



公开招租项目信息披露申请书

(其他交易方式(非开放式报价)) - 非自定义版

项目名称: 上海浦东国际机场 1 号航站楼及 S1 卫星厅
区域 1D-J2、S1B1-J1、S1B1-J2 点位 4.5 年经营权

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（项目名称：上海浦东国际机场 1 号航站楼及 S1 卫星厅区域 1D-J2、S1B1-J1、S1B1-J2 点位 4.5 年经营权进行招租，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：2024 年 6 月 6 日

公开招租信息披露申请

一、不动产概况

招租不动产名称	上海浦东国际机场 1 号航站楼及 S1 卫星厅区域 1D-J2、S1B1-J1、S1B1-J2 点位 4.5 年经营权
是否国资	☒ 是 ☐ 否
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

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浦东机场公司

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
出租方国资监管类型	国资委监管企业
出租方监管机构属地	上海
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 1 号航站楼及 S1 卫星厅区域 1D-J2、S1B1-J1、S1B1-J2 点位 4.5 年经营权
租赁期限	<u>4.5</u> 年（可调整为 54 个月）
出租价格	☒ 出租底价：首年 <u>469600</u> 元/月
定价依据	☐ 无 ☒ 有 具体为： ☒ 评估 ☐ 市场估价 ☐ 询价 ☐ 其他：_____
租赁面积	<u>137.3</u> 平方米
租金调整方式	☐ 不涉及 ☒ 涉及：详见其他招租条件
免租期	☐ 无 ☒ 有：免租期时间 <u>2</u> 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 ☐ 仓储 ☐ 住宅 ☐ 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。
业态要求（非必填）：	货币兑换网点
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，具体为_____（请明确转租形式）。
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：（1）本标的房屋物业管理费由承租方与物业管理公司直接结算； （2）其他：_____ 2. 水电气热等费用： ☒ 承租方直接支付； ☐ 出租方代付后由承租方承担。
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，租赁期限届满时间分别为 S1 卫星厅区域 S1B1-J1、S1B1-J2 点位 2024 年 6 月 9 日到期、T1 航站楼 1D-J2 点位 2024 年 6 月 30 日，到期后由出租方负责落实资产交付相关事项。 4. 是否存在优先承租权人： ☒ 否 ☐ 是： （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，应在挂牌期间向交易集团递交承租申请。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：_____

其他招租条件	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 1 号航站楼到达公众区、S1 国际出发禁区相关区域,其中 T1 到达公众区 1D-J2 面积为 65 m²; S1 卫星厅国际出发禁区 S1B1-J1、S1B1-J2 面积分别为 47.5 m² 及 24.8 m², 总面积 137.3 m²。 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人民币 469600 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,经营费用包括 T1 到达公众区 1D-J1 的月实收费用及 S1B1-J1、S1B1-J2 的月实收费用组成。具体分解如下: 1. T1 到达公众区 1D-J1 的月实收费用底价为 325000 元(月坪固定费用×点位面积); 2. S1 卫星厅国际出发禁区 S1B1-J1、S1B1-J2 两个点位月实收费用分别为: 95000 元和 49600 元(2000×点位面积), 意向承租方无需对此费用进行报价。S1 卫星厅国际出发禁区 S1B1-J1、S1B1-J2 的月实收费用按以下方式调整: 当月同区域国际客流大于等于 2019 年 10 月-2020 年 1 月同区域客流平均水平的 80%, 不做调整; 当月同区域国际客流小于 2019 年 10 月-2020 年 1 月同区域客流平均水平的 80%, 同比例调减(2019 年 10 月-2020 年 1 月平均客流为 300213 人次)。 (三) 配套服务费即物业管理费的标准为: T1 航站楼每月每平方米人民币: 70 元, S1 卫星厅每月每平方米人民币: 85 元。本项目月度配套服务费用为人民币 10695.5 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, 意向承租方无需对此费用进行报价。 三、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。 合同保证金金额为月中标经营费用及配套服务费两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、免租期 本项目下各点位的免租装修期为 2 个月。 五、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: 469600 元
2. 交纳时间: 招租信息披露日起至披露期满日前交纳至交易集团指定银行账户, 实际以交易集团到账时间为准。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的情形的, 其缴纳的保证金在交易集团出具交易凭证后全额退还; (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, 其交纳的保证金在竞价完成后及时全额退还; (3) 如出租方未确认意向承租方承租资格的, 其缴纳的保证金在未被确认资格后的 1 个工作日内全额退还。
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交易集团确认, 且已经交纳保证金的, 即获得交易资格, 意向承租方需遵守交易集团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, 将承担缔约过失责任或其他法律责任, 出租方及交易机构可扣除该意向承租方的保证金, 作为对相关方的补偿; 如该保证金不足以补偿相关方损失的, 相关方可按实际损失继续追偿。(1) 意向承租方提供虚假、失实材料造成出租方或交易集团损失的; (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) 其他依据交易集团有关保证金的规则有权扣除保证金的情形。
5. 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
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：以下所有资格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页截图
 - (4) 意向承租方为已取得在上海或全国范围内经营特许业务资格的兑换机构或者获得国家金融监督管理总局及各监管分局（原中国银行业监督管理委员会）颁发的金融许可证的国有独资商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、外国银行分行、外资独资银行或中外合资银行，提交有效的个人本外币兑换特许业务经营许可证或金融许可证及营业执照复印件（非企业性单位提供相应的有效登记证书复印件）
 - (5) 意向承租方截止 2024 年 3 月在浦东机场无逾期账款，即 2024 年 3 月（含）发出的所有账单已付清，将由出租方财务部门审查
 - (6) 意向承租方承诺落实政府部门及机场各项规定和经营要求，包括但不限于运营服务、安全、手续费限高、安全技术防范标准、自行完成报建报审、消防报审等要求，承诺获得经营权后按要求办理相关经营证照，并承诺在合同期内持续有效（提交承诺函，格式不定，以意向承租方确认为准）
 - (7) 意向承租方承诺可提供兑换币种数量应符合机场方要求（大于等于 21 种，必须含美、欧、英、日和港币），并提供相关证明材料
 - (8) 意向承租方承诺对附件 1 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）
 - (9) 意向承租方承诺对附件 3《承诺书》内容无异议，并按要求签署并提供承诺书（签字、盖章）

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交易集团指定账户。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，承租方应按照交易集团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（☐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 意向承租方参与竞价前需详细了解并确认竞价方案的内容。 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，交易集团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） 报价开始时间：10:00 至 10:30 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
公告时间	1. ☒当日披露 ☐指定日期披露：_____ 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： ☒变更公告内容，重新挂牌 ☐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。 ☐信息发布终结
出租方联系方式	联系人： 联系电话：

五、附件上传及样式

资 料 名 称	备 注
营业执照	
权证原件	
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 ☐	
其他材料：	附件 1：经营权转让合同模板 附件 2：招商点位信息及点位图 附件 3：承诺书