**天河区农村集体资产**

**出租交易文件**

**项目编号：**凌塘经济联社交﹝2024﹞0002号

**项目名称：**凌塘一社猪乸口地坡荒地出租项目

**编制单位：**广州市天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社

**编制日期：**2024**年**03**月** 26**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天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社的委托，定于 2024-04-17 对凌塘一社猪乸口地坡荒地出租项目（项目编号：凌塘经济联社交﹝2024﹞0002号）进行网上竞投，公示期为2024-04-03至2024-04-15，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 | 凌塘一社猪乸口地坡荒地出租项目 | 10年 | 3亩（约2000平方米，地上简易结构约697.5平方米） | 36000元/月 |

1. 竞投自然递增报价：1000元/月
2. 每次最高加价金额：3000元/月

（三）交易方式：网上竞投

（四）交易保证金：人民币129600元(大写:壹拾贰万玖仟陆佰元整)，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：2024-04-07至2024-04-15
3. 网上竞投开始时间：2024-04-17 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标的全部内容，并认可项目标的现状，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，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：广州市天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社

编制单位地址：天河区凌塘村上街南1号

编制单位联系人：涂世铭

编制单位联系电话：32031773

（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606办公室

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：广州市天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社

（二）单位地址：天河区凌塘村上街南1号

（三）法定代表人：涂世铭

（四）联系方式：32031773

**二、资产情况**

（一）基本情况

1.资产类型：其他资产

2.坐落位置：凌塘村华观路以南、智慧城核心区花圈西南角（即华观路1928号）

3.资产面积：3亩（约2000平方米，地上简易结构约697.5平方米）

4.资产用途：绿地公园、惠民体育文化设施建设，并不能从事餐饮、堆场等污染大影响环境的行业

5.资产现状：闲置

6.产权现状：无产权

（二）权属情况

1.土地所有权人(或有效证明材料编号)：广州市天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社

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：广州市天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社

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：广州市天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社

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：2024-05-01（以实际交付日期为准）

（二）租赁/承包期限为10年，即从 2024-05-01 至2034-04-30止。

（三）免租期为4个月，即从2024-05-01至2024-08-31止。

（四）租金在合同签订前一次性收取前2年租金（按成交价为准，第二年含递增），第25个月开始按月 收取。

1.租金总额由租金构成，共 36000元/月（以成交价为准）；

2.递增方式为：租金前1周期年保持不变（按成交价），自租赁第2周期年开始递增，每1周期年递增一次，递增率为5%（即租金从第13个月开始递增，每12个月递增一次，递增率为5%）。

**四、其他需要约定的事项**

（一）租赁物按现状交付使用，性质为城市用地，仅用于绿地公园、惠民体育文化设施建设，并不能从事餐饮、堆场等污染大影响环境的行业。承租方在竞投报名前已经知悉并了解该租赁物的城市用地性质及用途，合同履行过程中，承租方承诺不得以租赁城市用地用途或者性质为理由，提出合同无效或者解除合同。因该地块离村较远，安装水电成本过高，本宗交易仅出租场地，水电需经营户自行解决，出租方不作任何协调和经济补偿。承租方需在租赁场地投资额不低于人民币200万元（承租方需提供投资证明供出租方查验、备案），并签订《地块使用承诺书》（详见附件）。在不违背城市用地使用性质的前提下，打造绿地公园、惠民体育文化设施建设，其中为整治周边环境，实现与周边产业一体化发展，承租方要在华观路以南拆除约200平方米左右的建筑物进行绿化或道路的环境改造，营造一个舒适的环境。承租方保证在24个月内完成项目物业的全部升级改造。并按要求到相关部门依法依规办理施工许可相关手续。如承租人未能按上述约定金额投入资金（承租人需将与交易项目升级改造有关的所有合法结算清单和费用发票等单据交出租人认定，如承租人拒绝提供或提交的单据金额不足投入金额的，视为根本违约）或在24个月内未能完成租赁物业的升级改造，视为根本违约，出租人有权解除合同、收回租赁物业且不退还合同履约保证金，并有权要求出租人赔偿。承租方如有经营性活动，必须征得出租方书面同意后方可开展。

（二）租赁地块总用地面积3亩，现有地上建筑物约697.5平方米，计租面积以租赁地块的占地面积以3亩计算，如租赁地块的实际面积与附图不符的，仍以占地面积3亩计算租金。任何与面积相关的费用计算均按照此约定计租面积3亩为准，任何其它方式测量均不影响该计租面积的确认。如租赁合同约定之计租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者赔偿，若承租方因此而解除合同则视为违约，其履约保证金出租方不予退还。

★（三）目前租赁物未来存在土地征收的可能，对此，承租方知悉并且了解该状况（包括但不限于租赁场地无产权证等情形，承租方承诺不得以租赁土地无产权证为理由主张合同无效）。如在租赁期限内，遇政府征收、征用租赁物或“三旧”改造及村、社、连片自身发展建设改造等情形，承租方应无条件支持。有关补偿问题，由出租方与征地单位协商，如有补偿，经出租方主管部门按规定提留后，按如下约定处理：

1、征收、征用或改造的面积发生变化，但承租方认为合同仍可以继续履行的，出租方不承担任何违约责任，合同双方另行签订补充合同，根据征收、征用或改造之后承租方实际使用的租赁面积对租金进行协商变更，合同继续履行。

2、因征收、征用或改造的面积发生变化，承租方认为合同无法履行或承租方不愿意继续履行合同的，或者全部租赁区域被征收、征用或列入改造，本租赁合同自动解除，合同双方均不承担违约责任。承租方应在收到出租方解除合同通知或者搬迁通知之日起30日内无条件搬迁完毕，合同尚未履行部分的租金，出租方在收回场地后15日予以无息退还承租方。承租方承诺无条件配合出租方办理一切征收、征用、“三旧”改造等手续，就征、拆补偿款等相关费用，按以下比例分配：

（1）如有单独对租赁土地的征收，土地的补偿款归出租方所有；

（2）承租方合法合规增建、加建、扩建、原有物业改造的地上建筑物及设施、青苗补偿款、树木补偿款、停产停业损失等所有补偿款（如有），按照如下补偿分配原则：

①在合同期第一年度内，出租方占补偿10%，承租方占补偿90%；

②在合同期第二年度内，出租方占补偿20%，承租方占补偿80%；

③在合同期第三年度内，出租方占补偿30%，承租方占补偿70%；

④在合同期第四年度内，出租方占补偿40%，承租方占补偿60%；

⑤在合同期第五年至第十年内，出租方占补偿50%，承租方占50%。

（3）如有单独的装修费、搬迁费、清租补偿费等补偿归承租方所有，出租方应积极协助承租方向政府追讨补偿。出租方不对承租方（包括但不限于生产经营、人员遣散、加建建筑物、果树、林木等）的损失作任何补偿和赔偿；

如承租方不积极履行前述配合义务，因此产生的一切法律责任及后果由承租方负责，给出租方造成损失的，还应赔偿出租方损失。承租方逾期未搬迁的，视为承租方自愿主动放弃租赁物内所有物品的所有权，承租方确认出租方对遗留物品有权自行处置，相关清理费用由承租方承担，并按当期双倍租金标准支付占用费，承租方对此无异议。

★（四）涉及上级部门要求整改整治（含街道作出的决定）等情形，承租方须无条件服从执行，否则视为违约，出租方可单方面解除合同。如租赁物遇政府行为需要拆除的，租赁合同自动终止，承租方应当在有关部门要求拆除的期限前搬迁完毕，如政府对该拆除行为不予补偿的，由此造成的损失由合同双方各自自行承担，双方互不承担违约责任。

（五）若承租方在承租过程中产生国土图斑等违法情况，视为承租方根本性违约，出租方有权单方面解除合同，出租方解除合同的，承租方缴纳的交易保证金作为违约金，不予退还。产生的图斑问题由承租方按照规定期限内租赁物原状恢复，直至图斑复审通过为止，期间所产生的费用由承租方负责，如图斑整改不达标，出租方将保留追究责任的权利，由此给出租方造成其他损失的，承租方还应赔偿出租方其他损失。

（六）租用期内，承租方在应按国家法律、法规、政策以及各级行政、执法等有关部门的规定依法经营及依法交纳税费规费(包括工商税费、水电费、物业管理费、治安费、清洁费等)，承租方对外经营所产生的债权债务均由承租方负责承担。承租方自行承担法律责任、经营风险及损益。

（七）在租赁合同期内，承租方须严格按照《广东省环境保护条例》等相关环境保护条例守法经营。不得经营“散乱污”行业，包括印刷、制革、印污、洗水、五金、冶炼、电镀、酿造、水泥、畜禽养殖、石料加工、家具制造、仓储、废旧资源回收加工等场所，不得经营违反“干净、整洁、平安、有序”和“门前七包”的相关规定，视为根本违约，出租方可单方面解除终止合同，并没收合同履约保证金。如遇上级部门执法，拆除该交易租赁物，双方均不能申领相关补偿。若承租方在承租过程中产生违法违建情况，需由承租方按照规定期限内租赁物原状恢复，直至上级部门复审通过为止，期间所产生的费用由承租方负责。如未能按照规定期限内完成整治工作，出租方有权终止合同及没收承租方的合同履约保证金。其中“门前七包”包括：

（1）搞好建筑物外立面、天面、阳台的市容环境卫生。沿街墙面应保持洁净、美观，无乱张贴、乱涂写、乱拉挂。

（2）“三车”修理点、饮食档（店）对门前台阶、空旷地、人行道路每天清洗一次；其他商铺每周清洗一次。

（3）门前不得停放车辆，不得占道经营、作业和堆放杂物，店铺柜台货物摆放不超出门槛。

（4）门前招牌应保持整洁，文字要规范，无明显陈旧或破损，无错字、缺字。

（5）自备垃圾容器，放置在门槛以内，垃圾分类袋装存放。

（6）不得乱倒污水，严禁将垃圾扫出门外。

（7）门前不得私自设置檐篷、遮阳布，凡设置檐篷、遮阳布的，必须经规划部门统一规划、统一设置、统一用料，要保持整洁完好，与周边环境相协调。 符合环境保护相关条例。

（八）承租方需严格遵守相关法律法规做好垃圾分类工作，按照街道办的部署开展垃圾分类各项工作、低碳生活，减少生活垃圾产生，按有关要求分类投放垃圾，严禁混合投放，并且接受街道办垃圾分类主管部门的工作指导和监督、检查，安排指定人员负责垃圾分类的部署、协调、开展、监督等工作。

（九）承租方在租赁物内从事各项经营性活动，必须严格遵守国家及政府的有关法律法规，严禁从事一切违法活动，严禁私售假冒产品、出售国家明令禁止的各类食品和物品、严禁存放易燃、易爆、危险品。出租方有权随时对租赁物的使用情况进行检查，经发现承租方存在上述行为，出租方有权制止并且有义务向有关部门举报，协助执法机关查处。

（十）承租方在租赁期内，必须严格遵守各项用电管理规定，严禁超负荷用电、私接乱接电线、偷电等行为。在租赁物内使用的电器产品线路、管路的设计、铺设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理的规定。承租方应当配合出租方进行电路检查，发现不规范，不安全因素，应立即拆除，整改线路。如有违反，出租方有权解除租赁合同，收回该租赁物，发生事故以及造成严重后果的，承租方承担事故发生的一切责任。

（十一）承租方需加强对火源、电源操作规程的管理，发现可能引起电路打火、短路、发热、绝缘不良等情况，应立即切断电源。如承租方存在未经出租方准许擅自接用电线、违章操作等情况，出租方有权收回该租赁物，由此而引发的一切事故，造成的一切责任由承租方负责。

（十二）承租方不得随意毁坏出租方的设备设施，不得擅自改变租赁物的主体结构，在改造所承租的租赁物时，改造方案须经出租方同意，符合安全防火的有关规定，并经公安消防部门批准方可施工，切实保证租赁物的安全。承租方有义务对租赁物轻微隐患进行修补，发现重大隐患，应及时通知出租方，否则出租方有权收回该租赁物，造成损失全部由承租方承担。

（十三）出租方使用租赁物期间，必须遵守国家安全生产和消防管理相关法律规定，负责租赁物的消防安全和安全生产，并按规定要求配置灭火器材。如发生消防安全事故的，承租方应迅速组织扑救，并立即通知出租方，还应积极协助有关部门进行调查。迟报或隐瞒不报的，承租方应承担全部责任。在租赁物内造成消防安全事故，给出租方或第三方造成损失的，承租方承担全部经济责任和法律责任。

（十四）承租方使用租赁物期间，若在该租赁物内发生任何安全事故，或出租方在日常检查中发现安全隐息、并口头或书面要求承租方进行整改，但承租方未在指定期限按要求整改的，出租方有权解除租赁合同，收回租赁物，由此造成的一切损失，均由承租方承担。

（十五）若承租方在租赁期内出现违法加建情况，承租方必须在出租方指定期限内将租赁物恢复原状，直至上级部门复审通过为止，期间所产生的费用全部由承租方负责。如未能按照规定期限内完成整治工作，出租方有权单方终止合同，履约保证金归出租方所有，造成出租方其他损失的，承租方还应赔偿出租方其他损失。

（十六）承租方不得改变本物业现状或拆除重建。如承租方需交对物业进行装修或升级改造，先与出租方协商得到同意后，同时按照相关法律规定完成报批、备案手续后方可进行改造，否则视为违约，且造成承租方的损失与出租方无关。承租方承担改造费用和改造过程中、改造成果使用的风险和责任，改造成果无偿归承租方所有。出租方确保出租地块权属清晰，不存在与第三方的争议。同时双方均明确该租赁物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，租赁物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。承租方自行办理本租赁物的工商证照、消防证照、营业手续等，承租方无法取得本租赁物之用途的相关营业证照、消防证照、办理相关营业手续等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租赁物的使用费、管理费（如有）等，租赁物的使用费、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。

（十七）合同期满前第十三个月，出租方和承租方应对合同期满（或终止）时无偿归出租方所有的物业、场地及其附属设施，含合法合规加建、增建的建筑物、构筑物（如有）进行确认；合同期满，本合同自行终止，出租方和承租方双方对物业、场地及其附属设施现状进行二次确认，出租方无偿收回该物业、场地及其附属设施。合同租赁期满或因故终止时，承租方应在届满或终止之日，按物业及附属设施正常使用现状（包括但不限于物业及地块上原有或加建的全部建筑物等）无偿交还给出租方；如承租方故意毁坏的，需按评估价赔偿给出租方；如出租方要求恢复原状、拆除增建建筑物交还的，产生的相关费用亦由承租方承担，承租方应无条件履行。

（十八）承租方的通信地址以签订的租赁合同上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或签名的方式告知出租方，否则视为未变更地址或联系方式；有关履行租赁合同相关事宜的通知、信函、文件、司法文书等，出租方有权按照上述确认地址或联系方式以快递或者挂号信等形式告知。如非因出租方原因导致邮件退回，则邮件退回之日则视为已送达承租方。

（十九）合同履行过程中，如承租方违约，承租方应赔偿出租方维权所支付的一切费用（包括但不限于律师费，诉讼费，交通费，差旅费，食宿费，行政、司法、鉴定、公证、翻译费、调查费，评估费等）。

（二十）出租方未能或延迟行使本合同项下的任何权利的不意味放弃该权利。出租方任何权利的放弃均以出租方盖章的书面文件明确表示为准。

（二十一）本项目合同履约保证金为人民币129600元（大写：壹拾贰万玖仟陆佰元整），竞投成功后，交易保证金人民币129600元（大写：壹拾贰万玖仟陆佰元整）将转作为合同履约保证金。承租方需在签订合同前缴纳前二年的租金后可后签订合同，如承租方未能在限定的时间内足额补缴上述费用，则视为承租方原因，未与出租方签订合同，其交纳的交易保证金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。

（二十二）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，均视为自动放弃竞得资格，其交纳的交易保证金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。同时竞投项目由项目业主单位收回，另作处理。

**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,每次加价金额不得高于3000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）本次交易对租赁标的物的原租户不给予优先权的安排。

（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个工作日内与业主方签订合同；

（二）合同履约保证金为129600元（大写：壹拾贰万玖仟陆佰元整），在承租方竞投成功后，交易保证金人民币129600元（大写：壹拾贰万玖仟陆佰元整）将转作为合同履约保证金。保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如承租方无违约行为，保证金全额无息退回给承租方；如承租方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理，出租方有权单方解除合同，保证金归出租方所有，且收回承租方租赁上述租赁物的使用权。如出租方违约，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**

天河区农村集体资产交易

租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广州市天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社

承租方（以下简称乙方）：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，双方就本着平等、自愿、诚实、守信的原则租赁场地有关事宜协商一致，签订本合同。

**第一条 租赁场地**

乙方承租甲方位于广州市天河区凌塘村华观路以南、智慧城核心区花圈西南角（即华观路1928号）、时代E-park 9 栋以北的资产，总占地面积3亩（约2000平方米，约有697.5平方米建筑物，详见附图，附图经甲乙双方签字盖章确认），无产权证。乙方对甲方出租的场地及其附属设施情况已作充分了解，保证租赁期内仅用于绿地公园、惠民体育文化设施建设，并不能从事餐饮、堆场等污染大影响环境的行业，遵守有关法律、法规规定和本联社村规民约，依法依规经营：

1. 现状：该资产租赁前曾作为洗车店使用，已责令其停止经营和办理清退手续。目前该物业外立面破旧，内部环境差，影响周边整体风貌。项目收益低且当前经营业态与周边科技产业严重不相符，阻碍了片区发展；
2. 目的：为综合改善物业风貌、整治周围环境、提高物业整体收益，实现与周边产业一体化发展，而迫切需要进行改造升级；

3.方向：在不违背城市用地使用性质的前提下，打造绿地公园及惠民体育文化设施建设。

**第二条 租赁期限**

自 2024年5月1日起至2034年4月30日止（以实际交付为准），共计10年；其中免租期为4个月，自2024年5月1日起至2024年8月31日止。

**第三条 租金**

每月租金为 元。递增方式为租金前1周期年保持不变（按成交价），自租赁第2周期年开始递增，每1周期年递增一次，递增率为5%（即租金从第13个月开始递增，每12个月递增一次，递增率为5%）。租金按在合同签订前一次性收取前2年租金（按成交价为准，第二年含递增），第25个月开始按月收取，每期的5日前，以银行转账的方式支付。租金缴纳账号信息如下：

收款账户：广州市天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社

开户银行：广州农村商业银行小新塘支行

收款账号：3195 1300 1000 0007 29

具体租金额如下表：

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

以上租金金额为不含税价，因租金产生的税费，由乙方承担。

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。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，不足部分由乙方在收到甲方通知之日起7日内补足，乙方如不履行，甲方可保留以乙方经营场地内设施及物品以抵扣所欠水电费的权利。

**第四条 履约保证金**

本合同签订前，乙方须一次性向甲方交纳人民币129600元（大写:壹拾贰万玖仟陆佰元整)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，履约保证金在乙方按本合同约定交还租赁物之日起30个工作日内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，甲方有权单方面解除合同，收回乙方上述租赁物，履约保证金归甲方所有。

**第五条 保险**

乙方负责投保的范围为：公共责任险、火灾险、安全生产责任险。

**第六条 甲方权利和义务**

1、协助各级行政管理机关对违反有关规定的乙方进行监督、教育、整顿。

2、按约定为乙方提供场地。

3、不得干涉乙方正常的活动。

4、甲方应于2024年5月1日前将租赁场地按合同约定交付给乙方使用，租赁场地经乙方书面确认后视为成功交付。

**第七条 乙方权利和义务**

1、具备合法的经营资格，并按照工商行政管理部门核准的经营范围亮证照经营。

2、乙方开展经营活动（如有），应征得甲方的书面同意，应自觉遵守国家法律法规和甲方依法制定的各项规章制度服从甲方的监督管理。

3、按期支付租金并承担因经营产生的各项税费。

4、爱护并合理使用场地内的各项公共设施

5、本着公平合理、诚实信用的原则合法经营，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，并承担因违法经营造成的一切后果。

6、乙方使用期内不得将租赁场地私自转让、转租、抵押及转卖他人，确因经营不善需要转让，应征得甲方同意。

7、按照甲方的要求提供有关企业的备案资料。

8、租赁期限内，乙方如遇劳资纠纷或与任何第三人发生经济纠纷，由乙方自行负责。

**第八条 合同的解除**

一、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同：

1、在租赁期限内因违法经营被有关行政管理部门吊销、收回经营证照的；

2、未按照约定的用途使用场地，经甲方3次书面通知未改正的；

3、利用场地加工、销售假冒伪劣商品的；

4、进行其他违法活动导致租赁场地被查封或被新闻媒体曝光造成恶劣影响及甲方严重损失的；

5、逾期30日未支付租金或水电费等费用的；

6、乙方无正当理由连续30日未开展经营活动的，但乙方依约缴纳租金除外；

7、违反甲方依法制定的规章制度情节严重或拒不服从甲方管理的。

二、甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

1、甲方未能按期交付租赁场地超过15日的；

2、因甲方原因导致租赁场地被司法/行政部门要求停业整顿、行政处罚或查封的或甲方破产或清算的；

3、因甲方原因导致影响乙方权益（如未满足租赁场地租赁/交付条件）的、甲方未（完全）履行本合同项下的保证义务，致使乙方无法依法/正常使用租赁场地的；

4、法律法规或本合同条款允许乙方单方提前终止合同的其他情况。

三、甲方或乙方因自身原因需提前解除合同的，应提前30日书面通知对方，经协商一致后，可解除本租赁合同。

**第九条 违约责任**

1、甲方非因法定事由或本合同约定的解除事由，擅自提前终止合同的，甲方应无息退还乙方所缴交的履约保证金和乙方已付未使用的租金。

2、乙方擅自提前终止合同的，乙方所交纳的履约保证金，甲方不予退还。

3、乙方未按约定支付租金或水、电费用的，每逾期一日向甲方支付迟延交付租金或费用金额0.05%的违约金。

4、甲方逾期交付租赁场地的，每逾期一日向乙方支付首年月租金0.05%的违约金。

5、因本合同第八条第一款所列情形而被甲方解除合同的，乙方所交纳的履约保证金，甲方不予退还。

6、因本合同第八条第二款所列情形而被乙方解除合同的，甲方应无息退还乙方所缴交的履约保证金乙方已付未使用的租金。

7、乙方未按约定投保造成甲方损失的，乙方赔偿甲方一切损失。

**第十条 免责条款**

因不可抗力的原因，使场地不适于使用或租用时，任一方有权单方解除合同，甲方应退还乙方场地履约保证金，双方互不承担违约责任。

如果场地无法复原的，本合同自行解除，甲方应退还乙方场地履约保证金，双方互不承担违约责任。

**第十一条 续租**

1、乙方有意在租赁期满后续租的，应提前1年书面通知甲方，甲方应及时对是否同意续租进行书面答复。甲方同意续租的，双方应重新签订租赁合同。

2、租赁期满，乙方享有在同等条件下对该场地的优先租赁权。

3、乙方无意续租的应在租赁期满1年前书面通知甲方。

**第十二条 租赁场地的交还和保证金的退还**

租赁期满，乙方应于租赁期满后7日内将可移动物品搬走后将租赁场地交还甲方，甲方将场地租赁履约保证金全部退回给乙方。

租赁期满后，乙方无正当理由拒不交还场地的，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的损失由乙方承担。

**第十三条 补充协议规定**

1、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。

2、甲方制定的规章制度也作为本合同的附件，规章制度的内容与合同约定相冲突的，以本合同为准，但国家法律、政策另有规定的除外。

**第十四条** 在农村集体资产交易合同履行过程中，发生纠纷的，可依法向天河区人民法院提起诉讼。

**第十五条 其他约定事项：**

（一）租赁物按现状交付使用，性质为城市用地，仅用于绿地公园、惠民体育文化设施建设，并不能从事餐饮、堆场等污染大影响环境的行业。乙方在竞投报名前已经知悉并了解该租赁物的城市用地性质及用途，合同履行过程中，乙方承诺不得以租赁城市用地用途或者性质为理由，提出合同无效或者解除合同。因该地块离村较远，安装水电成本过高，本宗交易仅出租场地，水电需经营户自行解决，甲方不作任何协调和经济补偿。乙方需在租赁场地投资额不低于人民币200万元（乙方需提供投资证明供甲方查验、备案），并签订《地块使用承诺书》（详见附件）。在不违背城市用地使用性质的前提下，打造绿地公园、惠民体育文化设施建设，其中为整治周边环境，实现与周边产业一体化发展，乙方要在华观路以南拆除约200平方米左右的建筑物进行绿化或道路的环境改造，营造一个舒适的环境。乙方保证在24个月内完成项目物业的全部升级改造。并按要求到相关部门依法依规办理施工许可相关手续。如承租人未能按上述约定金额投入资金（承租人需将与交易项目升级改造有关的所有合法结算清单和费用发票等单据交出租人认定，如承租人拒绝提供或提交的单据金额不足投入金额的，视为根本违约）或在24个月内未能完成租赁物业的升级改造，视为根本违约，出租人有权解除合同、收回租赁物业且不退还合同履约保证金，并有权要求出租人赔偿。乙方如有经营性活动，必须征得甲方书面同意后方可开展。

（二）租赁地块总用地面积3亩，现有地上建筑物约697.5平方米，计租面积以租赁地块的占地面积以3亩计算，如租赁地块的实际面积与附图不符的，仍以占地面积3亩计算租金。任何与面积相关的费用计算均按照此约定计租面积3亩为准，任何其它方式测量均不影响该计租面积的确认。如租赁合同约定之计租面积与实际交付面积存在误差的，则甲方不予退还租金，乙方也不用多缴误差之租金数额。乙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甲方支付补偿或者赔偿，若乙方因此而解除合同则视为违约，其履约保证金甲方不予退还。

★（三）目前租赁物未来存在土地征收的可能，对此，乙方知悉并且了解该状况（包括但不限于租赁场地无产权证等情形，乙方承诺不得以租赁土地无产权证为理由主张合同无效）。如在租赁期限内，遇政府征收、征用租赁物或“三旧”改造及村、社、连片自身发展建设改造等情形，乙方应无条件支持。有关补偿问题，由甲方与征地单位协商，如有补偿，经甲方主管部门按规定提留后，按如下约定处理：

1、征收、征用或改造的面积发生变化，但乙方认为合同仍可以继续履行的，甲方不承担任何违约责任，合同双方另行签订补充合同，根据征收、征用或改造之后乙方实际使用的租赁面积对租金进行协商变更，合同继续履行。

2、因征收、征用或改造的面积发生变化，乙方认为合同无法履行或乙方不愿意继续履行合同的，或者全部租赁区域被征收、征用或列入改造，本租赁合同自动解除，合同双方均不承担违约责任。乙方应在收到甲方解除合同通知或者搬迁通知之日起30日内无条件搬迁完毕，合同尚未履行部分的租金，甲方在收回场地后15日予以无息退还乙方。乙方承诺无条件配合甲方办理一切征收、征用、“三旧”改造等手续，就征、拆补偿款等相关费用，按以下比例分配：

（1）如有单独对租赁土地的征收，土地的补偿款归甲方所有；

（2）乙方合法合规增建、加建、扩建、原有物业改造的地上建筑物及设施、青苗补偿款、树木补偿款、停产停业损失等所有补偿款（如有），按照如下补偿分配原则：

①在合同期第一年度内，甲方占补偿10%，乙方占补偿90%；

②在合同期第二年度内，甲方占补偿20%，乙方占补偿80%；

③在合同期第三年度内，甲方占补偿30%，乙方占补偿70%；

④在合同期第四年度内，甲方占补偿40%，乙方占补偿60%；

⑤在合同期第五年至第十年内，甲方占补偿50%，乙方占50%。

（3）如有单独的装修费、搬迁费、清租补偿费等补偿归乙方所有，甲方应积极协助乙方向政府追讨补偿。甲方不对乙方（包括但不限于生产经营、人员遣散、加建建筑物、果树、林木等）的损失作任何补偿和赔偿；

如乙方不积极履行前述配合义务，因此产生的一切法律责任及后果由乙方负责，给甲方造成损失的，还应赔偿甲方损失。乙方逾期未搬迁的，视为乙方自愿主动放弃租赁物内所有物品的所有权，乙方确认甲方对遗留物品有权自行处置，相关清理费用由乙方承担，并按当期双倍租金标准支付占用费，乙方对此无异议。

★（四）涉及上级部门要求整改整治（含街道作出的决定）等情形，乙方须无条件服从执行，否则视为违约，甲方可单方面解除合同。如租赁物遇政府行为需要拆除的，租赁合同自动终止，乙方应当在有关部门要求拆除的期限前搬迁完毕，如政府对该拆除行为不予补偿的，由此造成的损失由合同双方各自自行承担，双方互不承担违约责任。

（五）若乙方在承租过程中产生国土图斑等违法情况，视为乙方根本性违约，甲方有权单方面解除合同，甲方解除合同的，乙方缴纳的交易保证金作为违约金，不予退还。产生的图斑问题由乙方按照规定期限内租赁物原状恢复，直至图斑复审通过为止，期间所产生的费用由乙方负责，如图斑整改不达标，甲方将保留追究责任的权利，由此给甲方造成其他损失的，乙方还应赔偿甲方其他损失。

（六）租用期内，乙方在应按国家法律、法规、政策以及各级行政、执法等有关部门的规定依法经营及依法交纳税费规费(包括工商税费、水电费、物业管理费、治安费、清洁费等)，乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险及损益。

（七）在租赁合同期内，乙方须严格按照《广东省环境保护条例》等相关环境保护条例守法经营。不得经营“散乱污”行业，包括印刷、制革、印污、洗水、五金、冶炼、电镀、酿造、水泥、畜禽养殖、石料加工、家具制造、仓储、废旧资源回收加工等场所，不得经营违反“干净、整洁、平安、有序”和“门前七包”的相关规定，视为根本违约，甲方可单方面解除终止合同，并没收合同履约保证金。如遇上级部门执法，拆除该交易租赁物，双方均不能申领相关补偿。若乙方在承租过程中产生违法违建情况，需由乙方按照规定期限内租赁物原状恢复，直至上级部门复审通过为止，期间所产生的费用由乙方负责。如未能按照规定期限内完成整治工作，甲方有权终止合同及没收乙方的合同履约保证金。其中“门前七包”包括：

（1）搞好建筑物外立面、天面、阳台的市容环境卫生。沿街墙面应保持洁净、美观，无乱张贴、乱涂写、乱拉挂。

（2）“三车”修理点、饮食档（店）对门前台阶、空旷地、人行道路每天清洗一次；其他商铺每周清洗一次。

（3）门前不得停放车辆，不得占道经营、作业和堆放杂物，店铺柜台货物摆放不超出门槛。

（4）门前招牌应保持整洁，文字要规范，无明显陈旧或破损，无错字、缺字。

（5）自备垃圾容器，放置在门槛以内，垃圾分类袋装存放。

（6）不得乱倒污水，严禁将垃圾扫出门外。

（7）门前不得私自设置檐篷、遮阳布，凡设置檐篷、遮阳布的，必须经规划部门统一规划、统一设置、统一用料，要保持整洁完好，与周边环境相协调。 符合环境保护相关条例。

（八）乙方需严格遵守相关法律法规做好垃圾分类工作，按照街道办的部署开展垃圾分类各项工作、低碳生活，减少生活垃圾产生，按有关要求分类投放垃圾，严禁混合投放，并且接受街道办垃圾分类主管部门的工作指导和监督、检查，安排指定人员负责垃圾分类的部署、协调、开展、监督等工作。

（九）乙方在租赁物内从事各项经营性活动，必须严格遵守国家及政府的有关法律法规，严禁从事一切违法活动，严禁私售假冒产品、出售国家明令禁止的各类食品和物品、严禁存放易燃、易爆、危险品。甲方有权随时对租赁物的使用情况进行检查，经发现乙方存在上述行为，甲方有权制止并且有义务向有关部门举报，协助执法机关查处。

（十）乙方在租赁期内，必须严格遵守各项用电管理规定，严禁超负荷用电、私接乱接电线、偷电等行为。在租赁物内使用的电器产品线路、管路的设计、铺设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理的规定。乙方应当配合甲方进行电路检查，发现不规范，不安全因素，应立即拆除，整改线路。如有违反，甲方有权解除租赁合同，收回该租赁物，发生事故以及造成严重后果的，乙方承担事故发生的一切责任。

（十一）乙方需加强对火源、电源操作规程的管理，发现可能引起电路打火、短路、发热、绝缘不良等情况，应立即切断电源。如乙方存在未经甲方准许擅自接用电线、违章操作等情况，甲方有权收回该租赁物，由此而引发的一切事故，造成的一切责任由乙方负责。

（十二）乙方不得随意毁坏甲方的设备设施，不得擅自改变租赁物的主体结构，在改造所承租的租赁物时，改造方案须经甲方同意，符合安全防火的有关规定，并经公安消防部门批准方可施工，切实保证租赁物的安全。乙方有义务对租赁物轻微隐患进行修补，发现重大隐患，应及时通知甲方，否则甲方有权收回该租赁物，造成损失全部由乙方承担。

（十三）甲方使用租赁物期间，必须遵守国家安全生产和消防管理相关法律规定，负责租赁物的消防安全和安全生产，并按规定要求配置灭火器材。如发生消防安全事故的，乙方应迅速组织扑救，并立即通知甲方，还应积极协助有关部门进行调查。迟报或隐瞒不报的，乙方应承担全部责任。在租赁物内造成消防安全事故，给甲方或第三方造成损失的，乙方承担全部经济责任和法律责任。

（十四）乙方使用租赁物期间，若在该租赁物内发生任何安全事故，或甲方在日常检查中发现安全隐息、并口头或书面要求乙方进行整改，但乙方未在指定期限按要求整改的，甲方有权解除租赁合同，收回租赁物，由此造成的一切损失，均由乙方承担。

（十五）若乙方在租赁期内出现违法加建情况，乙方必须在甲方指定期限内将租赁物恢复原状，直至上级部门复审通过为止，期间所产生的费用全部由乙方负责。如未能按照规定期限内完成整治工作，甲方有权单方终止合同，履约保证金归甲方所有，造成甲方其他损失的，乙方还应赔偿甲方其他损失。

（十六）乙方不得改变本物业现状或拆除重建。如乙方需交对物业进行装修或升级改造，先与甲方协商得到同意后，同时按照相关法律规定完成报批、备案手续后方可进行改造，否则视为违约，且造成乙方的损失与甲方无关。乙方承担改造费用和改造过程中、改造成果使用的风险和责任，改造成果无偿归乙方所有。甲方确保出租地块权属清晰，不存在与第三方的争议。同时双方均明确该租赁物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，租赁物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。乙方自行办理本租赁物的工商证照、消防证照、营业手续等，乙方无法取得本租赁物之用途的相关营业证照、消防证照、办理相关营业手续等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租赁物的使用费、管理费（如有）等，租赁物的使用费、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。

（十七）合同期满前第十三个月，甲方和乙方应对合同期满（或终止）时无偿归甲方所有的物业、场地及其附属设施，含合法合规加建、增建的建筑物、构筑物（如有）进行确认；合同期满，本合同自行终止，甲方和乙方双方对物业、场地及其附属设施现状进行二次确认，甲方无偿收回该物业、场地及其附属设施。合同租赁期满或因故终止时，乙方应在届满或终止之日，按物业及附属设施正常使用现状（包括但不限于物业及地块上原有或加建的全部建筑物等）无偿交还给甲方；如乙方故意毁坏的，需按评估价赔偿给甲方；如甲方要求恢复原状、拆除增建建筑物交还的，产生的相关费用亦由乙方承担，乙方应无条件履行。

（十八）乙方的通信地址以签订的租赁合同上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或签名的方式告知甲方，否则视为未变更地址或联系方式；有关履行租赁合同相关事宜的通知、信函、文件、司法文书等，甲方有权按照上述确认地址或联系方式以快递或者挂号信等形式告知。如非因甲方原因导致邮件退回，则邮件退回之日则视为已送达乙方。

（十九）合同履行过程中，如乙方违约，乙方应赔偿甲方维权所支付的一切费用（包括但不限于律师费，诉讼费，交通费，差旅费，食宿费，行政、司法、鉴定、公证、翻译费、调查费，评估费等）。

（二十）甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利的不意味放弃该权利。甲方任何权利的放弃均以甲方盖章的书面文件明确表示为准。

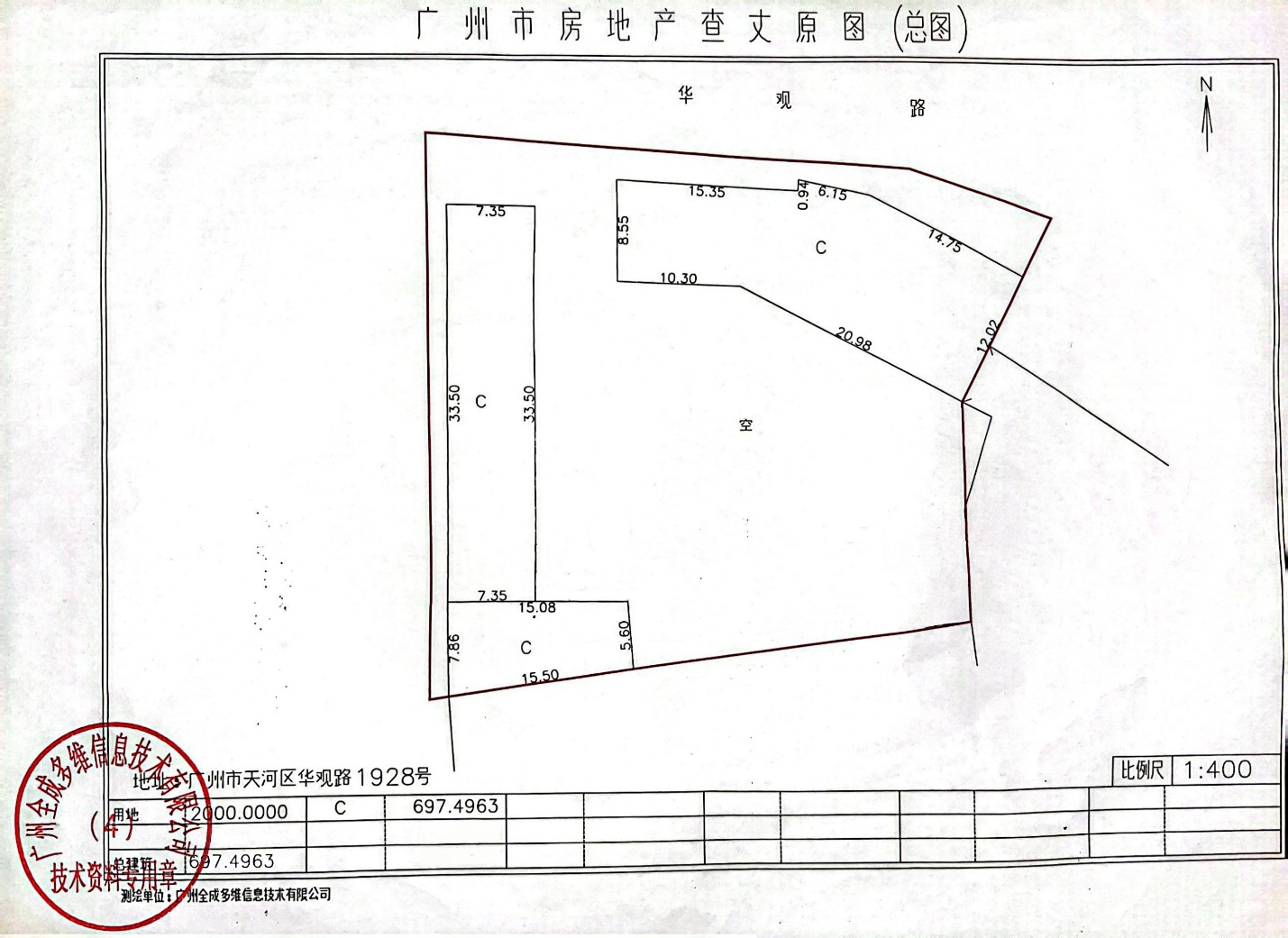
**第十六条** 前述第十一条“其他约定事项”内容与本合同其他条款内容相冲突的，以第十一条约定的内容为准。

**第十七条** 本合同一式叁份，甲乙双方各执壹份，交易服务机构执壹份，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。

|  |  |
| --- | --- |
| **合同签署人** | |
| 甲方 | 乙方 |
| 单位名称（盖章）：  广州市天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社 | 单位名称（盖章）： |
| 地址： | 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： | 联系电话： |
| 签订日期： | 签订日期： |
| **合同见证人** | |
| 签名：  日期： | |

标的物四至图：





凌塘一社猪乸口地坡荒地场地现状图

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

地块使用承诺书

广州市天河区新塘街凌塘第一股份合作经济社：

我（司）作为竞投人，已经知悉并了解凌塘一社猪乸口地坡荒地出租项目的租赁物的城市用地性质及用途，并承诺如下：

若我（司）成为竞得人，承诺

1、投资不低于人民币200万元对该租赁地块进行改造升级；

2、对该地块的使用方向为公园绿地、惠民体育文化设施建设，其中为整治周边环境，实现与周边产业一体化发展，需在华观路以南拆除约200平方米左右的建筑物进行绿化或道路的环境改造，营造一个舒适的环境；

3、如有经营性活动，需征得贵社书面同意后方可开展，一切经营风险损失，由我司自行承担。

承诺人：

年 月 日