**天河区农村集体资产**

**出租交易文件**

**项目编号：**棠东经济联社交﹝2021﹞0036号

**项目名称：**广州市天河区棠东丰乐大街2号综合楼出租

**编制单位：**广州市天河区棠下街棠东第九股份合作经济社

**编制日期：**2022**年** 4 **月** 20 **日**

**交易服务机构：**广州市天河区农村集体资产交易中

第一部分 竞投邀请函

各（潜在）竞投人:

广州市天河区农村集体资产交易中心受广州市天河区棠下街棠东第九股份合作经济社的委托，定于 2022-06-27 10:30 对广州市天河区棠东丰乐大街2号综合楼出租项目（项目编号：棠东经济联社交﹝2021﹞0036号 ）进行网上竞投，公示期为 2022-06-14 至 2022-06-23 ，欢迎符合资格条件的意向人参与竞投。

**一、项目内容：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **合同期限** | **交易面积** | **交易底价** |
| 1 | 广州市天河区棠东丰乐大街2号综合楼出租 | 8年5个月 | 249.03平方米 | 25000元/月 |

1. 竞投自然递增报价：100元/月
2. 每次最高加价金额：500元/月
3. 交易方式：网上竞投

（四）交易保证金：人民币90000元(大写:玖万元整)，竞投人请登录广州市天河区农村集体资产管理平台http://szjy.thnet.gov.cn/或关注“天河农村集体资产交易”微信公众号，点击【网上竞投】模块→选择意向项目报名→获取交易保证金账号，在报名结束前确保交易保证金一次性全额到达指定账户，交纳方式：**银行转账**。

注：1、交易保证金仅限于通过银行的渠道进行转账，包括手机银行、网上银行、柜台转账等（拒收支付宝转账、微信转账、现金存款）；

2、一个项目对应一个银行账号；

3、报名的最后一天，为确保交易系统能及时获取银行系统的到账信息，建议竞投意向人提前完成交易保证金转账及网上报名。

（五）详情请查阅交易文件“第二部分 项目内容”。

**二、竞投人资格要求：**

（一）竞投人必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的法人单位、非法人企业，经工商登记注册的个体户或具有完全民事行为能力的自然人，除法律法规另有规定外；

（二）项目业主单位要求的其他资质条件：无。

**三、报名、竞投网址及时间：**

1. 报名、竞投网址：广州市天河区农村集体资产管理平台http://szjy.thnet.gov.cn/或“天河农村集体资产交易”微信公众号的【网上竞投】模块。
2. 报名时间： 2022-06-15 至 2022-06-23
3. 网上竞投开始时间： 2022-06-27 10:30

**四、需提交的相关资料如下：**

1. 法人单位须提供加盖公章的单位营业执照及法定代表人居民身份证复印件（原件备查）；
2. 非法人企业须提供加盖公章的单位营业执照及负责人（投资人）居民身份证复印件（原件备查）；
3. 工商登记注册的个体户须提供有效营业执照复印件及个体户负责人居民身份证复印件（原件备查）；
4. 完全民事行为能力的自然人须提供居民身份证复印件（原件备查）；

（五）项目业主单位要求提交的其他资料：无。

**五、交易文件质疑：**

竞投人认为交易文件的内容损害其权益的，可以在公告期内以书面形式向区农业农村局、街道办事处或纪检监察部门提出质疑。竞投人逾期质疑，或以电话、传真、电邮等其他形式提交的质疑均属于无效质疑。

**六、注意事项：**

（一）本次交易公告等相关信息在广州市天河区农村集体资产管理平台、天河区信息网等信息平台上公布，并视为有效送达，不再另行通知。

（二）本次交易不举行集中答疑会，如有关于交易流程的疑问请以书面、传真或电邮形式至广州市天河区农村集体资产交易中心释疑。

（三）本次交易不组织实地勘察，项目标的以实物为准，本交易文件提供的本项目的说明及资料仅供竞投人参考，不构成对项目的任何担保，竞投意向人在报名前须认真研究、实地查看，并向项目业主单位了解项目的实际情况，独立做出竞投判断，一经报名，视为竞投人已完全了解项目的全部内容，并认可项目标的的现状，同时愿承担参加竞投所产生的一切风险及责任，交易双方若产生任何纠纷及损失，广州市天河区农村集体资产交易中心不承担任何责任。

（四）广州市天河区农村集体资产交易中心不对交易的农村集体资产的质量瑕疵、权属合法性瑕疵及合同违约等风险承担法律责任。

（五）本次交易只负责决定受让人或合作伙伴，项目交付、产权和股权交割按国家相关法规办理，不属本次交易内容，广州市天河区农村集体资产交易中心不承担任何责任。

**七、联系方式：**

（一）编制单位名称：广州市天河区棠下街棠东第九股份合作经济社

编制单位地址：天河区棠东官育路11号七楼

编制单位联系人：潘镇澎

编制单位联系电话：020-85550834

（二）交易服务机构名称：广州市天河区农村集体资产交易中心

交易服务机构地址：天河区政务服务中心6楼（天河区软件路13号）

交易服务机构联系部门： 交易部

交易服务机构联系电话： 020-37690255

交易服务机构：广州市天河区农村集体资产交易中心

**第二部分 项目内容**

**一、项目业主情况**

（一）单位名称：广州市天河区棠下街棠东第九股份合作经济社

（二）单位地址：天河区棠东官育路11号七楼

（三）法定代表人：潘镇澎

（四）联系方式：020-85550834

**二、资产情况**

（一）基本情况

1.资产类型：物业资产

2.坐落位置：广州市天河区棠东丰乐大街2号综合楼

3.资产面积：249.03平方米

4.资产用途：综合楼

5.资产现状：闲置

6.产权现状：无产权证

（二）权属情况

1.土地所有权人(或有效证明材料编号)： \

2.土地所有权证号(或其他权属有效证明材料编号)： \

3.土地使用权人： \

4.土地使用权证号(或其他权属有效证明材料编号)： \

5.地号： \

6.房产所有权人： \

7.房产所有权证号(或其他权属有效证明材料编号)： \

（三）抵押情况

1.抵押权人： \

2.他项权证号： \

3.抵押期限：从 \ 年 \ 月 \ 日至 \ 年 \ 月 \ 日。

（四）消防情况： 未办理消防手续及相关证照

**三、租赁/承包要求**

（一）资产交付时间： 2022-07-15（以实际交付日期为准）

（二）租赁/承包期限为8年5个月，即从 2022-07-15 至 2030-12-14 止。

（三）免租期为1个月，即从 2022-07-15 至 2022-08-14 止。

（四）租金按每月一次收取。

1.租金总额由物业租金和综合管理费构成(含税价格) (其中物业租金占租金总额的80%，综合管理费占租金总额的20%)，共 25000 元/月（以成交价为准）；

2.递增方式为：租金和综合管理费从第13个月开始，每12个月递增一次，每次递增幅度为上期交纳租金和综合管理费的3%。

**四、其他需要约定的事项**

1.该出租物业按实际现状（该标的物为混凝土结构）（详见交易文件附件1、2）竞投和交付，如需增容水电，相关手续由承租人自行办理，费用自理，与出租方无关。竞投方在报名参与竞投之前对此已完全了解并接受。出租物业计租面积249.03平方米，任何与面积相关的费用计算均应以此面积为基础，任何其它方式的测量均不影响对该计租面积的确认。如租赁合同约定之计租面积与实际交付面积存在误差的，则出租方与承租方均相互不予退还或补缴误差之租金数额。承租方不得以租赁合同约定之计租面积与实际交付面积存在误差为由解除合同或要求出租方支付补偿或赔偿；若承租方坚持，则视为承租方单方违约，出租方可解除合同并没收履约保证金；承租方除应承担违约责任外，还应赔偿出租方的损失。公用地方不得私自占用，不能摆卖或者堆放任何物品，必须保持走火通道畅通，如有私自占用公共地方，则出租方有权自行清理及要求承租方赔偿损失。

2.竞投人成功竞得的，若未在竞得后2个工作日内携带相关资料到天河区农村集体资产交易中心签订纸质网上交易平台服务协议及广州市天河区农村集体资产交易确认书的，或在竞投结果公示结束后5个工作日内，因竞得人原因，未与项目业主单位签订合同的，均视为自动放弃竞得资格，其交纳的交易保证金人民币90000元（玖万元整）将由交易服务机构一次性全额不计息转交给项目业主单位，项目业主单位将作全额没收处理。另外，合同期内，承租方负责标的物的维修维护工作，包括但不限于修补厕所渗漏、墙体裂痕、楼顶漏水等等。承租方不得以此类问题出现为由主张出租方交付的租赁物存在质量问题。若承租方不履行维修维护义务的，则由此造成的一切责任和后果均由承租方负责；同时，出租方有权委托第三方进行维修维护，产生的费用由承租方承担。

3.承租方在合同期内中途退场或终止合同，必须向出租方提出书面申请；经出租方开会同意后，按规定执行，承租方必须交清在中途退场或终止合同前的租金及一切费用，且不得要求退还履约保证金。该标的物业合同到期后，承租方需在当地包括但不限于工商、税务、卫生、环保、安监等职能部门办理所有关于该标的物业地址证照的注销手续。

4.合同期满或解除后，承租方应于合同期届满或解除之日将自有物品搬迁完毕并将该租赁物业及附属设施、设备完好交付给出租方，并缴清一切费用。承租方造成租赁物业及附属设施、设备损坏的，需照价赔偿。自合同期满或解除之日起，承租方滞留在租赁物业内的所有设施、物品等，均视为承租方自动抛弃，出租方有权自行处置，相关清理费用由承租方承担。承租方逾期交还物业的，出租方除有权收取租金外，还有权每日按照合同约定日租金的2倍标准收取承租方场地占用费，直至承租方按前述约定将该租赁物业及附属设施、设备完好交还给出租方之日止。

5.本物业禁止生产经营化工、噪音、新能源车充电桩、立体停车架、汽车维修、汽车美容、洗车行业、宠物店、宠物医院、易燃易爆、储存危化品以及一切违法经营行为；公用场地不得堵塞、摆卖，保持道路畅通，如有违反，出租方有权单方解除合同及没收履约保证金，并按照租赁合同约定追究承租方的违约责任及没收履约保证金。

6.自签订合同起，承租方一年内不得转租，如一年后转租，需经出租方书面同意，并且原承租方须按30000元/次的标准向出租方缴纳合同转名费。

7.承租方在合同签订当天缴纳首月租金，之后每月25日前交下个月租金。逾期一个月不交纳租金的，出租方有权单方解除合同、没收履约保证金，并追究承租方违约责任。出租方就租金费用由广州市天河棠东第九经济发展部开具发票收取，(其中物业租金占租金总额的80%，综合管理费占租金总额的20%)，该发票租金额包含税价。承租方缴纳租金后，出租方确认后提供发票。其他费用如需开具发票，产生的一切税费由承租方支付。

8.该标的没有取得政府部门颁发的产权证明，承租方在承租之前对此已完全了解和接受。承租方自行办理本标的的工商、税务、消防等证照以及生产经营所需的一切手续，承租方无法取得本标的之用途的包括工商、税务、消防等等各种相关证照及一切相关营业手续等在内的责任均由承租方自行承担。承租方不得以此为由解除租赁合同、拖欠租金和综合管理费等，否则视为承租方严重违约,出租方有权按照租赁合同追究承租方的违约责任。如租赁合同因无产权证等原因被认定无效，出租方仍有权要求承租方支付标的物业的使用费、管理费（如有）等，标的物业的使用费、管理费的金额按原租赁合同中有关租金、管理费约定的标准计算。

9.承租方应守法经营。在经营过程中，如遇国家公、检、法、消防、环保、工商、安监等执法部门干预、停产、处罚等均与出租方无关的情形，承租方必须履行本合同的一切条款、继续承租，由此产生的一切后果由承租方承担。若出现无法继续履行，则视为承租方单方违约，出租方有权没履约保证金及追究承租方违约责任。

10.合同期内，承租方须获得出租方的书面同意后方能对标的物进行装修/增/扩/改建筑物，否则视为承租方严重违约，出租方有权单方解除合同、没收履约保证金并追究承租方的违约责任。承租方增设、改建的建筑物及其水电设施的所有权均自始无偿归出租方所有，且承租方不得以此为由要求出租方承担任何责任和费用。承租方增设、改建建筑物的租金、租用年限、管理等事宜由出租方和承租方另行约定并签订书面协议。因增设、改建该建筑物而引起的人身、财产损失由承租方自行承担赔偿责任，造成出租方原标的毁损的由承租方向出租方承担赔偿责任。增设、改建工作以及增设、改建的建筑物产生的一切费用、所需的政府文件、手续均由承租方自行承担、办理。租赁合同期满或解除，出租方有权要求承租方按标的和增设建筑物现状交还或恢复标的原状、拆除增设建筑物，承租方应无条件配合，如产生恢复原状之费用则由承租方承担。

11.在租赁合同期内，如政府征收、征用标的，或政府主导、推进涉及标的物业或标的物业所属片区的各种相关的更新、改造、重建等（包括但不限于“三旧”改造、城市更新等），或村、社、联片自行发展改造的，出租方有权单方面解除租赁合同，合同自解除合同通知到达承租方之日起即解除，承租方应在收到解除合同通知之日起30日内，无条件搬迁完毕并向出租方交还标的物业。该事件不作任何一方违约，承租方应无条件配合出租方办理一切征收、征用、重建、改造等手续。政府支付的所有与土地、地上建筑物及设施相关的补偿款、赔偿款（包括但不限于土地补偿款、地上建筑物补偿款、物业拆迁补偿费、设施补偿费、安置生活补助费等，承租方增建、加建、扩建的地上建筑物补偿款等(如有)）全部归出租方所有，政府部门支付的对承租方的营业补偿费（如有）归承租方所有，除此之外，承租方不得向出租方主张任何补偿或赔偿。承租方超期未搬迁并将标的物业交还出租方的，其在标的物业内的所有物品均视为弃置物，出租方有权自行处置，承租方应自行承担损失且不得向出租方主张任何补偿或赔偿。若因承租方的行为导致相关工作延误，所产生的一切损失及责任均由承租方承担。

12. 本合同履约保证金为252500元（贰拾伍万贰仟伍佰元整），其中交易保证金90000元（玖万元整）自动转为合同履约保证金，不足的余额由竞得人在合同签订前向项目业主单位一次性补齐。竞得人需缴足上述费用后方能签订租赁合同。如竞得人未能在限定的时间内足额交纳上述费用，则视为竞得人原因，未与出租方签订合同，视为竞得人自动放弃竞得资格，交纳的交易保证金由交易中心转至项目业主单位，由项目业主单位全额扣除，不予退还。合同期满或解除，若承租方无任何违约事由，出租方将于合同期满/解除后15日内无息全额退还履约保证金。合同期内，若承租方无故中途退场、解除合同或出现其他违约事由的，履约保证金则不予退还。如承租方拖欠租金和综合管理费或其他费用，则出租方有权直接从履约保证金中扣除，并要求承租方补充缴足履约保证金；若出租方需要通过法律或其他途径追讨承租方所欠费用的，造成一切损失包括但不限于诉讼费、律师费、公告费、保全费等均由承租方承担。合同期内，如出租方单方无故解除合同，应双倍退还承租方履约保证金。

13.合同期内，如遇政府主导、推进、或要求实施包括但不限于垃圾分类和排水（雨污分流）单元达标改造等在内的关于租赁物业的软、硬件改造、更新、升级、维护等项目建设，承租方应严格按政府部门的相关要求做好具体的实施工作，所需的费用均由承租方自行承担。如承租方不按政府部门要求实施或实施结果不达标的，出租方有权委托第三方代为实施，所产生的费用由承租方承担，承租方不予支付的，出租方有权直接从履约保证金中扣除。

14.甲乙双方确认本合同条款所述“转租”是指整体转让合同中承租方权利义务，承租方将部分租赁面积分租给第三方不视为整体转让合同，是承租方正常经营活动，无需经过出租方同意，且无需向出租方支付转让手续费。

15.送达 ①承租方的通信地址以承租方提供的地址为确认的、可寄达地址。如承租方变更地址或联系方式，须及时以书面并盖章方式通知出租方，否则，因此产生的一切不利后果自行承担。②有关履行本合同相关事宜的通知、信函、文件等，出租方按照上述确认地址以快递或者挂号信形式寄送的，自发送之日起第三日视为送达之日。

**16.承租方在报名参与竞投前应认真阅读本交易文件条款，并自行对标的物业进行实地考察及评估，一旦报名参与竞投则视为其对本交易文件的所有条款、以及标的物业的现状和潜在风险均已经完全了解并同意接受。**

**第三部分 竞投须知**

**一、竞投人参加网上竞投的基本要求**

（一）法人单位：参加网上竞投的竞投人必须以营业执照上的单位名称注册账号；

（二）非法人企业：参加网上竞投的竞投人必须以营业执照上的单位名称注册账号；

（三）工商登记注册的个体户：参加网上竞投的竞投人必须以营业执照上的单位名称注册账号；

（四）完全民事行为能力的自然人：参加网上竞投的竞投人必须以其本人身份信息注册账号。

**二、报名方法**

（一）竞投人可于报名时间内通过广州市天河区农村集体资产管理平台http://szjy.thnet.gov.cn/或“天河农村集体资产交易”微信公众号的【网上竞投】模块进行用户登录，选择意向的项目进行报名，仔细阅读竞投公告并获取交纳交易保证金的账号。竞投人通过银行转账方式完成转账后，重新进入报名界面再完整填写报名信息，上传转账凭证及项目资质要求相符的完整资料，点击保存并提交报名，待审核通过，完成报名流程。

（二）如未在管理平台注册的竞投人，需登录广州市天河区农村集体资产管理平台http://szjy.thnet.gov.cn/或关注“天河农村集体资产交易”微信公众号进行用户注册，首次注册的用户在完成网上注册资料填写，待审核通过后，可在【网上竞投】模块中选择意向项目进行报名。

**三、交易保证金**

（一）竞投人必须按照本《交易文件》的交易保证金金额要求及本项目报名界面中显示的银行账号，确保交易保证金在报名结束前一次性全额到达项目指定账户，交纳方式：银行转账（仅限于通过银行的渠道进行转账，包括手机银行、网上银行、柜台转账等，拒收支付宝转账、微信转账、现金存款）。

（二）一份交易保证金只能参加一宗交易竞投。

（三）竞投人支付交易保证金的户名必须与报名名称及实际参加竞投的竞投人名称一致，否则银行系统无法匹配，银行系统匹配不一致导致保证金无法到达指定帐号的，均无法完成报名。

（四）逾期未交纳交易保证金的，或交易保证金款项未在指定日期前到账的，均视为未按要求交纳交易保证金，均无法完成报名。

（五）竞投人需在交易系统报名界面正确填写具体的转账信息并上传转账凭证。

**四、竞投人资格审核**

（一）项目业主单位**无其他资质条件要求**的项目，竞投人需在报名界面中正确填写转账信息并上传转账凭证，完成报名流程。

（二）项目业主单位**有其他资质条件要求**的项目，竞投人需在报名界面中正确填写转账信息，上传转账凭证及其他资质条件要求的相应资料，等待审核，并在报名时间内的周一至周五上午9:00--12:00，下午1:00--5:00（法定节假日除外）携带项目业主单位要求提交的所有资料前往天河区农村集体资产交易中心进行审核，资料审核无误后，审核通过，报名成功。（注：需提交的相关资料详见“第一部分 竞投邀请函”第四点）

**五、竞得人交易确认**

竞投人成功竞得的，需在竞得后2个工作日内携带相关资料到天河区农村集体资产交易中心签订纸质网上交易平台服务协议及广州市天河区农村集体资产交易确认书，受理时间：周一至周五上午9:00--12:00，下午1:00--5:00（法定节假日除外），未在规定时间内携带相关资料到天河区农村集体资产交易中心签订纸质网上交易平台服务协议及广州市天河区农村集体资产交易确认书的视为自动放弃竞得资格，交易保证金由天河区农村集体资产交易中心一次性全额不计息转交给项目业主单位，由项目业主单位予以没收处理。竞得人凭广州市天河区农村集体资产交易确认书在规定时间内与项目业主单位签订合同。

（一）项目业主单位无其他资质条件要求的项目需提交以下相应资料：

1、法人单位须提供加盖公章的单位营业执照及法定代表人居民身份证复印件（原件备查）；

2、非法人企业须提供加盖公章的单位营业执照及负责人（投资人）居民身份证复印件（原件备查）；

3、工商登记注册的个体户须提供有效营业执照复印件及个体户负责人居民身份证复印件（原件备查）；

4、完全民事行为能力的自然人须提供居民身份证复印件（原件备查）。

注：法人单位、非法人企业须携带公章（仅用于现场盖章）

1. 项目业主单位有其他资质条件要求的项目需携带以下相应资料：

1、法人单位提供营业执照及法定代表人居民身份证原件；

2、非法人企业提供营业执照及负责人（投资人）居民身份证原件；

3、工商登记注册的个体户提供有效营业执照及个体户负责人居民身份证原件；

4、完全民事行为能力的自然人居民身份证原件。

注：法人单位、非法人企业须携带公章（仅用于现场盖章）

（三）竞投人授权委托他人签订纸质网上交易平台服务协议及广州市天河区农村集体资产交易确认书，受委托人须提交以下相应资料：

1.法人机构的法定代表人授权的受委托人须提供授权委托书原件（加盖公章）及受委托人居民身份证复印件（原件备查）；

2、非法人企业的负责人（投资人）授权的受委托人须提供授权委托书原件（加盖公章）及受委托人居民身份证复印件（原件备查）；

3.工商登记注册的个体户负责人授权的受委托人须提供授权委托书原件（摁委托人手印）及受委托人居民身份证复印件（原件备查）；

4.完全民事行为能力的自然人授权的受委托人须提供授权委托书原件（摁委托人手印）及受委托人居民身份证复印件（原件备查）。

注：授权委托书中的委托权限应当注明签订纸质网上交易平台服务协议及广州市天河区农村集体资产交易确认书等具体委托事项，受委托人实施一切代理行为所产生的全部后果及责任，由委托人承担。

**六、网上交易规则**

（一)竞投开始前，系统为每一个竞投人随机分配竞投号，竞投人以竞投号参与竞投，竞投人姓名等信息不对其他人员公开，直至竞投结束，竞投系统自动公开竞投人姓名等信息。

（二）本次交易只有一个竞投人的，成交价不得低于底价。有两个以上竞投人的按照价高者得的原则成交，报名成功的竞投人，按照本项目交易规则进行报价，第一位竞投人点击出价并确认，系统则默认为交易底价，从第二位竞投人开始点击出价并确认，系统则按自然递增价出价，竞投人也可报出高于自然递增价的整数出价,每次加价金额不得高于500元/月 。请竞投人在出价前认真核对出价金额，一旦出价，不予撤销。

（三）本次交易没有给予优先权的安排。

（四）本项目竞投初始出价时长为60分钟，60分钟内竞投人可自由出价，竞价结束前3分钟内无人出价的，网上交易平台显示的最高出价为当前最高出价；如有竞投人在竞投结束时间前3分钟内出价，系统自动将出价时长顺延3分钟，等待下一次出价，以此类推，直至无人出价，以最后出价作为当前最高出价。

（五）竞投人未成功竞得的，在该项目交易结果公示结束后5个工作日内一次性全额不计息按原账号返还。竞投人成功竞得的，交易保证金在合同签订后5个工作日内一次性全额不计利息返还，或者按公告约定转为合同履约保证金；

（六）竞投结束后，交易结果将在广州市天河区农村集体资产管理平台、天河区信息网等信息平台进行公示，项目业主单位还应当在其信息公开栏（“三公开”栏）、标的物所在地等处发布交易结果公示。公示时间不得少于5个工作日。公示期间如对交易程序或结果提出异议的，可以书面形式向区农业农村局、街道办事处或纪检监察部门提出质疑。

（七）竞投结果公示结束后5个工作日内，项目业主单位和竞得人应当到交易服务机构指定的场所签订合同。因特殊情况，未能在规定时间内签订合同的，项目业主单位和竞得人达成一致意见，可由项目业主单位向交易管理机构提出合同延期签订申请，经所属经济联社、街道交易管理机构审核通过后，方可延期签订合同。

（八）竞投结果公示结束后5个工作日内，因竞得人原因，未与项目业主单位签订合同的，视为放弃竞得资格，交易保证金由交易服务机构一次性全额不计息全额转交给项目业主单位，由项目业主单位予以没收处理。

**（九）在全区范围内，竞投人或承租（承包）人存在以下情形之一的，列入天河区农村集体资产交易信用评价黑名单：**

1.一年内累计5次不进场交易的；

2.一年内累计5次进场交易但不报价的；

3.扰乱交易秩序，影响交易正常进行的；

4.竞投人有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人行为的；

5.在竞得成功后，2个工作日内无正当理由不提交相关纸质资料的；

6.在竞得成功后，无正当理由推翻成交价或拒绝签订合同的；

7.履约过程中，未经农村集体同意，累计3次未按照合同约定交纳租金（承包金）的；

8.合同到期后，未按照合同约定交还标的物的；

9.其他违背诚实信用原则的行为。

被列入天河区农村集体资产交易信用评价黑名单的竞投人或承租（承包）人，管理平台交易系统3年内（含3年）**禁止**参与竞投。

（十）农村集体资产进行网上交易时，项目业主单位应派出监督小组登录广州市天河区农村集体资产管理平台http://szjy.thnet.gov.cn/的【网上竞投】模块内每个项目的展示窗见证监督。监督小组人数在4名以上，成员由村领导班子成员或经济社理事会、监事会及街道交易管理机构、廉情监察站成员组成。

（十一）交易关系利害人对交易过程或结果有异议的，可向区农业农村局、街道办事处或纪检监察部门进行投诉。

（十二）在农村集体资产交易合同履行过程中，发生纠纷的，可依据合同约定途径解决，没有约定的，可依法向天河区人民法院提起诉讼。

（十三）天河区农村集体资产交易规则依据《天河区农村集体资产交易管理实施细则》制定，遵循民主决策、平等有偿、诚实守信、公开、公平、公正的原则。

**第四部分 合同要求**

一、合同要点

（一）竞得人应在竞投结果公示期满后5个工作日内与项目业主方签订合同；

（二）合同履约保证金：在本合同签订前，乙方须一次性向甲方交纳人民币252500元（贰拾伍万贰仟伍佰元整）作为履行本合同的保证金。保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为，保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述标的物的使用权。如甲方违约，双倍退回保证金；

（三）项目业主单位基于自身经营情况，可能会安排一家或多家下属公司（例如物业公司）与竞得人签订一份或多份合同，合同总价与竞得价格一致，竞得人应无条件接受。

（四）在填写合同条款中，如没有内容填写，请注明“无”，并保持主体框架内容不变。如有需要，可依据实际情况增列内容。

**二、合同指导文本**

合同编号：

**天河区农村集体资产交易**

**物业租赁合同**

出租方（以下简称甲方）：广州市天河区棠下街棠东第九股份合作经济社

承租方（以下简称乙方）：

为规范物业租赁行为，维护租赁双方当事人的合法权益，根据有关法律法规规定，甲乙双方本着平等、自愿、诚实、守信的原则，经友好协商，订立本合同。

**第一条** 甲方将位于广州市天河区棠东丰乐大街2号综合楼 的自有商铺出租给乙方，该商铺面积249.03平方米（见附图，附图经甲乙双方签字盖章确认）。乙方对甲方出租的商铺情况已作充分了解，保证租赁期内仅用于综合楼用途，并遵守有关法律、法规规定和本联社村规民约，依法依规经营。

**第二条 承租期限**

本合同项下的物业租赁年限为8年5个月，即从 2022-07-15 至 2030-12-14 止。免租期为1个月，即从 2022-07-15 至 2022-08-14 止。

**第三条 合同履约保证金、租金及支付方式**

（一）合同履约保证金及支付方式

本合同签订前，乙方须一次性向甲方交纳人民币252500元（贰拾伍万贰仟伍佰元整）作为履行本合同的保证金。保证金不计利息，不抵作租金。合同期届满，如乙方无违约行为，保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权解除合同，保证金归甲方所有，且无偿收回乙方租赁上述物业及其附属设施的使用权。如甲方无正当理由单方解除合同，应双倍退还保证金。

（二）租金标准和支付方式

租金采用第 1 种方式计算：

1.有递增方式；

2.无递增方式；

3.一次性付清方式。

采取第1种方式计算的，租金和综合管理费从第13个月开始，每12个月递增一次，每次递增幅度为上期交纳租金和综合管理费的3%。

租金按 月 计算，每 月 的 25 日前，以银行转账的方式支付。

具体租金额如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 开始日期 | 结束日期 | 月租金金额 |
| 小写（元） | 大写（元） |
|  |  |  |  |

（三）在合同期内，乙方必须按规定期限缴交租金。凡拖欠租金的，需加收违约金，违约金每天按照所欠租金0.2‰计算。如乙方拖欠甲方租金达到 30天，则视作乙方根本违约，合同履约保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同。

（四）本合同签订 \ 天内，乙方须一次性向甲方交纳人民币 \ 元(大写: \ )作为使用水电的保证金。保证金不计利息，租赁期届满，乙方结算水电费用并提交相关结算凭证给甲方后，甲方把保证金全额无息退回给乙方。乙方怠于履行结算义务的，甲方有权用保证金代乙方结清水电费，保证金不足以结清水电费的，不足部分由乙方补足。

（五）乙方向甲方交纳租金的同时须向 \ 交纳综合管理费。综合管理费按乙方租用物业总面积每月每平方 \ 元计算收取，综合管理费每 \ 年调整一次，但调整幅度不得高于 \ %。

**第四条 场地交付**

（一）甲方于 2022-07-15 （合同期起始日）前将该物业及其附属设施全部交付乙方使用，并确保该物业具备基本的通水、通电的条件。

（二）合同届满，乙方于 2030-12-14 （合同期届满之日）将该物业及其附属设施以良好运行状态全部交付给甲方。

（三）合同期间，甲乙双方解除或终止合同，乙方应在解除或终止合同之日将该物业及其附属设施以良好运行状态全部无偿交付给甲方，逾期按当期双倍租金标准支付占用费。

（四）合同届满或合同解除、终止，乙方在期满或终止日前自行清理租赁物业内属于乙方的设备、物品，逾期七天未清理的，视乙方自愿放弃，甲方有权自行处置，并按当期双倍租金标准支付占用费。

**第五条 权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1.对出租的物业及其附属设施拥有所有权。对出租物业的开发利用进行监督，监督乙方对租赁商铺及其附属设施维护、保养、年审，督促乙方遵守法规、本联社规章制度，并按照本合同约定的用途合理利用。乙方擅自改变物业及其附属设施用途的，有权解除合同，收回物业及其附属设施使用权，所收取的合同履约保证金、租金不予退还。

2.合同期满，乙方在租赁物业内建设的建筑物、构筑物、装修及固定式、嵌入式设备设施无偿归甲方所有。

3.配合乙方办理相关经营证照、手续。

4.如不能按时将本合同项下的物业及其附属设施交给乙方使用，每迟延一天，应按收缴租金的 0.2 %向乙方支付违约金。

5.未经乙方同意，不得违反合同约定提高租金金额。

6.承担标的物的维修维护工作，包括但不限于修补厕所渗漏、墙体裂痕、楼顶漏水等修缮责任。

（二）乙方的权利和义务

1.配合甲方办理相关租赁备案手续。

2.在接收租赁商铺前，保证详细知悉和了解商铺现状，如发现有问题的，必须立即与甲方沟通协调。

3. 按照合同约定的用途和期限，享有租赁商铺及其附属设施的使用权，享有该商铺共有通道和公共设施的使用权，并依法使用该场地经营，甲方不得干涉和侵犯乙方合法权益。

4.本合同商铺仅用于经营 \ 行业，不得用作带有制造、加工等性质的工场或从事污染环境的项目和其他非法经营，否则，视作乙方违约。如乙方变更经营行业须经甲方书面同意并取得相关行政主管部门的审批核准或备案登记。

5.须按相关管理法规要求领取营业执照、卫生许可证、税务登记证、特种行业经营许可证等相关证照，并自行负担办理证照所需费用，否则视作乙方违约。

6.自行负责在租赁期间一切经营费用；自行负责并按时依法缴纳税务、工商、环卫、环保等税费规费；负责并按时缴交水电费用。

7.自行负责对外经营所产生的债权债务及经营法律责任、经营风险和损益，并承担占用商铺期间所有的安全事故责任。

8.不得在租赁商铺内销售假冒伪劣商品。

9.可在甲方规定的商铺门前上方范围制作广告招牌。如因广告招牌设置不当，造成他人损失的，由乙方负责改正并负责赔偿。

10.妥善使用和维护租赁商铺及其附属设施，及时消除各种可能出现的故障和危险，避免一切可能发生的隐患。负责更换和维修损坏设施，承担维修费用，并保证在本合同终止时所属设施使用状态正常并随同租赁商铺归还甲方。

11.遵守国家安全生产和消防管理相关法规规定，负责铺位的消防安全和安全生产，并按规定要求配置灭火器材；不得在商铺内住宿、明火煮食、私拉乱接用电及存放易燃易爆物品；不得违章占道经营。否则，视作乙方根本违约，甲方有权解除合同，合同履约保证金归甲方所有。如因乙方违反相关规定而发生意外事故，一切法律责任和经济责任由乙方承担。

12.不得改变租赁商铺结构或增设构筑物，如确需对租赁商铺进行装修或增加设施，需征得甲方书面同意并办理相关报建报批手续，且不得对商铺结构构成影响，否则视作乙方违约，甲方有权解除合同，没收合同履约保证金，收回出租商铺，并追究乙方责任及追究由此造成甲方的经济损失。

合同期满，对乙方装修或增加设施甲方有权选择以下任一种方式享受权利：

（1）依附于承租商铺的装修、增设构筑物及增加的嵌入式设施归甲方所有；

（2）要求乙方恢复原状；

（3）向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

13.不得擅自变更租赁商铺及其附属设施用途，如确需改变，必须征得甲方书面同意后方可变更。否则，甲方有权解除本合同，并没收合同履约保证金。乙方擅自变更租赁用途所产生的法律责任由乙方自行承担。

14.未经甲方书面同意，不得擅自转租租赁的商铺及其附属设施，否则甲方有权解除本合同，并没收合同履约保证金。

15.不得利用租赁商铺从事违法犯罪活动。

16.自觉搞好租赁商铺及其附属设施的进出通道卫生，在规定堆放处放置垃圾，不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道，如因乙方造成损坏的，由乙方负责赔偿。

**第六条 转租**

（一）自签订合同起，乙方一年内不得转租，如一年后转租，需经甲方书面同意，并且原乙方须按30000元/次的标准向甲方缴纳合同转名费。

（二）如乙方经甲方同意进行转租，乙方必须遵守下列条款：

1.本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因转租而改变。

2.负责转租期间的管理工作（包括向转租户收取租金等）。

3.转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；

4.转租的用途不得超出本合同规定的用途；

5.转租合同应列明“乙方与甲方的租赁合同终止，乙方与转租户的转租合同同时终止”。

6.要求转租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在终止本合同时，转租合同同时终止，转租户无条件迁离租赁商铺。乙方应将转租户签署的保证书原件，在转租合同签订后的2日内交甲方存档。

7.负责因转租行为产生的一切纠纷及所造成的经济损失。

8.负责因转租而产生的税、费。

**第七条** 合同期满，本合同自行终止，甲方无偿收回该商铺及其附属设施。乙方如意向续租，须在合同期满前1年内向甲方提交意向续租申请书，或重新参与竞投，在同等条件下，乙方享有优先权。

**第八条 物业设施建设**

（一）乙方不得改变租赁商铺结构或增设构筑物，如确需变更结构、装修、增设构筑物及增加固定式设施的，需征得甲方书面同意并办理相关报建报批手续，且不得对物业结构构成影响，否则视作乙方根本违约，甲方有权解除合同。收回出租商铺，并追究乙方责任及追究由此造成甲方的经济损失。

合同期满，对乙方装修或增加设施甲方有权选择以下任一种方式享受权利：

1. 依附于承租商铺的装修、增设的构筑物及增加的固定式设施归甲方所有；
2. 要求乙方恢复原状；
3. 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

（二）合同期内，除甲方所提供的基础设备设施外，乙方自行增加的道路、下水道、供水、配电、消防、环保、生产设备等设施及所进行的环境改造，须书面征得甲方同意后并提供方案给甲方备案方可实施，并按有关规定办理报建审批和建设安装，所需费用全部由乙方负责。

**第九条** 合同期届满，本合同自行终止，甲方无偿收回该物业及其附属设施。乙方如意向续租，须在合同期满前1年内向甲方提交意向续租申请书，或重新参与竞投。

**第十条 合同的变更、解除和终止**

（一）本合同效力不受甲乙双方法定代表人变动影响，也不因经济联社的分立或合并

而变更或解除。

（二）任何一方不得随意解除合同，因不可抗力而不能履行合同除外。

（三）合同期内，乙方有下列行为之一的，视作乙方根本违约，甲方有权解除合同，合同履约保证金归甲方所有，并无偿收回所出租商铺及其附属设施，同时有权追究乙方造成甲方的经济损失：

1.未经甲方书面同意转租所承租物业及其附属设施的；

2.未经甲方书面同意擅自改变承租物业及其附属设施用途的；

3.未经甲方书面同意擅自拆改、变动承租商铺或其附属设施的；

4.损坏物业或其附属设施，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

5.未经甲方书面同意及相关行政主管部门审批，擅自在承租物业及其附属设施上建设建筑物、构筑物或增加固定式设施的；

6.利用承租商铺及其附属设施存放危险物品或从事违法犯罪活动的；

7.逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，经甲方催缴仍未能缴纳的；

8.拖欠租金30天以上（含本数）；

9.利用租赁物业或其附属设施从事违法犯罪。

（四）在租赁合同期内，如政府征收、征用标的，或政府主导、推进涉及标的物业或标的物业所属片区的各种相关的更新、改造、重建等（包括但不限于“三旧”改造、城市更新等），或村、社、联片自行发展改造的，出租方有权单方面解除租赁合同，合同自解除合同通知到达承租方之日起即解除，承租方应在收到解除合同通知之日起30日内，无条件搬迁完毕并向出租方交还标的物业。该事件不作任何一方违约，承租方应无条件配合出租方办理一切征收、征用、重建、改造等手续。政府支付的所有与土地、地上建筑物及设施相关的补偿款、赔偿款（包括但不限于土地补偿款、地上建筑物补偿款、物业拆迁补偿费、设施补偿费、安置生活补助费等，承租方增建、加建、扩建的地上建筑物补偿款等(如有)）全部归出租方所有，政府部门支付的对承租方的营业补偿费（如有）归承租方所有，除此之外，承租方不得向出租方主张任何补偿或赔偿。承租方超期未搬迁并将标的物业交还出租方的，其在标的物业内的所有物品均视为弃置物，出租方有权自行处置，承租方应自行承担损失且不得向出租方主张任何补偿或赔偿。若因承租方的行为导致相关工作延误，所产生的一切损失及责任均由承租方承担。

（五）合同期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

**第十一条 补充协议规定**

本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致可签订补充协议。但必须按照天河区农村集体资产交易管理相关规定进行民主表决并公示后才能生效。补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十二条** 本合同履行过程中如发生纠纷，可依据合同约定途径解决；没有约定的，可选择以下方式二解决；

（一）依法向中国广州仲裁委员会申请仲裁；

（二）依法向租赁标的所在地人民法院提起诉讼。

**第十三条** 其他约定事项：

1、该出租物业按实际现状（该标的物为混凝土结构）（详见交易文件附件1、2）竞投和交付，如需增容水电，相关手续由承租人自行办理，费用自理，与出租方无关。竞投方在报名参与竞投之前对此已完全了解并接受。出租物业计租面积249.03平方米，任何与面积相关的费用计算均应以此面积为基础，任何其它方式的测量均不影响对该计租面积的确认。如租赁合同约定之计租面积与实际交付面积存在误差的，则出租方与承租方均相互不予退还或补缴误差之租金数额。承租方不得以租赁合同约定之计租面积与实际交付面积存在误差为由解除合同或要求出租方支付补偿或赔偿；若承租方坚持，则视为承租方单方违约，出租方可解除合同并没收履约保证金；承租方除应承担违约责任外，还应赔偿出租方的损失。公用地方不得私自占用，不能摆卖或者堆放任何物品，必须保持走火通道畅通，如有私自占用公共地方，则出租方有权自行清理及要求承租方赔偿损失。

2.乙方在合同期内中途退场或终止合同，必须向甲方提出书面申请；经甲方开会同意后，按规定执行，乙方必须交清在中途退场或终止合同前的租金及一切费用，且不得要求退还履约保证金。该标的物业合同到期后，乙方需在当地包括但不限于工商、税务、卫生、环保、安监等职能部门办理所有关于该标的物业地址证照的注销手续。

3.合同期满或解除后，乙方应于合同期届满或解除之日将自有物品搬迁完毕并将该租赁物业及附属设施、设备完好交付给甲方，并缴清一切费用。乙方造成租赁物业及附属设施、设备损坏的，需照价赔偿。自合同期满或解除之日起，乙方滞留在租赁物业内的所有设施、物品等，均视为乙方自动抛弃，甲方有权自行处置，相关清理费用由乙方承担。乙方逾期交还物业的，甲方除有权收取租金外，还有权每日按照合同约定日租金的2倍标准收取乙方场地占用费，直至乙方按前述约定将该租赁物业及附属设施、设备完好交还给甲方之日止。

4.本物业禁止生产经营化工、噪音、新能源车充电桩、立体停车架、汽车维修、汽车美容、洗车行业、宠物店、宠物医院、易燃易爆、储存危化品以及一切违法经营行为；公用场地不得堵塞、摆卖，保持道路畅通，如有违反，甲方有权单方解除合同及没收履约保证金，并按照租赁合同约定追究乙方的违约责任及没收履约保证金。

5.乙方在合同签订当天缴纳首月租金，之后每月25日前交下个月租金。逾期一个月不交纳租金的，甲方有权单方解除合同、没收履约保证金，并追究乙方违约责任。甲方就租金费用由广州市天河棠东第九经济发展部开具发票收取，(其中物业租金占租金总额的80%，综合管理费占租金总额的20%)，该发票租金额包含税价。乙方缴纳租金后，甲方确认后提供发票。其他费用如需开具发票，产生的一切税费由乙方支付。

6.该标的没有取得政府部门颁发的产权证明，乙方在承租之前对此已完全了解和接受。乙方自行办理本标的的工商、税务、消防等证照以及生产经营所需的一切手续，乙方无法取得本标的之用途的包括工商、税务、消防等等各种相关证照及一切相关营业手续等在内的责任均由乙方自行承担。乙方不得以此为由解除租赁合同、拖欠租金和综合管理费等，否则视为乙方严重违约,甲方有权按照租赁合同追究乙方的违约责任。如租赁合同因无产权证等原因被认定无效，甲方仍有权要求乙方支付标的物业的使用费、管理费（如有）等，标的物业的使用费、管理费的金额按原租赁合同中有关租金、管理费约定的标准计算。

7.乙方应守法经营。在经营过程中，如遇国家公、检、法、消防、环保、工商、安监等执法部门干预、停产、处罚等均与甲方无关的情形，乙方必须履行本合同的一切条款、继续承租，由此产生的一切后果由乙方承担。若出现无法继续履行，则视为乙方单方违约，甲方有权没履约保证金及追究乙方违约责任。

8.合同期内，乙方须获得甲方的书面同意后方能对标的物进行装修/增/扩/改建筑物，否则视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同、没收履约保证金并追究乙方的违约责任。乙方增设、改建的建筑物及其水电设施的所有权均自始无偿归甲方所有，且乙方不得以此为由要求甲方承担任何责任和费用。乙方增设、改建建筑物的租金、租用年限、管理等事宜由甲方和乙方另行约定并签订书面协议。因增设、改建该建筑物而引起的人身、财产损失由乙方自行承担赔偿责任，造成甲方原标的毁损的由乙方向甲方承担赔偿责任。增设、改建工作以及增设、改建的建筑物产生的一切费用、所需的政府文件、手续均由乙方自行承担、办理。租赁合同期满或解除，甲方有权要求乙方按标的和增设建筑物现状交还或恢复标的原状、拆除增设建筑物，乙方应无条件配合，如产生恢复原状之费用则由乙方承担。

9. 本合同履约保证金为252500元（贰拾伍万贰仟伍佰元整），其中交易保证金90000元（玖万元整）自动转为合同履约保证金，不足的余额由竞得人在合同签订前向项目业主单位一次性补齐。竞得人需缴足上述费用后方能签订租赁合同。如竞得人未能在限定的时间内足额交纳上述费用，则视为竞得人原因，未与甲方签订合同，视为竞得人自动放弃竞得资格，交纳的交易保证金由交易中心转至项目业主单位，由项目业主单位全额扣除，不予退还。合同期满或解除，若乙方无任何违约事由，甲方将于合同期满/解除后15日内无息全额退还履约保证金。合同期内，若乙方无故中途退场、解除合同或出现其他违约事由的，履约保证金则不予退还。如乙方拖欠租金和综合管理费或其他费用，则甲方有权直接从履约保证金中扣除，并要求乙方补充缴足履约保证金；若甲方需要通过法律或其他途径追讨乙方所欠费用的，造成一切损失包括但不限于诉讼费、律师费、公告费、保全费等均由乙方承担。合同期内，如甲方单方无故解除合同，应双倍退还乙方履约保证金。

10.合同期内，如遇政府主导、推进、或要求实施包括但不限于垃圾分类和排水（雨污分流）单元达标改造等在内的关于租赁物业的软、硬件改造、更新、升级、维护等项目建设，乙方应严格按政府部门的相关要求做好具体的实施工作，所需的费用均由乙方自行承担。如乙方不按政府部门要求实施或实施结果不达标的，甲方有权委托第三方代为实施，所产生的费用由乙方承担，乙方不予支付的，甲方有权直接从履约保证金中扣除。

11.甲乙双方确认本合同条款所述“转租”是指整体转让合同中乙方权利义务，乙方将部分租赁面积分租给第三方不视为整体转让合同，是乙方正常经营活动，无需经过甲方同意，且无需向甲方支付转让手续费。

12.送达 ①乙方的通信地址以乙方提供的地址为确认的、可寄达地址。如乙方变更地址或联系方式，须及时以书面并盖章方式通知甲方，否则，因此产生的一切不利后果自行承担。②有关履行本合同相关事宜的通知、信函、文件等，甲方按照上述确认地址以快递或者挂号信形式寄送的，自发送之日起第三日视为送达之日。

**13.乙方在报名参与竞投前应认真阅读本交易文件条款，并自行对标的物业进行实地考察及评估，一旦报名参与竞投则视为其对本交易文件的所有条款、以及标的物业的现状和潜在风险均已经完全了解并同意接受。**

**第十四条** 本合同一式叁份，甲乙双方各执壹份，交易服务机构一份，每份合同具同等法律效力。合同自双方签字盖章之日起生效。

**附件：1、标的物四至图**

 **2、标的物相片**

（本页无正文，为合同签署页）

|  |
| --- |
| **合同签署人** |
| 甲方 | 乙方 |
| 单位名称（盖章）： 广州市天河区棠下街棠东第九股份合作经济社 | 单位名称（盖章）：  |
| 地址： 天河区棠东官育路11号7楼 | 地址：  |
| 法定代表人（签名）：  | 法定代表人（签名）：  |
| 法定代表人身份证号码：  | 法定代表人身份证号码： |
| 联系电话： 020-85550834 | 联系电话：  |
| 签订日期：  | 签订日期：  |
| **合同见证人** |
| 签名：日期： |

**1、标的物四至图**：



**2、标的物相片:**



