

广州市白云区同德村山坊南街2号首层及二层物业招租公告

(项目编号: BYG20230054-G01-01)

项目名称	广州市白云区同德村山坊南街2号首层及二层物业招租项目	
一、项目概况	出租方	广州市恒筑物业发展有限公司
	标的所在地址	广州市白云区同德村山坊南街2号首层及二层
	出租面积	866.12 平方米
	出租用途	商业
	交易底价	¥74689 元/月, 具体详见《广州市白云区同德村山坊南街2号首层及二层物业招租清单》(附件1)
	租赁期限	详见附件1
	免租期	详见附件1
	权属信息	物业所有权人是广州市白云区供销合作总社石井供销社。房产证: 穗房地证字第 0553475 号, 证载面积 374.05 m ² , 房产证: 穗房地证字第 0553476 号, 证载面积 492.07 m ² 。
	标的使用情况	详见附件1
	是否涉及优先权	否
二、意向方应具备的资格条件	(一) 意向方须是在我国境内注册成立并合法存续的企业法人或其他组织, 或具有完全民事行为能力的自然人。 (二) 本项目不接受存在以下情况的意向方报名参加: 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); 4. 在租赁出租方其他物业期间违反租赁合同约定, 经要求整改而拒不改正的单位(以出租方提供的名单为准); (三) 意向方须签署《承诺书》(以出租方提供的文本为准), 承诺服从出租方的各项管理, 不得将租赁标的物用于经营 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。	
三、租赁条件	(一) 出租方对租赁标的物按照现有质量、产权状况和现状招租, 承租方认可并承诺按上述状况予以承租。 (二) 租赁期限信息详见附件1。 (三) 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)。 (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)租金递增率详见附件1, 从第二年开始, 按此递增率计算递增至租赁期满。 (五) 租赁标的物的出租面积详见附件1。若实测面积与出租面积存在差异的, 成交价格不	

	因上述因素而调整。 （六）承租方须在签订《物业租赁合同》之日向出租方足额缴纳租赁保证金（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）、装修保证金 50 万和首期租金。 （七）租赁标的物的租赁用途详见附件 1。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；不得在商铺内进行明火煮食或同时进行经营、仓储及居住等“三合一”行为。若商铺需要经营食品、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。如有排放污水、废气、噪声等污染物的生产经营企业，须向环保部门报备或取得相关许可证，并提交至出租方备案；如在生产过程中产生废气、粉尘、噪音的生产经营企业，须做好职业病防治防护措施及配备、佩戴防护用具。此外，承租方不得经营废品回收站场、会产生异味及无法处理废料等不符合环保要求的加工场、存在安全隐患的业种。 （八）租赁期内，承租方不得将租赁物业进行整体转租及租赁权转让，否则视为违约；未经出租方书面同意，承租方不得将租赁物业进行分租（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）在租赁期间内，承租方有权依法使用租赁物，需进行证照办理的，由承租方自行办理。如承租方需改变租赁物用途，应事先征得出租方书面同意，由承租方负责向有关部门报批，取得相关部门许可，完善相关手续并取得相关证照，否则，由此引发的一切责任和损失由承租方自行承担。但出租方的同意不视为对于承租方使用租赁物进行的经营用途或业态的任何承诺或保证。承租方不得以租赁物用途无法改变或相关证照不能办理为由拒绝履行本合同。承租方须于《物业租赁合同》生效之日起 6 个月内取得经营牌照，若承租方逾期未取得经营牌照，视为承租方违约，《物业租赁合同》自动解除，承租方已缴纳的履约保证金不予退回。 （十）租赁标的物内的临时建筑由承租方依法依规妥善处理，承租方须自行承担所带来的风险。如在租赁期间临时建筑被政府相关部门、出租方或物业管理方按相关要求拆除的，承租方须无条件配合，不能以此为由提出弃租、减少、拒付租金及管理费，或向出租方或物业管理方索要包括但不限于装修改造费用、经营搬迁补偿、违约金等相关补偿费用。 （十一）因履行《物业租赁合同》依法应缴纳的税费，由各方依法承担。 （十二）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，物业移交时间详见附件 1；若承租方为非原承租方，而原承租方拒绝交回租赁标的物或不可抗力导致延迟移交租赁标的物的，出租方有权相应延迟移交时间，但承租年限不变，承租方不得追究出租方的责任。 （十三）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、首期租金及水电费保证金，出租方将按原途无息退回，但已缴纳广州白云产权经纪有限公司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、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索赔物业交易服务费等其他任何费用。 （十四）附加条件： 1.承租方须在报名期间缴纳装修保证金 50 万元，自首层物业交付之日起 6 个月内委托具有
--	---

相关合格资质的施工单位完成物业升级改造,包括但不限于外立面装饰,室内装修、配置消防栓、喷淋、烟感器、消防报警系统等消防设施设备,总投资不低于 65 万元;自二层物业交付之日起 6 个月内委托具有相关合格资质的施工单位完成物业升级改造,包括但不限于外立面装饰,室内装修、配置消防栓、喷淋、烟感器、消防报警系统等消防设施设备,总投资不低于 85 万元。全部工程完工后,提供工程竣工验收合格报告、工程结算报告以及工程付款凭证给出租方审核通过后 15 个工作日内无息退回装修保证金;若逾期未按上述要求完成,出租方没收装修保证金 50 万元;如因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,经出租方书面同意方可延期;租赁期满或合同终止时,以上设施无偿归出租方所有。 2.承租方负责对租赁物业、附属物及一切设施设备进行统一管理,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。 3.租赁物业不得用于经营 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。 4.租赁期间,承租方不得将租赁物业进行整体转租或租赁权转让,否则视为违约。禁止以其他方式将租赁标的物进行流转、用于对外担保和借贷。 5.承租方若违反以上其中任一条款,出租方有权单方解除租赁合同,没收租赁保证金并无偿收回物业。 (十五)承租方须遵守以下内容: 1.物业移交时间:上述物业均为双方签订合同且承租方全额支付合同约定所有费用后,在具备交付条件的前提下,出租方 5 天内将租赁物业交付给承租方; 2.物业交吉标准:上述物业均按现状交付; 3.上述物业实测面积、产权、水电、消防等基本情况如与物业现状有差异,以现状情况为准,意向方必须联系出租方勘察物业现场; 4.上述物业均要求: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,不得在出租屋内进行明火煮食,不得使用燃气热水器等“三合一”行为; (十六)其他条件详见出租方提供的《物业租赁合同》样本。		
四、报名事项	公告期	2023 年 6 月 2 日至 2023 年 6 月 15 日。
	网上报名	(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。 (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(自然人应签名确认)】: 1.自然人须上传:本人二代身份证、授权委托书及代理人身份证(在委托代理情况下)、在中国执行信息公开网打印的未被列入失信被执行人的打印件、承诺书(附件 3) 2.企业法人须上传:营业执照、法定代表人身份证明书及其身份证、授权委托书及负责人代理人身份证(在委托代理情况下)、在中国执行信息公开网打印的未被列入失信被执行人的打印件、承诺书(附件 3) 3.其他组织须上传:组织设立登记证明文件、负责人身份证明书及其身份

		证、授权委托书及代理人身份证（在委托代理情况下）、在中国执行信息公开网打印的未被列入失信被执行人的打印件、承诺书（附件3）
	特别提醒	（一）意向方须在公告期截止日 16:00 前完成网上报名登记手续，如意向方未在规定的时间内完成网上报名登记手续，导致不能获取交易保证金指定收款账户信息，失去交易参与资格的，由意向方自行承担由此产生的全部风险和责任。 （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。
五、交易保证金	交易保证金金额	¥920489 元（人民币大写：玖拾贰万零肆佰捌拾玖元整）
	交易保证金指定 汇款账户	本公司对意向方的报名资料进行审核，审核通过后，即确认意向方的报名资格。报名资格确认后，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	（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。 （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。
	交易保证金的处 置	（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《物业租赁合同》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《物业租赁合同》无息划转至出租方指定账户作为竞得人的租赁保证金、水电费保证金、装修保证金和首期租金，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。 （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。 （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《物业租赁合同》（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《物业租赁合同》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《物业租赁合同》，竞得人已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。 （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投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。
六、组织交易方式		（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。 （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，选择网络竞投方式确认竞得人。 （三）交易活动事宜以《交易规则》（附件 2）为准。
七、联系方式		本公司：雷先生 020-86358883。 出租方：何小姐 86549449/13600050926。 注：交易标的物以现状为准，本次交易不组织统一实地勘察，意向方可在竞投开始前按公告地址自行前往查看。
八、附件		1.广州市白云区同德村山坊南街 2 号首层及二层物业招租清单 2.交易规则 3.承诺书 4.法定代表人证明书 5.授权委托书（自然人） 6.授权委托书（企业法和其他组织）

*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 6 月 1 日

广州市白云区同德村山坊南街2号首层及二层物业招租清单

序号	物业基本情况															出租方案								业务员及联系方式	
	物业地址	物业图片	出租面积（㎡）	出租面积明细（㎡）	合同终止日期	产权证类型	产权证用途	物业结构类型	电表用量（KW）	水管管径（分或寸）	消防栓（有/无）	消防报警系统（有/无）	一次消防（有/没有）	空置/在租	原租户优先承租权（有/无）	租赁年限（年）	免租期（天）	出租用途	出租底价（元/月）	每年递增情况	装修保证金（万元）	租赁保证金	水电费保证金		交易保证金（元）
1	广州市白云区同德村山坊南街2号首层、二层		866.12	首层：374.05 二层：492.07	首层：2022.11.30 二层：2024.10.31	物业所有权人是广州市白云区供销合作总社石井供销社。房产证：穗房地证字第0553475号，证载面积374.05㎡，房产证：穗房地证字第0553476号，证载面积492.07㎡	首层：车库 二层：仓库	框架	首层：20（分表） 二层：20（分表）	首层：6分（分表） 二层：4（分表）	无	无	无	首层：空置 二层：在租	无	9年 （由于首层空置，二层原合同租赁期限2024年10月31日到期，租赁物业需分时段交付，本次物业整体租赁的合同租赁期限以首层物业交付之日起计算9年）	承租人书面申请并提供装修改造工程证明材料，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90天。（其中首层给予免租期最长不超过30天，免租期的租金按首层首期月租金计算；二层给予免租期最长不超过60天，免租期的租金按二层首期月租金计算）	商业	74689（首层53489，二层21200），如公开招租竞价过程中出现溢价情况，则首层和二层租金分别按比例计算溢价部分金额；因租赁物业首、二层需分时段交付，租金计收方式以首、二层分时段交付物业之日起计收租金。	3%	50	合同末月租金3倍	合同末月租金0.5倍	920489	何小姐，电话：86549449/13600050926
合同附加条件		（1）承租方须在报名期间缴纳装修保证金50万元，自首层物业交付之日起6个月内委托具有相关合格资质的施工单位完成物业升级改造，包括但不限于外立面装饰，室内装修、配置消防栓、喷淋、烟感器、消防报警系统等消防设施设备，总投资不低于65万元；自二层物业交付之日起6个月内委托具有相关合格资质的施工单位完成物业升级改造，包括但不限于外立面装饰，室内装修、配置消防栓、喷淋、烟感器、消防报警系统等消防设施设备，总投资不低于85万元。全部工程完工后，提供工程竣工验收合格报告、工程结算报告以及工程付款凭证给出租方审核通过后15个工作日内无息退回装修保证金；若逾期未按上述要求完成，出租方没收装修保证金50万元；如因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，经出租方书面同意方可延期；租赁期满或合同终止时，以上设施无偿归出租方所有。 （2）承租方负责对租赁物业、附属物及一切设备设施进行统一管理，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。 （3）租赁物业不得用于经营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。 （4）租赁期间，承租方不得将租赁物业进行整体转租或租赁权转让，否则视为违约。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。 （5）承租方若违反以上其中任一条款，出租方有权单方解除租赁合同，没收租赁保证金并无偿收回物业。																							