资产租赁方案

营口市房产经济开发有限公司

营口房产经济开发有限公司关于站前区青柳里57号百业市场二、三楼（2560平方米）租赁方案

营口房产经济开发有限公司系国有独资公司，现根据《市属企业资产租赁和经营业务承包管理工作指引（试行）》有关规定，拟订公司所持百业市场二、三楼房屋出租方案，具体如下：

1. 租赁资产基本情况

百业市场二、三楼房屋位于营口市站前区东升街青柳里57号，出租面积为2560平方米。

1. 产权状况

百业市场二、三楼产权持有单位为营口房产经济开发有限公司。

1. 实物现状

百业市场二、三楼位于营口市东升商圈，位置优越，客流量较大，市场内全部基础设施完好，可正常使用。目前处于在租状态。

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，完成营口市委、市政府、市国资委及相关上级对国有资产的保值增值要求，拟对上述资产进行公开租赁。

1. 租赁用途

出租房屋只能用来经营布料、窗帘和床上用品及服装。

(三)租赁期限

租赁期限为5年，拟定自起租日起，具体时间按照公开挂牌结果调整。

1. 租金及竞价
2. 租金收缴办法

暂定租期为5年，租金按年缴纳。承租方在签订合同10日内一次性支付首年租金；之后的年租金按首年交付日期为基准，承租方须将当年租金一次性付给出租方。同时承租方应按租赁合同约定，将1万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。

1. 租赁底价及确定依据

租赁底价依据辽宁中源资产价格评估有限公司出具的《评估报告》（中评房估 [2023]第27号）确定。最终租赁价格以公开挂牌结果为准。

1. 租金递增率

因疫情后房产租赁市场行情不佳，潜在租赁租户不足，本次租赁暂定不设租金递增率。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。

1. 优先权 无
2. 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的现状及瑕疵等为由逾期或拒绝签订租赁合同、拒付租金、拒付交易服务费、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。

六、租赁合同范本

详见附件。

七、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、网络使用费、门前三包费、电视电话费、房屋维修费、装修费、滞纳金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。

1. 承租方条件
2. 承租方资格条件

本次租赁不接受联合体承租

1. 承租条件

1.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。
 2.承租方须按约定的用途使用租赁标的，承租人使用期间如改变用途，或转租第三人使用，视承租人违约，出租方有权解除合同，收回房屋，并追缴所欠租金。

3.租赁期间的房屋维修及室、内外设施维修等事项均由承租人自己负责，费用自理。承租方如因使用需要，自行出资对房屋进行改装修或增扩设备时，应向出租方提出书面申请，待批准后方可进行。当租赁期满或终止合同时，承租人应将改装后的房屋完整地交给出租方，出租方不予补偿。

4.在承租期内，承租方应负责百业市场二、三楼的治安、消防、保卫、收生等一系列工作；同时应执行当地有关部门规定，承担全部安全责任，并积极与出租方相互配合，接受承租方的指导监督，确保市场安全稳定。

5.在承租期间，承租方应参加保险，如不参加保险，因狂风、暴雨、地震、水灾等自然灾害和因盗窃、火灾等事故造成财产损失和人身伤亡，出租方不承担任何责任。

1. 拟租赁的资产招租方式及信息发布形式

（一）**招租方式**

 ☑产权交易机构公开招租

 □委托专业机构

 □自行招租

 □非公开协议方式招租

□其他方式（\*\*）

**（二）信息发布形式**

租赁信息发布渠道：□企业网站、 ☑信息公开栏、☑租赁标的现场、 □专业性网站、□租赁中介机构、□报刊杂志、☑其他发布渠道（）。