

## 标的简介及特别说明

### 一、标的简介

序号	拍卖标的	出租面积 (m <sup>2</sup> )	出租用途	租赁期限	租金递增幅度	首月租金起拍价 (元)	加价幅度 (元)	拍卖保证金 (元)	备注	是否有优先权人
1	广州市越秀区惠福东路 494 号首层物业租赁权	324.32	住宅(可自行办理备案或住改商相关手续)	5 年	每年递增 3%	84324	500	250000	免租期 1 个月	无

备注：  
1、竞买人在参加拍卖前应认真阅读，了解并确认《竞买须知》、《标的简介及特别说明》、《租赁合同（样本）》的全部条款及约定。

该物业坐落于广州市越秀区惠福东路，地处北京路步行街延伸段，地理位置优越，周边交通网络发达，500 米内有起义路站、大南路站等多个公交站点，北京路站、公园前站地铁口距该物业均在 1000 米内，步行十分钟可达；在商业方面，惠福东路作为“广东省粤菜美食街”，在不足 500 米路段内聚集超过 40 家食肆，形成了显著餐饮集群效应，同时该物业步行 3 分钟可达北京路步行街，进一步加强了该物业的商业氛围；在客流量方面，得益于与北京路商圈的延伸关联，惠福东路直接共享核心区的海量客流，而餐饮街的属性让午晚餐高峰及夜间时段的人流量更显密集。

物业位于广州市越秀区惠福东路 494 号首层部分，租赁面积 324.32 m<sup>2</sup>。该物业为临街物业，规划用途为住宅，因前租户实际经营商业业态，一直做餐饮使用，可做商业使用，由租赁权买受人自行办理备案及住改商相关手续，并承担相关的费用。委托方仅配合提供资料，规划用途无法变更的风险，由买受人承担，请竞买人在参拍前自行向相关部门了解咨询变更的可能性与条件。经现场核查，该物业状态较好。

### 二、竞买人资格要求

- 1、竞买人须是中华人民共和国境内合法注册的单位法人或自然人。
- 2、未被列入“失信被执行人名单”、“异常经营名录”或“税收违法黑名单”。
- 3、守法经营，无拖欠委托方租金等不良记录。
- 4、与委托方有法律纠纷的单位法人或自然人均不得参与本次报名。

### 三、承租要求

- 1、租赁保证金：2 个月租金（按末期月租金计算）。

2、其他费用：水电费用由租户每月按当月相关部门公布的单价自行缴纳费用，除水电费用外的费用均由租户自行承担。

3、该物业不得转租、分租。

4、在租赁期间，除该物业主体结构 and 地基问题外，承租方负责所有项目（包括该项目的自然磨损及因本身使用不当和保养不善造成设施损坏的维修费用）的维修、维护，并承担由此产生的全部费用及责任。承租方自费办理一切装修报建改造手续并承担装修期内的所有安全责任。若该物业需进行改造直至达到国家相关标准后方可进行经营，改造及相关费用全部由买受人（承租人）负责。主体结构和地基问题维修责任由业主承担，但因承租方使用不当所造成的损坏或问题由承租方维修或赔偿责任。

5、物业有产权证，按住宅用途出租。承租人不得从事任何违法经营，不得经营损害业主单位及出租单位形象的相关行业，不得经营传销、分销等易引发群体事件的相关行业，不得经营到期后难以清理的相关行业。

#### 四、其他承租条件

1. 该物业为现状出租，租户需按消防、环保、供电等部门的安全要求，对物业进行改造直至达到国家相关标准后方可进行经营，改造范围包括、不限于：(1) 消防系统增加及给、排水、电设施、设备更新；(2) 水、电增容；租户自费办理一切装修报建改造手续并承担装修期内的所有安全责任，

2. 租户开展物业装修施工前，应根据相关规定办理并取得《建设工程规划许可证》等城乡规划有关部门的批复材料，且经出租人书面审核同意后方可开始装修。

3. 租户在承租期内负责物业日常维修维护，且承担租赁期内物业安全责任。

4. 其他有关要求，包括但不限于。

(1) 承租方承担租赁期内的所有安全责任。

(2) 承租方承租物业应做好公关关系，不得给出租方或房屋权属方造成不良影响。若出租房屋出现影响出租方或房屋权属方声誉的公关事件，承租方应立即告知出租方并及时做好危机公关工作，维护出租方或房屋权属方声誉，否则出租方有权单方解除合同并向承租方追究一切经济赔偿。

(3) 承租方应处理好与其他业主的相邻关系，不得侵犯其他业主或租户的安宁权或其他合法权益，否则所产生的一切纠纷由承租方自行处理并承担一切法律责任。

广东浩宏拍卖有限公司

2026年1月16日

