



绍兴市交通大厦 1 楼大厅咖啡吧 5 年经营权承包项目 拍卖公告

一、出租标的基本情况：（以现状为准）

1. 标的地址：绍兴市越城区解放北路 148 号交通大厦 1 楼大厅。

2. 出租面积：约 20 平方米。

3. 租期：5 年。

4. 出租用途：商业（咖啡吧），房屋用途必须合法合规，房屋内不得开展影响公共环境和周边居民生活的色、气、味、噪声业态及涉及黄、赌、毒等违反国家规定的其他项目，不得开设私人会所，不能影响周边环境和居民正常工作生活。

5. 租金挂牌价：首年 9.5527 万元（由首年租金 2.42 万元以及固定一次性支付的咖啡吧台使用费 7.1327 万元组成），租金在成交的首年租金的基础上每年递增 2%。

6. 目前状态：空置。

7. 出租标的现有装修及设施、设备情况：基本设施完备，通电、通水，具体以实物为准。

8. 此次竞租仅为出租标的租赁权，不包括出租标的内设施、设备和物品。竞买方报名前需进行实地勘察，标的实际出租位置及面积，以现场实地勘察及咨询出租方为准。

二、公告期限及其他事项：

1. 挂牌日期 2023 年 10 月 18 日，挂牌期限为 10 个工作日。自信息披露起始日至信息披露期满日下午 5 时整止，期间征集意向方并办理线上报名登记手续。符合承租条件的意向方应在信息披露期满日下午 5 时（报名截止时间）前在“浙交汇”平台完成线上报名手续并完成保证金缴纳，逾期无效。

2. 挂牌期满后，如未征集到合格承租方，则延长信息披露：不变更挂牌条件，按照约定的工作日为一个周期延长，按照设定的延期周期数延期。（延长信息发布的，从正式公告日期起不超过 1 年）。

3. 交易方式：网络动态报价。

4. 挂牌期满后，如征集到一家（或一家及以上）符合条件的竞买方，则按动态

报价结果确定成交价和承租方。

5. 标的权属为浙江越路建设集团有限公司所有，委托绍兴市交投商业管理有限公司进行招租，成交后签订合同的主体为浙江越路建设集团有限公司。

6. 意向方在报名时需同时提供由浙江越路建设集团有限公司盖章及意向方签章的实地勘察证明。

7. 挂牌价由首年租金 2.42 万元以及固定一次性支付的咖啡吧台使用费 7.1327 万元组成。首年租金在项目成交后 5 个工作日内打入到浙江越路建设集团有限公司账户，咖啡吧使用费同时打入绍兴市交投生态建设有限公司账户。

8. 交易服务费计算基数包括咖啡吧使用费。

9. 若标的产生溢价，租金单独溢价，咖啡吧使用费价格固定。

三、交易条件：

1. 履约保证金：首年成交租金的 25%，项目成交后 5 个工作日内将履约保证金打入出租方指定账户（户名：浙江越路建设集团有限公司，帐号：1211012009200303274，开户银行：中国工商银行绍兴分行）。

2. 租金支付方式：采用先付款后使用的原则，租金每年支付一次，首年租金在项目成交后 5 个工作日内打入到浙江越路建设集团有限公司账户（户名：浙江越路建设集团有限公司，帐号：1211012009200303274，开户银行：中国工商银行绍兴分行）

3. 承租方须按照相关法律法规自行办妥经营证照、经营许可证等相关证照及手续，并自行完善相关配套设施，如依法需由出租方提供有关资料办理的，出租方协助提供。

承租方须在承租前自行对出租标的进行全面了解，并对营业所需的各项审批条件和规定进行充分自核。承租方参与竞买的行为将被认为已作充分的预判和决策，无论因何种原因导致不能获得营业开设审批（包括房屋规划用途和房屋既有结构、设计等因素在内），或后续因为政策变化导致无法继续开设的各项经营风险，承租方承诺独立承担，出租方不对无法履行、投入成本、装修损失等承担任何形式的赔偿或补偿责任。

4. 出租标的使用过程中的水、电、管理费等费用由承租方承担，具体以租赁合同

同约定为准。

5. 房屋出租用途为商业，承租方成交后需自行办理相关手续，并缴纳相关费用。出租方不保证承租方能够办理出营业执照、消防等相关手续，不保证可以开业，承租方需自行办理相关执照并缴纳费用。房屋维修、消防、水电煤改造、开通等相关工作由承租方自行负责并承担相关费用，房屋内不得开墙穿管。具体以租赁合同约定为准。

6. 出租标的按现状交付使用，交付时出租方不保证原装修、装饰物的完好，不负责原装修的拆除工作。

7. 承租方承租标的后需进行装修的，装修方案需书面报出租方审核通过后方可进行。

8. 承租方与出租方应在项目成交后5个工作日内签订租赁合同，如自项目成交后第10个自然日内双方仍未签订租赁合同的，项目自动终结，出租方有权收回标的或收回后重新挂牌。

9. 承租方竞得后不得变更签约人，不得对出租标的进行分租、调换使用或抵押。

10. 租赁期间，承租方未经出租方书面同意不得擅自转租。

11. 房屋租赁合同中除承租方相关信息及“租金价格”条款等手填条款外，其他条款均已确定而不得修改。

12. 挂牌期间将集中组织意向承租方到标的物所在地进行实地看样，出租情况以实物为准。

13. 咖啡吧台由交投生态设计施工，承租方需一次性向交投生态支付吧台使用费71327元。承包期结束，咖啡吧台内除可移动设施设备外，均为业主所有，承租方不可拆除。

14. 咖啡吧内必须配备品牌咖啡机、制冰机、冰柜，费用由承租方自行承担。

15. 咖啡吧内只允许经营咖啡、甜品，不得使用明火。

16. 咖啡吧内经营咖啡品种不得少于20种，必须包含手冲咖啡。每月保证举办不少于1次免费咖啡拉花课堂，不定期需开展咖啡沙龙交流活动。

17. 承租方需保证大厅室内温度，3-10月室内温度保持在24-26度，11-2月室内温度保持在22-28度。承租方需承担大厅（含公共洗手间）所有的水电开支，负

责大厅（含公共洗手间）卫生保洁。

18. 承包期间需保证每天营业时间不少于 12 小时（除春节期间）。

19. 承租方应充分考虑承包后的各种可能，包括经济形势及本地和周边城市的同业影响，对承包经营的盈亏负全部责任，不利用任何理由任何方式向业主方提出各种要求。

20. 承包期届满（包括提前解除合同的），承租方投资改造的不可移动设施、设备均归业主所有，业主方对此不作任何补偿或赔偿。

21. 承租方须按自身项目提前咨询有关执法职能部门，避免承包后无法办理相关手续导致无法经营的风险，业主方不承担由此产生的所有责任和损失。

22. 意向承租方与出租方及其相关人员应当不存在《市管企业禁止与领导人员亲属近亲属所办企业发生业务往来暂行办法》（绍市国资党委〔2019〕36 号）等有关文件规定的禁止交易的情形。如存在禁止交易情形的，出租方有权根据相关规定处理本次交易并不承担违约责任，包括但不限于终止交易等。

四、承租方应具备的条件：

1. 意向承租方应为依法设立并有效存续的法人、非法人组织或具有完全民事行为能力能力的自然人。

2. 国家法律法规有特别规定的，意向承租方应符合相应的条件。

绍兴市交投商业管理有限公司

绍兴市产权交易有限公司

2023 年 10 月 18 日