

广州国际生物岛科技投资开发有限公司

物业经营管理制度

为规范生物岛公司物业的出租行为，防止国有资产流失，根据市、区国有企业物业出租管理的政策法规，参照工业集团《物业经营管理制度》，结合我司实际，规范原有物业经营管理制度并进行修改、完善，制定本制度。

一、管理部门

招商服务部是公司物业经营管理职能部门，负责建立和完善物业经营管理制度，实施对出租物业的管理，规范出租行为。

二、使用范围

本制度适用于生物岛公司物业管理。

三、基本原则

坚持公平、公正、透明、择优的原则。

四、出租底价的确定

招商服务部根据物业类型及区域，委托有资质的评估公司对出租物业进行评估。结合市场供求情况、周边地区类似功能的物业市场出租价格、投资回报率及可接受的最低租金水平，按不低于评估底价的原则拟订出租底价，经公司董事会批准后，报集团公司备案。

五、商业配套项目出租价格的调整

考虑到目前生物岛入驻企业及办公人员较少，为吸引相关配套企业进驻，商业配套及园区餐厅可给予一定的租金优惠，待将

来市场成熟后再对租金价格进行调整，具体如下：

（一）下调出租价格 30%以内（含 30%）的，由生物岛公司通过总经办会讨论审批；

（二）下调出租价格 30%以上的，由生物岛公司报集团公司审批；

（三）园区餐厅、商业服务配套免租期 12 个月以内（含第 12 个月）的及下调出租价格的，由生物岛公司根据企业实际情况通过总经办会讨论审批；

（四）商业服务配套免租期 12 个月以上的，由生物岛公司报集团公司审批。

以上优惠由租户向生物岛公司提出书面申请，生物岛公司根据企业实际情况按照有关程序审批。

六、出租面积

由出租单元内建筑面积与公摊公用建筑面积组成。物业承接移交时，由资产管理部按照测绘单位计算的物业可出租面积移交。

七、招租方式

（一）生物科技企业：通过自主招商、项目对接会、科技中介等方式联系意向企业，由招商服务部进行前期审核，报公司主管领导审批。

（二）园区餐厅及商业配套服务单位：由招商服务部根据园区实际情况采取多种招商模式，包括并不限于直接洽谈、合作经营、委托管理、公开招标、竞价等方式，择优确定承租人及出租价格，报公司主管领导审批。

八、租户选择条件

(一) 生物科技企业：具有创新开发能力、高成长性的生物医药研发企业；

(二) 具有自主知识产权的生物医药研发项目，或生物医药类留学生项目；

(三) 医疗器械类项目；

(四) 干细胞与组织工程类项目；

(五) 基因工程和蛋白质工程类项目；

(六) 生物医药研发中心、临床药理实验基地；

(七) 生物医药实验系统类项目；

(八) 金融机构、生物医药公司总部、科技中介服务机构等；

(九) 重点引进全球生物各行业优秀的生物科技企业（亚洲）总部及其研发中心、国内各行业优秀的生物科技企业总部及其研发中心、国内外大型生物产业企业、生物医药类上市企业研发中心、具有一定研发水平的研发机构（特别是省级以上的生物研发机构以及国际知名的生物技术研发机构）、生物服务企业及机构、为生物医药产业发展提供融资的相关投融资机构。

(十) 园区餐厅及商业配套服务单位的选择：从信誉、财务状况、服务态度、服务水平等多方面综合考虑，需具备 2 年以上在餐饮行业或相关商业、服务行业经验，择优选取具有实力的商业配套服务单位。对经上级部门书面同意，租用园区商业配套场地但不对外经营的，不提供任何租金租期的优惠。

另外，入驻园区的商业配套服务单位必须做到：

1、不得转租转包，一旦发现，立即终止合同并按相关条款赔偿我司；

2、对出现下列情况的商业配套服务单位，我司可要求其停业整顿或提前终止合同，并赔偿我司相应损失：

（1）商业配套服务单位未在签订合同 30 个工作日内办理相关营业执照及相应资质证书，不具备经营资质的；

（2）由我司组织的园区企业满意度调查低于 90%，或被园区企业投诉超过 3 次，仍未整改到位的；

（3）有违规经营情况，或被相关行政主管部门查处的。

九、租约管理

（一）制定标准合同文本：

由招商服务部共同拟定标准合同文本，并报公司批准。

租约谈判中，如有租户对标准合同文本提出修改意见，应按相关程序审批。

（二）合同内容

1.当事人姓名及住所；

2.物业的位置、出租面积、出租现状（含按总体设计容量可提供给租户的水、电容量、室内装修及配套设施设备、室外公共配套设施等）；

3.租赁用途；

4.租赁期限：

（1）生物科技企业原则上不超过 2 年，商业配套服务单位原则上不超过 3 年；

(2) 承租方申请延长租赁期限，应符合下列任意两项条件：

① 依据相关主管审批部门规范要求，必须签订长期合同；

② 经认定的省级以上的工程实验室、研发中心等；

③ 固定资产投资（指装修与设备购买总额）达 3500 万元；

④ 场地租赁面积超过 3500 平方米以上；

⑤ 承诺将其工商税务关系迁入生物岛，且上一年度公司纳税额不低于 1000 万元；

符合以上任意两个条件时，可提出书面申请，经生物岛公司总经办会议讨论通过后，租赁期限最多可以延至 6 年。

对园区亟需引进的重大项目，经总经办会议讨论通过后，租赁期限最多可以延至 6 年。

(3) 租赁期限超过 6 年以上的，通过董事会讨论同意后，上报工业集团备案。

5. 保证金：原则上为 90 日的租金；

6. 装修免租期：

(1) 生物科技企业或项目：

标准产业单元一期：办公区及研发区：不给予装修免租期；

生产区：原则上不超过 30 天；

标准产业单元二期：原则上不超过 30 天；

标准产业单元三期：原则上不超过 30 天；

对符合以下条件的生物科技企业或项目，由项目单位提出申请，经生物岛公司总经办会议讨论通过后可以延期但最多不超过 60 天，对申请免租期限超过 60 天以上的，需通过生物岛公司董

事会讨论同意：

- ① 经认定的省级以上的研究中心、工程实验室等研发机构；
- ② 场地租赁超 3500 平方米以上、投资总额超 5000 万元以上的重大项目；
- ③ 承诺将其工商税务关系迁入生物岛，且上一年度公司纳税额不低于 1000 万元；
- ④ 园区亟需引进的重大项目。

（2）商业配套

对提出免租申请的商业配套项目，由招商服务部根据园区及项目实际情况，提出租赁方案，报总经办审批通过后，给予最多 12 个月的免租期，免租期满后按正常收费标准收取。申请免租期限超 12 个月的，需通过生物岛公司董事会讨论同意。

7.租金标准、租金政策及其他费用：

（1）租金标准

- ① 生物科技企业及商业配套项目，：

标准产业单元一期生产区、二期、三期的首层租金统一按 1.7 元/m²/日计收；标准产业单元一期办公区及研发区、标准产业单元二期和标准产业单元三期二层以上（含二层）租金统一按 1.5 元/m²/日计收。

本制度正式颁布后首月作为过渡期，在谈项目沿用旧收费标准收取，新项目执行新收费标准。

根据生物岛标准产业单元当年的租金评估报告，可适当调整

园区的租金收费标准。

② 金融机构网点租金价格另行商议。

(2) 租金政策

① 生物科技企业及项目

A、为吸引重大项目落户生物岛园区,对投资总额不低于 3500 万、租赁在标二单元 3 栋、4 栋及标三单元区域,且租赁面积不少于 3500 m² (含 3500 m²) 的项目,租金按 1.3 元/m²/日计算。

B、对园区重点引进项目,由招商服务部根据项目实际情况,提出租赁方案,报生物岛公司总经办会议研究决定。

C、针对园区入驻两年及两年以上的企业,租赁期满后,租金在上一年基础上递增 5%。

② 商业配套

A.商业服务配套项目免租期满后,按标准租金计收,合同租赁期满后,租金在上一年基础上递增 10%;

B.如租赁区域规划用途改变或政策因素导致租金价格变动,按当时评估价格调整租金。

C.对有利于完善园区商业配套,且急需引进的项目,由招商服务部根据项目实际情况,提出租赁方案,报生物岛公司总经办会议研究决定。

(3) 其他费用

① 物业管理费

为便于招商工作的开展,保持园区经营的一致性,标准产业

单元一期，二期，三期的物业管理费统一按 8 元/m²/月收取，由业主委托的物业管理公司代收。

② 公摊水电费

标准产业单元一期：含中央空调区域：10 元/m²/月；

不含中央空调区域：1.8 元/m²/月

标准产业单元二期：2.5 元/m²/月；

标准产业单元三期：2.5 元/m²/月；

公摊水电费由业主委托的物业管理公司代收。

③ 履约保证金

原则上为 90 日的租金。

④ 自用水电费

由租赁企业按实自行承担

8.租金支付的时间、支付方式、违约滞纳金等；

9.合同双方的权利和义务；

10 物业空间交付程序；

11.物业空间收回程序；

12.物业使用要求及禁止事项；

13.租户装修管理；

14.转租；

15.维修责任；

16.合同变更；

17.合同人为终止与自然终止；

- 18.合同续期；
- 19.违约责任；
- 20.争议的解决等；

(三) 合同管理

招商服务部按照以下原则负责合同的管理：

- 1.经公司审批，由招商服务部与租户签订租赁合同。
- 2.签订的合同应按照招商服务部的要求统一编号，一式八份，合同签订后 3 个工作日内报公司行政人事部存档及计划财务部备案。
- 3.同一物业不能重复签订合同。
- 4.提前终止的合同，应按照程序及时办理注销手续，报行政人事部存档及计划财务部备案。
- 5.没有实际履行的合同，应按照程序及时办理注销手续，报行政人事部存档及计划财务部备案。
- 6.即将到期的合同，应提前做好续签合同的工作。
- 7.为避免意向入驻获批项目重复选址，项目单位需在获得管委会批复后 15 天内与生物岛公司签约；如需办理前置审批等特殊要求的企业，向生物岛公司提出申请，经生物岛公司总经办会议讨论通过后可以延期但最多不超过 30 天；申请期限超过 30 天以上的，需通过董事会讨论同意。
- 8.商业配套服务单位，原则上不同意在园区内多处选址经营同一类型商业配套服务项目。如一家单位有多个项目经营需求，可向生物岛公司提出申请，并报生物岛公司总经办会议研究决定。

但该服务单位必须是在该相关服务行业经营 2 年或以上的具有实力的单位，且在园区内的经营项目不能单一，多个项目需有良好的互补性，还必须在园区内的满意调查里做到 90%满意率，连锁店优先考虑。

9.位于标三单元 4 栋 1 楼的园区餐厅租赁面积按厨房作业面积计算（物业管理费及公摊水电费按建筑面积计算），其他商业配套项目租赁面积按照营业面积计算。

（四）合同执行：合同一旦生效，应严格履行合同。如承租人不履行或不完全履行合同时，招商服务部应按照合同约定及时采取相应措施，确保合同的履行。

（五）合同备案：合同签订后，招商服务部应协助租户办理房地产行政主管部门登记备案手续。

（六）监督检查部门

计划财务部应对物业出租工作进行全程监督，对物业出租合同的履行情况进行定期检查和随机抽查，及时纠正存在问题，确保物业出租管理工作规范有序进行。

十、园区会议场地租金标准及使用细则

（一）租金价格

1.标一报告厅租金价格为 3000 元/4 小时，标一多功能会议室租金价格为 1500 元/4 小时，标三多功能会议室租金价格为 1800 元/4 小时。其中标一报告厅租金价格包含提供 190 人以内瓶装水，及投影、音响设备的使用；标一多功能会议室租金价格包含提供 60 人以内瓶装水、10 人以内热茶水，以及投影、音响设备的使用；

标三多功能会议室租金价格包含提供 60 人以内瓶装水、10 人以内热茶水，以及投影、音响设备的使用。租金价格不包括提供额外饮品、文具、台卡、横幅等。

2.对政府部门、科研机构、行业协会、企业等使用园区场地用于举办政策宣讲、项目路演、沙龙讲座等公众服务性会议，经招商服务部报分管领导审批同意后，免于收取相关场地租金费用。

会议场地租金价格暂按以上价格执行，招商服务部可根据市场实际情况适当调整租金价格。

（二）使用细则

1.对园区企业提出会议场地使用申请，经招商服务部审核并报分管领导同意后，可享受八折优惠。

2.园区外企业使用会议场地，由招商服务部受理，报分管领导同意后，按标准价格收取相关租金费用。

3.对在园区内举办的公众服务性会议，由招商服务部根据活动实际情况，制定活动组织方案，报分管领导同意后，免于收取场地租金费用。

4.结算方式

企业使用会议场地要求于使用后一次性支付相关费用。

十一、委托物业管理

（一）委托方式：公司通过公开招投标或内部招投标方式选聘有资质的物业公司进行管理。

（二）委托合同内容：

委托管理物业的清单，物业基本情况、委托服务内容、双方权利和义务，服务质量和标准，管理费，双方各自承担的费用、物业出租经营及服务费，合同期限，违约责任，提交物业管理报告、与租户签订的服务协议标准文本、争议的解决。委托合同经招商服务部、法务部审核后，报公司审批。

十二、物业资产管理

（一）旧有物业：由资产管理部牵头，相关部门全力配合收集和完善物业档案资料。

（二）新建物业档案：工程竣工验收后，建设单位应向资产管理部移交相关资料。应向资产管理部移交的资料包括：

1.物业的报建、批准文件、竣工总平面、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

2.设施设备买卖合同及安装、使用和维护保养等技术资料以及卖方的联系方式；

3.物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4.物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单；

5.物业及其配套设施的产权清单；

6.物业服务用房的清单；

7.物业及其配套设施经有职能部门验收的证明文件；

8.其他资料物业的使用、维护、管理必须的资料。

（三）档案管理制度：招商服务部建立和完善物业档案管理制度，专人管理，严格执行借阅、查阅、复印等手续。

十三、物业资产经营收益

公司计划财务部负责核算物业资产经营管理的收益状况，监控物业经营收入和经营费用，确保物业资产经营收益最大化。

十四、本制度颁布实施后，原《物业经营管理制度（试行）》、《物业招租方案（试行）》、《标一会议室场地租金标准及使用细则》作废。

十五、本制度自公司董事会通过后，自2015年12月1日起执行，本制度试行期为一年。

十六、公司对本制度拥有最终解释权。

