

嘉禾丰兴商业广场及蛸悦公寓（30 套房间）物业
整体招租公告

（项目编号：BYG20240050-G01-01）

项目名称	嘉禾丰兴商业广场及蛸悦公寓（30 套房间）物业整体招租项目	
一、项目概况	委托方及出租方	委托方：广州市恒筑物业发展有限公司 出租方一：广州市白云区供销总公司（租赁标的物一） 出租方二：广州市蛸悦公寓管理有限公司（租赁标的物二）
	标的所在地址	1-1.广州市白云区鹤龙二路 25 号首、二层（除首层自编 10 号铺外）（以下称租赁标的物一）； 1-2.广州市白云区鹤龙二路 25 号第三层（以下称租赁标的物一）； 1-3.广州市白云区鹤龙二路 25 号首层自编 J-01a 号（以下称租赁标的物一）； 1-4.广州市白云区鹤龙二路 25 号四至五层及首层自编 10 号铺（以下称租赁标的物一）； 1-5.广州市白云区鹤龙二路 25 号六层及首层至三层部分公摊面积房屋（以下称租赁标的物一）； 2.广州市海珠区滨江东路康怡街 3 号海怡楼（以下称租赁标的物二）。
	交易底价	租赁标的物一的交易底价为首年每月租金¥454100 元，租赁标的物二的交易底价为首年每月租金¥109168 元，具体详见附件 1。 本次整体招租以首年每月租金¥563268 元（人民币大写：伍拾陆万叁仟贰佰陆拾捌元整）为交易底价，该交易底价为含税价。 如整体招租最终产生溢价，租赁标的物一的成交价格包含全部溢价部分，租赁标的物二的成交价格不涉及溢价。
	出租面积	租赁标的物基本信息详见《嘉禾丰兴商业广场及蛸悦公寓（30 套房间）物业整体招租清单》（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	（一）意向方实缴注册资本 500 万元（含）以上。意向方经营范围必须包含物业管理或房屋租赁相关范围（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）； （二）意向方或其控股股东须具备物业招商及运营经验，自主运营商业类物业建筑面积不低于 10000 平方米。（意向方须提供有效的不动产权证或租赁合同等证明材料）； （三）本项目禁止以“挂靠”“借名”等任何形式的借壳竞投。承租方若出现变更法人、股权转让、注销公司的情况，本项目在合同期内所发生一切法律责任，均由承租方公司法人及法定代表人个人和股东承担连带责任，并在签订物业租赁合同当天，法人和全体股东愿意同步签订《保证函》（附件 4）（意向方报名时应提交其法定代表人个人和股东签署的《承诺函》）。 （四）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,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); 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(以委托方提供的名单为准)。 (五)意向方须签署《承诺书》(以委托方提供的文本为准),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、自助棋牌室等娱乐场所、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)租赁物仅以现状出租交付给承租方,不再进行任何整饰或办理相关证件。承租方确认在本合同签订前,出租方已向承租方如实详尽说明租赁物的产权情况、用地、规划、报建和消防情况、房屋结构及使用性质等事实情况,承租方已对此充分了解。承租方已查看、调查、核实出租方持有的租赁物的权属、用地、报建等所有资料和实地察看该租赁物,并在充分了解本地区经济、房地产等政策与环境,清楚知晓租赁物及其附属设施设备现状的情况下,自愿承租租赁物并自愿承担使用和经营风险、自负盈亏。承租方接收租赁物后,承租方在使用物业时所产生的一切后果及相关责任和损失均与出租方无关,出租方均不承担任何法律和经济责任。 (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)、首期租金,其中,租赁标的物一需缴纳装修保证金共300万,租赁标的物二需缴纳装修保证金5万。 (七)租赁标的物的租赁用途详见附件1。承租方应守法经营,按所取得的执照、证书、许可或批复规定的经营范围、期限等进行合法诚信经营,且保证该等执照、证书、许可或批复文件真实、合法、在租期内持续有效且不存在影响正常经营的限制,不得在租赁物内生产、包装、存放或售卖侵权假冒伪劣商品等违法违规行,不得经营KTV、沐足、酒吧等娱乐场所、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以及摩托车、电动车、单车维修店等存在安全隐患的业种,不得拖欠员工工资和欠缴员工社保费用,不得在租赁物内进行明火煮食,不能使用燃气热水器或同时进行经营、仓储及居住等“三合一”行为。 (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、水电费保证金及装修保证金，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、水电费保证金及装修保证金不予退回，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）出租方仅按物业现状交付承租方使用，承租方承诺负责办妥该物业建设工程消防验收意见及建筑室内装修工程消防验收意见等一切消防合格手续，包括一次消防和二次消防。承租方须按《中华人民共和国消防法》及相关法律法规完善租赁物的消防申报手续，且必须在取得公安消防部门出具的消防验收合格文件或办妥一切消防安全的相关手续后方可开业，承租方应自行承担因此可能造成的包括但不限于无法办理营业执照等相关证照的障碍或风险，及不得以此为由主张解除租赁合同或者拒付租金、水电费或者向出租方主张任何权利。

（十五）附加条件：

租赁标的物一：

1.意向方须在签订《物业租赁合同》之日缴纳装修保证金 300 万元（在签订《物业租赁合同》后直接从交易保证金中划转），成功竞投物业后，承租方自物业序号 1-1、1-2、1-3、1-5 交付之日起 12 个月内及序号 1-4 交付之日起 6 个月内委托具有相关合格资质的施工单位在不影响租赁物业主体结构和安全的情况下对租赁物业完成物业升级改造，且均必须提交书面申请并取得出租方的书面同意方可施工，由承租方自行负责实施，否则出租方有权要求承租方恢复原状，赔偿损失，直至物业恢复原状。升级改造内容包括但不限于以下方面：

（1）物业前座三楼房屋钢结构须按照房屋使用安全标准以及第三方鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告建议要求进行加固（加固需聘请有资质的设计单位以及施工单位实施，加固后房屋由有资质的第三方鉴定机构出具房屋安全鉴定报告，评定结果须满足正常使用要求）；将前座三楼现状屋面夹芯彩钢板拆除，按照现行消防法律法规及消防技术标准要求进行整体更换，并做好

防水措施以及确保排水有效性。

(2) 公共区域监控全覆盖；配备不少于 3 名安保人员以及 24 小时值班持证消防人员。

(3) 对物业雨污分流系统进行整体优化改造，涉及建筑排水单元合格证办理以及改造均由承租方负责。

(4) 承租方在后续招商经营需根据整体业态布局及行业要求，确保消防设计布局规范性；按照国家工程建设消防技术标准和建设工程消防验收有关规定，结合出租方委托具有资质的第三方机构出具的《消防安全评估报告》内容及整改建议，对物业内（含首层商铺）现有的室内外消防栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、机械防排烟系统、防火门、防火卷帘等消防设施设备进行全面改造、完善。

以上第（1）至第（4）项须在项目首期交付之日起 7 个月内完成，投入费用不少于 266 万元。

(5) 对现有的供电线路及消防设施设备进行整体改造，规范用电管理及安装，电表箱须统一安装在低压房内（或新建配电房）。

(6) 对已停用的观光梯及货梯，重新启用前要求委托有资质的电梯维保单位，重新检测后报市场监督管理局年审后再使用。

(7) 对发电机设备做好维护检测，达到正常使用标准。

(8) 承租方需承担电梯、高低压设施设备、消防设施设备维护维保责任，并按现行规范要求委托专业的第三方机构实施维保服务；如承租方不按要求对以上设施设备进行规范维保的，出租方有权直接委托第三方进行维护保养，费用由承租方承担（按年向出租方缴交）。

(9) 完成物业外立面装饰、室内装修。

工程完工后，须经出租方认可的具有相关资质的工程造价审核单位和安全机构确定项目投入资金标准和安全符合要求，聘用第三方的费用由承租方承担；承租方提供装饰装修工程的竣工验收合格报告、工程结算报告、房屋安全鉴定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（完成序号 1-1、1-2、1-3、1-5 升级改造后退回装修保证金 200 万元，完成序号 1-4 升级改造后退回装修保证金 100 万元），若序号 1-1、1-2、1-3、1-5 逾期未按要求完成，出租方没收装修保证金 200 万元；若序号 1-4 逾期未按要求完成，出租方没收装修保证金 100 万元。以上第（1）至第（9）项总投资不低于 1200 万元，若实际投入不足 1200 万元的，出租方有权没收租赁保证金及装修保证金并不给予装修免租期。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投入装修，经出租方书面同意后方可延期；租赁期满或合同解除、终止时，以上设施无偿归出租方所有。

2.承租方负责对所租赁物业及其设施设备、装修等及时进行维修及保养、更换或翻新，及时消除各种可能出现的故障和隐患，并承担相关费用。若承租方未及时维修、更换或翻新，出租方有权自行或委托第三方维修、更换或翻新，相关费用由承租方承担。

3.承租方为本租赁物业生产经营的安全生产、消防防火、用电安全、环境保护、食品安全、职业病防治、门前三包、综合治理、安全保卫等第一责任人，在租赁期间必须严格遵守有关法律、法规做好各项经营管理工作，并签署《安全生产责任书》。如因违法违规违章和管理不善造成人身或财产损失，由承租方负完全责任，如造成出租方或第三方损失还应承担赔偿责任。

4.序号 1-1、序号 1-2 现有 15 个临租经营户（以移交时数量为准），承租方按照转租合同的主要条款不变(即租期及租金、水电费等应缴费用的缴费标准不变)与以上经营户重新签订该房屋租赁合同，由其向承租方缴纳租金、水电费及租赁保证金等费用；承租方须自行妥善处理以上临租经营户的接收工作（出租方予以合理协助）；以上经营户与承租方的房屋租赁合同到期后，承

租方自行与其商议续约租赁事宜，该续约租赁事宜与出租方无关。

5.序号 1-3（首层自编 J-01a 号商铺，面积 10 平方米）实际经营户为带租约出租，承租方需与该实际经营户按照出租方原有租赁合同条款重新签订租赁合同，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商议续约事宜。

6.承租方须承诺自出租方将租赁标的物交付使用之日起 24 个月内在租赁标的物内引进或培育不少于 1 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。

租赁标的物二：

1.租赁管理

（1）租赁期限内，承租方及其次承租人须服从出租方对公寓的各项管理，该物业所发生的：电费、冷水费、物业管理费、室内设施维修费（人为使用不当造成的）、自费保洁等费用均由承租方及其次承租人承担，由出租方代收代缴。

承租方空置房源对外招租时，承租方与次承租人签订的租赁合同（合同须包含以下内容：水电费、管理费及其他公用设施用电、损耗及维护等费用由次承租人向出租方支付，承租方不再另行收取；承租方不得以任何形式预收超过 2 个月的合同保证金等费用；如承租方拖欠租金，出租方有权直接向次承租人收取租金），需向出租方提交一份合同复印件留存；承租方次承租人在租赁房屋后，必须持个人身份证件，按规定到出租方管理处登记个人信息，并按出租屋管理规定注册粤居码；承租方次承租人入住前需要签署入住须知，并严格按照入住须知内容进行管理，严格按照《入住须知》相关约定执行，若承租方次承租人违反《入住须知》相关规定，情节严重者，出租方有权要求承租方作清退处理。

（2）承租方不得承租多人轮流居住或私留人员，不得在出租房屋内进行非法活动。

（3）严禁在承租屋内存在易燃易爆、弹药、剧毒、放射性危险物品。

2.物业修缮与使用

（1）物业以现状交付，承租方自物业交付后 1 个月内，出租方免费为承租方进行水电类维修(下水堵塞除外)，期满后承租方如需进行水电类维修，则需支付相关维修、材料费用。若承租方及其次承租人未经出租方同意擅自更换、增减物业内外电器、家具等，或因承租方及其次承租人对电器家具使用不当，由此造成的全部安全责任事故(含物品损坏、出租方损失等)由承租方及其次承租人自行承担;承租方及其次承租人可更换房屋内电器、家具，承租方更换的电器、家具等应保障质量合格，同时报备出租方，其安装、使用过程中的一切质量及安全责任由承租方及其次承租人自行承担，如因此造成事故的，还须赔偿出租方因此而受到的损失。

（2）出租方负责物业主体结构的维修;其余因承租方及其次承租人使用所造成的物业损坏(包括但不限于墙身、天花、地面、卫浴、家私等)，承租方及其次承租人应立即维修或赔偿出租方损失。

（3）装修投入：承租方须向出租方缴交 5 万元的装修保证金；承租方不得擅自间墙改变公寓房间格局，可进行刷墙、换地板、换配套电器等并须将装饰内容向出租方报备。

（十六）其他租赁条件：

1.租赁标的物一物业出租方仅按物业现状交付承租方使用，承租方承诺负责办妥该物业建设工程消防验收意见及建筑室内装修工程消防验收意见等一切消防合格手续，包括一次消防和二次消防。承租方须按《中华人民共和国消防法》及相关法律法规完善租赁物的消防申报手续，且必须在取得公安消防部门出具的消防验收合格文件或办妥一切消防安全的相关手续后方可开业，承租方应自行承担因此可能造成的包括但不限于无法办理营业执照等相关证照的障碍或风险，及不得以此为由主张解除租赁合同或者拒付租金、水电费或者向出租方主张任何权利。 2.租赁标的物一、租赁标的物二物业一起捆绑打包委托广州白云产权经纪有限公司公开竞价招租，成功竞标者须与出租方就两个租赁物分别签订租赁合同。承租方同意并确认如需在租赁期间提前解除或提前终止上述任一个租赁物的租赁合同，另一个租赁物的租赁合同同时同步提前解除和终止。若承租方违反任一个租赁物的租赁合同约定导致该租赁合同解除，出租方有权追究另一个租赁物的租赁合同的连带责任即出租方有权同时解除另一租赁物的租赁合同、收回另一租赁物，无需给予承租方任何补偿赔偿，如承租方未按出租方限定时间交还另一租赁物，按承租方根本违约处理，承租方同时承担另一租赁物的租赁合同约定的违约责任。如遇国家或政府建设、国家政策法令或政府部门规定需要收储、征用、扩路、征拆、拆建、拆除上述任一宗租赁物而需提前解除租赁合同，不影响另一捆绑租赁物的租赁合同继续有效履行，无须同步解除或终止，出租方对此不负有连带责任。若出租方对上述任一个租赁物有经营规划需要，可与承租方协商变更、解除或提前终止租赁合同，不影响另一捆绑租赁物的物业租赁合同继续有效履行。 3.租赁标的物一、租赁标的物二物业在具备交付条件情况下，出租方 5 个工作日内将物业交付给承租方，承租方不得拒绝接收。 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，并按承租方根本违约处理。 （十七）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 个工作日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，不再进行任何整饰或办理相关证件。 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； （十八）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	2024 年 5 月 24 日至 2024 年 6 月 6 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】： 企业法人须上传： 营业执照、

		承诺函 1（附件 3）、 承诺书 2（附件 5）、 法定代表人证明书（附件 6）及其身份证、 授权委托书（附件 7）及负责人代理人身份证（在委托代理情况下）、 有效的验资报告或工商登记通知书等证明材料、 有效的不动产权证或租赁合同等证明材料、 中国执行信息公开网查询打印件。
	现场提交资料	（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）现场提交。 （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。
	特别提醒	（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。 （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。 （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。
五、交易保证金	交易保证金金额	¥6394642 元（人民币大写：陆佰叁拾玖万肆仟陆佰肆拾贰元整）
	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	（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。

		(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,余款由本公司根据委托方及竞得人出具的划转函件以及已签订的《物业租赁合同》无息划转至委托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。若委托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,由委托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。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。 (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,本公司或委托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委托方作违约金处理,委托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委托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,即由委托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,将余款划归委托方处理,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8)及资格条件审查结果通知为准。
七、联系方式		本公司:雷先生 020-86358883。 出租方:林先生 18028886670。 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.嘉禾丰兴商业广场及蝌悦公寓（30 套房间）物业整体招租清单 2.蝌悦公寓 30 套房间清单 3.承诺函 1 4.保证函 5.承诺书 2 6.法定代表人证明书 7.授权委托书（企业法人） 8.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

2024 年 5 月 23 日



嘉禾丰兴商业广场及蝌悦公寓（30 套房间）整体招租清单

序号	物业情况															挂牌方案										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)	水表管径 (分或寸)	消防设施设备 (有/无)	一次消防 (有/无)	空置/在租	原租户优先承租权 (有/无)	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	水电费保证金	交易保证金 (元)	合同附加条件		
1-1	广州市白云区鹤龙二路25号首、二层 (除首层自编10号铺外)		11728.68	首层2556.08 二层2402.69 三层2455.27 四层1716.95 五层1608.25 六层929.50 七层59.94 (电梯机房, 配套使用)	2024年1月1日解除合同	所有权人为广州市白云区供销社新市供销社; 粤 (2016) 广州市不动产权第04213350号、粤 (2016) 广州市不动产权第04213351号、粤 (2016) 广州市不动产权第04213352号, 产权资料及报建手续不完善。	商业	框架	2035800	1寸1.5寸2寸	有	无	有15个实际经营户	无	454100 (序号1-1、1-2、1-3、1-5租金351483元, 序号1-4租金102617元), 如公开招租竞价过程中出现溢价情况, 则序号1-1、1-2、1-3、1-5和序号1-4租金分别按比例计算溢价部分金额, 因租赁物需分时段交付, 租金计收方式以分期交付物业实际交付之日起计收租金。	按物业整体交付出租价格, 从第二年起 (含) 每年整体递增3% (序号1-4物业交付时按当期整体递增价格计算)	商业	12年 (由于序号1-4合同租赁期限2026年3月14日到期, 租赁物需分期交付, 本次物业整体租赁的合同租赁期限以首次交付之日起计算12年)	无	3000000	合同未月租金的3倍	合同未月租金的0.5倍	6394642	1. 意向方须在签订《物业租赁合同》之日缴纳装修保证金300万元 (在签订《物业租赁合同》后直接由交易保证金中划转), 成功竞投此物业后, 承租方自物业序号1-1、1-2、1-3、1-5交付之日起12个月内及序号1-4交付之日起6个月内委托具有相关资质的施工单位在不影响租赁物主体结构和安全的情况下对租赁物进行升级改造, 且必须提交书面申请并取得出租方的书面同意方可施工, 由承租方自行负责实施, 否则出租方有权要求承租方恢复原状, 直至物业恢复原状。升级改造内容包括但不限于以下方面: (1) 物业前三层房屋结构须按照房屋使用安全标准以及第三方鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告要求进行加固 (加固需聘请有资质的设计单位以及施工单位实施, 加固后房屋由有资质的第三方鉴定机构出具房屋安全鉴定报告, 详定结果须满足正常使用要求); 将前三层现状屋面夹芯彩钢板拆除, 按照现行消防法律法规及消防技术标准要求进行整体更换, 并做好防水措施以及确保排水有效性。 (2) 公共区域监控全覆盖, 配备不少于2名安保人员以及24小时值班持证消防人员。 (3) 对物业内污水分流系统进行整体优化改造, 涉及建筑排水单元合格证办理以及改造均由承租方负责。 (4) 承租方在后续招商经营需根据整体业态布局及行业要求, 确保消防设计布局规范性; 按照国家标准建设消防技术标准建设和建设工程消防验收有关规定, 结合出租方委托具有资质的第三方机构出具的《消防安全评估报告》内容及整改建议, 对物业内 (含首层商铺) 现有的室内消防系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、机械排烟系统、防火门、防火卷帘等消防设施设备进行全面改造、完善。 以上第1至第4项须在项目首期交付之日起7个月内完成, 投入费用不少于266万元。 (5) 对现有的供配电线路及消防设备进行整体改造, 规范用电管理并安装, 电表箱须统一安装在低压室内 (或新建配电房)。 (6) 对已停用的观光梯及扶梯, 重新启用前要求委托有资质的电梯维保单位, 重新检测后报市场监管部门年审后再使用。 (7) 对发电机设备做好维护保养检测, 达到正常使用标准。 (8) 承租方需承担电梯、高低压设施设备、消防设备设施维护保养责任, 并按规定要求委托专业的第三方机构实施维保服务; 如承租方不按要求对以上设施设备进行规范维保的, 出租方有权直接委托第三方进行维护保养, 费用由承租方承担 (按年向出租方缴交)。 (9) 完成物业外立面装饰、室内装修。 工程完工后, 须经出租方认可的具有相关资质的工程造价审核单位和安全机构确定项目投入资金标准和资金安全要求, 聘用第三方的费用由承租方承担; 承租方提供装饰装修工程的竣工验收合格报告、工程结算报告、房屋安全鉴定报告及工程费用票据给出租方审核通过后15个工作日内无息退还装修保证金 (完成序号1-1、1-2、1-3、1-5升级改造后退还装修保证金200万元, 完成序号1-4升级改造后退还装修保证金100万元), 若序号1-1、1-2、1-3、1-5逾期未按要求完成, 出租方没收装修保证金200万元; 若序号1-4逾期未按要求完成, 出租方没收装修保证金100万元。以上第1至第9项验收投入不低于1200万元, 若实际投入不足1200万元的, 出租方有权没收装修保证金及装修保证金并不给予装修免租期。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投入装修, 经出租方书面同意后后方可延期; 租赁期满或合同解除、终止时, 以上设施无偿归出租方所有。 2. 承租方负责对所租赁物业及其设施设备、装修等及时进行维修及保养、更换或翻新, 及时消除各种可能出现的安全隐患和故障, 并承担相关费用; 若承租方未及时维修、更换或翻新, 出租方有权自行或委托第三方维修、更换或翻新, 相关费用由承租方承担。 3. 承租方为本租赁物生产经营的安全生产、消防防火、用电安全、环境保护、食品安全、职业健康防治、门前三包、综合治理、安全保卫等第一责任人, 在租赁期间必须严格遵守有关法律、法规做好各项经营管理工作, 并签署《安全生产责任书》, 如因违法违规经营和管理不善造成人员伤亡或财产损失, 由承租方负全部责任, 如造成出租方或第三方损失还应承担赔偿责任。 4. 序号1-1、序号1-2现有15个临租经营户 (以移交时数量为准), 承租方按照租赁合同的主要条款不变 (即租金及租金、水电费等应缴费用的缴纳标准不变) 与以上经营户重新签订该房屋租赁合同, 由其向承租方缴交的租金、水电费及租赁保证金等费用; 承租方须自行妥善处理以上临租经营户的接收工作 (出租方予以合理协助); 以上经营户与承租方的房屋租赁合同到期后, 承租方自行与其商议续租事宜, 该续租事宜与出租方无关。 5. 序号1-3 (首层自编J-01a号商铺, 面积10平方米) 实际经营户为承租方出租, 承租方需自行与实际经营户按照出租方原有租赁合同条款重新签订租赁合同, 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商议续租事宜。 6. 承租方须承诺自出租方将租赁标的物交付使用之日起24个月内在租赁标的物内引进或培育不少于1家 (含) 白云区的“四上”企业, “四上”企业的认定需按照相关规定执行。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, 出租方有权单方面解除租赁合同, 收回租赁标的物, 没收物业租赁保证金。承租方无条件迁出租赁标的物并赔偿出租方, 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。		
1-2	广州市白云区鹤龙二路25号第三层				2024年1月1日解除合同																					
1-3	广州市白云区鹤龙二路25号首层自编J-01a号				2027.10.31																				在租 (合同期自2023.7.1-2027.10.31)	
1-4	广州市白云区鹤龙二路25号				2026.3.14																				在租 (合同期自2017.4.1-2026.3.14)	
1-5	广州市白云区鹤龙二路25号六层及首层至三层部分公摊面积房屋				2026.4.30																				无信使用, 于交付前收回	
2	广州市海珠区滨江东路康怡街3号海怡楼		1300	共30套房间, 详见附件2清单	2028.11.25	房产证, 产权权属第三方 (出租方与产权方签订租赁合同)	住宅	框架	3200	4分	有	有	详见附件2清单	无	109168 (不进行溢价) 因租赁物业需分时段交付, 租金计收方式以实际交付物业之日起计收租金。	2%	长租公寓	自物业交付之日起至2028年11月25日 (出租方有权提前2个月书面通知, 无条件收回租赁物)	无	50000	合同未月租金的3倍	合同未月租金的0.5倍		1. 租赁管理 (1) 租赁期限内, 承租方及其次承租人须服从出租方对公区的各项管理, 该物业所发生的: 电费、水费、物业费、室内设施维修费 (人为使用不当造成的)、自燃保洁等费用均由承租方及其次承租人承担, 由出租方代收代付。承租方空置房屋对外招租时, 承租方与次承租人签订的租赁合同 (合同须包含以下内容: 水电费、管理费及其他公用设施用电、损耗及维护等费用由承租方承担) 向出租方支付, 承租方不再另行收取; 承租方不得以任何形式预收超过2个月的合同保证金等费用; 如承租方拖欠租金, 出租方有权直接向次承租人收取租金; 需向出租方提交一份合同复印件留存; 承租方次承租人在租赁房屋后, 必须持个人身份证件, 严格按照入住须知进行管理, 严格按照《入住须知》相关规定执行, 若承租方次承租人不按《入住须知》相关规定, 情节严重者, 出租方有权要求承租方作清退处理。 (2) 承租方不得承租多人轮流居住或私拉人员, 不得在出租房屋内进行非法活动。 (3) 严禁在承租房屋内存在易燃易爆、弹药、剧毒、放射性危险物品。 2. 物业修缮与使用 (1) 物业以现状交付, 承租方自物业交付后1个月内, 出租方免费为承租方进行水电类维修 (下水堵塞除外), 期满后承租方如需进行水电类维修, 则需支付相关维修、材料费用。若承租方及其次承租人不按出租方同意擅自更换、拆除物业内水、电、气、家具等, 或因承租方及其次承租人对电器家具使用不当, 由此造成的全部安全责任事故 (含物品损坏、出租方损失等) 由承租方及其次承租人自行承担。承租方及其次承租人对可更换的电器、家具, 承租方更换的电器、家具等应保障质量合格, 同时报请出租方、其安装、使用过程中的一切质量及安全问题由承租方及其次承租人自行承担, 如因该造成事故的, 还须赔偿出租方因此受到的损失。 (2) 出租方负责物业主体结构的维修, 其余因承租方及其次承租人使用所造成的物业损坏 (包括但不限于墙身、天花、地面、卫浴、衣柜等), 承租方及其次承租人应立即维修或赔偿出租方损失。 (3) 装修投入: 承租方须向出租方缴交5万元的装修保证金; 承租方不得擅自改变房屋格局, 可进行刷墙、换地板、换配置电器等并须将装修内容向出租方报备。		
合计															563268											
其他租赁条件		1. 序号1物业出租方仅按物业现状交付承租方使用, 承租方承诺负责该物业建设工程消防验收意见及建筑室内装修工程消防验收意见等一切消防合格手续, 包括一次消防和二次消防。承租方须按《中华人民共和国消防法》及相关法律法规完善租赁物的消防申报手续, 且必须在取得公安消防部门出具的消防验收合格文件或办妥一切消防安全的相关手续后方可开业, 承租方应自行承担因此可能造成的包括但不限于无法办理营业执照等相关证照的障碍或风险, 及不得以此为由主张解除租赁合同或者拒付租金、水电费或者向出租方主张任何权利。 2. 序号1、序号2租赁标的物一起出租并包租给广州白云产权经纪有限公司公开竞价招租, 成功竞投者须与出租方就两个租赁物分别签订租赁合同。承租方并确认如需在租赁期间提前解除或提前终止上述任一租赁物的租赁合同, 另一个租赁物的租赁合同, 另一个租赁物的租赁合同同时提前解除和终止。若承租方违反任一租赁物的租赁合同约定导致该租赁合同解除, 出租方有权追究另一个租赁物的租赁合同的连带责任即出租方有权随时解除另一租赁合同。若出租方对上述任一租赁物有经营规划需要, 可与承租方协商变更、解除或提前终止租赁合同, 不影响另一租赁物租赁合同的继续有效履行。 3. 序号1、序号2物业在具备交付条件情况下, 出租方5个工作日内将物业交付给承租方, 承租方不得拒绝接收。承租方若违反以上其中任一条款, 出租方有权没收收取保证金并无条件收回物业, 并接承租方根本违约处理。																								

林先生
18028886670

附件 2

蝌悦公寓 30 套房间清单

序号	房号	房型	建筑面积 (平方米)	朝向	风格	状态
1	302	一房一厅	48	西	白巧克力	空置房
2	402	一房一厅	48	东	白巧克力	空置房
3	502	一房一厅	48	东	白巧克力	空置房
4	316	一房一厅带阳台	44	北	摩卡	空置房
5	516	一房一厅带阳台	44	北	摩卡	空置房
6	916	一房一厅带阳台	44	北	摩卡	空置房
7	1116	一房一厅带阳台	44	北	摩卡	空置房
8	711	两房一厅	73	北	白巧克力	空置房
9	803	单间	31	东	白巧克力	空置房
10	1206	单间	31	东	白巧克力	空置房
11	1506	单间	31	东	白巧克力	空置房
12	1207	一房一厅	42	南	白巧克力	空置房
13	1308	一房一厅	42	南	白巧克力	空置房
14	1608	一房一厅	42	南	白巧克力	空置房
15	1117	北向小单间	26	北	冰淇淋	空置房
16	308	单间带阳台	33	南	冰淇淋	空置房
17	408	单间带阳台	33	南	冰淇淋	空置房
18	403	阳台大单间	46	东	白巧克力	空置房
19	1205	阳台大单间	44	东	白巧克力	空置房
20	401	小单间	23	西	冰淇淋	空置房
21	415	北向大单间	31	北	摩卡	空置房
22	313	一房一厅带阳台	67	西	摩卡	空置房
23	412	一房一厅	66	西	摩卡	空置房
24	1012	一房一厅	66	西	摩卡	空置房
25	407	一房一厅	42	南	白巧克力	空置房
26	708	单间	31	东	白巧克力	2024 年 6 月 26 日到期
27	305	阳台大单间	44	东	白巧克力	2024 年 6 月 29 日到期
28	608	阳台大单间	44	东	白巧克力	2024 年 6 月 15 日到期
29	1606	阳台大单间	44	东	白巧克力	2024 年 6 月 24 日到期
30	705	一房一厅	48	东	白巧克力	2024 年 7 月 15 日到期
30 间房合计			1300			