****江门市和兴市场物业管理有限公司****

****辖下农贸市场摊铺位招租方案****

****一、物业的地理位置及周边环境****

江门市和兴市场物业管理有限公司辖下管理育德市场、丰乐市场、良化市场、北街市场、蓬江市场、中心市场、华园市场及横岭市场。育德市场位于江门市育德街46号，附近是大型的商业住宅群，人口稠密；丰乐市场位于江门市蓬江区育德怡清苑，邻近耙冲旧城区；良化市场位于江门市蓬江区良化新村东42-45号，是良化区域主要的农贸市场；北街市场位于江门市学校路37号，附近是整个北街区域及甘化新村唯一的农贸市场；蓬江市场位于江门市堤东路147号，是江门市最大型的水产品批发市场；中心市场位于江门市范罗岗206号，是江门市旧城区及范罗岗区域的主要市场；华园市场位于华园中路12号，是花园中区域唯一的农贸市场；横岭市场位于华侨新村31号，是农林路及华侨新村区域其中的一个农贸市场。

****二、物业的基本情况****

该物业包括育德市场及丰乐市场部分代管物业；良化市场、北街市场、蓬江市场、中心市场、横岭市场内业权为基础建设投资有限公司的物业；华园市场权属是江门市西区置业房地产投资有限公司与市工商局共同拥有，后由于市场改制等原因，移交由江门市和兴市场物业管理有限公司进行管理。现育德市场、丰乐市场、良化市场及北街市场、中心市场、华园市场、横岭市场及蓬江市场的合同均于2018年3月31日到期。现和兴公司辖下的育德市场、丰乐市场、良化市场、北街市场、中心市场、华园市场、橫岭市场及蓬江市场需对外进行招租。

****三、物业租赁范围及有关事项****

**（一）招租范围**

位于江门市育德街46号的育德市场内部分代管摊铺位，位于江门市蓬江区育德怡清苑的丰乐市场内部分代管摊铺位；位于江门市蓬江区良化新村东42-45号的良化市场内全部摊铺位，位于江门市学校路37号的北街市场内全部摊铺位。位于江门市堤东路147号蓬江市场首、二层全部摊铺位；位于江门市范罗岗206号中心市场首、二层全部摊铺位；位于华园中路12号华园市场的全部摊铺位；位于华侨新村31号橫岭市场内全部摊铺位。

**（二）租金定价**

以上物业租赁价格以不能低于评估价格，实施最高限价，最高限价为评估价的基础上上浮50%。租赁期限内租金每一周年递增一次，递增幅度为5%。

**（三）租金支付方式**

承租者须于每月的10号前以银行转账方式向出租方交纳当月的租金。

**（四）整体租赁期限**

在签订合同生效后，自移交资产之日起计算为租赁期限2年。

****四、租赁基本条件****

（一）该物业招租用途为：农贸产品批发、零售。

（二）市场是划行规市进行经营，在办理竞租报名时，各竞租者按行业报名，按评估价格交纳三个月的租金作为竞租保证金，竞租保证金款项由赁租人在竞租前划入和兴公司指定账户。竞租成功并签订合同后，竞租保证金转为租赁合同履约保证金，如竞租成功者不与出租方签订租赁合同及相关协议的或违反竞租其他约定的，没收租赁履约保证金并归出租方所有。竞租不成功者，则退还全部款项（退还款项不计算利息）。在承租期内违约，各款项按租赁合同的约定处理。

（三）新合同于2018年3月31日前签订，为确保社会稳定的因素，新承租者须在合同签订3日后方可接收标的物，并承诺给予承租者3天的搬迁期，新承租者在签订合同后开始向出租方交付租金。

（四）因本项目租赁所涉及的房产税、土地使用税均由出租方承担，其它税费由承租方承担。

（五）未经出租方书面同意，承租方不得将出租标的物转租给他人。

（六）租赁期限届满或因承租方原因租赁提前中止的，标的物中的不动产（包括水、电、消防设施等）和不可拆卸设施、装修物，不论是否由承租方出资建设，全部归出租方所有，承租方不得破坏。

（七）竞租成功后与出租方签订租赁及相关合同，租赁的约定以租赁合同及相关附件为准。

（八）其他未尽事宜在正式租赁合同中约定。

**五、招租方式**

（一）各市场所有摊铺位的租赁定价、出租情况以及租赁期，在市场充分利用场内宣传栏、电子显示屏、公司官方网站公开发布摊铺位招租信息，在市场行业范围内公开招租。

（二）摊铺位竞价至最高限价后，在同等条件下，原承租者享有优先租赁权，但原承租者亦只能享受一次的优先租赁权。

（三）同时多人竞价至最高限价后，在没有原承租者的情况下，实施抽签方式进行租赁。

（四）若政府及相关主管部门明确了农贸市场摊铺位的租赁管理办法，农贸市场摊铺位需进入江门市公共资源交易中心交易的，和兴公司将在三个月内执行新的租赁管理办法，并按新的租赁管理办法进行租赁

**六、报名地点**

有意向的个人或单位持有效证件到和兴公司各市场办公室报名。

**江门市和兴市场物业管理有限公司**

**二〇一七年十一月二十三日**