

# 交易方案

一、委托方				
广州市白云区棠景街棠下经济联合社				
二、资产基本信息摘要				
标的物地址	广州市白云区棠景街远景路14号及棠景路商业街项目（棠景路165号、棠下南街68号、棠景路173号、棠下南街73号）			
资产类型	商业			
资产面积	总面积20,140.85 m <sup>2</sup> ，其中远景路14号1至9层面积12,496.17 m <sup>2</sup> （含出租方自用场地200 m <sup>2</sup> ）及地下停车场面积1,779.42 m <sup>2</sup> 、棠景路165号1,337.94 m <sup>2</sup> 、棠下南街68号923.2 m <sup>2</sup> 、棠景路173号2,595.43 m <sup>2</sup> 及棠下南街73号533.69 m <sup>2</sup> 、配套无偿使用空地475 m <sup>2</sup> 。			
权属信息	资产所有权人	广州市白云区经济联合社	产权手续是否完善	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 部分完善
	资产所有权证号	远景路14号资产拥有产权证：穗字第0140033275号、穗字第0140033276号、粤房地证字第C4915105号、粤房地证字第C4915106号、粤房地证字第C4915107号、粤房地证字第C4915108号、粤房地证字第C4915109号、粤房地证字第C4915110号、粤房地证字第C4915244号		
标的使用情况	该物业总面积20140.85 m <sup>2</sup> ，其中16536.73 m <sup>2</sup> 物业合同仍在履行期内，分别为：远景路14号，面积14275.59 m <sup>2</sup> （含地下停车场面积1779.42 m <sup>2</sup> ），原合同到期时间：2026年3月18日；棠景路165号，面积1337.94 m <sup>2</sup> ，原合同到期时间：2024年10月10日；棠下南街68号，面积923.2 m <sup>2</sup> ，原合同到期时间：2024年10月10日；棠下南街73号533.69 m <sup>2</sup> 及棠景路173号2,595.43 m <sup>2</sup> 已到期。配套无偿使用空地475 m <sup>2</sup> 。			
是否涉及优先权	<input checked="" type="checkbox"/> 是。在同等条件下，原承租人享有优先承租权。如优先权人不放弃优先权，须按照公告要求办理意向登记手续、交纳交易保证金并参与交易。			
	<input type="checkbox"/> 否			

水电现状	正常
消防手续	<input type="checkbox"/> 完善：有一次和二次消防 <input checked="" type="checkbox"/> 部分完善：1. <input checked="" type="checkbox"/> 有一次消防手续 2. <input type="checkbox"/> 有二次消防手续 <input type="checkbox"/> 没有完善：没有消防手续
其他情况	原承租方为：广州市时代商业管理有限公司

### 三、意向方资格条件

（一）意向方或关联公司须为是中华人民共和国境内并在广州市注册合法存续的企业法人，意向方成立时间不低于 10 年，意向方实缴资本不低于 1 亿元。（意向方必须提供营业执照、最新年度验资报告）。

（二）意向方或关联公司在所属期为 2019 年至 2023 年在广州市内纳税总和不低于 4500 万元。（包含增值税及附加、企业所得税、印花税、土地使用税及其他税，提供税收完税证明）

（三）意向方或关联公司在 2019 年至公告发布之日，在广州市有经营物业面积累计不少于十五万平方米。（提供房屋租赁登记备案证明材料）

（四）意向方或关联公司从 2019 年至今曾被认定为广州市总部企业，须提供广州市发展和改革委员会认定的总部企业名单，广州市发展和改革委员会门户网站(网址:fgw.gz.gov.cn)上相关通知文件并加盖公章。

（五）意向方或关联公司在广州市拥有不少于 1 个国家级科技企业孵化器，须提供中华人民共和国科学技术部 ([most.gov.cn](http://most.gov.cn))的通知文件复印件并加盖企业公章。

（六）本项目不接受被列入信用中国网 (<https://www.creditchina.gov.cn>) 中记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单的法人报名。

（七）本项目不接受自然人、外资、中外合资或联合体报名。

备注：“关联公司”是意向方的分公司、子公司及控股公司，且须为意向方本次交易提供连带责任担保，并签署承诺书。

### 四、对原乙方的补偿（选填）

补偿标的	远景路 14 号		
评估方法	根据评估报告装修原值及合同租赁年限	补偿金额	2781100 元

### 五、交易条件

租赁/承包期限	20 年	免租期	免租 6 个月（租赁期的第 1、2、13、14、25、26 个月）
---------	------	-----	-----------------------------------

递增方式	建筑物 17686.43 m <sup>2</sup> 、配套地下停车场在上期的基础上月租金每 3 年递增 5%。		
标的物交付时间	如原承租方竞得，合同签订后直接交付物业；如为新竞得方，原合同未到期物业于到期日第 2 天交付，已到期合同签订后 15 天内交付物业。	转/分租要求	租赁期间内，经委托方书面同意后方可转租或分租
资产用途	商业		
合同履约金	最后一期月租金的六倍（以实际竞得价为准）		
其他条件	<p>1. 签订租赁合同后，竞得方应在 60 个工作日内迁到在该物业所在地完成登记变更并在项目存续期内不可迁出。</p> <p>2. 标的物共 20,140.85 m<sup>2</sup>，其中远景路 14 号面积 14275.59 m<sup>2</sup>（含地下停车场面积 1779.42 m<sup>2</sup>），原合同到期时间：2026 年 3 月 18 日；棠景路 165 号面积 1337.94 m<sup>2</sup>，原合同到期时间：2024 年 10 月 10 日；棠下南街 68 号面积 923.2 m<sup>2</sup>，原合同到期时间：2024 年 10 月 10 日；棠下南街 73 号及棠景路 173 号已到期，配套无偿使用空地 475 m<sup>2</sup>。如竞得方为原租户，标的物成交时间即为未到期物业原合同终止时间，竞得方需按成交价向委托方缴纳标的物整体租金。如竞得方非原租户，已到期部分物业由竞得方按成交价向委托方缴纳，未到期物业租金则由原租户按原合同租金直接向委托方缴纳至原合同结束期，原合同到期后第 2 天起租金由竞得方按成交价向委托方缴纳，递增按整体竞得约定的年限执行。</p> <p>3. 竞得方在接收物业后 60 个月内，需对本物业进行全面升级改造装修，资金投入不低于 3,000 万元（以发票金额为准），包括外立面、铝窗、电梯、发电机房、消防系统及口水街道路改造等，原承租户需配合竞得方改造工作。改造方案需经委托方书面同意后方可实施。如竞得方改造金额未能达到金额要求的，委托方有权要求竞得方向委托方补足差额款项。提交意向报名资料时必须书面承诺：在成交物业后，出资对本物业进行全面升级改造装修，改造装修方案依法需要报有关政府部门报批的应该在报批后方可施工。</p> <p>4. 竞得方需免费提供 200 平方米物业供棠景街商会办公使用。</p> <p>5. 竞得方在接收物业后 6 个月内，竞得方需缴纳 100 万元用作棠下村文化传承建设基金使用。</p> <p>6. 竞得方需在一年内培育一家二级及以上建筑资质证的建筑业企业至棠景街道辖区，且一年内该企业在棠景街道辖内实现至少 5000 万元的产值。</p> <p>7. 竞得方承租后需确保在合同签订后两年内引入或孵化至少三家四上企业，引入或孵化企业需将工商登记注册在本标的物所在地。</p>		

8. 竞得方须预留 900 平方米办公场地由街道进行招商引资，预留时间 2 年（自合同生效之日开始计算）。竞得方以成交租金为基础，增幅不超过 20% 的价格进行分租收取租金。

9. 竞得方承租后须参与棠景街道组织的远景路风情街升级改造，出资金额不低于 200 万元。

10. 竞得方需参与棠景街“百县千镇万村高质量发展工程”项目促进城乡区域协调发展工作，助力新型城镇化和乡村振兴，促进棠景经济高质量发展。

11. 以上条件中，若 1、3、4、5、6、7、8、9、10 条款若达不到要求的，委托方有权扣除竞得方 100 万的合同违约金。如产生扣除，竞得方需再次补齐合同履约金。

12. 交易保证金¥【3,000,000】元（人民币大写：【叁佰万】元整），签订合同后，转为合同履约金，多出部分于 7 个工作日内原路返还，不足部分由竞得方签订合同当日补足。

13. 如国家需征收、征用该物业的，本合同终止，竞得方须在出租方签订征收征用协议之日起 30 日内无条件服从搬迁并将该物业腾空交还给出租方，相关补偿款按国家有关政策规定执行。

14. 如遇城中村改造的，本合同终止，竞得方须在村改中标签约之日起 30 日内无条件服从搬迁并将该物业腾空交还给出租方，相关补偿款按国家有关政策规定执行，出租方不承担任何额外赔款或补偿责任。如因本合同提前终止给竞得方或次承租方造成损失的，由竞得方自行承担，与出租方无关。

15. 其他条件详见交易合同样本。

## 六、交易底价

首年每月租金：合计 628025.05 元（人民币大写：陆拾贰万捌仟零贰拾伍元零伍分），其中建筑物 17686.43 m<sup>2</sup>，按 35 元/平方米/月；配套地下停车场按 9000 元/月。

是否含税价	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是否设定保留价	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
竞投阶梯	建筑物 17686.43 m <sup>2</sup> 竞价阶梯 1 元/平方米/月 (其他不计入面积部份无竞投阶梯)。		

## 七、交易保证金

交易保证金金额	¥3,000,000 元（人民币大写：叁佰万元整）
---------	---------------------------

## 八、交易方式

现场举牌

现场书面报价

其他：网上竞投

盖章确认

委托方（盖章）：



年 月 日

交易管理机构（盖章）：



2024年9月30日



