智慧停车场带装修商铺出租项目

交易条件说明

智慧停车场带装修商铺是我司投资建设的第一、二期智慧停车场配套有可经营物业带装修的商铺，现结合实际的需要，制定物业挂牌竞价方案：

一、项目情况

（一）市民服务中心智慧停车场位于广东省惠州市惠城区三新北路31号市民服务中心，属于自走式地下停车场。

目前，市民服务中心慧停车场已进入运行阶段，可向社会提供1500个停车位。项目总建筑面积约为56,053㎡，其中B09-B11号带装修商铺标的一出租面积为556.8㎡，按现状出租。（下称出租标的，实际面积最终以政府相关部门核发的不动产权证上的面积为准）

（二）文华一路智慧停车场位于惠州市惠城区文华一路老爹岭北侧约40米，属于机械式智能停车场。

目前，文华一路智慧停车场已进入运行阶段，可向社会提供260个停车位。项目总建筑面积约为10,924.78㎡，其中1层02号-2层01号配套带装修商铺标的二出租面积共计872.87㎡，按现状出租。（下称出租标的，实际面积最终以政府相关部门核发的不动产权证上的面积为准）。

（三）滨江公园智慧停车场位于广东省惠州市惠城区惠沙堤一路9-1号，配备机械式智能停车设备，设备可根据入库车辆的不同大小，自动选择车位，市民只需通过车牌识别或“刷脸”方式，即可实现自主停取车。

目前，滨江公园智慧停车场已进入运行阶段，可向社会提供500个停车位。项目总建筑面积约为24,730.30㎡，其中堤上01号带装修商铺标的三出租面积为69.37㎡；堤下02号带装修标的四商铺出租面积为110.31㎡，按现状出租。（下称出租标的，实际面积最终以政府相关部门核发的不动产权证上的面积为准）

（四）流江路智慧停车场位于惠州市惠城区河南岸街道，配备机械式智能停车设备，设备可根据入库车辆的不同大小，自动选择车位，市民只需通过车牌识别或“刷脸”方式，即可实现自主停取车。

目前，流江路智慧停车场已进入运行阶段，可向社会提供400个停车位。项目总建筑面积约为24,730.30㎡，其中1层06/07/08号带装修商铺标的五出租面积为312.79㎡，按现状出租。（下称出租标的，实际面积最终以政府相关部门核发的不动产权证上的面积为准）

（五）惠兴路智慧停车场位于惠州市惠城区惠兴路惠州市第二十七小学东侧约30米，属于自走式地下停车场。

目前，惠兴路智慧停车场已进入运行阶段，可向社会提供155个停车位。项目总建筑面积约为12,895㎡，其中1层06/07号带装修商铺标的六出租面积约为222.49㎡，按现状出租。（下称出租标的，实际面积最终以政府相关部门核发的不动产权证上的面积为准）

二、经营承租方的条件选择

（一）以广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司出具的《惠州交投智慧停车投资有限公司拟出租房地产涉及的位于市民服务中心停车场、文华一路智慧停车场、滨江公园智慧停车场和惠兴路智慧停车场、流江路智慧停车场共7套带装修商铺首年月租金市场价值资产评估报告》（粤正诚评报字【2023】第H0112号）为依据，出租标的租金如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 出租标的 | 标的名称 | 出租面积 | 租金底价 | 竞拍保证金 |
| （m²） | （万元/月） | （万元） |
| 标的一 | 市民服务中心停车场B09-B11号带装修商铺 | 556.80 | 6.1805 | 29 |
| 标的二 | 文华一路智慧停车场1层02号-2层01号带装修商铺 | 872.87 | 7.4127 | 35 |
| 标的三 | 滨江公园智慧停车场堤上01号带装修商铺 | 69.37 | 0.7769 | 3 |
| 标的四 | 滨江公园智慧停车场堤下02号带装修商铺 | 110.31 | 1.1472 | 5 |
| 标的五 | 流江路智慧停车场1层06/07/08号带装修商铺 | 312.79 | 3.4094 | 16 |
| 标的六 | 惠兴路智慧停车场1层06/07号带装修商铺 | 222.49 | 2.3361 | 11 |

（二）竞价人可以为中华人民共和国境内依法注册的企业法人、具有完全民事行为能力的自然人或具备合法资格的其他组织，本次招标不接受联合体报名

（三）租赁期为八年，租金按每隔两年递增5%计收，即第三、五、七年分别增长5%。押付方式为押三付一。除标的二外的五个标的租赁设立免租期6个月，免租期分两年实行，即首年3个月，第二年免租3个月。标的二：文华一路智慧停车场1-2层商铺免租1年，免租期分两年实行，首年6个月，次年6个月。租赁期间（含免租期），需另行向物业管理公司支付物业管理费用。

（四）《物业租赁合同》约定的最后计数面积以最终政府相关部门核发的证件上的面积为准。

（五）参与竞价的企业每层应当缴纳保证金（人民币），该笔保证金由市公共资源交易中心代收代退。

三、中标企业的确立

（一）项目竞价结束后，中标结果将在市公共资源交易中心公示3个工作日（自网上成交日起计），若公示期内无任何质疑或投诉，则竞得人在公示期届满后的5个工作日内办理成交手续并与业主单位签订相关协议。

（二）《物业租赁合同》由业主单位提供，竞价人需认真阅读、理解，在竞得后必须严格按照业主单位提供的合同版本签订合同，不得反悔，否则取消竞价成交资格，且竞价履约保证金不予退还。

四、管理服务

为确保停车场整体经营正常，承租方需与物业管理公司另行签订物业管理协议，向物业管理公司支付物业管理费用（不包含在报价内）；物业管理费前二年为4元/平方米（含免租期），后续物业管理费用由承租方与物业管理公司协商，另行核算。

惠州交投智慧停车投资有限公司

 年 月 日