

场地交底确认书

时间	
地点	广州市白云区三元里大道688号101房（首层大堂至二层）、三元里大道696号第三层物业
交标单位	
参与人员	出租方: 广州五羊产城投资有限公司 廉洁监督员:
	意向方:
面谈内容	为了让竞租单位更好地使用该竞租场地，在竞租单位递交资料时，广州五羊产城投资有限公司需要再次明确以下内容： 1. 意向承租方须自行对标的物业进行现场勘验及尽职调查，一旦缴纳交易保证金即视作意向承租方对出租标的本身及出租方所公示的全部内容知悉，并承担由此而产生的一切法律风险。 2. 意向方在缴纳交易保证金前，请务必全面了解标的情况及公告披露事项。其中，保证金缴纳成功的意向方需按时参与交易活动，并保证至少有一家意向方报价，使该项目能产生有效报价，如项目存在优先权人且保证金缴纳成功的，在未产生有效报价的情况下，应以不低于挂牌价行权，否则保证金不予退还。请审慎作出缴纳保证金的决定。 3. 承租方不得以任何理由拒签合同及支付费用。承租方须在成交通知书发出后10个工作日内按出租方提供的租赁合同版本签订合同（合同版本详见附件），同时缴纳首年月租金及租赁保证金，首年月租金以最终成交价为准。如因承租方自身原因，未在成交通知书发出之日起10个工作日内签订合同，或拒绝支付费用的，则视为放弃竞租成功资格，承租方已缴交的交易保证金不予退还。因出租方/权属方原因未按约办理合同签订手续的，签订日

期顺延且不视为出租方/权属方违约。

二、重大事项及其他披露内容

1.承租方清楚标的物的现有结构质量和产权状态，认可按照标的物的现有质量和现状交付使用。

2.租赁期内，承租方承担出租标的的定期安全检查和全部维修、维护责任，并由承租方承担相关费用。因承租方装修改造而造成房屋主体结构损坏的、造成毗邻房屋漏裂等损坏的，由承租方承担全部责任和损失。

3.标的物业首、二层物业按商业用途出租使用，第三层物业按住宅用途出租使用或政府部门核准的有关用途经营使用，承租方可按有关法律、法规规定办理相关手续，改变或改善该物业用途以用作其它经营，承租方须自行承担升级改造后出现变更土地用途而可能造成的无法办理营业执照等相关证照的风险和责任。承租方须自行按相关政策要求办妥以该物业为经营场地的相关配套设施及经营执照等手续，包括但不限于工商登记、租赁登记、装修报建、消防报建、用水用电、环保卫生及经营等所有行政审批、许可的相关手续，并及时将相关手续材料交由我司备案，自行承担相关费用以及因此可能造成的办理执照等相关手续障碍或风险。出租方提供现有的权属证明文件进行协助，承租方因无法办理相关证照导致无法正常经营时，出租方不对此承担任何责任。如承租方经营旅馆业等特种行业，须依法取得特种行业许可证才能经营。

4.鉴于物业权证为历史核发、登记方式为自报核发，证载面积与实际使用面积可能存在差异。意向承租方应充分预估并自行承担该等面积差异可能带来的影响，承租后不得以实际使用面积与证载面积存在差异为由，向出租方主张任何权利，包括但

不限于要求减租、退租、赔偿等，也不得以此为由拒付租金及其他费用。

5.本次标的按现状整体出租，承租方经慎重考虑，自愿按现状承租本租赁标的，承租方自行承担因租赁标的不满足相关规定的要求而产生的全部责任，以及自行承担因租赁标的或配套物业有可能被拆除而产生的全部经济法律责任，出租方不承担任何责任（包括但不限于：减免租金、赔偿，若因上述原因被政府部门强制拆除，则由承租方承担拆除清理的所有费用等）。若出现以下情形之一（包括但不限于市政建设、物业搬迁、企业改制、政府征收、政府收储、场地开发、改变土地及物业用途、规划调整、环境治理、政府政策、国资管理机构的要求等潜在因素或事实），双方均有权解除租赁合同，具体权利义务以双方签订的租赁合同约定为准。

6.承租方需将出租标的的装修图纸在事前报出租方及出租标的所在地的有关行政管理部门备案，经出租方及出租标的所在地的有关行政管理部门同意后，承租方应委托具备相应资质的施工单位及监理单位严格按照图纸施工。装修完成后，须经施工单位、设计单位、监理单位及有关行业主管部门验收合格并取得消防验收手续才能经营。

7.出租标的的场地内的排水、排粪、排污管道和化粪池的管理及维修费用由承租方负责。承租方对物业装修时应预留排水、排粪、排污管道和化粪池的检查口，以便检查。由于相邻物业导致的漏水及污水管、化粪池等出现问题，承租方需自行与相邻物业实际使用方协商解决并承担应付的全部费用，承租方不得以上述理由拒向出租方缴交租金。

8.【不得转租】租赁期内，承租方不得分租，不得将租赁标的物整体转租或以联营、合作经营、

委托经营等方式变相整体转租。否则，出租方可单方解除本合同，承租方应承担违约责任并赔偿出租方和第三方受到的全部损失。

9.出租标的消防设施及消防资料不完善，承租方已知悉出租标的的消防设施及消防资料的全部情况，出租方/权属方不保证出租标的现有消防设施（含消防通道、消防栓、消防用水等）符合消防等法律法规的规定，也不保证承租方能取得该标的消防合格证及营业执照等证照。承租方愿意以消防设施及消防资料现存状态接收使用并自行承担一切费用和风险，同时承诺不以上述情况为由向出租方、权属方、委托交易方主张任何权利或拖欠租金等任何款项。

10.意向方须自行对标的物业进行现场勘验及尽职调查，一旦交纳诚意金即视作意向方对出租标的本身及出租方所公示的全部内容知悉，并承担由此而产生的一切法律风险，交底后需签署《场地交底确认书》。

11.【保证方】承租方承诺加入第三方作为保证人，在签订租赁合同时应包含相关保证条款，或自租赁合同签订之日起30日内，出租方、承租方和保证人应另行签订保证合同。保证人对租金、保证金、违约金、赔偿金等承租方应付全部债务承担连带责任保证。若未按约签订保证合同的，承租方应承担违约责任。

12.【租赁情况】意向方已知悉意向方已充分知悉物业原承租方租赁到期日为2026年11月10日。若中标承租人为原承租方，租赁起租日期自2026年11月11日起计算；若中标承租人为非原承租方，场地交付以实际交付日为准，具体交付时点及租赁合同起租时间于签订租赁合同时另行明确。意向方已充分知晓：本次标的物业交易完成后，存在无法按时

腾退、按期交付的风险。意向方须自行评估交付逾期或交付不能带来的全部风险与损失；如因标的物业未能按时腾退移交产生经济损失，由中标承租人自行承担，并由中标承租人直接向物业占用方主张索赔，出租方 / 权属方不构成违约且不承担任何赔偿责任。

自合同生效（或广州产权交易所出具成交通知书）之日起，超过三个月因第三方原因仍无法完成标的交付的，承租人有权解除合同，但不得向出租方、权属方主张任何权利（包括但不限于要求返还交易服务费、支付违约金、赔偿损失等），承租人己缴纳的交易服务费不予退还。

13. 【物业情况】该物业整体存在建筑老化现象，首层至三层多处天花及排污排粪管道在不同位置出现局部渗水、漏水情况。鉴于上述情况，意向方需充分知悉并评估相关风险，结合自身经营需求作出决策，须自行解决并承担相应维修等的全部费用。

14. 【装修补偿款】该物业原承租方承租该物业期间增设的消防、电力、空调、电梯、给排水等不可拆卸固定设施(详见附件)，若承租方非原承租方的，承租方须支付装修及设备设施补偿款人民币703,398.5元给原承租方，支付该补偿款的具体约定由承租方与原承租方另行签订协议。

15. 【电力设施设备】出租标的物业内配有专用变压器，该电力设施属于出租标的与相邻物业的共用设施。由意向方承担该变压器设施的日常维护保养主体责任，负责承担相应的维护保养费用，并按现有状态持续向相邻物业承租人提供电力供应；同时，由意向方自行与相邻物业承租人协商，按实际用电情况合理分摊并收取相关的维护保养费用。

16. 【轨道建设情况】出租标的物业所处区域可

能涉及广州市城市轨道交通8号线北延段支线工程，意向方充分知悉并积极配合与工程项目相关的溶洞探测、注浆加固等必要的地质处理及施工作业。后续在租赁合同中明确约定双方的责任划分、施工期间的租金缴纳、相关损失补偿、房屋恢复标准以及涉及房屋拆迁等核心事宜，确保按合同约定执行。

17.【历史现状情况】物业在长期使用过程中，因历史原因形成当前的使用格局和建筑现状。承租方确认已充分知悉并接受该等历史形成的现状，租赁期间如因规划、城管、消防等行政管理部门要求对物业进行整改或调整，承租方应按规定无条件配合，由此产生的费用及经营影响由承租方自行承担，出租方不承担违约责任及赔偿责任。

18.承租方已知悉第三层物业因历史原因目前拥有的权属证明文件为统字282585号，部分地上建筑物因历史遗留问题现未完成规划、报建、消防等报验手续，承租方已充分知悉该物业全部区域的权属、报批报建情况，自行承担补办完善上述历史建筑物报批报建手续的责任和无法获得批准的风险，并自愿承担因此可能导致的全部法律责任及损失。

（其他具体重大事项及其他披露内容按照市场行规和内部管理规定进行约定，结合产权产易机构审核意见明确表述并以最终签订的租赁合同为准。）

竞租单位无（有）疑问：

竞租单位承诺：

我单位已清楚知悉贵司挂牌项目公告的所有披露事项及面谈交底相关场地信息，如被确认为承租方，自行承担承租场地产生的所有风险与责任，并严格按照贵司要求使用场地。

承诺人：

联系电话：