



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T2国内禁区南端混合业态项目60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



上海联合产权交易所制

招租信息发布承诺

我方拟对所持有的标的资产（项目名称：上海浦东国际机场T2国内禁区南端混合业态项目60个月经营权）进行招租，并通过上海联合产权交易所（以下简称“联交所”）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；我方同意联交所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联交所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）我方在联交所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，与联交所无关。

（12）我方采用网络竞价（一次报价/多次报价）的交易方式确定承租方，我方已详细阅读、认可并接受《竞价须知》涉及的全部内容。（如涉及）

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联交所造成损失的，我方愿意承担相应的赔偿责任及其他法律责任。

出租方（盖章）



日期：2025 年 1 月 26 日

公开招租信息披露申请

一、不动产概况

招租不动产名称	T2国内禁区南端，点位编号2C-71、2C-72、2C-73、2C-76、2C-79、2C-80、2C-81、2C-82、2C-83号店铺
是否国资	☒ 是 ☐ 否
权证编号	沪规竣（2008）00080718N01006号
权证类型	其他
用途	商业；
权证面积	720,635.8（平方米）
权证地址	浦东国际机场场址内
实际地址	浦东国际机场场址内
权利人名称	上海机场（集团）有限公司
法定代表人	秦云
统一社会信用代码	
所属集团/主管部门	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

二、出租方基本情况

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）	
出租方国资监管类型	

出租方监管机构属地	
所属集团/主管部门	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（需提供授权委托书等证明材料）

三、招租条件与承租方资格条件

项目名称	上海浦东国际机场T2国内禁区南端混合业态项目60个月经营权
租赁期限	5 年
出租价格	出租底价：340,886 元/月 备注：若以年租金为出租底价，该价格不含免租期，一年按365日计，月租金按照年租金除以12计算
定价依据	☒ 无 ☐ 有
租赁面积	749.2 平方米【范围限制为0~权证面积】
租金调整方式	☐ 不涉及 ☒ 涉及 调整方式说明： <u>（递增）相关内容见其他招租条件</u>
免租期	☐ 无 ☒ 租赁期限含免租期 ☒ 有：免租期时间 2 月 ☐ 租赁期限不含免租期
租赁用途	商业；
业态要求（非必填）：	整体试点打造“时尚、多元、好逛”的生活方式混合业态聚集区，包括美容美发（含美甲类）、服饰/配饰（含鞋履类）、日用百货（含香氛类）、3C数码、潮玩手办、文创纪念品、箱包、品牌茶叶、包装食品、咖啡/饮品/甜品等混合业态组合。至少引入5个全国机场首店品牌。具体要求详见其他招租条件九（4）。
是否允许装修改造	☐ 否 ☒ 是，具体为 <u>承诺自行完成技术改造、项目报建、消防报审、证照办理，运行符合政策</u>

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 说明：有物业管理费用，由承租方直接与物业结算 物业管理费用金额：70元/m ² /月 2. 水电气热等费用：承租方直接支付
押金及租金支付要求	1. 是否支付押金： ☐ 否 ☒ 是 具体为： <u> </u> 合同保证金金额为合同期最后一年经营区域月保底经营费用、配套服务费二者每月收费金额的总额的三倍。双方确定押金并非定金。意向承租方应在经营权转让合同签订之日起10日（含当日）根据约定的金额和形式向机场方足额提交保证金。意向承租方足额提交前，机场方有权拒绝移交场地或任何配套资源，并保留追究意向承租方违约责任的权利 <u> </u> 2. 租金支付要求：按月
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
	3. ☐ 本标的房屋尚在租赁合同期内，到期后由出租方负责落实资产交付相关事项。 ☐ 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。 ☒ 本标的房屋物业为空置。 ☐ 其他
	4. 是否存在优先承租权人： ☒ 否 ☐ 是
其他招租条件	一、招租场地情况介绍 本次招租场地位于T2国内禁区南端,点位编号为2C-71、2C-72、2C-73、2C-76、2C-79、2C-80、2C-81、2C-82、2C-83号的店

铺，其中2C-80、2C-81、2C-82内部空间打通。面积共计749.2m²。 二、经营费用构成、计算及报价方式 （一）本项目挂牌出租底价为340886元/月，该费用为经营区域的首年月保底经营费用，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）挂牌出租底价既为首年月保底经营费用，因本项目涉及月保底经营费用逐年递增，故挂牌出租底价为首年月保底经营费用，人民币340886元每月。 实际经营费用的计算模式是采用保底经营费用和营业额提成两者取高。具体分解如下： 1. 月保底经营底价为：人民币340886元每月。该费用每个合同滚动年度自然递增为人民币11238元。 2. 营业额提成比例为：15%，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，意向承租人无需对此提成比例进行报价。 3. 配套服务费即物业管理费的标准为人民币70元每月每平方米，本项目月度配套服务费用为人民币52444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、试点培育期 考虑到区域业态众多、且设定机场首店品牌数量要求，因此，拟设定6个月试点培育期，用于观测品牌组合与旅客消费匹配度，以作适应性调整，试点培育期采取月销售额提成方式收取租金。免租期和试点培育期限共计8个月，并按以下情况处理： （1）若免租期到期未开业，试点培育期相应缩短且缩短不超过3个月的，开业后采取月销售额提成方式收取租金； （2）若试点培育期缩短超过3个月仍未开业，则超过3个月至开业前一日期间的租金按照月保底租金标准收取，开业当日至试点培育期结束按照纯提成方式收取。 （3）若商户在一年内提出退租，且试点培育期内实际租金总额低于按照6个月月保底租金计算总额的，须按照6个月月保底租金总额进行补足。

四、合同保证金及租金支付要求 合同保证金。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经营区域月保底经营费用、配套服务费二者每月收费金额的总额的三倍。双方确定押金并非定金。

五、销售及收银 承租方应使用出租方指定的浦东国际机场商业信息系统（以下简称“商业POS系统”）进行收银，商品的销售仅且只能使用商业POS系统，收费标准为1.3421万元每台每年；实际费用以出租方出具的付款通知书为准。 若承租方确需使用非机场方POS系统进行销售和收银，应通过接口模式向出租方商业POS系统后台传输销售数据的方式且必须保证具备完整的商业POS系统，收费标准为0.8641万元每台每年，实际费用以甲方出具的付款通知书为准。承租方需

	提前向出租方申请备案，最终决定权归出租方所有。 六、费用支付 本项目项下费用收取采用按月支付的模式。 七、租赁期限到期截止时间 本项目点位租赁期拟为60个月，预计最早交场日期为2025年3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通知函为准）。 八、其他事宜以双方最终签订的《经营权转让合同》约定为准。 九、资质证明文件 以下所有资质证明文件均需加盖意向承租方公章。（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截图。（4）意向承租方至少引入5个全国机场首店品牌，且品牌业态组合及相应面积满足以下要求。提供品牌授权书、品牌业态组合及面积清单、承诺书（承诺所引入品牌为全国机场首店，品牌业态组合及相应面积满足招租条件要求，格式自拟）。 ①美容美发（含美甲），面积要求$\geq 160\text{m}^2$ ②服饰/配饰（含鞋履类，大众类），面积要求$\geq 120\text{m}^2$ ③咖啡/饮品/甜品（中高端），面积要求$\leq 50\text{m}^2$ ④包装食品，面积要求$\leq 30\text{m}^2$ ⑤日用百货（含香氛类）、3C数码、潮玩手办、文创纪念品、箱包、品牌茶叶等，本项目剩余面积（5）意向承租方承诺自行完成技术改造、报建报审、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；承诺引进品牌价格均符合同城同质同价（提交承诺函，自拟）（6）承诺杜绝转租行为，并在合同期内持续有效（提交承诺函，自拟）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，自拟） 十、消防强排工程改造 该区域可能需整体进行消防强排改造工程，由机场方统一牵头实施改造，将根据本项目实施进度尽早完成改造工程。本项目实施进度将具体视消防强排工程改造进度。默认意向承租方已知悉上述消防强排工程改造可能导致的项目进度变化。
保证金事项	1. 交纳金额：340886元 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。
承租资格条件	意向承租方可为：依法设立并有效存续的企业法人；依法设立并有效存续的境内企业法人或其分支机构； 1. 意向承租方应具有良好的财务状况和支付能力； 2. 意向承租方应具有良好商业信用，无不良经营记录； 3. 符合国家法律、行政法规规定的其他条件； 4. 意向承租方截止2024年11月在浦东机场无逾期账款，即2024年11月(含)发出的所有账单已付清，由出租方财务审查；
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产权交易系统进行报价，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(无优先权) 2、出租方是否审查意向方资格：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交易凭证。 租赁双方应及时按照本项目公告内容及交易凭证内容签订租赁合同。
竞价参数：（系统资格确认后的三个工作日）	网络竞价（一次报价） 起始价 340,886 元/月 定时报价时长 30 分钟 1) 是否允许以起始价报价：☐否 ☒是
公告时间	1. ☒当日披露 2. 自公告之日起 <u>10</u> 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 个工作日为一个延长周期，延长 个周期 ☐延长信息发布，不变更挂牌条件，按照 个工作日为一个延长周期，直至征集到承租方。 ☐信息发布终结
出租方联系方式	联系人：董映霏 联系电话：13022189646