

广州市天河区林和中路 188 号恒源大厦部分房产租赁项目 招商公告

广东信源物业管理有限公司委托北京九汇华纳产权经纪有限公司,对广州市天河区林和中路 188 号恒源大厦部分房产租赁项目(以下简称“本项目”)进行公开招商,现邀请合格申请人参加该项目。

一、招商内容

本次租赁招商资产为广州市天河区林和中路 188 号恒源大厦主楼一层西侧大堂及 14 层至 26 层的不动产、设施设备及相关资产 15 年期租赁招商。

项目招商详情如下:

1. 项目名称

广州市天河区林和中路 188 号恒源大厦部分房产租赁项目。

2. 租赁期限

租赁期 15 年。

3. 起始年租金底价

起始年租金底价为人民币 1021 万元(含增值税),申请人提交的报价须不低于上述底价金额。

物业费标准为 7 元/月·m²(含增值税),本次无须对物业费进行报价。

4. 租金缴纳周期

季度支付,每个支付周期前 10 个工作日支付当期租金。

5. 租金递增

采取固定租金收取方式;前 5 年不设租金涨幅,从第 6 年开始(含),每 3 年递增 5%,即第 6 年、第 9 年、第 12 年、第 15 年分别递增 5%。



二、项目简介

1. 项目概况

恒源大厦位于广州市天河区林和中路 188 号，北侧为鹏安路和铁路线，南侧为帝都大厦、林和苑小区，西侧为林和中路，东侧为天伦控股大厦。项目紧邻广州东站，交通便捷，配套齐全。建筑于 2000 年建成投用，包括主楼和副楼，建筑面积共计 47226.65 m²。

本次招商范围为主楼一层西侧大堂面积 376.32 m²，主楼 14 层至 26 层面积 15669.4 m²，合计总租赁面积 16045.72 m²。

资产范围包括房屋建筑物及与建筑物不可分割的装修、设备、设施、管道、线路等各项组成部分（包括但不限于：室内外装修、照明设备等）。

项目位置示意图



本项目招商价格与建筑面积、土地面积不挂钩，建筑面积、土地面积的误差不影响本项目招商价格。

2. 出租方式

现状交付，承租方投资装修改造、提升运营、到期交还。

3. 经营场地交付

招商人负责招商范围内现有租户的腾退、违约赔偿等工作。招商人与承租方签订《租赁合同》后，双方对需要交接的资产进行资产盘点，并形成资产清单。

场地交接具体时间以招商人通知为准。

4. 经营限制

除负面清单及法律法规禁止范畴外，凡是政策法规允许的业态均可经营。承租方在申请文件中所列的经营业态和用途，作为《租赁合同》中规定的租赁用途，不得擅自变更。若承租方实际经营业态与证载用途不一致的，须自行向相关部门了解监管要求、报建程序及政策可行性。承租方应承诺独立负责办理经营所需的一切行政许可、证照及验收，并独立承担因无法办理、办理延迟或因相关政策变化（包括但不限于政策到期、调整或终止）所导致的一切后果、责任、费用及损失。

负面清单：本项目承租方严禁开展任何违法违规经营活动，所经营业态不得损害业主方品牌及整体形象，不得产生噪音、污染等扰民及安全隐患；不得从事、生产、储存及经营易燃易爆物品、危险化学品等相关业态。

5. 物业管理

承租区域内专属设备设施由承租方自行负责日常管理与维护；整栋大厦共用设施设备由招商人统一负责日常运维管理。

基于消防规范与用电安全管理要求，消防总控、电力系统统一由招商人负责运维；若经营需要实施电力扩容，相关费用由承租方自行承担。具体内容详见招商文件。

6. 装修改造

本项目为现状出租，承租方对租赁标的进行装修、改造前，应提前向招商人提交装修改造相关图纸，经招商人书面同意后方可实施。涉及规划许可、消防审查等行政审批事项的，由承租方自行办理手续；招商人配合提供相关文件。具体内容详见招商文件。

7. 项目图片



三、报名及购买招商文件事项

1. 公告及报名时间

2026年6月2日至2026年6月11日，上午9:00-11:30，下午13:00-17:00（北京时间，公休日、节假日除外）。

2. 报名地点

于北京市朝阳区西大望路15号4号楼首都实业14层现场报名，或通过招商公告发布的电子邮件地址远程报名。

3. 购买条件

申请人需提供以下文件：

- (1) 有效的营业执照副本复印件；
- (2) 法定代表人身份证明；
- (3) 法定代表人授权委托书（如有）；
- (4) 受托人身份证复印件（如有）；

上述文件须加盖申请人公章。远程购买时请将相关材料以扫描件形式发送到联系人邮箱。

提交上述材料后可购买招商文件，购买时填写招商文件购买登记表。招商文件购买完成后视为报名成功。

4. 报名联系人

联系人：李然、唐宁

电 话：18511553051、13401110527

邮 箱：lr@bjjhhn.com、tangn@bjjhhn.com

5. 招商文件购买

在公告时间内报名的申请人，可在报名时购买招商文件。

招商文件售价：每套人民币 2000 元，售后不退。

招商文件收款银行信息：

户 名：北京九汇华纳产权经纪有限公司

账 号：2000 0009 6612 0000 5188 765

开 户 行：北京银行红星支行

注：汇款时请写备注“项目名称+购买招商文件”

6. 公告发布

本项目招商公告同时发布在羊城晚报；中国招标投标公共服务平台 (<http://www.cebpubservice.cn>)；权易汇官网 (<http://www.369qyh.com>) 及微信公众号、新浪微博、今日头条网站；邮政内部 OA；并在项目现场张贴。

四、合格申请人资格条件

1. 主体资格

(1) 在中华人民共和国境内注册，依照中华人民共和国法律成立并存续，具有独立法人资格企业（包括外商独资或控股的中外合资、合作企业等）或有限合伙制企业；

(2) 遵守中华人民共和国有关法律法规、规章，满足国家法律法规及相关行业规定；

(3) 本项目不允许联合体申请；

(4) 同一实际控制人控制的企业、存在股权关联、管理关联及其他利害关系的关联企业，不得同时参与本项目申请；

(5) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，无不良经营记录，未被“信用中国” (<http://www.creditchina.gov.cn>) 列入严重失信主体名单；未被中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn>) 列入政府采购严重违法失信行为记录名单中；

(6) 公司及法定代表人未被中国邮政集团有限公司（含各省/市分公司）列入黑名单且在有效期内；

(7) 与招商人及其关联公司合作中（如有），未出现过成交后弃标、因违约被解除合同或提前退出的行为。未因经营行为对招商人及其关联公司声誉带来负面影响。

2. 资金实力

(1) 2025年度经审计的财务报告（含行业统一监管平台赋码），资产负债表中“期末所有者权益”（净资产）不低于1000万元人民币。

(2) 如特殊原因无法提供2025年度经审计的财务报告，经报招商人同意可提供2024年度经审计的财务报告。

(3) 未提供经审计的财务报告或在评审当日未能提供该审计报告的行业统一监管平台赋码，视为无效申请。

3. 业绩要求

(1) 非自用的申请人须拥有一个建筑面积不低于8000平方米或房间数量不低于100间的酒店、公寓、办公、商业、园区等房地产投资或运营管理案例；自用的申请人须拥有一个正在使用的建筑面积不低于5000平方米的自用办公/科研/生产案例，须提供相关证明材料。

(2) 除申请人业绩以外，申请人分公司、分支机构、控股子公司（占有50%

及以上股权的公司)或申请人实际控制人(需提供相应证明文件)的其他控股子公司投资或运营管理的业绩均可以使用。

4. 资格审查方式

本项目采用资格后审,在评审当天由评审委员会对申请人进行资格审查。

五、申请保证金事项

交纳金额	人民币 <u>200</u> 万元,大写人民币 <u>贰佰</u> 万元整。
交纳时间及 账户信息	申请保证金提交的截止时间为2026年6月18日17:00前(北京时间,以银行到账时间为准)缴纳至指定账户,否则视为无效申请。 指定账户信息: 户名:北京九汇华纳产权经纪有限公司 开户行:北京银行红星支行 账号:20000009661200005188765
交纳方式	电汇或网上银行转账
保证金 处置方式	除签约候选人外的其他申请人的申请保证金将在候选人通知书发出后3个工作日内无息退还;除中选申请人外的签约候选人的申请保证金不迟于中选申请人与招商人签署《租赁合同》后的3个工作日内无息退还;中选申请人的申请保证金在其收到签约通知后先行扣除招商服务费,余款在其与招商人签署《租赁合同》后3个工作日内无息退还。

六、遴选活动安排

<p>评审方法及标准</p>	<p>本次招商采用综合评议方式对申请人进行遴选。根据申请人得分情况，推荐一至三位签约候选人并按综合评分从高到低标明排名顺序推荐。</p> <p>招商人有权从签约候选人中确定中选申请人，原则上排名第一的签约候选人即为本项目的中选申请人（或按照招商文件规定递延）；若通过初步审查的申请人少于三家的，当仅有两名申请人时，按综合评分从高到低依次推荐为签约候选人；当仅有一名申请人的，招商人有权确定该申请人为签约候选人或重新组织招商。</p>
<p>遴选方案主要内容</p>	<p>从类似业绩、财务实力、公司存续年限、资金实力证明、拟引入的酒店品牌、资源赋能、装修改造方案、经营管理方案、首年租金报价、免租期、附加分等方面进行综合打分。</p>

招商代理人：北京九汇华纳产权经纪有限公司

日期：2026年6月2日



六四八