附件1

温州市金海化学品市场有限公司

资产租赁实施方案

一、资产租赁标的物

本出租资产为温州经济技术开发区滨海二十四路397号（仓储区）、滨海二十五路422号（交易区），其中交易区包括经营铺面（交易区、商务办公用房）及倒班宿舍，交易区分为东区、西区，东区铺面（共8层，整体未出租，共计面积23504.1平方米），西区铺面（共8层，交易铺面210间，共计面积19620.76平方米），商务办公用房（共52间，共计面积6550.4平方米），倒班宿舍楼（宿舍五层，共计4232.7平方米），仓储区分为甲类仓库（12幢，共计7589.45平方米）、乙类仓库（3幢，共计13455.05平方米）、丙类仓库（11幢，共计面积49776.33平方米）、丁戊类（两层，共计面积7446.32平方米）、剧毒品仓库（1幢，共计面积4813.5平方米）、酸碱储罐（28只，共计1288立方米）、埋地储罐（10只，共计500立方米）、管理用房（共计面积72.3平方米）等资产。

二、租赁底价

详见温州市金海化学品市场有限公司资产租赁明细表(附件2)、租赁标的物竞租底价统计表（附件3）。

三、承租期限：铺面、商务办公、仓储及储罐租期为三年；倒班宿舍、防爆运输车辆为一年。

四、招租对象及要求

1.能够独立承担民事责任能力的单位或自然人，具有危险化学品经营资质或相关资质；

2.存在以下情况的承租方原则上不允许继续参加招租；

（1）承租人经济能力不满足招租要求的；

（2）承租人涉嫌利用承租资产开展违法活动的；

（3）承租人有无故拖欠租金及其他费用；

（4）承租人有严重损坏租赁资产及其附属设施，擅自拆改资产结构或改变用途，且拒不整改的或整改不到位的；

（5）承租人有严重违反消防管理部门、安全管理部门以及出租方有关消防与安全生产管理规定，且拒不整改的或整改不到位的；

3.承租意向人需根据要求缴纳竞租保证金，以金海公司财务部出具收据为准。

五、竞租流程

承租意向人缴纳竞租保证金——填写竞租意向书——通过租赁小组审查——竞租（租赁资产竞租表）——中标（资产租赁中标通知书）——签署租赁合同。

六、竞租资料

参加竞租单位或个人，在报名前需提供：1.危险化学品经营资质或相关资质；2.竞租表、竞租保证金收据（金海公司财务部出具收据为准）3.法人（个人）身份证原件及复印件（经核对，原件当场归还）。

七、竞租保证金

1.租赁标的物年租金10万（不含）以内，竞租保证金为1万人民币；租赁标的物年租金10万—50万（不含）以内，竞租保证金为5万人民币；租赁标的物年租金50万—100万内，竞租保证金为10万人民币；

2.中标后，竞租保证金转为租赁或代保管服务履约保证金，不足部分在2018年12月1日之前补足，并签订租赁或代保管服务合同。若中标方无故不按时补足履约保证金或签署合同的，视为违约，金海公司有权取消中标资格并没收其竞租保证金；

3.未中标的，金海公司在2018年12月1日前无息全额退还竞租保证金。

八、中标确认

1.同一标的物，产生两个或两个以上意向人的，须通过明标暗投方式进行竞租，价高者得（竞标价不能低于资产租赁底价，否则视为废标），同等条件下，原承租人享有优先承租权；

2.同一标的物，只产生一个承租意向人的，可以按照承租方不低于资产租赁底价成交；

3.经公开征集没有产生承租意向人，金海公司重新制定招租实施方案，报上级公司审批后，继续进行公开租赁；

4.中标后，金海公司发放给中标方中标通知书。

九、租金 、费用管理

1.租金半年一付，先付后用，承租方收到缴款通知书后，须在15天内缴纳租金，出租方提供租金或代保管发票；

2.租赁期内租金价格不做调整；

3.租赁期内不设免租期；

4.电费、水费和物业费收费标准。

（1）交易区和商务大楼公用电费为系数\*单价\*用户租赁面积（系数=每层总电耗/每层总面积）；

（2）交易区中央空调电费为系数\*单价\*内机读数（系数=〔总外机读数+总内机读数〕/总内机读数）；

（3）商务大楼中央空调电费为系数\*单价\*用户租赁面积（系数=大楼总用电量/大楼总面积）；

（4）埋地罐电费=（总耗电量/总进料量）\*用户进料量；

（5）丁戊类罐区电费按每次进料总量计费\*0.5元/吨收取，中间罐区电费按每次进料总量计费\*1.6元/吨收取；

（6）物业管理费交易区（含商务大楼）为1元/㎡，仓储区为0.35元/㎡，按季度缴纳；

（7）电费暂定单价为1元/度，水费按商业5.5元/吨、生活3.5/吨、热水40元/吨收取。

（8）如遇国家供水、供电部门调价，金海公司将做相应价格调整。

十、履约保证金

1.经营铺面（含商务办公用房南侧）一层，每间履约保证金为肆万元整；

2.经营铺面（含商务办公用房北侧）二～八层，每间履约保证金叁万元整；

3.倒班宿舍，每间履约保证金壹仟壹佰元整；

4.中标标的物（仓储部分）代保管服务总履约保证金，原则上不低于年租金20%，不足壹万元按壹万元计。

十一、计价标准

仓储实行配租模式，经营企业按中标的经营铺面（含商务办公房）面积计算甲类、乙类仓库配额，单价以中标价为准。

1.配额指标

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 铺面（含商务）面积 | 甲类仓库 | 乙类仓库 |
| 一楼 | 一楼 | 二、三楼 |
| 100㎡ | 50㎡ | 50㎡ | 300㎡ |

2.甲类仓库的配额指标未享受或只享受部分，剩余的配额允许转至乙类仓库；乙类仓库的配额或剩余的配额，视为放弃；

3.配额外代保管计价：当市场甲类、乙类仓储在存放条件的许可情况下；

（1）经营单位存放在甲类仓库货物的占用面积，超出配租额度比例1倍以内，超出部分按代保管租赁底价1.15倍计价；若存放面积超出1倍以外，超出部分按代保管租赁底价1.3倍计价。

（2）经营单位存放在乙类仓库货物的占用面积，超出配租额度比例1倍以内，超出部分按代保管租赁底价1.1倍计价；若存放面积超出1倍以外，超出部分按代保管租赁底价1.2倍计价。

4.临时代保管计价：在仓储存放条件的许可情况下，甲类货物如临时存放，按代保管租赁底价1.5倍计价。乙类货物如临时存放，按代保管租赁底价1.3倍计价。丙类货物如临时存放，按代保管租赁底价1.1倍计价；

5.无铺面代保管服务计价：未在金海市场租赁经营铺面（含商务办公房）的，在仓储存放条件许可情况下，甲类货物按代保管租赁底价的2倍计价；乙类货物按代保管租赁底价1.5倍计价。

十二、招租信息发布公告

1.招租公告在温州市金海化学品市场有限公司及网站上发布（http://www.wzhxpsc.com/），信息公告期为7 个工作日；

2.公告时间以发布之日起计算。

十三、报名及咨询

1.报名地址：经济技术开发区滨海二十五路422号，温州市金海化学品市场有限公司 办公室（商务大楼C1003室）。

联系人：黄先生 联系电话：85850855

2.租赁事项咨询：经济技术开发区滨海二十五路422号，温州市金海化学品市场有限公司 招商部（商务大楼C902）。

联系人：戴先生 联系电话：85851555

温州市金海化学品市场有限公司

2018年 10 月26 日