

泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心房屋出租

交
易
文
件

泰顺县公共资源交易中心

二〇二五年十月

泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心公开竞价招租（二次）

泰顺县公共资源交易中心受泰顺县罗阳镇人民政府的委托，将泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心公开竞价招租，现将有关事项公告如下：

一、出租方：泰顺县罗阳镇人民政府

二、房屋地址：1、泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101、102 室

2、泰顺县罗阳镇伊号院 20 幢 2 单元 101 室

三、泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心基本情况

如下表：

标的	地址	建筑面积（m ² ）	租期（年）	起始价（元/年）	竞买保证金（元）	备注
1	泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101、102 室	301.89	2	23113	20000	该处场所不具备老年食堂功能，可作为助餐点。
	泰顺县罗阳镇伊号院 20 幢 2 单元 101 室	215.14				
详见评估报告（附后）						

租期 2 年，具体起止日期在《房屋租赁合同》中约定，租金交付方式：按年度支付。

四、招租标的底价及交易方式：

1、出租期限两年，承租人第一年内须正常履行合同条款且老年人满意率较高，方可续签下一年。承租方需向产权方缴纳壹万元履约保证金，保证金在合同正常履约完成后，退还保证金。

2、交易方式：如只有一家合格竞买人，则该竞买人以租金起始价成交；有二位或二位以上报名竞价者，以一次性竞价方式（价高者得）；

五、报名人条件：。

（1）具有良好的财务状况和支付能力；（2）具有良好的商业信用；（3）具备餐饮、养老服务等资质的个体经营户、民办非企业单位、公司等，应当具有完全民事行为能力；（4）符合国家法律、行政法规规定的其他条件。

六、租赁用途：租赁房屋的用途为开办居家养老服务照料中心（老年食堂），其中老年食堂须优先保证老年人用餐，符合县民政局关于养老场所的各类运营要求，场所内不得存放危险化学品、易燃易爆品、殡葬用品等违法违规物品，不得噪声扰民等。同时应符合公安、消防、卫生、环保、工商、综合执法等部门对相关经营活动的限制、特殊要求或行业新规定，不得作为棋牌室、娱乐场所等用途，不得经营重油重烟（如烧烤类）等项目。

七、其他事项：

1、承租方在承租期间需服从物业管理，必须及时支付水费、电费等一切由承租方使用所产生的相关费用，公共区域电费、水费公摊，公摊最终以物业为准。

2. 出租场所原设施设备如发生损坏、丢失由承租方负责，其费用先在协议履约保证金中扣除，不足部分照价赔偿。

八、报名时间及报名事项：

1、报名时间：2025年10月10日至10月21日上午11:00时止（工作时间）

2、报名事项：

（1）报名需提供营业执照或民办非企业单位登记证书、食品经营许可证、法人身份证等。

（2）委托办理的，应同时提交当场面签委托书或经公证的委托书及代理人的有效的身份证明。

九、竞买保证金缴纳截止时间为2025年10月21日上午11时00分，以缴纳到泰顺县公共资源交易中心账户为准。

开户名称：泰顺县公共资源交易中心，开户机构：建行温州泰顺支行营业部，账号：33001627435053005857

十、出让会时间及地点：

出租竞价会于2025年10月21日15时00分在泰顺县公共资源交易中心三楼2号开标室（新城大道123号）举行。

十一、报名地点及咨询电话：

泰顺县公共资源交易中心政府采购科（新城大道123号201室）

泰顺县公共资源交易中心 吴先生 18967784548

泰顺县罗阳镇人民政府 毛先生 13858813943

看样联系人：夏女士 0577-67579921

泰顺县公共资源交易中心

2025年10月10日

泰顺县公共资源交易中心竞价须知

为了规范竞价行为，维护竞价秩序，保障国家利益和当事人的合法权益，促进社会主义市场经济健康发展，根据有关规定，特制定本须知。

一、以按现状竞价转让的形式，将特定物品或财产权利转让给最高应价者的买卖方式。竞价活动应当遵守有关法律、法规，遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。

二、竞买人在公告规定的登记期间，有权了解相关竞价标的的具体情况，有权查看相关竞价标的的资料。一旦进入竞价会场即表明已完全了解该竞价标的的情况，并愿承担一切法律责任。

三、竞买人参加竞买，应在规定时间内先向泰顺县公共资源交易中心办理登记手续，缴纳竞买保证金。

四、若委托代理人参加竞买，代理人必须持有授权委托书（需当场面签委托或经公证的委托）及代理人身份证，代理人享有和其他竞买人同等权利和义务。

五、泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心房屋出租起始价见公告。

六、竞价出让采用一次性竞价，竞投价最高者竞中的方式进行。竞买人须事先了解标的物相关情况，竞买按照如下程序进行：

1、竞买人办完报名手续并得到资格确认后，即可从泰顺县公共资源交易中心领取竞投书和标函袋，根据竞投书的注意事项自由加价（此次加价幅度为 100 元或其倍数，否则无效）并填入竞投书中，（涂改或竞投人未签印的无效，大小写不相符的以大写为准），统一放入标函袋并密封完好加以密封签印，同时当场递交。标函袋未密封或签印的，泰顺县公共资源交易中心有权予以拒收。以上标的竞投书递交的截止时间为 2025 年 10 月 21 日上午 11 时 00 分，递交竞投书的地点为泰顺县公共资源交易中心政府采购科（新城大道 123 号 204 室）。

2、房屋出租竞价会于 2025 年 10 月 21 日 15 时 00 分在泰顺县公共资源交易中心三楼 2 号开标室（新城大道 123 号）举行。主持人请在场竞买人、项目业主一起检查标函袋的密封情况，当

场开启标函袋，竞价出让采用一次性竞价进行：某标的如只有一家合格竞买人时，则该竞买人直接以租金起始价成交；如有二位或二位以上合格竞买人时，竞投价最高者竞得（价高者得）；如分别有二位及二位以上竞投人竞价最高且相同，则分别由该二位及二位以上竞投人进行抽签决定中标；原租户有优先承租权，当有其他竞投人与原租户竞价并列最高时，直接确定原租户中标。

七、泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心房屋出租，是以现行条件下的现状进行，出租后所涉及的权利义务和风险均归受让人所有。

八、竞价成交后，竞得人必须当场签署《竞价成交确认书》，确定竞价价款支付方式、期限等。

九、竞价成交后，竞得人不当场签订《竞价成交确认书》，不履行成交确认书约定的支付竞价价款、竞价佣金等义务，除保证金不予退还外，还应承担违约责任，并赔偿由此造成的经济损失。

十、竞得人保证金在签订合同后无息退还；未成交者保证金凭保证金收据，竞价结束后在约定期限内无息退还。

十一、竞买人参加竞价，必须遵守竞价会场秩序和竞价程序。不得妨碍竞价主持人的正常工作，更不准进行恶意串通等违法行为，否则将依法追究法律责任。

泰顺县公共资源交易中心

2025年10月10日

产权交易报名表

项目编号：

2025年 月 日

产权交易标的	泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心		
单位或自然人		企业性质	
身份证或营业执照号码		法定代表人	
地址		委托代理人	
联系人		邮政编码	
联系电话		手机号码	
资料领取声明	1、我仔细阅读取泰顺县公共资源交易中心《泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心房屋出租》的所有资料，愿意承担其中应由竞投标人承担的全部义务。 2、经查验竞价标的物的有关资料及现状后，已确认竞价标的物的范围界定明确，清楚了解质量状况。 <p style="text-align: right;">报名人（签字）：_____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		
附件：	1、报名人身份证明或其他有效证明复印件； 2、委托协议、代理人身份证复印件； 3、中心要求的其他资料。		
备注：	填写本表时注意阅读相关的《交易文件资料》，了解标的瑕疵。		

授权委托书

委 托 人		受 托 人	
姓 名		姓 名	
性 别		性 别	
出生日期		出生日期	
工作单位		工作单位	
职 务		职 务	
证件号码	身份证（复印件附后）	证件号码	身份证（复印件附后）
<p>本人授权_____（受托人）代表本人参加<u>2025年10月21日15:00</u>在泰顺县公共资源交易中心举办的<u>泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心房屋出租二年租赁权竞价出让活动</u>，代表本人签订成交确认书或具有法律意义的文件、凭证等。</p> <p>受托人在竞价出让活动中所做出的承诺、签署的合同或文件，本人均予以承认，并承担由此产生的法律后果。</p> <p>委托人（签名）：_____ 受托人（签名）：_____</p> <p style="text-align: right;">_____年___月___日</p>			
备 注	<p>兹证明前述委托书确系该单位法定代表人_____亲自签署。</p> <p style="text-align: center;">（单位公章）</p> <p style="text-align: right;">_____年___月___日</p>		

泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心房屋出租竞投书

一、竞投标的：_____

二、本竞买人同意泰顺县公共资源交易中心于本次竞价出让会提供的《泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心房屋出租交易文件》和《泰顺县公共资源交易中心竞价须知》的各项条款，并遵照执行。

二、本标的竞投价为人民币_____元（每年）。（加价幅度为100元或其倍数）

大写：_____元整（每年）。

三、本竞投者如中标，即同意在成交确认书上签名，如不签名的，同意按《泰顺县公共资源交易中心竞价须知》第九条规定处理。

竞投人（签章）：_____

2025年 月 日

成交确认书

一、 竞价会名称：泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心房屋出租竞价会

二、 出租方与标的

竞买牌号	/	出租方名称	泰顺县罗阳镇人民政府
标的编号	1	标的名称	
成交价	(大写)		
	(年租金)		
买方手续费	/ 元	备注	二年租期

三、 手续费

承租人在竞价成交当日支付/手续费。

四、 保证金

保证金在签订《公有房屋租赁合同》后无息退还。

五、 签订竞价转让协议及付款

1、承租人在竞价成交日起5个工作日内与转让方签订《公有房屋租赁合同》，并按《公有房屋租赁合同》缴纳转让价款。

2、承租人未能按期签订《公有房屋租赁合同》以及不能在规定时间内支付转让价款的，均视为违约。可取消承租人的竞得资格，承租人竞买保证金不予退还，并可解除《房屋租赁合同》，解除该合同的，承租人按其合同约定承担违约责任。

六、 标的物交割按《房屋租赁合同》规定办理。

七、 其他约定

1、 本成交确认书如有纠纷，应协商解决。协商不成，应向标的物所在地法院起诉。

2、 本成交确认书一式肆份，出租方、承租人、国资办和泰顺县公共资源交易中心各一份，自三方签字、盖章后生效。

出租方（盖章）：

承租人（签字或盖章）：

负责人（签字）：

法定代表人（签字）：

代理人（签字）：

代理人（签字）：

泰顺县公共资源交易中心（盖章）：

代表人（签字）

本确认书签约时间：

2025 年 月 日

泰顺县罗阳镇公园学苑、伊号院居家养老服务照料中心房屋项目

租 赁 合 同

甲方（出租方）：泰顺县罗阳镇人民政府

乙方（承租方）：_____

签订时间： 年 月

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，双方在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，经协商一致，就房产租赁事宜，订立本合同。

第一条 租赁场所和用途

(一) 甲方同意将其位于_____，资产名称租赁给乙方使用。用地面积约为____m²，建筑占地面积____m²，建筑面积约____m² (具体位置及面积以产权证为准)。

(二) 乙方承租房产用途为居家养老服务照料中心，未经甲方书面同意，租赁期限内不得改变房产的用途。

第二条 租赁期限

本合同租期共计两年，自____年__月__日起至____年__月__日止。乙方享有从____年__月__日至____年__月__日共__个月装修期。

承租人第一年内须正常履行合同条款且老年人满意率较高，方可续签下一年。承租方需向产权方缴纳壹万元履约保证金，保证金在合同正常履约完成后，退还保证金。

第三条 租金、支付方式及其他费用

(一) 租金支付方式选择以下第__种方式：

1. 年租金为固定租金，__年租期总租金为_____元（大写：____元整），
2. 年租金为不固定租金，次年租金在上一年度基准租金的标准下每年涨幅2%，（具体租金见最后附表）。

(二) 甲方指定收款账户：

户名：

开户行：

银行账号：

本合同下的租金为含税金额，第一年租金应在__年__月__日之前付清。以先付后用为原则，次年租金须在上一年度租赁期限届满的15天前支付完成。若乙方违约或提前终止合同的，则不享有装修期待遇，乙方须补缴装修期期间的租金，已支付未到期租金不退还并且甲方有权没收履约保证金。

(三) 租赁期间，由乙方承担租赁期限内使用该房产产生的费用包括但不限于物业费、水费、电费、网络费、等相关费用。同时，租赁区域内的公共设施维保费用由乙方承担。

第四条 履约保证金和交付

(一) 本合同履约保证金为 50000 元 (大写: 伍万 元整), 乙方需在签订本合同前将履约保证金转账至甲方指定账户。

履约保证金在租赁期限届满或者合同解除时, 并经甲方查验房产各项设施完整无损及乙方办结相关费用和手续后, 无息退还剩余履约保证金。

(二) 在双方签订本合同, 乙方将履约保证金转账至甲方指定账户后 5 天内, 甲方将该房产交付乙方使用。

第五条 双方权利义务

(一) 甲方应保证出租房产的建筑结构和设备设施符合建筑、消防等方面的安全条件, 不得危及人身安全。若设施因质量原因而受到损坏时, 由甲方负责修缮并承担相关费用。

(二) 租赁期内, 甲方如需转让该房产, 应提前 30 日通知乙方, 乙方在同等条件下享有优先购买权。

(三) 乙方作为租赁房产实际管理人, 应时刻注意防火防盗, 防触电, 不做危及人身安全的活动, 并且乙方在房产内发生的一切人身安全事故, 都由乙方承担, 与甲方无关, 包括不限于高空抛物、水电煤气使用不当、在房产内摔倒等造成人身伤亡。

(四) 乙方在租赁房产内用电必须符合国家及地方有关规定, 不得超负荷用电和私拉乱接电线; 电气线路和电气设备的功率、保险装置应当与额定负荷相匹配, 不得用其他金属丝代替保险丝; 禁止在租赁房产内具有火灾、爆炸危险的场所使用明火; 乙方因特殊情况需要进行电、气焊等明火作业的, 动火部门和人员应当按照甲方单位的用火管理制度向甲方申请办理审批手续, 落实现场监护人, 由甲方确认无火灾、爆炸危险等后, 乙方方可动火施工。动火施工人员应当遵守消防安全规定, 并落实相应的消防安全措施。乙方应妥善使用房产水、电、气等设施, 维护好场所安全, 避免火灾, 如因乙方使用不当引起火灾或因其他意外造成损失的由乙方承担赔偿责任。

(五) 乙方应爱护并合理使用房产及其附属设施, 乙方负责租赁期间租赁物的日常维护维修。租赁物在租赁期间, 不管由于何种原因, 其维修均由承租人负责解决并承担全部维修费用, 出租人不负责该租赁物的维修事项, 也不负担其维修费用。乙方对因使用不当造成房产或设施毁坏的, 应负责及时修复或给予甲方相应的经济赔偿。

(六) 乙方装修房产或变更用途的, 应当事先征得甲方书面同意。租赁期满,

甲方要求恢复原状的，乙方必须恢复原状，经甲方验收认可后，方可办理退租手续。

(七)乙方将房产转租或部分转租给第三方的，应当事先征得甲方书面同意。

(八)租赁期限届满，乙方享有以同等条件优先承租的权利。

(九)乙方必须守法经营，照章纳税，不得违反国家明令禁止的经营行为，及时交清水、电费、燃气费等其他费用。不得作为只对少数人开放的实行会员制的高档经营场所（私人会所）。

第六条 合同解除

(一)经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二)因不可抗力导致本合同无法继续履行的，双方都可申请解除本合同。

(三)甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同，并且甲方应向乙方支付____万元违约金：

1. 迟延交付房产达 30 天的；
2. 交付的房产严重不符合合同约定或影响乙方安全致使无法使用；
3. 不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房产的；
4. 因甲方权属或债务纠纷严重影响乙方使用的。

(四)乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回房产，并且乙方应向甲方支付____万元违约金：

1. 不按照约定支付租金达 30 天的；
2. 连续欠缴三个月水、电等费用的；
3. 擅自改变房产租赁用途、利用租赁房产进行违法活动，损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的或利用租赁房产存放危险、违禁物品的；
4. 擅自拆改变动房产内部结构或损坏房产的；
5. 未经甲方书面同意将房产转租、转借给他人的。

第七条 违约责任

(一)甲方未按约定时间交付该房产或者乙方不按约定支付租金但未达到解除合同条件的，应按日租金 2 倍的标准支付逾期费用；

(二)租赁期满，乙方未按约定时间返还房产的，应按日租金 2 倍的标准向甲方支付逾期费用；

(三)达到合同解除或终止条件时，乙方仍不履行腾房义务的，乙方应在收到甲方通知后的 5 天内，将承租房产内的乙方设施物品清理并搬离承租房产，逾

期末处理的设施物品，甲方有权将乙方设施物品清理或搬离，清理或搬离期间产生的费用由乙方承担。

第八条 其他约定

若因乙方违约致使合同解除，乙方需优先处理项目内自行投资资产，将所得款项优先并足额偿付甲方租金。若款项不足覆盖租金差额，乙方须在处置项目内自行投资资产后 15 天内自筹资金补足差额。

第九条 争议解决

双方在本合同履行中发生争议的，经双方协商不能解决时，可向泰顺县人民法院提起诉讼。

第十条 其他

本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份，经双方签字盖章后生效，如有未尽事宜，可另订补充条款，补充条款与本合同具同等法律效力。

甲方：泰顺县罗阳镇人民政府

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方：XXXX 有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

签订时间： 年 月 日