

广州市白云区太和镇大来南路白云供销综合服务大厦物业 招租公告

(项目编号: BYG20220069-G01-01)

项目名称	广州市白云区太和镇大来南路白云供销综合服务大厦物业招租项目	
一、项目概况	出租方	广州市白云区供销总公司
	标的所在地址	广州市白云区太和镇大来南路
	出租用途	商业、办公、停车场
	出租面积	22753.79 平方米, 详见《白云供销综合服务大厦物业建筑面积统计表》(附件 4)
	交易底价	首年每月租金¥498080 元, 该交易底价为含税价
	租赁期限	12 年
	免租期	承租方需装修、改造方可正常经营的, 需书面向出租方申请并提供装修改造工程证明资料, 经出租方同意后, 可在租赁期限内给予适当的免租期, 最长不超过 180 天
	标的使用情况	空置
	是否涉及优先权	否
二、意向方应具备的资格条件	<p>(一) 意向方必须是中华人民共和国境内注册并合法存续的企业法人。</p> <p>(二) 意向方注册成立时间 3 年以上, 实缴注册资本 500 万元或以上(意向方须提供有效的验资报告或工商登记通知书等证明材料)。</p> <p>(三) 意向方或其控股股东须具备物业招商及运营经验, 自主运营物业建筑面积不低于 20000 平方米(意向方须提供相关项目的招商及运营经验资料、有效的物业租赁合同复印件、房产证等证明材料)。</p> <p>(四) 意向方须签署《承诺书》(以出租方提供的文本为准, 附件 3), 承诺服从出租方的各项管理, 不得将租赁标的物用于生产或存放危化品、废品回收站、产生异味及无法处理废料的加工场以及产生噪音污染的加工场或商户等行业。</p> <p>(五) 本租赁标的物不接受存在以下情况的意向方报名参加:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 联合体; 2. 法院公布的失信被执行人(以中国执行信息公开网公布的信息为主); 3. 曾拖欠白云供销系统(包括但不限于白云区供销总公司、广州市丰兴商贸有限公司、广州市恒筑物业发展有限公司, 下同)租金、管理费、滞纳金或有违约记录的自然人(含历史关联自然人)、企业法人(含历史关联企业)、其他组织报名(含历史关联组织), 出租方有权对意向承租方的报名资料进行核查, 最终解释权归出租方所有; 4. 自租赁标的物委托白云产权公司进行公开招租发布招租公告之日后增加注册资本的企业。 	
三、租赁条件	<p>(一) 租赁标的物的出租面积: 22753.79 m², 详见白云供销综合服务大厦物业建筑面积统计表(该面积为规划设计建筑面积, 最终以不动产权证建筑面积为准)。</p> <p>(二) 租赁期限: 12 年, 自租赁标的物交付使用之日起计算。</p> <p>(三) 装修免租期: 承租方需装修、改造方可正常经营的, 需书面向出租方申请并提供装修改造工程证明资料, 经出租方同意后, 可在租赁期限内给予适当的免租期, 最长不超过 180 天。</p> <p>(四) 租金按月收取, 承租方须于每月 12 日前支付当期租金(节假日不顺延), 租金递增</p>	

从第 2 年（含）起至第 5 年每年递增 2%，从第 6 年（含）起每年递增 3%。

（五）承租方须在成交公示期（成交公示期为 3 个工作日，自承租方签订《成交确认书》次日起计）结束后 7 个工作日内与出租方签订《物业租赁合同》，承租方须对此知悉并无异议（成交结果在广州白云产权经纪有限公司官网（<http://www.gzbycq.com>）公示）。

（六）本次招租标的物的承租方须在签订《物业租赁合同》之日向出租方足额缴纳装修保证金（150 万元）、租赁保证金（按租赁期末月租金 3 倍计算）、水电费保证金（按租赁期末月租金的 0.5 倍计算）和首期租金。

（七）租赁标的物的租赁用途：商业、办公、停车场。承租方不得在租赁标的物内经营 KTV、沐足、酒吧等娱乐场所、加工场以及摩托车、电动车、单车维修店；不得将租赁标的物用于生产及存放易燃、易爆等危险物品或管制的违法物品或进行违法活动；不得在非经营餐饮类商铺内进行明火煮食，不得在商铺内同时进行经营、仓储及居住等“三合一”行为。若需要经营食品、餐饮类的，须向相关部门申请通过并获取各项的许可证明，并提交至出租方备案。禁止对租赁标的物的主体结构进行增建、重建、拆除等改变建（构）筑物现状的一切行为。

（八）租赁期内，承租方不得将租赁标的物进行整体转租及租赁权转让，否则视为违约；经出租方书面同意，承租方在不超出租赁合同规定的范围内可将租赁标的物进行部分分租；未经出租方书面同意，承租方不得将租赁标的物进行分租（含与第三人合作使用、交换使用或名为合作实为转让、转租与分租）。

（九）因履行《物业租赁合同》依法应缴纳的税费，由各方依法承担。

（十）出租方与承租方之间租赁合同的起始日期，以物业办理现场移交手续之日起开始计算。

（十一）如出租方未能按照约定的物业移交时间移交租赁标的物的，出租方或承租方均可选择解除本次租赁行为，承租方已缴纳的物业租赁保证金、装修保证金、首期租金及水电费保证金，出租方将按原途无息退回，但应向交易机构缴纳的交易服务费不予退回，承租方不得向出租方及广州白云产权经纪有限公司追究有关法律和经济责任。如承租方无法定或约定原因拒绝接收租赁标的物的，出租方可单方解除本次租赁行为，已收取的物业租赁保证金、装修保证金、首期租金及水电费保证金不予退回，且承租方不得向出租方及交易机构索赔物业交易服务费等其他任何费用。

（十二）承租方须遵守以下内容：

1. 物业交付时间：租赁标的物通过竣工联合验收，且出租方与承租方签订物业租赁合同、承租方全额支付合同首月租金、物业租赁保证金、水电费保证金、装修保证金后，在具备交付条件的前提下，出租方 3 天内将租赁标的物交付给承租方；

2. 物业交吉标准：详见白云供销综合服务大厦物业主要设施设备交付清单（附件 5）；

3. 上述物业要求：承租方必须做好生产经营过程的安全、消防及环保等规范经营管理工作，必须按照规范配置消防栓、喷淋、逃生绳、灭火器、防烟面具、烟感器等消防设施设备。

（十三）附加条件

1. 承租方须承诺自出租方将租赁标的物交付使用之日起 12 个月内在租赁标的物内引进年营业收入不低于 300 万元的农业相关产业链的企业不少于 1 家；自出租方将租赁标的物交付使用之日起 36 个月内在租赁标的物内引进年营业收入不低于 300 万元的农业相关产业链的企业合计不少于 2 家，且经营面积合计不少于 1000 平方米。如承租方逾期完成的，则每天按当月租金的 1% 计算违约金，按月度支付的方式在每月 12 日前向出租方缴交上一月度的违约金，直至承租方完成该事项为止；如承租方逾期超过 30 天不支付违约金的，视为承租方根本违约，出租方有权单

方解除物业租赁合同，收回租赁标的物，没收物业租赁保证金，承租方无条件交还租赁标的物给出租方，由此造成的经济损失及法律责任由承租方承担，与出租方无关。

2.承租方须承诺自出租方将租赁标的物交付使用之日起 36 个月内在租赁标的物内引进或培育不少于 2 家（含）白云区的“四上”企业，“四上”企业的认定落户按照相关规定执行。如承租方逾期完成的，则每天按当月租金的 1‰计算违约金，按月度支付的方式在每月 12 日前向出租方缴交上一月度的违约金，直至承租方完成该事项为止；如承租方逾期超过 30 天不支付违约金的，视为承租方根本违约，出租方有权单方解除物业租赁合同，收回租赁标的物，没收物业租赁保证金，承租方无条件交还租赁标的物给出租方，由此造成的经济损失及法律责任由承租方承担，与出租方无关。

3.经济指标要求。承租方须承诺，租赁标的物交付使用之日起计第 3 个自然年，全部入驻企业的会计年度缴纳的税收（不含关税、房地产相关税收及教育附加、地方教育等附加费，以税务部门出具的纳税证明为准）不低于 300 万元，并配合出租方完成对政府的经济贡献指标承诺数值。

承租方在租赁标的物交付使用之日起计的第 4 个自然年第一季度向出租方提交上述第 3 个自然年有效的税收证明文件进行审核，若承租方达不到上述承诺的数值的，出租方有权出具不合格通知书，自出租方出具不合格通知书之日起 30 个自然日内，承租方须将上述承诺的年纳税总额与实际纳税额的差额以现金形式缴付给出租方指定银行账户；如承租方未履行上述罚则，未缴纳部分的违约金按银行同期贷款利率计算逾期利息，直至承租方缴清违约金及逾期利息为止；超过 6 个月仍未缴清违约金及逾期利息的，视为承租方根本违约，出租方有权单方解除物业租赁合同，收回租赁标的物，没收物业租赁保证金，承租方无条件交还租赁标的物给出租方，由此造成的经济损失及法律责任由承租方承担，与出租方无关。

若承租方达到上述承诺数值而出租方未能达到对政府的经济贡献指标承诺数值导致项目地块被政府按建安成本价收回的，出租方有权收回租赁标的物，承租方需无条件配合，出租方仅需补偿承租方（含分租方）投入的固定装修及搬迁费，补偿金额以政府作出的补偿标准为准，出租方在收到政府支付的补偿款后 1 个月内将属于承租方（含分租方）的固定装修及搬迁费支付给承租方（含分租方）；若政府没有对固定装修及搬迁费计算补偿，双方聘请有资质的评估机构进行评估后出具的评估报告为准，评估费由双方对半承担，如承租方（含分租方）不配合聘请评估机构，即视为同意由出租方自行聘请并同意评估结果，承租方（含分租方）应承担的一半评估费，出租方在应付补款中先行扣除；同时无息退回承租方缴纳的租赁保证金和水电保证金。但若政府收回租赁标的物不涉及到清退承租方的，出租方无需补偿承租方任何经济损失。

4.承租方对所承租的租赁标的物范围负责组织装修。自出租方将租赁标的物交付使用之日起 18 个月内承租方须组织完成物业装修，包括但不限于二次消防设施设备，室内装修等，总投资不低于 2000 万元，全部工程完工后，提供工程竣工验收合格报告、竣工图纸及工程结算书给出租方审核通过后 15 个工作日内无息退回装修保证金；如承租方逾期完成物业装修的，则每日向出租方按当月租金的 1‰计付违约金；自出租方将租赁标的物交付使用之日起计超过 24 个月仍未完成的，出租方有权没收装修保证金 150 万元。遇到不可抗力因素的，承租方可以书面形式向出租方申请延期，经出租方书面同意后方可延期。

5.承租方在物业交付使用之日起计的 90 天内聘请物业服务企业二级以上资质单位负责对租赁物业、附属物及一切设备设施（包括但不限于主楼大堂、门、窗、水、电、消防、电梯、园林绿化、监控设备、停车场智能管理系统、充电桩等固定设施）进行统一管理，并负责维护保养、维修、更换等责任，由此产生的一切费用由承租方负责。物业管理内容包括但不限于：



	<p>(1) 对消防设施设备进行日常维保；</p> <p>(2) 对电力设施设备进行日常维保；</p> <p>(3) 岗位人员配备：项目经理岗位、客服人员岗位、消防监控人员岗位、电工岗位、安保人员岗位，保洁人员岗位。</p> <p>如承租方逾期完成，则每天按当月租金的 1%计算违约金，按月度支付的方式在每月 12 日前向出租方缴交上一月度的违约金，直至承租方完成该事项为止；如承租方逾期超过 30 天不支付违约金的，视为承租方根本违约，出租方有权单方解除物业租赁合同，收回租赁物业，没收物业租赁保证金，承租方无条件交还物业给出租方，由此造成的经济损失及法律责任由承租方承担，与出租方无关。</p> <p>6.禁止以其他任何方式将租赁标的物进行流转、用于对外担保和借贷。</p> <p>7.出租方有权选定面积不超过 150 平方米办公场地及地下停车场 5 个固定停车位作为自用，承租方须无条件配合并无偿提供给出租方使用。</p> <p>(十四) 其他条件详见出租方提供的《物业租赁合同》样本。</p>	
四、报名事项	公告期	2023 年 3 月 2 日至 2023 年 3 月 15 日。
	网上报名	<p>(一) 报名时间：意向方须于公告期截止日 16:00 前在广州白云产权经纪有限公司竞价交易平台（以下称“交易平台”，网址：http://www.bycqjy.com/）完成网上报名登记手续。</p> <p>(二) 报名所需上传资料【如无特殊说明的，上传的资料须为彩色扫描件或照片；上传的资料为复印件的，须加盖公章】：</p> <p>企业法人须上传：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、营业执照 2、法定代表人身份证明书（附件 1）及其身份证 3、授权委托书（如在委托代理情况下，附件 2）及代理人身份证、 4、注册成立时间 3 年以上，实缴注册资本 500 万元或以上的证明资料（须提供有效的验资报告或工商登记通知书等证明材料） 5、意向方自主运营物业建筑面积不低于 20000 平方米的证明文件（须提供相关项目的招商及运营经验资料、有效的物业租赁合同复印件、房产证等证明材料） 6、承诺书（附件 3） 7、在“中国执行信息公开网”查询的未被列入失信被执行人的网页打印资料
	现场提交资料	<p>(一) 现场提交资料时间、地点：意向方须于公告期内的工作时间（上午 9:00-12:00，下午 14:00-17:00）到本公司（广州市白云区鹤龙街广云路白云投资大厦 6 楼广州白云产权经纪有限公司）现场提交。</p> <p>(二) 现场所需提交资料：意向方于网上报名登记时所上传文件的原件或加盖公章（自然人应签名确认）的复印件（如无特殊说明的，均应当提交原件，无需提交原件的，应提交复印件。提交复印件的，应由原件持有方签字、盖章。要求提供复印件的，应提供原件核对后退回）；否则，视为无效报名。</p>

	特别提醒	<p>(一)意向方须在公告期规定时间内完成网上报名登记手续并前往现场提交纸质资料,现场提交纸质资料须与网上报名所上传的电子资料一致。如意向方未在规定时间内完成网上报名登记手续及现场提交纸质资料,视为无效报名,由意向方自行承担由此产生的全部风险和责任。</p> <p>(二)意向方须根据本公告内容提交足以证明应具备的资格条件的证明材料,并自行对提交资料的真实性、完整性、有效性、关联性、充分性负责,本次交易活动在公告期后不允许补交资料。意向方一旦报名参与交易活动,即视为了解并同意授权本公司处理其提交的报名资料及信息,同时知悉并同意有关政府主管部门、出租方因工作需要查阅、复制、处理其相关信息。</p> <p>(三)本公司接受意向方的报名并不等于意向方已满足交易参与资格条件,本项目设有资格审查环节,意向方资格条件的符合性以出租方的审查意见为准。</p>
五、交易保证金	交易保证金金额	¥4557910元(人民币大写:肆佰伍拾伍万柒仟玖佰壹拾元整)
	交易保证金指定收款账户	公告期内,本公司对意向方的报名资料进行齐备性初审,初审通过后,交易平台将向意向方发送交易保证金指定收款账户信息(每个意向方获取一个对应的交易保证金收款账户信息且仅限本次报名有效),意向方可通过注册时填写的手机号码查看短信或登陆交易平台“个人中心”“待缴纳保证金”栏目查看交易保证金指定收款账户信息。
	交易保证金的缴纳及查询	<p>(一)意向方须在公告期截止日17:00前(含17:00)使用其名下账户向交易保证金指定收款账户以银行转账方式一次性足额汇缴交易保证金且通过资格审查,方可获得交易活动参与资格,交易保证金的缴纳时间以银行到账时间为准;本项目暂不支持支付宝、微信等不能显示汇款账户信息的第三方平台转账,多缴、少缴、非一次性缴、别人代缴、现金缴、微信、支付宝等第三方平台转账均视为无效,如意向方未按规定方式缴纳交易保证金导致不能获得交易参与资格的,由意向方自行承担由此产生的全部风险和责任。</p> <p>(二)意向方可登陆交易平台“个人中心”“我报名的项目”栏目查看交易保证金到账情况。</p>
	交易保证金的处置	<p>(一)意向方被确认为竞得人(承租方)后三个工作日内向本公司支付交易服务费。竞得人未在规定时间内缴纳交易服务费的,本公司在其签订《租赁合同》后,将其缴纳的交易保证金在扣除其应向本公司支付的交易服务费后,余款由本公司根据出租方及竞得人出具的划转函件以及已签订的《租赁合同》无息划转至出租方指定账户作为竞得人的租赁保证金、装修保证金、首期租金及水电费保证金,不足部分由竞得人自行向出租方补足;若划扣完毕上述所有款项后仍有剩余的,余款按原款汇入路径无息退回给竞得人。若出租方或竞得人未能及时出具相关函件导致相关方利益受损的,由出租方或竞得人承担由此产生的一切经济与法律责任。</p> <p>(二)若意向方于竞投活动前放弃竞投资格,或未被确认为竞得人的,其缴纳的交易保证金于竞投活动结束后5个工作日内按原款汇入路径无息退回。若意向方未通过资格审查的,交易平台将向其发送通知,意向方可自行登陆交</p>

	<p>易平台查询审查结果,其缴纳的交易保证金在交易平台发出通知后的5个工作日内按原汇入路径无息退回。</p> <p>(三)若意向方被确认为竞得人后,未在规定的时限内签订《成交确认书》或《租赁合同》(含逾期签订或放弃签订等情况),或未在规定时限内足额缴纳签订《租赁合同》时应缴的款项的,本公司或出租方有权取消其竞得资格,出租方有权不再签订《租赁合同》,竞得人己缴纳的交易保证金将不予退回,并由本公司扣除由此遭受的费用损失(包括但不限于本公司应收取的交易服务费损失及其他成本费用损失,下同)后,将交易保证金余款划归出租方作违约金处理,出租方有权将租赁标的物重新招租。如该交易保证金不足以补偿因竞得人前述行为而导致出租方和本公司遭受的损失时,竞得人还应就该损失差额承担赔偿责任。</p> <p>(四)若意向方有弄虚作假、威胁恐吓、欺诈、串通压价/抬价、商业贿赂等违法行为的,一经发现,即由出租方和本公司共同决定取消其竞拍活动参与资格以及获得租赁标的物租赁权资格,其交易保证金不作返还,由本公司扣除由此遭受的费用损失后,将余款划归出租方处理,并依法对其追究法律责任。</p>
六、组织交易方式	<p>(一)如仅征集到1家符合资格且按时足额缴纳交易保证金的意向方,本公司将对征集意向方情况进行公示,公示期为3个工作日。在公示期满且无异议的情况下,选择协议租赁的方式确认竞得人。</p> <p>(二)如征集到2家或以上符合资格且按时足额缴纳交易保证金的意向方,选择网络竞拍方式确认竞得人。</p> <p>(三)交易活动事宜以《交易规则》(附件6)及资格条件审查结果通知为准。</p>
七、联系方式	<p>本公司:雷先生 020-86358883。</p> <p>出租方:朱生 020-87429688、13418010347</p> <p>注:意向方在竞拍开始前按公告地址必须联系出租方业务员勘察现场,物业勘察联系人:朱生,联系电话:020-87429688、13418010347。</p>
八、附件	<ol style="list-style-type: none"> 1.法定代表人证明书 2.授权委托书(企业法人) 3.承诺书 4.白云供销综合服务大厦物业建筑面积统计表 5.白云供销综合服务大厦物业主要设施设备交付清单 6.交易规则

*广州白云产权经纪有限公司对以上内容具有最终解释权。

广州白云产权经纪有限公司

2023年3月1日





