**交发首郡未售资产租赁方案**

**一、背景**

当下，房地产市场遇冷，交发首郡商业在先行销售不畅的情况下，为集聚人气，盘活资产，根据《三明市市属企业资产租赁和承包管理暂行规定》（明国资产权〔2015〕4号）及项目实际情况，为提高资产运营效益，规范出租行为，特制定本租赁方案。本方案为交发首郡未售资产项目租金及主要商务控制执行的依据，租赁价格以第三方评估机构出具的评估价为起拍价，价高者得。未售商业租赁面积以房产测绘报告为准。

**二、基本情况**

交发首郡商业总建筑面积约2880㎡，共计56间店面（其中已售建筑面积约440㎡，共5间店面；未售建筑面积2440㎡，共51间店面），幼儿园地下室建筑面积约1400㎡，共计34个车位拟按场地使用估值，均由公司统一招商运营管理。

**三、租赁方案**

**1.租金**

本项目商业大部分属于内街式，贵溪洋片区尚未繁荣，住宅的入住率低，区域内人口少，同时尚还有一段交付装修空档期，故通过市场对比法来拟定租金。根据前期对项目周边商业的市场调查，针对我小区现阶段发展情况，以房地产估价报告中的评估价作为起拍价。

**2.租赁期限**

根据规定，原则上不超过5年，由于是首次租赁及入住率低等原因，拟按5年租赁期限挂网。

**3.增长率**

前3年租金不递增，从第4年起租金逐年递增，递增率为5%。

**4.租金支付方式**

自合同签订之日起3个工作日内，承租方应按实际成交月租金向我司缴纳3个月为租赁合同履约保证金，合同期满或终止、解除，才能申请退还租赁合同履约保证金，其他情况不予退还。免租金优惠期满后按1个月为周期支付租金，承租方应在每月25日前向我公司预付下1个月的租金。

为促进地产开发销售，作为销售亮点，未售商业可带租约销售，相应房屋租金收益自购买人收房之日起归买受人所得（同时原租户享有第一优先购买权），原租户放弃购买，由原租户与购买人按原租赁条件签订租赁合同，与出售人租赁合同自动解除。

**5.限制经营范围**

高污染、噪声大、气味浓，严重影响周边环境和他人正常工作、生活、学习秩序的小炒（吃）店、食品加工店、歌舞厅、麻将馆、冷作加工、汽车货运、机械维修等经营项目，即“不扰民项目”。

**6.优惠政策**

1）2024年12月31日前首次租赁3年的租户并在签订合同一个月内装修者，给予3个月免租金优惠期。

2）2024年12月31日前首次租赁5年的租户并在签订合同一个月内装修者，给予6个月免租金优惠期。

免租金优惠期内物业服务费不免。租赁合同期包含免租金优惠期。

**7.转租、转让和续租**

未经我司书面同意，承租方不得擅自转让或变更经营内容。租赁期满后，原承租方如无违约行为的，则按相关文件规定，享有同等条件下对资产的优先租赁权。

**8.商业物业服务费**

商业物业服务费按3元/㎡/月标准收取（商家与物业管理方另行签订物业服务合同）。

**9.装修保证金**

为规范承租方装修行为，建筑面积100㎡（含）内承租方需缴纳装修保证金3000元，建筑面积100㎡以上承租方需缴纳装修保证金5000元。装修工程完毕后，经检查确认无违章装修、无损坏公共财物、损害公共利益及其他业主的利益行为的，将装修保证金无息退还。

**四、拍租方式**

根据《三明市市属企业资产租赁和承包管理暂行规定》（明国资产权〔2015〕4号）文件规定，委托三明市公共资源交易中心采用竞价方式公开拍租来确定承租方。

拟出租资产可采用单独或组合方式进场公开拍租。采用组合方式拍租时，按各自评估价的加权平均值作为起拍价。