

亳州学院学术交流中心招标出租方案(征求意见稿)

一、项目概况

1. 项目地址：亳州学院南大门东侧

2. 项目基本情况：亳州学院学术交流中心按照政府立项、建设设计方案，建筑面积约 10572 平方米（主楼六层，东侧附楼一层，西侧附楼四层，标准客房和大客房共 118 间，394 个座位的报告厅一个，各类会议室、研究室、培训教室 22 间，大小办公室共有 14 间），其中有一间消防监控室（约 60 平方米）学校自用；周边停车场所约 2700 平方米（具体详见附图）。

该楼宇地处亳州市高新区银杏路北侧、仙翁路西侧，亳州学院南大门东侧，周边 2 公里内居住人数约 5 万人，入住企业近百家，距离高铁站约 2.5 公里，交通便利，人员密集，是商业、企业的聚集地。

该项目的使用功能定位为：满足各种形式的学术交流、会议、培训，集住宿、餐饮、培训为一体的多功能宾馆。对于经营及其他配套应经出租人审核后方可实施，出租人有决定权。

二、招标方式

整体打包公开招标出租

三、承租人的资格要求

1. 具有独立法人资格，提供营业执照（含经营、管理酒店的范围），本次招标不接受联合体投标。

2. 具有酒店管理经验和良好的酒店经营管理业绩，提供近三年酒店经营管理业绩报表（全额注资成立的全资子公司的酒店业绩也认可）。

3. 具有投资参股关系的关联企业，或具有直接管理和被管理关系的母子公司，或同一母公司的子公司，不予同时参加投标；法人代表为同一人的两个及以上公司，不予同时参加投标。

4. 如不符合上述要求或发现其他违规行为，该项目投标无效。

四、租期、出租单价和递增费率

1. 租期：出租期限采取 7+7 模式，即按 7 年租期出租（包含 1 年的装修期，装修期免租金。装修期的计算以合同签订之日起计 365 天，允许装修完成提前经营），若承租方在第一个租期内严格按合同履行，则续租 7 年，否则该资产重新招标出租。

2. 出租单价：房屋每月每平方米租金底价 12.5 元（面积为 10512 平方米），停车场每月每平方米租金底价 5 元（面积为 2700 平方米）。

3. 上浮费率：每 3 年递增一次，上浮费率至少 5%。即合同签订后，第 1 至 3 年是承租人的中标报价，第 4 至 6 年承租人的中标报价上浮至少 5%（实际以承租人的投标上浮费率

计算)。7年后,若顺延租期,则费率也一并顺延上浮。

五、租金和缴租方式

1. 第一轮租金 $A = [\text{房屋租金}(10512 \text{ 平方米} \times \text{投标房屋月租金}) + \text{停车场租金}(2700 \text{ 平方米} \times \text{投标停车场月租金})] \times 36$ 。A 为首轮(1-3年)的租金,每3年一个周期递增,上浮费率为 B。计算情况如下表(精确到小数点后两位):

年份	租金(元)	费率
1-3年	A	1
4-6年	$A \times (1+B)$	递增 B
7-9年	$A \times (1+B) \times (1+B)$	递增 B
10-12年	$A \times (1+B) \times (1+B) \times (1+B)$	递增 B
13-14年	$A \times (1+B) \times (1+B) \times (1+B) \times (1+B)$	递增 B

2. 租金采取预缴方式,每3年缴一次,第一次缴费为中标公告结束后至合同签订前1个月内,出租人减免承租人第1年的租金。以后每轮的租金于上一轮租期结束2个月内缴清。逾期缴纳租金,每推迟一天按照当期年租金的1‰收取违约金,如逾期缴纳租金超过15天的,出租人有权单方解除合同,不退还保证金,承租人承担违约责任。

六、招标要求

1. 承租人应按照不低于四星级酒店的标准,自行出资装饰装修,装饰装修期间不得破坏楼宇的主体结构。出租人委托第三方进行事前事中事后监督评定,出租人对承租人的装修图纸设计及施工、装修所用材料有审核、监督权,并有权提出相关的意见和建议。装修设计、所用材料以及施工,必

须符合环保、消防等要求。承租人装修及投入的设施设备结算报告交两份给招租人存档备案（含软件电子版）。

2. 承租人对经营场所进行装修改造和添置不可移动的设施设备，合同期满或因违规等其他原因被终止合同的，其装修改造形成的资产，应无条件免费交由出租人，不得损毁，不予进行资产分割与补偿。出租人书面通知承租人7天内撤场（含节假日），其添置的可移动的设施设备必须带离，否则按自愿放弃处理，出租人有权进行处置，并不给承租人任何补偿。

3. 承租人独立经营，自负盈亏，在承租经营期限内不得以任何形式转租转包。承租人物业自持。

4. 承租人应现场勘察，充分考虑投标的风险，正常经营所需添置设施、设备，区域隔离围墙、大门开口及相关建设等不限于此均需承租人承担。出租人配合承租人完成有关工作。

5. 装修

不允许破坏房屋主体结构，装修设计图纸必须经有关部门审批同意后方可实施。

装修保证金：签订合同后，正式进场装修前缴纳人民币200万元的装修保证金，装修结束、验收合格后，装修保证金转为履约保证金。

6. 承租人经营活动应符合地方相关政策的要求，承租人凡任何活动，不得影响出租人的教学和生活秩序，出租人对承租人的经营活动有监督权。

7. 承租人经营住宿、餐饮、培训，对于开展其他经营业务应经出租人审核后方可实施，出租人有决定权。

七、出租人使用该场所的要求

1. 按照四星级标准在该项目原设计的基础上，设计装修改造不少于 10 间套房，应装修配备能满足约 400 人的大型会议报告厅 1 个，至少 3 个能容纳 50 人的多功能会议室（含配套的会议设施、设备）。

2. 承租人在运营期间，出租人有优先使用其场所的权利。

出租人如需住宿或使用住宿房间，应提前 3 天告知承租人，承租人应无条件给予保障。出租人的住宿价格应按照不高于对外市场价的 35%且最高价每天每间不得高于 350 元计算（双方另行签订价格协议），否则否则以违约论处，承租人须按照对外经营市场价格的 2 倍向出租人缴纳违约金。

出租人如需要使用会议室、报告厅及其他场所，提前 7 天告知承租人，承租人应无条件给予保障。出租人的场所使用价格不高于对外价格的 35%计算（双方另行签订价格协议），否则否则以违约论处，承租人须按照对外经营市场价格的 2 倍向出租人缴纳违约金。

八、出租人提供的手续与政策

1. 出租人提供该项目建设的所需合法手续
2. 出租人配合、协助承租人，申请办理有关经营手续。

3. 免承租人第 1 年租金作为装饰装修时间，自租赁合同签订之日算起。

4. 协助承租人大门开口办理相关手续，大门的建设方案及周边围墙建设，应经出租人审批后才能开工建设；大门及周边围墙、绿化等的建设费用由承租人自行负责。

5. 承租人在第一轮租期 7 年到期后，经考核承租人的服务能力、缴纳租金能力、市场口碑评价等不限于此的履约情况，履约良好的可再续 7 年租期。14 年后，若出租人继续出租，在同等条件下，承租人有优先承租权。

九、资产分割说明

合同期满或提前申请终止合同的，其装修改造形成的资产免费交由出租人，不得损毁，不予进行资产分割与补偿。出租人书面通知承租人撤场 7 个日历天内，其添置的可移动的设施设备必须带离，否则按自动放弃处理，出租人将有权进行处置，并不予承租人任何补偿。

十、承租人退出机制

1. 正常退出：合同到期自动终止合同。根据合同约定，双方结清相关费用，办理移交手续后自行退出，保证金全额无息退还，合同终止。

2. 提前退出：承租人因自身原因无法继续履行合同的，承租人应至少提前 3 个月向出租人申请解除合同，经出租人研究批准后，按照合同约定办理相关手续，视为承租人违约。

已经缴纳的租金不予退还、保证金不予退还。

3. 强制退出：承租人有下列情况之一，出租人有权解除合同，强制其无条件退出经营场所：

(1) 发生食物中毒、火灾、安全事故，与承租人有关的。

(2) 承租人在经营中涉嫌违法违规活动的。

(3) 承租人违反社会治安综合治理规定，给出租人造成不良影响的。

(4) 在经营过程中受到司法部门或行业主管部门处罚的。

强制退出的条件包括且不限于上述 4 条，凡强行退出的承租人须承担由此造成的一切经济损失及法律责任。不得损坏任何物品或设施设备，承租人装修改造形成的资产、添置的可移动和不可移动的设施设备均免费交由出租人，不得损毁，不予进行资产分割，并不予承租人任何补偿。在接到强行退出通知 7 个日历天内，经出租人验收后上交钥匙并离场，已经缴纳的租金不予退还、保证金不予退还。

十一、评分办法

序号	项目	说明
1	房屋每平方米月租金	总面积为 10512 平方米，控制底价为 12.50 元。
2	停车场租金	总面积为 2700 平方米，控制底价为 5.00 元。
3	递增费率	每 3 年递增一次，即第 4-6 年、7-9 年、10-12 年、13-14 年分别递增。控制底价为 5.00%。

- 说明：1. 以上报价均精确到小数点后 2 位。
2. 各投标商分别报上述三个价格，按 7 年租期计算总租金，租金最高者中标。