

福建省产权交易中心公告

受委托，现对以下租赁标的广泛征集竞租人，特公告如下：

一、租赁标的：南京武夷商城凌云阁商业综合体项目招租，租赁期限15年（含免租期），第一年至第五年每年年租金挂牌价人民币732万元，第六年起（含第六年）至第十五年每2年年租金在上2年年租金的基础上递增3%。租金按季结算，先付后用，且应于每个租赁季度第一个月5号前支付本季度租金。租赁履约保证金为人民币200万元。

二、标的基本情况风险提示

租赁标的位于南京市江宁区宏运大道1818号101室，建筑面积为17622.74 m²，所处楼层位于项目地下负二层至地上三层。房屋所有权证号为苏（2020）宁江不动产权第0006594号，土地使用权类型为出让，土地使用终止日期为2043年3月29日，土地用途商服用地，房屋用途为商业。租赁标的土建已完成，外立面玻璃幕墙完工，配电3200千伏安，管道煤气装配到商铺附近。租赁标的目前空置，竞价遵循“价高者得”原则。

注：以上租赁标的面积为大约数，具体面积以实地看样为准。

三、租赁用途：商业经营，承租方须遵守国家和属地有关房屋使用和物业管理之规定。

四、竞租人及承租方应具备的基本条件

- 1、合法成立并有效存续的企业法人；
- 2、竞租人具有良好财务状况，营业执照上载明的注册资本金须不低于人民币2000万元，成立时间不得少于3年；
- 3、竞租人具有良好商业信誉，在以往经营过程中无违法经营等不良记录；



- 4、未被列入全国法院失信被执行人名单；
- 5、符合国家法律、行政法规规定的其他条件；
- 6、竞价保证金：人民币 200 万元。

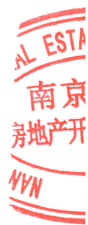
五、需要竞租人及承租方接受的基本条件

1、租赁标的以现状出租，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现状及存在的瑕疵完全认可且无异议。

承租方与竞租人必须一致，承租方未经许可整体不得转租、转借、调换租赁标的，不得擅自改变房屋结构，并严格履行《房屋租赁合同》。

2、承租方承租后须投入不低于人民币 3000 万元对该租赁标的商业空间、配套进行装修改造及相关投入。承租方应于竞价成交之日起 5 个工作日内在出租方认可的商业银行设立共管账户，并于竞价成交结果公示期满之日起 5 个工作日内在共管账户中存入不少于人民币 1000 万元的首期装修改造款，否则视为承租方放弃承租，其缴纳的竞价保证金将不予退还。出租方负责监管及监督装修改造资金的投入与使用，投入金额以预结算合同额为依据，应于《房屋租赁合同》签订之日起一年内完成装修改造，届时出租方将委托具备工程造价咨询资质的专业机构进行审核并出具具有法律效力的工程结算审核报告确认投资完成情况。承租方有义务全面配合以完成审核，咨询费用需由承租方承担，如未达到投资额或装修改造要求，视为承租方实质性违约，出租方有权单方面解除合同，所有因此产生的损失由承租方承担。

3、承租方须在竞价成交之日起 30 日内向出租方提交装修改造方案，否则视为承租方放弃承租，其缴纳的竞价保证金将不予退还。上述方案应根据项目现场实际客观条件及平面布局、客观市场背景及出租方在《房屋



租赁合同》中的各项要求进行编制。装修改造方案在施工前必须自行负责办理政府相关部门的审批手续（包括但不限于房产装修改造的消防手续、验收许可、环保及工商等），承担所有的安全责任。

4. 在租赁期限内，出租方有权无责出售、转让租赁房产，但应提前三个月书面通知承租方。在同等受让条件下，承租方对租赁房产享有优先购买权。

5、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。

6、租赁过程产生的各种税费、交易服务费由承租方按国家相关规定承担，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。

7、租赁期内，承租方自行负责该租赁标的有关规划、招商，运营维护等事项，自负盈亏，同时承租方对该物业的运营维护还须符合国家法律、法规及福建省国资委、出租方及其主管单位对本物业的租赁管理及相关的安全管理的规定。出租方对本物业用途和维护改造等享有监管权力。

承租方须承诺：

（1）租赁期内本物业房屋、场地、设施由承租方自行负责维修和维护，费用自理。

（2）合同期限届满之时，承租方如有意续约应再次参与公开竞价获得租赁权。合同终止时，承租方在合同终止后的30个自然日内搬迁完毕，不得拆除不可移动的设施和设备以及固定装修和改造扩建部分，按照物业现状（包括承租方自费投入的改造和装修）将该物业无偿移交给出租方。

(3) 租赁期间，如有政府或经正常合法程序审批的拆迁行为，则出租方提前三个月向承租方发出书面通知，本租赁合同终止，双方均不需要向对方承担任何违约责任。租赁标的拆迁、征用等补偿和赔偿费（包括但不限于土地补偿费、租赁标的补偿费、租赁标的装修补偿费、附属物补偿费、搬迁补助费、经营损失补偿费、人员安置补偿费等）全部归出租方所有承租方不得以任何理由对此提出任何权益主张。

(4) 承租方必须按有关法规做好消防、防盗、安全生产等工作。由于承租方过错造成本租赁本物业损失及第三方财产损失，由承租方承担全部责任。

8、租期自租赁标的交付之日起算，具体承租起止日期以《房屋租赁合同》约定为准。

9、承租方享有 10 个月的免租期，免租期自出租方按租赁合同约定将租赁场所移交承租方使用之日起算（若承租方承租期限内非出租方过错/违约而退出，不予计算免租期、承租方应当按照首年租金标准支付租金）。

10、承租方应于《房屋租赁合同》签订之日起 10 个工作日内向出租方支付人民币 200 万元作为履约保证金（不计利息）。履约保证金不能冲抵租金及各项费用。租赁期限届满合同终止或合同解除，在承租方向出租方结清全部应付的租金、结算物业管理费、水费、电费等与使用租赁房屋有关的费用，并按《房屋租赁合同》约定向出租方交还租赁房产后 15 个工作日内，出租方将向承租方退还履约保证金；

11、由承租方与武夷商城凌云阁项目物业服务公司自行协商商场配套车位所需位置、数量、停车费用及商场物业管理相关费用。

12、本项目不接受联合体竞租。

13、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》。

六、竞价方式：网络竞价（正向多次）。

七、公告期限：2024年8月14日—2024年9月3日（若在此期间未征集到承租方，以每五个工作日顺延至2024年9月25日，顺延期间有承租方摘牌即告终止或另行公告）。

报名截止时间：2024年9月3日17:00。

竞租人应在公告期间联系福建省产权交易中心获取相关竞价文件。

八、咨询电话：0591-87315281、87891629、87315305；

联系人：陈女士、林女士、吴女士；

地址：福州市湖东路152号中山大厦A座二十二层。

