深圳市安居集团商业招租公告（凤凰安荟邻 S2040-3 商铺-2026 年 11 月 9 日）

（2026 年 10 月 26 日修订版本）

一、招租商铺信息

序号	商铺地址	实用面积（㎡）	经营范围	租金			租金递增	最长可申请免租期限	租期	按实用面积综合管理费（元/㎡/月）	租赁保证金金额	竞投保证金金额	附加资质要求	是否涉及优先承租权
				商务合作模式	按实用面积招租底价（元/㎡/月）	销售额提成扣率（%）								
1.	凤凰安荟邻 S2040-3	12.90	配套（生活服务），限五金配锁、钟表维修、皮具修理、家政服务等	固定租金	40.00	/	第二年起逐年递增 3%	无装修免租期	5年	25.00	首月租金3倍	1548.00	无	否
其它费用				设施设备使用费			/							
				物业管理费			/							
				综合管理费			详见上述公告							

特别说明	1.合同签约面积以出租方提供的证明材料为准。 2.该项目已签约的商铺业态不在本次招租业态范围内。 3.若竞得后，承租人有装修需求，可向招租方书面申请免租期，申请期限最长不超过该商铺招租公告发布的免租期限。意向承租人需承诺装修计划真实有效，若双方签订租赁合同后，意向承租人于合同约定的首年对应免租期届满前，仍未启动装修申请及装修进场等实质装修行为，则视为意向承租人取消对上述商铺的承租装修计划，并自愿无条件放弃合同给予的免租期优惠，意向承租人需按合同首年单月租金标准补缴相应免租期租金。 4.合同期内提前退租的原承租人及其关联公司6个月内不能参加其退租商铺的公开招租。

二、招租要求

（一）在中华人民共和国（不含港澳台地区）境内依法注册的且具有独立法人资格的企业或具有完全民事责任的自然人或其他组织，且未被纳入失信被执行人名单。

（二）本项目不得转租、分租；不得违反当地相关部门严禁的其他事项。

（三）本项目为现状出租，意向承租人在竞价前应全面了解本项目商铺现状（包括但不限于商铺产权信息、目前租赁情况、面积、装修情况、房屋质量、市政施工等情况）以及拟承租经营业态消防规范，一旦参加竞价，即表明已了解和认可所竞租商铺品质、权属情况及其他相关情况。如竞得，应按招租人移交时的现状接收商铺。后续不得以交付问题拒付租金或索赔。意向承租人承租商铺的装修方案及店铺招牌设计方案需征得招租人同意后执行，若非招租方、意向承租方责任导致合同进场目的无法实现的，任何一方均可单方解除合同，合同解除后双方互不追究责任。

（四）凡承租过安居集团商业商铺的个人或法人单位，有下列情形之一的，不得参加本项目招租申请：

1.承租期间存在转租行为的；

2.截至本项目招租公告发布之日，仍累计欠租两个月租金以上的；

3.承租期间履约评价分数为 C 级且未完成履约评价扣分项整改的；

4.与本公司存在诉讼或者纠纷的（包括承租人及其关联公司）；

（五）项目不受理任何形式联合体的申请。

（六）项目入住率不承诺：商铺所在项目住宅入住率为动态数据，不作为招租前提及履约承诺，且不构成招租方对经营效果的承诺。意向承租人须在竞价前自行调研周边客流，自主判断经营可行性，不得以入住率未达预期为由主张减租、解约或赔偿。

（七）业态独立规划：安居集团各项目实行独立业态规划，各项目招租公告仅公示本项目规划招租业态，不自动关联披露其他周边项目业态信息。意向承租人须自行核实周边竞品情况，自主评估同业竞争风险，不得以相邻项目存在同类业态为由主张招租方隐瞒信息或要求退租、退保证金。

三、意向承租方需提交的资料

（一）企业意向承租申请人需提交以下资料：

1.营业执照副本复印件（核原件）。

2.工商信息查询单（参考网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html）。
3.失信被执行人名单查询结果（查询网站：中国执行信息公开网，网址 http://zxgk.court.gov.cn/）
4.法定代表人证明书、法定代表人第二代居民身份证复印件（核原件）。
5.授权委托书、被授权人第二代居民身份证复印件（核原件，如竞价人为法人，则不需要本项资料）。
6.意向承租商业商铺用途承诺（限营业执照或工商信息许可范围内，不得擅自改变承租用途）。
7.不具备独立法人资格的，或没有营业执照的其他组织，如上述第 1、4 项无法提供，需提供国家单位或机构颁发的符合法律规定的其他同类证明材料。
以上资料均需加盖公章。

（二）个体工商户或自然人需提交以下资料：
1.第二代居民身份证或居住证复印件（核原件），如授权他人，需提供经公证处公证的授权委托书原件，授权人、被授权人第二代居民身份证复印件（核原件）。
2.失信被执行人名单查询结果（查询网站：中国执行信息公开网，网址 http://zxgk.court.gov.cn/）
3.意向承租商业商铺用途承诺（限营业执照或工商信息许可范围内，不得擅自改变承租用途）。

四、竞价须知

（一）上述信息公告期限自 2026 年 11 月 9 日起至 2026 年 11 月 20 日止。请意向承租方，向我公司报名并提交相关材料。
我公司地址：深圳市福田区益田大厦 4 楼商业运营事业部
联系人：汪先生　　联系电话：0755-83080433
电话接听时间：周一至周五 09:00-12:00,14:00-18:00
（二）报名资料审核通过后，通知符合条件的意向承租方现场招租竞价事宜。
（三）符合条件的意向承租方于工作人员通知竞价日的前一日 09:00 至 17:30，向招租方缴纳竞投保证金（详见公告竞投保证金金额）。
若意向承租方未能竞得，招租方则全额无息退还给意向承租方；若意向承租方竞得的，招租方则在双方签订合同并缴纳租赁保证金后全额无息退还给意向承租方；若意向承租方竞得但在双方签订合同前，单方面提出放弃承租权的，则招租方不退还竞投保证金。具体缴费信息如下：
银行户名：深圳市房屋租赁运营管理有限公司
开户行：中国工商银行深圳红围支行
银行账号：9558854000005796755
（四）意向承租方缴纳完竞投保证金，凭收款收据，于工作人员通知时间在益田大厦 4 楼参与现场招租竞价。未按时参加的意向承租方，视为放弃竞投资格。
竞价当日需提交下列资料（企业需加盖公章；个体工商户或自然人需签字加手印）：
1. 企业提供营业执照副本复印件，个体工商户营业执照复印件；
2. 企业提供法定代表人资格证明书原件及法定代表人第二代居民身份证复印件；个体工商户提供经营者第二代居民身份证或居住证复印件；自然人提供第二代居民身份证或居住证复印件；

3. 授权委托书及被授权人第二代居民身份证复印件，如承租方为个体工商户或自然人，则须个体工商户经营者或本人前来竞价；
4. 投标申请及承诺（须 A4 牛皮纸袋或档案袋密封）；
5. 投标报价单（须 A4 牛皮纸袋或档案袋密封）。
上述第 4、5 项须放入同一个文件袋密封处理，保证材料的真实、完整、有效（企业竞价需在文件袋封口处加盖骑缝公章；个体工商户、自然人竞价需在文件袋封口处骑缝签字并加手印）。密封材料未按上述要求密封的，视为无效材料，招租方不接收。
（五）竞投保证金不予退还情形：
1.意向承租方应在确定承租方（即签收中标通知书）之日起 30 个自然日内与招租方签订《租赁合同》及相关协议（租赁合同及相关协议为招租方格式版本，不可更改。如有需要，可查阅公告附件：租赁合同版本）。逾期不到招租方处签订合同的，即视承租方违约，招租方对该商铺重新招租，不退还承租方缴纳的竞投保证金。
2.如果竞投结果已产生，竞得人在签订《租赁合同》之前放弃承租权的，招租方有权不退还其缴纳的竞投保证金；由招租方根据同一商铺其他竞投人报价由高到低排序，确定高价的竞投人为承租人。
3.如果意向承租方提供虚假报名材料、恶意竞价扰乱招租秩序的，招租方对该商铺重新招租，不退还承租方缴纳的竞投保证金。
（六）竞投保证金退还情形：
1.意向承租人未竞得承租权的，招租方全额无息退还竞投保证金。
2.竞得人与招租方签订《租赁合同》后，竞得人如未按照《租赁合同》的约定缴纳租赁保证金的，竞投保证金自动转化为租赁保证金，按照“多退少补”的原则执行。
（七）如意向承租方拟经营业态与商铺所在项目本身存在的业态重合，为了避免出现恶意竞争，营造更好的营商环境，招租方有权取消此次招租，调整和细化商铺招租业态范围后重新挂网招租。
（八）潜在承租人或参与方对本公告内容（包括附件内容）有任何疑问，须在竞投前书面提出或选择放弃竞投。竞投成功后提出的异议，招租方不予受理。
若在本公告执行过程中发生争议，招租方（含其代理人）将本着公平、公正的原则进行说明；若对公告条款的理解发生歧义，招租方有权根据公告的目的和相关法律法规的基本原则做出最终解释。争议协商不成的循司法程序解决，不得干扰招租方正常经营活动。
（九）意向承租方进场时间以招租方通知时间为准。
（十）提交报名材料则等同于意向承租人已仔细阅读并充分理解本招租公告全部说明的内容，已知悉所竞投商铺的现状、业态规划、合同条款及竞投风险，自愿参与本次竞价，承诺严格遵守招租规则，自行承担相关商业风险，不以未被告知、理解偏差等为由提出投诉或索赔。
开标地址：深圳市福田区益田大厦 4 楼。
具体时间及地点，以工作人员通知为准。



附件1：业态分类表

业态分类表（2025.09.28更新）			
一级分类	二级分类	三级分类	四级分类
主力店	电影院	影院、剧院	/
	书吧	书店	/
	KTV	/	/
	超市	综合性超市（开店面积1000㎡含以上）	/
	快时尚	综合服饰（开店面积1000㎡含以上）	/
	家居生活	综合家电卖场、家居生活馆等 （开店面积1000㎡含以上）	/

	健身会所	健身中心、各类运动场馆等 （开店面积1000㎡含以上）	/
	主题乐园	电玩、电子竞技馆、主题馆等 （开店面积1000㎡含以上）	/
	餐饮	大型餐饮类（开店面积1000㎡含以上）	/
	康养	月子中心、养老等（开店面积1000㎡含以上）	/
	其他	开店面积1000㎡含以上的业态	/
餐饮	休闲餐饮	咖啡、茶饮、甜品、烘焙、冰淇淋、酸奶、轻食小吃、热卤、凉菜等	烘焙：中式糕点、西式糕点等
	特色餐饮	国内地方菜系、异国餐饮、火锅、烧烤、特色煲、海鲜、融合菜、餐酒吧	国内地方菜系：粤菜、闽菜、川菜、湘菜、江浙菜、徽菜、鲁菜、东北菜、西北菜、云贵菜、京菜、上海菜等 火锅：椰子鸡、川式、京津、蒸汽锅、自助海鲜火锅、潮汕牛肉锅等 烧烤：韩式烤肉、中式烤肉、日式烤肉等 特色煲：牛杂煲、鸡煲、蛙煲、啫啫煲等 异国餐饮：法式、日式、意式、西班牙菜、泰国菜、越南菜、新加坡菜等
	简餐	中式简餐、西式简餐、日式简餐	中式简餐：粥类、粉类、面食类、饭类、早餐类等 西式简餐：汉堡、披萨等 日式简餐：居酒屋、拉面等
零售	服饰	女装、男装、休闲运动、内衣家居服、定制服装、服装集合店、鞋子、眼镜、饰品、配饰、箱包等	/
	户外用品	户外服饰、户外装备等	/
	精品	珠宝、钟表等	/
	化妆品	化妆品、护肤品、香水等	/
	家居日用	床上用品、杂品、个人护理用品、潮流手办等	/
	电子数码	数码产品、小电器集合等	/

	新零售	汽车展厅等	/
配套	生活配套	美发、养发、美甲、美睫、美容、医美、健身、医疗诊所、牙科诊所、养生理疗等	/
	宠物	宠物零售、宠物配套服务	/
	生活服务	银行、证券、ATM、房产中介、家政服务、摄影、打印复印、印章制定服务、通讯服务、干洗缝补、皮具护理、旅行社、汽车服务、彩票、快递服务、按摩椅、充电宝等	/
	配套零售	药店、烟酒茶滋补品、休闲零食、生鲜零售、水果零售、便利店等	/
	生活用品	花艺、文体办公用品、家私家具、装修装饰五金、厨卫用品、工艺品、消防劳保用品等	/
	培训	成人培训、儿童培训	/
	生活超市	生活超市、菜市场	/
	酒店	酒店	/
	休闲娱乐（1000㎡以下）	主题馆、电玩、网咖、射箭、茶艺馆、棋牌室、桌球等	/
儿童	儿童零售	儿童服饰、童鞋、儿童玩具、母婴用品等	/
	儿童服务	儿童推拿、儿童剪发、儿童游泳馆等	/
	儿童游乐	儿童游乐	/
	托育	托育	/
办公	其他办公	办公、仓库	/

注：1.以上面积均按建筑面积计算。

2.上述业态的分类原则及结论，最终解释权归招租方所有。