重大事项提示函

本提示函为本次出租交易重要组成文件，意向方参与竞价即视为已现场踏勘、充分知悉标的现状、权属、规划、证照、监管、风险等全部情况，自愿接受本提示函及后续租赁合同全部约定，自愿承担全部经营风险，不以后续发现任何未预期情形为由主张撤销、解除合同、拒付租金、索赔或要求交易所、出租方承担责任。

1. **权属与出租授权：**出租标的权属人为广州机场建设投资集团有限公司；出租方为广州机场资产运营发展有限公司，出租行为已取得权属人正式授权，承租方仅可与出租方签订租赁合同。标的按**现状交付**，以交付时房屋结构、规划性质、现有水电管线、固定依附装修、图纸边界为准；标的内所有可移动设备、物品不属于本次出租范围，出租方不负责配齐、改造、升级可移动设施。
2. **交易签约时限：**承租方须于广州产权交易所有限公司出具《成交通知书》之日起 10 个工作日内，与出租方签订租赁合同。意向方一经报名竞价，即承诺按期签约，不得以任何理由拒签、拖延签约，否则视为违约，竞价保证金不予退还，并承担由此造成的全部损失。
3. **租赁保证金：**租赁保证金标准为**末年月租金的 3 倍**；保证金仅用于抵扣承租方应付租金、违约金、赔偿金、欠费、物业修复复原费用等，不自动抵充正常租金；合同终止、承租方结清全部费用、完成场地复原移交、无违约情形后，按合同约定无息退还。
4. **转租、分租管控：**承租方**不得擅自整体转租**；如需部分转租、分租、合作经营、挂靠运营，必须事先取得出租方书面同意，且次承租方同样必须符合养老业态准入资质、接受出租方监管；未经书面同意的转租、转借、合作经营，出租方有权单方解除合同、没收保证金并追偿损失。
5. **用途管控：**标的规划用途为**老年人福利院（养老业态，含养老医疗、康复护理、康养配套等）**，承租方必须严格按本用途使用，**严禁变更规划用途、擅自调整为主流商业、公寓、酒店、培训机构等其他业态**；不得利用标的从事违法违规经营活动。
6. **标的规划与不动产权证风险 ：**

（1）标的地块已取得《建设工程规划许可证》，证号：建字第 4401112023GG0034372 号、穗规划资源建证〔2023〕4181 号；规划证载明项目名称：文化中心工程（自编号白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施三期工程（南方地块）AB1301020 地块十一（自编号 L1#））、广州市白云区人和镇地块十 - L1# 文化中心 1 幢。

（2）出租地址“广州市白云区人和镇蚌湖南方路 117 号首层部分及三至六层部分老年人福利院” 为自编地址，坐落于上述规划许可范围内。

（3）标的**暂未办理不动产权证书**。承租方充分知晓：不动产权证办理时间、能否办理、办理后登记信息均由规划、不动产登记主管部门决定，出租方不承诺办证时限、不承诺办证结果。

（4）承租方不得以暂未取得不动产权证、无备案门牌、规划证名称与经营证照地址文字不一致等理由，主张无法办理养老机构备案、营业执照、医疗机构执业许可、食品经营许可、二次消防验收 / 备案、排污许可等全部经营证照；不得以此为由解除合同、拒付租金、拒缴各项费用、向出租方或广州产权交易所索赔。如因前述原因无法办理证照、主动退租，租赁保证金不予退还，已付租金不予返还。

7. **面积：**本次挂牌出租面积为测绘面积，合共 4835.0927 平方米。其中，蚌湖南方路 117 号 102 室为 216.5442 ㎡、蚌湖南方路 117 号 302 室 1149.1055 ㎡、蚌湖南方路 117 号 402 室 1149.0990 ㎡、蚌湖南方路 117 号 502 室 1160.1720 ㎡、蚌湖南方路 117 号 602 室 1160.1720 ㎡。交付边界以出租方提供图纸为准。 待不动产权证核发后，若证载面积与本次测绘面积存在差异：证载面积变小，**合同租金不作调减，维持原总价不变**；证载面积变大，由具备资质评估机构出具评估补充说明，按评估价上调合同总价，调整后合同总价不得低于新评估总价，差额租金由承租方一次性补缴。
8. **证照、审批、备案责任划分：**养老相关所有证照、备案、审批手续（含养老机构备案、二次消防、污水排放、环评、食品许可、医疗相关许可、租赁备案等），均由承租方自行向市场监管、民政、消防、住建、城管、生态环境、卫健、街道等主管部门咨询、申报、整改、办理，全部费用自行承担。出租方仅可在自身权限范围内，配合提供现有规划证、授权文件等存量资料，**不承诺、不担保证照审批通过**。 意向方须自行提前核实现行养老、消防、环保、卫健监管政策对本物业现状、层高、疏散、排烟、污水、床位设置、医疗配套等硬性准入条件；因物业现状、规划条件、政策新规、自身方案不满足审批要求，导致无法开业、停业、整改、行政处罚、关停的，全部风险、投入损失、罚款由承租方自行承担。
9. **装修改造管理：**承租方任何装修、改造、隔断、机电调整、消防改造、增设构筑物，**必须事前书面报送出租方、物业公司审核，同时按属地城管、街道要求完成装修备案**，设计图纸、消防专项方案、施工图经审核通过后方可动工；严禁未经审批擅自改造结构、改动消防主体、改动承重构件、改变疏散通道。 装修改造产生的一切费用、审图费、检测费、整改费、规费由承租方承担；

改造方案必须符合养老机构消防、建筑规范；合同到期或提前终止时，固定装修、不可拆除的附合物无偿归出租方所有，可移动设备由承租方自行搬走，承租方须恢复房屋主体结构原状。

10. **安全责任与保险** （1）承租方是租赁物业治安、消防、安全生产、院内老人人身安全第一责任人，全面落实防火、防盗、防跌倒、防坠床、食品安全、院内治安、应急值守等管控，承担全部安全事故、人身损害、群体性事件的赔偿、行政处罚、维稳责任。（2）承租方须严格按照《广州市养老机构管理办法》及民政部门监管要求，足额购买**养老机构综合责任险**，并按需购买公众责任险、财产险等，保单有效期覆盖整个租赁期，保险受益人安排按监管及合同约定执行，保险费用由承租方承担；未按要求投保、保单失效的，出租方有权暂停履约、解除合同。

11. **运维、能耗及各类费用承担：**承租方自行负责租赁范围内及配套设施设备日常运维、巡检、保养、维修，电梯、供水、供电、消防、排污、机电设备维保、年检费用全部由承租方承担；租赁期内产生的租金、物业费、水电、排污、垃圾清运、燃气报装及检修、通讯、有线电视、公摊能耗、联防费、税费、检测费、行政规费等，全部由承租方按时足额缴纳。承租方须单独与物业公司签订物业服务合同并按时交纳物业费及公摊费用。

12. **政策、征收、规划调整风险：**租赁期内，如遇政府征收、拆迁、土地收储、城市更新、规划调整、主管部门出台养老 / 消防新规、政策强制关停整改等情形，出租方有权提前终止租赁合同，互不承担违约责任；征收补偿中，土地、建筑物主体补偿归权属人，属于承租方添置可移动设备、经营性停产停业损失补偿按征收政策执行，固定装修附合物补偿归出租方。

13. **承租方准入资格：** （1）主体资质：为有效存续、能够独立承担民事责任的企业法人，经营范围包含养老服务，注册资本≥100万元；（2）运营业绩：具备同等及以上规模养老项目运营经验，须提供正在运营、经营规模不低于4835.0927㎡的老年人福利院（含养老医疗、康复护理）佐证材料；自有物业经营的提供权属证明、简介、实景图；租赁物业经营的提供租赁合同、简介、实景图；（3）失信限制：承租方、法定代表人不得在中国执行信息公开网被列为失信被执行人；（4）经营状态：不得在国家企业信用信息公示系统列入经营异常名录、严重违法失信名单；（5）出租方有权对上述材料进行核查，成交后发现资质造假、材料虚假，出租方有权直接解除合同、没收保证金、追究赔偿。

14. **监管与解约触发情形：**承租方须严格遵守广州市民政、消防、卫健、街道属地养老服务监管、信访维稳管理要求；租赁期内发生重大安全生产死亡事故、重大消防责任事故、群体性信访事件、重大食安 / 医疗事故、被民政部门责令关停吊销备案等情形，出租方有权单方提前解除租赁合同，保证金不予退还，同时追偿全部损失。

15. **标的踏勘确认**：意向方应在挂牌期内自行现场踏勘标的，核查层高、疏散、排污、电梯、现状消防、管线、周边配套、出入口、场地限制等全部现状条件；一经报名竞价，即视为认可标的全部现状，不再以现场踏勘未发现问题、信息不对称等理由提出异议、索赔。
16. **其他约束**：租赁期内，承租方不得将租赁物业、租赁经营权用于抵押、质押；养老床位补贴、运营补贴等各类政府政策性补贴，由承租方按政策自行申报、自行享受，同时须接受民政、出租方对补贴资金使用的监督；承租方须建立老人档案、应急处置预案，落实养老行业常态化监管台账。
17. **提示函效力**：本提示函为交易文件组成部分，与挂牌公告、租赁合同具有同等法律效力；提示函与后续租赁合同约定不一致的，以租赁合同正式条款为准。

意向方（盖章）：

年　　月　　日