

人和办公室大院物业招租公告

(项目编号: BYG20250037-G03-01)

广州市白云区人和镇人和大街 31、33、35 号及人和中街 2、4、6、8、10、12、14、16、18 号物业适合发展现代都市农业及相关产业, 欢迎致力于乡村振兴发展、农业产业链相关企业参观报名, 具体招租公告如下:

项目名称	人和办公室大院物业招租项目	
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	广州市白云区人和镇人和大街 31、33、35 号及人和中街 2、4、6、8、10、12、14、16、18 号
	交易底价	首年每月租金¥138334 元（人民币大写：壹拾叁万捌仟叁佰叁拾肆元整）
	出租面积	9137.37 平方米
	出租用途	商业
	租赁期限	12 年
	是否涉及优先权	否
	权属信息	具体明细详见《人和办公室大楼物业招租清单》（附件 1）
	标的使用情况	
	免租期	
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，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、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)、首期租金及装修保证金。

(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为,不得经营违法违规的 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：

1.承租方须在签订《物业租赁合同》之日缴纳装修保证金 50 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，并承诺自物业交付之日起 12 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该物业完成升级改造。物业升级改造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) 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，对消防自动报警系统、防排烟系统、消火栓系统、喷淋系统、消防广播等智能化系统进行更新完善；改造完成后，承租方须聘请有资质的第三方消防评估机构出具消防安全评估报告，评定结果须符合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；该物业实行 24 小时值班，每班配备不少于一名持证消防人员；

(2) 完成室内装修。工程完工后，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、消防安全评估报告及工程费用票据给出租方审核，通过审核后 15 个工作日内出租方无息退回装修保证金 50 万元。若实际未完成的，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；

(3) 该物业为当地政府部门雨污分流任务指标项目之一，承租户须投入及配合办理排水达标单元；

(4) 承租户须按照消防规范及相关标准对一楼商铺消防设施设备进行完善；

以上第 1 至第 4 项产生的一切费用均由承租方负责，总投资不低于 150 万元。

2.出租方交付物业同步移交物业内 2 台电梯，承租方自行办理电梯使用单位名称变更至其名下，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（承租方按年向出租方缴交）。

3.以出租方移交承租方物业时的实际数量为准，承租方按照出租方与临租经营户签订的临时租赁协议的主要条款(即租期及租金等应缴费用的缴费标准不变)与临租经营户重新签订该房屋租赁合同，并收取临租经营户的租金、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）；以上临租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。

	4.物业出租方仅按物业现状交付承租方使用，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设备、设施后方可开业，承租方应自行承担因未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； 5.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，视为承租方违约，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。 6.承租方若违反以上条款，出租方有权没收合同保证金并无偿收回物业。 （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，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； （十七）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	2025 年 10 月 22 日至 2025 年 11 月 4 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）、中国执行信息公开网、承诺书（附件 6） 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）、中国执行信息公开网、承诺书（附件 6）
	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。 (三)意向方须自行承担交易标的物现状可能存在的交易风险及可能造成的损失，具体事项由意向方自行向出租方了解，本公司不承担任何责任。
五、交易保证金	交易保证金金额	¥1374939 元（人民币大写：壹佰叁拾柒万肆仟玖佰叁拾玖元整）
	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《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。 (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《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。 (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：详见附件 1。 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。
八、附件		1.人和办公室大楼物业招租清单 2.交易规则 3.法定代表人证明书 4.授权委托书（自然人） 5.授权委托书（企业法人） 6.承诺书

*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

2025 年 10 月 21 日



人和办公室大院物业招租清单

序号	物业地址	物业图片	出租面积 (㎡)	出租面积明细 (㎡)	原合同终止日期	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	拟出租用途	租赁年限	免租期(天)	装修保证金(元)	租赁保证金(元)	水电费保证金(元)	交易保证金	合同附加条件	业务员及联系方式
1	广州市白云区人和镇人和大街31、33、35号及人和中街2、4、6、8、10、12、14、16、18号		9137.37	一层：1168.41 二层：1313.86 三层：1313.86 四层：1308.29 五层：1308.29 六层：1308.29 七层：1308.29 八层：108.08 (配套使用) 共：9137.37	2027.7.31 (2025年5月10日解除)	无产权证，未经报建手续。	无	框架	(1) 315(专变) (2) 10(三相电表)	(1) 2寸 (2) 2寸 (3) 2寸	有	无	有实际经营户	无	138334	3%	商业	12年	物业承租人需装修、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证明资料，经出租方审批同意后可在租赁期内享有装修免租期，整体物业装修免租期最长不超过180天，装修免租期按首年月租金标准计算，经出租方审批的装修免租期分三年给予，每年给予最长不超过60天	500000	合同末月租金的3倍	合同末月租金的0.5倍	1374939	1. 承租方须在签订《物业租赁合同》之日缴纳装修保证金50万元（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，并承诺自物业交付之日起12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该物业完成升级改造。物业升级改造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) 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，对消防自动报警系统、防排烟系统、消火栓系统、喷淋系统、消防广播等智能化系统进行更新完善；改造完成后，承租方须聘请有资质的第三方消防评估机构出具消防安全评估报告，评定结果须符合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；该物业实行24小时值班，每班配备不少于一名持证消防人员； (2) 完成室内装修。工程完工后，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、消防安全评估报告及工程费用票据给出租方审核，通过审核后15个工作日内出租方无息退回装修保证金50万元。若实际未完成的，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； (3) 该物业为当地政府部门雨污分流任务指标项目之一，承租户须投入及配合办理排水达标单元； (4) 承租户须按照消防规范及相关标准对一楼商铺消防设施设备进行完善； 以上第1至第4项产生的一切费用均由承租方负责，总投资不低于150万元。 2. 出租方交付物业同步移交物业内2台电梯，承租方自行办理电梯使用单位名称变更至其名下，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（承租方按年向出租方缴交）。 3. 以出租方移交承租方物业时的实际数量为准，承租方按照出租方与临租经营户签订的临时租赁协议的主要条款(即租期及租金等应缴费用的缴费标准不变)与临租经营户重新签订该房屋租赁合同，并收取临租经营户的租金、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）；以上临租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。 4. 物业出租方仅按物业现状交付承租方使用，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设备、设施后方可开业，承租方应自行承担因未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； 5. 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，视为承租方违约，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。 6. 承租方若违反以上条款，出租方有权没收合同保证金并无偿收回物业。	朱小姐 15099984206

