**天河区农村集体资产**

**出租交易文件**

**项目编号：**沙东经济联社交﹝2023﹞0561号

**项目名称：**沙东有利国际服装批发城#A012A出租

**编制单位：** 广州市沙东有利国际服装批发城有限公司

**编制日期：** 2023 **年** 11 **月** 7 **日**

**交易服务机构：**广州市天河区农村集体资产交易中心

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沙东有利国际服装批发城有限公司的委托，定于2024年1月10日10：00对沙东有利国际服装批发城#A012A物业出租项目（项目编号：沙东经济联社交﹝2023﹞0561号）进行网上竞投，公示期为2023年12月 27日 至2024年1月8日，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 | 沙东有利国际服装批发城#A012A物业出租 | 3年 | 7.5㎡ | 18000元/年 |

1. 竞投自然递增报价： 100元/年
2. 每次最高加价金额： 500元/年

（三）交易方式：网上竞投

（四）交易保证金：人民币3000元(大写：叁仟元整)，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：**

1. 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。
2. 项目业主单位要求的其他资质条件：

1、竞投人在本项目发出公告之日起往前5年内，凡与沙东股份合作经济联社、沙东有利集团公司及其参股、控股公司有诉讼或仲裁的（包含执行未完的），不得参与竞投。（具体名单由项目业主方提供）

2、竞投人在本项目发出公告之日起往前3年内，凡欠缴沙东股份合作经济联社、沙东有利集团公司及其参股、控股公司物业或土地租金的，不得参与竞投。（具体名单由项目业主方提供）

**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。

（二）报名时间：2023年12月28日至2024年1月8日

（三）网上竞投开始时间：2024年1月10日10：00

**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、法定代表人居民身份证复印件及股东名单（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加盖公章的有效营业执照复印件及个体户负责人身份证复印件（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）

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。

**五、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，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，并向业主方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竞投标的全部内容，并认可竞投标的现状，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，天河区农村集体资产交易中心不承担任何责任。

（四）区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，本交易服务中心不负任何责任。

**六、联系方式：**

（一）编制单位名称： 广州市沙东有利国际服装批发城有限公司

编制单位地址： 广州市天河区濂泉路21号

编制单位联系人：江铠忻

编制单位联系电话：020-37270389

（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

资料提交地址：天河区政务服务中心6楼606办公室

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：广州市沙东有利国际服装批发城有限公司

（二）单位地址：广州市天河区濂泉路21号

（三）法定代表人：张国耀

（四）联系方式：020-37270389

**二、资产情况**

（一）基本情况

1.资产类型：物业资产

2.坐落位置：广州市天河区濂泉路21号

3.资产面积：7.5平方米

4.资产用途：服装批发、零售

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)：广州市沙东有利集团有限公司

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：广州市沙东有利集团有限公司

7.房产所有权证号（或其他权属有效证明材料）： /

（三）抵押情况

1.抵押权人： 无

2.他项权证号：无

3.抵押期限：从 /年 / 月 / 日至/ 年/ 月 / 日。

（四）消防情况：未取得有关部门颁发的消防证照

**三、租赁/承包要求**

（一）资产交付时间：2024年2月1日

（二）租赁/承包期限为 3 年，即从2024年2月1日至2027年1月31日止。

（三）免租期为 / 。

（四）租金按 年 收取。

租金及其他相应费用

1.租金总额由 年租金 构成，18000元/年（以成交价为准）；

2.租金递增方式为: 不递增 。

**四、其他需要约定的事项**

1、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视为自动放弃竞得资格，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，其缴纳的交易保证金3000元(大写:叁仟元整)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。

2、本项目合同履约保证金为交易保证金3000元(大写:叁仟元整)，其中交易保证金3000元（大写：叁仟元整）将转为合同履约保证金。

3、出租物业计租面积约7.5平方米 ，如出租物业的实际面积与附图不符，仍以7.5平方米计算租金。任何与面积相关的费用计算均按照此约定计租面积7.5平方米为准，任何其它方式测量均不影响该计租面积的确认。如租赁合同约定之面积与实际交付面积存在误差的，则出租方不予退还租金，承租方也不用多缴误差之租金数额。承租方不得以此为由解除合同或要求出租方支付补偿或赔偿，否则视为严重违约，出租方有权没收履约保证金。

4、承租方每年除缴纳租金外，还需要每月缴纳综合管理费250元/月，卫生费、消防费、治安费110元/月，及商铺实际用电费用（按商铺当月电表读数，随供电部门单价进行调整）。

5、本次交易没有给予优先权安排。

6、出租方在签订本合同的同时签署《消防安全责任协议书》，《消防安全责任协议书》为本合同的组成部分，与本合同具同等法律效力，出租方有权协助政府相关部门监督承租方严格履行《消防安全责任协议书》，承租方一旦违反责任书，视为严重违约，出租方有权解除本合同，无偿收回物业，并没收保证金，所引起的全部经济损失和法律责任由承租方自行承担。

7、该标的物业暂未取得政府部门颁发的产权证明、建设工程规划许可证等证件，标的物业之用途也未取得相关政府部门的证件、消防证照、未办理相关手续等。承租方自行办理本标的物业的工商证照、消防证照、营业手续等，承租方确认，承租方竞投前已经自行通过现场踏勘及向相关部门咨询等多种方式对租赁场地之现状、用途等进行充分了解，已完全知悉并评估场地办理工商登记等经营手续的所有风险。承租方保证不以租赁场地现状及办理相关手续结果为理由解除租赁合同、拖欠租金或要求减免租金等，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。如租赁合同因权属证明及相关证照等原因被认定无效，项目业主单位仍有权要求承租方支付标的物业场地使用费、管理费（如有）等，标的使用费的金额按租赁合同中有关租金的约定为标准计算。

8、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、消防等相关证照，并自行负担办理证照所需费用，否则视作承租方违约。

9、不得改变租赁物业结构或增设构筑物，如确需对租赁物业进行装修或增加设施，需征得出租方书面同意并由承租方合法合规办理相关报建报批手续，且不得对物业结构构成影响，否则视作承租方违约，出租方有权单方终止合同，没收合同履约保证金，无偿收回出租物业，并赔偿由此造成出租方的经济损失。承租方须保证施工安全，因施工造成人身伤亡或财产损失的由承租方负责赔偿。

10、本合同物业仅用于经营服装批发、零售行业，承租方不得擅自变更租赁物业及其附属设施设施用途，如确需改变，必须征得出租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后方可变更。否则，出租方有权单方解除本合同，并没收合同履约保证金，无偿收回承租物业，承租方擅自变更租赁用途所产生的法律责任由承租方自行承担。

11、出租方按供电部门每月发布的月度用电价格计收电费， 如遇政府相关部门实行电价调整时，双方再根据政府供电部门调整的价格幅度作相应的调整。电等费用由承租方在次月15日前（如遇节假日顺延）一次性缴清给出租方，承租方不能按时一次性缴足上述费用，视为承租方违约。

**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其在工商部门登记的负责人身份信息注册账号；

（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。每次加价金额不等高于500元/年。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安排。

（四）本项目竞投初始出价时长为60分钟，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，以最后出价作为成交价。

（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，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、平等自愿、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个工作日内与出租方签订合同；

（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 3000 元(大写: 叁仟元整)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： 项目编号：沙东经济联社交﹝2023﹞0561号

**广州市沙东有利国际服装批发城有限公司 租赁合同**

出租方（以下简称甲方）： 广州市沙东有利国际服装批发城有限公司

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濂泉路21号沙东有利国际服装批发城#A012A的自有物业出租给乙方，该物业面积 7.5平方米，租金单价为 元/月/平方米，年租金为 元/年 ，分摊共用建筑面积 / 平方米，产权证类型： / ，证号 / 。乙方对甲方出租的物业情况已作充分了解，保证租赁期内仅用于 服装批发、零售 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 3 年，自 2024 年 2 月 1 日至2027年 1 月 31 日止。

**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

合同履约保证金共 3000元（大写：叁仟元整）。参加竞投时，乙方向交易中心交纳的交易保证金 3000元（大写：叁仟元整）将转为本合同部分履约保证金，合同履约保证金不足部分须由乙方在本合同签订前向甲方交纳人民币     /     元 (大写:   /    整），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，履约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, 甲方有权单方终止合同，履约保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述物业的使用权。如甲方无正当理由单方解除合同，应双倍退还履约保证金。

1. 租金标准和支付方式

租金采用第 2 种方式计算：

免租期为 / 。

1、有递增方式；

2、无递增方式；

3、一次性付清方式。

租金按年收取，首年度租金在签约当日一次性缴清；次年度租金在上一年度结束30天前，以 到本公司收费窗口以现金或银行卡刷卡 的方式支付。逾期未支付视为乙方违约，甲方有权解除合同，履约保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述物业的使用权。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 合同起始日期 | 年租金（元） | | | |
| 不含税  金额 | 增值税税额 | 含税  金额 | 含税金额  大写 |
| 2024年2 月1 日  至  2027年1 月31日 | 元  （以成交价为准） |  |  | 元  （以成交价为准） |

乙方以含税金额缴纳月租金，具体租金额如下表：

1. 乙方每月缴纳综合管理费250元/月；卫生费、消防费、治安费110元/月；及商铺实际用电费用（按商铺当月电表读数，随供电部门单价进行调整）。
2. 在合同期内，乙方必须按规定期限缴交租金和综合管理费。凡拖欠租金和综合管理费的，需加收违约金，违约金每天按照所欠租金和综合管理费 0.3 %计算。如乙方拖欠甲方租金和综合管理费达到 30 天，则视作乙方根本违约，保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，无偿收回出租物业。

（五）本合同签订前，乙方须一次性向甲方交纳人民币 / 元(大写: / 整)作为使用电的保证金。如乙方未能在合同签订前足额补缴上述费用，则视为乙方原因，未与甲方签订合同，其交纳的交易保证金由交易中心转至甲方，由甲方全额作没收处理 ，不予退还。保证金不计利息，租赁期届满，乙方结算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电费，保证金不足以结清电费的，不足部分由乙方继续承担补缴责任。

（六）甲方按供电部门每月发布的月度用电价格计收电费，如遇政府相关部门实行电价调整时，双方再根据政府供电部门调整的价格幅度作相应的调整。电等费用由乙方在次月15日前（如遇节假日顺延）一次性缴清给甲方，乙方不能按时一次性缴足上述费用，视为乙方违约。

（七）消防系统须向有资质维保单位进行维护、保养、维护费用按乙方承租面积分摊。

**第四条 场地交付**

（一）甲方于 2024年 2 月 1 日（合同期起始日）前将该物业交付乙方使用。乙方在本合同期满时按交付时现状交还物业给甲方。

（二）合同届满，乙方于 2027年 1 月 31 日（合同期届满之日）将该物业交付给甲方。

（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交付给甲方，如发现该物业或设备设施有所损毁应在乙方保证金中扣除，不足部分由乙方赔偿。若乙方未按时归还的，甲方有权采取措施，收回物业，并按双倍租金计收场地占用费。

（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。

**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。对出租物业及其附属设施的使用进行监督，监督乙方对租赁物业及其附属设施维护、保养、年审。乙方擅自改变物业及其附属设施用途的，甲方有权解除合同，无偿收回物业及其附属设施使用权，所收取的合同履约保证金、已收取的租金不予退还。

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

3、甲方提供现有资料乙方自行办理相关经营证照、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，应每天按月租金的 0.3 %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。

（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、在接收租赁物业前，保证详细知悉和了解物业及其附属设施现状，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，享有租赁物业及其附属设施的使用权，享有该物业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、本合同物业仅用于经营 服装批发、零售 行业，如作其他用途视作乙方违约。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、消防等相关证照，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；负责并按时缴交电费。

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。

8、不得在租赁物业内销售假冒伪劣商品。

9、可在甲方规定的物业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物业及其附属设施，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，并保证如在本合同终止时所属设施使用状态正常并随同租赁物业归还甲方。因延误维修造成人身伤亡或财产损失的乙方应负责赔偿。

11、遵守国家安全生产和消防管理相关法规规定，负责物业的消防安全和安全生产，并按规定要求配置灭火器材；办理相关营业消防手续，不得在物业位内住宿、明火煮食、私拉乱接用电，不得存放易燃易爆有毒，有腐蚀性等列入国家危险品目录的物品或其他危险物品；不得违章占道经营。否则，视作乙方违约，甲方有权单方终止合同，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、不得改变租赁物业结构或增设构筑物，如确需对租赁物业进行装修或增加设施，需征得甲方书面同意并由乙方合法合规办理相关报建报批手续，且不得对物业结构构成影响，否则视作乙方违约，甲方有权单方终止合同，没收合同履约保证金，无偿收回出租物业，并赔偿由此造成甲方的经济损失。乙方须保证施工安全，因施工造成人身伤亡或财产损失的由乙方负责赔偿。

合同期满，对乙方装修或增加设施甲方有权选择以下三种方式提出主张：

（1）依附于承租物业的装修、增设构筑物及增加的嵌入式设施无偿归甲方所有；

（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、不得擅自变更租赁物业及其附属设施设施用途，如确需改变，必须征得甲方书面同意后方可变更。否则，甲方有权单方解除本合同，并没收合同履约保证金，无偿收回承租物业，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物业及其附属设施，否则甲方有权单方解除本合同，并没收合同履约保证金，无偿收回承租物业。

15、不得利用租赁物业从事违法犯罪活动。

16、自觉搞好租赁物业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，乙方负责按照政府有关部门关于承租物业的周边的整治要求进行清洁保洁。

**第六条 转租**

（一）合同期内，乙方不得转租租赁的物业。如确需转租，须经甲方书面同意并签订转租补充合同，否则视作乙方违约，甲方有权单方终止合同，无偿收回出租的物业，合同履约保证金归甲方所有。

（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“若因不可抗力原因提前终止本合同或乙方提前终止本合同，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物业。乙方应将转租户签署的保证书原件及转租合同保证金归甲方所有。在转租合同签订后的 3个工作日内交甲方存档，否则作乙方违约处理，甲方有权解除合同，无偿收回出租物业。

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，甲方无偿收回该物业及其附属设施。乙方如意向续租，须在合同期满前3个月向甲方提交意向续租申请书。

**第八条 合同的变更、解除和终止**

（一）本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因经济联社的分立或合并而变更或解除。

（二）任何一方不得随意终止合同，因不可抗力而不能履行合同除外。

（三）合同相关条款需变更的，经甲乙双方协商后签订《补充协议》，但必须按照天河区农村集体资产管理相关规定进行民主表决并公示后才能生效。

（四）合同期内，如遇国家征收、征用该物业或甲方对该物业有重大改造时，甲方应提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从，并按时搬迁，本合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任。乙方逾期搬迁的，物业内属于乙方的设施.物品的，视乙方自愿放弃，甲方有权自行处置。相关清理费用由乙方承担。征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行；乙方租赁租金计付至实际交还物业及其附属设施之日。

（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。

（六）乙方出现下列情况时，本租赁合同自行解除，甲方有权收回物业：

1、乙方为自然人的，自然人死亡时。

2、乙方为法人的，法人被注销时

**第九条 违约责任**

（一）甲乙双方任何一方有违反租赁合同的行为，违约一方应就违约行为给对方造成的经济损失进行赔偿。

（二）如任何一方违约，守约方为维护权益向违约方追偿的一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、交通费、差旅费、鉴定费等等）均由违约方承担。

（三）乙方提前退租，保证金不予退还。乙方逾期支付租金或任何一项费用，每逾期一日，乙方须按欠款总额的 0.3% 向甲方支付违约金。如果逾期30日，甲方有权单方解除合同，同时没收乙方的保证金并无偿收回物业。

（四）如拖欠上述任何款项，乙方完全同意甲方对其在承租物业内的所有物资进行变卖，所得款项用于冲抵乙方的欠款，不足清偿的款项，甲方有权向乙方追偿。

（五）乙方擅自转租或转借物业、转让经营权，或擅自改变物业用途，或将甲方物业、物品用于担保，甲方有权解除合同，同时没收保证金及无偿收回物业，要求赔偿损失。

（六）如乙方未经甲方同意私自装修或擅自改变物业结构或在该物业内搭建阁楼的，甲方有权解除合同，同时没收保证金及无偿收回物业，并向乙方追偿损失。

（七）乙方未按甲方或政府有关职能部门消防整改要求进行消防安全整改的，甲方有权单方解除本合同，无偿收回物业，没收保证金，并向乙方追偿损失。

（八）合同期内，乙方有下列行为之一的，视作乙方违约，甲方有权单方面终止合同，本租赁合同自甲方向乙方发出解除合同通知书送达的次日终止，合同履约保证金归甲方所有，并无偿收回所出租物业及其附属设施，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、变动承租物业或其附属设施的；

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、利用承租物业及其附属设施存放易燃、易爆、有毒、有腐蚀性等列入国家危险品目录的物品或其他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，给甲方造成损失的；

8、拖欠租金及综合管理费 30 天以上；

9、在租赁物业内制作、销售假冒伪劣产品、侵犯他人知识产权或其他合法权益的。

10、违反消防法律法规经营使用承租物业的；

11、在承租物业内进行其他不法行为或经营非法业务的；

12、经营①仓库；②幼儿园，未成年人托管和培训、老年人托管等机构；③用于生产、经营、存放列入国家危险品目录产品；④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；

**第十条 甲乙双方特别约定**

一、乙方在签订本合同的同时签署《消防安全责任协议书》，《消防安全责任协议书》为本合同的组成部分，与本合同具同等法律效力，甲方有权协助政府相关部门监督乙方严格履行《消防安全责任协议书》，乙方一旦违反责任书，视为严重违约，甲方有权解除本合同，无偿收回物业，并没收保证金，所引起的全部经济损失和法律责任由乙方自行承担。

二、乙方确认，乙方竞投前已经自行通过现场踏勘及向相关部门咨询等多种方式对租赁场地之现状、用途等进行充分了解，已完全知悉并评估场地办理工商登记等经营手续的所有风险。乙方保证不以租赁场地现状及办理相关手续结果为理由解除租赁合同、拖欠租金或要求减免租金等，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。

**第十一条** 本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由街道相关管理部门调解；也可向甲方所在地的人民法院申请诉讼。

**第十二条 其他约定事项**

通知和送达

甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以以下列明的地址、邮箱、传真送达，一方如果迁赶址或者变更传真、电话、邮箱的，应当书面通知对方。

甲方地址：广州市天河区濂泉路21号 邮编：510500

联系部门：办公室 联系电话：020-37270389

乙方联系人： 联系电话：

电子邮箱： /

当面交付文件的，在交付之时视为送达；通过传真方式的，在发出传真时视为送达；以邮寄方式的，挂号寄出或者投邮当日视为送达。

**第十三条** 本合同未尽事宜，甲乙双方可以签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

**第十四条 合同生效条件**

本合同在甲乙双方签字盖章后与下列条件同时生效：

1、乙方按时足额缴纳合同保证金后；

2、本合同及《消防安全责任协议书》经甲乙双方签字盖章后。

3、乙方未按时缴纳足额保证金的，本合同自行解除，甲方有权将该物业另行出租。

**第十五条** 本合同壹式 肆 份，甲执 贰 份，乙执 壹 份，交易服务机构 壹 份，每份合同具同等法律效力。

|  |  |
| --- | --- |
| **合同签署人** | |
| 甲方 | 乙方 |
| 单位名称（盖章）：  广州市沙东有利国际  服装批发城有限公司 | 单位名称（盖章）： |
| 地址：广州市天河区濂泉路21号 | 地址： |
| 法定代表人/委托代理人（签名）： | （签名）： |
| 法定代表人/委托代理人身份证号码： | 法定代表人身份证号码： |
| 联系电话：020-37395653 | 联系电话： |
| 签订日期： | 签订日期： |
| **合同见证人** | |
| 签名：  日期： | |

**现状图：**

****

**消防安全责任协议书**

甲方（出租方）： 广州市沙东有利国际服装批发城有限公司

乙方（承租方）：

为贯彻《中华人民共和国消防法》的实施和执行，落实“预防为主，防消结合”的消防方针，严格消防监督管理，加强消防管理力度，防止火灾发生，减少火灾损失，保障甲、乙双方的经营秩序正常运作及人员、财产的安全。根据“谁使用，谁负责”的消防责任界定原则，明确乙方承租甲方位于 广州市天河区濂泉路21号沙东有利国际服装批发城#A012A场地物业的消防责任，特签订本消防安全协议书，具体约定如下：

一、甲方责任义务：

1、对乙方的消防安全负有监督、检查责任。

2、根据相关防火工作要求，定期开展消防安全知识宣传和消防逃生演练等活动。

3、甲方将不定期对乙方进行消防安全检查，并下发安全整改通知书。乙方需无条件地在整改限期内完成整改。乙方若不履行整改的，甲方有权终止租赁合同。

二、乙方责任义务：

1、对使用的出租场所（商铺）的消防安全负主体责任，因乙方原因发生火灾事故造成甲、乙双方财产损失或人员伤亡的，由乙方负责赔偿。

2、对承租的场地（商铺）改变使用性质、装修、装饰，须先书面通知甲方，经甲方同意并报公安消防部门批准后方可变更或施工。

3、应保证承租场地（商铺）符合《消防法》规定的使用要求，消防设施设备要完好，按照消防法规的要求配备消防器材并对其进行维护保养。乙方必须保持消防疏散通道的畅通，严禁在走道、楼梯间出入口位置堆放杂物。

4、应做好日常的消防安全管理工作，制定消防安全责任制，对员工进行消防安全教育培训和宣传，严格执行用电、值班、巡查等制度。

5、应自觉服从消防部门和甲方的监督检查，对检查中提出的消防隐患问题，要及时进行整改。因乙方消防安全问题所受到的处罚，乙方应无条件接受。若因此给甲方造成经济损失及其他损失的，由乙方负责赔偿。

三、违约责任

1、因甲方未履行本协议书规定的内容，造成乙方损失的，由甲方负责经济赔偿和承担相应的责任。

2、因乙方未履行本协议书规定的内容，乙方违反消防法规，给甲方造成损失的，由乙方负责经济赔偿，并承担相应的法律责任。

本协议一式肆份，甲方叁份，乙方壹份，自双方法定代表人或授权委托人签字并盖章之日起与租赁合同同时生效，作为租赁合同的附件，是租赁合同的重要组成部分。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：广州市沙东有利国际  服装批发城有限公司 | 乙方： |
| （章） | （章） |
| 法定代表人签字： | 法定代表人签字： |
| （或委托代理人） | （或委托代理人） |
|  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |