营口海关办公楼东侧332平房产租赁方案

营口海关办公楼东侧332平方米房产系中华人民共和国营口海关单独所有资产，现根据《财务司关于进一步推进海关闲置房地产整合利用工作的通知》（财务函【2019】310号）及大连海关《财务处关于营口海关房产出租的复函》，拟订营口海关所持办公楼东侧332平房产出租方案，具体如下：

一、租赁资产基本情况

营口海关办公楼位于辽宁（营口）沿海产业基地辖区内，地址：西市区新联北大街76号。拟出租房产位于该办公楼一楼东侧，面积约332平方米。

1. 产权状况

营口海关办公楼东侧332平房产产权持有单位为中华人民共和国营口海关。

1. 实物现状

营口海关办公楼东侧332平房产包括配套供暖、供电、供水、消防系统、房屋等。全部设施完好，可正常使用。

1. 租赁的方式
2. 租赁目的及可行性

为有效盘活国有资产，发挥市场配置资源的作用，拟对上述资产进行公开租赁。

1. 租赁用途

用于承租方日常经营居住使用。承租方必须合法经营，遵守国家法律法规和所在地方规章制度。如转租、转借、转包、分包等形式经营，须征得出租人书面同意，承租方独立承担经营活动中所产生的债权、债务，独立承担工商、物价、税务、劳动、安全等方面的法律责任。

（三）租赁期限

租赁期限为2年，拟定自2023年9月1日起，于2025年8月31日止，具体时间按照公开挂牌结果调整。

二、租金及竞价

1. 租金收缴办法

暂定租期为2年，承租方在签订合同10日内一次性支付2023年租金；2024年8月1日前，承租方须将当年租金一次性付给出租方；出租方向承租方提供普通发票。同时承租方应按租赁合同约定，将3万元的抵押保证金存入出租方指定账户（抵押保证金不计息）。

租期结束，经出租方、承租方共同检查、检验，承租方除正常使用磨损、折旧外未对出租资产造成损害、破坏，保持原样，全额返还抵押保证金。

承租过程中发生的水、电、燃气、供暖、物业、及相关税费等，由承租方承担。

1. 租赁底价及确定依据

租赁底价依据辽宁融昊房地产土地资产评估有限公司出具的《评估报告》（辽融昊评报字【2023】第F0121号）确定。最终租赁价格以公开挂牌结果为准。

1. 租金递增率

本次租赁不设租金递增率。租赁期满后，如承租方有意愿继续租赁标的资产，租金价格由出租方依据评估及挂牌结果和承租方行使优先权情况进行调整确定。

1. 挂牌机构

本次租赁于营口市营商环境建设中心（营口市公共资源交易中心）公开挂牌。

三、优先权 无

四、风险揭示

租赁项目信息公示期为尽职调查期，意向承租方在此期间有权利和义务自行对出租标的进行全面了解。意向承租方一经交纳交易保证金，即视为已详细阅读并完全认可本租赁项目信息公示内容，已充分了解并自愿完全接受本租赁项目信息公示之内容及出租标的的现状及瑕疵，已完成对本租赁项目的全部尽职调查，愿意全面履行交易程序。意向承租方若发生以不了解出租标的现状及瑕疵等为由逾期或拒绝签订租赁合同、拒付租金、放弃承租或退还出租标的，即可视为违约和欺诈行为，应承担相关的全部经济责任与风险，出租方和交易机构有权按本租赁项目交易条件的有关约定扣除其交纳的交易保证金，并将出租标的重新公示。

五、租赁合同范本

详见附件2。

六、重大事项及其他披露内容

水、电、气、热、物业费等费用的约定：交易达成后，该房产应缴纳包括但不限于物业费、水电燃气费、取暖费等使用过程中相关全部费用及法院以物抵债裁定生效之日起拖欠的全部费用均由承租方承担，出租方不予承担。

七、出租条件

1.承租方必须严格遵守安全经营相关法律法规制度，并符合消防部门的安全要求，定期进行安全检查，仔细排除一切可能的消防安全隐患及其他隐患。因承租方原因导致各类安全事故，承租方除承担相关法律责任外，还应承担因事故造成的人员伤亡损失及各项财产损失。
 2.意向承租方须在挂牌截止日15:00前办理承租登记手续并交纳交易保证金至营口市营商环境建设中心（营口市公共资源交易中心）财务账户(以银行提供的到账时间为准)。意向承租方被确定为承租方后，交易双方签订租赁合同，待承租方支付首期租金后，该保证金转为部分租金。意向承租方在成交确定为最终承租方后，与出租方签署《租赁合同》。出租方交付出租标的时，如因不可抗力因素或出租公示的相关内容中明确提及的因素导致不能及时交付的，其后果由最终承租方承担相应责任和风险，出租人对此可能产生的纠纷或风险不承担任何责任。
 5.租赁期内，承租方负责租赁房产外立面、消防设施、水电线路、空调通风、电梯等设备的检查、维修、养护并承担相应费用。出租方定期对租赁房产进行检查，若因承租方维护不当导致损毁给出租方或第三人造成损失的，由承租方承担相应赔偿及法律责任。因不可抗力导致租赁房产无法使用的，损失由承租方自行承担。