

温州市金海化学品市场有限公司

资产租赁实施方案

一、资产租赁标的物及底价

本租赁资产位于温州经济技术开发区滨海二十四路 397 号、二十五路 422 号。

二、标的物及竞租底价

一、交易大楼西区铺面					
标的物序号	铺面	面积 (m ²)	铺面类型	租赁底价 (元/ m ² ·月)	竞租保证金 (万元)
1	A127	114	A	50	1
2	A128	114	A	50	1
3	A202	127.8	B	41	1
4	A204	120.7	B	41	1
5	A205	110.4	B	41	1
6	A206	110	A	44	1
7	A209	108.5	A	44	1
8	A210	105.9	A	44	1
9	A216	68.1	B	41	1
10	A302	127.8	B	38	1
11	A303	125.4	B	38	1
12	A304	120.7	B	38	1
13	A307	120	A	40	1
14	A308	111.1	A	40	1
15	A309	108.5	A	40	1
16	A310	105.9	A	40	1
17	A316	137.1	B	38	1
18	A317	131.9	A	40	1
19	A318	132.3	A	40	1
20	A330	80.2	A	40	1
21	A402	127.8	B	35	1
22	A403	125.4	B	35	1
23	A404	120.7	B	35	1
24	A405	110.4	B	35	1

25	A406	110	A	37	1
26	A407	120	A	37	1
27	A409	108.5	A	37	1
28	A414	85.2	A	37	1
29	A416	137.1	B	35	1
30	A417	131.9	A	37	1
31	A418	132.3	A	37	1
32	A421	61.4	A	37	1
33	A422	75.9	A	37	1
34	A423	71.4	A	37	1
35	A426	62.8	B	35	1
36	A430	80.2	A	37	1
37	A503	92.3	A	34	1
38	A507	96.4	A	34	1
39	A510	137.1	B	32	1
40	A511	131.9	A	34	1
41	A512	132.3	A	34	1
42	A514	66.4	A	34	1
43	A602-2	60.88	A	33	1
44	A706	100.9	A	32	1
45	A710-2	71.82	B	30	1
46	A711-1	44	A	32	1
47	A715	68.8	A	32	1
48	A717	81.6	A	32	1
49	A802	111.6	A	32	1
50	A803	108.8	A	32	1
51	A811-1	44	A	32	1
52	A817	81.6	A	32	1

二、商务大楼办公房

标的物序号	商务办公用房	面积 (m ²)	租赁底价 (元/ m ² ·月)	竞租保证金 (万元)	备注
53	C201	158.7	33	1	
54	C202	149.2	33	1	
55	C203	152.1	33	1	
56	C306	111.5	33	1	
57	C405	102.9	33	1	
58	C406	111.5	33	1	
59	C503	142.8	32	1	
60	C504	97.5	32	1	
61	C507	104.7	32	1	
62	C605	126.4	32	1	

63	C806	97.1	32	1	
三、仓储区甲类仓库					
标的物序号	库位号	面积 (m ²)	租赁底价 (元/ m ² ·月)	竞租保证金 (万元)	备注
64	甲十二 1A6	30	120	1	
65	甲十二 1A5	7.91	120	1	
66	甲十二 1A1	15.92	120	1	
67	甲十一 1B	29.8	140	1	
68	甲八 1C7	50	90	1	
69	甲八 1C6	13.07	90	1	
70	甲八 1C5	12.23	90	1	
71	甲八 1C4	11.99	90	1	
72	甲八 1C3	10.03	90	1	
73	甲八 1C2	50.22	90	1	
74	甲八 1C1	100.23	90	5	
75	甲八 1B3	82.77	90	1	
76	甲八 1B1	44.1	90	1	
77	甲八 1A1-2	28.83	90	1	
78	甲七 1B4	30	90	1	
79	甲六 1C2	200.17	90	5	
80	甲六 1C1	47.8	90	1	
81	甲六 1B5	46.5	90	1	
82	甲六 1A2	123.2	90	5	
83	甲五 1A7	74.94	90	1	
84	甲五 1A6	66.52	90	1	
85	甲五 1A5	58.56	90	1	
86	甲五 1A1	17.69	90	1	
87	甲四 1A3	47.93	90	1	
88	甲四 1A2	100	90	5	
89	甲四 1A1	100	90	5	
90	甲三 1B6	45.07	90	1	
91	甲三 1B5	53.28	90	1	
92	甲三 1B4	52.35	90	1	
93	甲三 1B3	46.29	90	1	
94	甲三 1A6	46.77	90	1	
95	甲三 1A5	94.6	90	5	
96	甲三 1A4	58.96	90	1	
97	甲三 1A3	18.38	90	1	
98	甲三 1A1	18.42	90	1	
99	甲二 1C2	69.53	90	1	
100	甲一 1C1	99.05	90	5	

101	甲一 1A4	100.04	90	5	
102	甲一 1A3	55.04	90	1	
103	甲一 1A1	17.77	90	1	
四、仓储区乙类仓库					
标的物序号	库位号	面积 (m²)	租赁底价 (元/ m²·月)	竞租保证金 (万元)	备注
104	乙四 1A1	20	70	1	
105	乙四 1A4	43.11	70	1	
106	乙四 1A5	60.9	70	1	
107	乙四 1A6	30	70	1	
108	乙四 1A9	48.31	70	1	
109	乙四 1C1	29.91	70	1	
110	乙四 1C9	9.59	70	1	
111	乙四 1C10	19.05	70	1	
112	乙四 1C12	21.44	70	1	
113	乙四 2A3	8	56	1	
114	乙四 2A4	9.1	56	1	
115	乙四 2A5	8.84	56	1	
116	乙四 2A6	7.4	56	1	
117	乙四 2A8	101.67	56	1	
118	乙四 2A9	341.42	56	5	
119	乙四 2A14	50.76	56	1	
120	乙四 2A15	9.59	56	1	
121	乙四 2B1	207.52	56	5	
122	乙四 2B8	42.84	56	1	
123	乙四 2B10	5	56	1	
124	乙四 3A1	17.39	54	1	
125	乙四 3A2	60.59	54	1	
126	乙四 3A6	147.6	54	1	
127	乙四 3A8	46.03	54	1	
128	乙四 3A9	150.08	54	1	
129	乙四 3A10	180.42	54	5	
130	乙四 3A11	145.38	54	1	
131	乙四 3B1	57.12	54	1	
132	乙四 3B2	52.03	54	1	
133	乙四 3B3	51.24	54	1	
134	乙四 3B4	79.47	54	1	
135	乙四 3B10	135.84	54	1	
136	乙四 3B11	50	54	1	
137	乙四 3B12	20	54	1	
138	乙四 3B13	100	54	1	

139	乙四 3B14	69.53	54	1	
140	乙四 3B15	56.16	54	1	
141	乙四 3B16	76.14	54	1	
142	乙五 1A2-1	196.01	70	5	
143	乙五 1B3	50	70	1	
144	乙五 2A3	175.04	56	5	
145	乙五 2A4	150.01	56	5	
146	乙五 3A1	747.55	54	5	
147	乙五 3B1-1	90	54	1	
148	乙五 3B1-2	2	54	1	
149	乙五 3B1-3	8	54	1	
150	乙五 3B2-1	70	54	1	
151	乙五 3B2-2	30	54	1	
152	乙五 3B3	100	54	1	
153	乙五 3B4	126.55	54	1	
154	乙五 3B5	60	54	1	
155	乙五 3B6	19.61	54	1	
156	乙五 3B7	241.36	54	5	
157	乙六 2A1	34.1	56	1	
158	乙六 2A2	9.05	56	1	
159	乙六 2A5	30	56	1	
160	乙六 2A6	36.89	56	1	
161	乙六 2A7	8.7	56	1	
162	乙六 2A8	14.76	56	1	
163	乙六 2A9	5	56	1	
164	乙六 2A10	150.09	56	5	
165	乙六 2A11	25.68	56	1	
166	乙六 2A12	25.68	56	1	
167	乙六 2A13	10	56	1	
168	乙六 2A14	5	56	1	
169	乙六 2A15	5	56	1	
170	乙六 2A16	23.1	56	1	
171	乙六 2A17	5.86	56	1	
172	乙六 2A18	145.54	56	1	
173	乙六 2B1	46.9	56	1	
174	乙六 2B2	53.69	56	1	
175	乙六 2B3	52.02	56	1	
176	乙六 2B5	63.5	56	1	
177	乙六 2B6	25.69	56	1	
178	乙六 2B9	8.8	56	1	
179	乙六 2B10	9.12	56	1	
180	乙六 2B13	118.13	56	1	
181	乙六 2B14	10	56	1	

182	乙六 2B15	185.82	56	5	
183	乙六 2B16	47.15	56	1	
184	乙六 3A5	174.59	54	5	
185	乙六 3A10	50	54	1	
186	乙六 3B1	110.92	54	1	
187	乙六 3B2	111.91	54	1	
188	乙六 3B3	113.02	54	1	
189	乙六 3B4	45.43	54	1	
190	乙六 3B11	39.85	54	1	

五、仓储区丙类仓库

标的物序号	库位号	面积 (m ²)	租赁底价 (元/ m ² ·月)	竞租保证金 (万元)	备注
191	丙一 2A8	41.03	22	1	
192	丙一 2B1	60.5	22	1	
193	丙一 2B2	45.21	22	1	
194	丙一 2B3	148	22	1	
195	丙一 2B4	57.45	22	1	
196	丙一 2B5	200	22	1	
197	丙一 2B6	110.55	22	1	
198	丙一 2B7	248.71	22	1	
199	丙一 2B8	34.91	22	1	
200	丙一 2B9	34.91	22	1	
201	丙一 2B10	86.42	22	1	
202	丙一 3B2	497.2	20	5	
203	丙一 3B3	319.85	20	1	
204	丙三 1B9-2	62.13	33	1	
205	丙三 2A1	930.92	22	5	
206	丙三 2C1	1149.19	22	5	
207	丙四 2B3	218.84	22	1	
208	丙四 2B5	15.12	22	1	
209	丙四 2B6	20.21	22	1	
210	丙四 2B11	147.4	22	1	
211	丙四 2B12	173.88	22	1	
212	丙四 2B14	173.7	22	1	
213	丙四 2C1	206.79	22	1	
214	丙四 2C3	219.65	22	1	
215	丙四 2C7	119.5	22	1	
216	丙四 2C12	51.7	22	1	
217	丙五 2B2	125.75	22	1	
218	丙五 2B3	125.75	22	1	
219	丙五 2B5	15	22	1	

220	丙五 2B6	76.52	22	1	
221	丙五 3A1	486.61	20	5	
222	丙五 3B2	63.77	20	1	
223	丙五 3B3	127.55	20	1	
224	丙五 3B6	74.01	20	1	
225	丙五 3C1	486.61	20	5	
226	丙八 3B2	547.51	20	5	
227	乙七 1A1	235.36	33	1	
228	乙七 1A2	135.09	33	1	
229	乙七 2C1	569.49	22	5	
230	乙七 3A1	569.49	20	5	
231	乙九 2B1	266.26	22	1	
232	乙九 3A1	143.33	20	1	
233	乙九 3A2	243.32	20	1	
234	乙九 3A3	100	20	1	
235	乙九 3B1	200	20	1	
236	乙九 3B2	89.68	20	1	
237	乙九 3B3	125.97	20	1	
238	乙九 3B4	42.29	20	1	
239	乙九 3B5	63.81	20	1	
240	乙九 3C1	243.32	20	1	
241	乙九 3C2	243.32	20	1	
242	乙十 2B1	521.76	22	5	
243	乙十 3B1	521.76	20	5	
244	乙十 3C1	486.64	20	5	
245	乙十一 2C2	60	22	1	
246	乙十一 2C3	42.47	22	1	
247	乙十一 2C4	41.31	22	1	
248	乙十一 2C8	28.38	22	1	
249	乙十一 2C9	28.38	22	1	
250	乙十一 3A1	486.64	20	5	
251	乙十一 3C1	486.63	20	5	

六、仓储区剧毒仓库

标的物序号	库位号	面积 (m ²)	租赁底价 (元/ m ² ·月)	竞租保证金 (万元)	备注
252	剧毒 1A1	399.32	33	5	
253	剧毒 1A2	381.82	33	5	
254	剧毒 1B1	399.12	33	5	
255	剧毒 1B2	434.82	33	5	

七、仓储区储罐

标的物序号	储罐编号	体积 (m ³)	租赁底价 (元/ 只·月)	竞租保证金 (万元)	备注
256	埋地储罐 3#	50	11500	5	
257	埋地储罐 5#	50	11500	5	
八、倒班宿舍					
标的物序号	宿舍号	数量	租赁底价 (元/ 间·月)	竞租保证金 (万元)	备注
258	402	一间	650	1	
备注: 1、甲十一仓存放保险粉时底价为 120 元/m ² ·月、存放硝化棉时底价为 140 元/m ² ·月; 2、丙类仓库用作空桶仓库时底价为 10 元/m ² ·月; 3、丙类仓库用作非危仓库(面积超过 900 m ²)时 2F 底价为 10 元/m ² ·月、3F 底价为 8 元/m ² ·月。					

三、承租期限：租期最长期限至 2024 年 12 月 31 日（租赁期限具体以双方签订的租赁合同为准）。

四、招租对象及要求

1. 承租铺面、商务办公用房及仓库的，能够独立承担民事责任能力的单位或自然人；承租企业必须落实相关法律、法规要求，并承担一切违规责任。

2. 存在以下情况的承租方原则上不允许继续参加招租：

- （1）承租人经济能力不满足招租要求的；
- （2）承租人涉嫌利用承租资产开展违法活动的；
- （3）承租人有无故拖欠租金及其他费用的；
- （4）承租人有严重损坏租赁资产及其附属设施，擅自拆改资产结构或改变用途，且拒不整改的或整改不到位的；
- （5）承租人有严重违反消防管理部门、安全管理部门以及出租方有关消防与安全生产管理规定，且拒不整改的或整改不到位的。

3. 承租意向人需根据要求缴纳竞租保证金，以金海公司财务部出具收据为准。

五、竞租流程

承租意向人填写竞租意向书——缴纳竞租保证金——通过租赁小组审查——竞租——中标——签署合同。

六、竞租资料

参加竞租单位或个人，在报名前需提供：1. 危险化学品经营资质或相关资质；2. 竞租表、竞租保证金收据（以金海公司财务部出具收据为准）；3. 法人（个人）身份证原件及复印件（经核对，原件当场归还）。

七、竞租保证金

1. 租赁标的物年租金及代保管费 10 万元（不含）以内，竞租保证金为 1 万元人民币；租赁标的物年租金及代保管费 10 万元—50 万元（不含）以内，竞租保证金为 5 万元人民币；租赁标的物年租金及代保管费 50 万元—100 万元以内，竞租保证金为 10 万元人民币；

2. 中标后，竞租保证金转为履约保证金，多余部分转为租金及代保管费，不足部分在 2023 年 6 月 30 日之前补足，并签订租赁或代保管服务合同。若中标方无故不按时补足履约保证金或签署合同的，视为违约，金海公司有权取消中标资格并没收其竞租保证金；

3. 未中标的，金海公司在 2023 年 6 月 30 日前无息全额退还竞租保证金。

八、中标确认

1. 同一标的物，产生两个或两个以上意向人的，须通过明标暗投方式进行竞租，价高者得。同等条件下，原承租人享有优先承租权；若无原承租人，且竞投价格相同，则采用摸文形式确定。竞标价不能低于资产租赁底价，否则视为废标；

2. 同一标的物，只产生一个承租意向人的，可以按照承租方不低于资产租赁底价成交；

3. 经公开征集没有产生承租意向人，金海公司重新制定招租实施方案，报公司审批后，继续进行公开租赁；

4. 中标后，金海公司发放中标通知书。

九、租金、费用管理

1. 租金及代保管费先付后用，半年一付，金海公司提供租金及代保管费发票；

2. 租赁期内，租金及代保管费不作调整；

3. 租赁期内不设免租期；

4. 电费、水费和物业费收费标准：

（1）交易区和商务大楼公用电费为系数*单价*用户租赁面积（系数=每层总电耗/每层总面积）；

（2）交易区中央空调电费为系数*单价*内机读数（系数=〔总外机读数+总内机读数〕/总内机读数）；

（3）商务大楼中央空调电费为系数*单价*用户租赁面积（系数=大楼总用电量/大楼总面积）；

（4）埋地罐电费=（总耗电量/总进料量）*用户进料量；

（5）丁戊类罐区电费按每次进料总量计费*0.5 元/吨收取，中间罐区电费按每次进料总量计费*1.6 元/吨收取；

(6) 物业管理费交易区（含商务大楼）为 1 元/m²，仓储区为 0.5 元/m²，按季度缴纳；

(7) 电费暂定单价为 1 元/度，水费按商业 5.5 元/吨、生活 3.5/吨、热水 40 元/吨收取。

(8) 如遇国家供水、供电部门调价，金海公司将做相应价格调整。

十、履约保证金

1. 经营铺面（含商务办公用房）一层，每间履约保证金为 4 万元；

2. 经营铺面（含商务办公用房）二～八层，每间履约保证金 3 万元；

3. 倒班宿舍、管理用房，履约保证金按两个月租金收取；

4. 中标标的物（仓储部分）总履约保证金，原则上不低于年租金及代保管费的 20%，不足 1 万元按 1 万元计。

十一、计价标准

仓储实行配租模式，经营企业按中标的经营铺面（含商务办公房）面积计算甲类、乙类仓库配额，单价以中标价为准。

1. 配额指标（仅限于仓库有剩余可调剂库位的情况）

铺面（含商务） 面积	甲类仓库	乙类仓库	
	一楼	一楼	二、三楼
100 m ²	50 m ²	50 m ²	300 m ²

2. 甲类仓库的配额指标未享受或只享受部分，剩余的配额允许转至乙类仓库；

3. 各类储罐竞投成功者需配备经营铺面。

4. 配额外代保管计价：

（1）经营单位存放在甲类仓库货物的占用面积，超出配租额度比例 1 倍以内，超出部分按代保管租赁底价 1.15 倍计价；超出 1 倍以外，超出部分按代保管租赁底价 1.3 倍计价。

（2）经营单位存放在乙类仓库货物的占用面积，超出配租额度比例 1 倍以内，超出部分按代保管租赁底价 1.1 倍计价；超出 1 倍以外，超出部分按代保管租赁底价 1.2 倍计价。

5. 临时代保管计价：甲类货物临时存放，按代保管租赁底价 1.3 倍计价；乙类货物临时存放，按代保管租赁底价 1.2 倍计价；丙类货物临时存放，按代保管租赁底价 1.1 倍计价；

6. 无铺面代保管计价：未在金海公司租赁经营铺面（含商务办公房）的，甲类货物按代保管租赁底价的 2 倍计价；乙类货物按代保管租赁底价 1.5 倍计价；丙类货物按代保管租赁底价 1.1 倍计价；

7. 仓储闲置条件下，引入非危货物储存的，按金海公司总经理办公会议〔2021〕2 号纪要执行。

十二、招租信息发布公告

1. 招租公告应在本金海公司的网站上发布，较大及重大资产还需同时在冶炼公司、集团公司网站等多种渠道发布，重大房产、土地租赁还应当将招租公告刊登在市级（含）以上公开发行的经济类或综合类报刊。

2. 资产租赁应当根据招租标的情况合理确定招租底价和招租信息的公告期，公告时间以发布次日起计算，未按规定发布，不得计算公告期。

(1) 标的物年租金底价低于 100 万元的资产租赁项目，信息公告期应不少于 3 个工作日；

(2) 标的物年租金底价高于 100（含）万元、低于 300 万元的项目，信息公告期应不少于 5 个工作日；

(3) 标的物年租金底价高于 300（含）万元、低于 1000 万元的项目，信息公告期应不少于 15 个工作日；

(4) 标的物年租金底价高于 1000（含）万元的项目，信息公告期应不少于 20 个工作日；

(5) 标的物招租公告在评估期限内有效，退租或标的物发生改变，需重新进行公告。

十三、结果公示

发生公开招租时，租赁结果应进行公示。

1. 零星资产、临时租赁采取公司宣传栏张贴公示，租赁结果公示期为 3 个工作日；

2. 一般资产租赁结果应分别在金海公司、冶炼公司网站上公示，较大及重大资产还需同时在冶炼公司、集团公司网站上公示，公示期为 5 个工作日；

3. 租赁结果公示，从正式公示之日起计算，未按规定发布的，不得计算公示期；

十四、其它事项

1. 本轮竞租结束以后，剩余资产可根据公司相关规定进行租赁；

2. 此方案在评估期内有效。

十五、报名及咨询

1. 报名地址：经济技术开发区滨海二十五路 422 号，温州

市金海化学品市场有限公司 办公室（商务大楼 C1006 室）。

联系人：蒋先生 联系电话：85850855

2. 租赁事项咨询：经济技术开发区滨海二十五路 422 号，
温州市金海化学品市场有限公司 招商部（商务大楼 C902 室）。

联系人：陶先生 联系电话：85851555

温州市金海化学品市场有限公司

2023 年 5 月 31 日