

一、招租条件

本招租标的徐工地块养老院用房租赁，已经批准，现对外出租。南京建淳造价师事务所有限公司受南京雨花新城发展有限公司委托，就徐工地块养老院用房租赁（标段名称）进行公开招租，兹邀请符合资格条件的竞租人参加竞标。

二、标的概况和范围

- (1) 标的地点：南京市雨花台区铁心桥街道荷雨路以南、荷月路以东、徐工居住社区养老用房。
- (2) 标的范围：南京市雨花台区铁心桥街道荷雨路以南、荷月路以东、徐工居住社区养老用房，房屋建筑面积5230.5平方米（暂定）。此次出租方式为整体对外出租，房屋、水电设施等基础设施，按现状整体出租，出租用途为养老院用房及日间照料中心用房。
- (3) 租赁期：承租期10年（含装修免租期：6个月）。
- (4) 资格审查方式：资格后审。
- (5) 招租基准价：1164571.00元（首年，含税）。
- (6) 计租面积：房屋建筑面积5230.5平方米（暂定）。
- (7) 装修情况：具体情况以现状交付为准。
- (8) 租金递增方式：租金按季度支付，采取先付后用方式，租金每三年在前一期的基础上递增3%。
- (9) 交易方式：公告期满后，只征集到一家符合条件的意向单位时，以不低于底价价格出租；征集到两家或两家以上符合条件的意向单位时，根据本项目评标办法确定中标人。
- (10) 其他情况说明：
 - ①交付标准：承租范围包括部分规划用途为养老用房区域。原规划为养老用房部分：1F、2F、6F、7F，建筑面积（暂定）：5230.5平方米。（建筑面积即为计租面积，建筑面积说明：原则上以甲方委托的第三方实测单位测量报告为准，若实测面积与建筑面积（暂定）偏差1%以内，则按5230.5平方米面积计租，若偏差值大于1%，则以实测面积作为计租面积）。

徐工社区中心养老用房分层面积表		
楼层	面积（m²）	备注
7楼顶部设备间	110	设备间
7楼	1482	养老院
6楼	1482	养老院
5楼	68.7	楼梯、电梯
4楼	68.7	楼梯、电梯
3楼	72.3	楼梯、电梯
2楼	1630.1	日间照料中心（扣除卫生间楼梯电梯）
1楼	316.7	日间照料及养老院合用门厅
地库		33个配套车位
合计	5230.5	

②竞租人中标后需对房屋进行改造（包括养老装潢、消防等安全性改造等），使其满足国家有关建筑、消防、环境保护等方面的法律法规、规章及其他规定。竞租人装修改造方案应取得招租人书面同意及有关部门批准后方可实施，竞租人在酒店开业（含试营业）前应取得住建、消防、工商、公安等主管部门相应行政许可。

三、竞租人资格要求

- (1) 竞租人具有独立承担民事责任的能力（提供法人或者其他组织的营业执照扫描件加盖单位公章）。
- (2) 竞租人中标后不得整体转租、分租，不得用于非法金融业务，经营产业不得违反公序良俗的行为。（提供承诺书扫描件加盖单位公章）；
- (3) 竞租人具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2023年度或2024年度经审计的财务报告扫描件加盖公章）；
- (4) 竞租人未被“信用中国”网站列为失信被执行人名单(提供“信用中国”网站 www.creditchina.gov.cn 查询截图加盖竞租人公章上传至电子竞标文件中)；
- (5) 竞租人应满足以下情形（提供承诺书扫描件加盖单位公章）：
 - ①未被列入重大税收违法案件当事人名单；
 - ②无违反法律、法规行为，依法被取消投标资格且期限未届满的；

- ③没有因招投标活动中有违法违规和不良行为，被有关招投标行政监督部门公示且公示期限未届满的；
- ④未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；
- ⑤竞标文件中的重要内容没有失实或弄虚作假。

(6) 本项目不接受联合体竞标。

四、公告时间及招租文件获取方式：

公告时间：2025年7月23日09时00分-2025年7月30日17时00分

获取方式：本项目实行全流程电子化招投标。请各位竞租人登录“雨花台区招投标采购平台”（<http://yhzc.njyh.gov.cn/web>），在线获取招租文件。竞租人第一次使用平台需要完成用户注册，在用户登录页面，点击“新用户注册”，按照注册向导页面说明完成用户注册及CA证书获取（CA证书由“皓盘云建”APP提供）。注册完成后登录系统，进入招租公告页面，点击“我要获取文件”进行招租文件的获取、下载。获取招租文件请按招租公告下附的“其他附件资料模板”提供相关资料。平台使用费300元整，由报名单位自行承担；如需发票，进入“我的投标-投标项目”中在线申请。雨花台区招投标采购平台报名及投标工具使用客服：包工 18951936689。

五、竞租方案：详见招租文件

六、竞标文件的递交：

竞标文件递交的截止时间（竞标截止时间，下同）为：2025年8月13日10点00分。

竞标地点：雨花台区招投标采购平台“开标大厅”。

线上软件版递交：在规定的竞标文件递交截止时间之前，使用“皓盘云建”APP扫码登录“皓盘云建投标工具”，按要求编制竞标文件和签章，并加密上传竞标文件完成投标。竞租人应使用电脑登陆雨花台区招投标采购平台（<http://yhzc.njyh.gov.cn/web>）下载投标工具。

应急故障：竞租人在竞标文件制作及上传过程中出现无法完成的，请及时与平台、工具维护人员联系，联系电话：18951936689（24小时）。如竞租人未能及时联系而导致投标不成功的，责任由竞租人自行承担。竞租人应对“皓盘云建”APP上注册的CA数字证书妥善保管，如被他人盗用响应，后果自负。

七、开标时间及地点

开标时间：2025年8月13日10点00分。

开标地点：雨花台区招投标采购平台开标大厅。

线上开标：

①开标：各竞租人在开标时间前15分钟（至少）使用电脑登录“雨花台区招投标采购平台”平台，进入“开标大厅”，找到当天拟开标的标段，进入网上开标室。

②解密：当标段开标状态显示为“已开标”时，点击“解密”按钮通过“皓盘云建”APP进行扫码解密。竞租人应在30分钟内解密完成，若未在有效时间内完成解密工作，招租人将拒绝其投标。解密时使用的手机和“皓盘云建”APP账号要跟加密时使用的一致，否则无法解密，后果由竞租人自己承担。

③异议或咨询：开标阶段，竞租人如有异议或咨询可在网上开标室与招租人（招租代理公司）进行在线沟通，招租人在线答复竞租人提出的异议或咨询。

④结束：公布开标一览表，开标结束。

八、发布媒介

本项目招租公告及中标公示发布媒介：江苏省招标投标公共服务平台（<https://jszbtb.com>）、雨花台区招投标采购平台（<http://yhzc.njyh.gov.cn/web>）对于因其他网站转载并发布的非完整版或修改版公告，而导致误报名或无效报名的情形，招租人及代理人不予承担责任。

九、其他补充事宜

1、竞租人承租后原则上不得对本房屋结构、外立面进行改造，室内外需改造的经招租人书面同意后后方可进行。

2、本次租赁房屋在取得工程项目竣工验收备案证明文件后交付，招租人暂不办理房屋不动产登记权证。竞租人承租后，招租人提供《场所使用证明》。

3、竞租人如需对房屋整体装修、安全、质量等方面进行改造的（需接受招租人进行的审核），必须满足国家有关建筑、消防、环境保护等方面的法律、法规、规章及其他约束性规定，否则造成的后果由竞租人负责。

4、本次招租标的情况说明仅供参考，不排除有未知事项及瑕疵的存在（包括但不限于已告知的瑕疵），招租人及招租代理对此不承担任何责任；竞租人参与竞价，即表明竞租人愿意按照招租标的实际状况竞价，竞租人应充分考虑瑕疵风险因素及其他综合因素，慎重竞价。

5、如遇国家政策、规划调整、需进行拆除的及招租人主管部门对租赁房产进行调整的，招租人有权无条件提前终止合同，对此，竞租人无权向招租人提出任何要求。

十、联系方式

招租人:南京雨花新城发展有限公司

联系人: 王工

招租代理: 南京建淳造价师事务所有限公司

地址: 南京市建邺区江东中路186-1号宏普捷座7楼703室

联系人: 金工

电 话: 17715289656