

广州市白云区龙归商场等 2 个租赁标的物整体招租公告

(项目编号: BYG20240009-G01-01)

项目名称	广州市白云区龙归商场等 2 个租赁标的物整体招租项目	
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	1-1.广州市白云区鹤龙四路 82、84 号首层自编 1、2 号商铺及二层 (以下称租赁标的物一) 1-2.广州市白云区鹤龙四路 82、84 号首层自编 3、4、5 号铺 (以下称租赁标的物一) 1-3.广州市白云区鹤龙四路 82、84 号首层自编 6 号铺 (以下称租赁标的物一); 2.广州市白云区人和镇人和墟西街 26、28、30、32、34、36、38 号 (以下称租赁标的物二)
	交易底价	本次整体招租以首年每月租金 ¥86629 元 (人民币大写: 捌万陆仟陆佰贰拾玖元整) 为交易底价
	出租面积	基本信息详见《广州市白云区龙归商场等 2 个租赁标的物整体招租清单》(附件 1)
	出租用途	
	租赁期限	
	免租期	
	权属信息	
	标的使用情况	
是否涉及优先权		
二、意向方应具备的资格条件	<p>(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自然人;</p> <p>(二) 本项目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, 广州市云供农业科技有限公司, 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)。 <p>(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。</p>	
三、租赁条件	<p>(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。</p> <p>(二) 租赁期限信息详见附件 1。</p> <p>(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)。</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) 租金递增率</p>	



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）和首期租金，其中，租赁标的物一需缴纳装修保证金共 10 万，租赁标的物二需缴纳装修保证金 40 万。

(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) 其他租赁条件:

1. 租赁标的物一、二一起捆绑打包委托白云产权公司公开招租, 成功竞标者须与出租方就两个租赁标的物分别签订物业租赁合同。承租方如需在租赁期间提前解除或提前终止上述任一个租赁标的物的租赁合同, 另一个租赁标的物租赁合同须同步提前解除或提前终止。若承租方违反任一个租赁标的物租赁合同约定, 另一个租赁标的物租赁合同负有连带责任。

如遇国家或政府建设、国家政策法令或政府部门规定需要征用、扩路、征拆、拆建、拆除上述任一宗租赁标的物而需提前解除租赁合同, 不影响另一捆绑租赁标的物的物业租赁合同继续有效履行, 无须同步解除或终止, 不负有连带责任。若出租方对上述任一个租赁标的物有经营规划需要, 可与承租方协商变更、解除或提前终止物业租赁合同, 不影响另一捆绑租赁标的物的物业租赁合同继续有效履行。

2. 承租方若违反以上其中任一条款, 出租方有权没收合同保证金并无偿收回物业。

(十五) 附加条件:

1. 租赁标的物一:

(1) 承租方须在签订《物业租赁合同》之日缴纳装修保证金 10 万元(在签订《物业租赁合同》后从交易保证金中划转), 成功竞投物业后, 承租方自物业整体交付之日起 12 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, 根据物业内现有的消防栓、喷淋、烟感器、消防报警系统等消防设施设备进行全面改造, 总投资不低于 30 万元, 全部工程完工后, 提供工程竣工验收合格报告、工程结算报告及工程费用票据给出租方审核通过后 15 个工作日内无息退回装修保证金; 若逾期未按要求完成, 出租方没收装修保证金 10 万元; 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, 经出租方书面同意后方可延期; 租赁期满或合同终止时, 以上设施无偿归出租方所有。

(2) 该物业首层自编 3、4、5 号铺(序号 1-2)、首层自编 6 号铺(序号 1-3) 实际经营户为带租约出租, 承租方需与该实际经营户按照原有租赁合同条款重新签订租赁合同, 带租约出租的物业部分不给予免租期, 实际经营户与承租方的租赁合同到期后, 承租方需自行与实际经营户自行商议续约事宜。

2. 租赁标的物二:

承租方须在签订《物业租赁合同》之日缴纳装修保证金 40 万元(在签订《物业租赁合同》后从交易保证金中划转), 成功竞投物业后, 承租方自物业整体交付之日起 12 个月内委托具有相关合格资质的施工单位完成物业一层至四层升级改造, 包括但不限于外立面装饰、室内装修, 设备(电梯)购置安装, 根据物业内现有的消防栓、喷淋、烟感器、消防报警系统等消防设施设备进行全面改造, 总投资不低于 130 万元, 全部工程完工后, 提供工程竣工验收合格报告、工程结算报告及工程费用票据给出租方审核通过后 15 个工作日内无息退回装修保证金; 若逾期未按要求完成, 出租方没收装修保证金 40 万元; 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, 经出租方书面同意后方可延期; 租赁期满或合同终止时, 以上设施无偿归出租方所有。

(十六) 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, 序号 1 物业在具备交付条件的前提下, 出租方 5 个工作日内将租赁物业交付给承租方; 序号 2 物业, 出租方需对物业进行加固维修, 并出具竣工验收报告后, 出租方 5 天内将租赁物业交付给承租方。

2. 物业交吉标准: 序号 1 物业按现状交付; 序号 2 物业按加固维修竣工验收合格之日, 现状

	交付。	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>(十七)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	2024年1月29日至2024年2月8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(自然人应签名确认)】：</p> <p>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)、中国执行信息公开网查询打印件、承诺书(附件3)</p> <p>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)、承诺书(附件3)</p>
	特别提醒	<p>(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。</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>
五、交易保证金	交易保证金金额	¥1035692元(人民币大写：壹佰零叁万伍仟陆佰玖拾贰元整)
	交易保证金指定 汇款账户	<p>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。</p>
	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> <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《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《租赁合同》无息划转至出租方指定账户作为竞得人的装修保证金、租赁保证金、水电费保证金及首期租金,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。</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。</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。</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。</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,选择网络竞投方式确认竞得人。</p> <p>(三) 交易活动事宜以《交易规则》(附件2)为准。</p>
七、联系方式		<p>本公司:雷先生 020-86358883。</p> <p>出租方:详见附件1。</p> <p>注:交易标的物以现状为准,本次交易不组织统一实地勘查,意向方可在竞投开始前按公告地址自行前往查看。</p>
八、附件		<ol style="list-style-type: none"> 1.广州市白云区龙归商场等2个租赁标的物整体招租清单 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（企业法人）

*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

2024年1月26日



广州市白云区龙归商场等2个租赁标的物整体招租清单

物业情况														挂牌出租方案												
序号	物业地址	物业照片	出租面积 (㎡)	出租面积说明	合同终止日期	产权证类型	产权证用途	产权证用途	电表容量 (KW)	水表口径 (英寸)	消防设备	消防设备	原租户	出租底价 (元/月)	从第二年起每年递增情况	出租用途	租赁年限 (年)	免租期 (天)	装修保证金 (元)	租赁保证金 (元)	水电保证金 (元)	交易保证金 (元)	合同附加条件	业务员及联系方式		
1-1	广州市白云区鹤龙西路82、84号首层自编1、2号南辅及二层				2019.1.16-2024.1.15 (2022.12.10起前续租)	所有权利人	商业	商业	1: 80	2寸	消防栓	无	空租/在租	无											沈小姐 020-86038268 13586092727	
1-2	广州市白云区鹤龙西路82、84号首层自编3、4、5号铺		1017.07	首层487.7 二层529.37	2022.12.1-2034.11.30	所有权利人	商业	商业	1: 80	2寸	消防栓	无	在租	57,386.00	3%	商业	自物业交付之日起至2034年11月30日止	承租人需装修、改造方可正常经营的, 承租人书面申请并提供装修改造工程施工证明资料, 经出租方审核后, 方可在租期内给予免租期分三年给予, 第一年免租期分30天, 第二年免租期分30天, 第三年免租期分30天, 按中标成交价月租金减除承租到部分物业月租金后标准计算。	100,000.00	合同租金的3倍	合同租金的0.5倍				(1) 承租方须在签订《物业租赁合同》之日起缴纳装修保证金10万元(在签订《物业租赁合同》后从交易保证金中划转), 成功竞投物业后, 承租方自物业交接交付之日起12个月内委托具有专业资质的施工单位完成物业升级改造, 包括但不限于消防、喷淋、烟感器、消防报警系统、消防设备设施等, 消防设备设施等消防设施设备进行全面改造, 总投资不低于30万元, 全部工程完工后, 提供工程验收合格报告、工程验收报告及工程验收合格报告, 承租方须在15个工作日内向出租方申请退还; 若逾期未报, 则出租方有权要求承租方继续履行合同, 出租方书面同意后, 方可延期; 承租方书面同意后, 方可延期; 承租方书面同意后, 方可延期; 承租方书面同意后, 方可延期。	沈小姐 020-86038268 13586092727
1-3	广州市白云区鹤龙西路82、84号首层自编6号铺				2020.12.1-2026.11.30	所有权利人	商业	商业	15kw	4寸	消防栓	有	空租	29,293.00	3%	商业	自物业交付之日起至2034年11月30日止	承租人需装修、改造方可正常经营的, 承租人书面申请并提供装修改造工程施工证明资料, 经出租方审核后, 方可在租期内给予免租期分三年给予, 第一年免租期分30天, 第二年免租期分30天, 第三年免租期分30天, 按中标成交价月租金减除承租到部分物业月租金后标准计算。	400,000.00	合同租金的3倍	合同租金的0.5倍				承租方须在签订《物业租赁合同》之日起缴纳装修保证金40万元(在签订《物业租赁合同》后从交易保证金中划转), 成功竞投物业后, 承租方自物业交接交付之日起12个月内委托具有专业资质的施工单位完成物业升级改造, 包括但不限于消防、喷淋、烟感器、消防报警系统、消防设备设施等, 消防设备设施等消防设施设备进行全面改造, 总投资不低于130万元, 全部工程完工后, 提供工程验收合格报告、工程验收报告及工程验收合格报告, 承租方须在15个工作日内向出租方申请退还; 若逾期未报, 则出租方有权要求承租方继续履行合同, 出租方书面同意后, 方可延期; 承租方书面同意后, 方可延期; 承租方书面同意后, 方可延期; 承租方书面同意后, 方可延期。	宋小姐 86038628 13509984206
合计														86629												
其他租赁条件																										
<p>1. 序号1、序号2租赁标的物一起捆绑打包委托白云产权公司公开招租, 成功竞标者须与出租方就两个租赁标的物分别签订物业租赁合同, 承租方如存在租赁期间提前解除或提前终止上述任一租赁标的物的租赁合同, 不影响另一捆绑租赁标的物的租赁合同继续有效履行。</p> <p>2. 承租方若违反以上其中任一条款, 出租方有权收取合同保证金并无偿收回物业。</p>																										