

山东省昌邑市都昌棚户区 1#地块超市、 农贸市场房屋招租

挂
牌
（
竞
价
）
文
件



昌邑市昌盛城市建设投资有限公司
山东潍坊产权交易服务有限公司



魏春林

2023 年 3 月

目 录

1、挂牌（竞价）招租公告	1
2、竞价须知	3
3、成交确认书	8
4、竞租人资格提报材料	9
5、房屋租赁合同	10
6、租金计算明细表	17

山东省昌邑市都昌棚户区 1#地块超市、农贸市场房屋 挂牌（竞价）招租公告

CQJY-2023-ZX004

山东省昌邑市都昌棚户区 1#地块超市、农贸市场房屋通过山东潍坊产权交易服务有限公司官网采用挂牌（竞价）方式进行公开招租，现将有关事项公告如下：

一、挂牌（竞价）标的概况

位于昌邑市都昌路以西、育新街以北，1-3层框架结构地产，总面积为 10803.57 平方米（超市建筑面积为 7903.17 平方米、农贸市场建筑面积为 2900.4 平方米）。租赁期限为二十年。竞租租金底价为 1669.9806 万元，每承租年度租金详见《租金计算明细表》，竞租保证金 20 万元。

二、意向承租人资格

意向承租人须为依法设立并有效存续的企业法人、其他经济组织或具有完全民事行为能力的自然人。

三、竞租申请须知

1、凡有意参加竞租者，请于 2023 年 3 月 3 日至 2023 年 3 月 16 日登录山东潍坊产权交易服务有限公司官网进行注册申请，详情见网站“公告通知”→项目交易公告底端《山东省昌邑市都昌棚户区 1#地块超市、农贸市场房屋招租挂牌（竞价）文件》。

2、网上注册登记申请后，请于 2023 年 3 月 16 日 17 时前交纳竞租保证金 20 万元到网上系统自动生成的银行子账户。

四、展示时间及地点

时间：2023 年 3 月 15 日至 2023 年 3 月 16 日

地点：标的所在地 联系电话：15866192777 王女士

五、网上摘牌（竞价）时间

网上竞价时间为 2023 年 3 月 17 日 9:30-10:00，具体结束时间以

实际成交时间为准。

六、公告媒体

山东潍坊产权交易服务有限公司官网

山东潍坊产权交易服务有限公司微信公众号

山东潍坊拍卖行有限公司微信公众号

七、联系方式

联系人：王女士

联系电话： 0536-8880502 15866192777

山东潍坊产权交易服务有限公司

2023年3月3日

竞价须知

我公司受昌邑市昌盛城市建设投资有限公司委托，对山东省昌邑市都昌棚户区1#地块超市、农贸市场房屋以挂牌（竞价）的方式进行公开招租。

一、意向承租人资格

意向承租人须为依法设立并有效存续的企业法人、其他经济组织或具有完全民事行为能力的自然人。

二、竞租程序

1、网上注册。请登录山东潍坊产权交易服务有限公司网（<http://www.wfcqjy.com/>）点击网上注册→完善主题信息填写（记好用户名、密码，会员类型选择产权交易项目下“产权竞买人”）→点击完成（注册）→返回山东潍坊产权交易服务有限公司网首页→登录→企业会员系统输入注册的用户名、密码→完善基本信息→扫描件查看上传相关资料的原件扫描件。

2、网上验证。山东潍坊产权交易服务有限公司对意向承租人注册信息实施网上验证，验证通过后登录系统进行网上报名（已注册的可直接网上报名）。网上验证时间：上午9:00—11:30，下午1:30—5:30（法定公休日、法定节假日除外。验证时间为一个工作日，请竞租人提前注册，避免验证时间不足影响报名），网上验证咨询电话：(0536) 8880502

3、网上报名

（1）时间：2023年3月3日至2023年3月16日（以网上交易系统服务器时间为准，下同）。

（2）程序：登录山东潍坊产权交易服务有限公司首页→登录→输入用户名、密码点击“登录”→点击“竞价公告”→点击报名后进入“电子竞价风险告知及注意事项确认书”界面，点击“同意”→选择单独申请或联合体申请→申请人信息填写核实无误后点击“下一步”

→申请竞租申请书及上传相关文件后点击“申请”→选择保证金交纳银行后点击生成子账号，子账号格式：8020341*****，该账号即为竞租保证金交纳账号（所竞买标的的子账号系统单独生成，请妥善保管，不得对外泄露。竞租人为自然人的须从竞租人本人的个人结算账户交纳，竞租人为法人的须从基本账户开户许可证所列账户进行电汇或转账，一个子账号只能交纳一笔保证金，否则不予认可）。竞租保证金交纳成功后，竞租人须自行点击“保证金查询”一栏进行查询，查询完毕后点击“资格确认书”，未点击保证金查询及资格确认书的，将无法进入竞价页面）。技术支持电话：8880502。

4、保证金交纳

保证金 20 万元交纳至指定账户（开户名称：山东潍坊产权交易服务有限公司；开户行：潍坊银行新城支行；账号及子账号格式：8020341*****），*代表子账号生成的数字。交纳保证金时，必须备注本项目简称：超市、农贸市场。

竞租保证金须在 2023 年 3 月 16 日 17 时之前汇款到指定账户（已到账时间为准）。

保证金交纳期间若遇到问题请电话咨询，咨询电话 (0536) 8880502。

提示：保证金尽量提前交纳，以免系统拥堵，影响参与竞租。

5、经审查有下列情形之一的，为无效申请：

- （1）申请人不具备竞租资格的；
- （2）申请文件不齐全或不符合规定的；
- （3）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- （4）未按规定时间将竞买保证金汇到指定账户的（款到为准）；
- （5）法律规定的其他情形。

三、网上竞价

1、竞价时间：网上竞价时间为 2023 年 3 月 17 日 9:30-10:00，具体结束时间以实际成交时间为准。（报价截止时间前 1 分钟，网上交易系统转入延时竞价阶段，意向承租人如在 1 分钟内的任一时点有新

的报价，系统即从此时点起顺延 1 分钟，建议各意向承租人在 1 分钟内尽早提前报价，以免因为您自身的电脑死机、浏览器崩溃、网络中断等原因无应急处理时间，导致报价不能成功而没有竞得项目）。若竞价时间结束前 1 分钟限时内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，确认当前最高报价为此项目的最终报价并自动确认网上交易最高报价的意向承租人。

2、竞价规则：标的增价幅度 1000 元/次或其整倍数，在规定的竞价时间内价高者得。

3、竞价程序：通过审查的竞租人务必在“竞价时间”内登陆山东潍坊产权交易服务有限公司首页进行网上竞价，未能及时登陆网上竞价系统竞价的竞买人一切后果自负，我公司概不负责。[登录途径（<http://www.wfcqjy.com/index.php>）→登录→输入竞价账号、密码→找到要竞价的项目及标的进行网上竞价]。

报名期间若只有一家合格竞租人，竞租人须按竞价程序提交报价，网上竞价结束后成为竞得人，即为承租人；报名期间若有两家或以上合格竞租人，竞租人须按网上竞价程序进行竞价，价高者为竞得人，即为承租人；竞价有效时间内若无合格竞租人登陆网上竞价系统或竞价系统出现故障不能实现竞价的，本次竞价结束。

网上竞价结束后，承租人当天领取该项目《成交确认书》

4、承租人有下列情形之一的，视为违约，其竞租保证金及已付款项不予退还，并承担因违约造成的各项损失：

- a. 主动放弃承租资格的；
- b. 未在规定时间内领取《成交确认书》的；
- c. 拒绝在规定期限内签订《房屋租赁合同》的；
- d. 未在规定时间内交纳成交价款及交易费等全部费用的；
- e. 其他违反相关法律、法规的。

四、成交价款及交易费用

1. 挂牌（竞价）成交后，承租方于成交当日到产权交易机构领取《成交确认书》，并自成交之日起 5 个工作日内与出租方签订《商铺

租赁协议》。

承租方租金为一年度一付，承租方须于每租赁年度开始十五日内向出租方支付该年度的租金。第一承租年度租金全免，后续各承租年度租金详见《租金计算明细表》。

承租方应在租期开始日后五个工作日内支付甲方伍拾万元履约保证金：其中叁拾万元正式计租开始自动转为对应年度的等额租金，其余贰拾万元履约保证金在租赁期满或合同解除。

2、交易服务收费

承租人须将服务费交付至山东潍坊产权交易服务有限公司指定账户（账户名称：山东潍坊产权交易服务有限公司；开户银行：潍坊银行高新支行；账号：802060501421004467）。

底价成交的交易服务收费按挂牌价分档递减累加计费标准交纳：100 万元以下（含）按 1.5%的比例交纳；100 万元-500 万元（含）按 1%的比例交纳；500 万元-2000 万元（含）按 0.5%的比例交纳，2000 万元-10000 万元（含）按 0.2%的比例交纳；溢价成交的交易服务收费按挂牌价的 3%收取。

五、注意事项

1、意向承租人须全面阅读有关挂牌文件，申请一经受理确认后，即视为意向承租人对《山东省昌邑市都昌棚户区 1#地块超市、农贸市场房屋招租挂牌(竞价)文件》无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

2、意向承租人需对该标的进行实地全方位考察。意向承租人办理报名登记手续或交纳保证金，视为确认标的及附属设施完全符合其使用需求，成交后承租方不得以标的不符合约定或存在安全隐患为由向出租方主张任何权利。

3、成交后，承租人领取《成交确认书》，签订《房屋租赁合同》，交纳全部交易费用，《成交确认书》对出租人和承租人具有法律效力，出租人改变竞价结果的，或者承租人放弃本次竞价结果的，应当承担法律责任。

4、承租人交足全部款项后，本人携带《成交确认书》、《房屋租赁合同》与出租人办理交接手续。

5、意向承租方须承诺，竞租标的成功后，该标的不得从事违法、违规、犯罪或存在环境污染及扰民的任何经营活动。

6、租赁资产交接以办理交接时的现状（数量）为准。

7、其他注意事项详见《房屋租赁合同》。

8、承租人的竞租保证金自双方办理完成交接手续后5个工作日内由山东潍坊产权交易服务有限公司将竞租保证金及利息退还至承租人竞租保证金交纳账户。

9、未竞得人的竞租保证金在网上竞价结束后5个工作日内，由山东潍坊产权交易服务有限公司将竞租保证金及利息退还至意向承租人竞租保证金交纳账户。

六、租赁双方当事人均须遵守本《挂牌（竞价）文件》。如因出租人、意向承租人、承租人的过失造成当事人损失的，有过失的一方对受损方承担赔偿责任。在交易活动开始前，出租人有权收回标的，意向承租人应无条件服从，产权交易机构与出租人不承担任何经济赔偿责任。

七、交易各方当事人应对所提供材料真实性负责，由于提供虚假材料造成他方损失的，由提供虚假材料方向损失方承担赔偿责任，并承担由此造成的其他法律责任。

八、本《挂牌（竞价）文件》如有变动，以竞价开始前所做的特别说明为准。

九、本《挂牌（竞价）文件》由山东潍坊产权交易服务有限公司负责解释。

山东潍坊产权交易服务有限公司

2023年3月3日

成交确认书

CQJY-2022-ZX004

_____:

2023年3月17日9:30-10:00,在山东潍坊产权交易服务有限公司网上挂牌(竞价)的山东省昌邑市都昌棚户区1#地块超市、农贸市场房屋招租项目交易期间,您单位(个人)的网上竞价最高,报价为人民币(大写)_____元,成为本项目的承租人。

请贵单位(个人)于接到本确认书之日起3个工作日内,持竞租人资格申报材料和本确认书签订《房屋租赁合同》。逾期或拒绝签订的,我公司将取消承租人的资格,并不予退还保证金。

特此通知

承租人(签章):

联系电话:

山东潍坊产权交易服务有限公司

2023年3月17日

竞租人资格提报材料

竞租人为单位的：

- 一、企业营业执照副本原件、复印件加盖单位公章各一份；
- 二、法定代表人身份证原件及复印件一份；
- 三、法定代表人授权委托书原件一份；
- 四、委托代理人身份证原件及复印件各一份。

竞租人为自然人的：

- 一、本人身份证原件及复印件一份；
- 二、授权委托书原件一份；
- 三、委托代理人身份证原件及复印件各一份。

房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》以及其他法律、法规的有关规定，本着平等互利的原则，经双方协商一致，就乙方承租甲方所有或甲方拥有转租权的房屋之相关事宜订立如下条款，以资共同遵守：

第一条 租赁房屋的地址、面积及用途

甲方同意将位于山东省昌邑市都昌棚户区分区1#地块超市、农贸市场房屋（不动产权证号：鲁（2018昌邑市不动产权第0004280号）），总计使用面积为10803.57平方米的房屋出租给乙方使用，其中一楼面积5534.79平方米，二楼面积2634.39平方米，三楼面积2634.39平方米。该面积即为双方确认的租金计算和其他费用计算面积。

乙方整体租赁甲方该商业建筑，负责该建筑物及配套设施、设备的整体策划、运营、维护、招商、物业服务等。乙方通过自营、再出租及物业服务获得报酬，按照合同价格付给甲方租金，盈亏自负。

合同期内，乙方可免费使用承租房屋的停车场，停车场的管理由乙方负责

第二条 租期

甲方以房屋现状交付乙方，交付房屋时，甲乙双方签署房屋交接单，实际交房日以房屋交接单上的日期为准，乙方承租房屋时，已经提前了解房屋现状及配套，对房屋现状和配套均无异议，同意承租房屋。乙方承租房屋免租装修期共计90日，自甲方实际交房的次日开始计算。免租装修期结束的次日开始计算租金。

租期 年，自 年 月 日至 年 月 日。

2.1 终止与善后：本合同租赁期限届满或因其他原因而终止、解除时，乙方将在合同终止后三十日内将房屋恢复原状并搬离承租房屋，否则乙方留存于房屋内的财产视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处

置并无需向乙方进行任何补偿或赔偿。

2.2 在本合同约定的租赁期限届满后，同等条件下，乙方可优先承租。如甲方将房屋出售，乙方放弃优先购买权。

第三条 租金及租赁保证金

3.1 第1年免租，后续各租赁年度含税租金见附件（租赁年度是指租金起算日至次年当月当日的前一日，其他租赁年度以此类推）。租金计算方式：5534.79平方米为一楼面积，10803.57平方米为总面积，出租率确保第2年达到1楼面积的50%，第3年为地上总面积的50%，第4年开始达到地上总面积的80%。

第一年免租为优惠条件吸引商户，第二年开始正常收费，承租方在免租一年的基础上，按照上述出租率计算的对应年度全额租金扣除20%作为前期投资及招商费用，8年之后不再扣除20%，但因为配电室控制室等不可出租区域和空租期，出租率按照地上建筑面积80%是上限。

3.2 每租赁年度租金乙方应于每租赁年度开始十五日内向甲方支付该年度的租金。甲方在乙方每次支付租金后十个工作日内向乙方提供房屋租赁费增值税专用发票。

3.3 乙方应在租期开始日后五个工作日内支付甲方伍拾万元履约保证金：其中叁拾万元正式计租开始自动转为对应年度的等额租金，其余贰拾万元履约保证金在租赁期满或合同解除，乙方未欠缴租金、欠缴相关费用或无其他违约行为，甲方无息退还乙方剩余的贰拾万租赁保证金。

3.4 租赁期内，若因乙方的违约行为或其他原因导致租赁保证金被扣除的，乙方应在收到甲方补齐租赁保证金的书面通知后，在规定时间内补齐租赁保证金，否则甲方有权单方面解除本协议，并不再返还剩余租赁保证金，或甲方有权根据乙方应当补足的保证金，按每日0.3‰向乙方收取违约金。

第四条 税费

4.1 房屋及土地涉及的增值税及附加税费、房产税、土地税费、印

花税、企业所得税、房屋租赁登记备案手续费等由甲方承担。

4.2 在本合同期限内，乙方应负责支付其在该房屋内从事经营管理业所需缴纳的与经营直接相关的税项。

第五条 保证条件

5.1 甲方保证拥有租赁房屋的所有权或转租权。甲方保证房屋在本合同签订前不附有任何担保物权，房屋不属违章建筑，也未被司法机关采取查封等强制措施。如发生涉及房屋的任何争议，由甲方负责解决。因争议影响合同履行的，乙方有权解除合同。

5.2 双方根据交接清单进行现场交接，乙方不在交接清单上签字或盖章确认，或未将交接清单送还甲方，均视为对甲方交接无异议。甲方保证交付给乙方的房屋及设施设备均符合验收及使用标准，该房屋及配套设备设施由乙方使用。

第六条 房屋改造和附属设施、设备的增添

6.1 乙方可以根据商业形象和经营需要对承租房屋（包括但不限于房屋的外立面和内墙面）进行装修和改造或增添设备设施；但需将装修方案报甲方书面同意，如相关装修改造需主管部门审批，由乙方自行负责办理。

6.2 乙方自行添附设备设施的所有权归属于乙方，由乙方负责上述设备设施的维修保养，合同解除或租赁期满，乙方将可与房屋分离的添附物自行拆卸，不可拆卸或拆卸将损害房屋的添附以及装修和设施等，甲方不进行补偿。

第七条 维修维护

7.1 在租赁期内，乙方负责对该房屋建筑、配套设备、设施进行维护、维修、保养和更新并承担相关的费用，但是保修期之内的设施设备由甲方积极配合协调维保单位进行维修。因乙方使用不当而造成的设施或房屋损坏，由乙方负责维修并承担费用。甲方提供的附属设施设备在租赁期内达到法定的报废年限或非人为原因的，甲方应予以更换并承担费用。甲方更换后的设施设备的型号、规格、性能均不应低

于原设施设备的标准。

7.2 因乙方故意或过失造成的设备、设施、房屋的损坏，乙方应负责修复或承担赔偿责任。

第八条 甲方的权利和义务

8.1 甲方如欲将租赁房屋的所有权转让或抵押，应提前三个月通知乙方甲方保证使受让人或抵押权人充分了解并履行甲方在本合同项下的权利和义务，否则乙方有权要求法院认定上述转让、抵押行为无效。

8.2 本合同租赁费中未包含物业费，本合同涉及的房屋如由第三方进行物业管理的，物业管理费用由乙方承担。

8.3 因甲方原因而使乙方或第三方的人身、财产受到直接损失由甲方承担。

8.4 因甲方怠于履行合同义务，乙方可选择代为履行或采取其他补救措施，乙方代为履行及采取补救措施所发生的费用，乙方有权从租金中扣除。

8.5 非乙方原因产生的甲方出租建筑主体包含，主体结构变形、基础消防不合格、外墙破损、或主体结构设计不合理，导致乙方无法正常使用（包含相关政府部门检查新发现），甲方应当负责修复至能够正常使用，否则均视为甲方违约。

第九条 乙方的权利和义务

9.1 乙方承诺租赁的房屋不得用于任何违法项目，严格按照约定用途使用房屋，不得用于任何违背社会良俗的洗浴，歌厅，酒吧等项目，否则甲方有权收回房屋使用权。如果因乙方使用不当造成房屋损坏的，由乙方负责修复。不能修复的，由乙方赔偿甲方损失。

9.2 承诺一楼开设中型超市一处，招商时以民生项目优先。

9.3 乙方应按合同约定按时足额缴纳租金。

9.4 在租赁期内，乙方对租赁房屋及租赁范围内场地享有相对完整的经营使用权，并对租赁房屋有以自营、联营、合资、合作、转租、出租柜台或门面等各种合法商业经营形式使用的权利，如乙方选择转租的，应当经甲方同意，甲方应为乙方转租提供所需的相关文件，乙

方应当将租赁合同等报甲方备案。

9.5 物业管理服务及投入由乙方负责，在法律法规允许范围内由乙方收费。

9.6 乙方有权对租赁区域进行封闭式管理，并进行封闭式装修，有权根据本合同约定，按照经营需要对房屋外型、内部布局等进行装修和改造。未经甲方书面同意，乙方不得改变房屋主体结构。

9.7 乙方以自己的名称或字号经营并自负盈亏，独立承担民事责任。乙方自行办理营业执照，甲方应向乙方提供办照所需的与租赁房屋有关的各种文件。

9.8 如乙方在租赁房屋所在地依法注册企业实体经营该项目，则乙方应以书面通知（附新注册实体营业执照）甲方，本合同承租人的权利义务可由乙方的新注册企业实体承担，具体由双方另行协商并签订合同。

9.9 在租赁期内(含装修期)，乙方应严格执行安全管理规定，确保安全运营，乙方对租赁房屋的安全生产承担全部责任，因此产生的风险及责任与甲方无关。因乙方未按规定履行维保义务，或未能保证租赁房屋及配套设施等的正常使用，甲方有权责令乙方改正，并有权向主管部门投诉直至解除合同，甲方在通知乙方整改而乙方未按期整改完毕或拒不配合的，甲方有权使用乙方支付的保证金自行委托第三方进行修缮维保等，由此产生的一切责任及损失等均由乙方自行承担。

9.10 乙方对外招商产生的所有纠纷、信访问题由乙方负全部责任，与甲方无关。

9.11 乙方采取联营、合资、合作、转租等方式经营，不得将承租经营权作为出资或以类似出资方式进行合资、合作等，无论乙方以何种形式进行经营，乙方与第三方产生的争议均由乙方自行处理，并不得影响乙方履行本协议约定的义务；无论乙方与第三方如何合作，均应当保证本合同终止或解除时，第三方按照本合同约定标准和时间将房屋返还甲方，若乙方与任何第三方发生争议，乙方无法妥善处理、无法正常经营或导致甲方无法正常收回房屋，甲方有权不再返还保证

金，并有权自行与第三方签订租赁协议与其他形式的合同，乙方对此无异议，由此产生的损失均由乙方自行承担。

第十条 合同解除

除另有约定外，如因以下原因导致合同解除的，违约方应向守约方支付违约金叁拾万元，若上述违约金确不足以赔偿守约方损失的，则守约方可申请提高赔偿金额，但赔偿金额最高不得超过六个月的月租金。

前述计算违约金标准的“月租金”指合同解除当月的月租金，如果合同解除当月尚未开始计租的，则以第一个租赁年度的月租金为准。

1. 有下列情形之一者，甲方有权解除本合同：

① 乙方无正当理由而逾期支付租金达九十日以上经甲方书面催告后十五日内仍不支付的；

② 未经甲方同意，乙方擅自改变承租房屋用途的；

③ 乙方利用承租房屋进行损害国家及社会公共利益或违背公序良俗的非法活动；

④ 未经协商一致，乙方单方面提前终止或解除本合同的；

2. 有下列情形之一者，乙方有权解除本合同：

① 甲方违反其保证或合同义务，致使乙方本合同项下租赁房屋不能正常营业或使乙方的合法权益受到损害的；

② 甲方违反本合同第九条或第十条的约定，经乙方书面催告十日内仍不履行的；

③ 租赁期内，甲方将该房屋所在房产用于自营或租赁给第三方用于经营与乙方经营范围相同或相类似的项目；

④ 甲方逾期六十日仍未提供符合合同约定的房屋的；

⑤ 未经协商一致，甲方单方面提前终止本合同的；

3. 当解除合同条件成就时，有权解除合同一方可用书面通知的形式解除合同，合同相对方不得主张继续履行合同。

第十一条 合同终止

11.1 发生下列情形之一，本合同自动终止，双方互不承担违约责

任，甲方退还乙方预付的租金及其他费用：

①因不可抗力导致房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋的；

第十二条 违约责任

12.1 本合同任何一方若未完全履行合同义务，均应在收到另一方书面通知后十日内予以更正，本合同另有规定的除外；逾期未能更正，另一方保留索赔的权利。

12.2 甲方逾期交付房屋，每逾期一日，给予乙方的免租期增加一日。

12.3 乙方无故逾期支付租金，甲方有权进行书面催告，乙方经甲方催告后十五日内仍不支付的，每逾期一日，应按照当期应付且未付租金千分之一的标准向甲方支付违约金。

12.4 如因甲方原因解除合同的，甲方应赔偿乙方为履行本合同而在房屋土建、装修及设备等方面的投入。

乙方在本合同项下产生的违约金、赔偿金或其他应付款，甲方均有权自保证金中扣除，乙方应当按约定补足保证金。

第十三条 其他约定

合同未尽事项，由双方协商解决。

第十四条 争议管辖

甲乙双方如发生争议应友好协商解决，经友好协商无法解决的，应提请甲方所在地法院解决争议。

甲方：

乙方：

签约代表：

签约代表：

时间：

附件:

租金计算明细表

单位: 元

付款年份	租赁金额	计算方式 单价*面积*出租率*付款比例	备注
第 1 年			第 1 年免租
第 2 年	226,262.22	$0.28*5534.79*365*50\%*80\%$	5534.79 为一楼面积, 10803.57 为总面积
第 3 年	441,649.94	$0.28*10803.57*365*50\%*80\%$	
第 4 年	706,639.91	$0.28*10803.57*365*80\%*80\%$	
第 5 年	706,639.91	$0.28*10803.57*365*80\%*80\%$	
第 6 年	706,639.91	$0.28*10803.57*365*80\%*80\%$	
第 7 年	757,114.19	$0.30*10803.57*365*80\%*80\%$	
第 8 年	757,114.19	$0.30*10803.57*365*80\%*80\%$	
第 9 年	757,114.19	$0.30*10803.57*365*80\%*80\%$	
第 10 年	946,392.73	$0.30*10803.57*365*80\%*100\%$	
第 11 年	946,392.73	$0.30*10803.57*365*80\%*100\%$	
第 12 年	1,041,032.01	$0.33*10803.57*365*80\%*100\%$	
第 13 年	1,041,032.01	$0.33*10803.57*365*80\%*100\%$	
第 14 年	1,041,032.01	$0.33*10803.57*365*80\%*100\%$	
第 15 年	1,041,032.01	$0.33*10803.57*365*80\%*100\%$	
第 16 年	1,041,032.01	$0.33*10803.57*365*80\%*100\%$	
第 17 年	1,135,671.28	$0.36*10803.57*365*80\%*100\%$	
第 18 年	1,135,671.28	$0.36*10803.57*365*80\%*100\%$	
第 19 年	1,135,671.28	$0.36*10803.57*365*80\%*100\%$	
第 20 年	1,135,671.28	$0.36*10803.57*365*80\%*100\%$	
合计	16,699,805.04		