

关于OC侨社A栋首层自编106号场地公开招租的请示

陈彬楠 (园区运营部 高级经理) 2026-03-17 17:13:06

关于OC侨社A栋首层自编106号 场地公开招租的请示

公司：

OC侨社A栋首层自编106号场地（下称“该场地”）自2025年6月原租户退租后，虽已通过集团官方网站、公司微信公众号及58同城网站等多渠道持续发布招租信息，但由于场地现状及租赁条件与市场需求存在较大差距，目前仍未征集到意向租户。鉴于当前租赁市场下行压力较大，为尽快盘活该场地，减少空置带来的损失，建议重新启动公开招租程序，有关情况如下：

一、基本情况

OC·侨社A栋首层自编106号场地位于东门大堂左侧区域，建筑面积约15 m^2 ，原为公区并设有打卡装置。由于东门位置人流量较少、利用率较低，园区开发部通过招商引入“小满鲜榨”休闲茶饮类商户。2025年4月签订租赁合同，租金为372元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，租期3年。后因该商户经营不善，于2025年6月提前退租，目前场地处于空置状态。

自2025年起，房地产市场持续低迷，物业租赁业务量也随之萎缩，导致租金水平继续低走。经查阅，天河东路段商业物业目前政府指导价为159元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ （详见附件1）；经调研，周边类似商业物业租金单价在198-230元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 之间（附件2）；参考2026年1月B栋首层商铺最新的租金咨询报告，B栋首层自编108号铺位（场地形态方正、人流量大、实用率高）租金咨询结果为235元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。A栋首层自编106号场地位于首层东门，面向天河东路，虽地处交通要道，但周边人流主要动线未经过此区域，日常人流量较少，且该场地实际使

用面积不足10m²，实用率较低，且场地形态狭长不利于布局，且业态受限，基于目前的市场情况，已无法维持原有的租赁标准出租。

二、场地原租赁条件

该场地原租赁条件如下：

1. 租赁期限：3年（含免租期）。

2. 租赁面积：15m²。

3. 租金、管理费及递增：租金底价参照2024年12月A栋首层商铺租金评估结果（295元/m²·月）执行（原租户实际租赁价格为372元/m²·月），管理费单价28元/m²·月；租金每年递增3.5%，管理费不递增。

4. 装修免租期：20天（期间缴纳管理费）。

5. 租赁保证金：合同履行保证金按照合同期最后一年月租金（含管理费）标准的2倍执行。

6. 场地经营用途：休闲茶饮类。

7. 其他条件：

（1）公区使用。考虑到相互引流及顾客休憩需要，承租方可利用部分公共区域设置可移动的轻便桌椅及休闲设施，但不得影响通行，且整体布置氛围需与大堂装修风格相协调，服从我方的统一管理；涉及户外区域的，须遵守城管部门的管理规定。

（2）水电费收取。首层公区的电费分摊统筹包含在租金及管理费内，每月不再另行收取；但租赁场地内实际使用的水电费用按计量表据实计收。

三、建议方案

（一）招租方式

通过“粤易租”平台、广物控股集团网站及公众号、华侨友谊公司微信公众号等渠道公开发布招租信息，如期间仅有一个意向方的，

则按招租底价与意向方报价孰高原则确定承租方；如有两个或以上意向方的，则按“价高者得”的原则确定承租方。首次公开招租期限为5个工作日，如期限内无收到任何意向文件，则按租金底价90%重新发布，二次公开招租期限为5个工作日。

（二）建议招租条件

鉴于场地实用率低、区域人流不足且租金与管理费定价高于市场行情等因素，导致招租信息发布后仍未征集到意向租户。为此，我部建议按以下条件重新对外招租，具体如下：

1. 租赁期限：不超过3年（含免租期）。
2. 租赁面积：15m²。
3. 租金、管理费及递增：

（1）租金：综合考虑当前市场行情及该场地现状与瑕疵，建议单价按240元/m²·月（略高于B栋首层商铺最新租金咨询价格235元/m²，高于政府指导价159元/m²），即首年月租金为3600元；

（2）管理费：该场地未设置中央空调（我方安装了分体式空调，独立计算租户电费），建议单价为24元/m²·月，即月管理费360元；

（3）递增情况：考虑当前市场环境较差，且该场地业态受限程度较高，为确保商户能够持续稳定经营，建议租金3年内不递增。

4. 装修免租期：15天（期间缴纳管理费）。

5. 租赁保证金：合同履行保证金仍按照合同期最后一年月租金（含管理费）标准的2倍执行。

6. 场地经营用途：商业配套、社区配套等业态。

7. 其他条件：

(1) 公区使用。承租方可利用部分公共区域设置可移动的轻便桌椅及休闲设施，但不得影响通行，且整体布置氛围需与大堂装修风格相协调，服从我方的统一管理；涉及户外区域的，须遵守城管部门的管理规定。

(2) 水电费收取。不再另行收取公区的电费分摊，但租赁场地内实际使用的水电费用按计量表据实计收。

四、请示事项

是否同意0C侨社A栋首层自编106号场地按照上述建议方案对外公开招租。

- 附件：1. 2024年广州市房屋租金参考价节选（天河南街道商业用房）
2. 周边类似商业物业租金情况
3. 场地照片
4. 公开招租信息

产业园区事业部园区运营部
2026年3月17日

附件：(4)  附件1：2024年广州市房屋租金参考价节选（天河南街道商业用房）.docx
 附件2：周边类似商业物业租金情况.docx  附件3：场地照片.docx  附件4：公开招租信息.docx

发起人附言

处理人意见区（共3条，0个赞）

-  丘衍特 同意 2026-03-17 17:56  (0)
-  谢平思 同意 2026-03-17 18:51  (0)

拟同意按上述建议方案对外公开招租，呈请刘总审批



刘碧虹

同意

2026-03-18 09:22

👍(0)

该场地已经市场检验，经营效果确实不理想，且经开发部前段时间商洽的多组品牌客户，在测试人流量情况后，均因为数据不达标而无法签约。因此，基于上述情况，考虑到该场地门面小、难布局、人流量不理想、业态受限等因素，且按原规划是不属于租赁范围，但本着应租尽租、应收尽收的原则，同意运营部关于招租方案的意见。

注：因该场地位于A栋门面，故租户如涉及外摆、部分公区使用、户外招牌设置等事项的，务必提前提交方案给公司确认后方能实施，请运营部落实。@陈彬楠 @谢平思