

岳阳市通衢百货大楼（原桥西百货大楼） 招租须知



一、本次公开对外招租，招租方为湖南省通衢兴路建设有限公司。

二、本标的基本情况

（一）标的位置：位于岳阳市岳阳楼区洞庭路办事处吊桥社区。

（二）标的面积：共 8 层，建筑总面积为 13337.50 m²。

（三）标的交付：按现状交付。

（四）租赁期限：10 年（租金前六年保持不变，从第 7 年开始每 3 年在上一年租金的基础上递增 3%）。

三、竞租资格及要求

1. 竞租人须为具备完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织。

2. 不接受多个自然人或法人联合报名。

3. 竞租人在取得承租权后，必须依法合规经营。

4. 竞租人在竞得承租权后不得转租，如出现转租，管理单位无条件收回该房产承租权。

5. 竞租人必须自行具有法律、法规和规章规定的相关条件。

四、本次竞租的时间安排

1. 本次竞租的公告时间：2024 年 12 月 25 日至 2025 年 1

月 20 日。

2. 本次竞租时间：

限时竞租：2025 年 1 月 21 日上午 10 时。

自由竞租：2024 年 12 月 25 日--2025 年 1 月 20 日。

3. 本次竞租地点：市公共资源交易中心网络竞租。

五、竞租保证金、交易服务佣金的缴纳

意向承租人报名截止日前应将竞租保证金汇入岳阳市公共资源交易中心指定账户。

（一）竞租人在竞得租赁权后，竞租保证金直接转为租赁期履约保证金，但出现违约情况除外。

（二）未竞得本标的的意向承租人，自竞租结束之日起 7 个工作日内保证金自动无息退还。出现保证金不予退还情形的除外。

（三）经与委托方协商，承租方按首年租金成交价款的 1.5% 交纳交易服务佣金。

六、增价幅度

每次增价人民币 2 万元。

七、特别说明

本次招租所涉标的的有关资料及其数据均来源于委托人提供的资料，供承租人参考，仅以标的的现状（包括已知或者未知瑕疵）进行招租，对招租标的不构成任何担保。意向承租人务必于招租日前亲自对该标的的法律及自然现状进行全面深入地了解。意向承租人一经报名，即表明对该竞租标的的现状已作全面了解，对竞租标的的现状无任何异议，委托人、



市产交所不承担任何瑕疵担保责任。未经咨询或对招标的不了解而参加竞租的，责任自负。竞租成交后，承租人自行承担全部责任。

八、注意事项

(一) 意向承租人须全面阅读有关招租文件，意向承租人应到现场踏勘挂牌交易标的。申请一经受理确认后，即视为意向承租人对挂牌文件及标的的现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

(二) 有下列情形之一的，委托人有权在公开挂牌招租交易期间中止、终止挂牌招租活动，并在相关媒体和网上予以公告：

1. 司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或终止出租活动的；

2. 因不可抗力等非可控因素导致不能正常挂牌招租的；

(三) 承租人有下列行为之一的，视为违约，委托人可取消其承租人资格，履约保证金不予退还，委托人有权重新组织招租，并由承租人承担相应的法律责任：

1. 意向承租人一旦报名参与竞价，必须以不低于起始价应价(若有其他承租人有效应价，则本义务自动免除)，否则竞租保证金在扣除全部交易服务佣金后，余款作为向转让方支付的违约金不予退还。

2. 如竞租人因自身原因退出本次交易，或者在确定为承租人后 10 个工作日内未与招租方签订《租赁合同》的，则竞租人报名缴纳的竞租保证金在扣除全部交易服务佣金后，余款

作为向招租方支付的违约金不予退还。

3. 竞租人在竞得租赁权后，则竞租保证金直接转为租赁期履约保证金，承租人必须在7个工作日内将交易服务佣金一次性支付到市产交所指定账户。否则，竞租人报名缴纳的竞租保证金在扣除全部交易服务佣金后，余款作为向招租方支付的违约金不予退还。

4. 提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起交易纠纷的；

5. 构成违约责任的其他行为。

（四）委托人拥有对本《须知》的解释权。

岳阳市产权交易所有限责任公司

2024年12月25日



岳阳市通衢百货大楼（原桥西百货大楼） 招租公告



受湖南省通衢兴路建设有限公司委托，我公司在岳阳市公共资源交易中心通过网络竞租的方式对以下资产进行公开招租，限时竞租的时间为 2025 年 1 月 21 日上午 10 时，自由竞租的时间为 2024 年 12 月 25 日--2025 年 1 月 20 日。现公告如下：

一、标的简介：

岳阳市通衢百货大楼（原桥西百货大楼）位于岳阳市岳阳楼区洞庭路办事处吊桥社区，共 8 层，建筑总面积为 13337.50 m²，出租期限为 10 年（租金前六年保持不变，从第 7 年开始每 3 年在上一租金的基础上递增 3%），拟租让标的的挂牌起始价年租金为 ¥233.513 万元。竞租保证金为 ¥100 万元，租赁期履约保证金 ¥100 万元。

二、标的展示、咨询及保证金交纳时间（以到账为准）截止 2025 年 1 月 20 日 17 时。

三、意向竞租人应在截止时间前，自行到岳阳市公共资源交易中心网站办理缴纳竞租保证金及相关报名登记手续后方可取得竞租资格。

四、竞租人资格条件

1. 竞租人须为具备完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织。

2. 不接受多个自然人或法人联合报名。

3. 竞租人在取得承租权后，必须依法合规经营。

4. 竞租人在竞得承租权后不得转租，如出现转租，管理单位无条件收回该房产承租权。

5. 竞租人必须自行具有法律、法规和规章规定的相关条件。

五、其他事项

1. 意向竞租人必须同意在竞得租赁权后与招租方签订已拟好的《租赁合同》，才可报名参与竞租（合同范本见附件）。

2. 因百货大楼年久失修，承租人装修耗时较长且投入较大，出租人对头三年的租金进行减免，第一年出租人只收取全年租金的20%；第二年出租人只收取全年租金的20%；第三年出租人只收取全年租金的60%；第四年起租金按100%收取。

3. 竞租人成为承租方，则竞租保证金直接转为租赁期履约保证金。如竞租人因自身原因退出本次交易；或者在确定为承租人后10个工作日内未与招租方签订《租赁合同》的，则竞租人报名缴纳的竞租保证金作为向招租方支付的违约金不予退还。未成功竞得的竞租人缴纳的竞租保证金全额无息退还。

4. 竞租人在竞租时，应保证按起始底价应价（其他竞租人已应价或有更高应价的，则本项保证失效），否则，竞租人报名缴纳的竞租保证金在扣除全部交易服务费后，余款作为向招租方支付的违约金不予退还。

5. 竞租人在报名前须充分了解标的状况，实物资产以现状租赁，竞租人应自行了解标的情况，一经报名，即视作已完成对标的的全



部调查，并完全了解标的已存在的或可能存在的瑕疵，且愿意承担标的瑕疵可能造成的一切责任、风险和损失。

七、岳阳市产权交易所地址：岳阳市经济技术开发区狮子山路市国资委办公楼 709 室

联系方式：0730-8388688（办）；18673093658（胡先生）

详见 <http://ggzy.yueyang.gov.cn>

岳阳市产权交易所有限责任公司

2024 年 12 月 25 日



租赁合同

出租单位: 湖南省通衢兴路建设有限公司

承租人: _____

签订日期: _____



桥西通衢百货大楼租赁合同

甲 方（出租方）：湖南省通衢兴路建设有限公司

地 址：中国（湖南）自由贸易试验区岳阳片区永济大道临港高新产业园2号栋2108室

法定代表人：刘奔江

乙 方（租赁方）：

地 址：

法定代表人：

乙方经参加甲方组织的公开招租挂牌竞价，取得了甲方所有的桥西通衢百货大楼（以下简称租赁物）的承租权。甲、乙双方为明确双方权利义务，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，及招租公告的相关内容，现订立本合同，共同遵守。

第一条 租赁物的位置、面积及租赁方式

租赁物位于岳阳楼区洞庭办事处吊桥社区通衢百货大楼，面积共计13337.5平方米。租赁方式：整栋大楼整体现状租赁（不包括东面临街门面和西南角临街门面）。

第二条 租赁期限、用途

1、本合同租赁期限共计 10 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

2、租赁用途：仅限于酒店经营。乙方不得改变租赁物用途，否则视同乙方根本违约，甲方有权解除合同，且乙方应承担合同提前终止给甲方造成的损失。如经书页报请甲方同意改变用途的，甲方可根据改变用途情况要求提高租金，具体由双方另行协

商约定。

第三条 履约保证金、租金与其他费用及支付方式

1、履约保证金：

(1) 签订本协议时，乙方向甲方交纳履约保证金人民币 1000000.00 元（大写：壹佰万元整）。

(2) 履约保证金用于乙方履约的担保，如乙方出现违约或需赔偿甲方损失的情形，甲方可以在通知乙方后从保证金中直接扣除相应的违约金或赔偿金。扣除后保证金不足 100 万元时，乙方应补足至 100 万元。否则甲方有权终止合同。

(3) 履约保证金不得用于冲抵租金（包括最后一期租金）。如乙方无违约行为，则合同终止后二十日内甲方无息退还乙方。

2、租金及其他费用：

(1) 租赁单价为：人民币 14.59 元/m²/月；每月租金为：人民币 194594.13 元，每季度租金为 583782.38 元，每年度租金为 2335130 元。合同期内租金从第七年开始每 3 年在上一一年租金的基础上递增 3%。

(2) 因百货大楼年久失修，乙方装修耗时较长，第一年甲方只收取全年租金的 20%；第二年甲方只收取全年租金的 20%；第三年甲方只收取全年租金的 60%；第四年起租金按 100% 收取。

(3) 乙方使用该房屋而产生的物管、水、电、气、闭路、网络、电话、垃圾、电梯等各种费用，由乙方承担并自行交纳。

(4) 支付方式：本合同自 _____ 年 ____ 月 ____ 日起计租，租金按 季度 预付，先付后用。乙方在每个结算周期前 10 天付清下一结算季度的租金及其他费用。甲方收款后应向乙方提供有效的收款凭证。

第四条 经营安全管理

1、乙方不得在出租房屋内从事传销、贩毒、赌博、放高利贷等违反国家法律法规规章和政策的活动；不得在租赁物范围内存放易燃易爆物品、有毒有害物品、污染环境物品等法律法规规章、政策禁止存放的物品，否则甲方应向相关管理部门报告并解除本合同，乙方自行承担相应的法律责任并赔偿甲方损失。

2、租赁期间，乙方为该租赁物的实际管理人，应当全面履行安全义务，对租赁物的电梯、线路管道、水电、排水排污情况经常进行检查，发现问题，按租赁合同的约定及时履行报告或维修义务。

3、因漏电、漏气、漏水、或其它因设备设施管理、使用不当造成责任及损失，一律由乙方承担。

4、乙方应化强化安保、防护措施，防止高空抛物、打架斗殴、意外摔倒等事故发生。因第三人引发的事故造成乙方损失或其他人的伤害或损失，由乙方负责处理，如处理不当造成甲方的损失，乙方应予以赔偿。

5、乙方负责承租范围内的环保、卫生、消防和安全管理，服从属地政府和行业主管部门的管理，支持配合甲方的统一管理，自觉维护甲方资产良好的环境和秩序。

第五条 租赁物的装饰装修和维护管理

1、乙方自行负责租赁物的装饰装修，依法办理装饰装修所需的法律手续，安全实施装饰装修行为，承担装饰装修责任。

2、乙方的装修方案须经得甲方书面同意；其装饰装修不得影响房屋的结构安全和消防安全以及建筑物的整体形象。否则，甲方有权有责制止乙方行为，造成的一切损失由乙方承担。

3、乙方对租赁物所进行的装饰装修和设备投入在合同期满后归甲方所有，且乙方均不得要求甲方作出任何补偿。

4、乙方应合理使用其所承租的租赁物及其附属设施。如因乙方使用不当等原因而造成租赁物及其他人身财产损害的，乙方应负责修复或经济赔偿等全部责任。

5、乙方应及时维修保养承租范围内的门、窗、照明灯及电路设施、电梯、消防、地面、墙面、给排水和承租范围内的公共设施等，确保其功能处于正常状态，设施设备运行中造成的任何事故都由乙方负责处理并承担相应责任。

6、租赁物的日常维修由乙方负责并承担费用。因乙方及乙方利益关联方原因造成租赁物需重大维修，乙方应及时书面通知甲方，费用由乙方负责；因非乙方原因导致租赁物损坏至不能达到甲方交付时状态需要重大维修的，乙方应及时书面通知甲方，经甲方现场检查和确认后由甲方维修，费用由甲方负责。

第六条 合同的变更、解除与终止

1、双方可以协商变更或终止本合同，须签订书面协议。

2、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除本合同，无偿收回租赁物，扣除乙方所交纳的履约保证金与租金。

(1) 未经甲方同意，转租、分租租赁物。

(2) 未经甲方同意，擅自进行改造装修的。

(3) 损坏租赁物，在甲方提出的合理期限内仍未修复或者赔偿的；

(4) 未经甲方书面同意，擅自改变租赁物用途的；

(5) 违反本合同第四条第1款约定的安全责任的；

(6) 逾期未交纳租金或超过一个季度的。

(7) 违反相关法律法规，被行政处罚或司法裁决停产停业的。

3、因国家重点工程项目、市级以上公益项目、市政设施建设等需要征收、征用租赁物的，本合同提前终止，甲方对乙方不作任何补偿或赔偿。

4、租赁期满，本合同自动终止。如果租赁物继续对外出租，乙方在同等条件下的优先承租权。

第七条 租赁物交付和收回

- 1、履约保证金交纳后 7 天内甲方按现状向乙方交付租赁物。
- 2、合同终止后 7 天内乙方交还租赁物及附属设施设备物品，双方当场验收，如有异议，当场提出。超过 7 天未交还租赁物的，乙方应按租金标准承担占用费并承担占用费 20%的违约金。且甲方有权采取相应法律强制措施。
- 3、乙方撤场时，在不损害原有装修的情况下，乙方可将可拆卸的物体及其他动产带走，不能拆卸的装修、设施及其他不动产不得拆除，无偿归甲方所有。如拆卸的物体造成租赁物损坏的，乙方应赔偿全部损失。
- 4、合同终止后 7 天内与甲方或者有关单位（供水供电电视通讯网络等）结清租金和有关费用。没有结清的，按拖欠款总额的 20%承担违约责任。

第八条 违约责任

1、乙方逾期交纳租金，乙方应按欠费总额的 20%承担违约金。逾期时间超过 1 个季度的，甲方有权解除合同。

2、乙方因特殊情况需要提前退租，必须提前一个月向甲方提出书面申请，并按照未履行合同金额 20%标准承担提前解除合同违约金。

3、因履约发生诉讼的，违约方应当承担对方处理诉讼事务的一切费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、公告费、差旅费等。

第九条 免责条件

因不可抗力原因致使本合同不能继续履行，本合同自行终止，甲、乙双方互不承担责任。

第十条 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十一条 争议解决

本合同项下发生的争议，双方当事人协商解决；协商不成的，向租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

第十二条 本合同在甲、乙双方签章后生效；本合同一式四份，甲方执三份，乙方执一份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人

法定代表人

或授权委托人（签字）：

或授权委托人（签字）：

年 月 日

年 月 日