河口浔味商业区物业招租要求

为实现国有资产物业保值增值目的，现对位于河口浔味商业区拟定如下出租要求:

一、物业出租要求

（一）物业情况

上述物业位于佛山市三水区西南街道车仔路23号，其中佛山市三水区西南街道车仔路23号21栋商业房屋建筑面积为10334.62㎡；佛山市三水区西南街道车仔路23号地下室人防房屋建筑面积为1972.12㎡；佛山市三水区西南街道车仔路23号地下室地下机动车库房屋建筑面积为1217.40㎡。该批物业用于商业经营、餐饮、旅业、酒店、办公或停车场使用，可按我公司物业拆分示意图独立出租。

（二）租赁期限

物业设定租赁期限为5年，自出租方向承租方交付物业之日起计算。

5年租赁期满后，承租方对物业的装修以及新装的用电设施、消防设施、依附于墙体的基本设施均不得拆除，并确保完好归还。

（三）租赁租金及物业管理费

1、租金金额

参考评估公司对物业的资产现状的租金评估价，经定价小组审核后，设定招租底价，对外招租。

1. 物业综合服务费金额

 租赁期间，承租方按物业租赁面积5元/㎡缴交物业综合服务费。

3、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。

4、租金及物业综合服务费缴纳方式

租金及物业综合服务费按月缴纳，出租方向承租方开具有效的发票，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。

5、装修期租金

鉴于物业为毛坯，装修改造投入金额较大，故给予承租方2个月的免租装修期，装修期间不收取租金。租赁物业在确立租赁关系起的第一、第二个月免租作为装修期，免租装修期仍属租赁合同的有效租赁期内计算。若承租方实际租赁期限不足2年，承租方须补缴已减免的装修期间租金。

6、合同保证金

租赁保证金按3个月租金等额收取，水电保证金按委托单位要求收取,若因承租人原因提前终止合同的，保证金不予退还。

（四）物业改造要求

承租方在租赁上述物业后，可自行开展物业改造行为，但必须遵循以下改造要求:

1、物业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。外墙立面改造及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。

2、承租方在保证建筑安全的前提下且履行相关手续后，可以对物业房屋外墙进行装修，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 )。

3、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经济法律责任。

（五）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，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、承租方自行安装水、电、消防、通讯、排污等设施，并按照有关部门的要求，正确合法地使用。

3、承租方经营期间应当按照政府部门有关“创文、创卫”等专项整治活动的要求进行规范管理，并积极配合出租方及政府相关职能部门的检查工作。