

**公开招租项目信息披露申请书**

项目名称：上海浦东国际机场S1卫星厅国际区域S1B2-19点位44个月经营权

 申请人/出租方名称：上海国际机场股份有限公司

上海交易集团有限公司制

**招租信息发布承诺**

我方拟对所持有的标的资产（上海浦东国际机场S1卫星厅国际区域S1B2-19点位44个月经营权)进行招租，并通过上海交易集团（以下简称“交易集团”）官方网站及指定的媒介上公开发布招租信息和组织交易活动，依照公开、公平、公正和诚信的原则作如下承诺：

（1）本次招租是我方真实意思表示，标的资产权属清晰，我方有权对外发布招租信息，除已披露的事项外，我方对标的资产租赁权拥有完全的处置权且不存在法律法规禁止或限制交易的情形。

（2）本次招租已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准。

（3）我方所提交的招租信息披露申请及附件材料内容真实、完整、准确、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；我方同意交易集团按上述材料内容发布招租公告，并对招租公告内容和上述材料的真实性、完整性、准确性、合法性和有效性承担法律责任。

（4）本次交易不对意向承租方设置限制竞争的歧视性条件，我方自愿承担相关风险与责任。

（5）我方在交易过程中自愿遵守有关法律法规和交易集团相关交易规则及规定，恪守招租公告约定，按照相关要求履行我方义务。

（6）我方在交易集团组织交易期间不通过其他渠道进行交易。

（7）我方已如实、完整地披露标的资产状况，并在标的资产出租后积极协助承租方办理资产交接手续，若发生资产交接纠纷，由我方负责解决。

（8）我方将在招租公告发布期间接受并配合意向承租方了解、查勘标的资产及查阅与之相关的文件。

（9）若标的资产存在优先承租权人的，我方将履行通知义务，包括但不限于通知并要求原承租方按招租公告的要求办理承租意向登记手续并参与交易等。

（10）在确认承租方后，我方将按照招租公告及交易凭证要求与承租方签订《租赁合同》，否则应承担相应法律和经济责任。

（11）在本次招租活动、《租赁合同》签订及后续履行过程中发生的一切纠纷，均由我方自行解决，与交易集团无关。

**我方保证遵守以上承诺，如违反上述承诺或有违规行为，给本次招租活动的相关方或交易集团造成损失的，我方愿意承担相应的赔偿责任及其他法律责任。**

出租方（签章）：

 日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**进场招租信息披露申请表**

**一、不动产概况**

**【已完成房源登记的企业线上无需填写】**

|  |  |
| --- | --- |
| **招租不动产名称** |  |
| **权证编号** |  |
| **权证类型** |  |
| **用途** |  |
| **权证面积** |  |
| **权证地址** |  |
| **实际地址** |  |
| **权利人名称** |  |
| **法定代表人** |  |
| **统一社会信用代码** |  |
| **所属集团/主管部门** |  |
| **所属集团/主管部门统一社会信用代码** |  |

（多标的时）

|  |  |
| --- | --- |
| **招租不动产名称** |  |
| **权证编号** |  |
| **权证类型** |  |
| **用途** |  |
| **权证面积** |  |
| **权证地址** |  |
| **实际地址** |  |
| **权利人名称** |  |
| **法定代表人** |  |
| **统一社会信用代码** |  |
| **所属集团/主管部门** |  |
| **所属集团/主管部门统一社会信用代码** |  |

**二、出租方基本情况**

|  |  |
| --- | --- |
| **是否国资** | ☑是 □否 |
| **法人/其他组织（国有）** |
| **出租方名称** | 上海国际机场股份有限公司 |
| **法定代表人** | 冯昕 |
| **统一社会信用代码** | 91310000134616599A |
| **注册地（地址）** | 上海市浦东新区启航路900号 |
| **所属集团/主管部门名称** | 上海机场（集团）有限公司 |
| **所属集团/主管部门统一社会信用代码** | 91310000132284295X |
| **受委托进行招租活动** | ☑否□是（需提供授权委托等证明材料） |
| **法人/其他组织（非国有）** |
| **出租方名称** |  |
| **法定代表人** |  |
| **统一社会信用代码** |  |
| **注册地(地址)** |  |
| **受委托进行招租活动** | □否□是（需提供授权委托等证明材料） |
| **自然人** |
| **出租方名称** |  |
| **注册地（地址）** |  |
| **证件类型** |  |
| **证件号码** |  |
| **联系人** |  |
| **联系电话** |  |
| **电子邮件** |  |
| **通讯地址** |  |
| **受委托进行招租活动** | □否□是（需提供授权委托等证明材料） |

**三、招租条件与承租方资格条件**

**【线上填报招租信息时需填写以下内容】**

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称** | 上海浦东国际机场S1卫星厅国际区域S1B2-19点位44个月经营权 |
| **租赁期限** |  44个 月 |
| **出租底价（首年）** | 98060 **元/月** |
| **出租价格类型** | ☑公示出租底价□公示出租底价价格区间 |
| **出租价格** | 以下情形二选一：**☑公示出租底价：出租底价公开范围：全网公开****□公示出租底价价格区间：****1、价格区间公示范围： 元/月或元/年至 元/月或元/年；****2、公示时间：****□**“仅向报名且交纳保证金的意向承租方公开”；**□**“仅向报名且经出租方确认获得遴选资格的意向承租方公开”；1. **出租底价：**首年 元/月或元/年**（**系统提示：出租底价平台在信息发布期满后方可查看）

（此项校验并在界面提示：（1）所有价格均大于0，区间价右侧大于左侧，右侧不超过左侧的10倍；（2）出租底价应在出租底价价格区间范围内。）（出租方填报界面提示：本项目出租底价须在价格区间范围内，并按照公告约定的出租底价公示时间在意向承租方账号中显示。若产生竞价，出租底价为竞价底价。意向承租方在查看出租底价后可选择退出，若所有意向承租方均退出的，招租活动终结） |
| **定价依据** | ☑无□有，具体为：□评估 □市场估价 □询价 □其他：**（如涉及重大项目，请与企业招租方案内定价依据内容保持一致）**  |
| **租赁面积** |  245.15 平方米 |
| **租金调整方式** | □不涉及☑涉及：（递增）相关内容见其他招租条件 |
| **免租期** | □无☑有：免租期时间 3 个月 ☑租赁期限含免租期 □租赁期限不含免租期 |
| **租赁用途** | ☑商业□办公□住宅□仓储□厂房□研发□园区□酒店□长租 □其他： ☑风险提示：证载用途与租赁用途不一致，承租方承租后如需办理营业执照等事项，相应风险需自行承担。备注： |
| **业态要求（非必填）：** | 西式轻快餐 |
| **是否允许装修改造** | □否 ☑是，具体为因商户经营需要的二次装修 |
| **是否可转租** | ☑否 □是 |
| **承租方需承担的其他费用** | 1.物业管理费：□无物业管理费☑有物业管理费（1）物业管理费交纳方式：☑ 由承租方直接与物业结算；□ 其他： （2）物业管理费金额： 85 元/㎡/月2.水电气热等费用：☑承租方直接支付；□其他：  |
| **押金及租金支付要求** | 1.是否支付押金：□否  ☑是 具体为：押金即为合同履约保证金，具体要求详见其他招租条件 2.租金支付要求：☑按月 □按季度 □按年 □其他：   |
| **交易服务费** | 交易服务费付款主体☑承租方 □出租方 □双方各付 |
| **其他说明事项** | 1.本标的房屋系按间或按栋对外招租，不按权证面积计算。若该房屋的建筑面积经任何测量机构测量存在差异的，不影响本次招租确定的租金的价格。是否存在以上情形：☑是 □否 |
| 2.抵押情况：☑不存在 □存在 |
| 1. 房屋状态：

□本标的房屋尚在租赁合同期内，租赁期限届满时间为 年 月 日，**到期后由出租方负责落实交付相关事项.**□本标的房屋租赁合同已到期，房屋尚在使用中，若招租后发生移交纠纷，由出租方负责解决。☑本标的房屋物业状态为空置。□其他 |
| 4.是否存在优先承租权人：☑否□是：**（优先权人名称）** **（如存在多个优先承租权人的，应明确优先承租权的行权要求）****行权要求**：未放弃优先承租权的原承租方，应在挂牌期间向联交所递交承租申请。若形成竞价，应在竞价专场同等条件下行使优先承租权。未在挂牌期间递交受让申请或未在竞价专场同等条件下行使优先承租权的，视为放弃承租和放弃行使优先承租权。5.其他事项：一、招租场地情况介绍本次招租场地位于上海浦东国际机场S1卫星厅国际区域S1B2-19点位，总面积245.15㎡二、经营费用构成、计算及报价方式1. 本项目挂牌出租底价为人民币98060元每月，意向承租方需对挂牌底价进行报价，报价步长为1的整数倍。

（二）本项目运营过程中实际经营费用的计取模式采用月保底费用和营业额提成两者取高，具体分解如下：1.月保底费用底价为：人民币98060元每月,该费用须以合同滚动年度递增，年增幅为人民币3677.25元。2.营业额提成比例为：20%，即当月实际营业额\*提成比例为月营业额提成费用。该提成比例为固定数值，意向承租方无需对此提成比例进行报价。（三）配套服务费即物业管理费的标准为人民币85元每月每平方米，本项目月度配套服务费用为人民币20837.75元。自场地移交之日起算，至经营权转让期截止，该费用为固定数值，意向承租人无需对此费用进行报价。三、合同履约保证金 承租方应向出租方缴纳合同保证金以作为履行合同项下约定的各项义务的担保。在出租方同意的前提下，合同保证金可以且仅用下列方式之一提交：现金、银行转账或其他出租方认可的方式。合同保证金金额为合同期最后一年月中标保底经营费用以及配套服务费二者每月收费金额的总额的三倍。双方确定合同保证金并非定金。 四、费用支付本项目项下费用收取采用按月支付的模式。 |
| **其他招租条件（非必填）** | 五、租赁期限到期截止时间 本项目点位租赁期为44个月，合同的起始日为场地移交之日（实际场地移交日期以经营权转让期限通知函为准）；因T1航站楼可能存在的改造计划原因导致，合同将于2028年12月31日到期。六、其他事宜以双方最终签订的《经营权转让合同》约定为准。 |
| **保证金事项** | 1.交纳金额： 90000 元**（保证金金额一般不超过承租方首期应付的款项金额。）**2.交纳时间：招租信息披露日起至披露期满日前交纳至联交所指定银行账户，实际以联交所到账时间为准。意向承租方逾期未交纳保证金的，视为放弃意向承租资格。3.交纳方式：线上交纳4.退还方式：（1）意向承租方被确定为承租方且不存在违规违约情形的，其交纳的保证金在联交所出具公开招租证明后全额返还；（2）其他意向承租方未被确定为承租方，且不存在违规违约情形的，其交纳的保证金将在确认承租方后3个工作日内返还；（3）如意向承租方承租资格未被出租方确认的，其交纳的保证金在未被确认资格后的3个工作日内返还。（4）出租底价以价格区间方式公示，意向承租方在查看出租底价后放弃承租的，联交所在收到意向承租方退出申请次日起3个工作日内，将其已交纳的保证金返还。5.为保护租赁各方合法利益，出租方在此做出特别提示，意向承租方一旦提交有效材料经联交所确认，且已经交纳保证金的，即获得遴选资格，意向承租方需遵守联交所关于保证金的相关规则，其对如下内容作出承诺：如意向承租方存在以下任何一种情形，出租方可依法依规向意向方主张相应的赔偿责任，联交所将按照交易保证金相关规则处理。（1）意向承租方提供虚假、失实材料造成出租方或租赁平台损失的；（2）意向承租方通过获取出租方的商业秘密，侵害出租方合法权益的；（3）意向承租方之间相互串通，影响公平竞争，侵害出租方合法权益的；（4）公告期内，各意向承租方均未有效报价的；（5）意向承租方违反法律法规或相关规定给出租方造成损失的；（6）违反联交所交易保证金的有关规定或其他违规违约情形的。6.其他：  |
| **承租资格条件** | 1.意向承租方可为:☑依法设立并有效存续的企业法人□具备完全民事行为能力的自然人□个体工商户□其他经济组织□依法设立并有效存续的境内企业法人或其分支机构 □其他 ；**（此项可多选）**2.意向承租方应具有良好的财务状况和支付能力；3.意向承租方应具有良好商业信用，无不良经营记录；4.符合国家法律、行政法规规定的其他条件。5.其他：意向承租方需提供以下材料并加盖公章：1. 意向承租方提供未被列入“信用中国”网(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单的官方网页截图
2. 意向承租方提供未被工商行政管理机关在“全国企业信用信息公示系统”中列入严重违法失信企业名单的官网网页截图
3. 意向承租方提供在“中国裁判文书网”查询结果显示无行贿犯罪记录的官方网页截图

4、意向承租方引进品牌需符合经营规模及人均客单价要求，具体为：（4.1）意向承租方引入的品牌位于国内连锁规模需＞5家（提供证明截图）（4.2）意向承租方引入的西式轻快餐品牌在上海市范围内餐厅人均客单价要求≥30元（提供项目公示后任意时间内品牌餐厅在大众点评上的人均单价截图）5、意向承租方注册资本500万及以上（提供营业执照）6、意向承租方公司成立时间3年及以上且持续经营（提供公司3年财务报表）7、意向承租方截止2025年1月在浦东机场无逾期账款，即2025年1月(含)发出的所有账单已付清，将由出租方财务部门审查8、截止投标当月，投标人6个月内未发生需停业整顿的不安全事项，将由出租方安全质量部门审查9、意向承租方在2020年至2024年期间在CAAC全国旅客吞吐量前十大机场中有过运营经验且经营面积超250㎡（提供相关合同复印件）10、意向承租方承诺自行完成消防报审、证照办理等，运行符合政策法规要求；承诺提供符合机场方要求的店铺整体设计方案；承诺店铺餐品价格均符合同城同质同价（提交承诺函，格式不定，以意向承租方确认为准）11、意向承租方承诺对附件合同模板中经营权转让内容无异议（提交承诺函，格式不定，以意向承租方确认为准，见附件1） |
| **配套服务（非必填）** | □信用查询 □公证服务 （如勾选了配套服务，在提交时将按照勾选的配套服务组合显示系统提示：信用查询：企业征信报告需经承租方授权后，由地方征信平台‘上海市联合征信有限公司’出具；公证服务：公证服务需经承租方同意，由公证机构对本项目租赁合同进行赋予强制执行效力的公证并出具公证书） |
| **公告时间** | 1.☑审核完成即刻披露 **（正式披露日期从审核完成后一工作日起算）**2.自公告之日起 10 个工作日**（不少于5个工作日，重大项目不少于10个工作日）**3.挂牌期满后，如未征集到满足摘牌条件的意向承租方：☑变更信息披露内容，重新申请信息披露□延长信息发布，不变更挂牌条件，按照 个工作日为一个周期，延长\_个周期。□延长信息发布，不变更挂牌条件，按照\_ 个工作日为一个周期，直至征集到承租方。□信息披露终结 |
| **招租流程** | **1.意向承租方交易流程****1.1参与报名**意向承租方应在项目公告期内至本网站注册并实名认证，登录账号后进入“我要报名”，填写“意向承租申请”并上传相应材料；同时，按照公告要求在本项目挂牌期满前交纳保证金至联交所指定账户。意向承租方递交受让申请但逾期未交纳保证金的，视为放弃申请意向承租资格。**1.2 参与交易****1.2.1**信息发布期满后，只产生一家符合条件且交纳保证金的意向承租方则采取协议招租的方式确定最终承租方，承租方应按照联交所的通知要求在规定时限内通过网络竞价系统进行报价，报价高于或等于挂牌价格的，则该报价成为承租价格。**1.2.2**信息发布期满后，如征集到两家及以上符合条件且交纳保证金的意向承租方，则采取以下方式确定承租方：☑网络竞价-一次报价（□有优先权 ☑无优先权 ）□网络竞价-多次报价（□有优先权 □无优先权 ）□权重报价□招投标出租方选择网络竞价-一次报价/网络竞价-多次报价需在线确认《竞价方案须知》。意向承租方参与竞价前需详细了解并确认竞价方案须知的内容。（采用“出租底价价格区间”方式的，意向承租方除符合条件且交纳保证金外，还需在可查看底价次个工作日（1个工作日）内确认继续参与交易；逾期未操作的，系统自动默认“继续参与交易”）。**2.**出租方是否审查意向方资格：□否 ☑是**3.完成交易**报价/竞价完成后，联交所向交易各方发送结果通知，并在收取交易方支付的交易服务费后出具公开招租证明。租赁双方应及时按照本项目公告内容及公开招租证明内容签订租赁合同。 |
| **竞价参数设置** | □网络竞价（多次报价）定时报价时长： 秒/分钟/小时/天；连续报价周期为 秒；最小加价幅度为\_\_\_元；最高加价倍数\_\_\_10\_\_\_\_倍；1）是否允许以起始价报价：□否 □是2）优先权行权方式: □场内行权阶段行权 最高报价方（非优先权人）再次报价时长： 秒/分钟/小时/天；优先权人行权阶段考虑时长： 秒/分钟/小时/天；☑网络竞价（一次报价）定时报价时长：30分钟；1）是否允许以起始价报价：☑否 □是2）优先权行权方式: □场内行权阶段行权 |
| **出租方联系方式** | 联系人：沈傅昊联系电话：68341935 |

|  |  |
| --- | --- |
| **资 料 名 称** | **备 注** |
| \*营业执照 | 必要材料 |
| \*权证原件  | 必要材料 |
| 其他具有法律效力的主体资格证明文件： |  |
| 出租资产涉及共有或设置其他权利的，提供相关权利人同意的书面文件（如有） |  |
| 出租资产相关影像资料□ |  |
| \*合作协议（栏） | 必要材料 |
| \*信息发布申请承诺 | 必要材料（本文件前两页：公开招租项目信息披露申请书&招租信息发布承诺） |
| 定价依据文件 |  |
| 其他材料： | 1. 经营权转让合同模板
2. 招商点位图
 |