荷花园大厦（西楼）整栋资产租赁经营权交易公告（出租）

根据有关法律法规的规定，决定以网上公开竞价出租1宗国有资产，现将有关事项公告如下：

一、网上公开出租国有资产的基本情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 标的名称 | 交易编号 | 标的概况 | 出租面积 | 标的所在地 | 首年租金起始价 | 增价幅度 |
| 1 | 荷花园大厦（西楼）整栋资产十五年租赁经营权 | 湘国资〔2024〕155号 | 房屋户型：整栋；是否设置原承租人优先权：否； | 23673.01平方米 | 长沙市 | 424万元/年 | 1万元/次 |

注：1.租金按季度支付，押金为1个季度租金；

2.租金递增方式：从第3年开始递增，每2年在上一年的基础上递增2%。

3.竞价保证金为424万元。

二、竞价方式的选择：网络竞价（省级模式）

三、本次国有资产公开出租在互联网上交易，即通过湖南省国有资产资源交易平台的湖南省国有资产交易系统（https://www.hnsdzjy.org:18484/portal/index，以下简称交易系统）进行。凡办理好数字证书及电子签章、符合本公告要求足额交纳竞价保证金的竞价人，方可参加本次网上公开出租交易活动。

四、本次网上公开出租具体要求及竞得人确定方式详见标的公开出租文件。有意竞价者可登录湖南省国有资产资源交易平台的国有资产交易系统查询。竞价人可于2024年7月24日00时00分00秒至2024年8月6日16时30分00秒，在网上浏览或下载本次网上公开出租标的相关文件，并按相关文件规定的操作程序参加竞价。

五、本次网上公开出租活动网上报名时间为2024年7月24日00时00分00秒起（以网上交易系统服务器时间为准，下同）至2024年8月6日16时30分00秒止。

六、竞价人应及时登录湖南省国有资产资源交易平台的国有资产交易系统，在系统上向出租人提交竞价申请，并交纳竞价保证金（保证金交纳账号由交易系统随机生成）。竞价保证金交纳截止时间为2024年8月6日16时30分00秒。

七、本次网上公开出租活动竞价开始时间为2024年8月7日10时00分00秒。

八、本次在湖南省国有资产资源交易平台发布的《重大事项披露》《租赁用途要求》《交易须知》《交易规则》《受让人资格条件》《房屋租赁合同》（附件1）（以下简称“竞价文件”）是本公告的重要组成部分，竞价人在竞价前务必认真阅读。竞价人在湖南省国有资产资源交易平台报名即视为已认真阅读本公告和竞价文件并同意接受其中所有条款的规定。竞得后，竞得人须按照《交易公告》和竞价文件的规定履行义务和承担责任。

九、如果在参加本次网上公开出租活动的过程中遇到疑难问题，请及时联系相关单位，联系电话如下：

业务咨询电话：湖南省拍卖行有限责任公司 万经理 15874046616

湖南省拍卖行有限责任公司

2024年7月23日

**交易客体信息登记表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **标的基本信息** | | | | | |
| 标的名称 | | 荷花园大厦（西楼）整栋资产十五年租赁经营权 | 项目编号 | |  |
| 资产属性 | | 行政事业性国有资产 | 标的所在地 | | 长沙市 |
| 产权类型 | | 实物资产 | | | |
| **房产租赁概况** | | | | | |
| 是否具有不动产登记证 | | 是 | 不动产登记号： | 湘（2021）长沙市不动产权第0384324号 | |
| 房屋户型 | | 整栋 | 房屋朝向 | 东西朝向 | |
| 建成时间 | | 1997年 | 建筑面积 | 23673.01㎡ | |
| 房屋结构 | | 框架 | 产权用途 | 办公用地/办公 | |
| 房屋总层数 | | 22层 | 所在楼层 | 整栋 | |
| 小区院落名称 | |  | 出租年限 | 15 | |
| 室内配置 | |  | | | |
| 附属设施 | |  | | | |
| **标的现状** | | | | | |
| 标的状态 | | 空置 | | | |
| 标的展示地点 | | 长沙市芙蓉区东二环一段1050号 | | | |
| 标的展示时间 | | 2024年7月 日-2024年7月 日 | | | |
| 标的是否存在租赁情形 | | 否 | | | |
| 联系人 | | 万林 | 联系电话 | 15874046616 | |
| **资产转让行为批准情况** | | | | | |
| 国资监管机构 | | 湖南省财政厅 | | | |
| 所属集团或主管部门 | |  | | | |
| 批准单位名称 | | 湖南省财政厅 | | | |
| 批准文件名称及文号 | | 湘财资函[2024]5号 | | | |
| **重要信息披露** | | | | | |
| 1. **标的简介**   标的名称：荷花园大厦（西楼）整栋资产十五年租赁经营权。  标的简况：荷花园大厦建成于1997年，钢筋混凝土结构，建筑高度76.05米，出租总面积为23673.01㎡，共22层，其中地上20层，地下2层；西临东二环，地理位置十分优越，距锦泰广场公交车站约52米，距锦泰广场地铁站约413米，距火车站约798米，距火车南站约9100米，交通便捷，且途经多条公交线路。周边有荷花园电信大楼、长郡芙蓉中学、湖南省人民医院（马王堆院区）、长沙市公安局特警支队等单位，所在区域基础设施良好、配备较齐全。  **特别提示：**  1.在租赁期内，租赁房屋及附属设施设备的消防等所有安全责任由竞得人负责，若发生消防等安全事故导致出租人或者第三方财产或人身损害的，均由竞得人承担，与出租人、拍卖人无关；  2.竞价人应自行现场勘察标的情况，出租标的设施设备及工程条件、权证情况等均以现状为准。竞价人参与竞价即视为对标的现状的认可，并承诺接受标的的特别限制，不得因任何理由对此提出异议；  3.承租人投资改造风险（提示）：竞得人承租后须按照《国家检察官学院湖南分院维修改造项目可行性研究报告》（详见附件2）项目建设方案进行装修改造，总投资不得低于6233万元。请意向竞价人在报名前详细阅读，充分了解可行性研究报告所披露的内容，认真查看标的物，充分了解标的物现状和瑕疵及相关法律法规、政策规定。竞价人完成报名手续，即视为已完全了解并认可项目建设方案，以其独立判断决定自愿以现状竞租本项目，并自愿按照项目建设方案进行装修改造。  **二、特别说明**  1.各位竞价人已办理竞价手续参加竞价，务必于拍卖日前对标的的现状进行全面深入地了解，包括亲自查验标的、了解标的现状。竞价人一经报名成功，即表明对该竞价标的的现状等情况已作全面了解，对竞价标的现状无任何异议，完全接受标的的质量、安全和权属等现状，标的已依法进行展示。未咨询、查勘或对竞价标的不了解而参加竞价的，责任自负。竞价成交后，竞价人自行承担全部责任。  2.拍卖人、出租人提供的权属资料、图片、建筑面积、标的介绍等所有文件仅供参考，不代表拍卖人及出租人的承诺，标的以现状进行竞价。竞价人在竞拍前应对标的物现场踏勘，做充分了解。一经参拍即视同认可不动产权证的证载建筑面积及实际使用面积的现状，无论不动产权证的面积是否牵涉到公共使用部分或未完全使用的部分，竞价人均对租赁面积及实际使用面积无异议。拍卖成交后，竞得人也不得以任何理由要求改变成交价格及佣金。竞得人已明确知晓本次租赁为整体租赁，无论竞得人租赁期间是否全部使用租赁标的物，均应按《租赁合同》的约定支付全额租金。竞价人明确了解到竞价标的所涉及的包括但不限于产权状况、土地使用权性质、使用年限和建筑物用途、规划现状（含限制、控制性规划）、经营业态要求以及房屋现实状况等，并不要求出租人和拍卖人改变上述现状。  3.标的以设备报废处置后的状态进行交付，原酒店设备（中央空调系统、供水、供电系统、电梯等）不在交付范围内，原酒店设备由出租人进行报废处置，收益归出租人所有，承租人应协助办理资产报废处置交付工作。拍卖成交签订《租赁合同》，出租人将出租资产移交给承租人后，出租人不再承担资产报建、消防改造等任何费用，承租人自行办理相关手续并承担全部费用。  4.标的交付前产生的包括但不限于的水、电、气、物业管理等相关费用由出租人承担。标的交付后在租赁经营期间（含免租期）所发生的包括但不限于物业管理费、安全管理费、卫生费、水、电、气等一切费用，由竞得人自行承担。  5.拍卖成交后，3个工作日内，竞得人与拍卖人签订《成交确认书》，并在签订后的15日内与出租人签订《租赁合同》。并按合同约定支付租金及履约保证金给出租人。竞得人与出租人就租赁经营权的具体约定，以双方签订的《租赁合同》为准，详见公告附件1。  6.本次拍卖的租赁经营权期限为15年（不含装修免租期），免租金装修期1年。  7.履约保证金：意向竞价人报名时须向省公共资源交易中心交纳竞价保证金424万元，成交后转为装修押金，其他竞价人交纳的竞价保证金在标的成交后原路退还。承租履约保证金为1个季度租金，从装修押金中扣除。竞价保证金和承租履约保证金均不计利息。租金缴纳方式详见公告附件1《租赁合同》。若因承租人原因未按时签订合同，出租人有权解除成交，不予退还竞价保证金。若承租人在租赁期限届满前主动退出经营，出租人有权解除合同，承租人须向出租人支付15年租金总收入10%的违约金，若违约金不足以赔偿出租人损失，出租人保留追偿的权利。  8.竞得人须按《租赁合同》约定支付第一季度租金和承租履约保证金（1个季度租金）至出租人指定账户，之后按照季度缴纳租金。  9.租赁期间，防火安全、门前三包、环保、综合治理及安全、保卫等工作，竞得人应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从出租人监督检查。  10.竞得人应建立和完善场地使用安全、消防管理和日常检查维护制度，确保资产安全完整。  11.合同到期后，不续签合同，竞得人须通过公开竞价方式参与竞租，竞得人享有以同等条件优先承租的权利，未竞价成功的应及时办理有关退租手续。  **三、竞价佣金**  拍卖人按照固定金额人民币壹拾玖万捌仟捌佰元整收取竞价佣金，由竞得人竞价成功后三个工作日内另行支付到拍卖人指定账户。  **四、其他事项**  1.拍卖成交后，竞得人应按要求签署《成交确认书》。《成交确认书》是对竞价成交的书面确认，不影响竞价已成交的事实与法律效力。竞得人成交后不得反悔，若有反悔，除所付竞价保证金不予退还外，还须向拍卖人支付该拍卖标的成交价10%的经济损失费，并按《中华人民共和国拍卖法》第三十九条的有关规定承担法律责任。  2.竞价人在成功报名竞价本次出租标的后，其应价不应低于标的起拍价；如仅有一名竞价人且其应价低于标的起拍价，则本次竞价终止。如因出租人原因撤回竞价标的或另行委托拍卖，或因突发的不可抗力情况等其他原因导致拍卖会在20个工作日内仍无法举行，则在确定无法举行拍卖会后的5个工作日内，由省公共资源交易中心全额退还竞价人缴纳的竞价保证金，本次竞价自行终止。  **五、特别约定与说明：**  公告期满，若只产生一个符合条件的意向竞价人，则拍卖公告时间需延期7个工作日。公告7个工作日后，如确定没有新的意向竞价人，可经出租人“三重一大”决策制度审议通过后，按起拍价与意向竞价人报价孰高原则签约。若审议不予通过，本次拍卖自动取消，意向竞价人已缴纳的所有款项原路退还，出租人、意向竞价人、拍卖人均无需承担其他任何责任。 | | | | | |
| 承租条件 | | | | | |
| 1．意向竞价人须承诺承租后装修总投资不低于《可行性研究报告》中确定的投资金额6233万元。  2．标的装修必须按照不低于出租人编制的《可行性研究报告》确定的内容、标准实施，装修改造设计方案、材料设备采购计划清单必须经过出租人审核同意后实施。  3．标的装修完工后承租人将设计、施工、验收及竣工图等必须存档的资料，完整移交一份给出租人存档。  4．签订《租赁合同》后，**承租人应在标的物交付前15个工作日内向出租人交足人民币2000万元装修押金，**未足额交纳装修押金的，视为悔拍，或因承租人原因停工导致无法继续履行合同，出租人有权解除合同，承租人应承担违约责任。装修改造完成，政府验收合格且无劳资纠纷后出租人扣除承租履约保证金后无息退还装修押金。  5．对房屋及附属设施、配套设备进行装修、改造、更换，应严格按照相关规定执行，改造过程中不得破坏房屋及附属物的整体结构安全，未经出租人书面同意，不得加建任何临时建筑物。否则，出租人有权解除《租赁合同》，承租人应承担相应责任。承租人在投资改造、经营管理中出现的任何安全责任事故，由承租人承担全部法律责任。  **6.出租标的仅限用于酒店运营，且仅限运营一个酒店品牌。**承租人必须按照出租人培训需求建设多功能会议中心、电教室等功能用房，配备相关软硬件设备（包括网络设备、安全设备、音视频设备、培训电脑、管理软件等）。且优先保障出租人培训、会议、接待和工作人员食宿需求，出租人按不超过财政规定的标准支付费用，租赁期间如遇政策调整则按新政策执行。其余空闲时段和空余房间可以按照市场价格对外经营。如出租人需求减少，承租人不得因此要求出租人补偿或者减免租金。  7.承租人须保障荷花园大厦东配楼的餐饮、热水、空调供给，出租人按照财政核定的价格支付费用，餐饮、热水、空调供给费用与租金互不抵扣。  8.承租人可将除客房外的部分房屋对外转租（不超过承租面积15%并报出租人备案），但不得擅自整体转租、借租承租房屋、与第三者互换房屋使用。若因承租人转租或经营不善等原因导致终止合同，承租人应承担违约责任。承租期间的设备设施维护、更换由承租人负责，合同提前终止或租赁期限届满后不可移动的设备设施等均以“来修去丢”的原则处理，承租人不得以任何理由向出租人提出补偿或赔偿。  9.承租人不得经营足浴、KTV或SPA等影响培训、会议的项目，不得为违法活动提供场所或便利。停车场的使用由承租人管理使用，但必须优先保证出租人工作人员车辆的免费使用。  10.出租标的及相关公共区域的物业管理自标的交付之日起由承租人负责并承担相应费用，出租人不支付相应费用。  11.本次出租合同由三方签署，出租方有两个单位，详见附件1《租赁合同》。 | | | | | |
| **受让方资格条件** | | | | | |
| 一、受让方资格条件  1.意向竞价人必须是在中华人民共和国境内注册登记的企业法人（本项目不接受联合体报名），经营范围应包括酒店管理。意向竞价人应在拍卖公告规定的时间内办理好数字证书及电子签章、按公告要求足额交纳竞价保证金，方可参加本次网上公开出租交易活动。  2.业绩要求：意向竞价人或意向竞价人控股股东须具有自主经营酒店业绩：正在运营管理酒店客房数量不低于200间或运营管理面积不低于20000㎡。提供相关证明材料（租赁合同、酒店经营管理合同等）。  3.通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，列入政府采购严重违法失信行为记录名单的，拒绝其参与竞租。  二、须上传的资格条件证明材料  1.加盖公章的营业执照复印件、法人代表身份证明及身份证复印件；  2.业绩证明材料；  3.“信用中国”网站查询记录。  **三、特别提醒**  竞价人须仔细阅读须知，自行新辩别、确认自己是否符合受让方资格条件。如竞价人不符合受让方资格条件仍参与竞价或成交后经出租人现场考察，发现竞得人不符合条件（含提供虚假资格证明材料的），即使成交仍将不再办理其竞价成交手续和签订《租赁合同》，并对此一律按悔拍处理，交纳的竞价保证金全部不予退还，由竞价人自行承担由此产生的相关法律责任。 | | | | | |
| **租赁用途要求** | | | | | |
| **经营范围业态限制：**仅限酒店运营，且仅限运营一个酒店品牌。租赁标的物不得经营国家明令禁止的项目，**不可从事易燃、易爆、有毒化工等危险品的项目，**不得经营有噪声、环境污染等行业且不得经营足浴、KTV、SPA等影响出租人举办培训、会议的项目。竞得人的经营业态符合辖区政府职能部门的管理要求，如需特别许可的，竞得人自行办理相应资质。 | | | | | |
| **位置信息** | | | | | |
| 地址 | 长沙市芙蓉区东二环一段1050号 | | | | |
| 四至 | 西至东二环，北至众立小区，南至电信大厦，东至长沙市公安局特警支队 | | | | |