

成都香城聚力建设发展有限公司

关于恒大上林苑农贸市场公开招租的方案

为保证国有资产保值增值，按照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〕号32号）文件规定，现按公开、公平、公正的原则，成都香城聚力建设发展有限公司拟对位于新都区新都街道百澜路669号恒大上林苑农贸市场公开招租。具体方案现如下：

一、基本情况

（1）资产分类

恒大上林苑农贸市场资产为一般物业。

（2）权属情况

此次招租主体为成都香城聚力建设发展有限公司，该处资产为成都香城聚力建设发展有限公司购置资产，已取得不动产权证，权属清晰。

（3）资产概况

恒大上林苑农贸市场位于新都区新都街道百澜路669号，该农贸市场为2层房屋，无地下室，资产总面积2502.24平方米，本次招租面积2502.24平方米，该处资产为恒大上林苑小区内配

套农贸市场，小区目前住户约 850 户，毗邻白鹤岛、五龙山生态公园、香城湿地公园等生态景区，地处新都商圈内，位于成绵高速、成金青快速通道附近，交通便捷。

二、招租方案

（1）招租原则

坚持“公开、公平、公正”的原则，对恒大上林苑农贸市场出租价格做专业评估后，在成都市公共资源交易服务中心平台进行公开竞价招租。

（2）招租条件及招租方式

1.招租业态：符合国家法律法规的农贸市场、商业及小区生活配套。经营项目符合租赁资产所座落地段商业业态规划要求，禁止从事国家明文禁止的经营范围，并禁止存放可能威胁公共安全或影响他人正常生活、生产的物品。

2.租赁用途：农贸市场、商业，其中农贸市场占比面积不低于 80%。

3.价格拟定依据：四川大友房地产土地资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（川友评报字（2023）第 0207 号）。

4.招租方式：公开招租。租赁总面积为 2502.24 平方米，租期为 6 年，租金每 3 年递增 5%，装修免租期 6 个月。

| 序号 | 位置 | 面积 (m ²) | 起始单价 (元/平方 米/月) | 起始价 (元/年) | 租金起始总 价(元) | 租金递增 率 | 租期 | 履约保证金 | 装修 免租 期 | 竞租保证金 |
|----|----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|---------------|----------------|-----|------------------|---------------|----------|
| 1 | 新都区新都街道 百澜路 669 号 | 2502.24 | 26 | 780698.88 | 4801298.1 | 每 3 年递 增 5% | 6 年 | 起始年租金 金额的 25% | 6 个 月 | 117104.8 |

注：竞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。招租方对上述标的物缺陷（除主体结构外）不予以整改，该处资产配电房线路损坏，由竞得人（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

（1）租金起始价的依据：

根据四川大友房地产土地资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（川友评报字（2023）第 0207 号）。

（2）租金支付方式：

上述标的物租金每 3 年递增 5%，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。承租人应以转账的方式向出租方缴纳租金。

缴纳租金账号信息如下：

户 名：成都香城聚力建设发展有限公司

开户行：招商银行成都锦江支行

账 号：128906250510601

（3）履约保证金：

1.承租方应一次性支付所承租房屋起始年租金的 25%作为租赁合同履约保证金；

2.承租方应在双方签订《房屋租赁合同》后的 5 个工作日内，一次性向出租方缴纳履约保证金；

3.因承租方单方违约导致合同提前终止的，所缴纳的履约保证金不予退还。

4.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、办理完离场手续并腾空、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

（1）竞租主体资格条件

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

（2）本次租赁不接受联合体报名。

（3）国家法律、行政法规规定的其他条件。

五、招租方式

（1）本次招租采取网络竞价的方式。

（2）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。

（3）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。

（4）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，限时竞价的每一应价时间段为 90 秒。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、竞租保证金的缴纳方式与退还

(1) 竞租申请人须在报名截止时间前足额缴纳竞租保证金(竞租保证金金额按起始年租金的 15%收取并以银行实际到账时间为准,竞租保证金仅支持银行转账支票、银行电汇、网银转账三种支付方式,不支持支付宝、微信等其他支付平台转账),避免因竞租保证金不能按时到账而影响报名,请竞租申请人在报名截止时间前,保留充足的银行转账和系统操作时间。竞租保证金不得代缴。申请参加本公告多个标的物竞租的,竞租保证金须分别缴纳。

(2) 竞租保证金账户:

开户名:成都市新都区公共资源交易服务中心

开户银行:成都农商银行新都支行

账号:竞租人在报名时由系统为其生成的保证金收款虚拟账号

(3) 竞租活动结束后:

1.承租候选人缴纳的竞租保证金在承租人与业主方签订租赁合同、履行相关义务后,由区交易中心根据业主方书面要求进行退转(不计利息)。

2.未竞得人缴纳的竞租保证金由成都市新都区公共资源交

易服务中心在竞价结束后 1 个工作日内完成核验，原则上原路径退还（不计利息）。

七、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，出租方可以要求承租人在合理期限内支付。承租人逾期不支付的，出租方有权解除合同。

（三）其他解除条件以租赁合同具体约定为准。

八、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聚力建设发展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，承租人自行承担因违约造成的自身全部损失。

（三）具体违约和赔偿责任以租赁合同约定为准。

九、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）承租方应承诺，在承租房屋后按照使用要求充分合理利用房屋，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、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、不配合甲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。

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，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的一切维修维护维保，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向出租方缴纳租金，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。

成都香城聚力建设发展有限公司

2024年1月17日



