

成都香城资产管理有限公司

关于团结小区二期四栋 空置资产公开招租方案

根据《成都香城投资集团有限公司资产招商管理办法》（成都香投〔2023〕32号）相关规定，团结小区二期四栋前期已挂网流标2次，现拟降价10%再次进行挂网，结合运营实际，制定如下方案：

一、基本情况

（一）资产分类

本次拟进行公开招租资产均为一般物业。

（二）权属情况

本次资产出租方为成都香城资产管理有限公司。标的暂未取得房产证及土地证。

（三）资产概况

团结路218号团结小区二期4栋1-3层商业，本次拟招租1层为农贸市场，面积共计806.91 m²。

二、招租方案

（一）招租原则

坚持“公开、公平、公正”的原则，对团结路218号团结小区二期4栋1层空置资产在新都区公共资源交易服务中心公开竞价招租。

(二) 招租条件及招租方式

1.招租业态：本次出租房屋经营项目应符合拟竞租标的所座落地段业态规划要求，其中1层业态规划为农贸市场，不得用于从事国家明文禁止的经营范围。

2.价格拟定依据：参照成都蜀华土地房地产估价有限公司《房地产租赁咨询评估报告》。

3.面积、起始单价、递增率、租期、装修免租期：

序号	物业地址	物业面积(m ²)	起始单价(元/m ² /月)	起始价(元/年)	5年起始租金总价(元)	递增率	租期	竞租保证金	网络竞价增价幅度(元或其整数倍)	装修免租期
1	新都区团结路218号团结小区二期4栋1层	806.91	22.5	217865.7	1156678.59	逐年递增3%	5年	54466.43	0.5	2个月

注：承租人需自行前往现场踏勘标的物情况、户型，接受资产现状出租。出租方对上述标的物业缺陷（除主体结构外）不予以整改，由承租人（最终承租人）自行修缮并承担相关费用。

三、支付方式及履约保证金

(一) 租期自合同签订之日起算。

(二) 租金递增及支付方式

上述标的租金逐年递增3%，年租金50万以内的，按一年为周期支付租金；年租金50万以上，100万以内的，按半

年为周期支付租金；年租金 100 万以上的，按季度为周期支付租金。支付方式为一周期支付，并应提前 20 天支付下一周期租金，计租期首期租金在合同签订之日起 10 个工作日内支付。承租人应以银行转账的方式向出租方缴纳租金。

（三）履约保证金

承租人应在签订正式租赁合同后的 7 个工作日内，向出租方一次性通过银行转账方式缴纳计租期第一年年租金的二个月作为履约保证金。承租人将履约保证金转入出租方指定的账户中。

租赁合同到期后 20 个工作日内，承租人在无违约情形下，结清水电气等费用、办理完离场后续并腾空、撤出租赁区域且物业装修及附属设备无损坏后，出租方全额无息退还其履约保证金。

四、竞租人资格条件

（一）竞租主体资格条件

1. 竞租主体：（选择 不选择）

个人个体工商户公司（不含分公司）社会团体
分支机构 机关单位 涉外企业 事业单位 合伙企业
 其他

（二）本次租赁不接受联合体报名。

（三）国家法律、行政法规规定的其他条件。

五、招租方式

（一）本次招租采取网络竞价的方式。

（二）信息发布后，在自由报价截止时，只有一个符合

条件的竞租人，且报价不低于起始价的，即可成交；有两个或两个以上的符合条件的竞租人进入限时竞价，出价最高者为竞得人。

（三）自由报价是指竞租人在公告规定的自由报价时段进行的报价，竞租人必须在自由报价时段进行至少一次有效报价，方有资格参加该标的物的限时竞价。

（四）限时竞价是指在自由报价时段结束后，有两个及以上竞租人进行了有效报价的即进入限时竞价时段。限时竞价由若干轮次组成，限时竞价阶段若有人加价，则自动进入下一轮限时竞价，直至限时竞价无人再次加价时，该标的物竞价结束。

六、竞租保证金

通过承租资格审查的竞租人，应在报名前交纳竞租保证金，保证金均须从竞租人基本账户（自然人通过本人账户）通过网络自主转账方式到达交易中心指定的虚拟账户中。

竞租保证金为竞租标的评估年租金租金标准的 25%

收款户名：成都市新都区公共资源交易服务中心

开户行：成都农商新都支行

账号：竞租人在报名时由系统为其生成的保证金收款账号

竞租活动结束后竞得人签订租赁合同并办理相关手续后 7 个工作日内全额无息退还竞租保证金；未竞得人办理相关手续并经出租方确认后 7 个工作日内全额无息退还竞租保证金。

七、转租限制、续租条件及退租申请

1、转租限制

房屋租赁期限为 5 年，本处资产不得分租、转租、转让，因承租人擅自分租、转租、转让的，出租方有权按照合同约定追究相关违约责任并解除租赁合同。

2、续租条件

原承租人在原租赁合同执行期间无违约情形（如拖欠租金、因乙方原因导致安全事故、转租转让标的物、擅自改变标的物用途、不配合出租方及相关部门开展各类安全排查整改等）的，如需继续承租该商业，应在租赁期届满前 3 个月以书面的方式向资产管理方提出书面申请，出租人将按照届时国有资产招商管理办法及相应政策制定续租方案。原承租人不接受续租方案的，视为放弃续租，出租方将重新进行招租。

3、退租申请

租赁合同期届满或合同提前终止、解除时，承租方应提前 3 个月向成都香城资产管理有限公司提交《退租申请》，应在合同期限届满或合同终止后 5 个工作日，结清租金及由承租方缴纳的费用后（包括但不限于水、电、燃气费等），办理退租手续，并以良好整洁可出租的状况交还给出租方。

八、合同的解除

（一）承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租方有权解除合同并要求赔偿损失。

(二) 承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租方可以要求竞租人在合理期限内支付。竞租人逾期不支付的，出租方有权解除合同并追究相关违约责任。

(三) 其他解除条件以租赁合同具体约定为准。

九、违约责任

(一) 竞租公示期结束后，承租人 15 个工作日内到成都香城资产管理有限公司签订租赁合同，逾期不签订租赁合同的，视为放弃中租资格，所缴纳的竞租保证金不予退还。

(二) 对于因承租人违反合同约定，出租单位收回的出租房屋，应重新履行公开招租程序，收取的违约金按照房租收入进行管理，出租方不赔偿竞得人因违约造成的各类损失。

(三) 具体违约和赔偿责任以租赁合同约定为准。

十、其他要求

(一) 租赁房屋产生的水电费、气费、垃圾清运费、物业管理费等其他费用由承租人承担。

(二) 承租人应承诺，在承租房屋后按照使用要求充分利用房屋，如需对房屋进行装修的，应提前将房屋装修或增设其他设施的方案提交给甲方，如需行政主管部门审批或第三方机构鉴定的，审批或鉴定后并取得相关报告再进行装修，且不改变房屋的现有建筑主体结构，租期满后，承租方的装饰不予补偿，除可以搬动的动产外，无条件无偿属于出租方所有，承租方不得拆除所有不动产部分（包括装修部分）。

十一、需竞租人承诺的事项

（一）本次出租标的物均已实地踏勘，接受标的物一切现状，充分了解该标的物现状及内部结构、附属设施设备等情况，包括由此可能产生的问题等，竞得后均由承租人自行负责维修使用，承租人不得以此要求出租方延长装修免租期、减免租金或延迟支付租金等。竞租人在竞得标的物后应自行负责标的物除主体结构外的房屋及附属设施设备等的一切维修维护维保，在投入使用前，承租人应保证标的物消防、燃气、特种设备均符合国家相关法律法规、标准规范的要求。出租方仅负责房屋主体结构的维修维护。在竞租成功公示后15个工作日内与出租方签订租赁合同并缴纳第一期租金及履约保证金。

（二）竞租前已详细阅读全部竞租文件，包括招租方案、租赁合同文本及有关资料，并完全认可接受。

（三）在承租标的物后，按照使用要求充分、合理利用标的物，不改变标的物建筑主体结构。

（四）在承租标的物后，未经出租方书面同意不得擅自改变房屋用途或业态规划。

（五）在承租标的物后，不得将标的物转租给其他第三方。

（六）在承租标的物后，不得将标的物作任何形式的抵押。

（七）在承租标的物后，按照租赁合同约定按期支付租金，不得以实物抵扣等其他方式进行缴纳。

(八)在承租标的物后,自行承担经营风险和市场风险,出租方无须承担任何责任和经济补偿。

(九)竞租人已经了解该房屋的物业管理状况,在承租标的物后,同意接受标的物所在处的物业管理。

(十)标的物水电气均按现状租赁,涉及水电气开户、分户等情况的,需由承租人自行办理,出租方可配合办理,产生的相关费用由承租人支付。

(十一)承租人应指定安全负责人,对资产现场包括但不限于安全管理、巡查等。场地安全工作第一责任人及实际管理人,需做好安全工作。造成一切生产经营及生活的安全事故或第三人损害,由承租方承担全部责任及赔偿,均与出租方无关。

十二、特别说明

(一)竞租人在参与竞租前应认真阅读、充分了解并接受招租方案中的全部内容,对标的的竞价信息及标的内容、标的物现状了解清楚。报名期间,竞租人可通过电话联系出租方陪同查看标的的现状。如因竞租人原因,未全面了解标的基本情况、现状,造成的后果,概由竞租人自行承担。

(二)该处房源在租赁期内如遇政府征用、收购、收回或拆除租赁房屋、及不可抗力因素导致租赁合同无法继续履行时,租赁合同即告终止,租金及其他费用据实计算。如遇上述情况,承租方和出租方均不赔偿对方任何损失。

(三)竞租人参与竞租视为知晓竞租标的物无房产证及土地证情况,自愿接受无房产证及土地证的事实及由此可能产生的一切法律后果予以接受,并不得以此为由拒交租金及

其他费用、拒绝租赁、向出租方主张任何补偿、赔偿等。

（四）如遇市政工程建设、维修导致道路封闭、打围施工、水电气供应停止等情形致使承租方经营受到影响的，或其他非出租方原因致使承租方经营受到影响的，除非各方协商一致，否则承租方不得以此要求出租方减少、免除或延迟缴纳租金及其他费用，也不得因此解除合同。

（五）承租方失去继续租赁权后，应按规定时限腾退所承租的房屋，按时将房屋交付给出租方，否则，给出租方造成的经济损失，概由承租方承担。

成都香城资产管理有限公司

2024年3月20日



团结小区二期4栋1层现场照及区域位置图

