

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司

自行招租方案

按照《关于规范成都市市属国有企业资产出租管理的意见》（成办发〔2015〕36号）以及《成都文旅集团出租管理实施细则》（暂行）（成文旅发〔2016〕164号）文件要求，结合《宽窄巷子经营类资产（场地）自行招租管理办法》特制定宽窄巷子历史文化街区处铺面房屋自行招租方案。

一、基本情况

（一）出租项目名称

窄巷子 27 号房屋共计 1 处。

（二）出租资产产权或出租权所有者

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司

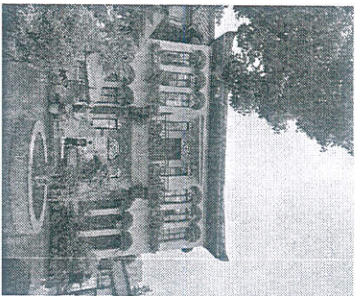
（三）出租资产所在地点

成都市青羊区宽窄巷子历史文化街区

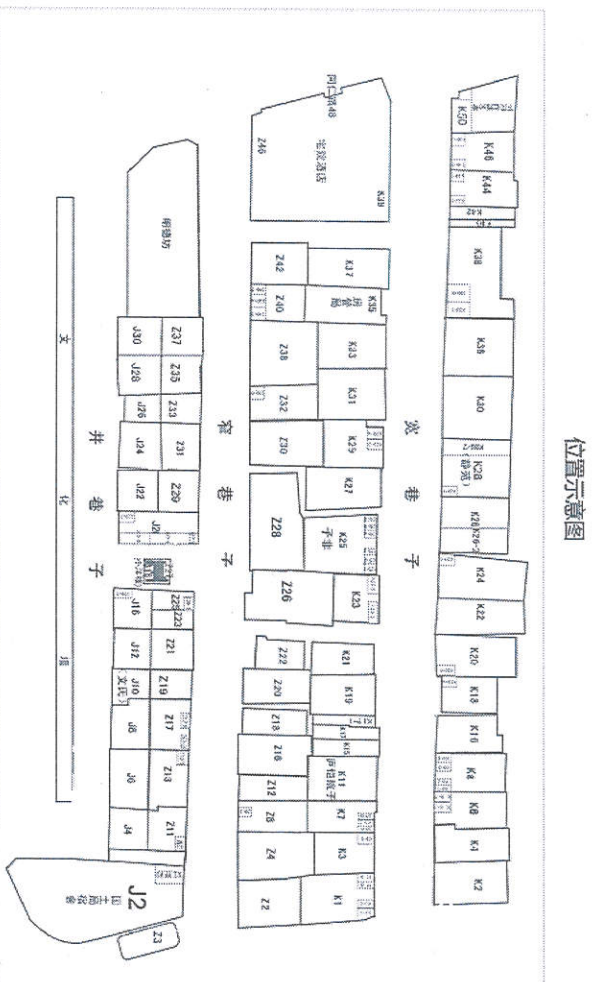
（四）资产概况

本次拟出租资产位于成都市青羊区宽窄巷子，一环路之内，属市中心片区，周边主要道路为金河路、长顺上街和同仁路等，为主次干道，通行能力较强，且区域路网密集度高，邻近地铁 2 号线，区域内有 12、43、47、58、64、78、81 路等多路公交车，交通便利。区域属城市旅游区，商业繁华，人口密集、人流量极大，商服聚集度高。

(五)房屋现状



圖示位置(六)



二、目的及可行性

(一) 目的

宽窄巷子作为成都市城市名片，按照政府经营城市的理念和国资保值增值的要求，宽窄巷子公司既要保证宽窄巷子在城市文化、历史和社会符号上的特殊性，以及物理布局、装饰风格、业态与老成都文化内涵的一致性，也要追求经济效益，对宽窄巷子资产实施经营，以最大限度发挥其文化辐射

射、社会影响和城市旅游休闲功能。

因此，在兼顾国有资产保值增值的前提下，保持宽窄巷子的整体风格不变，牢牢把握整体房屋业态的控制权，持续发挥其较大的文化和社会性影响力，成为宽窄巷子公司运营宽窄巷子的首选。

（二）可行性

房产出租一方面可以房产所有者的立场对商家的经营业态提出要求，有效控制宽窄巷子的商业氛围，满足市政府对宽窄巷子的定位要求；另一方面可以避免房产自营带来的财务和人事问题。同时，从长远来看，相对稳定的房产租金收入，有助于成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司国有资本的保值增值，也有利于历史文化保护街区的可持续发展。

三、出租行为有关论证情况

2019年6月27日四川衡立泰资产评估事务所出具了以2019年2月14日为基准日的《资产评估报告书》（川衡立泰资评字〔201904〕第408号）。2019年8月29日完成其备案，备案号：文旅评备2019009号。

四、招租公告

出租方按要求在《成都市人民政府办公厅关于规范成都市市属国有企业资产出租的管理意见》（成办发〔2015〕36号）文件规定的媒体和官方网站发布招租公告，公告期不少

于 5 个工作日。

五、结果公示

房屋招租成功后，在正式签订租赁合同前，对房屋出租项目的交易结果在出租方内部进行公示，公示期为 3 个工作日。

六、出租资产情况及竞租要求

(一) 窄巷子 27 号

1. 物业基本情况

该院落房屋地址位于青羊区窄巷子 27 号，有权证，房屋结构为砖混，建筑面积为 195.43 平方米，地下室 93.26 未达使用条件已封存，不在本次出租范围内。

2. 评估租金底价为 257 元/㎡/月，管理费为 72 元/㎡/月（以上价格均为含税价）。

3. 经营业态：零售饮品或甜品（不含咖啡）。

4. 承租年限为 59 个月。

5. 竞租人资质

(1) 竞租人为企业法人，注册资本人民币 100 万元及以上；

提交要件：提交企业法人《营业执照》副本复印件，注册资本为人民币 100 万元及以上（含 100 万元）（复印件均需加盖竞租人公章，原件备查）。

(2) 竞租人或竞租人控股股东经营自有品牌 3 个及以

上;

提交要件:提交中华人民共和国国家工商行政管理总局商标局或国家知识产权局颁发的商标注册证复印件3份或以上,商标注册人与竞租人一致或与竞租人控股股东一致,竞租人需提交公司章程,证明控股股东与商标注册人一致(复印件均需加盖竞租人公章,原件备查)。

(3)竞租人成都范围内开设不同地址的实体店4家及以上,且面积均在200平方米以上;

提交要件:提交竞租人4份及以上成都范围内不同地址的实体店证明文件。若为自有产权,提供4份及以上不同地址的房产证复印件,且房屋所有人须为竞租人;若为租用经营,需提供竞租人4份及以上不同地址的实体店签约合同复印件(1、合同内容需包含“实体店名称”和“地址”两项信息;2、合同名称中包含“租赁”两个字,合同期限应包含竞租人报名当日,复印件均需加盖竞租人公章,不核原件);

(4)竞租人单店2018年季度营业收入达人民币1000万元及以上;

提交要件:提交竞租人成都范围内2018年单店季度营业收入人民币1000万元及以上第三方审计报告(复印件均需加盖竞租人公章,原件备查);

(5)竞租人品牌微博、微信公众号粉丝数达40万及以上;

提交要件：提交竞租人品牌微博或微信粉丝数达 40 万及以上微博或微信截图资料（复印件均需加盖竞租人公章，原件备查）；

（6）竞租人或竞租人控股股东具有 5 项及以上作品著作权。

提交要件：提交竞租人或竞租人控股股东 5 项及以上《作品登记证书》，著作权人与竞租人一致或与竞租人控股股东一致。竞租人需提交公司章程，证明控股股东与著作权人一致（复印件均需加盖竞租人公章，原件备查）。

（7）签署竞租人《承诺函》（附件一）。

提交要件：签署并提交竞租人《承诺函》（附件一）。

（8）提交该标的物设计方案。

提交要件：标的物设计方案要素应包括以下八个要素：标的物空间设计布局图、设计平面图、动线设计图、经营功能分区图、经营产品明细列表、景观效果图、灯光效果图、装修主材说明。

（9）上述要件材料报名人向出租方提交，出租方审核后向意向承租人出具《报名受理通知》（附件四），并向意向承租人开通报名资格。

6.交房时间：承租人确定后的 30 个工作日内交房。

7.合同签订时间：承租人确定，公示期完成后的次日。

8.承租费用

（1）竞价保证金 100 万，可以由竞租人的法定代表人

或经营者缴纳;

(2) 租金: 评估租金为 257 元/m²/月, 经意向承租人公开竞价后, 以最终竞得价为签约租金。签约后按月缴纳租金, 竞得后签署《房屋租赁合同》, 合同期限 59 个月, 一次性签订;

(3) 管理费: 72 元/m²/月, 签约后按月缴纳管理费, 竞得后签署《综合管理合同》, 合同一年一签; 后续管理费标准以公司当年评估价格为准。

(4) 营销费用: 人民币 32.7804 万元按月缴纳, 竞得后签署《宣传活动服务合同》, 合同期限 59 个月, 一次性签订;

(5) 租赁保证金 (《房屋租赁合同》内项目) 为 4 个月院落租金及管理费总和; 履约保证金 (《综合管理合同》内项目) 为 2 个月院落租金及管理费总和; 费用缴纳形式可采用银行转账或银行保函二者选其一。

(6) 其他费用: 承租院落房屋的专项治理费用, 包括但不限于物管费、白蚁防治、四害消杀及油烟清洗等费用。

9.其他

(1) 主营业态为零售饮品或甜品 (不含咖啡经营) 且经营面积比例应达到建筑面积的 80%及以上。租赁期内未经业主书面同意不得擅自更改业态, 若不按合同规定用途使用, 出租方有权随时收回房屋;

(2) 租赁期内未经业主书面同意不得进行转(分)租,不得将承租房屋用作任何形式的抵押;

(3) 首期租金及管理费在签订合同后 3 日内向出租方交纳。后续每月租金及管理费需应在上月的 25 号前全额缴纳;

(4) 严格遵守街区的各项管理规定,并配合街区的营销推广及接待工作;

(5) 承租物业商户装修期内须自行承担智能电表改造费用;

(6) 承租人根据业态进行合理化装修改造,但不得改变建筑物结构及外貌,并经出租方装修验收合格后合同正式生效;若装修验收不合格,甲方有权单方面解除合同。租赁期满后,在保证不损坏出租方原有设施基础上,自行拆除、搬迁属于承租方的财产、设施,但不得拆除或破坏装修及已形成附合的装饰装修物、添加设施等;

(7) 承租人需对窄巷子 27 号物业水池花园场地区域进行合理化升级改造,其改造方案应经出租方同意后实施。若出租方提出占用、收回该处场地区域,承租人应无条件配合出租方;

(8) 竞租成功后,竞得人与出租方签订《房屋租赁合同》、《综合管理合同》及其合同附件《安全责任书》、《商家行为规范》,竞价保证金自动转为租赁保证金和履约保证金或竞得人银行保函生效出租方认可后,出租方原路径退还竞得人竞价保证金;

- (9) 竞得人须指定专职或兼职工作人员为安全管理员;
- (10) 宽窄巷子现有品牌或商户不参与报名及竞租;
- (11) 该标的物不允许联合竞租;
- (12) 该标的物无优先承租权。

四、招租方式

本次院落招租按照《宽窄巷子经营类资产(场地)自行招租管理办法》执行。

- (一) 发出资产出租(场地使用)公告
公司官方网站及资产所在地发布资产出租(场地使用)公告邀请意向承租人(使用人)、(含:储备商户)参与报价,公告时间不少于五个工作日。

(二) 收集报名资料

意向承租人(使用人)报名资料送达后,公司根据公告要求判断其是否符合报名条件。若符合报名条件的统一填写《招租登记表》(附件二),缴纳保证金(附件三)并由公司出具《报名受理通知》(附件四)确定为竞价人。不符合报名条件的,由公司发出书面通知,告知其具体不符合情况(需由意向承租人或使用人签字确认),公告截止日前可补充相关材料,公告期满则报名结束。

公告期内应收集不少于两家竞价人,如果公告期限内收集的竞价人资料只有一家,应延长五个工作日的公告时间。

如果延长公告期满，收到的竞价人的资料仍只有一家且符合其他各项条件的，则该竞价人即为中标人。如果公告期内无人报名，应延长五个工作日的公告时间。如果正常公告期及延长公告期满，仍无人报名，则本次招租失败，可以评估价降低 10%重新公告招租。

（三）比选组织

商户竞价比选从优质商户储备库中产生，竞价比较按照《宽窄巷子自行招租竞价交易实施办法》（附件五）进行限次竞价并填写《竞价情况表》（附件六）。比选过程中应邀请公司监事进行现场监督。

（四）比选结果

竞价人经竞价比较，出价最高的竞价人即为竞得人，签署《竞价结果确认书》（附件七）。

（五）结果公示

竞得人确定后，应在合同签订前在公司内部将招租结果信息进行公示，公示期为三个工作日。

（六）合同签订

招租结果公示期结束后次日，公司应当依照《中华人民共和国合同法》等法律法规和资产出租方案的约定，与竞得人签订规范的《房屋租赁合同》《综合管理合同》《安全责任书》、《商家行为规范》并报集团资产管理部门备案。

五、特别说明

竞租人在参与竞租前应该仔细查阅竞价的全部文件，竞租人参加竞价的行为即视为已经认可了全部文件中应由承租人承诺的事项。

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司

2019 年 10 月 10 日

附件一

竞租人承诺函

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司：

我公司自愿参加贵公司于 2020 年 月 日 组织的窄巷子 27 号院落的公开招租事宜，并郑重承诺如下。

一、我公司向贵公司提供的报名资质材料，真实有效且符合上述出租标的物《出租方案》中有关“竞租人资质及提交要件”内容要求。若有虚假信息，我公司同意取消报名、竞价、签约资格，竞价保证金人民币 100 万元作为违约金不予退还，并承担法律责任。

二、若我公司成功竞得，未按照《出租方案》约定时间签订相关租赁合同以及未按合同约定交清费用，我公司同意竞价保证金人民币 100 万元作为违约金支付给出租方。

三、若我公司成功竞得及签订合同后，未按照《出租方案》以及合同约定内容履行相关义务，我公司同意以合同中租赁及履约保证金作为违约金支付给出租方，出租方有权单

方面终止双方所签相关合同并无需承担任何责任。

四、租赁期内未经出租方同意我公司不得擅自更改业态和房屋用途。

五、租赁期内我公司不得将物业全部或部分进行转租。

六、严格遵守街区及出租方的各项管理规定，并配合街区的营销推广及接待工作。

七、我公司根据出租方要求提交装修方案，自竞得之日起三个月内经出租方书面审核同意后实施装修；否则我公司同意以合同中租赁及履约保证金作为违约金支付给出租方，出租方有权单方面终止双方所签相关合同并无需承担任何责任。

特此承诺。

XXXXXXXXXX 公司

年 月 日

附件二

招租登记表

时间		需求类型	☐ 院落	☐ 铺面	☐ 花车
商户名称		电话			
知晓渠道	☐ 网站广告 ☐ 现场 ☐ 朋友介绍 ☐ 其他_____				
意向位置					

经营内容	
经营特色	
经营历史	
接待人员	
接待方式	☐ 电话 ☐ 现场 ☐ 其他_____

附件三

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司
关于缴纳保证金的说明

符合成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司（以下简称“公司”）自行招租要求的物业在发布公告后，若报名商户符合报名条件，则需另行向公司财务部缴纳竞价保证金_____万元整参与竞价。若竞价成功所交保证金自动转为履约保证金；否则，保证金将全额无息原路径退还。若竞得成

功，但不履行义务的，保证金将作为违约金不予退还。具体签署版本如下：

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司：

鉴于我方对贵公司《关于保证金的说明》内容的认可，并对贵公司“宽窄巷子”项目投资的兴趣，我方自愿向贵公司交纳竞价保证金人民币_____万元整。

公司名称：

年 月 日

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司关于保证金的说明

1、贵方在符合成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司（以下简称“公司”）自行招租报名条件且报名成功后须缴纳竞买保证金后参与竞价。

2、如贵方竞得成功，则所交保证金自动转为履约保证金；否则，保证金将全额无息原路退还贵方。

3、若贵方竞得成功，但不履行义务的，保证金将作为违约金不予退还。

4、贵方所交保证金不得转予任何第三方（即不对任何第三方有效）。

5、保证金的交纳均以我公司开具的票据为准。

特别提示：贵方交纳保证金视为以上说明予以认可。

特此说明

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司

年 月 日

附件四

报名受理通知

_____：

你/你公司提交的竞价材料，我公司已收悉并审核合格，且你/你公司已向我公司缴纳竞价保证金人民币：（小写：¥ _____），请你/你公司于_____年__月__日__时__分参加在成都市青羊区窄巷子东入口宽窄巷子管委会办公室__楼会议室举行的_____物业现场竞价比选会，请准时到会参加。若未准时参加，我公司将视为放弃竞价人资格。

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司

年 月 日

附件五

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司 自行招租竞价交易实施办法

第一章 总 则

第一条 为规范宽窄巷子自行招租资产、资源类项目竞价交易行为，根据《关于规范成都市市属国有企业资产出租管理的意见》（成办发【2015】36号）及《成都文旅集团资产出租管理实施细则（暂行）》（成文旅发【2016】164号）等相关法律法规规章及政策的规定，制定本办法。

第二条 成都宽窄巷子投资管理有限公司（以下简称“公司”）采取自行招租竞价的方式组织实施的资产、资源类项目，且同一标的物有两个及以上符合招租公告条件的竞价人，适用于本办法。

第三条 招租公告报名时间截止，同一标的物无符合招租条件的竞价人，比选竞价终止；公告期内同一标的物且仅有一名符合招租条件的竞价人，应延长5个工作日的公告时间，若在延长期内仍仅有一名符合招租条件竞价人的，比选

竞价终止，该名竞价人即为标的物的竞得人。

第四条 本办法所称的自行招租现场竞价，是指招租公告信息发布期满后，产生两个及以上符合条件的竞价人，由公司依据招租公告的要求，组织竞价人通过现场进行动态递增报价，在规定的报价截止时间内，将最高有效报价确定为竞价结果的交易方式。

第五条 本办法所称的竞价人，是指在招租公告规定的办理竞价登记的有效期内，提出竞价申请并符合公告规定的竞价资格条件，且按规定时间足额缴纳竞价保证金并经确认到帐后的意向承租人。

本办法所称的竞价结果，是指竞价人在规定的报价截止时间內，出具的最高有效报价。

第二章 现场竞价交易的程序

第六条 公司根据交易标的具体情况发布招租公告。公告一般应当载明以下事项：

- （一）交易物基本情况；
- （二）办理竞价登记的要求和截止时间；
- （三）其他需要说明的事项。

第七条 在招租公告发布期间，意向承租人可以通过公司官方网站（www.kzxx.cn）或宽巷子东入口处查阅交易信息发布的相关资料。

第八条 竞价应当对提交材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责。我公司对竞价提交材料进行审核，审核合格后，缴纳竞价保证金，取得竞价资格。

第九条 竞价人竞价资格确认后，在公告发布期限内有两个及以上符合条件的竞价人的，由公司组织现场竞价比选。

第十条 现场竞价比选的程序

（一）竞价人应在报名受理通知规定的时间内到公司通过身份确认，在限定次数内进行报价。

（二）同一公告同一个标的物，竞价人同时开始竞价。

原则上三次竞价后的最高有效报价为最高竞价结果，每次竞

价时间限定为 2 分钟；若有相同的最高报价，则继续报价，直到产生最高有效报价为止；若所有竞价人均未报价的，本次竞价终止，招租失败，重新评估（询价）后再次招租。

（三）竞价人首次报价不得低于该标的物的评估底价，首次报价结束后，报价结果不予公布。

第二次报价首次报价最高者不参加，由其他竞价人进行二次报价。二次报价结束后，公布前二次报价结果，若其他竞价人报价均低于首次最高报价的，则其他竞价人在本次报价结束后均被淘汰，首次报价最高者即为竞得人。

二次报价结束后，公布前二次报价结果，若其他竞价人报价中出现低于首次最高报价的，则该（多）名竞价人在本次报价结束后被淘汰，由剩余竞价人与首次最高报价者进行第三次报价。

第三次报价由首次最高报价者与前二次高于首次最高报价的竞价人进行报价，第三次报价不得低于前二次的最高报价，第三次报价结束后，出价最高的竞价人即为竞得人。竞价人每次加价应为公告及交易文件中规定的加价幅度的整数倍。

（四）竞价过程中，竞价人一经出价不得撤回，当其他竞价人在规定时限内有更高出价时，其出价即丧失约束力。

第十一条 竞价结束后，商业管理部对竞价人有效报价应当场公布。

第十二条 竞得人缴纳的竞价保证金在竞得人与公司签订租赁合同（场地使用签订合作协议或租赁合同），履行了义务，且经公司确认后，可以转为房租价款。其他竞价人的竞价保证金，由公司在竞价比选及方案比选环节结束后的 10 个工作日内按竞价保证金缴纳原路径全额退还，不计利息。

第十三条 公司、竞价人、竞得人在公司现场竞价交易活动中发生违法违规行为的，由责任方按照法律法规及有关规定承担相应的法律责任。

竞得人未按规定签订竞价结果确认书的，或未在约定的

时间内与委托人签订租赁合同的，视为违约，应承担以下责任：

- （一）竞价保证金不予退还；
- （二）取消竞得资格；
- （三）法律法规规章规定的其他责任。

签订了租赁合同，但不履行租赁合同约定的义务或不完全履行合同义务的，竞得人按交易合同约定承担责任。

第十四条 出现下列情形的，公司可终止现场竞价或转为其他竞价方式：

- （一）因不可抗力导致现场竞价无法正常进行的；
- （二）致使现场竞价无法正常进行的其他情形。

第三章 附 则

第十五条 公司应对竞价人的姓名/名称、数量以及可能影响公平竞争的其他信息承担保密义务。

第十六条 现场竞价交易接受监督管理机构监督。

第十七条 本办法由成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司负责解释。公司之前的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。本办法自发布之日起施行。

成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司

2019 年 10 月

附件六

竞价情况表

竞价情况表						
标的物位置			底价	元/m ² /月		
内容	竞价人 1	竞价人 2	竞价人 3	竞价人 4	竞价人 5	
报价情况	商户名称					
	1 次					
	2 次					
	3 次					
竞价人盖章 (签字)						

附件 七

竞价结果确认书

出租人	中选人	
时间	中选地点	成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司（成都市青羊区窄巷子东入口宽窄巷子管委会办公室）
项目位置		
租赁面积	经营业态	
租赁期限		
承租单价		
备 注	1. 本竞价结果确认书经双方签字且盖章后生效。 2. 本竞价结果确认书一式叁份，出租人、竞得人及监督人各执一份，具有同等法律效力。 3. 竞价结果确认书签订后，竞得人须持本竞价结果确认书，按照招租方案要求时间与出租人签订《房屋租赁合同》、《综合管理合同》、《宣传活动服务合同》或《花车合作协议》，履行相关责任和义务。	

出租人：成都文旅宽窄巷子文化产业发展有限责任公司

竞得人：

(盖章)

(盖章)