南边粮仓片区物业整体招租方案

为盘活空置资产，实现国有资产保值增值，国力公司（以下简称：出租方）对位于乐平镇南边旧圩粮仓片区物业制定以下整体招租方案：

1. 项目的基本情况

本次整体招租物业位于三水区乐平镇南边旧圩，粮所周边商铺、仓库及大院内园仓、饭堂、宿舍、办公室、厂房等共52处物业（其中建筑物48处面积共6053.60㎡，占地4处面积共8534㎡）。

1. 项目的规划定位

为加快盘活空置国有资产，提高资产运营效益，拟将南边粮仓片区整体出租，打造为集娱乐、特色美食、教育培训、创意民宿、文创中心、直播中心、电音中心、网红街区、夜间经济等一体的创意园区。

1. 项目出租方案

（一）租赁范围

本次整体招租物业位于乐平镇南边粮仓片区共52处物业（其中建筑物48处面积共6053.60㎡，占地4处面积共8534㎡），当中包含部分已出租物业。

1. 租赁期限

设定租赁期限最高15年（含15年），自出租方向承租方交付物业之日起计算。

租赁期满后，承租方所投资改造、改建、修缮、结构加固、装修及配套设施（包括但不限于用电设施、消防设施、依附于墙体的基本设施）等无偿归属出租方所有。

1. 租赁租金及合同保证金
2. 租金金额

参考广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司对纳入本项目的资产现状的租金评估价46,151.00元/月，经定价小组审核后，拟以46,173.00元/月为招租底价，对外整体招租。

1. 租金递增方式

租赁期间租金每两年递增5%,即从第25月起比上年递增5%；第49月起比上年递增5%；以此类推。

1. 租金缴纳方式

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

1. 装修期租金

出租物业面积较大，部分物业较为残旧，需要一定时间对物业进行加固、修缮、装修，费用由承租方承担，并给予承租方4个月的免租装修期（其中现已出租物业的租金收益不予减免）。

5.合同保证金及费用

为保证承租方在租赁期间，能严格按照租赁合同相关条款、相关政府职能部门的要求和有关法律法规的规定合法经营，承租方须在合同签订之日向出租方缴纳相当于三个月租金的租赁保证金,同时缴纳水电保证金人民币6万元，用以担保承租方履行租赁合同的各项义务。中介手续费按国盈公司的收费标准执行（即首年月租金标准的50%）。

1. 经营范围

本片区规划定位打造为集娱乐、特色美食、教育培训、创意民宿、文创中心、直播中心、电音中心、网红街区、夜间经济等一体的创意园区。

（五）物业改造要求

物业按现状出租，承租方在租赁上述物业后，可根据项目业态开展物业改造行为，但必须遵循以下改造要求：

1. 承租方在物业改造前将相关的改造设计方案、图纸等提交出租方备案，改造期间所有费用由承租方自行承担，并对施工期间产生的投诉、环保、消防安全等问题负全部责任。

2.物业改造须符合城市规划、建设、卫生、消防等部门的要求，室内装修设计须按国家、省、市正式颁布的技术标准和规范进行。物业改造过程中涉及需向相关部门审批、报批、备案等事项，相关资料需提供出租方备案。

3.承租方在保证建筑安全的前提下且履行相关手续后，可以根据业态需求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），不得对建筑物进行整体拆除，只能在原来结构基础上进行加固、修缮。

4.物业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法律责任。

5.部分残旧物业存在已坍塌现状，承租方改造时需按房屋产权证原有面积、层数等状态进行加固改造，未经有关部门审批同意，不能违建、扩建。

（六）物业管理要求

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，做好“三防”（防火、防盗、防事故）工作。在租赁期间发生的各种安全事故，均由承租方承担。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. 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，如有意外事故发生全部由承租方承担。
3. 租赁期间，承租方应按照政府部门有关规定做好防尘、环保、门前“三包”等工作措施，并接受出租方和政府相关职能部门（包括但不限于消防、环保、市监等职能部门）的监督和管理，如承租方不服从管理、违反法规或发生投诉现象的，承租人有责任和义务妥善解决，否则，出租方有权终止租赁合同，没收租赁合同保证金。
4. 承租方在使用物业期间产生的费用（包括但不限于物业管理费、物业维修费、水电安装费等），以及一切经营性税费均由承租方承担。

（七）租赁确认、物业交付与收回

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，3个月内出具项目改造方案。

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）经友好协商双方同意提前终止合同的，出租方按合同终止时的现状收回物业，若双方另有约定的，按约定执行。交还物业时，承租方应理清与其他承租者（次承租方）的相关租赁事项（包括但不限于正在生效的租赁合同、相关租金、押金、水电费等；尚未完工的由承租方承担维修责任支付维修费用的维修工程；其他事项）。在承租方理清所有租赁事项后，出租方应在30天内全额无息退回租赁保证金给承租方。因移交不清造成的纠纷与经济损失，由租赁双方各自承担相关责任，具体情况按双方约定执行。

（2）因承租方原因提前终止合同的，承租方所缴纳的租赁保证金不予退还，承租方应在合同提前终止（解除）之日起撤场退出，并全额缴纳租赁经营期内发生的水电费及相关一切费用，出租方收回所有物业，承租方所投入的包括可搬移的设备及设施可自行搬走，其它固定装修部分资产（包括但不限于停车系统、监控系统、中央空调、电梯、供水、供电、消防系统等设备设施）无偿归出租方所有。如承租方不按约定的时间交还出租物业，由此产生的一切责任和费用（包括但不限于占用费、公证费、财物保管费、诉讼费、鉴定费、差旅费、律师费、物业还原费等）均由承租方承担。同时，承租方应在撤场前负责清退其转租的次承租人，交还给出租方空置的物业，由出租方另行招租。

（3）因不可抗力或政府征收（包括但不限于镇街征收、拆迁安置、原职工安置、城市规划、旧房改造、危房拆除、法院拍卖等原因），出租方有权单方终止合同，但应至少提前三个月以书面形式通知承租方，并免除承租方三个月的租金。合同终止所产生的损失各自负责。承租方应按出租方指定日期退出租赁物业，并向出租方交付租赁物业。逾期未退出或交付的，则视为承租方严重违约，出租方除有权单方行使合同解除权并没收保证金外，同时有权按原租金标准的双倍计付租赁物业占用费。

（4）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，并保证物业按租赁期间的使用功能满足基本的出租条件；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。

（5）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、其他需披露的事项

1. 房屋性质和规划用途问题

根据房产证上的房屋性质和规划用途核定，本次整体招租物业被核定为仓库、办公、住宅、厂房等用途。承租方需研判项目的实际发展定位和规划方向，并根据行业规定办理相关证照（如环保许可证、经营许可证、生产许可证等）或其他报建报批手续方可使用。若因无法办理相关经营证照或其他报建报批手续造成经济损失的，承租方不能向出租方提出任何赔偿和退还已缴纳租金的要求。

1. 物业残旧问题

本次整体招租物业建成年份较久，部分物业较为残旧，出租方拟按物业现状出租，租赁期间物业结构及其基本设施（包括但不限于物业墙体、天面、地面等结构及管道、门、水电等基本设施）的维修、维护、装修、改造及物业日常的维修费等一概由承租方承担。承租方需研判其中的风险，并自行依规开展盘活改造工作及后续经营。

1. 部分物业带租约出租问题

位于南边旧圩办公室101等17处物业处于出租状态，承租方需无条件承接上述物业的租赁关系，可自行选择与租户按原合同内容执行至合同结束或者协商解除合同，若提前解除合同所产生的赔偿责任由承租方自行承担。

五、承租方须履行的义务

1. 承租方参与租赁竞投时，需提供与招租方案规划定位相匹配的项目规划方案书。
2. 承租方须承诺按出租方制定的《南边粮仓片区整体招租方案》执行。
3. 承租方须承诺按国盈公司的通知要求，及时签订物业租赁合同，并按照合同约定执行。
4. 承租方在租用过程中，不得私自整体转租给他人，如将部分物业转租、分租给他人，承租方需在转租、分租后十天内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。转租、分租合同的终止日期不得超过原租赁合同约定的终止日期，否则出租方有权解除租赁合同，收回资产并依法追究承租人的法律和经济责任。与承租方签订合同的次承租方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，没收租赁合同保证金。

2024年3月20日