

租赁方案

一、项目简介

1、租赁标的挂牌价及保证金：

标的序号	租赁标的	建筑面积（m ² ）	首年月租金挂牌价（万元）	竞价保证金（万元）
标的 1	福州市鼓楼区杨桥中路茶园小区 1#和 2#底层商场	3,248.03	16.89	35
标的 2				

2、租赁标的基本情况

租赁标的位于福州市鼓楼区杨桥中路茶园小区 1#和 2#底层商场，建筑面积为 3248.03 平方米。房屋所有权证号为榕房权证 R 字第 9901711，房屋用途为商场。

若在看样期至标的移交日期间现场发生变化，出租方不保证租赁标的的现有装修状况，最终解释权归出租方所有，组织方不对现场状况进行保证及现场状况变化作出解释。

3、（风险）提示

租赁标的现处于对外租赁状态，租期至 2021 年 6 月 30 日。租赁物为中国武夷实业股份有限公司名下资产，产权明晰。承租方竞得租赁标的的承租权后，不得拒签成交材料、房屋租赁合同等文件，也不得以此为由拒绝履行《房屋租赁合同》。

租赁标的以租赁标的现有的空间面积和移交时的状况出租，竞租人自行查勘现场，并自行承担查勘过程的一切费用，全部承担查勘中任何因未全面了解或误解现场实际状况而导致的一切后果，若竞租人

缴纳保证金并参与竞价，即视为该竞租人对标的的状况及存在的瑕疵完全认可且无异议。

原承租方不参与竞租或未能竞得的，应积极配合出租方办理该房产的移交手续，及时结清租金、物业管理费、水费、电费、卫生费、税收等一切相关费用和新承租方，新承租方做好与原承租方的交接手续（含现实际承租户）。

4、租赁目的及用途：商业，承租方须遵守国家及属地有关房屋使用和物业管理之规定。

5、首年月租金挂牌价：人民币 168,898 元。挂牌价为租赁标的首年月租金底价。租赁标的的租金不含其他任何费用，即承租方要自行负责物业管理费、水、电、卫生、公摊费等日常管理、经营管理的一切相关费用。

6、租赁期限：租赁期限叁年，从交付租赁标的之日起算，具体承租起止日以《房屋租赁合同》（详见附件）约定为准。

7、租金支付方式：租金按月结算，先付后用，且应在每个缴款周期的当月前 5 日将本周期的租金汇入出租方指定账户。

8、履约保证金及其支付方式：承租方应于《房屋租赁合同》签订之日起 3 个工作日内向出租方支付（2 个月首年月租金）作为履约保证金（不计利息）。履约保证金不能冲抵租金及各项费用。合同期内，若承租方无任何违约行为，出租方在合同期满后 15 个工作日内将履约保证金无息退还承租方。该租赁标的的期满，承租方应如期交还。

9、合同签署：出租方与承租方应在成交结果公示结束次日起 3 个工作日内签订《房屋租赁合同》。

10、租金底价确定依据：由国资委评估公司库抽取 3 家评估公司，经公开投标确定。

二、竞租人应具备的资格条件

1、合法成立并有效存续的企事业单位、其他经济组织或具有完全民事行为能力的自然人。

2、未被列入全国法院失信被执行人名单。

3、符合国家法律、行政法规规定的其他条件。

4、本项目不接受联合体竞租。

三、竞租人（承租方）应接受的主要租赁条件

1、承租方与竞租人必须一致。

2、承租方必须自行负责解决在装修和使用过程中涉及的有关手续和相关事宜（包括工商、税务登记、卫生、安全、环保、城市管理、特种行业管理、消防审批手续和验收等），并承担全部费用。

3、租赁过程产生的各种税费由出租方、承租方按国家相关规定各自承担，如有未规定的，由承租方承担。物业管理费、水费、电费及通讯费、电视收视费、卫生保洁费，以及消防、环保器材等经营管理的各项费用由承租方自行承担。

4、经出租方同意后，承租方可以根据需要，在不影响房屋建筑安全性的前提下进行装修，装修费用由承租方承担。承租方如需改变房屋外墙立面、原有墙体结构及原有设施的，或者需要在横梁、外墙打孔凿洞的，应事先书面征得出租方同意，在取得出租方书面同意意见书后，方可进行装修的相关事宜。租赁期满或因承租方原因提前终

止合同时，依附于房屋的固定装修（如隔墙、地砖或地板、吊顶、门、窗、壁橱、防盗网等）不计残值无偿归出租方所有，承租方不得恶意损坏和拆除。

5、未放弃优先承租权的原租户若参加竞租，在同等条件下享有优先承租权，并且需要按照本项目竞价须知要求在挂牌期间提供报名材料和缴纳竞价保证金参与竞价。

6、承租方须无条件全部签署、接受上述主要租赁条件和本项目《房屋租赁合同》。

四、竞价方式：网络竞价。

五、其他约定

1、租赁标的委托福建省产权交易中心进场交易，首次披露时间不少于 15 个工作日。

2、招租信息披露渠道：福建省产权交易中心网站和微信；委托方所出资企业官网；委托方网站和微信公众号；委托方信息公告栏；租赁标的现场。（信息发布渠道不少于五个）

3、结果公示与合同签署：租赁结果应通过原信息披露平台对外公示，发布渠道不得少于 3 种。公示内容包括出租标的名称、承租方简况、租赁价格、监督电话等，公示期不少于 5 个工作日。出租方与承租方应在结果公示结束次日起 3 个工作日内签订《房屋租赁合同》。

附 1：房屋租赁合同

出租方（盖章）：

年 月 日