**天河区农村集体资产**

**出租交易文件**

**项目编号：**车陂经济联社交﹝2024﹞0165号

**项目名称：**CB-001 车陂路365号（瀛富市场）出租

**编制单位：**广州市车陂经济发展有限公司

**编制日期：**2024**年**06**月**21**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车陂经济发展有限公司的委托，定于2024-10-10 10:00对CB-001 车陂路365号（瀛富市场）出租项目（项目编号：车陂经济联社交﹝2024﹞0165号）进行网上竞投，公示期为2024-09-14至2024-10-08，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 | CB-001 车陂路365号（瀛富市场）出租 | 10年 | 28821.78平方米 | 3600000  元/月 |

1. 竞投自然递增报价：10000元/月
2. 每次最高加价金额：100000元/月

（三）交易方式：网上竞投

（四）交易保证金：人民币10000000元(大写:壹仟万元整)，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；

（二）项目业主单位要求的其他资质条件：

**1.竞投人须成立时间有十年以上（含十年，即2014年09月14日前成立）。**

**2.竞投人在发布交易公告之日前三个月（即2024年6月30日、2024年7月31日、2024年8月31日），单一银行账号每月月末余额不少于人民币20000000元（大写：贰仟万元整）（含20000000元，不含理财产品）。**

**3.竞投人必须在广州市经营单一建筑面积达到15000平方米以上（含15000平方米）的物业。**

**4.竞投人未被纳入经营异常名录和严重违法失信企业名单。**

**三、报名、竞投网址及时间：**

（一）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：2024-09-18至2024-10-08

（三）网上竞投开始时间：2024-10-10 10:00

**四、需提交的相关资料如下：**

（一）法人单位须提供成立时间有十年以上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）；

（二）项目业主单位要求提交的其他资料：

**1.提供竞投人在发布交易公告之日前三个月（即2024年6月30日、2024年7月31日、2024年8月31日），单一银行账号每月月末余额不少于人民币20000000元（大写：贰仟万元整）（含20000000元，不含理财产品）。竞投人需提交银行相关证明材料（需加盖竞投人公章）。**

**2.竞投人提供在广州市经营单一建筑面积达到15000平方米以上（含15000平方米）的物业《租赁合同》等相关证明文件复印件（需加盖竞投人公章，原件备查）。**

**3.竞投人提交在国家企业信用信息公示系统打印的未被纳入经营异常名录和严重违法失信企业名单证明（需加盖竞投人公章）。**

**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，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，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：广州市车陂经济发展有限公司

编制单位地址：广州市天河区车陂美东街28号

编制单位联系人：简铭钜

编制单位联系电话：020-82161538

（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：广州市车陂经济发展有限公司

（二）单位地址：广州市天河区车陂美东街28号

（三）法定代表人：简铭钜

（四）联系方式：020-82161538

**二、资产情况**

（一）基本情况

1.资产类型：物业资产

2.坐落位置：广州市天河区车陂路365号

3.资产面积：28821.78平方米（建筑面积）

4.资产用途：五金装饰建材市场

5.资产现状：闲置（有部分临时承租户）

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：2025-01-01（以实际交付时间为准）

（二）租赁/承包期限为10年，即从2025-01-01至2034-12-31止。

（三）免租期为无。

（四）租赁金额按每月一次收取。

1.租赁金额由租金和综合管理费构成，共3600000元/月（以成交价为准）。

（1）租金费用为租赁金额的65%；递增方式为：租金递增从第37个月开始, 每36个月在上期缴纳租金的基础上递增5%。

（2）综合管理费费用为租赁金额的35%；递增方式为：综合管理费递增从第37个月开始, 每36个月在上期缴纳综合管理费的基础上递增5%。

**四、其他需要约定的事项**

**1.签订合同前，承租方须一次性缴纳首年租赁金额（以成交价为准），首年后按每月一次缴纳租赁金额。**

**2.该标的物业仅作为五金装饰建材市场使用，如承租方变更使用性质，视作承租方根本违约，出租方有权解除合同，合同履约保证金归出租方所有，并收回所出租物业，同时有权追究承租方造成出租方的经济损失。**

**3.该标的物业南侧道路不在租赁范围，由相邻物业使用，如需使用该道路由承租方自行与相邻物业协商，承租方不得以此为由拒签合同、解除租赁合同、或拖欠租金和综合管理费等，否则视为承租方严重违约，出租方有权按照合同条款追究承租方的违约责任。**

**4.租赁期间，承租方对租赁物业（包括租赁合同、产权、消防、水电、租金、保证金、递增、管理费、各类税费等）提出任何申请或异议的，必须通过法律途径向出租方提出，并在提出之日起一个月内交还物业给出租方管理及相交客户的信息一并告知出租方。处理期间由出租方进行管理及收取相关客户租金的前提下，承租方不计租，合同租赁期限不作顺延。待处理结束后再交由承租方继续经营管理。期间涉及的所有相关费用均以不计息计算。**

5.该标的无产权证、无环保证，也暂未取得政府部门颁发的建设工程规划许可证和消防备案等证照，标的之用途也未取得相关政府部门的证件、未办理相关手续。竞投人已于报名竞投和租赁前对交易标的及其附属物的现状包括产权、证照手续、使用性质等上述情况作充分了解，并同意按现状参与竞投和承租，承租方不能以上述情况为理由向出租方主张异议。出租方不保证交易标的及其附属物使用必定符合承租方的经营所需。承租方自行办理本标的工商证照、营业手续、消防备案等手续，承租方无法取得本标的之用途的相关营业证照、办理相关营业手续的责任均由承租方自行承担，承租方不得以此为由拒签合同、解除租赁合同、或拖欠租金和综合管理费等，否则视为承租方严重违约，出租方有权按照合同条款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。如标的遇政府行为需要拆除，无法继续履行合同的，双方损失自负，互不作赔偿和补偿，均不作违约处理，双方可协商解除合同，互不追究责任。

6.本项目租赁面积为28821.78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租赁面积的确认。承租方不得以租赁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。

7.租赁期间，出租方不保证所提供的用水用电设施能满足承租方需要，如需增容的由承租方自行解决，一切费用由承租方承担。承租方须按水电部门规定的价格缴纳水电费。每月的水电费由广州市车昊物业管理有限公司与承租方进行结算、收取（以上费用含税费）。

8.出租方就租金等费用向承租方开具发票（其中物业租金为租赁金额的65%，综合管理费为租赁金额的35%），所有费用由广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社收取并开具发票（以上费用含税费）。

9.在租赁合同期内，承租方不得经营“散乱污”行业，包括印刷、制革、印染、洗水、冶炼、电镀、酿造、水泥、畜禽养殖、石材加工、家具制造、仓储、废旧资源回收加工，和依法不符合条件的汽修、餐饮、食品加工等场所，否则视为承租方违约，出租方无条件终止合同。

10.在合同期内，在承租方生产经营过程中，如遇国家公、检、法、消防、环保、工商、安监、城管等执法部门干预、停产、整改、处罚、拆除违建等，必须配合相关执法部门处理，相关损失由承租方自行承担。

11.合同期间，如遇国家征收征用、三旧改造或租赁物业所属地块进行开发须等原因，须要承租方搬迁或停止营业或解除租赁合同的，承租方必须无条件服从，双方互不承担违约责任。承租方须在出租方告知之日起三个月内完成搬迁（含二级租户）工作，若因逾期搬迁对征收征用、三旧改造或项目开发造成影响，承租方须承担相应责任。承租方租赁租金和综合管理费计付至实际交还该物业之日。

12.合同履约保证金为10000000元（大写：壹仟万元整），其中交易保证金10000000元（大写：壹仟万元整）将转为合同履约保证金。合同签订前，竞得人须向出租方交纳两年租赁金额（以成交价为准），竞得人需缴足上述费用后方能签订合同。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，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。

13.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。

**14.关于现有临时租户的说明。兹将相关事项说明如下，各位潜在竞投人应详细了解下列内容，参与竞投即视为已对下列内容作详细了解并同意接受：**

（1）本项目有与项目业主单位签订《商铺临时租赁合同》（合同样本详见附件）的临时租户共220户，涉及约300间商铺（含仓库）（具体费用明细表详见附件），竞得人须保证自本出租项目交付之日起上述商铺（含仓库）的临时租户正常营业并按《商铺临时租赁合同》约定履行一年期限，项目业主单位协助竞得人完善相关交接手续。交接后至一年内，如临时租户提前退租或解约，又或其自身原因导致《商铺临时租赁合同》无法继续履行的，由竞得人与临时租户协商处理。

（2）自本出租项目交付之日起，各临时租户由竞得人负责管理并按《商铺临时租赁合同》向竞得人缴纳租金履行合同约定责任。竞得人承诺租赁期一年内不得以任何名义向临时租户收取《商铺临时租赁合同》约定的费用（包括但不限于租金、水电费、物业管理费、保证金等）以外的费用。

（3）各临时租户的合同保证金为每月租金的双倍，自本出租项目交付之日起由各临时租户转账到竞得人指定账户。如有临时租户未按约定向竞得人缴纳合同保证金的，竞得人有权收回商铺使用权。

（4）**特别提示，在本项目交易过程中或物业交付前，上述临时租户有可能提前退租或解约，又或其自身原因导致租赁合同无法继续履行。如有上述情况发生，不影响本次交易的正常进行，项目业主方不作通知，竞得人亦不得以此为由拒签租赁合同。实际交接临时租户数量明细及费用明细以交付之日双方共同确认为准。**

**关于临时租户与出租方签订的《商铺临时租赁合同》样本：**

## 商铺临时租赁合同

**出租方（甲方）：**

**承租方（乙方）：**

关于乙方临时承租甲方广州市天河区车陂路365号瀛富市场商铺事宜，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，在平等、互利、自愿的原则下，经双方协商一致，达成如下合同条款：

　　一、租赁商铺：乙方承租甲方位于广州市天河区车陂路365号瀛富市场自编第 号商铺，商铺租赁用途为五金装饰建材市场。签订本合同时，乙方已实地查看房屋的现状（装修、水电设施等现实状况），并了解清楚本合同第九条房屋法律现状情况，乙方同意以现状（现实状况及法律现状）承租。乙方应提供身份证明或营业执照，甲方验证后复印乙方文件备存，所有复印件仅供本次租赁使用。

二、本合同租赁期为 ，具体租赁期自2023年 月 日起至由甲方确定的瀛富市场承租经营人接收场地开始经营为止；甲方将提前1个月通知乙方本合同租赁期实际到期日；乙方亦可随时解除本合同，但应提前1个月以书面方式通知甲方。

三、除双方另有约定外，基于乙方作为瀛富市场原次承租人，乙方与市场原承租经营人之间租赁合同期限届满后乙方并未搬离而是继续占用商铺经营，因此，本合同不涉及甲方向乙方交付租赁商铺。

四、商铺租金为每月人民币 元，按月支付，乙方应在每月第5日前向甲方交清当月租金。水电、物业管理费价格按乙方与市场原承租人原商铺租赁合同约定标准确定，水电、物业管理费自（实际交付日）起计自本临时租赁合同终止日止，乙方应按甲方通知缴费时间和方式缴纳。如乙方逾期支付租金、水电、物业管理费的，则每日计付拖欠费用的2‰作为违约金，如乙方逾期15日以上未支付的，甲方有权解除合同，并不予退还保证金。

五、本合同签订时，乙方应向甲方2个月租金作为保证金，本合同终止且完成费用结算后，甲方向乙方无息退回保证金。若乙方怠于履行租金、水电、物业管理费等费用结算义务的，甲方有权用保证金代乙方结清租金、水电、物业管理费等费用，保证金不足以结清的，不足部分由乙方补足。

六、未经甲方同意，乙方不得转租或转让承租商铺，如有违反，甲方有权解除本合同，不予退还保证金，并就相关损失向乙方主张赔偿。

七、租赁期间，乙方须遵守配合甲方关于市场经营管理的各项规定；如甲方指定有其他单位对市场安保、消防等事宜进行专业管理的，乙方亦须遵守配合甲方指定单位的各项管理要求和规定。

八、租赁期间，乙方应根据甲方通知按时结清租赁商铺所用水费、电费及物业管理费；商铺的装修、门窗、水电等设备设施损坏的，由乙方自行维修及维护。

九、乙方应合法合规经营，不得利用租赁商铺从事任何违法犯罪活动；租赁期间，乙方作为商铺的实际使用人，承租商铺所发生的全部安全生产经营责任由乙方负责。

十、乙方不得破坏或改变商铺原有结构及设备设施等，不得私拉电线，不得储存任何违禁品、易燃品、爆炸品等物品。如有违反，甲方有权解除本合同，且保证金不予退还并要求乙方恢复原状、赔偿损失。

**十一、特别约定**

1、本租赁合同是甲方协调处理瀛富市场新承租经营人、原次承租人各方关系这一过渡时期的产物，乙方对该情况已充分知晓。若各方达成一致意见的情况下，本合同予以解除，乙方另行与新承租经营人签订租赁合同使用商铺；或者在甲方另行就瀛富市场提交天河区“三资交易平台”招标承租经营人后，本合同解除，乙方应另行与新中标的承租经营人协商签约事宜。

2、租赁商铺无产权证、无环保证，也暂未取得政府部门颁发的建设工程规划许可证和消防备案等证照，商铺用途也未取得相关政府部门的证件、未办理相关手续。甲方不保证租赁商铺及其附属物使用必定符合乙方的经营所需。乙方自行办理工商证照、营业手续、消防备案等手续，乙方无法取得租赁商铺之用途的相关营业证照、办理相关营业手续的责任均由乙方自行承担，乙方不得以此为由拒签合同、解除租赁合同、或拖欠租金、水电和管理费等。如租赁商铺遇政府行为需要拆除，无法继续履行合同的，双方损失自负，互不作赔偿和补偿，均不作违约处理，双方可协商解除合同，互不追究责任。

3、租赁商铺仅作为五金装饰建材市场使用，如乙方变更使用性质，视作根本违约，甲方有权解除合同，履约保证金归甲方所有，并收回所出租商铺，同时有权追究乙方造成甲方的经济损失。

4、租赁期间，乙方须按与瀛富市场原承租人约定的标准向甲方缴纳水电费及设施损耗费。每月的水电费及设施损耗费由广州市车昊物业管理有限公司与承租方进行结算、收取（以上费用不含税费）。

5、甲方就租金等费用向乙方开具发票（其中物业租金为租赁金额的65%，综合管理费为租赁金额的35%，以上费用不含税费）。

十二、在租赁期内，在乙方生产经营过程中，如遇国家公、检、法、消防、环保、工商、安监、城管等执法部门干预、停产、整改、处罚、拆除违建等，必须配合相关执法部门处理，相关损失由乙方自行承担。

十三、本合同中约定的乙方租赁商铺位置地址，优先作为双方工作联系往来、文书往来、法律文书及争议解决时人民法院的法律文书送达地址。

　　十四、本合同履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方均可向商铺所在地广州市天河区人民法院提起诉讼。

十五、本合同自双方签字或盖章时生效。合同一式二份，甲方执一份，乙方执一份，均具有相同效力。

（以下为签署）

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　 　　　乙方(签字或盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：

本合同签订于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**关于临时租户的每月租金、物业管理费费用明细表：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **铺号** | **租金**  **（元/月）** | **物业管理费（元）** | **序号** | **铺号** | **租金**  **（元/月）** | **物业管理费（元）** |
|  | 001 | 30231 | 1,000.00 |  | 079 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 002 | 15086 | 1,000.00 |  | 085 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 003-005 | 30172 | 2000.00 |  | 093 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 006 | 15086 | 1,000.00 |  | 095、096 | 51317 | 2,000.00 |
|  | 012 | 13492 | 800.00 |  | 南栋01、02、 03 | 10835 | 1,349.00 |
|  | 013 | 15086 | 1,000.00 |  | 097、098 | 30172 | 2,000.00 |
|  | 仓库4B | 5440 | 682.00 |  | 099 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 017 | 6000 | 600.00 |  | 后排2AC | 4920 | 654.00 |
|  | 附仓1 | 1762 | 198 |  | 103 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 022 | 13473 | 800.00 |  | 105 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 302 | 7293 | 800.00 |  | 106 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 023、303 | 18544 | 1,600.00 |  | 348 | 38990 | 920.00 |
|  | 027 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 119 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 028 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 后排2B | 9853 | 1,108.00 |
|  | 029 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 117、118 | 49931.00 | 2,000.00 |
|  | 032 | 13,492.00 | 800.00 |  | 南栋11 | 447.00 |
|  | 033 | 12,183.00 | 600.00 |  | 南栋13 | 794.00 |
|  | 035 | 36,321.10 | 1,000.00 |  | 南栋16 | 679.00 |
|  | 036 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 122 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 037 | 15,086.00 | 1000.00 |  | 123 | 18784 | 1,000.00 |
|  | 后排2AA | 4,936.00 | 655.00 |  | 125 | 29942.9 | 1,000.00 |
|  | 043 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 仓库1A | 16123.10 | 1,167.00 |
|  | 045 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 126 | 15070 | 1,000.00 |
|  | 048 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 127 | 19611.80 | 1,000.00 |
|  | 049 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 128 | 10560.2 | 1,000.00 |
|  | 053 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 157 | 17475.90 | 925.00 |
|  | 056 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 158 | 9410.10 | 925.00 |
|  | 060 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 129 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 062、063 | 33,870.00 | 2,000.00 |  | 130 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 065、066 | 51,309.00 | 2,000.00 |  | 南栋05B | 2090 | 250.00 |
|  | 067、068 | 30,172.00 | 2,000.00 |  | 131 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 仓库17A | 10,251.00 | 2,300.00 |  | 132 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 069 | 15,070.00 | 1,000.00 |  | 135 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 070 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 136 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 071 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 137 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 072 | 13705.90 | 1,000.00 |  | 140、141 | 23056.80 | 2000.00 |
|  | 库279-280 | 7380.10 | 550.00 |  | 142 | 12415.20 | 500 |
|  | 075 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 143 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 077 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 145 | 15086 | 1,000.00 |
|  | 078 | 15086.00 | 1,000.00 |  | 149 | 15086 | 1,000.00 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **铺号** | **租金**  **（元/月）** | **物业管理费（元）** | **序号** | **铺号** | **租金**  **（元/月）** | **物业管理费（元）** |
|  | 150 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 210 | 18038.50 | 925.00 |
|  | 151 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 212 | 18,033.00 | 925.00 |
|  | 152 | 15,086.00 | 1,000.00 |  | 213 | 19,636.00 | 925.00 |
|  | 153 | 18,784.00 | 1,000.00 |  | 215、216 | 49301 | 1,850.00 |
|  | 155、156 | 46,476.00 | 1,850.00 |  | 仓库16 | 1,536.00 |
|  | 北栋01 | 2,793.00 | 289.00 |  | 217、218 | 36,078.00 | 1,850.00 |
|  | 159、160 | 26,850.00 | 1,850.00 |  | 219、220 | 36,078.00 | 1,850.00 |
|  | 162、163 | 26,885.00 | 1,106.00 |  | 221、222 | 36078.00 | 1,850.00 |
|  | 165 | 13,443.00 | 925.00 |  | 223 | 18,033.00 | 925.00 |
|  | 168、169 | 26,852.00 | 1,850.00 |  | 225 | 18033.00 | 925.00 |
|  | 172、173 | 52638.95 | 1850.00 |  | 后排5B | 5537.00 | 701.00 |
|  | 200-202 | 28344.05 | 2775.00 |  | 226 | 18,033.00 | 925.00 |
|  | 203 | 18038 | 925.00 |  | 227 | 18033.00 | 925.00 |
|  | 北栋09/4A | 20644.65 | 1224.00 |  | 228 | 18039.00 | 925.00 |
|  | 仓库7/8A | 11116.35 | 2479.00 |  | 229 | 18,039.00 | 925.00 |
|  | 176、177 | 20736.95 | 1850.00 |  | 230 | 18,033.00 | 925.00 |
|  | 仓库3A | 11166.05 | 685.00 |  | 231 | 18,033.00 | 925.00 |
|  | 179 | 13443 | 925.00 |  | 233 | 18,039.00 | 925.00 |
|  | 后排6A | 2244 | 440.00 |  | 232 | 18,039.00 | 925.00 |
|  | 182、183 | 22785.10 | 1,850.00 |  | 235 | 18,038.00 | 925.00 |
|  | 北栋16 | 12268.90 | 442.00 |  | 236 | 18,038.00 | 925.00 |
|  | 185 | 25546 | 925 |  | 237 | 18038.00 | 925.00 |
|  | 186 | 25545 | 925 |  | 238 | 36070.00 | 925.00 |
|  | 187、188 | 42434 | 1850.00 |  | 239 | 925.00 |
|  | 附仓2 | 431.00 |  | 240 | 18,033.00 | 925.00 |
|  | 北栋02 | 343.00 |  | 241 | 22132.00 | 925.00 |
|  | 189、190 | 36066 | 1,850.00 |  | 仓库12 | 436.00 |
|  | 191-193 | 50000 | 2,775.00 |  | 245 | 18033.00 | 925.00 |
|  | 南栋07 | 4846 | 448.00 |  | 246 | 18033.00 | 925.00 |
|  | 195 | 18033 | 925.00 |  | 252、253 | 26377.00 | 1,350.00 |
|  | 196-198 | 54099 | 2,775.00 |  | 255 | 13761.00 | 675.00 |
|  | 北栋06 | 6519 | 544.00 |  | 256 | 12496.00 | 675.00 |
|  | 199 | 18033 | 925.00 |  | 257 | 13147.00 | 675.00 |
|  | 205、206 | 36066 | 1,850.00 |  | 259 | 13147.50 | 850.00 |
|  | 北栋12 | 6495 | 539.00 |  | 260 | 13147.50 | 500.00 |
|  | 207 | 18033 | 925.00 |  | 仓库3B | 5081 | 620.00 |
|  | 208 | 18033 | 925.00 |  | 261 | 13189.00 | 675.00 |
|  | 209 | 18033 | 925.00 |  | 263 | 13189.00 | 700.00 |
|  | 211 | 22250.5 | 925.00 |  | 266、267 | 26402.00 | 1,350.00 |
|  | 仓库13 | 483.00 |  | 268 | 14286.00 | 675.00 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **铺号** | **租金**  **（元/月）** | **物业管理费（元）** | **序号** | **铺号** | **租金**  **（元/月）** | **物业管理费（元）** |
|  | 仓库5A | 5,587.00 | 701.00 | 206 | 附贰 | 31,526.00 | 1308 |
|  | 270 | 12,090.00 | 1,275.00 | 207 | 附贰之一 | 5,000.00 | 376 |
|  | 273 | 12,553.00 | 650.00 | 208 | 附叁 | 19,648.00 | 1730 |
|  | 275 | 13,188.50 | 675.00 | 209 | 附肆-附伍 | 25,486.00 | 1939 |
|  | 277 | 13,188.50 | 675.00 | 210 | 附陆 | 15,969.00 | 440 |
|  | 281 | 12,345.00 | 600.00 | 211 | 后排二楼1号/之一 | 49,516.00 | 5264 |
|  | 282、283 | 15,086.00 | 1,200.00 | 212 | 后排二楼3号 | 5,018.00 | 1040 |
|  | 285、286 | 13,975.00 | 1,200.00 | 213 | 后排二楼6号 | 2,913.00 | 620 |
|  | 287 | 7,543.00 | 600.00 | 214 | 后排二楼7号之五 | 2,913.00 | 620 |
|  | 289 | 7,831.00 | 600.00 | 215 | 仓库1 | 22,870.00 | 2029 |
|  | 290 | 7,831.00 | 600.00 | 216 | 仓17 | 6,500.00 | -- |
|  | 293 | 7,831.00 | 600.00 | 217 | 仓IB | 4,611.00 | 618 |
|  | 295 | 7,831.00 | 600.00 | 218 | 后排2AB-13 | 4,960.00 | 658 |
|  | 297 | 16031.00 | 400.00 | 219 | 附仓6 | 1,928.00 | 244 |
|  | 298 | 600.00 | 220 | 北栋07 | 4369.00 | 391 |
|  | 305、306 | 14906.00 | 1,200.00 | 221 | 北栋空地 | 40 |
|  | 100 101 | 30172.00 | 1,000.00 | 222 | 后排仓01 | 5500 | 500 |
|  | 318 | 3965.00 | 515.00 | 223 | 73 | 15070 | 1000 |
|  | 319-320 | 26,377.00 | 1,350.00 | 224 | 038、039 | 30172 | 2000 |
|  | 323 | 13,188.50 | 675.00 | 225 | 9 | 15086 | 1000 |
|  | 326 | 13,188.50 | 675.00 | 226 | 102 | 15086 | 1000 |
|  | 327 | 13,188.50 | 675.00 | 227 | 138 | 15070 | 1000 |
|  | 331 | 12,493.00 | 575.00 | 228 | 011、291 | 20794 | 1200 |
|  | 332 | 12,770.00 | 575.00 | 229 | 250 | 18033 | 925 |
|  | 附壹 | 14,463.00 | 738.00 | 230 | 248 | 18033 | 925 |
|  | 328、333-335 | 37,226.00 | 1,725.00 | 231 | 249 | 18033 | 925 |
|  | 336 | 34,740.00 | 620.00 | 232 | 161 | 13443 | 925 |
|  | 337 | 39,911.00 | 920.00 | 233 | 41 | 15086 | 1000 |
|  | 329 330 | 25,540.00 | 1,150.00 | 234 | 166 | 13443 | 925 |
|  | 339 | 14,653.00 | 500.00 | 235 | 180 | 13443 | 925 |
|  | 341 | 26066.00 | 560.00 | 236 | 133 | 15086 | 1000 |
|  | 342 | 560.00 | 237 | 南栋仓06 09 10 15 | 9551 | 1253 |
|  | 343A | 16700.00 | 560 | 238 | 243 | 18033 | 925 |
|  | 343 | 36860.00 | 560 | 239 | 10 | 15086 | 1000 |
|  | 附仓3 | 530 | 240 | 242 | 23033 | 925 |
|  | 仓6 | 1328 | 241 | 46 | 15086 | 1000 |
|  | 仓15 | 719 | 242 | 47 | 15086 | 1000 |
|  | 345 | 17546.00 | 560 | 243 | 15 | 13492 | 800 |
|  | 346 | 17370.00 | 560 | 244 | 16、296 | 15200 | 1600 |
|  | 347 | 17639.00 | 560 | 245 | 338 | 14659 | 560 |
|  | 服务站 | 5000 | 100 | 246 | 247 | 18033 | 925 |
|  | 308 | 7000 | 600 | 247 | 315 | 13,188.50 | 675 |
|  | 309、310 | 14000 | 1200 | 248 | 316 | 6000 | 600 |
|  | 北栋05 | 3675 | 300 | 249 | 271 | 6000 | 675 |
|  | 30 31 | 28400 | 2000 | 250 | 宏达仓 |  | 3000 |

**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：需提交的资料详见“第一部分 竞投邀请函”）

**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.法人单位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100000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）本次交易没有对租赁标的物的原租户给予优先权的安排。

（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，交易保证金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10000000元（大写：壹仟万元整）作为履行本合同的保证金。保证金不计利息，不抵作租金和综合管理费。租赁期届满或租赁合同终止时，如乙方清缴全部租金、综合管理费、水电等有关应缴费用，且乙方已移交该物业、确保房屋符合使用正常状态，主体结构完整以及无违约行为的情况下，保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或达到约定或法定解除合同之条件，甲方有权单方解除合同，履约保证金归甲方所有，且甲方无条件收回乙方租赁的物业的使用权并追究其违约责任。

（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）：广州市车陂经济发展有限公司

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车陂路365号的自有物业出租给乙方，该物业建筑面积：28821.78平方米、分摊共用建筑面积 /平方米（见附图），产权证类型： / ，证号 / 。乙方对甲方出租的物业基本情况和现状情况已作充分了解，同意按现状承租并保证租赁期内仅用于五金装饰建材市场用途，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10年，即从2025- - 至2034- - 止。

免租期为无。

**第三条 合同履约保证金、租金和综合管理费及支付方式**

（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10000000元（大写：壹仟万元整）作为履行本合同的保证金。保证金不计利息，不抵作租金和综合管理费。租赁期届满或租赁合同终止时，如乙方清缴全部租金、综合管理费、水电等有关应缴费用，且乙方已移交该物业、确保房屋符合使用正常状态，主体结构完整以及无违约行为的情况下，保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或达到约定或法定解除合同之条件，甲方有权单方解除合同，履约保证金归甲方所有，且甲方无条件收回乙方租赁的物业的使用权并追究其违约责任。

（二）租金和综合管理费标准和支付方式

租金和综合管理费采用第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，租金和综合管理费自租赁第37个月开始递增，每36个月按上一期租金和综合管理费的5%递增一次。

租金和综合管理费按月计算，每月的5日前，以银行转账的方式支付。

具体租金和综合管理费额如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 开始日期 | 结束日期 | 月租金和综合管理费金额 | |
| 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2‰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。

（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。

**第四条 场地交付**

（一）甲方于2025- - （合同期起始日）前将该物业按现状交付乙方使用。该物业装修为现状，配备供电：现状供水：现状等设施，明细附件说明，并作为乙方在本合同期满交还该物业时的验收依据。

（二）合同届满，乙方于2034- - （合同期届满之日）妥善解决届时二级租户合同并将该物业交付给甲方，逾期按当期双倍租金和综合管理费标准支付占用费。

（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妥善解决届时二级租户合同并将该物业交付给甲方，逾期按当期双倍租金和综合管理费标准支付占用费。

（四）租赁期届满或合同提前解除、终止的，乙方应按上述第（二）、（三）款规定的期限内自行清理搬离租赁物业内属于乙方的可移动的设备、物品，逾期未清理搬离的，视为乙方自愿放弃，乙方同意甲方有权即时搬离或者依法处置乙方放置在租赁物业内的财产，由此产生的法律后果及费用由乙方承担。乙方如有将租赁物业转租或分租给第三人的，乙方必须无条件负责处理与该第三人的关系，该第三人必须在租赁期届满或合同提前终止、解除之日自行搬出租赁物业。

（五）租赁期届满或合同终止、解除之日，双方应共同检查、交接物业及其附属设备。如经检查乙方没有损坏物业及甲方所提供的设施设备，且已缴清租金和相关费用，也没有其他违约行为，且乙方已交还租赁物业的，甲方将履约保证金按合同的约定无息退还乙方；如发现物业或附属设备有损坏或毁损的，甲方有权视物业、设备设施损坏程度在乙方的履约保证金内扣除因修复所需的费用后，将剩余部分的履约保证金按合同的约定无息退还乙方；如履约保证金不足以支付因修复所需的费用，乙方还需补足差额部分，否则，甲方有权追偿。

**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。租赁合同履行期间，甲方有权提前通知，到该租赁物业内检查相关用电、防火等设备设施的安全情况，乙方应给予必要的配合。

2.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，无条件收回物业及其附属设施使用权，所收取的合同履约保证金、已收取的租金和综合管理费不予退还。

3.合同期满或中途终止，乙方在租赁物业内建设增设的建（构）筑物、装修及固定式、嵌入式设备设施无偿归甲方所有，乙方不得破坏、拆除。

4.配合乙方办理相关经营证照、手续。

5.未经乙方同意，不得违反合同约定提高租金和综合管理费金额。

（二）乙方的权利和义务

1.乙方自行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。乙方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。甲方不得干涉和侵犯乙方合法权益。租赁期内，乙方为租赁物业的实际管理人，自行负责对外经营管理所产生的债权债务及经营法律责任、经营风险和损益，并就物业内的人身和财产安全责任事故承担法律责任。

4.本合同物业仅用于经营五金装饰建材行业，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.乙方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。

6.乙方不得做出违法或对甲方名誉有不良影响的行为；不得在租赁物业内生产、经营活家禽、假冒、伪劣产品及食品业、色情发廊、无证照诊所、收旧货、屠宰场、加工、工场等；不得在租赁物业内饲养任何动物；不得利用租赁物业非法生产、加工、储存、经营酸碱等强腐蚀性物品及易燃易爆剧毒等危险物品。乙方须保证所经营的产品或商品没有侵犯任何第三人有关商标或专利的权利以及不得做出违反法律、法规及工商行政管理规定的行为。如乙方有上述行为之一的视为根本违约，甲方有权解除本合同并收回物业，履约保证金不予以退还，乙方愿意承担一切经济、法律责任；如造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

7.乙方需在租赁物业或其附属物上设置、悬挂招牌、广告牌（户外广告除外）、宣传牌、供电、通讯等悬挂物、支立物的，需要事先取得政府有关部门批准的，应先行获批后执行。如未提前报批被有关部门处罚的，乙方承担全部责任，并赔偿因此造成甲方或第三方的损失。因乙方所设置、悬挂的物品而造成的财产损失、人身伤亡等事故的，一切法律责任和经济责任均由乙方承担。

8.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。租赁期间，乙方应当履行包括但不限于租赁物业建（构）筑物、附属设施设备、园林树木等的维修、维护、按规定年检义务，并承担维修维护等费用，并保证在本合同终止时租赁物业及所属设施设备正常安全使用状态归还甲方。

9.租赁期间，乙方为租赁物业的消防安全责任人和安全生产第一责任人，对租赁物业的安全生产、消防安全负责。乙方应遵守国家安全生产和消防管理相关法规规定，按规定要求配置灭火器材；应定期或不定期对消防系统、消防设备设施进行维护，确保其正常安全使用，并通过消防部门年检；不得在物业内私拉乱接用电及存放易燃易爆物品；不得出现封锁或堆放杂物等堵塞消防通道或违章占道经营的行为。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、安全责任事故，一切法律责任和经济责任由乙方承担外，还应赔偿甲方因此造成的损失。

10.未经甲方书面同意，不得改变租赁物业主体结构或增设建（构）筑物。如确需对租赁物业进行装修或增加建（构）筑物和设施的，需提前征得甲方书面同意并办理相关报建报批手续，且不得对租赁物业结构安全构成影响。如乙方未取得甲方书面同意及获得政府部门的批准同意文件而擅自装修、建设的，视为乙方违约，甲方有权解除合同并收回租赁物业，合同履约保证金不退还，如造成甲方损失的乙方应承担赔偿责任。

合同期满或中途终止，对乙方装修或增加建（构）筑物、设施甲方有权选择以下任一种方式享受权利：

（1）依附于承租物业的装修、增设建（构）筑物及增加的固定式、嵌入式设备设施无偿归甲方所有，不得拆除；

（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。

11.不得擅自变更租赁物业及其附属设施用途，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。

12.合同期内，乙方自行增加的下水道、供水、配电、消防、环保、生产设备等设施及所进行的环境改造，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。

13.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，否则甲方有权解除本合同，并没收合同履约保证金。

14.不得利用租赁物业从事违法犯罪活动。

15.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。

16.若乙方使用租赁物业地址注册法人主体的，本合同终止之日起15日内，乙方应将法人注册地址迁出租赁物业所在地址。

**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“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物业。乙方应将转租户签署的保证书原件，在转租合同签订后的 1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，并重新参与竞投。

**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）本合同签订后，如乙方无故提前解除合同或者乙方违约导致甲方提前解除合同的，乙方应按本合同约定时限按合同解除后移交时的现状无条件将租赁物业及附属设施交付给甲方，且甲方不作任何补偿，履约保证金归甲方所有，同时向乙方追索租赁期内拖欠的费用，并且乙方须按合同解除时3个月的租金和综合管理费作为违约金给甲方。

（四）合同期内，乙方有下列行为之一的，视作乙方根本违约，甲方有权解除合同并无偿收回租赁物业及其附属设施，合同履约保证金归甲方所有，同时按第八条第（三）款追究责任：

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.拖欠租金和综合管理费30天以上（含本数）；

9.在租赁物业内销售假冒伪劣商品；

10.乙方未经甲方同意，中途擅自退租的。

（四）合同期内，如遇政府征收、征用、城市更新改造租赁物业等不可归责于双方的原因所导致本合同部分无法继续履行或者全部无法继续履行的，遇到上述事件，甲方应立即书面通知乙方，乙方必须无条件服从，并按甲方或政府相关部门要求的时间搬迁（含二级租户搬迁；乙方租金和综合管理费计付至实际交还该物业之日，乙方逾期搬迁的，物业内属于乙方的设施、物品视为乙方自愿放弃，甲方有权自行处置相关清理费用由乙方承担，并按当期双倍租金和综合管理费标准支付占用费）。出现前述情形时，甲乙双方根据合同无法履行的情况，本合同部分自动终止或全部自动终止，甲乙双方互不承担违约责任，甲方不作任何补偿。若政府给予补偿的，征地补偿款、建（构）筑物及设施设备补偿款属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行。

（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。

**第九条 其他约定事项：**

**1.签订合同前，承租方须一次性缴纳首年租赁金额（以成交价为准），首年后按每月一次缴纳租赁金额。**

**2.该标的物业仅作为五金装饰建材市场使用，如承租方变更使用性质，视作承租方根本违约，出租方有权解除合同，合同履约保证金归出租方所有，并收回所出租物业，同时有权追究承租方造成出租方的经济损失。**

**3.该标的物业南侧道路不在租赁范围，由相邻物业使用，如需使用该道路由承租方自行与相邻物业协商，承租方不得以此为由拒签合同、解除租赁合同、或拖欠租金和综合管理费等，否则视为承租方严重违约，出租方有权按照合同条款追究承租方的违约责任。**

**4.租赁期间，承租方对租赁物业（包括租赁合同、产权、消防、水电、租金、保证金、递增、管理费、各类税费等）提出任何申请或异议的，必须通过法律途径向出租方提出，并在提出之日起一个月内交还物业给出租方管理及相交客户的信息一并告知出租方。处理期间由出租方进行管理及收取相关客户租金的前提下，承租方不计租，合同租赁期限不作顺延。待处理结束后再交由承租方继续经营管理。期间涉及的所有相关费用均以不计息计算。**

5.该标的无产权证、无环保证，也暂未取得政府部门颁发的建设工程规划许可证和消防备案等证照，标的之用途也未取得相关政府部门的证件、未办理相关手续。竞投人已于报名竞投和租赁前对交易标的及其附属物的现状包括产权、证照手续、使用性质等上述情况作充分了解，并同意按现状参与竞投和承租，承租方不能以上述情况为理由向出租方主张异议。出租方不保证交易标的及其附属物使用必定符合承租方的经营所需。承租方自行办理本标的工商证照、营业手续、消防备案等手续，承租方无法取得本标的之用途的相关营业证照、办理相关营业手续的责任均由承租方自行承担，承租方不得以此为由拒签合同、解除租赁合同、或拖欠租金和综合管理费等，否则视为承租方严重违约，出租方有权按照合同条款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。如标的遇政府行为需要拆除，无法继续履行合同的，双方损失自负，互不作赔偿和补偿，均不作违约处理，双方可协商解除合同，互不追究责任。

6.本项目租赁面积为28821.78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租赁面积的确认。承租方不得以租赁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。

7.租赁期间，出租方不保证所提供的用水用电设施能满足承租方需要，如需增容的由承租方自行解决，一切费用由承租方承担。承租方须按水电部门规定的价格缴纳水电费。每月的水电费由广州市车昊物业管理有限公司与承租方进行结算、收取（以上费用含税费）。

8.出租方就租金等费用向承租方开具发票（其中物业租金为租赁金额的65%，综合管理费为租赁金额的35%），所有费用由广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社收取并开具发票（以上费用含税费）。

9.在租赁合同期内，承租方不得经营“散乱污”行业，包括印刷、制革、印染、洗水、冶炼、电镀、酿造、水泥、畜禽养殖、石材加工、家具制造、仓储、废旧资源回收加工，和依法不符合条件的汽修、餐饮、食品加工等场所，否则视为承租方违约，出租方无条件终止合同。

10.在合同期内，在承租方生产经营过程中，如遇国家公、检、法、消防、环保、工商、安监、城管等执法部门干预、停产、整改、处罚、拆除违建等，必须配合相关执法部门处理，相关损失由承租方自行承担。

11.合同期间，如遇国家征收征用、三旧改造或租赁物业所属地块进行开发须等原因，须要承租方搬迁或停止营业或解除租赁合同的，承租方必须无条件服从，双方互不承担违约责任。承租方须按出租方或政府相关部门要求的时间完成搬迁（含二级租户）工作，若因逾期搬迁对征收征用、三旧改造或项目开发造成影响，承租方须承担相应责任。承租方租赁租金和综合管理费计付至实际交还该物业之日。

12.**关于现有临时租户的说明。兹将相关事项说明如下，承租方应详细了解下列内容，参与竞投即视为已对下列内容作详细了解并同意接受：**

（1）本项目有与出租方签订《商铺临时租赁合同》（合同样本详见附件）的临时租户共220户，涉及约300间商铺（含仓库）（具体费用明细表详见附件），承租方须保证自本出租项目交付之日起上述商铺（含仓库）的临时租户正常营业并按《商铺临时租赁合同》约定履行一年期限，出租方协助承租方完善相关交接手续。交接后至一年内，如临时租户提前退租或解约，又或其自身原因导致《商铺临时租赁合同》无法继续履行的，由承租方与临时租户协商处理。

（2）自本出租项目交付之日起，各临时租户由承租方负责管理并按《商铺临时租赁合同》向竞得人缴纳租金履行合同约定责任。承租方承诺租赁期一年内不得以任何名义向临时租户收取《商铺临时租赁合同》约定的费用（包括但不限于租金、水电费、物业管理费、保证金等）以外的费用。

（3）各临时租户的合同保证金为每月租金的双倍，自本出租项目交付之日起由各临时租户转账到承租方指定账户。如有临时租户未按约定向承租方缴纳合同保证金的，承租方有权收回商铺使用权。

（4）**特别提示，在本项目交易过程中或物业交付前，上述临时租户有可能提前退租或解约，又或其自身原因导致租赁合同无法继续履行。如有上述情况发生，不影响本次交易的正常进行，出租方不作通知，承租方亦不得以此为由拒签租赁合同。实际交接临时租户数量明细及费用明细以交付之日双方共同确认为准。**

13.甲方与乙方双方应恪守合同约定，如一方违约，违约方除向守约方承担违约责任，还应向守约方承担由此产生的损失(包括但不限于：诉讼费、保全费、律师费、差旅费、保全保函费、测量费、鉴定费、评估费、公证费等)。

14.乙方在签约前，已详细阅读本合同全部内容并充分认知租赁物业情况和周边情况，独立做出判断。乙方已完全接受本合同的全部规定且已了解租赁物业情况和周边情况，并认可租赁物业现状及潜在风险，同时愿承担承租物业所产生的一切风险及责任。

**第十条 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。

**第十一条** 在农村集体资产交易合同履行过程中，发生纠纷的，应友好协商解决。协商不成的，任何一方可依法向广州市天河区人民法院提起诉讼。

**第十二条** 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，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）：  广州市车陂经济发展有限公司 | 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：









