

广州珠江钢琴集团股份有限公司

招商引资物业租赁实施细则

1 目的

为充分发挥集团公司物业招商引资平台作用，指导和规范招商引资物业租赁工作的开展，根据《广州市国资委关于印发<关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见>的通知》穗国资[2023]27 号和《广州市国资委关于落实<关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见>有关事项的通知》等法律、法规 and 政策的有关规定，结合企业实际情况制定本细则。

2 招商引资准入资格

2.1 优质实体企业库

产业园区导入的优质实体企业，应具有一定的科技实力或产业竞争力，发展前景态势良好，对当地经济贡献较强，在促进科技创新及新兴产业“补链、强链、延链”，以及推动产业集聚集群发展上具有重大影响、带动力。

2.2. 优质品牌商家库

商业综合体（产业园区）导入的优质品牌商家，应属于国内外一流品牌或业内排名前列的商家，具有较强的消费引流带动能力，并能够对物业整体经营效益和价值提升具有较强的促进作用。

2.3 优质实体企业库和优质品牌商家库由出租管理部门根据招引对

象的实际情况以及所属行业标准，经科学论证后进行增减。纳入优质实体企业库和优质品牌商家库的租赁事项，方可按支持招商引资物业租赁事项执行。

3 优惠方案制定

3.1 对于符合第二条资格的招引对象，可以采用非公开方式协议招租。

3.2 出租管理部门结合招商引资的需要和招引对象的实际情况，以及市场行业惯常，经科学论证后，具体协商租赁底价、租期、免租期、租金收取方式及优惠支持等涉及物业租赁相关事项。

3.3 优惠方案制定

3.3.1 租赁价格：开展招商引资的租赁物业，应由合资质的中介评估机构对租赁价格进行评估，在符合规范的前提下物业可按间、层为单元进行评估。对于符合第二条资格的招引对象，由出租管理部门根据评估价、市场行情、经营业态，以及招商引资的需要和其他实际情况综合确定，优惠价格可低于租赁底价。

3.3.2 租期：出租管理部门拟签订物业租赁合同单次租赁期限原则上不超过 6 年；如符合第二条准入资格，且对物业升级改造投入较大的，经集团党委会和集团总经理办公会充分论证决策，租期方可适当延长，原则上不超过 12 年；如有租期超过 12 年的租赁事项，应报集团公司董事会审议。

3.2.3 免租期：一般情况下，租赁物业的免租期最长不超过 6 个月；如符合第二条准入资格，且对物业升级改造投入较大的，可根据招商

引资的需要和实际情况适当延长，原则上不超过 1 年。

4 决策审批事项

4.1 优质实体企业库、优质品牌商家库名单以及招商引资租赁项目优惠方案应先提交集团公司租赁评审小组（由纪检、审计、财务、法务等有关部门成员组成）审核，经集团党委会前置讨论，集团总经理办公会审议批准后方可实施。

4.2 符合下列情形之一的，属于企业重大招商引资租赁事项，应报集团公司董事会审议：

4.2.1 物业租期超过 12 年。

4.2.2 租金优惠金额达到原租赁底价 50%或以上。

4.2.3 租赁物业免租期超过 1 年。

4.3 因公共利益、市政府产业引导、重大招商引资或其他扶持政策等原因需要延长租期超过 12 年的，出租管理部门应切实做好风险评估，严格履行内部决策程序后，提交集团董事会审议。审批文件包括物业权属证明、物业租赁方案、法律意见书、外部专家评审结果、风险防范措施以及需要的其他资料。租期超过 12 年的物业租赁事项完成招租后，应在 5 个工作日内，由集团公司向市国资监管机构书面报告租赁情况。

4.4 支持招商引资的租赁物业原则上不允许转租，因导入产业确需引入实力较强、行业排名靠前的第三方专业招商引资机构承租人而存在转租情况的，须由集团公司董事会审议同意后方可实施。

5 监管机制

5.1 集团公司指导和督促出租管理部门做好相关入驻优质实体企业和优质品牌商家的动态跟踪和评价，入驻前应设立权责对等、有约束力的协议条款，并确保落实履约退出机制，对未能达到约定履约条件或责任目标的，或发现存在造假、被列入失信人名单等情形的，应采取及时清退，确保实现全过程闭环管理。

5.2 定期检视

5.2.1 出租管理部门每年检视“支持招商”事项的招商引资设置条件是否符合当前实际。

5.2.2 出租管理部门每年更新优质实体企业库和优质品牌商家库。

5.2.3 出租管理部门每年检视优惠措施实施情况，确保“支持招商”措施风险可控。

5.3 本实施细则需上报市国资委存档备案。

5.4 本细则中“超过”不包括本数在内。

5.5 本细则自发布之日起施行。