

长沙邮政长沙县分公司原电杆厂出租项目招商公告

中国邮政集团有限公司湖南省长沙县分公司（招商人）委托北京九汇华纳产权经纪有限公司（招商代理人），对长沙邮政长沙县分公司原电杆厂出租项目进行公开出租，现邀请合格意向承租方参加本项目招商。

一、项目名称

长沙邮政长沙县分公司原电杆厂出租项目（简称：本项目）。

二、项目概况及招商内容

1. 项目概况

中国邮政集团有限公司湖南省长沙县分公司（以下简称“长沙县邮政”）是中国邮政集团有限公司的分公司，是长沙县分公司原电杆厂（即长沙县星沙街道办星沙大道100号）不动产的管理人，负责管理原电杆厂不动产。

本项目的地址为长沙县星沙大道100号，西临星沙大道，北距开元路约200米。

此次出租范围占地面积约3555平方米土地使用权（土地用途为公共设施用地）及建筑物、设施设备及相关资产。其中：中庭空地占地1440平方米，建筑物基底占地2115平方米；房屋建筑面积共计2991平方米，包含投递部723平方米、原电杆厂单层厂房504平方米、宿舍楼1314平方米、大门侧房屋90平方米、临街门面360平方米。

注意：（1）本项目出租范围内建筑物均为无证房屋，意向承租方知悉和承担所有风险；（2）本项目出租价格与证载建筑面积、测绘建筑面积不挂钩，证载建筑面积及测绘建筑面积误差不影响本项目出租价格。

2. 项目招商内容

长沙邮政长沙县分公司原电杆厂出租“8+4”年招商。

本项目通过公开招商综合评议选择承租人，由承租人与招商人签订“8+4”年期租赁合同。

本项目签约工作计划于2025年11月底完成，并于2025年12月开始进行项目交接。原则上，本项目免租期自双方完成交接开始，双方可在签约时共同拟订



交接计划，确定租赁合同的免租期起始日期、租赁期起始日期。

3. 招商边界条件

(1) 出租范围

占地面积约 3555 平方米土地使用权（土地用途为公共设施用地）及建筑物、设施设备及相关资产。其中：中庭空地占地 1440 平方米，建筑物基底占地 2115 平方米；房屋建筑面积 2991 平方米，包含投递部 723 平方米、原电杆厂单层厂房 504 平方米、宿舍楼 1314 平方米、大门侧房屋 90 平方米、临街门面 360 平方米。

租赁范围内，临街门面房中 282 平方米（简称：茶楼）正在履行出租合同，该合同截止日期为 2026 年 5 月 31 日。若因现有租赁合同导致不能按时移交，交接时间根据实际情况进行延迟。如免租期结束后茶楼仍未能交付，租金暂按当期总租金的 70%收取，直至茶楼交付；茶楼交付后，须按照实际延迟交付的日期核算当期租金，承租方按照核算结果进行补足（如需）。详见本项目招商文件第二册第九条。



项目范围示意图

(2) 租赁期

租赁期限为“8+4”年。即项目完成交接的次日起算8年租期，期满根据《租赁合同》续期4年。

(3) 免租期

拟定免租期7个月，资产交付日起计免租期，免租期不包含在租赁期内。

(4) 租金及支付

租金底价：以承租方的中选报价作为“起始年租金底价”，起始年租金不得低于每年55万元人民币。

租金涨幅：自租赁期起租日起，每四年对租金进行一次上调，即第五年、延续期第一年（第九年）上调，上调额度为上一年度的年租金标准的3%。

租金支付：租金按“先交租，后使用”原则，每3个月交纳一次（即：自免租期到期次日起，以每3个月为一个缴租期）。

(5) 装修和改造

承租人可在位于投递部东头与临街商铺西面之间的围墙处开一条车行道从内部道路通往院内停车场，通道使用应按照出租方管理要求，不得影响出租方生产。

本项目房屋为无证房屋，租赁期内承租方实施的装修、改造工程，除应按照建筑管理相关部门规定依法合规开展。承租方负责办理装修改造相关审批手续，招商人对此提供必要的协助。

租赁期内，承租方须按照招商文件第二册的要求将装修改造方案及工程设计文件先报招商人审核通过后，再按照政府的相关管理规定取得必须的许可文件，并于取得许可文件后的5个工作日内报招商人备案。

(6) 其他事项

关于招商边界条件的其他事项详见本项目招商文件第一册。

三、 合格意向承租方资格条件

4. 主体资格

4.1 在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格的企业（包括合作企业、有限合伙制企业等）；

4.2 遵守中华人民共和国有关法律、法规、规章，满足国家法律法规及相关行业规定；

4.3 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，无不良经营记录，即在“国家企业信用信息公示系统”网站 www.gsxt.gov.cn 中未被列入经营异常名录；

4.4 本项目不允许联合体申请。

5. 资格审查方式

本项目采用资格后审，在评审当天由评审委员会及评审工作组对意向承租方进行资格条件确认。

四、 招商公告的发布及联系方式

6. 招商公告的发布

本项目招商公告发布在权易汇产权投融资交易服务平台（369qyh.com）、报纸媒体，并在项目所在地张贴告示。

7. 招商人及招商代理人联系方式

招商人：中国邮政集团有限公司湖南省长沙县分公司

地址：长沙县星沙街道办星沙大道 100 号

联系人及联系方式：张扬 13874931158

电子邮箱：780918446@qq.com

招商代理人：北京九汇华纳产权经纪有限公司

地址：北京市朝阳区西大望路 21 号合生汇写字楼 5 层

联系人及联系方式：李然 13601362271

电子邮箱：lr@bjjhn.com

五、 报名登记和招商文件购买

8. 报名登记

意向承租方必须在报名期内通过报名登记后，才能参加下一步招商程序。

意向承租方进行报名登记须提交公司营业执照、法定代表人身份证明、授权委托书（如有）、受托人身份证明文件（如有），报名文件请提供扫描件加盖公章，并按要求填写报名登记表及购买招商文件。

报名登记时间：2025 年 10 月 17 日至 2025 年 10 月 23 日截止（5 个工作日），上午 9：00 至 11：00、下午 13：00 至 17：00（北京时间，公休日、节假日除外）。

报名延期：上文报名登记时间内未征集到意向承租方的，按照 5 个工作日为一个周期延长报名登记截止日期，直至征集到意向承租方。

9. 招商文件售价

每套人民币 2000 元，售后不退。

10. 招商文件购买时间、地点

报名登记截止时，同时截止招商文件购买；购买招商文件的具体地点另行通知，可现场购买或远程购买。

远程购买时请将相关材料以扫描件形式发送到联系人邮箱，审核通过后填写招商文件登记表并办理款项缴纳手续。

11. 报名及购买招商文件的联系人

联系人：李然

联系电话：13601362271

电子邮箱：lr@bjjhhn.com

六、 现场踏勘

招商人将于____年__月__日至____年__月__日之间，安排现场踏勘。报名成功的意向承租方，可联系招商代理人预约现场踏勘，招商代理人将统一安排时间，分批踏勘。



七、 招商文件澄清与修改

12. 招商文件的澄清

意向承租方任何要求招商人对本项目招商文件澄清的问题，均应在____年____月____日至____年____月____日（报名登记截止后第2个工作日）17:00之前，以书面公函通过电子邮件通知招商人和招商代理人（联系方式详见本章第6条），所涉及内容的页码必须以本招商文件的盖章版本为准。

13. 招商文件的修改

除招商人推迟申请文件递交时间以及根据上条规定应意向承租方要求对招商文件进行澄清以外，若本项目招商文件修改，招商人及招商代理人将在____年____月____日至____年____月____日（报名登记截止后第3个工作日）17:00之前，以书面公函的方式通过电子邮件通知已完成报名登记的意向承租方。关于招商文件修改函件视为招商文件的组成部分，与已发出的招商文件具有同等效力。

北京九汇华纳产权经纪有限公司
2025年10月17日

