

17.3 竞租文件提交截止时间：2023 年 11 月 30 日上午 10 时 00 分结束。

17.4 竞租文件的提交地点：招租人指定的地点提交竞租文件。

17.5 招租人在本须知第 17 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、修改竞租文件。

17.7 在竞租文件提交截止时间至竞租有效期满之内，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的相同地点和截止时间开标，即在 2023 年 11 月 30 日上午 10 点进行公开开标，竞租人或竞租人代表参加开标会议，并在开标情况一览表签字确认。

18.2 在开标会过程中，出席会议的人员应遵守会场纪律，保持会场安静，不得大声喧哗等。

18.3 开标程序

18.3.1 由参加开标会的竞租人或者竞租人代表、招租人、监督人一同检查竞租文件的密封情况，经确认无误后，由招租人当众拆封，由唱标人进行唱标，宣读竞租人名称、竞租价格和竞租文件的其它主要内容；

18.3.2 招租人对开标（评审）过程进行记录，由唱标人、监标人和监督人签字后存档备查。

19. 竞租文件的有效性

19.1 竞租文件的开启时，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（自然人签字及

手印)和未经法定代表人或其委托代理人签字或盖章的;虽有委托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租金竞租报价基准(招租底价)的。

20. 竞租文件评审

20.1 竞租文件开标(评审结束)结束后,招租人评审小组召开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. 中标人确定和合同授予

22.1 招租结果将在招租公示的公布地进行公示,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 意向承租人报名前已全面知晓并认可本公告内容及《租赁合同》条款。成交人（中标人）中标人在收到中标通知书后应在按中标通知书约定的时间内，按照招租文件和承租方的竞租文件订立各项书面合同，招租方和承租方不得再行订立背离合同实质性内容的其它协议。

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。

22.6 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，则招租人将废除中标，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的责任。招租人有权从合格的报价第二高且不低于招租底价的竞租人选定中标人进行合同洽谈并签订合同。

23. 履约保证金

23.1 承租人在签订了租赁合同书之后，应按规定的时限内向招租人提交履约保证金（汇达招租人指定银行账户）。履约保证金将在本租赁合同期满，承租人交出标的物并缴清所有费用后 28 天内予以无息退还。

24. 特别提示

24.1 本招租项目按实际现状出租，承租人已充分了解情况，承租人经营所需的四通一平、以及营业执照和消防验收许可证等相关证件均由承租人自行办理，出租人对此不承担任何责任。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使用权移交手续。

24.3 承租人需对租赁物进行建设、改造或装修等，应事先将装修方案报出租人审核并书面同意，相关作业实施过程不得影响周边业主，如产生矛盾由其自行协调解决。

24.4 租赁合同签订后，承租人不得进行转租，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结构等安全设施，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。

25. 其他约定

25.1 本次租赁标的物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量和状况，报价成交后竞租人承诺不对标的物质量、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。招租人和出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。

25.3 竞租人一旦缴纳竞价保证金并递交了竞租文件即表示愿以不低于招租底价承租租赁标的物。

招租人：福建建灿科技有限责任公司

第三章 合同条款

空地租赁合同

合同编号：

出租人（甲方）：福建建灿科技有限责任公司

统一社会信用代码：91350783MA2YKCKK4A

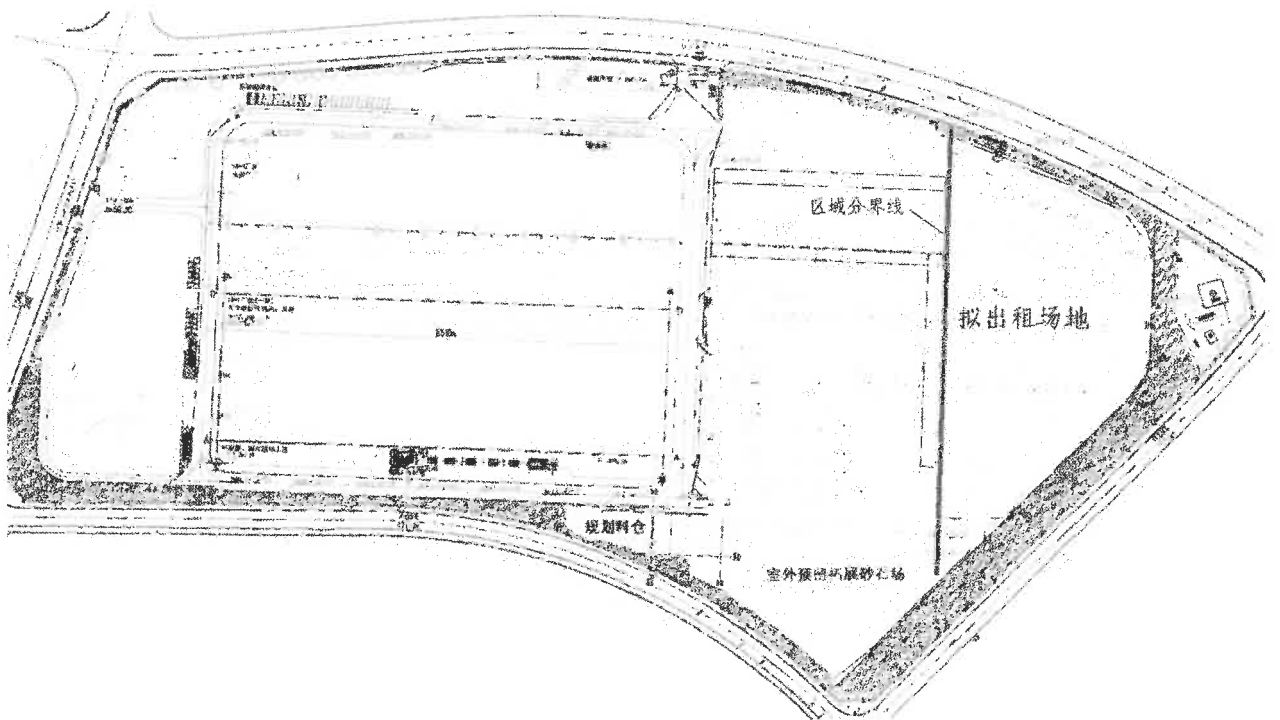
承租人（乙方）：

统一社会信用代码（或自然人身份证号码）：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，在平等、自愿的基础上，甲乙双方经充分协商一致，就乙方向甲方承租厂区 25 亩空地事宜，签订合同如下：

1. 租赁标的物

1.1 甲方将座落于福建省南平市建瓯市徐墩镇丰乐村工业园区福建建灿科技有限责任公司的厂区东南侧 25 亩空地出租给乙方使用（土地面积约 16666.67 平方米，甲方已取得土地使用证）。拟出租空地示意图如下：



1.2 乙方已清楚了解空地状况，明确知晓空地水、电、电信、道路未通，并确认空地不存在安全隐患，乙方经充分、慎重考虑，愿意按现状承租。乙方所租赁空地生产经营所需的四通一平、以及营业执照和消防验收许可证等相关证件均由乙方自行办理，甲方对此不承担任何责任。

1.3 乙方承租甲方空地用于经营活动，应依法自行向政府有关部门办理使用经营该空地所需的各项登记手续、相关经营许可证照，经营使用应符合政府规定的经营许可、消防、环保等要求。否则，造成的损失和责任由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

2. 租赁期限、租赁用途

2.1 租赁期限为 3 年，即从 2023 年 月 日起至 年 月 日止。

2.2 租赁用途：轻质建材、干混砂浆、商品混凝土等预制装配式建筑上下游配套产业（但与建灿公司现有的装配式房建构件、排水管、预制梁等产品有竞争关系的除外）。

3. 租金及支付方式

3.1 空地租金：

第一年（ 年 月 日起至 年 月 日止）租金人民币_____元/年；

第二年（ 年 月 日起至 年 月 日止）租金人民币_____元/年；

第三年（ 年 月 日起至 年 月 日止）租金人民币_____元/年；

3.2 租金的支付方式：

3.2.1 租金按照先付后用、每年一付的原则支付。首年租金在租赁合同签订后 10 个工作日内支付完毕，后续每年租金在前一年度租期结束前一个月内支付。租金直接汇入甲方指定的银行账户，甲方收到租金后向乙方提供正式税务发票，发票由乙方自行取回。甲、乙双方按照政府的有关规定各自缴纳应缴税费。

3.2.2 乙方逾期支付租金的，除应及时如数补交外，还应按逾期天数向甲方支付违约金，违约金每日金额为乙方应付而未付租金的 5%。

3.3 履约保证金：

3.3.1 租赁履约保证金：租赁履约保证金为 6 个月租金（汇达招租人指定银行账户），于本租赁合同签订之日起 10 日内支付，履约保证金不计利息，不能冲抵年租金和其他费用，租赁期内提前解除合同履约保证金不退还。

3.3.2 履约保证金在乙方全面履行本合同义务并交出场地和缴清所有费用后 28 日内无息退还。但履约保证金退还后发现任何应由乙方承担责任的行为或事件的，乙方仍应承担责任。

3.3.3 如乙方违约，甲方有权从履约保证金中优先扣除乙方应付租金、违约金或其他应付款；由此造成履约保证金不足，乙方应在接到甲方通知后 10 日内补足，否则甲方有权取消乙方的承租权。

3.4 其他费用：

3.4.1 承租期间乙方经营活动所发生的包括但不限于水、电、气、电信、修缮、公摊等费用均由乙方承担并缴纳。

3.4.2 承租期间一切因乙方使用租赁标的物进行经营活动而产生的各种税费均由乙方承担并缴纳。

3.4.3 前述费用中，甲方在认为必要时，有权要求乙方将相关费用交付给甲方，由甲方缴纳。

3.5 本合同项下的乙方应付款项，应汇入甲方指定的以下账户：

户 名：福建建灿科技有限责任公司

开 户 行：兴业银行股份有限公司建瓯支行

账 号：193010100100184126

4. 租赁空地的使用

4.1 乙方应遵守国家、地方、工业园区的相关规定，合法、合理、安全的使用场地，自行做好水、电、电信设施、道路等四通一平的建设及开通工作，以及消防安全、安全保卫、门前三包、综合治理等工作，不得影响、妨害他人及公共环境；否则造成甲方或他方损失的，由乙方承担责任。

4.2 乙方应按照约定的用途使用土地。如乙方改变土地用途，应事先征求甲方同意；甲方有权决定是否调整租金和租赁期限。

4.3 乙方应妥善使用甲方原有土地上的设施，规划保护好植被及做好边坡防护，如有毁损、丢失由乙方负责维修或赔偿。

4.4 未经甲方同意，乙方不得以转租、转借或其他方式将土地提供给第三方使用，也不得实施其他处分土地的行为。

4.5 乙方应对其建设、使用、修缮及维护场地等行为的合法合规及安全等事

项承担全面责任和义务。因此，即使甲方对乙方建设、使用、修缮及维护场地等行为予以同意或者未提出异议，也并不代表甲方承诺对乙方的行为承担任何责任，也不因此而减轻、豁免乙方对甲方或第三方所应承担的各项责任和义务。

4.6 乙方应自行设置围墙、出入口等，同时乙方作业人员不得随意进入甲方作业区域，以免造成双方管理上的不便。

4.7 租赁期间，因不可归责于甲方的原因而造成人身、财产损失的，由乙方承担责任，与甲方无关。如因上述原因导致甲方被政府部门或司法机关等裁定需向第三人承担赔偿责任的，甲方有权向乙方追偿。

4.8 甲方有权随时检查、监督乙方对土地的使用，并要求乙方限期整改对土地的不当使用行为。乙方应予积极回应、主动配合、认真整改。

4.9 乙方开工建设前应将建设施工方案报甲方和政府规划等相关部门审批同意，若乙方未经甲方同意或政府相关部门审批通过就自行施工建设，则甲方有权解除本合同，并不予退还乙方已支付的履约保证金，由此给甲方造成行政处罚等相关不良影响及损失的，乙方应予以赔偿。

5. 空地移交

5.1 租赁期满或出现合同约定的乙方应移交场地的其他情形时，乙方应立即向甲方移交场地并结清场地租赁相关款项。甲方有权要求乙方：将场地恢复原状移交甲方；或将场地按甲方要求腾空；否则，甲方有权自行处理，由此造成的损失及发生的费用由乙方自行承担。

5.2 乙方逾期退场的，应按照双倍租金标准向甲方支付占用费（即每日占用费为=当年有效的租金标准÷360×2，逾期超过【14】日乙方仍未退场的，甲方有权采取一切必要措施强制收回场地，因此导致的一切损失和责任均由承租人自行承担。

6. 合同解除

6.1 甲乙双方经协商一致，可以提前解除本合同。

6.2 提前终止合同

租赁期间，任何一方提出终止合同，需提前 30 天书面通知对方，经双方协商一致后签订终止合同书，在终止合同书生效前，本合同仍有效。

租赁期间，因国家建设、市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制以及不

可抗力影响等情形导致甲方必须终止合同时，甲方应提前 15 天书面通知乙方，乙方应同意提前终止合同，积极配合并按时移交场地。在乙方按期交还场地后，甲方在 15 个工作日内退还履约保证金。除本协议另有约定外，原场地相关补偿权均归甲方所有，由乙方出资的建筑、设施等补偿款归乙方所有，因此给乙方造成的经济损失甲方不予赔偿，基于出租场地的补偿权益全部归甲方所有。

6.3 乙方有下列情形之一的，甲方可以提前解除合同并立即无条件收回场地，已收租金和履约保证金不予退还；造成甲方损失的，乙方应予赔偿：

- (1) 利用租赁场地进行违法活动的；
- (2) 拖欠租金或其他应交费用超过 1 个月的；
- (3) 履约保证金延迟支付超过 10 日的；
- (4) 违反约定造成场地毁损的；
- (5) 未经甲方同意，擅自转租、转借或以其他方式处分场地的；
- (6) 存在其他严重违约行为或损害甲方利益的行为。

6.4 乙方提前申请解除本合同的，甲方已收取的履约保证金不予退还，租金结算至双方约定解除合同日期。

6.5 因第 6.3 款、第 6.4 款原因解除合同时，如履约保证金已被部分或全部用于抵扣乙方应付款项等，则乙方应立即向甲方补足履约保证金。

6.6 租赁合同提前解除后相关事项的处理，按照本合同第 5 条的约定执行。。

7. 纠纷解决

本合同发生任何争议，由双方友好协商解决。协商不成，向租赁物所在地人民法院提起诉讼。甲方因乙方违约提起仲裁或诉讼程序所产生的必要费用（包括但不限于律师费、诉讼费、执行费、公证费、保全费、鉴定费等）和其他应付的合理费用均由乙方承担。

8. 其他约定

8.1 双方确认以下列方式进行联络及送达文书：

双方确认下述的联系方式均准确有效，一方联系方式如有变更，应在变更后 5 日内书面通知另一方，并且自另一方收到一方书面通知之次日起，该变更方为有效，否则视为未变更，因此造成的文件送达不能或延误等责任与后果均由变更方承担。

任何与本协议有关的文件（包括但不限于司法机关或仲裁机构等裁判机关需发送的有关法律文件等）均可按本协议约定地址寄发。如无人签收或拒收的，则文件退回之日视为送达之日；如直接送达时拒收的，送达人可采取拍照、录像方式记录送达过程，并将相关需送达文件留置，亦视为送达；一方提供的联系方式及邮寄地址不详或提供错误联系方式及邮寄地址或未及时书面告知变更后联系方式及邮寄地址的，导致文件送达延误或未能送达或退回的，文件退回之日视为送达之日。

8.2 本合同未尽事宜，双方可通过电话、传真、电子邮件等方式协商，协商一致后另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同样的法律效力。

8.3 本协议自双方法定代表人签章及加盖公章（若承租人为自然人，则签字及手印）之日起生效。

8.4 本协议一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

附件：《安全生产管理协议书》

出租人：（盖章）

承租人：（盖章/手印）

福建建灿科技有限责任公司

法定代表人

法定代表人

或委托代理人：（签章）

或委托代理人：（签章/签字）

纳税登记号：91350783MA2YKCKK4A

纳税登记号：

地址：福建省建瓯市徐墩镇丰乐工业园

地址：

B16 地块

电话：0599-3563556

电话：

开户银行：兴业银行股份有限公司建

开户银行：

瓯支行

银行账户：193010100100184126

银行账户：

签章时间： 年 月 日

签约地点：福建省南平市建瓯市徐墩镇丰乐村工业园福建建灿科技有限责任公司

附件：

安全生产管理协议书

出租人：福建建灿科技有限责任公司（以下简称甲方）

承租人：_____（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》及有关规定，为预防和减少安全事故及火灾危害，确保承租人所入驻场地及其人身、财产和公共财产的安全，遵循“谁使用，谁管理，谁负责”的原则，明确双方在安全工作中的权利、义务，特签订本安全管理协议：

一、乙方在安全生产方面的责任与义务

- 1、乙方必须贯彻执行安全生产、劳动保护、消防、食品安全的法律法规、条例、规定，在租赁期间内对该入驻场地的安全生产活动负全面责任。
- 2、乙方应根据自己生产经营活动的实际，制定安全管理制度，保障入驻场地在符合各项安全规定的情况下运营。
- 3、乙方应按规定开展安全培训、演练、隐患排查治理等活动，落实企业安全生产主体责任。
- 4、乙方应按《安全生产法》的规定，配备安全生产管理人员。
- 5、乙方的安全管理人员应取得安全证书，在作业过程中巡视检查，随时纠正违章作业。
- 6、乙方应对新入场或转岗的作业人员开展安全三级教育，考试合格后方准进入现场作业。
- 7、乙方的生产经营如涉及特种作业，则作业人员必须持相应的特种作业操作证方可上岗。
- 8、乙方应按规定提供合格的劳动防护用品给作业工人。
- 9、乙方的机械设备必须是合格产品，且性能良好、安全防护装置齐全、灵敏、可靠。
- 10、严禁在入驻场地内使用和储存易燃易爆化学物品。
- 11、严禁在入驻场地焚烧垃圾等可燃物。
- 12、乙方在租赁期间必须自觉接受甲方的检查和监督，收到甲方的安全整改

通知单，应在规定期限内完成整改。

13、如发生安全生产事故时，乙方必须及时向政府部门及甲方报告。同时参加抢救工作，采取相应的措施保护好现场。乙方要积极配合对事故的调查和现场勘查。凡因乙方隐瞒不报、做伪证或擅自拆毁事故现场，所造成的一切后果均由乙方承担。

14、如乙方未执行安全生产的法律法规、规章制度或自身安全措施不力，而导致安全事故，因此而发生的损失和后果由乙方承担。

二、甲方在安全生产方面的责任与义务

1、甲方应按安全生产法律法规，履行出租人的安全管理责任。

2、甲方有权定期或不定期对乙方安全生产活动进行检查，并对存在的安全隐患下达整改通知单。乙方未按要求进行整改或者拒绝整改，由此产生的一切损失和后果，由乙方自行承担。

3、甲方有权要求乙方立刻撤走现场内不遵守、执行安全生产法律法规、标准、操作规程、安全条例和指令的人员，无论在任何情况下，此人不得再雇佣于现场。

4、视安全隐患的轻重，甲方安全管理人员有权要求权责令承租人进行整改和停业整顿，整改合格后方可继续，由此而产生的一切损失和费用，由乙方自行承担。

5、乙方违反安全生产、治安、消防、文明规定的行为，甲方依据相关规定有权对乙方进行经济处罚。

三、甲方与乙方在消防方面的责任与义务：

1、双方必须认真遵守有关的消防安全管理规定及条例。

2、严禁擅自遮挡、挪用、改变、损坏、拆除消防设施、器材和消防安全标志。

3、必须保持消防疏散通道的畅通。严禁占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车通道。

四、安全管理协议书的份数

本协议书一式二份，由双方各持一份。

五、有效期：

本协议书有效期与租赁合同相同。

甲方：

乙方：

福建建灿科技有限责任公司（盖章）

（盖章/手印）

法定代表人或委托代理人（签字）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

签订日期： 年 月 日

第四章 竞租文件格式(竞租人提供)

第一部分 承诺函

致：福建建灿科技有限责任公司

1. 根据我方收到的招租编号为 FJJC-ZC-202301 的《福建建灿科技有限责任公司厂区 25 亩空地招租公告》，经我方踏勘现场和研究上述招租文件的竞租须知、合同条款等有关文件后，我方愿以人民币每年_____元的竞租报价对标的物进行承租经营使用，承租用途为：轻质建材、干混砂浆、商品混凝土等预制装配式建筑上下游配套产业（但与建灿公司现有的装配式房建构件、排水管、预制梁等产品有竞争关系的除外）。

2. 我方已详细阅读了招租文件的全部内容及有关附件。我方完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。我方接受并遵守招租文件所有条款，完全理解和接收贵方提出的竞价招租按照“价高者得”的原则且原承租人享有最高报价优先承租权。

3. 贵方的中标通知书和本竞租文件将成为约束双方合同文件的组成部分。

4. 我方保证竞租文件中所提供的相关证明材料是真实有效的，一旦我方中标，我方保证履行竞租承诺。若我方放弃中标，或因我方竞租文件中所提供的相关证明材料被证实为虚假的，贵方有权没收我方的竞租保证金，我方并承担由此产生的全部责任和给招租人（或产权人）造成的损失。

5. 我方将与本竞租函一起，提交人民币贰万元作为竞租保证金。

6. 我方提交竞租文件一式二份。

7. 一旦我方受租，我方承诺，自收到贵方中标通知书之日起按通知书要求时间内与贵方（或产权人）签定合同，我方完全接受招租文件的合同条件，保证按合同组成文件的内容规定履行合同责任和义务，承担经济和法律责任。否则按退出处理，并按竞租须知中的相关规定，放弃竞租保证金，归贵方所有。

竞 租 人：_____（法人盖章或自然人签字及手印）

住所（或住址）：_____

统一社会信用代码证号码（或自然人身份证号码）：_____

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

联系电话：_____

日期： 年 月 日

第二部分 竞租报价表

招租编号：FJJC-ZC-202301

竞租人：_____（法人单位盖章，自然人签字及手印）

时间：_____

项目名称	福建建灿科技有限责任公司厂区东南侧 25 亩空地	
承租用途		
承租年限	3 年	
场地面积	25 亩（16666.67 m ² ）	
租金报价	年租金（元）	小写：
		大写：

法定代表人或授权委托人签字：_____

竞租报价说明

1. 本报价不含建设或改造费用，如我方承租，则建设或改造所需的全部费用由我方承担。

2. 本报价不含租赁经营中应向出租人缴纳的履约保证金，电费、水费、物业管理费、空调费、外立面及场地广告标识设置等费用以及按规定应缴纳的其它费用，上述各项按合同规定执行。

第三部分 授权委托书格式

企业法人使用

本授权委托书声明：我 _____（姓名）系 _____（竞租人）的法定代表人，现授权委托 _____（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加福建建灿科技有限责任公司（厂区 25 亩空地公开招租）的竞租活动。委托代理人在竞租活动和合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我及我公司均予以承认并全部承担其所产生的所有权利和义务。

本授权委托书在签署日至竞租活动合同签署之日期间始终保持有效。委托代理人无转委托权。

特此委托。

附件：法定代表人及委托代理人身份证复印件（加盖公章）

委托代理人：（签字）

性别：

出生日期：

委托代理人电话：

竞租申请人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

第四部分 竞租保证金缴纳凭证粘贴单

竞租保证金缴纳凭证

原件粘贴处

(竞租人签章)

注:

竞租人应将交纳投标履约金的银行账户的开户行名称等信息填写如下,便于未中标时退还保证金。相关信息填写如下。

开户名称: (须与竞租人名称一致)

开户银行:

开户账号:

联系电话:

