克山招待所出租项目招租方案

为规范、有序推进克山招待所出租项目（以下简称本项目）公开招租工作，充分保障各方合法权益，根据国有资产管理有关规定及本项目实际情况，拟制本方案，具体内容如下：

一、项目简介

（一）基本情况

本项目位于广州市越秀区站西路 39 号，建设于 1980 年，未办理《不动产权证书》。出租房屋建筑面积 19750.5793 ㎡，有 6 栋主体建筑，分别为 1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、裙楼、家属楼，主体建筑及其他对应出租房屋范围、面积明细详见附件1《克山招待所出租项目房屋面积明细表》及《示意图》。

（二）四至、面积及测绘情况

出租标的四至、楼层分布及面积以附件 1《出租房屋面积及房屋安全鉴定情况》及《示意图》为准。交易面积即为出租面积，租赁合同订立、租金缴交均以交易面积为准。

无论附件 1《出租房屋面积及房屋安全鉴定情况》及《示意图》是否准确，意向方均须按本方案第四条第（二）项规定亲临现场看样；意向方签署《标的物现场看样确认书》并参与竞价、签订租赁合同的，即视为认可出租标的的范围、四至与面积，不得以租赁面积与公告载明面积不一致，或者出租标的存在瑕疵为由，拒绝签订合同、要求解除合同、要求调整租金，或者要求出租方承担违约责任。

（三）权属及出租主体

本项目权属单位为中华人民共和国广州出入境边防检查总站。本项目管理单位及后续签订出租合同的单位为广州出入境边防检查总站警务保障中心（以下简称出租方）。出租方实施本次出租，已取得权属单位同意。

（四）项目现状及场地移交

本项目原承租方为广州市新濠畔市场经营管理集团有限公司，原出租合同有效期至2026年12月31日止；项目现状以意向方现场看样为准。

出租标的按现状移交。原承租方未腾退房屋的，由承租方自行负责与其协商（或诉讼）处理场地交接事宜与争议，并承担由此产生的费用、时间及经营损失；承租方不得以场地移交迟延为由拒付租金、拒收房屋、解除合同或要求出租方承担违约责任。

（五）优先承租权

广州市新濠畔市场经营管理集团有限公司享有同等条件下优先承租权。

二、出租条件

（一）出租范围

按项目现状整体对外出租，不拆分出租。

（二）租赁用途

租赁用途为商业，不得经营娱乐业及违法行业，不得用于非公立医疗机构。

（三）出租期限及免租期

出租期限为5年，装修免租期6个月，装修免租期包含在5年租期之内。租赁期与装修免租期不因承租方实施加固修缮、办理相关行政手续（包括但不限于经营许可、消防验收、消防改造、规划用途调整、业态调整及权属登记等）而顺延或延长。

（四）招租底价及租金递增率

招租底价为人民币880,876元/月（折合44.6元/㎡/月）；租金递增率为每2年递增5%。招租底价已考虑本方案第三条所披露的出租标的现有瑕疵。

（五）交易保证金及租赁保证金

交易保证金为人民币2,642,628元；租赁（履约）保证金为首月租金的三倍。意向方须于信息公告期截止日17:00前足额交纳诚意金（与交易保证金金额一致，人民币2,642,628元），方取得竞价及成交资格。

（六）资产出租审批流程

1.产权所组织竞价确定拟成交方后，拟成交方须于广州产权交易所有限公司（以下简称产权所）发出《签订意向性协议通知书》之日起5个工作日内签订意向性协议（详见附件2）；拟成交方须按出租方提供的意向性协议版本签署，不得变更条款。

2.签订意向性协议后，出租方依据有关规定向上级部门申请报批。上级部门审批通过后，出租方将审批通过文件提交产权所；产权所收到该文件后，拟成交方被正式确认为成交方，

产权所向其发出《成交通知书》。

3.自出租方向上级部门申请报批之日起，若本项目超过180 日仍未获得审批意见的，交易双方可选择保留本次交易，直至出租方获得上级部门审批意见；保留交易期间，交易双方均有权终止本次交易，一方决定终止的，应当提前5个工作日书面通知对方及产权所。终止后交易保证金无息退还拟成交方，交易双方互不追究对方及产权所的任何责任，任何一方不得要求对方赔偿经济损失。

4.在出租方与拟成交方未正式签订出租合同前，如拟成交方自行对项目进行设计、检测或者其他前期准备工作，产生的全部费用由拟成交方承担，不得向出租方主张任何赔偿责任。

5.若非因拟成交方自身原因导致本项目未获上级部门审批通过的，本项目终结，交易保证金无息退还拟成交方；拟成交方不得追究出租方及产权所的任何法律责任，不得要求赔偿任何经济损失。

6.成交方须于产权所发出《成交通知书》之日起15个工作日内签订交易合同。出租方要求对交易结果进行公示的，由出租方自行公示，并于公示结束后签订成交文件（含交易合同）。交易合同的条款与成交价格，不因出租方上级部门审批时间的增加发生变化。

（七）加固修缮要求

根据《建筑物结构安全性及抗震性能检测鉴定报告》，出租标的主体建筑房屋安全性鉴定结论均为Csu、Dsu级，抗震

性能不满足7度抗震设防对丙类建筑物的要求（详见本方案第三条第（三）项）。承租方应对租赁标的物进行加固修缮，具体要求如下：

1.承租方应自租赁合同签订之日起12个月内完成对租赁标的物的加固修缮并通过安全检测鉴定。如承租方未在12个月内完成对租赁标的物的加固修缮并通过安全检测鉴定，或未完成加固修缮并通过安全鉴定就将房屋投入经营使用的，出租方有权单方解除合同、不予退还租赁保证金并要求承租方赔偿损失（含出租方为完成承租方未实施完毕的加固修缮工程与设计、鉴定工作所发生的全部费用）。

2.涉及加固工程的全部费用与工作，包括但不限于设计、施工、监理、协调、验收、鉴定、安全责任、相关行政许可及备案等，均由承租方自行办理并承担。

3.承租方应委托具备相应资质的设计单位出具加固设计方案及图纸，委托具备相应资质的施工单位出具施工方案、施工图纸并实施加固工程，委托具备相应资质的监理单位实施监督管理，并委托其他具备相应资质的单位参与加固工程。

4.施工过程中，出租方有权随时对施工情况进行监督、检查，承租方须予以配合。

5.工程完工后，承租方应通知出租方进行联合竣工验收，并按工程验收要求提交竣工验收所需资料。

6.加固工程完工后，承租方应委托已在广州市住房和城乡建设部门备案的房屋安全检测鉴定机构进行二次检测鉴定，鉴

定结果须同时满足：安全性鉴定结论为 Bsu 级以上（含 Bsu 级）；抗震鉴定结论满足 7 度抗震设防对丙类建筑物的要求。

7.加固工程完工后，承租方应全力协助配合出租方为该项目办理权属证明，提供房屋加固、消防改造和装修施工等系列工程资料。

8.上述加固、鉴定相关的一切风险、安全责任，全部由承租方自行承担与办理；相关费用已包含在本条第 2 项约定的承租方承担范围之内。具体要求详见《广州出入境边防检查总站房地产出租合同（范本）》（附件 3）。

三、标的物瑕疵披露

出租方本着诚实信用原则，就出租标的已知或可能存在的瑕疵作如下充分披露。意向方应认真阅读本部分内容，并在参与竞价前自行核实、实地查勘。

（一）权属登记瑕疵

本次出租标的因历史原因，未办理房屋确权手续，未取得不动产权证书（房屋所有权证）。由此可能导致承租方办理营业执照、经营许可、消防、装修等遇到障碍，相关风险与责任由承租方自行承担。

（二）建设手续瑕疵

本次出租标的因历史原因，无建设工程规划许可证、无建筑工程施工许可证、无竣工验收备案等。由此可能导致承租方办理营业执照、经营许可、消防、装修等遇到障碍，相关风险与责任由承租方自行承担。如需办理上述行政许可、行政备案

等手续的，由承租方自行办理并承担因此发生的全部费用，出租方仅提供必要的协助与配合。

（三）结构安全及抗震性能瑕疵

根据《建筑物结构安全性及抗震性能检测鉴定报告》，出租标的房屋的安全性鉴定结论均为 Csu 或 Dsu 级，抗震性能不满足 7 度抗震设防对丙类建筑物的要求。承租方须按本方案第二条第（七）项完成整体加固修缮，并通过二次检测鉴定。

（四）消防瑕疵

1.本次出租标的因历史原因，无一次消防手续（建设工程消防验收或备案）。

2.标的物现有消防设施设备的配置、状态与完好程度，以意向方现场看样时的实际状况为准，出租方不作任何承诺或保证。

3.承租后为满足经营需要所实施的消防改造、消防设计审查、消防验收或备案、二次消防等，均由承租方自行办理并承担全部费用与风险，出租方仅提供必要的配合与协助。

4.无论一次消防由何方办理，承租方均不得以一次消防未办理或未获通过为由，主张出租方违约、要求解除或变更租赁合同，或者要求减少、拒付、延迟支付租金（详见本方案第四条第（六）项）。

（五）规划用途及经营业态瑕疵

本次出租用途为商业。如房屋规划用途与承租方拟经营业态不一致，需办理业态调整、规划用途变更等审批手续的，由

承租方自行向有关部门申请办理并承担全部费用与不能获批的风险，出租方仅予以必要协助。

（六）面积及四至瑕疵

交易面积即为出租面积，租赁合同订立与租金缴交均以交易面积为准。出租房屋的范围、四至与面积见《出租房屋面积及房屋安全鉴定情况》及《示意图》（附件1），如附件1与现场存在差异的，以现场现状为准。无论何种情形，交易面积均可能与实际使用面积存在差异，出租方不保证二者完全一致；意向方签署《标的物现场看样确认书》并参与竞价的，视为认可出租标的物的范围、四至与面积，不得以此为由主张权利（详见本方案第四条第（六）项）。

（七）场地移交瑕疵

本项目原承租方为广州市新濠畔市场经营管理集团有限公司，原出租合同有效期至2026年12月31日止，其腾退、移交存在不确定性，出租方不承诺该部分房屋的具体移交时间及移交状态（详见本方案第一条第（四）项）。

（八）房屋本体及设施设备瑕疵

出租标的按现状移交。房屋外墙、楼顶存在渗水、损坏情形；该项目无配套停车场，现车辆出入通行及停放场地非本项目所属物业；配电系统不完善，目前高低压设施位于项目周边非本项目所包含的其他建筑区域内，承租人需自行商议借用事宜或自行建设高低压电力设施；生活用水、视频监控、消防系统、空调、电梯等设施设备的配置与现状以现场看样为准，出

租方不作任何承诺或保证。相关维修、改造、更换责任及费用承担，按本方案第八条第（七）、（八）项执行。

（九）外部环境瑕疵

租赁期间如遇政府部门实施市政道路施工、市政改造（如雨污分流工程）等，可能影响标的物正常使用。相关改造工程及费用承担，按本方案第八条第（四）项执行。

（十）其他未披露瑕疵

除出租方已披露的瑕疵外，出租标的的实际状况及是否还存在其他瑕疵（包括但不限于相邻关系、历史使用遗留问题、地下管线、环保要求等），由意向方自行调查核实。

四、风险承担与责任限制

（一）按现状承租

成交方按出租标的现状整体承租。出租方就标的物的权属登记、建设手续、结构安全、消防状况、规划用途、面积、设施设备等均按现状交付，不作任何关于标的物适用性、可办证性、可经营性的明示或默示承诺与保证。

（二）尽职调查义务

意向方应在信息公告期内亲临现场实地看样，查阅出租方公示的全部资料，并自行向规划、住建、消防、市场监管、街道等有关部门核实标的物状况及经营所需条件。意向方应慎重决定交易行为，合理确定报价。

（三）视为已知悉的规则

意向方未按公告要求完成现场看样并签署《标的物现场看

样确认书》（附件4）的，不得报名参与竞价；意向方一经签署该确认书并交纳交易保证金，即表明其已完全了解并接受标的物现状以及一切已披露和未披露的瑕疵，自愿承担由此产生的全部风险与可能发生的全部损失。

（四）风险自担范围

下列风险及后果（包括但不限于承租方因此遭受的全部损失），均由承租方自行承担，出租方不承担责任：

1.因标的物未办理房屋确权手续、建设手续不完善，或者土地权属、用地手续存在瑕疵，导致无法办理或延迟办理营业执照、经营许可、消防验收、环保、卫生等证照，乃至租赁合同被认定为无效的风险；

2.消防设计审查、消防改造、消防验收或备案未办理或未获许可、审批通过，或因此不能开业经营的风险；

3.业态调整、规划用途变更等审批未获批准的风险；

4.交易面积与实际使用面积存在差异的风险，以及因四至界址不清与相邻使用人发生争议的风险；

5.因原承租方、分租户未按期腾退导致未能按交易面积、按约定时间使用标的物的风险；

6.加固修缮工程的费用、工期、质量、安全责任及未通过二次检测鉴定的风险；

7.房屋本体及设施设备按现状移交所产生的维修、改造、更换风险；

8.因市政施工、市政改造及外部环境变化影响经营的风险；

9.其他已披露或应当自行调查发现的瑕疵、障碍与风险。

（五）费用自担范围

与承租经营及使用标的物相关的全部费用均由承租方承担，包括但不限于：加固设计、施工、监理、检测、鉴定及相关行政许可与备案费用；补办建设工程规划许可、消防设计审查、改造、验收或备案费用；装修装饰与水、电、电梯等设施设备改造更换费用；营业执照及各类经营证照办理费用；业态调整、规划用途变更审批费用；水、电、气报装及过户费用；房屋及外墙、楼顶维修费用；市政改造相关费用。

（六）不得以瑕疵为由主张权利

承租方不得以本方案、招租公告及附件已披露的瑕疵，或者按其应尽调查义务应当自行发现的瑕疵、障碍与风险为由，实施下列行为：主张出租方违约或要求出租方承担违约责任、赔偿责任；要求解除或变更租赁合同；要求减少、拒付、延迟支付租金及其他费用；拒绝接收房屋或要求顺延租赁期限、免租期。

承租方因自身或标的物瑕疵原因，无法按经营意向使用房屋、办理相关经营证照而要求退租的，其租赁（履约）保证金不予退还；给出租方造成损失的，还应予以赔偿。

（七）责任限制

在出租方已按本方案充分披露的前提下，对于因标的物瑕疵、行政审批未获通过、第三方占用、市政施工及其他非因出租方故意或重大过失所致的情形，出租方不承担违约责任及赔

偿责任；承租方应自行承担相应损失。

（八）成交价格已考虑瑕疵

意向方的报价应视为已充分考虑标的物存在的全部已知及未知瑕疵、加固修缮成本、办证与审批风险、场地移交风险等因素，成交后不得以瑕疵为由要求调整成交价格或租金。

五、意向方资格条件

（一）意向方必须为中华人民共和国境内注册成立、合法存续的企业法人，且实缴注册资本不低于人民币4000万元；实缴注册资本以验资报告为准，验资报告需符合有关规定并申请赋码。本项目不接受自然人、非法人组织报名。

（二）意向方需提供招租公告截止日前一个自然月内任一单日，银行出具的定期或活期存款余额证明，余额不低于人民币2000万元，或提供银行授信协议及对应银行出具的在有效期内的授信额度不少于人民币2000万元的证明文件。

（三）意向方需具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，需提交具有执业资格的第三方审计机构出具的2023年、2024年、2025年度审计报告，每年净利润均不得为负数。

（四）意向方被列入“信用中国”网站“经营（活动）异常名录查询”和“重大税收违法失信主体”记录名单的不得参与（https://www.creditchina.gov.cn/）。

（五）意向方被法院列入失信被执行人的不得参与（提供意向方中国执行信息公开网 http://zxgk.court.gov.cn/法院失信被执行人查询结果）。

（六）本项目不接受联合体承租。

（七）意向方须于信息公告期截止日 17:00 前足额交纳诚意金。

（八）意向方看样时未签署《标的物现场看样确认书》（附件 4）的，不得报名参与竞价。

（九）意向方参与本项目需作以下承诺（须提供承诺函）：

1.我方已知悉并认可本项目按照现状整体承租，知悉并接受本方案第三条披露的全部标的物瑕疵及第四条所列全部风险。

2.我方承诺依法经营，经营承租物业的相关行政许可、行政审批、行政确认、行政备案等手续和相关证照（包括但不限于工商、消防、环保、卫生、防疫等）均由我方自行向有关部门申请报批、办理，并承担相关费用及不能申办的风险。

3.我方已知悉：如经核实标的物尚不具备一次消防验收、规划用途变更、业态调整等手续或条件的，由我方自行办理并承担全部费用。因无法办理或办理未获批准导致无法利用承租房屋经营的，我方不以此为由主张出租方违约或要求出租方赔偿损失。

4.我方承诺自行申办用水、用电、用气手续并承担全部费用；如我方对房屋的水、电、电梯等设施设备实施改造、更换及对房屋进行装饰、装修等工程的，我方承诺：

（1）工程、材料与设施设备的质量应符合国家、地方的质量标准与法律法规要求；

（2）应委托具有相应资质的设计、勘察、监理与施工单

位实施相关工程；

（3）如相关工程项目需办理包括但不限于消防审查、规划许可、施工许可、竣工验收、消防验收或其他行政许可、行政备案等手续的，应严格按法律法规要求自行办理后方可依法实施，并承担相关工程不能获得有关部门批准的风险；

（4）上述事项相关的方案、合同、行政手续等资料（包括但不限于设计方案、设计合同、施工方案、施工合同、采购合同、监理合同、消防审查、消防验收、规划许可、施工许可、行政审批、行政备案等），应在出具、签订、办理后三日内提供一套加盖承租方公章的复印件给出租方存档备查；

（5）上述工程所产生的全部费用均由我方自行承担。相关装修、添附、设施、设备的所有权归出租方所有，租赁期满或合同解除时无偿移交给出租方。

5.我方已知悉并认可须在报名截止日前完成现场看样、报名、交纳交易保证金，报名及交纳保证金前需联系公告载明的标的看样联系方式完成出租标的看样工作，并签署《标的物现场看样确认书》，未提交该确认书的不得参与。

6.我方承诺所提交报名资料完全属实，并承担一切相应法律责任；切实履行全部招租文件要求的履约条件与承诺，已知悉并认可出租合同中的所有条款，如被确认为承租方，同意按照出租方提供的《广州出入境边防检查总站房地产出租合同（范本）》签署、履行合同。

7.我方在登记报名前已明确知悉该出租标的存在原承租

方。我方同意按出租标的现状承租与接收，由我方自行负责与原承租方办理相关场地交接手续。我方需妥善做好场内原承租方、分租户的处置事宜，尊重市场环境，严防发生涉稳类风险事件。如原承租方、分租户拒绝向我方移交场地的，我方将自行采取合法措施解决与原承租方、分租户之间的争议，并承担相关费用，不得以此为由解除合同、追究出租方、产权所责任，我方已付的交易服务费及租金等费用不予退回。

六、招租规则

（一）招租平台

该项目委托产权所进行公开招租，对本项目提供配套视频拍摄服务，并通过项目预挂牌、软文推广等方式进行招租宣传。

（二）公开招租信息公告期

15 个工作日，意向方应于公告期内（截止日 17 时之前）在产权所完成线下报名登记。

（三）竞价时间

竞价按照报价时段分为自由报价阶段、限时报价阶段、最高报价的意向方追加报价阶段和优先权人行权时间，分别为：

1.自由报价阶段：15 分钟。意向方可以进行多次报价，其报价高于现有最高报价（首次报价可为起始价）方为有效报价。意向方所报价格产生法律效力。

2.限时报价阶段：5 分钟。自由报价阶段结束后系统将自动进入限时报价阶段，限时报价阶段每次限时周期为 5 分钟，首次限时周期从自由报价时段结束时起计算。若限时周期内无人

再报价的，则当前报价即为最高报价。若在预定的限时周期内有竞价人继续报价，则此新报价为当前有效报价，系统将重新进入5 分钟限时周期。如此循环，直至没有新的有效报价,此时的最高报价被确认为一般竞价人的最高报价。

上述时段和意向方的报价时间均以网络报价系统服务器记录为准。

3.最高报价的意向方追加报价阶段：最高报价的意向方在限时报价阶段结束（以系统计时为准）后 5 分钟内，对其所报价格有一次增价修改的机会，若没有提高报价，则视当前报价为最高报价意向方的最终报价，其他意向方无权参与该操作。

4.优先权人行权时间：追加报价时段结束，系统锁定的最终报价作为优先权人的行权价格。优先权人须在追加报价阶段结束（以系统计时为准）后 60 分钟内，对是否行使优先权作出决定，且须在系统上进行确认。

（四）加价幅度

在招租底价的基础上，加价幅度为 20,000 元/月（按出租总面积计算）的整数倍。

（五）成交人确认方式

若仅有 1 家意向方符合资格且交纳交易保证金的，该意向方无需进行报价，直接被确认为成交方，并以挂牌价格作为成交价格与出租方签订出租合同。若有 2 家或以上的意向方符合资格且交纳交易保证金的，则采用网络多次报价方式确定承租方，遵循“价高者得”原则，原承租方享有以系统锁定的最终报价优

先承租的权利。

七、交易流程

操作流程	流程中涉及的文件	所需时间	说明
1. 委托受理	1、出租方与产权所双方签订《业务委托协议》。 2、产权所向出租方发出《受理通知书》。	具体以资料定稿用印所需时长为准	出租方盖章确认委托资料；产权所审核出租方提交的挂牌材料（含审批文件、资产信息等），确认受理。
2. 招租公示（信息公告、组织看样、接受登记、交纳交易保证金）	/	**15** 个工作日	意向方须在公告期内完成现场查看物业、报名、交纳保证金。
3. 意向方资格审核	1.产权所向出租方发出《挂牌情况通知书》。 2.产权所向交易双方发出《资格审核认定结果通知书》。	**1** 个工作日	产权所依据公告载明的承租方资格条件，对报名的意向方进行资格审查。
4.组织交易	1.产权所向符合交易资格的意向方发出《交易须知》及《交易结果通知书》（如涉及竞价）。 2.产权所向出租方发出《交易结果通知书》（如涉及竞价）。	**1** 个工作日	根据公告确定的交易方式（网络多次报价），产权所组织符合条件的意向方进行交易。明确交易规则、时间等。若项目有且仅有一个符合资格意向方，则直接挂牌底价协议成交，不涉及上述情况。
5.成交结果公示	/	**5** 个自然日	交易结束后，产权所发布《成交结果公示》，主要内容包括：交易编号、标的名称、挂牌价格、成交价格、成交方名称。

操作流程	流程中涉及的文件	所需时间	说明
6.签订意向性协议	1.产权所向交易双方发出《签订意向性协议通知书》。 2.发出《签订意向性协议通知书》5个工作日内签订意向性协议。	**5个工作日**	根据出租方内部管理规定，上报审批材料需提供《意向性协议》。
7.申请并履行审批程序	/	/	出租方根据内部审批权限，由出租方履行上报审批手续。
8.成交签约	1.待产权所收到出租方提供的审批通过确认文件后，拟成交方将被正式确认为成交方，产权所向交易双方发出《成交通知书》。 2.《成交通知书》发出之日起15个工作日内签订出租合同。	**15个工作日内**	发出《成交通知书》后，产权所组织出租方与竞得方（成交方）签订租赁合同。
9.成交结果公告	/	**5个工作日**	在指定平台发布《成交结果公告》，主要内容包括：标的名称、挂牌价格、成交价格、租赁期限等。
10.资金结算	/	**5个工作日内**	产权所根据《业务委托协议》及公告约定，进行资金结算：将成交方交纳的交易保证金扣除服务费后余额不计息退回承租方。
11.出具交易凭证	产权所向交易双方发出《交易凭证》。	**1个工作日**	产权所向出租方和成交方出具《产权交易凭证》，主要内容包括：标的名称、挂牌时间、出租方、成交方、交易方式、成交价格、合同名称、合同签订日期、产权所签章等。

八、其他事项

（一）成交方须按照实际经营用途自行办理经营、使用租赁标的所需相关手续，并自行承担费用。相关证照办理障碍或风险的承担、以及无法办证而退租的后果，按本方案第四条第（四）项、第（六）项执行。

（二）任何意向方参与本次招租，均视为接受本方案第三条第（六）项关于交易面积即为出租面积的约定，并应据此合理确定报价。

（三）除本方案第四条第（二）项、第（三）项已明确的尽职调查义务及视为已知悉的规则外，意向方如有需要，可自行委托第三方机构提供尽职调查、出具法律意见或咨询意见，作为是否参与本项目竞租的决策依据，相关费用由意向方自行承担。

（四）租赁期间，若遇相关政府部门开展市政道路施工或者市政改造工程（如雨污分流工程）等，承租方不得以此为由要求解除合同或者违反合同约定义务；市政改造过程中相关政府部门要求开展的相关改造工程由承租方负责，相关费用由承租方自行承担，与出租方无关。

（五）业态调整、规划用途变更的办理责任主体及费用承担，按本方案第三条第（五）项、第四条第（五）项执行。

（六）租赁标的成交后，标的物移交日前的物业管理费、水、电等全部费用由出租方负责或按原合同规定处理；移交日后的全部费用由承租方负责承担。

（七）如出租标的的外墙、楼顶渗水或有其他损坏的，由承租方自行维修处理并承担全部费用；出租方按现状移交，不负修缮责任。

（八）出租标的成交后，出租标的涉及水、电、气过户或需解决用电、用水、用气瑕疵或需进行修缮改造的的，均由承租方自行实施、办理手续并承担费用，出租方仅提供协助。

（九）意向方应在现场看样时充分考察标的物现有消防设施、设备的状态与状况，自行评估承租后需根据租赁使用目的实施的消防改造、消防设计、消防验收的方案、成本及行政审批的复杂程度与可行性。承租后，所有与消防相关的消防设计审查、消防改造、消防验收、消防检查均由承租方自行实施并承担费用与风险，出租方仅提供必要的配合与协助。承租后如未能通过消防验收、检查的，不得擅自开业经营；因此导致合同解除的，出租方不作赔偿或补偿。

此方案。

附件：1.《出租房屋面积及房屋安全鉴定情况》及《示意图》

2.广州出入境边防检查总站房地产出租意向性协议

3.广州出入境边防检查总站房地产出租合同（范本）

4.标的物现场看样确认书

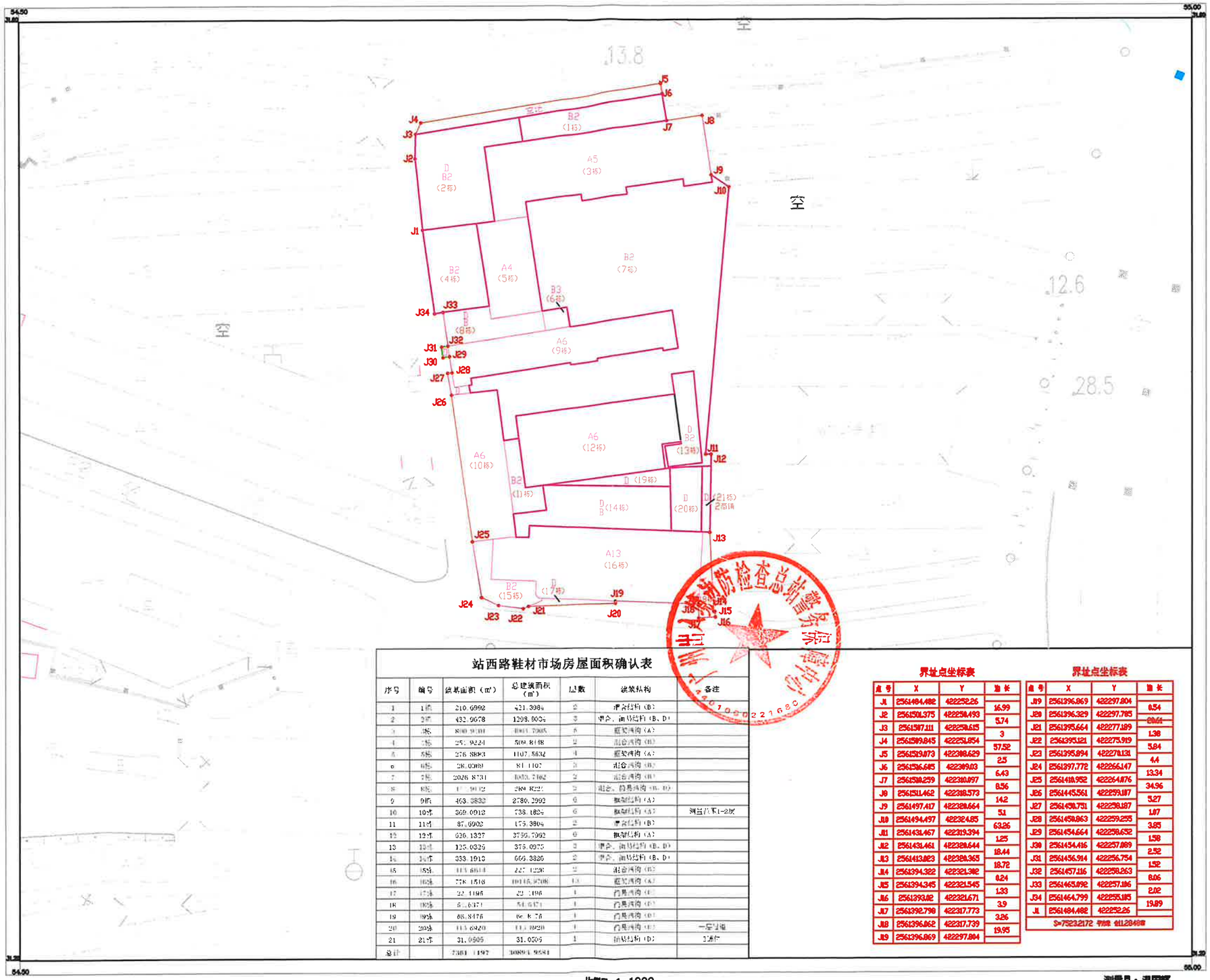
警务保障中心

2026 年 11 月 23 日

出租房屋面积及房屋安全鉴定情况

序号	楼栋	建筑面积	层数	房屋鉴定情况	备注
1	1栋	421.3984	2		
2	2栋	1298.9034	3		
3	3栋	4004.7005	5	Dsu级，不满足7度丙类建筑物抗震要求	克山招待所一号楼
4	4栋	509.8448	2		
5	5栋	1107.5532	4	Dsu级，不满足7度丙类建筑物抗震要求	克山招待所四号楼
6	6栋	84.1107	3		
7	7栋	4053.7462	2	Dsu级，不满足7度丙类建筑物抗震要求	克山招待所附属裙楼
8	8栋	289.8224	2		
9	9栋	2780.2992	6	Csu级，不满足7度丙类建筑物抗震要求	克山招待所二号楼
10	10栋	738.1824	6	Dsu级，不满足7度丙类建筑物抗震要求	克山招待所家属楼，只计算1-2层出租面
11	11栋	175.3804	2		
12	12栋	3756.7962	6	Dsu级，不满足7度丙类建筑物抗震要求	克山招待所三号楼
13	13栋	375.0975	3		
14	19栋	66.8475	1		
15	20栋	56.846	1		
16	21栋	31.0505	1		
合计		19750.5793			

广州市金翱、新濠畔鞋材市场地块范围示意图



站西路鞋材市场房屋面积确认表

序号	编号	占基面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	层数	建筑结构	备注
1	1栋	210.6992	421.398㎡	2	混合结构（B）	
2	2栋	432.9678	1298.903㎡	3	混合、简易结构（B、D）	
3	3栋	880.9101	4401.7005	5	框架结构（A）	
4	4栋	251.9224	509.8448	2	混合结构（B）	
5	5栋	276.5893	1107.5632	4	框架结构（A）	
6	6栋	28.0369	81.1107	3	混合结构（B）	
7	7栋	2026.8731	4052.7462	2	混合结构（B）	
8	8栋	17.9012	289.8022	2	混合、简易结构（B、D）	
9	9栋	463.3830	2780.2992	6	框架结构（A）	
10	10栋	369.0912	738.1824	6	框架结构（A）	测量只至1-2层
11	11栋	87.6902	175.380㎡	2	混合结构（B）	
12	12栋	626.1327	3756.7962	6	框架结构（A）	
13	13栋	125.6325	376.8975	3	混合、简易结构（B、D）	
14	14栋	333.1913	666.3826	2	混合、简易结构（B、D）	
15	15栋	113.6614	227.1228	2	混合结构（B）	
16	16栋	778.1516	10116.9708	13	框架结构（A）	
17	17栋	22.1196	22.1196	1	简易结构（D）	
18	18栋	54.6471	54.6471	1	简易结构（D）	
19	19栋	66.8476	66.8476	1	简易结构（D）	
20	20栋	113.6920	113.6920	1	简易结构（D）	一层与楼
21	21栋	31.0505	31.0505	1	简易结构（D）	3米广
总计		7381.1192	30895.9581			

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2561484.482	422252.26	
			16.99
J2	2561501.375	422250.493	
			5.74
J3	2561507.111	422250.615	
			3
J4	2561509.845	422251.854	
			57.52
J5	2561539.073	422300.629	
			2.5
J6	2561536.685	422303.03	
			6.43
J7	2561530.259	422300.997	
			8.56
J8	2561531.462	422292.573	
			14.2
J9	2561497.417	422289.664	
			5.1
J10	2561494.497	422284.85	
			63.26
J11	2561431.467	422319.394	
			1.25
J12	2561431.461	422288.644	
			18.44
J13	2561413.823	422281.365	
			19.72
J14	2561394.322	422321.382	
			0.24
J15	2561394.345	422321.545	
			1.33
J16	2561393.82	422321.671	
			3.9
J17	2561392.798	422317.773	
			3.26
J18	2561396.062	422317.739	
			19.95
J19	2561396.869	422297.804	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J19	2561396.869	422297.804	
			0.54
J20	2561396.329	422297.785	
			19.89
J21	2561395.664	422277.189	
			1.38
J22	2561395.121	422275.919	
			5.84
J23	2561395.894	422270.131	
			4.4
J24	2561397.772	422266.147	
			13.34
J25	2561410.952	422264.876	
			34.96
J26	2561445.561	422259.187	
			5.27
J27	2561450.751	422258.187	
			1.87
J28	2561450.863	422259.255	
			3.85
J29	2561454.664	422259.632	
			1.58
J30	2561454.416	422257.889	
			2.52
J31	2561456.914	422256.754	
			1.52
J32	2561457.116	422258.263	
			8.06
J33	2561465.092	422257.186	
			2.02
J34	2561464.799	422255.185	
			19.89
J1	2561484.482	422252.26	

S=7523.2172 平方米 合11.28486亩

比例尺：1：1000

测量员：温国辉

绘图员：魏明轩

广东李特勘测设计有限公司〈盖章〉

测绘日期：2019年8月

广州出入境边防检查总站
房地产出租意向性协议

甲方：广州出入境边防检查总站警务保障中心

乙方：

二〇二六年　月

广州出入境边防检查总站房地产

出租意向性协议

甲方（出租方）：广州出入境边防检查总站警务保障中心

乙方（承租方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》《广州市房屋租赁管理规定》等法律法规、规章、规范性文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，就乙方承租甲方房屋事宜，经双方协商一致，订立本协议（本协议为意向性协议，该租赁事宜需报经甲方上级部门审批同意后再签订正式租赁合同，为免歧义，本协议中凡出现“合同”等表述，均指本意向性协议）。

第一条 租赁标的物的基本情况与要求

（一）甲方自愿将位于广东省广州市越秀区站西路39号克山招待所房屋出租给乙方使用，房屋建筑面积19750.5793平方米（具体房屋分布及面积详见《克山招待所出租项目招租方案》）。

甲方按照房屋现状出租给乙方，乙方已对甲方所要出租的房地产做了充分了解，愿意承租该房地产。

（二）甲方出租的房屋存在尚未取得《不动产权证书》、无建设工程规划许可证、无建筑工程施工许可证、无竣工验收备案、无一次消防手续、结构安全及抗震性能

瑕疵等甲方已披露或乙方应当自行尽调了解的瑕疵（具体瑕疵详见《克山招待所出租项目招租方案》）。

乙方已清楚知悉租赁标的物存在上述瑕疵与承租租赁标的物存在的风险，愿意接受租赁标的物的瑕疵并承担相关风险、损失，自行办理消除瑕疵所需的手续、工作并承担费用。乙方承诺不以房屋存在瑕疵导致本合同无效、无法按合同目的使用租赁标的物、房屋不满足经营目的等为由违反本合同约定事项或追究甲方违约责任。

（三）除另有约定外，出租房屋内电梯、水、电、消防等设施设备所有权归甲方所有，乙方仅有使用权，租赁期内，由乙方自行实施维护、维修、保养工作。若需更换设施设备的，需向甲方提出书面申请，经甲方审批同意后，由乙方实施并承担相关费用，更换后的设施设备所有权归甲方所有，乙方不得主张权属或要求甲方补偿。

（四）根据《建筑物结构安全性及抗震性能检测鉴定报告》显示，出租标的主体建筑的安全性鉴定结论为 Csu 级、Dsu 级，抗震鉴定结论为建筑物整体结构抗震性能低于 7 度抗震设防对丙类建筑物的要求。

（五）本次租赁按租赁标的物的现状出租、现状交付，乙方应在承签订租赁合同之日起 12 个月内自行完成对出租标的整体的加固修缮，乙方需委托具备相应资质的设计单位、施工单位、监理单位等有关单位实施施工作业，甲方会同乙方及参建单位进行联合验收。工程完成后，乙

方需委托在广州市住房和城乡建设局备案的鉴定机构进行安全检测鉴定并出具《建筑物结构安全性及抗震性能检测鉴定报告》，鉴定结果必须满足以下两个条件：一是安全性鉴定结论为Bsu级以上（含Bsu级）；二是抗震鉴定结论满足7度抗震设防对丙类建筑物的要求。满足上述条件后，乙方方可经营使用租赁标的物，同时，乙方需向甲方提供2份鉴定报告原件。

（六）乙方清楚知悉并同意：本合同的租赁期与免租期不因乙方实施的加固修缮、鉴定及办理相关行政手续（包括但不限于经营许可、消防验收、消防改造、规划用途调整、业态调整及权属登记等）而顺延或延长，租金不因乙方实施上述工程或办理相关行政手续而减免。如租赁合同解除、终止或无效的，乙方不得要求甲方对上述乙方实施的工程、鉴定或办理相关行政手续进行补偿或赔偿；不得以此为由要求追究甲方的任何违约责任。

（七）乙方实施的加固工程与鉴定应符合国家、地方的法律法规与标准，如需行政主管部门行政许可、审批或备案的，应自行办理相关手续，甲方在合理的范围内提供必要的协助。

（八）乙方实施加固修缮与鉴定的全部相关费用（包括但不限于设计费、勘察费、施工费、监理费、鉴定费、拆除费等）均由乙方自行承担，无论何种情形下（包括但不限于合同到期终止、合同解除、合同无效等情形），甲方均不对

前述费用予以赔偿或补偿。乙方因违规实施加固工程所产生的损失或行政处罚后果由乙方自行承担，造成第三人或甲方损失的，亦由乙方负责赔偿。

（九）乙方实施加固修缮工程过程中形成、制作的包括但不限于设计方案、设计图纸、施工方案、施工图纸、竣工验收及竣工结算等有关加固工程的文件资料，应在各自出具后3日内提供一套完整的复印件并加盖乙方公章给甲方存档备查。

（十）在签订本出租协议前，乙方已对租赁标的物进行详细的现场查勘，充分了解租赁标的物的现状，清楚知悉承租租赁标的物所需履行的责任与合同条款，充分评估了租赁标的物可能存在的风险（包括但不限于行政风险、法律风险与市场经营风险）以及对因自身经营需要而可能自费实施、负担的装修、消防改造、修缮的可能性与费用，愿意承租租赁标的物并自担相关风险、责任与损失。

（十一）加固工程完工后，乙方应全力协助配合甲方为该项目办理权属证明，提供房屋加固、消防改造和装修施工等系列工程的全部资料。

第二条 租赁用途：商业，不得经营娱乐业及违法行业，不得用于非公立医疗机构。如房屋规划用途与乙方经营业态不一致，需办理业态调整、规划用途变更等审批手续的，由乙方自行向有关部门申请办理并承担全部费用与不能获批的风险，甲方仅予以必要协助。

第三条 租赁期限5年。自202_年__月__日起至__年__月__日止为租赁期。自202_年_月__日起至202__年_月_日止为装修免租期（装修免租期6个月），该免租期包含在5年租赁期限内。上述空白日期仅为预估参考日期，租赁期、装修免租期的实际起止时间，以甲方取得上级部门审批通过本项目的批复后双方签署的正式租赁合同约定为准。若因非乙方原因导致项目无法获批的，双方有权不再签订正式租赁合同，互不承担违约责任。

第四条 租金总额（不含水、电、暖、气、设备、物业等费用）人民币（大写）_____元（￥_____元）。起始年租金为人民币（大写）_____元（￥____元）、月租金为人民币（大写）____元（￥_____元），租金递增率为每2年递增5%。

租金按月结算，乙方于每月的___日前交付甲方。付款方式：银行转账。甲方账户信息：

户　名：广州出入境边防检查总站警务保障中心

开户行：中国银行股份有限公司广州东圃支行

账　号：6509 7315 4276

甲方收到乙方租金等款项后30个工作日内向乙方开具正规发票。

具体租金一览表：

计租年限	月租金（元/月）	年租金（元/年）

年 月 日至 年 月 日	免租期	免租期
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		

第五条 租赁期内的水、电、暖、气、设备、物业等费用，按当地主管部门规定的价格另行计量计价，由乙方承担。

第六条 自本合同签订后十日内，乙方向甲方支付房地产租赁保证金人民币（大写）_____元（￥____元，相当于首月租金的三倍）。甲方收取房地产租赁保证金后向乙方开具凭证。

乙方履行合同约定义务的，甲方应在租赁期满时将房地产租赁保证金无息退还给乙方；乙方未履行或违反合同约定义务的，甲方不予退还房地产租赁保证金，同时甲方有权要求乙方另行支付违约金；甲方违反合同约定义务导致合同解除的，应当无息退还房地产租赁保证金。

第七条 租赁期内，甲方应当履行下列义务：

（一）甲方审核并确认出租的房地产符合国家移民管理机构的相关房地产管理政策，满足面向社会租赁的政策条件；

（二）甲方有权处置本项目的出租房地产，由甲方负责处理出租房地产权属的纠纷；

（三）甲方按照规定将本租赁合同呈报有权限的审批部

门，完成相关审批及备案手续；

（四）如在合同履行期间，国家移民管理机构的相关房地产管理政策发生重大调整或国家有关部门对本合同出租房地产进行无偿划转等权属调整导致本合同无法继续履行的，甲方应及时告知乙方，双方按本合同第九条（一）项的约定处理。

第八条 租赁期内，乙方应当履行下列义务：

（一）需自行办理包括但不限于消防检查、改造、验收与备案（含一次与二次消防）、建设工程规划许可、建设工程施工许可、业态调整、房屋规划用途调整、工商注册、营业执照、税务登记等与经营、使用房屋相关的手续并自行承担相关费用，确保合法合规经营。如因乙方未能完成相关手续导致无法使用租赁物或经营，不得以此为由拒绝、逾期支付租金，不得要求延长、顺延租期，不得主张甲方赔偿乙方的损失或承担违约责任；

（二）负责所承租的房地产及附属设施设备的看管和维修保养，因管理或使用不当或者其他人为原因造成房屋或设施设备损坏、丢失的，必须予以修复或者赔偿；因迟延维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿；

（三）承租后，乙方作为安全第一责任人，负责所承租房地产的主体安全、消防安全、环境卫生、住用人员登记管理等，并定期对所承租的房地产及相关设施设备开展消防安全检查和安全隐患排查工作，否则因此所产生的全部损失均

由乙方自行承担；

（四）不得对所承租的房屋进行影响使用安全的改造、装饰、添附或者增扩固定设施。在不影响使用安全的前提下，确需进行改造、装修、添附或者增扩固定设施的，必须事先向甲方提供相关方案、设计图纸等资料，征得甲方书面同意，且获得相关行政主管部门的审批、许可、备案后方得实施。实施改造、装修、添附或者增扩固定设施及办理相关行政手续产生的费用由乙方自行承担，实施完成后形成的装饰装修、设备设施权属归甲方所有，租赁期满、合同解除（无论是否因甲方违约导致合同解除）或合同无效时，必须无偿移交给甲方，甲方不作任何补偿或赔偿；

不得擅自在承租的场地上新建和添建各种建筑物、构筑物，确实需要新建和添建的，必须事先向甲方提供建设方案、设计图纸等资料，征得甲方书面同意，且获得相关行政主管部门的审批、许可、备案后方得实施。新建、添建各种构筑物、建筑物及办理相关行政手续产生的费用由乙方承担，实施完成后形成的建筑物、构筑物权属归甲方所有，租赁期满、合同解除（无论是否因甲方违约导致合同解除）或合同无效时，必须完好地无偿移交给甲方，甲方不作任何补偿或赔偿。

如乙方实施的改造、装修、添附、增扩固定设施或新建、添建的建筑物、构筑物被行政机关认定违法或要求拆除、查封的，其责任和损失全部由乙方承担。甲方因乙方实施的改造、装修、添附、增扩固定设施或新建和添建各种建筑物、

构筑物发生损失的（包括但不限于被行政处罚、向第三方赔偿、拆除恢复原状所发生的费用、租金损失等）由乙方赔偿；

（五）不得以所承租的房地产作抵押或者入股联营，不得将所承租的房地产转借给他人或者与他人互换使用；

（六）不得擅自改变租赁用途，不得开展影响国家移民管理机构形象的活动，不得以国家移民管理机构、边检机构的名义开展经营等活动，不得从事任何违反法律法规和规章制度的活动；

（七）不得生产加工和存放易燃易爆物品，不得在所承租的房屋和场地上存放、生产、销售对周边环境和房地产及其附属设施设备有腐蚀、污染和破坏的有害物品，不得违反城市管理及市容环保要求；

（八）负责处理租赁期内与甲方出租房地产权属无关的各种纠纷。

第九条 合同的解除：

（一）甲方因政策规定等原因确实需要提前解除合同的，乙方应当自接到甲方书面通知之日起，1 个月内无条件地将所承租的房地产及按本合同约定权属归甲方的全部财产交还甲方，甲方按乙方实际使用时间计收租金，无息退还房地产租赁保证金，其他互不补偿或赔偿；

（二）甲方无法定或约定事由需要提前解除合同的，应当提前 2 个月书面通知乙方，乙方应当及时将所承租的房地产及按合同约定权属归甲方的全部财产交还给甲方。甲方按

乙方实际使用时间计收租金，并补偿当月租金的2倍给乙方作为搬迁费用，无息退还房地产租赁保证金，或者在附加条款中约定；

（三）乙方无法定或约定事由需要提前解除合同的，应当提前2个月书面通知甲方，将所承租的房地产及按本合同约定权属归甲方的全部财产完好无损地无条件交还甲方。乙方应向甲方支付合同解除当月租金的2倍作为违约金，甲方不退还乙方房地产租赁保证金；

（四）因不可抗力原因以及国家、国家移民管理机构政策法规重大调整等造成合同无法继续履行的，甲乙双方均不承担责任；

（五）租赁期满，合同终止。

（六）因违约导致合同解除的，按本协议第十、十一条的约定处理。

第十条 甲方违约责任：

甲方违反本合同第七条第（一）至（三）项的义务，导致乙方无法使用标的房屋的，乙方有权解除合同，同时，甲方应当按合同解除当月租金的标准向乙方支付3个月租金作为违约金。

第十一条 乙方违约责任：

（一）乙方违反本合同的约定且经催告在合理期限内（以甲方书面催告函件记载时间为准）仍未整改的，甲方有权解除合同，同时，乙方应当按合同解除当月租金的标准向甲方

支付3个月租金作为违约金，违约金不足以覆盖甲方损失的，甲方有权进一步向乙方索赔；

（二）乙方逾期交付房地产租金及有关费用，每逾期一日，甲方以欠缴费用总额为基数，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的4倍向乙方加收违约金；逾期60日，甲方除有权继续计收上述违约金外，还有权解除本合同并收回按本合同约定属于甲方的全部财产且不予退还房地产租赁保证金，同时停止向乙方供应水、电等，属于乙方的财产在没有结清租金和其他费用之前，乙方不得转移；逾期90日，视为乙方放弃其在甲方处财产，甲方有权在解除合同后自行处置乙方的财产；

（三）乙方违反协议第一条（五）项的约定，未在12个月内完成对租赁标的物的加固修缮并通过安全检测鉴定，或未完成加固修缮并通过安全鉴定就将房屋投入经营使用的，甲方有权单方解除合同、不予退还租赁保证金并要求乙方赔偿损失（含甲方为完成乙方未实施完毕的加固修缮工程与设计、鉴定工作所发生的全部费用）。

第十二条 本意向性协议双方签字盖章后生效。

第十三条 甲乙双方在本意向性协议履行中发生争议的，应当协商解决；协商不能解决的，双方应向房地产所在地人民法院提起诉讼。因乙方违约致使诉讼的，乙方应承担因此给甲方造成的全部损失，包括但不限于律师费、差旅费、保全费、担保费、诉讼费、鉴定费、评估费、公

证费及其他因维权所产生的合理费用。

第十四条 本意向性协议一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等的法律效力。

第十五条 双方承认的附加条款如下：

（一）租赁期间，若遇相关政府部门开展市政道路施工或者市政改造工程等，乙方不得以此为由要求解除合同或者违反合同约定义务。同时，对于市政改造过程中相关政府部门要求开展的相关改造工程由乙方负责，相关费用由乙方自行承担，与甲方无关；

（二）租赁期间，如因历史遗留问题或其他甲方原因致使合同无效的，甲方根据合同约定的租金标准，按乙方实际使用时间计收租金或使用费。在乙方将所承租的房地产及按本合同约定权属归甲方的全部财产完好无损地无条件交还甲方后，甲方向乙方无息退还租赁保证金。对于乙方承租期间因经营、加固修缮、装修、改造、修缮或添加设施设备或新建和添建的各种建筑物、构筑物或办理一切行政审批手续（包括但不限于一次消防、二次消防验收、规划许可、业态调整、经营许可等）所产生的费用、损失，甲方一概不予补偿或赔偿。

（三）若因乙方经营需要，需在政府相关部门进行业态调整的，由乙方自行办理申请审批手续，甲方仅提供必要的协助。

（四）承租期间，因政府有关部门要求需开展施工改造

的（如雨污分流工程等），由乙方自行承担相关费用。

第十六条 本意向性协议签章处记载的地址为双方各自的有效送达地址。该送达地址适用范围包括：双方履行合同过程中向对方发送的各类通知、补充协议要约/承诺、函件等书面文件以及就合同发生纠纷时相关法律文书的送达。任一方变更己方送达地址的，应至少提前 7 日书面告知对方。双方送达地址均在广州市内的，以邮政特快专递形式（EMS）向各方送达地址寄出的任何书面文件，自投递之日（含当日）起 3 日期满即视为送达。

第十七条 其他

（一）甲方在租赁标的物公开招租阶段发布的《克山招待所出租项目招租方案》是本意向协议与后续双方需正式签订的租赁合同的重要组成部分，乙方在公开招租阶段已详细阅读该方案，充分了解租赁标的物存在的瑕疵，清楚知悉并愿意承担自身的责任、义务、风险及可能发生的一切费用与损失。

租赁期间，乙方除应遵守本意向协议与正式签订的租赁合同的约定外，还需严格按《克山招待所出租项目招租方案》中的要求履行承租人义务与承担责任。对于本意向协议与正式签订的租赁合同未约定或约定不明的事项，按《克山招待所出租项目招租方案》执行和处理。

（二）本意向协议签订并经甲方上级部门审批通过后，双方应根据本意向协议签署正式的租赁合同。乙方不得对正

式的租赁合同文本提出超出本意向协议的修改、变更要求，或拒不签署租赁合同。

（本页以下无正文）

甲方（盖章）　　乙方（盖章）

法定代表人：　　法定代表人：

地　　址：　　地　　址：

联 系 电 话：　　联 系 电 话：

委托代理人：　　委托代理人：

签 字 时 间：　　年　　月　　日

广州出入境边防检查总站
房地产出租合同

甲方：广州出入境边防检查总站警务保障中心

乙方：

二〇二六年　月

广州出入境边防检查总站房地产

出租合同

甲方（出租方）：广州出入境边防检查总站警务保障中心

乙方（承租方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》《广州市房屋租赁管理规定》等法律法规、规章、规范性文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，就乙方承租甲方房屋事宜，经双方协商一致，订立本合同。

第一条 租赁标的物的基本情况与要求

（一）甲方自愿将位于广东省广州市越秀区站西路39号克山招待所房屋出租给乙方使用，房屋总建筑面积为19750.5793平方米（具体房屋分布及面积详见《克山招待所出租项目招租方案》）。

甲方按照房屋现状出租给乙方，乙方已对甲方所要出租的房地产做了充分了解，愿意承租该房地产。

（二）甲方出租的房屋存在尚未取得《不动产权证书》、无建设工程规划许可证、无建筑工程施工许可证、无竣工验收备案、无一次消防手续、结构安全及抗震性能瑕疵等甲方已披露或乙方应当自行尽调了解的瑕疵（具体瑕疵详见《克山招待所出租项目招租方案》）。

乙方已清楚知悉租赁标的物存在上述瑕疵与承租租赁

标的物存在的风险，愿意接受租赁标的物的瑕疵并承担相关风险、损失，自行办理消除瑕疵所需的手续、工作并承担费用。乙方承诺不以房屋存在瑕疵导致本合同无效、无法按合同目的使用租赁标的物、房屋不满足经营目的等为由违反本合同约定事项或追究甲方违约责任。

（三）除另有约定外，出租房屋内电梯、水、电、消防等设施设备所有权归甲方所有，乙方仅有使用权，租赁期内，由乙方自行实施维护、维修、保养工作。若需更换设施设备的，需向甲方提出书面申请，经甲方审批同意后，由乙方实施并承担相关费用，更换后的设施设备所有权归甲方所有，乙方不得主张权属或要求甲方补偿。

（四）根据《建筑物结构安全性及抗震性能检测鉴定报告》显示，出租标的主体建筑的安全性鉴定结论为 Csu 级、Dsu 级，抗震鉴定结论为建筑物整体结构抗震性能低于 7 度抗震设防对丙类建筑物的要求。

（五）本次租赁按租赁标的物的现状出租、现状交付，乙方应在签订租赁合同之日起 12 个月内自行完成对出租标的整体的加固修缮，乙方需委托具备相应资质的设计单位、施工单位、监理单位等有关单位实施施工作业，甲方会同乙方及参建单位进行联合验收。工程完成后，乙方需委托在广州市住房和城乡建设局备案的鉴定机构进行安全检测鉴定并出具《建筑物结构安全性及抗震性能检测鉴定报告》，鉴定结果必须满足以下两个条件：一是安全性

鉴定结论为Bsu级以上（含Bsu级）；二是抗震鉴定结论满足7度抗震设防对丙类建筑物的要求。满足上述条件后，乙方方可经营使用租赁标的物，同时，乙方需向甲方提供2份鉴定报告原件。

（六）乙方清楚知悉并同意：本合同的租赁期与免租期不因乙方实施的加固修缮、鉴定及办理相关行政手续（包括但不限于经营许可、消防验收、消防改造、规划用途调整、业态调整及权属登记等）而顺延或延长，租金不因乙方实施上述工程或办理相关行政手续而减免。如租赁合同解除、终止或无效的，乙方不得要求甲方对上述乙方实施的工程、鉴定或办理相关行政手续进行补偿或赔偿；不得以此为由要求追究甲方的任何违约责任。

（七）乙方实施的加固工程与鉴定应符合国家、地方的法律法规与标准，如需行政主管部门行政许可、审批或备案的，应自行办理相关手续，甲方在合理的范围内提供必要的协助。

（八）乙方实施加固修缮与鉴定的全部相关费用（包括但不限于设计费、勘察费、施工费、监理费、鉴定费、拆除费等）均由乙方自行承担，无论何种情形下（包括但不限于合同到期终止、合同解除、合同无效等情形），甲方均不对前述费用予以赔偿或补偿。乙方因违规实施加固工程所产生的损失或行政处罚后果由乙方自行承担，造成第三人或甲方损失的，亦由乙方负责赔偿。

（九）乙方实施加固修缮工程过程中形成、制作的包括但不限于设计方案、设计图纸、施工方案、施工图纸、竣工验收及竣工结算等有关加固工程的文件资料，应在各自出具后3日内提供一套完整的复印件并加盖乙方公章给甲方存档备查。

（十）在签订本出租合同前，乙方已对租赁标的物进行详细的现场查勘，充分了解租赁标的物的现状，清楚知悉承租租赁标的物所需履行的责任与合同条款，充分评估了租赁标的物可能存在的风险（包括但不限于行政风险、法律风险与市场经营风险）以及对因自身经营需要而可能自费实施、负担的装修、消防改造、修缮的可能性与费用，愿意承租租赁标的物并自担相关风险、责任与损失。

（十一）加固工程完工后，乙方应全力协助配合甲方为该项目办理权属证明，提供房屋加固、消防改造和装修施工等系列工程的全部资料。

第二条 租赁用途：商业，不得经营娱乐业及违法行业，不得用于非公立医疗机构。如房屋规划用途与乙方经营业态不一致，需办理业态调整、规划用途变更等审批手续的，由乙方自行向有关部门申请办理并承担全部费用与不能获批的风险，甲方仅予以必要协助。

第三条 租赁期限5年。自202年__月__日起至__年__月__日止为租赁期。自202年_月__日起至202__年_月_日止为装修免租期（装修免租期6个月），该免租期包含在5

年租赁期限内。

第四条 租金总额（不含水、电、暖、气、设备、物业等费用）人民币（大写）_____元（¥_____元）。起始年租金为人民币（大写）_____元（¥_____元）、月租金为人民币（大写）____元（¥_____元），租金递增率为每2年递增5%。

租金按月结算，乙方于每月的___日前交付甲方。付款方式：银行转账。甲方账户信息：

户　名：广州出入境边防检查总站警务保障中心

开户行：中国银行股份有限公司广州东圃支行

账　号：6509 7315 4276

甲方收到乙方租金等款项后30个工作日内向乙方开具正规发票。

具体租金一览表：

计租年限	月租金（元/月）	年租金（元/年）
年 月 日至 年 月 日	免租期	免租期
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		

第五条 租赁期内的水、电、暖、气、设备、物业等费用，按当地主管部门规定的价格另行计量计价，由乙方承

担。

第六条 自本合同签订后十日内，乙方向甲方支付房地产租赁保证金人民币（大写）_____元（￥____元，相当于首月租金的三倍）。甲方收取房地产租赁保证金后向乙方开具凭证。

乙方履行合同约定义务的，甲方应在租赁期满时将房地产租赁保证金无息退还给乙方；乙方未履行或违反合同约定义务的，甲方不予退还房地产租赁保证金，同时甲方有权要求乙方另行支付违约金；甲方违反合同约定义务导致合同解除的，应当无息退还房地产租赁保证金。

第七条 租赁期内，甲方应当履行下列义务：

（一）甲方审核并确认出租的房地产符合国家移民管理机构的相关房地产管理政策，满足面向社会租赁的政策条件；

（二）甲方有权处置本项目的出租房地产，由甲方负责处理出租房地产权属的纠纷；

（三）甲方按照规定将本租赁合同呈报有权限的审批部门，完成相关审批及备案手续；

（四）如在合同履行期间，国家移民管理机构的相关房地产管理政策发生重大调整或国家有关部门对本合同出租房地产进行无偿划转等权属调整导致本合同无法继续履行的，甲方应及时告知乙方，双方按本合同第九条（一）项的约定处理。

第八条 租赁期内，乙方应当履行下列义务：

（一）需自行办理包括但不限于消防检查、改造、消防验收与备案（含一次与二次消防）、业态调整、房屋规划用途调整、建设工程规划许可、建设工程施工许可、工商注册、营业执照、税务登记等与经营、使用房屋相关的手续并自行承担相关费用，确保合法合规经营。如因乙方未能完成相关手续导致无法使用租赁物或经营，不得以此为由拒绝、逾期支付租金，不得要求延长、顺延租期，不得主张甲方赔偿乙方的损失或承担违约责任；

（二）负责所承租的房地产及附属设施设备的看管和维修保养，因管理或使用不当或者其他人为原因造成房屋或设施设备损坏、丢失的，必须予以修复或者赔偿；因迟延维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿；

（三）承租后，乙方作为安全第一责任人，负责所承租房地产的主体安全、消防安全、环境卫生、住用人员登记管理等，并定期对所承租的房地产及相关设施设备开展消防安全检查和安全隐患排查工作，否则因此所产生的全部损失均由乙方自行承担；

（四）不得对所承租的房屋进行影响使用安全的改造、装修、添附或者增扩固定设施。在不影响使用安全的前提下，确需进行改造、装修、添附或者增扩固定设施的，必须事先向甲方提供相关方案、设计图纸等资料，征得甲方书面同意，且获得相关行政主管部门的审批、许可、备案后方得实施。实施改造、装修、添附或者增扩固定设施及办理相关行政手

续产生的费用由乙方自行承担，实施完成后形成的装饰装修、设备设施权属归甲方所有，租赁期满、合同解除（无论是否因甲方违约导致合同解除）或合同无效时，必须无偿移交给甲方，甲方不作任何补偿或赔偿；

不得擅自在承租的场地上新建和添建各种建筑物、构筑物，确实需要新建和添建的，必须事先向甲方提供建设方案、设计图纸等资料，征得甲方书面同意，且获得相关行政主管部门的审批、许可、备案后方得实施。新建、添建各种构筑物、建筑物及办理相关行政手续产生的费用由乙方承担，实施完成后形成的建筑物、构筑物权属归甲方所有，租赁期满、合同解除（无论是否因甲方违约导致合同解除）或合同无效时，必须完好地无偿移交给甲方，甲方不作任何补偿或赔偿。

如乙方实施的改造、装修、添附、增扩固定设施或新建、添建的建筑物、构筑物被行政机关认定违法或要求拆除、查封的，其责任和损失全部由乙方承担。甲方因乙方实施的改造、装修、添附、增扩固定设施或新建和添建各种建筑物、构筑物发生损失的（包括但不限于被行政处罚、向第三方赔偿、拆除恢复原状所发生的费用、租金损失等）由乙方赔偿；

（五）不得以所承租的房地产作抵押或者入股联营，不得将所承租的房地产转借给他人或者与他人互换使用；

（六）不得擅自改变租赁用途，不得开展影响国家移民管理机构形象的活动，不得以国家移民管理机构、边检机构的名义开展经营等活动，不得从事任何违反法律法规和规章

制度的活动；

（七）不得生产加工和存放易燃易爆物品，不得在所承租的房屋和场地上存放、生产、销售对周边环境和房地产及其附属设施设备有腐蚀、污染和破坏的有害物品，不得违反城市管理及市容环保要求；

（八）负责处理租赁期内与甲方出租房地产权属无关的各种纠纷。

第九条 合同的解除：

（一）甲方因政策规定等原因确实需要提前解除合同的，乙方应当自接到甲方书面通知之日起，1 个月内无条件地将所承租的房地产及按本合同约定权属归甲方的全部财产交还甲方，甲方按乙方实际使用时间计收租金，无息退还房地产租赁保证金，其他互不补偿或赔偿；

（二）甲方无法定或约定事由需要提前解除合同的，应当提前 2 个月书面通知乙方，乙方应当及时将所承租的房地产及按合同约定权属归甲方的全部财产交还给甲方。甲方按乙方实际使用时间计收租金，并补偿当月租金的 2 倍给乙方作为搬迁费用，无息退还房地产租赁保证金，或者在附加条款中约定；

（三）乙方无法定或约定事由需要提前解除合同的，应当提前 2 个月书面通知甲方，将所承租的房地产及按本合同约定权属归甲方的全部财产完好无损地无条件交还甲方。乙方应向甲方支付合同解除当月租金的 2 倍作为违约金，甲方

不退还乙方房地产租赁保证金；

（四）因不可抗力原因以及国家、国家移民管理机构政策法规重大调整等造成合同无法继续履行的，甲乙双方均不承担责任；

（五）租赁期满，合同终止。

（六）因违约导致合同解除的，按本合同第十、十一条的约定处理。

第十条 甲方违约责任：

甲方违反本合同第七条第（一）至（三）项的义务，导致乙方无法使用标的房屋的，乙方有权解除合同，同时，甲方应当按合同解除当月租金的标准向乙方支付3个月租金作为违约金。

第十一条 乙方违约责任：

（一）乙方违反本合同的约定且经催告在合理期限内（以甲方书面催告函件记载时间为准）仍未整改的，甲方有权解除合同，同时，乙方应当按合同解除当月租金的标准向甲方支付3个月租金作为违约金，违约金不足以覆盖甲方损失的，甲方有权进一步向乙方索赔；

（二）乙方逾期交付房地产租金及有关费用，每逾期一日，甲方以欠缴费用总额为基数，按照同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的4倍向乙方加收违约金；逾期60日，甲方除有权继续计收上述违约金外，还有权解除本合同并收回按本合同约定属于甲方的全部财产

且不予退还房地产租赁保证金，同时停止向乙方供应水、电等，属于乙方的财产在没有结清租金和其他费用之前，乙方不得转移；逾期90日，视为乙方放弃其在甲方处财产，甲方有权在解除合同后自行处置乙方的财产；

（三）乙方违反合同第一条（五）项的约定，未在12个月内完成对租赁标的物的加固修缮并通过安全检测鉴定，或未完成加固修缮并通过安全鉴定就将房屋投入经营使用的，甲方有权单方解除合同、不予退还租赁保证金并要求乙方赔偿损失（含甲方为完成乙方未实施完毕的加固修缮工程与设计、鉴定工作所发生的全部费用）。

第十二条 本合同双方签字盖章后生效。

第十三条 甲乙双方在本合同履行中发生争议的，应当协商解决；协商不能解决的，双方应向房地产所在地人民法院提起诉讼。因乙方违约致使诉讼的，乙方应承担因此给甲方造成的全部损失，包括但不限于律师费、差旅费、保全费、担保费、诉讼费、鉴定费、评估费、公证费及其他因维权所产生的合理费用。

第十四条 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等的法律效力。

第十五条 双方承认的附加条款如下：

（一）租赁期间，若遇相关政府部门开展市政道路施工或者市政改造工程等，乙方不得以此为由要求解除合同或者违反合同约定义务。同时，对于市政改造过程中相关政府部

门要求开展的相关改造工程由乙方负责，相关费用由乙方自行承担，与甲方无关；

（二）租赁期间，如因历史遗留问题或其他甲方原因致使合同无效的，甲方根据合同约定的租金标准，按乙方实际使用时间计收租金或使用费。在乙方将所承租的房地产及按本合同约定权属归甲方的全部财产完好无损地无条件交还甲方后，甲方向乙方无息退还租赁保证金。对于乙方承租期间因经营、加固修缮、装修、改造、修缮或添加设施设备或经批准新建和添建的各种建筑物、构筑物或办理一切行政审批手续（包括但不限于一次消防、二次消防验收、规划许可、业态调整、经营许可等）所产生的费用、损失，甲方一概不予补偿或赔偿。

（三）若因乙方经营需要，需在政府相关部门进行业态调整的，由乙方自行办理申请审批手续，甲方仅提供必要的协助。

（四）承租期间，因政府有关部门要求需开展施工改造的（如雨污分流工程等），由乙方自行承担相关费用。

第十六条 本合同签章处记载的地址为双方各自的有效送达地址。该送达地址适用范围包括：双方履行合同过程中向对方发送的各类通知、补充合同要约/承诺、函件等书面文件以及就合同发生纠纷时相关法律文书的送达。任一方变更己方送达地址的，应至少提前 7 日书面告知对方。双方送达地址均在广州市内的，以邮政特快专递形式（EMS）向各

方送达地址寄出的任何书面文件，自投递之日（含当日）起3日期满即视为送达。

第十七条 其他

甲方在租赁标的物公开招租阶段发布的《克山招待所出租项目招租方案》及双方签订的意向协议是本租赁合同的重要组成部分，乙方在公开招租阶段已详细阅读该方案，充分了解租赁标的物存在的瑕疵，清楚知悉并愿意承担自身的责任、义务、风险及可能发生的一切费用与损失。

租赁期间，乙方除应遵守本租赁合同的约定外，还需严格按《克山招待所出租项目招租方案》中的要求履行承租人义务与承担责任。对于本租赁合同未约定或约定不明的事项，按《克山招待所出租项目招租方案》执行和处理。

（本页以下无正文）

甲方（盖章）　　乙方（盖章）

法定代表人：　　法定代表人：

地　　址：　　地　　址：

联系电话：　　联系电话：

委托代理人：　　委托代理人：

签字时间：　　年　　月　　日

标的物现场看样确认书

我方_____（统一社会信用代码：_____）为_____项目（交易编号：_____）的意向承租方。我方已于_____年_____月_____日完成了对该标的物的现场实地看样。

我方已对标的物的相关情况进行了仔细勘察与询问，已充分知悉、了解:

1.租赁物业的现状、使用情况;

2.租赁物业现有设施设备(包括但不限于消防设施设备、空调通风、电梯设备、排水、电路设备）的功能与状态、已有装饰装修的状况;

3.租赁物业已有及欠缺的证照情况;

4.租赁物业周边的情况及租赁物业可能存在的瑕疵;

5.租赁物需由我方自行负担、实施加固修缮（如涉及，含设计、施工、鉴定）、消防改造、消防检查和消防验收以满足我方承租使用目的的要求。

基于本次现场看样，我方对该租赁标的物的全部现状（包括所有已知及未知的、潜在的瑕疵）均予以确认并无条件接受，我方自愿承担上述情况对租赁经营可能产生的后果。如我方被确认为承租方，同意按照上述租赁物业现状进行承租。

我方明确，未来将不会以任何不了解标的物现状及相关瑕疵问题为由，对本次交易的程序、结果及标的物本身提出任何异议、索赔或要求承担任何责任，或向本项目出租方广州出入境边防检查总站警务保障中心及权属方中华人民共和国广州出入境边防检查总站提出租赁合同无效、解除、违约、索偿等任何主张。因标的物现状所产生的所有风险、责任与后续装修/改造/维修等成本，均由我方自行承担。

我方特此确认，本次现场看样过程充分、完整，对看样结果无任何异议，本确认书是项目公告与交易合同的组成部分，我方承诺遵守。

交易机构:

经办人:

日期:　　年　　月　　日

意向方（盖章）:

法定代表人/授权代表（签字）:

勘察日期:　　年　　月　　日