

# 湖滨南路 819 号(宝福大厦)出租方案

## 一、招租项目概况

### 1. 地理位置及面积

厦门农村商业银行股份有限公司(以下简称我行)宝福大厦房产位于湖滨南路 819 号,该房产总建筑层数 34 层,我行持有地下一层、地上一层二层及地下车位第 3, 36, 37, 42, 43, 46 号车位和地上可使用的无产权车位 8 个, 建筑面积共 6,428.17m<sup>2</sup>。此次拍租面积为 5,832.51m<sup>2</sup>及第 3、36、37、42、46 号车位、地上可用无产权车位 4 个, 不含地下独立的 47.7 平方米单间和地上 4 个无产权车位及第 43 号车位。

房产、车位整体出租,不分别单独出租。本次招租房屋按现状出租、移交,房屋现状为空置、简易装修状态。

### 2. 产权情况

拍租房产权属明晰,权利人为厦门农村商业银行股份有限公司、持有房产权证两本,土地房屋权证证载信息如下:

| 序号 | 不动产权证号            | 房屋坐落                                               | 房产面积<br>(平方米) | 批准房屋用途 |
|----|-------------------|----------------------------------------------------|---------------|--------|
| 1  | 厦国土房证第 01114430 号 | 思明区湖滨南路 819 号第 3, 36, 37, 42, 43, 46 号车位及第 3 层 B 室 | 331.96        | 车位、办公  |
| 2  | 厦国土房证第 01114430 号 | 思明区湖滨南路地下一层及地上一、二层                                 | 6,096.21      | 商业     |

### 3. 租赁期限

5 年,具体起止日期以租赁合同约定为准。租赁期间,如因政府建设或政府行为需要导致《房屋租赁合同》不能履行的,双方解除租赁合同,互不承担违约责任。

## 二、承租人条件

具有独立民事行为能力的机关、团体、企事业单位及个人。

承租人应遵守国家法规,具有良好的商业信誉和财务状况,无不良信用记录,被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))等渠道信用记录为失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的企业法人及其法人代表、自然人,不得承租本项目。

承租人应自行前往租赁资产现场,充分了解考察租赁资产的全部情况。承租人应同意

竞得后按现状交接并开展相关租赁经营活动，并承担全部物业费用（包含：水、电、暖、税费、消防、垃圾清运、保洁、综合治理费等各项费用）。

### 三、拟出租用途

承租人的经营项目必须是符合国家法律法规规定的项目，且必须取得相关政府部门的经营许可。签订《房屋租赁合同》后，承租人须负责办理相关手续并承担所有相关费用，我行配合提供所需的材料。出租房产不得从事法律、法规禁止的其他项目，如经发现我行有权终止《房屋租赁合同》。

承租人不得以任何形式将租赁物转让、转借、抵押、整体及部分转租或变相转让、转借等，我行书面同意的除外。

租赁期间若承租人需要成立项目公司运营该项目时，租赁合同可变更承租人，但新的承租人仅限于中标人控股的该项目运营公司，承租人必须承担相应的担保责任。

### 四、拍租底价

拍租月租金底价为 391,200.00 元，租金每三年递增 5%。首年月租金以最终拍租成交价为准（起租价和成交价均为含税价，但不包含物业管理费、公维金、水、电及公摊费用等）。

### 五、房屋改造要求

1. 承租人对承租房屋进行装修，但不得更改房屋的结构及布局（**装修方案需书面报经我行同意**）；租赁期满，在不影响房屋结构、质量的前提下承租人可自行处理可转移的装修物，我行不负任何责任。

2. 承租期间，承租人的装修、改造及经营等活动均不得影响我行支行营业。如有影响我行营业行为的，应立即采取措施消除影响，未能及时改正的或对我行营业产生较大负面影响的，我行有权终止租赁合同。

3. 承租期间，承租人应合理使用所承租的房屋及其附属设施。因承租人原因造成的房屋损毁及设施损坏的，承租人应立即负责修复或照价赔偿。

4. 承租人需最大限度对项目进行维护保值，确保我行作为业主方的资产保值、增值。

即承租后，承租人将承担本项目整体的物业管理工作。承租人的经营范围必须符合中华人民共和国及厦门市的法律规定，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。租赁期间，产生的各项费用包括但不限于电梯、发电机组、供水排污设备、消防设备等更换、维修保养均由承租人负责。

## 六、免租装修改造期限

免租期：3 个月，自房屋移交之日起计算。免租装修期内，我行只免收租金，期间产生的物业管理费、公维金、水、电及公摊费用等均由承租方承担。

## 七、其他费用支付

承租人于房屋移交之日起，自行承担水、电及物业管理。

## 八、租赁押金

租赁押金为人民币 1,180,000.00 元，在签订《房屋租赁合同》后 5 个工作日内缴清（承租人原缴交的竞拍保证金扣除拍卖佣金后可直接转为租赁押金，在拍卖成交后 3 个工作日内由拍卖公司转至我行指定账户，不足部分由承租人在租赁合同签订后 3 个工作日内缴清）。租赁押金在租赁期间不计利息，租赁期满承租人无违约行为且将租赁房屋及设施、设备恢复原状（自然损耗除外）移交清楚并办理工商迁出手续后退还承租人，双方另有约定的除外。

## 九、租金支付方式

按先支付、后使用原则，租金按季度缴交，每季度开始之前 10 日内完成下一季度租金预支付。

## 十、拍租方式

增价拍卖，每次加价幅度 1000.00 元，按价高者得原则，确定最终承租人。

拍租成交结果公示期 5 个工作日。公示期结束次日起 7 个工作日内，承租人与我行签订《房屋租赁合同》。

## 十一、竞拍保证金

竞拍保证金 1,500,000.00 元。拍租成交后，若最终承租人未按时与我行签订《租赁合同》，我行视承租人为违约方，拍卖公司有权直接没收其竞拍保证金，在扣除拍卖佣金后剩余部分由拍卖公司直接转至我行指定账户。未竞得人的竞拍保证金将在拍租后的 7 个工作日内退还。

## 十二、其他事项

本方案未列明的，以《房屋租赁合同》内容为准。

厦门农村商业银行股份有限公司

2025 年 10 月 13 日