重大事项提示及风险告知函

1．本次出租物业标的坐落于整体出租广州市海珠区琶洲大道1号、7号、9号、11号之一11号之二11号之三11号之四101房、13号之一13号之二13号之三13号之四101房、15号之一15号之二15号之三15号之四101房，芳园路14号之一至14号之五、16号之一至16号之四101房。意向承租方已充分知悉标的在区位、权属、现状、占用、配套条件等方面存在差异，自愿整体承租。承租方中标后，除不可抗力因素外不得申请拆分、缩减承租面积，否则出租方有权没收租赁保证金并解除合同。

2．本次交易的出租方为广州机场资产运营发展有限公司，系出租标的权属人广州机场建设投资集团有限公司的全资子公司，出租方就本次出租行为已获得权属人许可。承租方须于广州产权交易所有限公司发出《成交通知书》之日起10个工作日内与出租方完成租赁合同签订，否则出租方有权没收承租方在广州产权交易所缴纳的保证金。

3．本项目全部物业按勘查时实物现状交付，意向承租方在报名前应自行前往物业现场实地勘查（联系方式：黄先生 17819819940/陈小姐 18825050051），逐项核实并充分了解物业区位、建筑现状、配套设施、权属瑕疵、占用情况等实际条件，结合自身情况充分评估承租及后续经营风险。勘查完毕后签署《物业现场勘察报告》即代表认可出租标的租赁条件及物业现存全部瑕疵（含建筑、设施、占用、配套、产权办理进度等），成交后不得再以物业实物缺陷、前期占用、配套不全等事由要求减免租金、变更合同、索赔或解除租赁关系。

4．意向承租方需充分知悉：

（1）本次所出租物业共 6 处，均已有房地产权证（详见附件：产权资料）；

（2）本次所出租6 处物业中的 5 处证载权属人均为“广州机场建设投资集团有限公司”（详见附件：产权资料），剩余 1 处物业（海珠区琶洲大道7 号、9 号）已完成国有资产划转手续，权属已划转至“广州机场建设投资集团有限公司”，正办理产权变更登记中，且没有一次消防验收相关资料，承租方需按消防验收部门要求自行办理消防改造、验收等。

（3）本次挂牌出租用途需严格按照现有产权规划用途经营使用，承租方承租期间严禁私自改动房屋结构、变更物业规划使用性质，因承租方经营业态、使用条件、装修方案、审批政策、物业现状或其他非出租方故意隐瞒原因导致无法办理相关证照（包括但不限于营业执照、食品卫生许可证、消防验收证等）的，承租方不得据此要求解除合同、减免租金或追究出租方责任；

意向承租方须充分知悉以上 6 处物业房地产权证/不动产登记查册表情况、

权属关系、消防验收情况、以及证载使用用途，不得以无法办理相关经营所需证照为由（包括但不限于营业执照、食品卫生许可证、消防验收等）要求解除合同、减免租金或追究出租方责任。

5. 出租方不承诺出租标的适合承租方拟经营的特定业态。承租方应自行向市场监管、消防、住建、城管、环保、卫生、街道等主管部门咨询并确认其拟经营业态的准入、审批、备案及整改要求。因承租方拟经营业态不符合物业现状、规划用途、监管要求或审批条件导致无法经营、停业整改、行政处罚或增加投入的，相关风险、责任和费用由承租方自行承担。

6. 意向承租方需充分知悉并承诺，后续不动产登记机构核发新版不动产权证的，物业使用用途以新证登记内容为准，出租标的清单所列面积、现有权属资料记载面积、后续不动产权证登记面积、现场实际可使用面积之间可能存在差异。承租方已结合现场勘查情况自行判断承租价值。

7. 承租方知悉并确认，租赁期间如因政府部门或其他有权机关基于公共利益、城市更新、用房安置、政策调整、行政决定、指令或其他非出租方可控制原因，要求对租赁物业进行收回或另作他用，导致承租方不能继续使用全部或部分租赁物业的，出租方有权根据实际影响相应变更租赁面积、租金、租期或解除租赁合同。承租方应在收到相关文件、通知、决定或知悉相关事项后及时办理腾退、交接手续。双方按实际使用期间和实际使用面积据实结算租金及相关费用，出租方退还未发生期间已收取的租金及依法/依约应退还的保证金，除此之外双方互不承担违约或赔偿责任。

8. 承租方需为承租房屋的治安消防安全第一责任人，并承诺承租期间全面落实安全生产主体责任，建立日常巡检制度，重点加强闲置空置物业防火、用电、防盗、结构安全等隐患排查整治。因承租方安全管理缺位、疏于管控引发安全事故、行政处罚、人身及财产损失的，出租方有权单方解约、没收租赁保证金，全部责任与经济损失由承租方自行承担。

9.本项目目前处于出租状态，现有租赁合同将于 **2027 年 8 月 31 日**到期。新一期租赁合同起租时间为 **2027 年 9 月 1 日**。若现租赁合同提前解除，则租赁合同起租时间以出租方交场时间为准，双方另行签订补充协议。若承租方中标后，在新一期租赁合同租赁起租前因承租方自身原因单方面解约的，则合同约定所缴纳的租赁保证金及首期租金将作为违约金，并追究其对我方所产生的其它额外损

失费用。

本项目存在转租商户，现有租赁合同到期后新一期承租方需自行与现有转租户协商续租、清场、相关费用（水电费、物管费等）缴纳等事宜，出租方仅在职责范围内予以协调配合，厘清双方权责边界。

10. 承租方知悉本次出租6处物业可能存在历史遗留尚未结清的水电费、物业管理费等相关欠费，后续由租赁双方协商处理。承租方不得以存在前述历史欠费为由拒绝签订租赁合同、解约租赁合同、拒缴租金或主张减免相关费用等。

11. 承租方需与所属物业单位签订物业管理协议并承担物业管理费和附属设备设施的维护费用（具体费用以所属物业公司收费为准）。

12. 承租方根据实际经营需求且在获得出租方同意的前提下可自行完善该出租标的的配套设施及证照手续，由此产生的相关费用须自行承担。另，承租方须根据政府相关要求自行完善该出租标的的合法使用手续，并承担消防、环保（排油烟、排油污、隔油池、化粪池）、食品安全与治安安全等责任。

13. 承租方入场装修前,须根据相关施工管理要求等， 自行前往该物业所辖区域的城管、街道办、住建局等进行装修备案，并将相应的装修设计方案、图纸于提交出租方及物业公司审核，审核通过后方可动工。特别地，单套超300平方米的物业需按商业消防规范制定改造方案，向所辖区域的住建局报审通过后方可施工。完成改造后应及时向住建局申报验收备案，取得相应合规手续后方可投入使用；属于公众聚集场所的，还须完成消防救援机构开业前消防安全检查。未依规办理产生的责任及损失由承租方承担。

14. 本物业按届时原承租方恢复原状后，按现场实际现状交付，且物业现场不具备餐饮条件；若承租方经营餐饮相关业态，需按相关经营业态要求规定，完善二次消防报备、污水及餐饮废水、油脂等排放（处理）、工商证照申领、租赁备案、办理食品卫生许可等相关手续；承租物业所产生的维修费、电梯费、煤燃气费（含管道报装、检修等相关费用）、水电费、排污费、卫生垃圾费、联防费、有线电视费、电话费及其他相关费用等，上述费用按照有关管理机构的标准实施收费，均由承租方承担。

15. 《重大事项提示及风险告知函》、《物业现场勘察报告》及本项目挂牌公告、物业清单、产权资料等均为报名文件，与租赁合同具有同等法律效力。意向承租方/承租方不得以未阅读、不理解、不知悉相关内容为由拒绝履约或主张

减免租金、解除合同、索赔赔偿。

意向承租方确认已完整阅读、理解并接受本提示函全部内容，已就相关风险进行独立判断，自愿参与报名及竞价。

意向方（签名/盖章）：

年　月　日