**深圳市安居集团创业计划商铺招租公告（安居福汇阁等19间商铺2026年11月26日）**
**（2026年10月26日修订版本）**

为进一步落实“建好房、安好家”的经营理念，充分统筹和整合安居系统内的住房与商业资源，助力实现“住在安居，创业在安居”的生活理想，针对已购买或租赁深圳市安居集团及所属企业保障性住房的住户或租户及其共同申请人（未成年子女除外），特对以下铺位进行专项招租。

**一、招租商铺信息**

| 序号 | 商铺地址 | 建筑面积（㎡） | 经营范围 | 租赁模式：前三年按基础租金+月销售额扣点 | | | 第四年按原公开招租价格（元/㎡/月） | 第五年按原公开招租价格（元/㎡/月） | 最长可申请免租期限 | 租期 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 第一年基础租金按建筑面积招租底价（元/㎡/月）+扣点3% | 第二年基础租金按建筑面积招租底价（元/㎡/月）+扣点4% | 第三年基础租金按建筑面积招租底价（元/㎡/月）+扣点5% | | | | | | | | |
| 1. | 安居福汇阁2210 | 161.65 | 配套、零售、儿童、办公 | 9.4+3% | 14.1+4% | 18.8+5% | / | / | 3个月（首年2个月，合同期最后一年1个月） | 3年 | 9117.06 | 9117.06 | 无 | 否 |
| 2. | 安居空港花园1046 | 86.15 | 配套、零售 | 21+3% | 31.5+4% | 42+5% | / | / | 1个月 | 3年 | 10854.9 | 10854.9 | 无 | 否 |
| 3. | 安居海岸悦府1053 | 46.42 | 零售、配套、儿童、办公、休闲餐饮（无排油烟设置） | 20+3% | 30+4% | 40+5% | / | / | 1个月 | 3年 | 5570.4 | 5570.4 | 无 | 否 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4. | 安居海岸悦府1001 | 153.45 | 零售、配套、儿童、办公、休闲餐饮（无排油烟设置） | 21.8+3% | 32.7+4% | 43.6+5% | / | / | 2个月 | 3年 | 20071.26 | 20071.26 | 无 | 否 |
| 5. | 安居明汇府T1044 | 206.26 | 儿童、配套、零售 | 7.6+3% | 11.4+4% | 15.2+5% | / | / | 2个月 | 3年 | 9405.46 | 9405.46 | 无 | 否 |
| 6. | 安居明汇府T1048 | 255.9 | 儿童、配套、零售 | 8.4+3% | 12.6+4% | 16.8+5% | / | / | 2个月 | 3年 | 12897.36 | 12897.36 | 无 | 否 |
| 7. | 安居峰景苑1003 | 65.68 | 配套、儿童、零售 | 17+3% | 25.5+4% | 34+5% | / | / | 1个月 | 3年 | 6699.36 | 6699.36 | 无 | 否 |
| 8. | 安居峰景苑2002 | 269.69 | 餐饮、零售、配套、儿童、办公 | 5.6+3% | 8.4+4% | 11.2+5% | / | / | 2个月 | 3年 | 9061.58 | 9061.58 | 无 | 否 |
| 9. | 安居锦龙苑T1018 | 190.01 | 零售、配套、儿童、办公 | 10.8+3% | 16.2+4% | 21.6+5% | / | / | 2个月 | 3年 | 12312.65 | 12312.65 | 无 | 否 |
| 10. | 安居锦龙苑T1027 | 191.06 | 零售、配套、儿童、办公 | 11.4+3% | 17.1+4% | 22.8+5% | / | / | 2个月 | 3年 | 13068.5 | 13068.5 | 无 | 否 |
| 11. | 安居麒龙苑T1014 | 1300.91 | 菜市场、超市 | 4.4+3% | 6.6+4% | 8.8+5% | 22 | 22 | 4个月 | 5年 | 34344.02 | 34344.02 | 无 | 否 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12. | 安居盘龙苑S1033 | 49.53 | 餐饮、儿童、零售、配套 | 19.8+3% | 29.7+4% | 39.6+5% | / | / | 1个月 | 3年 | 5884.16 | 5884.16 | 无 | 否 |
| 13. | 安居秀馨苑102 | 200.4 | 餐饮、零售、儿童、配套、办公 | 5.4+3% | 8.1+4% | 10.8+5% | 27 | 27 | 2个月 | 5年 | 6492.96 | 6492.96 | 无 | 否 |
| 14. | 安居梓和苑1047 | 185.1 | 配套 | 8.2+3% | 12.3+4% | 16.4+5% | / | / | 2个月 | 3年 | 9106.92 | 9106.92 | 无 | 否 |
| 15. | 安居梓和苑1053 | 167.03 | 配套 | 11.6+3% | 17.4+4% | 23.2+5% | / | / | 2个月 | 3年 | 11625.29 | 11625.29 | 无 | 否 |
| 16. | 安居空港花园1028 | 897.6 | 配套、零售、餐饮、儿童、办公 | 10.8+3% | 16.2+4% | 21.6+5% | / | / | 3个月 | 3年 | 58164.48 | 58164.48 | 无 | 否 |
| 17. | 安居深乐花园129 | 76.31 | 餐饮 | 7.4+3% | 11.1+4% | 14.8+5% | / | / | 3个月（首年2个月，合同期最后一年1个月） | 3年 | 3388.16 | 3388.16 | 无 | 否 |
| 18. | 安居深乐花园223 | 78.72 | 配套、零售 | 7.6+3% | 11.4+4% | 15.2+5% | / | / | 3个月（首年2个月，合同期最后一年1个月） | 3年 | 3589.63 | 3589.63 | 无 | 否 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19. | 安居深乐花园312 | 101.44 | 儿童、配套、零售 | 4.2+3% | 6.3+4% | 8.4+5% | / | / | 3个月（首年2个月，合同期最后一年1个月） | 3年 | 2556.29 | 2556.29 | 无 | 否 |
| 其他费用 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 设施设备使用费 | | | | 以项目实际为准。（如项目相关设施设备发生增容等改变导致费用增加，则该项收费相应调整，具体以招租方的书面通知为准，双方另行签订补充协议。） | | | | | |
| | | | | | 物业管理费 | | | | 具体以物业公司实际收取为准。（按建筑面积收取） | | | | | |
| | | | | | 综合管理费 | | | | /元/平方米/月（按实用面积收取） | | | | | |
| 特别说明 | | | | | 1. 合同签约面积以出租方提供的证明材料为准。<br>2. 该项目已签约的商铺业态不在本次招租业态范围内。<br>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。<br>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。<br>5. **根据创业计划的招租安排，部分业态（包括但不限于棋牌室、麻将室、桌球、电子游艺、足浴、推拿、保健品销售、便利店、药店、美发等）为经营业态负面清单，不纳入创业计划商铺招租范围。如有争议，以招租方评审结果为准。** | | | | | | | | | | | | |

**二、招租要求**

（一）招租对象

1.已购买安居集团公司及所属企业保障性住房的住户及其共同申请人（未成年子女除外）。

2.已租赁安居集团公司及所属企业保障性住房（含安居乐寓、寓见安居）的租户及其共同申请人（未成年子女除外）。
3.以上对象需未被纳入失信被执行人名单。
（二）经营要求
1.意向承租人需提交商业计划书，内容包括经营业态、目标客群、运营策略、盈利预测等。
2.安居集团将组建专家评审库，专家评审库成员负责对意向承租人的经营能力进行评估，重点考察业态与社区需求的匹配度、经营模式的可行性及抗风险能力，结合铺位所在项目在营业态配比情况，避免同质化竞争，评估结果作为入围重要依据。方案经评审通过且对意向承租人入围名单将在集团官网公示 3 个工作日后组织公开招租。
（三）注意事项
1.本项目不得转租、分租，意向承租人签约后，未经招租方书面同意，不得以任何形式（包括但不限于转让承租权、合作联营、加盟）将出租房屋全部或部分转租他人或进行违法分租。如意向承租人擅自转租、分租给招租方造成损失的，意向承租人应承担全部赔偿责任。
2.本项目为现状出租，意向承租人在竞投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，一旦参加竞投，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。
3.意向承租人在商铺经营期间需向招租方如实上报商铺每日的营业额或同意安装招租方指定的数据采集器。
4.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）；
⑤项目不受理任何形式联合体的申请。
5.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。意向承租人须在竞投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。
6.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）业主需提供经备案的购房合同、契税凭证（金额与购房合同一致）；租户需提供有效期内的租赁合同，近 6 个月无逾期的缴费记录。业主/租户提供的每份合同资料，仅可对应参加一间试点商铺的招租。
（二）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）。

（三）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/）
（四）需提供商业计划书，内容包括经营业态、目标客群、运营策略、盈利预测等。
（五）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、竞投须知**

（一）上述信息公告期限自 2026 年 11 月 26 日起至完成招租之日止。请意向承租方，在公告期间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：宝安区项目：练先生 15914921398；　　龙华区项目：刘先生 13148877481；
　　光明区项目：何小姐 13714958310；　　龙岗区项目：陈先生 13590445006；
　　坪山区项目：汪先生 13530352836；　　深汕合作区项目：刘小姐 0755-22105150；　商业本部：田先生 0755-83080378
电话接听时间：周一至周五 09:00-12:00,14:00-18:00
（二）报名资料及经营评审审核通过后，经公示 3 个工作日，无异议的情况下，通知符合条件的意向承租方现场公开招租事宜。
（三）符合条件的意向承租人于工作人员通知竞投日的前一日 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）意向承租人缴纳完竞投保证金，凭收款收据，于工作人员通知时间在益田大厦 4 楼参与现场公开招租。未按时进行现场公开招租的意向承租人，视为放弃公开招租资格。
竞投当日需提交下列资料（个体工商户或自然人需签字加手印）：
1. 个体工商户营业执照复印件；
2. 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，如意向承租人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参与公开招租；
4. 申请及承诺（须 A4 牛皮纸袋或档案袋密封）；
5. 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（个体工商户、自然人竞投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）若存在多名符合条件的意向承租人同时申请承租同一间商铺，本着优先本小区住户，通过现场抽签方式确定最终承租人，竞投过程中具体规则如下：1.针对同一商铺仅一名符合条件的意向承租人报名的，直接确定该意向承租人为最终承租人；2.针对同一商铺出现多名符合条件意向承租人的情形，按以下规则确定最终承租人：①意向承租人中，有且仅有一名本小区住户报名的，直接确定该住户为最终承租人；②意向承租人中，有两名及以上本小区住户报名，由报名

的本小区住户通过现场抽签确定最终承租人；③意向承租人中，无本小区住户报名，由全部报名人通过现场抽签确定最终承租人。

（六）竞投保证金不予退还情形：

1.意向承租人应在确定承租方（即签收成交通知书）之日起 30 个自然日内与招租方签订《租赁合同》及禁止转租承诺书等相关协议（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，不退还承租方缴纳的竞投保证金。

2.如果招租结果已产生，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如有 2 个以上则再次抽签确认承租人；如仅有 1 个则直接作为承租人；如果没有其他竞投人，则招租方对该商铺重新招租。

3.如果意向承租方提供虚假报名材料、恶意竞投扰乱招租秩序的，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。

（七）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。

（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）竞投人因自身原因（包括但不限于经营业态）导致消防报建、消防验收、营业执照无法办理的相关法律风险及责任由竞投人自行承担。包括但不限于按消防部门要求重新装修的相关费用由竞投人承担，因上述原因与我司解除合同不予退还竞投保证金。且我公司不承担相应缔约过失、违约等责任。

（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，自愿参与本次竞投，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。

（十一）意向承租人进场时间以招租方通知时间为准。

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2：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<br>（开店面积1000㎡含以上） | / |
| | 健身会所 | 健身中心、各类运动场馆等<br>（开店面积1000㎡含以上） | / |
| | 主题乐园 | 电玩、电子竞技馆、主题馆等<br>（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、餐酒吧等 | 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<br>火锅：椰子鸡、川式、京津、蒸汽锅、自助海鲜火锅、潮汕牛肉锅等<br>烧烤：韩式烤肉、中式烤肉、日式烤肉等<br>特色煲：牛杂煲、鸡煲、蛙煲、啫啫煲等<br>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、日式简餐等 | 中式简餐：粥类、粉类、面食类、饭类、早餐类等<br>西式简餐：汉堡、披萨等<br>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。