

# 佛山市三水区宏益资产管理有限公司 云秀市场片区物业整体招租方案

佛山市三水区宏益资产管理有限公司（下称：出租方）在对位于中山西路云秀市场片区物业出租行为进行充分论证和深入分析的基础上，制定以下整体招租方案：

## 一、项目整体出租的基本情况

云秀市场片区物业位于西南街道中山西路，邻近云秀山体育场和西南江边粮仓，总建筑面积为 10,380.25 m<sup>2</sup>。详见《云秀市场片区整体招租项目资产明细表》（附件 1）。

## 二、项目整体的规划定位

为有效盘活云秀片区资产，在充分调研片区地理位置、产业经济、城市竞争力以及人口与生活水平的基础上，经接洽有实力和经验的战略投资者、广泛征求中介机构和职工意见等，提出将云秀市场片区打造为集“便民+运动+悠闲+餐饮+商务”于一体的三水新型社区标杆。通过引入社会资本进行整体盘活改造，彻底改变目前破旧的状况、提升云秀市场片区的档次，让云秀市场片区实现“保本增值”，创造出合理、甚至可观的经济效益。

## 三、项目出租方案设定

### （一）租赁范围

本次招租标的为西南街道中山西路 3 号、5 号、9 号物业及 9 个临建商铺，总建筑面积为 10,380.25 平方米。本项目部分物业附带租约，详见《云秀市场片区物业租赁合同清单》（附件 2）。

## （二）租赁期限

设定租赁期限为 18 年，自出租方向承租方交付物业之日起计算。其中，第 1 年为项目建设期，第 2、3 年为项目培育期，后 15 年为项目运营期。交付时，双方共同对资产现状进行盘点，填写《物业移交验收清单》，并以此作为移交物业依据。

租赁期满后，承租方所投资改造、改建、修缮、扩建、结构加固、装修、大型设备及配套设施（包括但不限于停车系统、监控系统、消防系统、中央空调、电梯、供水、供电设备）等无偿归出租方所有。

## （三）租赁租金

### 1、租金金额

参考评估公司对纳入本项目资产现状的租金评估价，经定价审核后，以 169,493.00 元/月（折合 2,033,916.00 元/年）为招租底价，对外整体招租。详见《物业定价表》（附件 3）。

### 2、租金递增方式

租赁期间租金每两年递增 5%。

### 3、租金缴纳方式

租金按月缴纳，承租方与出租方各付各税，出租方须向承租方开具有效的租赁发票，承租方需于每月 10 日之前通过银行转账的方式缴清当月租金。

### 4、建设期租金

给予承租方 6 个月的建设期优惠租金，收取月租金的 20%。

## （四）增值管理费

考虑到承租方将首层水果批发市场改造成综合性农贸市场，

改造后租金收益会适当提高，当承租方与实际经营户签订的租赁合同应收费用（含租金及管理费）折算租金单价高于120元/m<sup>2</sup>/月时，双方共享租金增值收益，由承租方向出租方缴交增值管理费。

### 1、增值管理费缴交标准

按承租方与各经营户签订的租赁合同当月应收费用（含租金及管理费）折算租金单价不高于120元/m<sup>2</sup>/月的，不收取增值管理费；当月折算租金单价超过120元/m<sup>2</sup>/月的，超过120元/m<sup>2</sup>/月部分，承租方向出租方缴交该增值部分租金的30%。即：

$$\text{增值管理费} = (\text{当月应收费用} - \text{铺位面积} \times 120 \text{元/m}^2) \times 30\%$$

### 2、增值管理费缴交方式

增值管理费按月缴纳，出租方须向承租方开具有效的发票，承租方需于次月10日之前通过银行转账的方式缴清上月增值管理费。

考虑到租赁期前三年是承租方的建设、培育期，免收承租方增值管理费，从第四年起，开始按照租赁的实际情况收取增值管理费。

3、承租方在租赁期间应诚信经营，不得恶意压低转租赁的单价，不得巧立名目转移收费，不得签订阴阳合同等损害出租方利益行为。出租方有权派驻相关人员跟进项目的转租赁合同签订及租金收取工作且有权与实际经营商户了解情况，并抽取核实承租人与实际经营商户营业执照登记人是否一致。承租方应向出

租方缴纳诚信经营保证金20万元，若出租方发现承租方存在上述行为或违反监督管理制度的，除要求承租方赔偿出租方所受到的损失外，有权按次扣减承租方诚信经营保证金5万元（扣减后承租方应在十五个工作日内补缴诚信经营保证金），被出租方扣罚三次或以上诚信经营保证金的，出租方有权单方面免责解除合同并没收所有诚信经营保证金。

### （五）经营范围

本项目规划定位为市场、办公、配送、双创、物业管理服务及与之相关的商业配套项目（以承租方办理的营业执照经营范围为准）。承租方根据自身经营需要可部分分拆出租，但不得整体出租给他人使用。

### （六）合同保证金及费用

#### 1、合同保证金的收取

租赁保证金（按3倍月租金等额收取）、诚信经营保证金20万元和水电保证金人民币5万元。

#### 2、改造工程保证金的收取

承租方须在合同签订后30日内，向出租方缴纳改造工程保证金15万元，改造期满，经出租方聘请第三方机构核算承租方对本项目投入改造的金额达到双方约定的750万元后退还。

#### 3、中介手续费的收取

中介手续费按佛山市三水区国盈资产管理中心有限公司的收费标准执行（即50%的月租金）。

### （七）承租方项目的改造投入

云秀市场片区范围内物业始建于上世纪60年代或90年代初，建成年份太长，部分物业已经不达安全使用要求，下水道严重淤塞，需要进行翻新加固，部分物业没有消防设施设备，供电容量不足，云秀水果批发市场及片区物业外立面不符合相关要求。因此需要对其进行改造。

### 1、承租方改造项目

(1) 市场的升级改造。承租方需根据《佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区农贸市场升级改造工作方案的通知》的要求，对云秀市场进行升级改造。所需投入费用不少于人民币300万元。承租方需按照上述要求出具升级改造方案，最终的改造方案需经出租方审核同意。

(2) 外立面装修。承租方需根据项目业态的需求，重新对建筑物外立面进行整体规划和灯光亮化。外立面改造方案需结合周边建筑风格及城市更新改造相匹配，所需投入费用不少于人民币100万元。最终的外立面改造方案需经出租方审核同意。

(3) 消防设施建设。承租方需根据项目业态规划方案，重新投入资金对项目范围内的消防设备设施进行整体报建，所需投入费用不少于人民币150万元。消防改造方案需报出租方备案。

(4) 用电增容。承租方需根据项目业态规划方案，对本项目进行用电增容，增容后的用电量不少于1000kva，所需投入费用不少于人民币50万元。用电增容方案需报出租方备案。

(5) 中山西路3号物业加固工程。中山西路3号物业始建于1962年，为砖混二层结构建筑，需要进行补强加固处理。承租方需聘请有资质的设计单位出具补强加固方案，报出租方审核

同意后由承租方出资进行补强加固。所需投入费用不少于人民币150万元。施工完毕后，须对该物业重新进行安全鉴定，鉴定结果需达到安全可使用级别。

## 2、改造要求

(1) 承租方必须在2年内对云秀市场片区改造的实际投入金额不少于人民币750万元。出租方根据承租方提供本项目改造投入的有关账目资料进行核算，包括但不限于施工图设计费、结构加固费用（如有）、建筑安装费、结算编制费、绿化购置、如需报建的前期费用、监理费用（如有）等，其中财务费用不计入改造的实际投入统计，该改造投入额须在接收承租物业后2年内完成投入使用，承租方可以根据实际情况按期或提前完成，出租方在第3个租赁年的上半年进行核算。若承租方改造资金未能按约定投入的，可在核算后3个月内补足改造资金投入，否则，需向出租方支付应投入资金的差额作为违约金，并没收改造工程保证金。

(2) 云秀片区建设改造须符合城市规划、建设、卫生、消防等部门的要求并通过相关部门审批。室内装修设计须按国家、省、市正式颁布的技术标准和规范，由承租方委托具备设计资质的单位进行设计。若因承租方原因造成出租方对外承担责任的，出租方有权就承担的一切责任要求承租方赔偿。

(3) 承租方在保证建筑安全的前提下且履行相关手续后，可以对房屋外墙进行装修，对房屋内的间墙、楼板、水电设备等进行拆除、修缮、改建、结构加固及必要的功能整合，但不得破坏原来的主体结构（包括但不限于梁、柱等）。

(4) 改造工程的施工质量必须达到国家、省、部颁发的施

工标准和技术规范的要求，承租方对工程的质量负全责，承担因工程质量引起的一切经济法律责任。

### （八）物业管理

1、出租方交付物业给承租方后，承租方负责物业的安全管理，在租赁期间发生的各种安全事故，均由承租方承担，出租方不对此负责。若事故给出租方带来损失，出租方有权就此损失向承租方索赔。

2、改造范围内的广告牌由承租方设置及办理报建手续，承担相关安全责任。

3、承租方按照有关部门的要求，正确合法地使用水、电、消防、排污、电信等设施并按时缴纳相关费用。

4、承租方经营期间应当做好日常综合农贸市场的管理工作，按照政府部门有关“创文、创卫”等专项整治活动的要求进行规范管理和清洁服务，积极配合出租方及政府相关职能部门的检查工作。

### （九）租赁确认、物业交付与合同终止及收回

#### 1、签订物业租赁确认书

确定最终承租方当日，承租方按国盈公司要求签订租赁物业租赁确认书，及按出租方通知的时间签订租赁合同。

#### 2、承租方出具改造方案

承租方在签订物业租赁确认书后，1个月内出具云秀市场片区升级改造方案，提交出租方审核。出租方审核通过后，双方签订物业租赁合同。

#### 3、交付

(1) 按租赁合同起始日交付，出租方与承租方共同对资产现状进行盘点，双方填写《物业移交验收清单》。

(2) 出租方移交的物业应为产权清晰，且部分物业附带租约。

#### 4、收回

(1) 合同自然结束的，在租赁期满前三个月，双方填写《物业移交验收清单》，该清单作为承租方在租赁期满交还物业时的验收依据，承租方应结清各项费用及清理场地（包括广告招牌和临时设施的拆卸等）后，将物业完好归还给出租方，并保证物业及其配套设施按租赁期间的使用功能基本满足出租条件。如承租方归还物业时达不到验收标准的，承租方须承担相应的赔偿责任。

(2) 合同结束时，承租方应理清与其他承租者的有关租赁事项，因承租方租赁事宜所产生的一切纠纷，由承租方承担，与出租方无关。

### **四、星级农贸市场改造要求**

#### **(一) 外立面提升工程**

承租方需根据项目业态的需求，重新对建筑物外立面进行整体规划和灯光亮化。外立面改造方案需结合三水人民体育场周边环境提升工程、人民路“筷子街”改造工程和旧粮仓片区改造工程等周边建筑风格及城市更新改造相匹配，最终的外立面改造方案需经出租方审核同意。项目改造片区外立面提升工程须于2023年6月全部完成。

#### **(二) 打造佛山市星级农贸市场**



1、承租方需根据《佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区农贸市场升级改造工作方案的通知》、《佛山市农贸市场升级改造建设要求（试行）》和《佛山市市场监督管理局关于印发佛山市农贸市场外观标识设计及应用规范的通知》的要求，对云秀市场进行升级改造，改造方案需经出租方审核同意。

2、承租方对云秀市场对云秀市场的改造需按照《明档熟食设计标准》和《餐饮服务食品安全操作规范》要求，烧卤熟肉类冷食类食品的加工制作（包括分切）应在专间内进行。专间设置要求：（1）专间内无明沟，地漏带水封。食品传递窗为开闭式，其他窗封闭。专间墙裙铺设到顶。专间门能自动关闭；（2）专间内设有独立空调设施、专用冷藏设施和专间面积相适应的空气消毒设施。特殊情况只能使用中央空调的，必须在专间空调出风口安装空气净化过滤装置。（3）专间入口处设置具有洗手、消毒、更衣设施（预进间）。

3、承租方对云秀市场改造完成后需按照《佛山市星级农贸市场评定规范（试行）》进行评审，评审结果必须达到三星级或三星以上的级别。

4、承租方需按照《佛山市食品药品监督管理局关于印发集中交易市场食用农产品相关管理制度的通知》的文件精神开展市场经营管理。

5、承租方必须于2023年元旦前完成云秀市场升级改造并实现试运营。

## **五、其他需披露的事项**

### **（一）妥善处理云秀市场楼上用户进出通道问题**

中山西路9号土地〔土地证号：佛三国用（20140100247）〕的地上建筑物包括本项目拟出租的物业以及中山西路9号的四至八层住宅物业。因此，承租方在实施项目改造时，不得对商户和居民的进出造成影响，如需要进行通道调整的，必须征得商户和住户同意。

### **（二）关于临时建筑的报建问题**

本项目范围内的部分物业属于临建物业，承租方可能面临被行政指令拆除并重新办理报建手续的风险。

### **（三）原水果批发市场租户的安置问题**

本项目的云秀水果批发市场在三水运营有一定历史，云秀市场升级改造方案必须保留水果批发市场功能，承租方须提前做好市场调查工作，批发市场铺位应集中及交通方便，同时满足愿意回迁的现有水果批发商户继续经营水果批发需求，并给予其优先租赁权。

## **六、承租方须履行的义务**

（一）承租方须承诺按出租方制定的《云秀市场片区物业整体招租方案》执行，并严格按照相关要求及时间节点对项目进行改造。

（二）承租方须承诺按国盈公司的通知要求，签订出租方制定的《云秀市场片区物业整体出租租赁合同》，并按照合同约定执行。

（三）承租方租赁期间应当按照区政府相关职能部门关于“平安佛山”、“平安三水”等专项整治活动的要求进行规范管理，并每年购买公众责任险，完善视频监控和人面识别

等安防设施设备，既要合理保障物业的安全，也要合理保障物业范围内经营者及其他人员的人身、财产安全。

（四）承租方在租用过程中，不得私自整体转租给他人，不得将水果批发市场或改造后的农贸市场进行分包。如将物业分租给他人，分租期不得超过承租人的合同期限，在分租后承租方需将与次承租方签订的租赁合同等相关资料提交出租方备案，与承租人签订合同的商铺（档位）次承租人必须与实际经营商户的营业执照登记人相一致。否则，出租方有权终止租赁合同，没收租赁保证金。

（五）承租方租赁前已知悉本项目部分物业带租约，承租方若提前与带租约的租户解除租赁合同的，所产生的赔偿责任由承租方自行承担。

（六）若现时的出入口需调整，承租方自行与政府各职能部门或邻近物业业主商议本项目出入口的设置或重新报建问题。

（七）若临时建筑被政府相关部门的行政指令勒令拆除的，经双方协商核实后，出租方核减相应临建物业的租金，双方损失各自承担。

## **七、确定最终承租方办法**

本项目将对云秀市场片区物业采取整体出租经营权的模式，通过向社会公开征集意向承租方、对意向承租方的资格条件进行审查、对项目方案进行评审，选取评审合格的意向承租方中进入竞价环节，根据公开竞价，价高者得的原则，确定最终的承租方，对该片区进行整体升级改造。

### **（一）第一阶段：资格审查**

## 1、意向承租方应具备的资格条件

承租方须为合法成立、有效存续的境内企业法人（以最新年检合格的营业执照为准），本项目只接受单一企业法人，不接受联合体、分支机构申请报名。

## 2、意向承租方提交项目方案评审

出租方组成评审小组，按照相关评审标准对合格意向承租方提交的项目方案进行评审，根据评审的结果确定意向承租方是否入围竞价资格。

### （1）方案提交

意向承租人需在规定时间内（召开项目评审会的前一天）向国盈公司提交项目规划方案，其中包括纸质文件和整理成 PPT 形式的电子文件（文件内容需包含但不仅限于意向承租方的简单介绍以及项目评审标准的内容，详见下表）。

### （2）评审方式及标准

评审小组组成：评审小组成员人数为 5 人，其中出租方代表 2 名，其余 3 名由经济管理专家 1 名、工商管理专家 1 名、建筑工程设计专家 1 名共同组成。评审专家的备选人员由中介机构按照有关规定随机抽取产生。参加评审小组的专家应当有较高的专业水平，与意向承租方有利害关系的人不得进入评审小组。评审小组按照评审文件规定的评审办法，独立、客观、公正地对合格意向承租方提交的项目规划方案进行评审。评审采用百分制综合评分方法，即以评审小组评分总和除以评审小组人数，确定各合格意向承租方每项评审指标的得分（汇总计算时将按四舍五入的原则精确至小数点后两位，如 99.99）。若评审中出现两个或两个以上合格意向承租方评审最终得分最高且得分相同的，则按规

划设计内容评审得分从高到低顺序排列；如云秀市场规划设计内容评审得分相同的，则按加固方案内容评审得分从高到低顺序排列；如加固方案内容评审得分仍相同的，则按随机抽取原则确定排名顺序。评审标准详见下表。

序号	评审内容	评分项目	评分标准
1	管理经营能力（5分）	承租方或者承租方股东（包括自然人股东、法人股东）有1年（含）以上大型物业管理、或综合商业体管理、或及市场经营管理经验。 注：自营的提供自有物业经营提供产权证明，承租项目提供租赁合同证明，委托管理经营项目提供管理经营合同证明，以上证明材料均为复印件。	1、1年以上（含）经营经验得1分，每增加一年得一分，本项最高得5分； 2、1年（不含）以下大型物业管理、或综合商业体、或市场经营管理经验的不得分。
2	同类业绩（5分）	承租方或承租方股东（包括自然人股东、法人股东）在国内有运营建筑面积10000（含）平方米及以上的单个项目经验。 注：如为意向承租方自营的则提供营业执照，并以登记经营范围为准；如为承租方承租经营的则提供租赁经营合同、经营方的营业执照（以登记经营范围为准）；如为承租方直接股东自营的则提供其营业执照（以登记经营范围为准）、股东身份证明（如公司登记注册时的股东出资证明或其他证明其股东身份的有效文件）；如为意向承租方股东承租经营的则提供出租经营合同、经营方的营业执照（以登记经营范围为准）、股东身份证明（如公司登记注册时的股东出资证明或其他证明其股东身份的有效文件）以上证明材料均为复印件。	1、运营1个10000平方米（含）以上得1分；每增加1个10000平方米运营项目加1分，或单个10000平方米以上运营项目每增加10000平方米运营面积加1分，本项最高得5分； 2、10000平方米（不含）以下的运营项目不得分。
3	项目推广活动（5分）	项目建成后，每年开展市场（含批发市场、产销平台、创平台）的宣传推广活动次数2次（含）以上的得分。 注：提交举办年度宣传推广活动计划表。	1、计划举办2次（含）的得1分，每增加举办1次大型推广活动加1分，本项最高得5分； 2、举办次数在1次（含）以下的不得分。

4	云秀市场规划设计方案（20分）	符合《佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区农贸市场升级改造工作方案的通知》、《佛山市农贸市场升级改造建设要求（试行）》和《佛山市市场监督管理局关于印发佛山市农贸市场外观标识设计及应用规范的通知》规定要求，规划设计内容合理，使云秀市场片区蜕变成为一个既带有浓厚农商对接、产销配套特色，也有带动创新创业效应的社区新零售中心。 注：在项目的 ppt 中呈现。	1、规划思路清晰、内容扎实、体现本地特色的，盘活可行性高的得16-20分； 2、规划思路清晰、内容表达基本明确、盘活可行性较高的得11-15分； 3、规划思路和内容表达一般、盘活可行性不高，方案设计未能达到市场星级评定标准的不得分。
5	功能分区布局（20分）	项目功能分区布局能合理，能充分利用现有空间，紧密围绕“便民+运动+悠闲+餐饮+商务”的产业布局模式，实施可行性高。 注：在项目的 ppt 中呈现。	1、功能分区布局合理、实施可行性高的得16-20分； 2、功能分区布局较合理、实施可行性较高的得11-15分； 3、功能分区布局和实施可行性一般的得1-10分。
6	外立面设计效果（20分）	外立面效果图能结合三水人民体育场周边环境提升工程、人民路“筷子街”改造工程和旧粮仓片区改造工程等周边建筑风格，与城市更新改造相匹配。 注：提交云秀市场片区范围的外立面效果图。	1、设计效果和项目规划配合度高、有独特风格和本地特色效果的得16-20分； 2、设计效果实施可行性较高、风格效果较好的得11-15分； 3、设计效果实施和风格效果一般的得1-10分； 4、无提供的不得分。
7	项目加固方案（25分）	中山西路3号物业的补强加固设计方案完整全面，可行性高，既能保障物业的安全，改造后也能提升物业的使用功能和外立面景观。 注：提交中山西路3号加固设计方案。	1、加固设计方案完整全面，可行性高16-25分； 2、加固设计方案较为完整11-15分； 3、加固设计方案完整性不高或无提供的不得分。
合计			100分

### （3）竞价资格认定

经评审小组评审并进行得分汇总后，按以下方式确定竞价资格：

I 若合格意向承租方评审得分低于60分的，不获得竞价资

格;

II若少于3位(含)意向承租方评审得分高于60分的,则直接获得竞价资格;

III若不少于3位意向承租方评审得分高于60分的,则由排名前3名的合格意向承租方获得竞价资格。

(二)第二阶段:公开竞价

获得竞价资格的合格意向承租方在国盈公司参与公开竞价,本次项目的公开竞价方式按国盈公司规定执行,根据公开竞价,价高者得的原则,确定最终的承租方。

- 附件: 1. 云秀市场片区整体招租项目资产明细表  
2. 云秀市场片区物业租赁合同清单  
3. 《物业定价表》三宏益定[2022]H1号

佛山市三水区宏益资产管理有限公司

2022年2月28日

