

地铁大厦 20 楼办公房整体出租招商文件

一、项目名称：地铁大厦 20 楼办公房整体出租

二、项目地点：南京市玄武区中山路 228 号

三、出租方：南京地铁资源开发有限责任公司

四、项目简介：

此次招商位于地铁大厦第 20 层，整层出租，总面积约为 1048.49 平方米。

五、招租方式：南京市公共资源交易中心公开挂牌。

六、出租业态：本次招商限定业态为办公。

七、报名：

意向承租方须在网络报名审核通过后，在报名期内将报名材料提交至交易中心，完成报名手续。

八、保证金缴纳截止时间

经出租方审查，通过资格确认的意向承租方须在资格确认次日起三个工作日内将交易保证金交至指定账户（需从本单位报名时所登记账户中整笔汇出，以到达账户时间为准，遇法定节假日顺延）并办理保证金到账确认手续，逾期将不能取得竞租资格。

九、交易方式：

挂牌期满后，只征集到一家符合条件的意向承租方时，采取协议方式以不低于挂牌价格出租；征集到两家或两家以上符合条件的意向承租方时，采取网络竞价方式确定承租方，竞价

的时间和地点另行通知。

十、招租条件

（一）对承租方要求

- 1、意向承租方须为具有合法经营资格的企业法人；
- 2、业态为办公，但不含保险、培训行业或其他可能影响物业整体形象的行业、不得做对外服务的窗口；
- 3、意向承租方须签署《承诺函》（详见附件1）；
- 4、承租方不得对该物业进行任何形式的转租、分租、转让、转借、调换；
- 5、不接受联合体报名。

（二）相关费用

- 1、租金价格：标的年租金底价为 160.734 万元/年，意向承租方报价不得低于年租金底价。
- 2、租金付款方式：按半年度支付，先付后用，首次租金在交接前 15 日内付清。
- 3、租金递增：前两年租金不变，第三年在上一年租金基础上递增 5%，第四年、第五年租金与第三年相同。
- 4、租赁押金：按成交租金半年收取，合同签约前 15 个工作日内收取。
- 5、物业管理费：由出租方指定物业管理公司进行管理，根据商铺的所在区域不同缴纳相应的物业管理费。（详见附件 3）
- 6、交易保证金：人民币 80 万元，承租方向公共资源交易中心缴纳的交易保证金将在成交确认文书生效之日起五个工作

日内转为租赁押金，不足部分承租方须另行补足。

（三）租赁年限

租赁年限： 5 年（无免租期）。

（四）交付条件

标的物详细情况，承租人需在报名前赴南京地铁资源开发有限责任公司（地址：南京市雨花台区锦绣街 1 号）623 室当面咨询相关信息。

联系电话：025-88055719 朱女士

（五）装修要求

1、装修风格须符合出租方要求

承租方自行进行装修并承担装修费用，装修方案须经出租方审核同意，装修材料须符合消防要求。承租方自行办理物业的装修消防报批手续。

2、租赁期满后 10 日内承租方将属于承租方的一切物品全部搬出，恢复该房屋至出租方同意接受的状态。

（六）其它要求

1、意向承租方须接受出租方指定的物业公司管理；

2、意向承租方中选后签订合同（详见附件 2）时，需同时签订安全协议（详见附件 3）；

3、意向承租方必须符合相关资格要求；

4、意向承租方必须符合出租方的相关管理规定；

5、此招商文件最终解释权归南京地铁资源开发有限责任公

司。

十一、招租须知

(一) 流程

1、出租方通过南京市公共资源交易中心发布招租信息。

2、意向承租方须赴南京地铁资源开发有限责任公司进行信息咨询、须向公共资源交易中心递交报名文件、缴纳交易保证金。

3、意向承租方如被确定为承租方，其缴纳的交易保证金本金在相关成交文书生效之日起五个工作日内划转至出租方指定账户转为租赁押金，不足部分承租方须另行补足；意向承租方如未被确定为承租方，自承租方确定之日次日起（节假日除外）五个工作日内，其缴纳的交易保证金本金退回。

4、承租方须在成交确认文书生效之日起十五个工作日内前往南京地铁资源开发有限责任公司签订租赁合同、办理相关手续等。

(二) 一般要求

1、成交文书生效之日起十五个工作日内未与出租方签署租赁合同的，不予退还其缴纳的交易保证金。

2、意向承租方因报名活动产生的其他费用，均由意向承租方自理。

3、意向承租方应在本招商文件规定的时间、地点了解标的物相关信息、递交报名文件、缴纳交易保证金，否则视为不符合竞租资格。

(三) 须提供的材料（公共资源交易中心）

意向承租方前往公共资源交易中心报名须递交的材料如下（无须密封）：

1、经签字盖章的意向承租方报名表；

2、企业法人营业执照副本原件及复印件、经工商部门备案登记的公司章程、《承诺函》（详见附件1）、授权委托书、经办人身份证原件及复印件（须本人签名）；

3、请意向承租方在网络报名审核通过后，在报名期内将上述材料提交至交易中心。

十二、其它

联系电话：025-88055719 朱女士

十三、附件文件组成

附件：1、承诺函

2、合同模板

3、安全协议



承诺函

南京地铁资源开发有限责任公司：

就贵司通过南京市公共资源交易中心出租地铁大厦20楼办公房出租项目，我方已充分了解相关信息，并愿参与本次招租。现做出如下承诺：

一、我方承诺信用良好，没有租房不良记录（如：擅自违章搭建、擅自更改房屋功能或拖欠租金、水电费等）。

二、除经贵司书面同意外，我方不得对该办公房进行任何形式的转租、分租、转让、转借、调换。

三、我方承诺中选后装修方案报贵司审核同意，装修材料符合消防要求，并自行办理消防报验、证照等所有相关手续，装饰装修不破坏物业的外立面及物业内的设施设备。

四、我方接受贵司指定的物业公司管理，租金价格中不含物业管理费及水、电费等其他费用，物业管理费标准：7元/平方米·月，接受物业公司按国家标准对物业管理费进行调整。

五、我方接受合同的所有条款，不持任何异议。

承诺单位：

法定代表人或授权代理人（签字）：

时间：

合同编号:

南京地铁**办公房 租赁合同

甲方: 南京地铁资源开发有限责任公司

乙方:

二〇一 年 月

南京地铁办公房租赁合同

甲方（出租方）：南京地铁资源开发有限责任公司

乙方（承租方）：_____

乙方证照名称：_____

乙方证照号码：_____

第一章 总则

第一条 根据有关法律、法规的规定，甲乙双方经协商一致，就办公房租赁事宜达成以下约定。

第二条 乙方须是具有合法经营资格的组织，签订本合同时须向甲方提供有效的营业执照等有关公司资信的证照资料复印件，并提供以上证照原件供甲方核对。

第二章 租赁标的

第三条 标的：租赁标的位于_____，租赁建筑面积为_____平方米。

第四条 物业出租用途为办公，不得从事保险、培训或其它可能影响物业整体形象的行业，不得用做对外服务的窗口；办公人数不得超过 50 人。租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该物业的用途。

第三章 租赁期限

第五条 租赁期为__年，无免租期，自____年__月__日起至____年__月__日止。

第六条 本合同期满即为合同履行完毕。如乙方有继续租赁意向，须在租赁期限届满日 180 日前向甲方提出书面申请，甲方有权自主决定是否接受乙方的要求。

第四章 费用及支付方法

第七条 租金标准为人民币__元/天·平方米。从第__个合同年（合同年起始日为租赁期起始日）开始，租金标准每__年递增一次，每次在上一年基础上递增__%。即：

期数	租赁期	天数	年递增率	含税价租金	不含税价租金	税额
----	-----	----	------	-------	--------	----

第 期						
第 期						
第 期						
第 期						
第 期						
	合计					

说明：合同租金总价为人民币_____元（大写_____），税率为 10%。

第一条 在本合同执行过程中，若国家法律、法规有关于税种、税率调整的，按相关规定执行，但租金含税价不变。

第八条 租金根据“先付后用”原则，按表格支付。乙方须在本合同签订后 5 日内向甲方缴付第一期租金人民币_____元（大写_____）。乙方须在每期租金届满日 45 日前，预付下期租金。每次支付租金后，甲方应提供相应的票据。

第九条 乙方须接受甲方指定的物业公司管理，缴纳相应的物业管理费、装修管理费、停车位使用费等。乙方和物业公司另行签订物业管理服务合同。

第十条 乙方须在本合同签订前向甲方缴付履约保证金_____元（大写_____）。如乙方在合同期内无任何违约违法行为，合同期满或协商终止后，履约保证金由甲方无息退还给乙方。如乙方在合同期发生违约违法行为，甲方有权直接从履约保证金中扣除乙方应付的违约金和费用，乙方须在 5 日内补足。每次补足后确保履约保证金金额保持_____元（大写_____）不变。履约保证金不足以支付违约金和费用的，乙方须在接到甲方通知后 5 日内另行支付。如双方协商提前终止本合同的，履约保证金按终止协议中相关条款执行。

第十一条 该物业的水、电等为有偿使用，甲方指定物业公司代收代缴，物业公司开具相应的发票。乙方租赁物业内的水、电等费用自行承担，公共区域的水、电（包括公共照明、通风、空调等设施用电）等费用（含水、电传送过程中的损耗）按照甲方和物业公司制订的公摊原则进行分摊。

第十二条 双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据法律规定由双方各自依法承担。

第十三条 费用收取账户信息：

全称：南京地铁资源开发有限责任公司

开户银行：南京银行广州路支行

银行账号：01710120030000255

第五章 甲方的权利和义务

- 第十四条 甲方保证对该物业享有使用权。
- 第十五条 甲方交付时提供水、电等相关条件（现状交付）。
- 第十六条 租赁期间，甲方负责公共设施设备的维修保养，乙方须予以积极协助。
- 第十七条 在承租期内，甲方有权进入该物业内对物业及设备设施进行检查，如发现损坏或使用不当等情况，甲方有权采取相应措施，责令乙方进行整改。
- 第十八条 对乙方在合同执行方面有违反本合同规定严重影响甲方形象和信誉的行为，甲方有权采取停止水、电供应、限制人员进出等相关措施，直至解除合同。

第六章 乙方的权利和义务

- 第十九条 乙方应按本合同规定的数额、期限向甲方支付租金及其他费用。
- 第二十条 乙方承诺在租赁期内，遵守甲方及相关部门制订的规章制度，配合甲方的统一管理。
- 第二十一条 乙方自行办理所涉及的消防等所有相关报批手续、并承担相关费用，乙方自行负责该物业内财产的安全保卫工作。
- 第二十二条 如因乙方使用引起火灾及其他安全事故，乙方应赔偿给甲方及任何第三方造成的损失。
- 第二十三条 乙方在租赁期间，不得转租、分租、转让、转借他人，也不得将该物业及设施对外实施抵押、质押、担保、处分。
- 第二十四条 租赁期间，该物业公共附属设施的正常维修保养费用由甲方承担。如因乙方装修或管理、使用不当等原因造成该物业公共附属设施、设备的损失所产生的维修费用，由乙方全额承担并赔偿因此给甲方造成的损失。
- 第二十五条 租赁期间，因乙方的经营行为影响甲方声誉和形象的或对甲方物业租赁造成不利影响的，甲方有权解除合同并向乙方追偿。
- 第二十六条 乙方原则不能24小时办公，若确需要延长办公时间，应提前通知甲方或租赁物物业管理单位。

第二十七条 乙方应在租赁物内专门设置吸烟室，严禁在吸烟室以外区域吸烟。

第七章 物业交付及装修

第二十八条 物业交付条件为现状交付。甲方在合同签订后 7 日内将该物业交乙方使用，双方办理物业交接手续并签署交付确认文件。若乙方在甲方通知交付后 7 日内未办理物业交接手续，视同完成交接，并从交付期届满次日起计算装修免租期。自甲方通知乙方办理物业交付后 30 日内，乙方未办理物业交接手续的，甲方有权解除合同。

第二十九条 乙方在对该物业进行装饰装修（包括再次装修）前，应按照甲方规定办妥全部合法施工手续，提供该物业装修设计文件（包括装修图纸等资料）供甲方审查。乙方承诺对装修设计文件承担全部责任，在装修过程中服从甲方及相关政府部门的管理，并按照甲方的规定缴纳装修相关费用，包括但不限于装修管理费、装修押金、垃圾清运费。如乙方对该物业进行装饰装修造成第三方损失和矛盾，由乙方负全责。

第三十条 乙方如需对物业设施设备进行改造，需先征得甲方书面同意，一切费用由乙方全额承担，且租赁期满或本合同终止时，乙方应确保该物业能够正常使用。若因乙方对设施设备改造造成相关设施设备的损坏，乙方应全额赔偿。乙方加装的设施设备由乙方负责维修保养。

第三十一条 若乙方在未征得甲方书面同意的情况下，对该物业进行改造或增设办公设备，甲方有权要求乙方恢复该物业原状并赔偿由此给甲方造成的损失，由此产生的一切费用由乙方全额承担。

第三十二条 乙方不得对物业结构进行改造。乙方对物业的使用不得超过结构设计的荷载。

第三十三条 若乙方装饰装修违反本合同规定的，乙方须按甲方《整改通知书》的要求限期完成整改。逾期未完成的，甲方有权自整改期届满次日起停止水、电供应，并有权没收履约保证金、收回该物业、终止本合同，因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担。

第八章 物业交还

第三十四条 本合同项下之租赁期限届满或本合同因任何原因而终止后 7 日内，乙方须将该物业交还甲方，并签署交还确认书。

- 第三十五条 物业交还状态：乙方应保证将甲方所提供的物业完好交还甲方，保证物业及设施设备完好适用。乙方需将其所购置的可以与建筑物分离的设备、器材及可移动的家具自行处理，乙方逾期不处理的，视为放弃对该物资设施的所有权，甲方可以自行处置，由此产生的费用由乙方承担。
- 第三十六条 租赁期届满或合同提前终止的，交还期内，乙方无需支付租金、物业管理费，但仍应当承担在此期间发生的水、电等各项费用。
- 第三十七条 交还期届满后乙方仍未将该物业交还甲方的，则自交还期届满次日起，乙方应当按照合同终止时该物业租金标准的 200%向甲方支付物业使用费，并承担物业管理费、水、电等费用。如因此造成甲方延迟向新租户交付该物业，以及造成甲方其它损失的，乙方须全额赔偿。
- 第三十八条 自交还期届满次日起，甲方有权对该物业采取停止水、电供应等控制性措施。此种情况下，乙方仍应承担物业使用费、物业管理费及其它相关费用。
- 第三十九条 若双方未签署交还确认书，但乙方已经实际撤离该物业，甲方有权对该物业及其设施设备进行清理、整改使之符合合同约定的交还状态，因此发生的费用由乙方承担。

第九章 保险

- 第四十条 装修期间的保险。乙方应当在交付日起 5 个工作日内自费为该物业在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种为装修工程一切险及公众责任险，保险责任期间为开始装修之日起至开始办公之日止。如不购买，由乙方承担可能产生的相关后果。
- 第四十一条 办公期间的保险。乙方应当于开始办公前的 30 日内自费为该物业内自行增置的财产购买财产一切险以及公众责任险。保险的责任期间从乙方开始办公之日起至本合同所述的租期届满之日止。如不购买，由乙方承担可能产生的相关后果。
- 第四十二条 租赁期间，该物业内属甲方的相关设备及其附属设施的投保由甲方负责。
- 第四十三条 由于不可抗力及非甲方原因等造成的乙方财产损失，由乙方自行承担。

第十章 违约责任

第四十四条 乙方延迟缴纳本合同项下租金及其他费用的，则每延迟一日，乙方须向甲方支付相当于欠费金额 6.5‰（万分之六点五）的延迟履行违约金。

第四十五条 乙方延迟缴纳租金、物业管理费、水、电费用或其他应付费用超过 15 日，经甲方书面催告，乙方仍不缴纳的，甲方可以对该物业暂停部分或全部水、电供应或物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止。甲方无需因此向乙方或第三方承担任何责任。甲方因此受到第三方索赔的，则甲方有权向乙方追偿损失。

第四十六条 甲方在下列任何一种情况发生后的任何时间，有权无条件提前终止本合同，除非双方达成新的协议：

- 1、乙方在合同签订之日起 10 日内未缴纳租金、物业管理费或履约保证金的；
- 2、乙方在租赁期内，延迟缴纳租金、物业管理费或水、电费用等超过 30 日的，或延迟缴纳租金、物业管理费或水、电费用等累计达 3 次以上（含 3 次）以上的；
- 3、自甲方通知乙方办理物业交付后 7 日内，乙方未办妥收铺手续；
- 4、乙方在租赁期间，将物业转租、分租、转让、转借他人，或将该物业及设施对外实施抵押、质押、担保、处分；
- 5、擅自改动该物业结构；
- 6、利用该物业进行非法活动；
- 7、乙方无论被强迫或自愿破产、进入破产清算程序、进行清算（为了重组、合并的目的经甲方同意的除外）、被接管人接收；
- 8、擅自改变该物业的用途；
- 9、其他违反法律规定或合同约定的情况。

第四十七条 当发生本合同各条款中规定的甲方有权终止本合同的情况，且甲方决定终止本合同时，乙方已经支付的履约保证金、已发生的租金等费用不予退还，未发生的租金将予以无息退还（如租金发票已开具且无法退回税款的，乙方应同时按实承担已开具发票退票税金）。同时乙方应当按本合同规定将该物业恢复至约定的状况。如乙方给甲方造成的损失金额超过上述扣缴金额，乙方还应赔偿不足的部分。

第四十八条 合同期内，经甲方书面同意，乙方提前终止本合同的，乙方已支付的履约保证金、已发生的租金等费用不予退还，未发生的租金

将予以无息退还（如租金发票已开具且无法退回税款的，乙方应同时按实承担已开具发票退票税金）。若乙方未经甲方同意而提前终止合同、迁出的，乙方已支付的履约保证金、租金等费用均不予退还。

第四十九条 除上述情形外，任何一方提出终止本合同要求，需提前 3 个月书面通知对方，经双方协商后签订终止合同书，终止合同书生效前，本合同仍有效。提出终止本合同的一方须按合同约定的履约保证金金额支付违约金。

第五十条 如发生因政府部门征用、改变场地用途、禁止进入等原因而造成该物业撤销、搬迁、基建维修或经营方式调整等情形，甲方应及时通知乙方，乙方须无条件接受。若造成乙方无法继续使用该物业的，则该期间甲方不向乙方收取租金。若造成双方无法继续履行合同的，本合同自动终止，双方互不承担违约及赔偿责任。

第十一章 其他

第五十一条 本合同未尽事项，甲乙双方可另行商议并签订补充协议。

第五十二条 本合同履行过程中，双方如发生争议，应友好协商解决。协商不成的，任何一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第五十三条 本合同壹式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，自双方签字、盖章之日起生效。

（本合同正文到此结束）

(本页无正文)

甲方(盖章): 南京地铁资源开发有限责任公司 乙方(盖章):

法定代表人(签章):

法定代表人(签章):

经办人(签章):

经办人(签章):

时间:

时间:

单位地址: 南京市雨花台区锦绣街1号

单位地址:

电话: 025-88055550

电话:

邮编: 210012

邮编:

开户银行: 南京银行广州路支行

开户银行:

银行帐号: 01710120030000255

银行帐号:

税务登记号: 91320100057978149P

税务登记号:

南京地铁外单位作业（施工、经营、租赁等） 安全、消防、治安内保协议

项目合同编号：

责任书编号：

甲方：南京地铁资源开发有限责任公司

乙方：

为了进一步贯彻落实“安全第一、预防为主”的安全工作方针，严格执行国家和地方有关安全生产、劳动保护的法律法规和南京地铁资源开发有限责任公司各项安全生产管理制度，强化安全生产管理，落实安全生产责任制，规范作业安全管理，保障地铁安全生产，经双方协商一致，特签订本协议。

一、作业（施工、经营、租赁等）项目

项目名称：_____

项目负责人：_____

项目地点：_____

作业内容：_____

作业范围：_____

作业期限：_____

作业安全保证费用类别及金额：_____

二、安全目标：

1. 杜绝发生各类安全事故；
2. 杜绝发生火灾事故；
3. 杜绝发生治安事件；
4. 杜绝严重违章违纪行为。

三、安全生产要求

1. 安全生产坚持“谁主管，谁负责”的原则，乙方必须履行甲方各项安全生产管理规章制度，对违反相关安全管理制度和规章，造成事故和不良事件的，乙方承担主要责任；

2. 甲方应在责任范围内做好各项配合工作，为乙方作业创造有利条件；

3. 乙方在作业前须认真学习《南京地铁资源开发有限责任公司安全管理办法》、《南京地铁资源开发有限责任公司外单位作业安全管理办法》以及相关安全生产管理规定，并遵照规定要求执行；

- 4.乙方应遵守国家和地方有关安全生产的各项规定和有关安全生产的法律法规，加强作业安全管理，履行安全管理责任，切实保障安全；
- 5.作业单位安全管理人员应经南京地铁资源开发有限责任公司的安全管理培训；
- 6.作业单位在签订安全协议前应提交经甲方确认的作业方案；
- 7.甲方有权检查乙方安全措施落实情况，乙方应根据甲方的要求落实整改；
- 8.乙方指定郑碧远同志负责项目作业安全，在作业前必须对作业人员进行安全教育，并做好记录；
- 9.乙方严格执行《南京地铁资源开发有限责任公司外单位作业安全管理办法》；
- 10.乙方的特种作业人员应按国家有关规定，持证上岗。
- 11.因乙方责任造成的甲方一切损失和负面影响，由乙方全部承担；
- 12.发生对甲方造成影响事故，乙方必须立即向甲方报告。报告的内容主要有：时间、地点、事故性质、人员伤亡、初步处理情况及报告人的单位、姓名、电话号码等，事故的损失按责论处。

四、治安消防工作要求

- 1.乙方必须认真遵守国家地方的有关法律、法规。
- 2.乙方须配备至少一名专（兼）职治安消防管理人员，负责本作业区域的治安消防工作；
- 3.因乙方责任造成影响南京地铁的案件如：火灾、治安事件等，事故经济责任、事故法律责任以及事故的善后处理均由乙方独自承担，因此给甲方造成的经济损失由乙方全部承担。

五、环保工作要求

- 1.不得将油类、化学品类等污染物倾倒丢弃在地铁管辖范围内；
- 2.作业结束后应清理作业涉及的所有物料、垃圾；
- 3.严格控制作业过程中“噪音、灰尘、振动、污水”等产生及排放。

六、安全保证费用（性质属于违约金）

根据《南京地铁资源开发有限责任公司外单位作业安全管理办法》的规定，作业安全协议签订时，乙方应按审批意见向甲方一次性交纳作业（施工、经营、租赁等）履约保证金、安全保证金，按项目合同确定安全文明施工措施费，安全保证费用(履约保证金)总金额为：_____元。如有违反本协议或不服从管理，根据《南京地铁资源开发有限责任公司外单位作业安全管理办法》规定扣除部分或全部安全保证费用。安全保证费用在项目结束后，乙方凭由甲方最终确认的《作业安全评定表》及相关资料到南京地铁资源开发有限责任公司财务部办理安全保证费用支付或返回手续。

六、争议的处理

协议双方发生争议时，可以通过协商解决，协商不成的可以按司法程序向甲方所在地人民法院起诉。

七、其他补充条款

无

八、本协议书一式贰份，具有同等效力，由甲乙双方各持壹份。自____年_月_日生效至作业项目完成同时废止。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：

法定代表人（委托代理人）：

经办人：

经办人：

日期：

日期：

注：乙方是法定代表人签署协议的，应当将法定代表人的身份证明附于本协议的后页；是委托代理人代理签署协议的，则应将授权委托书附于本协议的后页。

