**天工艺苑阶段性经营商管服务商招募方案**

一、招募标的资产基本情况

此次拟招募标的资产为杭州创钰商业管理有限责任公司名下位于杭州市上城区解放路91/93号的商业不动产。具体情况如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **不动产权登记情况** | 招募方 | 杭州创钰商业管理有限责任公司 |
| 产权类型 | 房产（非住宅） |
| 登记时间 | 2022年3月28日 |
| 建筑物坐落 | 杭州市上城区解放路91、93号 |
| 建筑物面积（㎡） | 39303.58㎡（证载面积为地上12层，建筑面积不含地下1层及13层办公房，未计入建筑面积的实际使用面积为约4000㎡） |
| 土地使用权面积（㎡） | 4105㎡ |
| 土地权属性质 | 商业（出让） |
| 土地使用期限 | 至2044年7月15日 |
| **停车位** | 负一层及机械车位 | 经交管部门认定的车位合计162个 |

备注：关于标的资产建筑面积以不动产登记证书为准，具体可使用面积由投标方现场勘踏、充分考虑，并自行对于证载面积外的其他使用面积后续可能发生使用障碍的风险预判并独立承担后果。

二、标的资产经营管理现状披露

（一）租赁情况

标的资产共计14层，包含地下一层、地上12层以及13层附属用房。标的资产目前处于带租赁状态，其中1-3层主要使用业态为汇和商业美食城（内部分布20余家小商户）、酒店前厅以及知味观，4楼目前为空置状态，5楼为院外健康、6楼空置、7楼包含了酒店餐厅、棋牌室、健身房等、8-10楼为酒店、11楼空置、12楼为酒店、13层为部分酒店客房和物业办公场所。存续租户承租面积约29,524平方米（占总建筑面积的75.12%），年合同租金约2357万元，年停车收入约180万元，年物业费收入约162万元，总计约2699万元。

需要特别说明的是，招募方是通过司法拍卖后以物抵债的程序过户获得产权，按照司法拍卖公告披露的内容，拍卖为带租拍卖，具体续签规则以法律规定为准。招募方在资产接收后，一直在梳理租赁关系，附件所示内容为截至招募公告发布之日招募方根据原产权人和租户提供的租赁合同梳理的情况，但附件中对租赁合同的列述，不可视同招募方对于该等租赁合同关系的合法性、真实性、完整性作出了任何承诺或保证，实际使用情况以投标方自行现场勘察情况为准。投标方参与此次招募，则视为充分知晓并同意承担上述租赁关系隐含的风险，且已经将有关风险纳入收益测算等经营方案中，后续招募方不再接受以租赁关系相关风险可能影响收益等的任何主张。中标方在经营过程中自行负责理顺处理上述租赁关系，腾退不正常租赁关系。

（二）现场管理现状

标的资产大楼建筑物主体为钢筋混凝土结构13层，地上12层，地下1层，另建筑物12层顶层以上附有第13层加建面积（无证）。建筑物外立面采用石材、玻璃幕墙等装饰。楼宇北侧外立面展示效果良好，南侧外立面部分漆面、颜色、装饰脱落。大楼设多个出入口，是一座集商场、宾馆、办公为一体的综合性大楼。

标的资产配备了一定的消防、电梯、暖通、供水供电燃气排污等室内外工程，基本能够保证大楼运转。因标的资产是招募方以物抵债获得，原产权人多年来经营管理维护不善，且大楼本身建成时间较长，大楼各项设施设备维保和管理均处于不理想状态。根据招募方初步排查，标的资产的消防系统、监控系统、暖通系统、立体车库、电力系统等均存在不同程度的问题，距政府相关部门和国有资产安全生产管理工作要求仍有较大的差距。招募方初步排查的结果详见附件3。

上述排查结果仅作为投标方参考之用，大楼管理现状需以投标方勘察结果为准。投标方参与此次招募，则视为充分知晓并同意承担上述管理现状隐含的风险，并愿意在经营过程中自行负责升级和改造，确保安全生产工作管理到位。

三、招募方案

（一）服务商主体要求

1.主体资质

投标方需为在中华人民共和国境内注册成立时间1年（含）以上的独立法人机构，注册资金不低于1000万元，征信记录良好，未涉及重大诉讼、执行、行政处罚等案件。经营资产过程中，未出现重大涉众维稳事项和重大安全生产事故。

2.团队建设；

负责本项目的团队负责人具有从事商业招商运营管理工作经历，且不少于10年，团队骨干具有从事商业招商运营管理工作经历，且不少于5年。

3.物业服务能力；

须具有关联或者长期合作的资质较强的物业服务企业可进驻本项目进行物业管理服务，该物业公司管理办公楼、商业综合体等非住宅物业建筑面积不少于20万平方米。

4.商业管理经验和案例；

具备建筑面积不少于5万平方米的商业、写字楼、专业市场等综合体管理经营经验和案例。

5.品牌库建设情况

品牌库内具有适合本项目的品牌商家及业态类型客户，可使本项目形成有效的差异化优势，高效赋能商业运营。

上述情况投标方需在投标时提供佐证材料，并对佐证材料的真实性承担法律责任，供招募方进行审核。

（二）阶段性经营期限限制

阶段性经营期限最长不超过2029年12月31日，中标方对外招商的经营期限须限制在该期限内，重大招商项目需要突破阶段性经营期限的，需与招募方协商一致。

（三）经营管理模式

阶段性经营期限内，招募方与中标方采取整体包租模式进行合作，由中标方独立开展商业策划、招商运营、商户管理、物业管理、租赁关系优化、改造更新、安全生产管理等工作，收取标的资产经营管理过程中的租金、车位、物业、能耗等收入，承担运营管理过程中的各项费用和成本，并独立承担因上述工作产生的风险和后果。招募方负责依约收取中标方相应的租金收益，给予中标方必要的配合，并承担招募方应承担的法律责任。

（四）商管服务商的职责内容

1.开展现有租赁合同的续签、违约租户腾退以及由此产生的纠纷处理等，包括诉讼事项，并承担相应的成本费用，同时承担因续签和腾退产生的风险和后果。

2.基于大楼设施设备和管理现状，开展包括但不限于消防系统、供电系统、暖通系统、中央空调系统（供冷）、锅炉系统、安防系统、楼宇自控系统、地下车库机械车库及道闸系统、电梯系统（含轿厢空调）、排风排烟系统、UPS、燃气供给及监测系统、供水系统、排水排污系统、玻璃幕墙等设施设备和大楼主体结构在内的安全改造工作，确保达到使用标准，部分设施设备需要城管、消防、安检等监管机构年检、验收的，须通过上述监管部门审核要求，并维保到位，切实履行日常安全生产管理职责。改造的费用由中标方承担。招募方后续将对中标方改造支出费用进行审查监督，参与上述系统的验收，并对上述设备设施的维保台账定期检查。改造投入形成的资产最终归属于招募方，经营期限内由经营方使用和维护。改造项目及初步预算详见附件3，其中涉及的问题和改造预算仅供投标方参考，不作为招募方的承诺事项。

特别说明：若中标方正式进场前，招募方已完成部分改造项目招标的，原则上中标方需承继招募方确定的招标结果，除非与改造项目中标方协商一致。

3.建立健全大楼安全管理工作制度和台账，制定各项应急预案，严格落实安全隐患排查机制，确保各项安全台账和制度的完备，有效提升安全管理的软硬件措施。

4.全面负责标的资产的商业运营管理和物业管理工作，有效提升大楼经营质效和物业管理形象，独立承担商业经营管理、物业管理、安全生产管理等工作，负责处理由日常经营管理活动产生的纠纷等事项。

特别说明：招募方已与南都物业服务集团股份有限公司签署了为期一年的物业服务合同，服务期限至2023年3月15日，原则上中标方需承继该物业服务合同。

5.积极导入和引进与大楼定位相匹配的产业，提升标的资产长期经营现金流，提升大楼市场价值。

6.其他按照本方案概述，以及商业管理的行业惯例和投标方的行业经验，属于整体经营范围内的工作。

投标方需就上述工作职能，向招募方提报工作思路、运营方案、改造方案等内容，供招募方评审。

在合作期内，在租户续签、腾退等事项上，招募方可以给予必要的配合。

特别说明：若中标方正式进场前，招募方已完成部分改造项目招标的，

（五）商务条件

1.给予招募方的收益水平

在阶段性营期限内，按年提出给予招募方的收益，以高为优。招募方根据经营期限内给予招募方的收益总额计量评分。

2.免租期时间

根据投标方按上述第（四）条约定投入改造的费用，给予中标方一定的免租期，投标方案须列明免租期，免租期以短为优。具体免租期的期限、享受条件等以整体租赁合同相关的约定为准。

3.设施设备改造方案和投入预算

投标方拟就上述第（四）条改造项目的改造方案和投入预算金额，上述事项的改造以有效提升招募标的安全生产管理水平和运营能力为整体目标，由招募方结合改造方案可行性、预算偏离度、免租期因素综合评定。

4.特殊政策适用

若中标方在经营过程中，遇政府要求对经营户统一适用租金减免政策的，减免政策适用到实际经营户，并按照实际减免金额相应等额扣减中标方应给予招募方当年度的租金收益。

5.履约保证金

投标方被确定为中标方的，需向招募方缴纳不低于给予招募方免租期后首年租金收益总额5%的履约保证金。

投标方需对上述商务条件提出明确的报价和方案，供招募方综合评定。

四、资产处置事项

在阶段性经营期内，若招募方决策确定对标的资产或SPV公司股权进行处置并处置成功的，视中标方在处置过程中的贡献情况，给予中标方处置收益提成，处置方式、提成比例和支付方式等内容，由招募方另行决策确定。

处置退出时，招募方与中标方签署的整体包租协议，视标的资产收购方的需求确定是否终止或由收购方承继，若终止协议的，视同租赁协议提前终止并触发改造投入权属调整、中标方投入和租金收益清算等事项。

五、过渡期后经营思路

在阶段性经营期内，若经营方提出提前终止整体租赁协议的，经招募方审批同意，可以提前终止整体租赁协议。同时，招募方将视整体清退进度，给予经营方一定的奖励政策。具体奖励政策双方另行协商确定。

阶段性经营期届满后，招募方将根据大楼的整体业态布局和市场需求，重新制定商管服务商招募方案并另行招募，原经营方有优先续约权。

六、招募实施流程

招募方此次招募工作按照“发布招募公告-报名-资格审查-投标-评标-签约”的整体流程进行，具体安排以招募公告为准。

七、特别说明事项

1.招募工作第一阶段为报名工作，由有意向的市场主体提交报名资料，经招募方审核资质后确定入围主体。在报名阶段，招募方原则上不对项目情况做出具体解释。

2.未经招募方允许并统一组织，投标方不得自行开展现场设施设备勘察和租户对接工作，否则，由此引起的社会问题和法律风险由投标方自行承担。