



## 绍兴市南部枢纽综合楼-1层（部分）、1层、3-15层房屋十年租赁权拍卖公告

### 一、出租标的基本情况：（以现状为准）

1. 标的地址：绍兴市越城区解放南路 3199 号-1 层（部分）、1 层、3-15 层房屋
2. 出租面积：31287.68 平方米。
3. 租期：10 年。
4. 免租期：无
5. 出租用途：商业、商务。房屋用途必须合法合规，房屋内不得开展影响公共环境和周边居民生活的色、气、味、噪声业态及涉及黄、赌、毒等违反国家规定的其他项目，不得开设私人会所，不能影响周边环境和居民正常工作生活。
6. 租金挂牌价：首年 408.4171 万元，租金每 5 年递增 5%。
7. 目前状态：出租标的部分房屋被第三方占用中，面积约 18418.53 平方米。。
8. 权证相关信息：浙（2023）绍兴市不动产权第 0056408 号。
9. 是否办理抵押登记：否。
10. 是否设立居住权：否。
11. 出租标的现有装修及设施、设备情况：部分毛坯，通水通电。房屋内水电开通相关工作及费用由承租人自行负责，具体以实际情况为准。
12. 此次竞买仅为出租标的租赁权，不包括出租标的内设施、设备和物品。竞买方报名前需进行实地勘察，标的实际出租位置及面积，以现场实地勘察及咨询出租方为准。

### 二、公告期限及其他事项：

1. 挂牌日期 2024 年 9 月 3 日，挂牌期限为 5 个工作日。自信息披露起始日至信息披露期满日下午 5 时整止，期间征集意向方并办理线上报名登记手续。符合承租条件的意向方应在信息披露期满日下午 5 时（报名截止时间）前在“浙交汇”平台完成线上报名手续并完成保证金缴纳，逾期无效。

2. 挂牌期满后，如未征集到合格承租方，则信息披露终结。

3. 交易方式：网络动态报价，最低加价幅度 10000 元。

4. 挂牌期满后，如征集到一家（或一家及以上）符合条件的竞买方，则按动态报价结果确定成交价和承租方。

5. 标的权属为绍兴市交通投资集团有限公司所有，委托绍兴市交投商业管理有限公司进行招租，成交后签订合同的主体为绍兴市交通投资集团有限公司。

6、出租标的部分房屋被第三方占用中，被占用楼层：1 层部分、4 层部分、5 层部分、6 层、7 层部分、8-10 层、11 层部分、12 层部分、13-15 层。占用面积约 18418.53 平方米。标的占用情况意向方应当自行至现场进行踏勘了解。意向方可向出租方申请查阅标的占用情况相关资料，但相关资料仅供意向方参考，具体以现场标的现状为准，查阅相关资料前需签订承诺书。联系人：孙先生，联系电话：0575-85578787

7、意向方在报名时需递交《实地勘察证明》（详见附件）并加盖出租方公章，确认其对本次实际出租标的范围和内容（包括面积等）进行了核对且予以确认，并完全接受标的现状。确认出租方已履行告知义务，意向方已充分了解招租标的现状。保证在被确定为承租方后不会就现场标的现状与相关证件等不一致而提出任何异议并愿意接受一切风险与责任。

### 三、交易条件：

1、履约保证金：首年成交租金的 25%，项目成交后 5 个工作日内成交人应将履约保证金支付至出租方指定账户（户名：绍兴市交投商业管理有限公司，帐号：1211012019200233713，开户银行：中国工商银行绍兴分行营业部）。

2、租金支付方式：采用先付款后使用的原则，首年租金平均分 2 期支付，之后租金一年一付，首年第一期租金在合同生效后 75 个自然日内支付至绍兴市交投商业管理有限公司账户（户名：绍兴市交投商业管理有限公司，帐号：1211012019200233713，开户银行：中国工商银行绍兴分行营业部）

3、出租标的部分房屋被第三方占用中，腾退工作由承租方自行负责，因腾退工作需支付的经济补偿由承租方承担，如因腾退困难造成的经济损失由承租方承担，后续因为腾退工作不顺导致无法经营的风险，承租方承诺独立承担，承租方不得以腾退困难要求解除租赁合同、对租金进行减免、要求顺延租期等。出租方不对无法

履行、投入成本、装修损失等承担任何形式的赔偿或补偿责任。

承租方须在承租前自行对出租标的进行全面了解，并对营业所需的各项审批条件和规定进行充分自核。承租方参与竞买的行为将被认为已作充分的预判和决策，无论因何种原因导致不能获得营业开设审批（包括房屋规划用途和房屋既有结构、设计等因素在内），或后续因为政策变化导致无法继续开设的各项经营风险，承租方承诺独立承担、风险自负，出租方不对无法履行、投入成本、装修损失等承担任何形式的赔偿或补偿责任。

4、如承租方为自然人的，需在项目成交之日起 30 个自然日内设立一家公司来经营本标的并签订房屋租赁合同，新设公司中，承租方的股权占比不得低于 50%，且房产租赁合同需新设公司和承租方共同签署。在完成房屋租赁合同签订后，公司经营范围如无住房租赁的必须增加住房租赁，注册资金如未达到 1000 万元以上的必须在 30 个自然日内增资达 1000 万元以上，且在 60 个自然日内实缴到位，如未按期完成的，视作违约，租赁合同自动解除，承租方缴纳的履约保证金不予退还，租金按实际占用时间计算。

如承租方为法人、非法人组织的，在完成房屋租赁合同签订后，经营范围如无住房租赁的必须增加住房租赁，注册资金如未达到 1000 万元以上的必须在 30 个自然日内增资达 1000 万元以上，且在 60 个自然日内实缴到位，如未按期完成的，视作违约，租赁合同自动解除，承租方缴纳的履约保证金不予退还，租金按实际占用时间计算。

租赁期间，未经出租方允许，不得进行法人变更、股权架构调整、注册资金调整，如承租方擅自变动的，需在收到出租方通知整改单之日起立即开展整改，每延期整改 1 天，应向出租方支付当年租金万分之一的违约金，如果承租方没有缴纳该违约金，出租方可直接从履约保证金中进行扣除，如在收到出租方通知整改单 60 个自然日仍未完成整改的，出租方有权解除租赁合同。

5、租赁期间，承租方每年应当为租赁房屋投保不低于 6000 万元的财产险，保险费由承租方承担，投保后保单复印件向出租方进行备案。如承租方未按时投保的，出租方可代为投保，所涉费用在承租方缴纳的履约保证金中进行扣除。

6、承租方应当在签订租赁合同时提供连带责任保证。担保要求：提供 1 名无不

良征信记录、五十周岁以下、无犯罪记录的自然人作为担保人。连带责任保证期自租赁合同签订之日起至租赁合同期限届满3年后止。如未提供符合要求的担保人信息的，视作违约，不予签订房屋租赁合同，项目自动终结，出租方有权收回标的或收回后重新挂牌，承租方缴纳的竞买保证金不予退还。

7、出租标的内消监控、高配房由承租方负责并承担相关费用，出租标的涉及二次消防审批由承租方负责并承担相关费用。

8、出租标的使用过程中的水、电、管理费等费用由承租方承担，具体以租赁合同约定为准。

9、房屋权证用途为配套服务用房、交通综合服务用房，租赁用途为商业、商务，承租方需在本合同签订后30天内自行完成交通综合服务用房临时改变房屋用途审批并缴纳临时改变房屋用途土地收益金。如在规定期限内未完成交通综合服务用房临时改变房屋用途审批并缴纳临时改变房屋用途土地收益金的，视作违约，本合同自动解除，承租方缴纳的履约保证金不予退还，租金按实际占用时间计算。租期内交通综合服务用房临时改变房屋用途需缴纳的土地收益金均由承租方承担，如未按期续费的，每延期1天，应向出租方支付欠缴款项万分之一的滞纳金，如果承租方没有缴纳该滞纳金，则直接从履约保证金中扣除。土地收益金汇入出租方指定账户（户名：绍兴市交通投资集团有限公司，帐号：12110140 09049136640，开户银行：中国工商银行绍兴分行）。

承租方不得随意变更房屋租赁用途（商业、商务），出租方不保证承租方能够办理出营业执照、消防等相关手续。消防、水电等改造扩容工作由承租方自行负责承担相关费用。

10、出租标的按现状交付使用，交付时出租方不保证原装修、装饰物的完好，不负责原装修的拆除工作。

11、承租方装修原则上不得改变房屋结构，如需改变主体结构、在建筑物楼顶、平台增加设施设备或对建筑物承重产生影响的，应当请第三方检测公司评估确认安全后，将装修承诺书、相关图纸、审核意见等资料报出租方或物业管理单位，得到出租方书面同意才可施工；无需改变主体结构的装修施工，需签订装修承诺书，装修方案需书面报出租方备案通过后方可进行。装修完工后，根据政府规定经消防等

单位验收合格后方准投入使用。承租方需在租赁合同签订后一年内完成租赁区域公区部分（电梯厅、公共卫生间、消防通道及楼梯）装修，相关费用由承租方承担。

12、承租方与出租方应在项目成交后 30 个自然日内签订租赁合同，如自项目成交后第 30 个自然日内双方仍未签订租赁合同的，项目自动终结，出租方有权收回标的或收回后重新挂牌。

13、承租方竞得后不得变更签约人，不得对出租标的进行调换使用或抵押。承租方租赁本房屋后进行招商过程中签订的分租协议租赁期不得超过本合同租赁期，分租协议中租赁期限超过一年的，租金可分期支付，每期时限可视租金金额大小设定，但不得超过一年、不允许一次性收取。合同期满未继续竞得本房屋租赁权的需整体进行腾退，租赁过程中自行做好相应管理工作。租赁过程中双方合同解除的，承租自行招商部分由承租方负责腾空。承租方自行招商部分合同签订后，需将租赁合同原件送至出租方处进行备案（为方便统一管理，承租方签订的分租合同模板由出租方提供，承租方可根据实际需求进行适当修改，但最终模板需报出租方备案）。

14、租赁期间，承租方未经出租方书面同意不得擅自整体转租。承租方在承租期内确因重大客观因素无力继续履行合同，且有新的承租方愿意整体承接原合同的，由原承租方与新承租方共同提出申请，经出租方同意后，解除与原承租方的合同关系，与新承租方签订剩余期限租赁合同，新签订合同的承租期等条款不变、租金不低于原合同。

15、房屋租赁合同中除承租方相关信息及“租金价格”条款等手填条款外，其他条款均已确定而不得修改。

16. 标的所在地的停车收费标准见附件《绍兴南部综合交通枢纽配套停车场收费标准》

17. 意向承租方与出租方及其相关人员应当不存在《市管企业禁止与领导人员亲属近亲属所办企业发生业务往来暂行办法》（绍市国资党委〔2019〕36号）等有关文件规定的禁止交易的情形。如存在禁止交易情形的，出租方有权根据相关规定处理本次交易并不承担违约责任，包括但不限于终止交易等。

#### **四、承租方应具备的条件：**

1. 意向承租方应为依法设立并有效存续的法人、非法人组织或具有完全民事行

为能力的自然人。

2. 国家法律法规有特别规定的，意向承租方应符合相应的条件。

绍兴市交投商业管理有限公司

绍兴市产权交易有限公司

2024年9月3日