**天河区农村集体资产**

**出租交易文件**

**项目编号：**石牌经济联社交﹝2025﹞0068-0077、0079-0089、0093、0097-0108、0111-0118、0120-0126、0128号

**项目名称：**天河区石牌东路87、89、91、93、95、97号 市场综合楼首层档位（共50个项目）出租

**编制单位：**广州市天河区石牌三骏企业集团有限公司

**编制日期：**2025**年**05**月**15**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:

广州市天河区石牌三骏企业集团有限公司的天河区石牌东路87、89、91、93、95、97号 市场综合楼首层档位（共50个项目）出租项目（项目编号：石牌经济联社交﹝2025﹞0068-0077、0079-0089、0093、0097-0108、0111-0118、0120-0126、0128号）在广州市天河区农村集体资产管理平台进行**网上竞投**，采用**先竞先得**方式确定竞得人，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 | 天河区石牌东路87、89、91、93、95、97号 市场综合楼（共50个项目）出租 | 合同签订之日至2025年12月31日 | 详见附表 | 详见附表 |

（一）交易保证金： 详见附表 ，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收款账号；

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。

（二）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，个体工商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**（建议优先使用网页端）。**
2. 报名时间：2025-6-11 至2025-8-1
3. **报价确认时间：**2025-6-11 至2025-8-1

**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. 个体工商户须提供有效营业执照复印件及经营者居民身份证复印件（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：广州市天河区石牌三骏企业集团有限公司

编制单位地址：广州市天河区海安路9号三楼

编制单位联系人：池锦玲

编制单位联系电话：85513396

（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：广州市天河区石牌三骏企业集团有限公司

（二）单位地址：广州市天河区海安路9号三楼

（三）法定代表人：池锦玲

（四）联系方式：85513396

**二、资产情况**

（一）基本情况

1.资产类型：物业资产

2.坐落位置：石牌东路87、89、91、93、95、97号首层

3.资产面积：详见附表

4.资产用途：商业

5.资产现状：闲置

6.产权现状：有产权证（广州市不动产权证）

（二）权属情况

1.土地所有权人(或有效证明材料编号)：广东省广州市天河区石牌街石牌股份合作经济联社

2.土地所有权证号(或其他权属有效证明材料编号)：粤（2019）广州市不动产权第02220297号

1. 土地使用权人：广州市天河区石牌三骏企业集团有限公司

 4.土地使用权证号(或其他权属有效证明材料编号)：粤（2019）广州市不动产权第02220297号

5.地号： /

6.房产所有权人：广东省广州市天河区石牌街石牌股份合作经济联社

 7.房产所有权证号(或其他权属有效证明材料编号)：粤（2019）广州市不动产权第02220297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：合同签订日

（二）租赁/承包期限为： ，即从2025- - 至2025-12-31止。

（三）免租期为： 无 。

（四）租金按 月 收取。

1.租金总额由 租金 构成，共 详见附表 （以成交价为准）；

2.递增方式为：无。

**四、其他需要约定的事项**

1、合同履约保证金 详见附表 。竞得人应于合同签订前2天将合同履约保证金转入出租方指定账户，方可签订合同，否则视为竞得人放弃竞得资格，交易保证金由交易服务机构一次性全额不计息转交给项目业主单位，由项目业主单位予以没收处理。交易保证金不转为合同履约保证金，在竞得人签订合同后5个工作日由交易服务机构一次性全额不计息退回竞得人。

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，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。

3、承租方不得在租赁物业内生产、经营活家禽、假冒、伪劣产品及饮食业、涉黄涉暴行业、无证照诊所、废旧品回收、屠宰场等；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。具体事项，市场可根据实际情况进行调整。

4、租赁物业的承租方只能按物业性质使用，由承租方自行办理因利用租赁物业从事经营活动所需的各种证照，一切牌照及税费由承租方自理。承租方必须按《石牌市场管理规定》守法经营，明码实价，不得缺斤缺两。

5、出租项目（档位）按现状移交，如需要装修改造必须经市场管理方同意后才可以进行施工，如违反市场管理规定和市场管理协议，市场方有权解除合同收回档位，合同履约保证金不退，责任自负。

6、承租方必须守法经营，单次停业时间不得超过10天，全年累计不得超过20天。

7、承租方必须在合同期内确保各种消防设施完善和正常使用，物业的消防、水电设施等设备安装、维修、维护、更换的费用由承租方承担。

8、市场管理方有权根据市场的经营现状对市场区域档位类别进行重新配置。

9、由广州市骏凯置业有限公司签订租赁合同（包括水电使用协议、市场管理协议、消防安全协议等）及收取租金等费用款项。

10、具体详见合同条款。

**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）个体工商户：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**27位**银行收款账号，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、个体工商户须提供有效营业执照复印件及经营者居民身份证复印件（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、个体工商户提供有效营业执照及经营者居民身份证原件；

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.个体工商户经营者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、先竞先得规则**

（一)网上竞投开始前，网上交易平台为竞投人随机分配竞投号，竞投人以竞投号参与竞投。

**（二）本次交易不设加价，竞投人在报价确认时限内对报价框内的交易底价点击【确认报价】，进行报价确认。界面弹出报价成功提示框即完成报价，报价一旦完成将无法再作修改并不予撤销。系统按照“先竞先得”的原则（以系统时间为准）对确认报价的竞投人进行锁定并确定其为竞得人。**

（三）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；

（四）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。

（五）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。

（六）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。

**（七）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。

（八）农村集体资产进行网上交易时，街道交易管理机构应当组织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，成员由经济联社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、纪检监察联络站成员组成。

（九）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）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。

（十一）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2天内，乙方须一次性向甲方交纳履行本合同的保证金，金额 详见附表 ，合同履约保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为（包括取得注销工商牌照登记证明），合同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, 甲方有权单方解除合同，合同履约保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述出租物业的使用权。如甲方违约，退回合同履约保证金（具体以合同条款为准）。

（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（版）**

 出租人（以下简称“甲方”）：广州市骏凯置业有限公司

 承租人（以下简称“乙方”）：

 根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，为明确双方权利义务，甲乙双方本着平等自愿、诚实信用的原则，协商一致订立本合同，并共同遵守。

1. **租赁物业的位置及面积**

位置：甲方将位于广州市天河区石牌东路87、89、91、93、95、97号首层 类 铺约 平方米的物业（以下简称“租赁位置”）出租给乙方按物业性质使用，乙方愿意承租。甲方有权根据市场的经营状况对市场区域档位类别进行重新配置，乙方表示同意并无条件配合。

**第二条 租赁期限、交付及用途**

租赁期限从 年 月 日起至 年 月 日止。本合同签订之日，甲方已将租赁位置按现状交付给乙方使用，乙方无异议并已接收，视为甲方已完整、适当地履行了交付租赁位置的义务。

1. **乙方应缴款项及时间**

（一）租金

租赁物业的每月租金为¥ 元（大写：人民币 元）。

 (二)交纳时间

 租金结算方式为人民币结算。租金按月为一期收取，乙方在每期的前5日一次向甲方以下指定银行帐户甲方足额交纳当期的租金；乙方应以乙方名义缴交租金。甲方收款信息如下：

账户：

开户行：

账号：

（三）甲方不负责物业管理。如需物业管理的，由乙方自行与物业管理公司签订物业管理协议，并按时向物业管理公司交纳物业服务费及相关费用，在不违反本租赁合同约定条款下遵守物业管理公司规定，如因乙方违反物业管理公司规定而产生的一切责任和损失，与甲方无关，由乙方自行承担。

 (四) 乙方应缴的其它费用

 1、在本合同签订之日，乙方应一次性向甲方交纳首期租金（含税）¥ 元正（大写：人民币 元）、本合同签订前一天，乙方应一次性足额交纳履约保证金（含税）¥ 元正（大写：人民币 元）。

 履约保证金用于为乙方全面妥善履行在本合同项下约定的义务提供担保，保证金不计利息，不抵作租金和其他各项费用。如乙方在合同履行过程中出现违约行为的，履约保证金予以没收，并追究乙方的违约责任；在合同期满后，在乙方无违约或欠费等行为、且乙方已注销营业执照或完成营业执照经营地址变更手续后（当乙方使用租赁物业所在地址作为经营地址时）的前提下，甲方可以在乙方交还物业后10天内将履约保证金无息退还给乙方；如乙方在交还物业及完成注销营业执照或变更营业执照经营地址后两个月内仍未向甲方申请退还履约保证金的，视为乙方放弃取回履约保证金的权利。

2、租赁物业的水、电费用由乙方承担，甲乙双方按《<天河区农村集体资产交易租赁合同>补充协议——水电使用》执行。

3、除上述约定外，在租赁期内，乙方承担因使用租赁物业而产生的各项税、费（包括但不限于租赁登记税，印花税及水、电、电视、煤气、网络、通讯、卫生、消防、垃圾、电梯、治安、安全生产等费用）。

**第四条** **甲方的权利义务**

1、依合同约定将租赁物业及其附属设备设施交付乙方使用并有权按时向乙方收取租金等本合同约定由乙方应缴交的款项。

2、有权对物业进行定期安全检查（包括消防安全检查），并监督乙方对物业的使用情况。

3、为乙方正常使用物业提供协助，并支持乙方的合法经营活动。

**第五条 乙方的权利义务**

（一）依约按时交纳租金、履约保证金等本合同约定由乙方缴交的款项。

（二）按本合同约定用途合理使用租赁物业。乙方自行办理因利用租赁物业从事经营活动所需的各种证照，享有独立使用权并自行承担一切使用风险。

（三）乙方在签订本合同时，乙方已经完全了解租赁物业的性质、用途和具体情况，甲方不承诺也不保证该物业及其配套设施（包括但不限于水电、消防、电梯等）能符合乙方的具体使用功能和包括但不限于环保、消防、安全等规范。 如因租赁物业的资料不足而影响乙方使用的（包括但不限于办理工商证照、消防证照、营业手续、排烟、排气、排污、垃圾分类、食品安全等），并不视为甲方违约或导致本合同无效，乙方仍应履行本合同之约定，因此产生的一切风险和损失由乙方自行承担，与甲方无关，乙方不得以此为由拖欠租金或申请减免租金，否则视为违约。

（四）如遇政府部门要求拆除租赁物业产权以外或红线范围外的搭、加建、临建部分，乙方承诺无条件拆除和配合并负责因此产生的费用及自行承担因此造成的损失，并不视为甲方违约，甲方无须向乙方支付任何补偿或赔偿；同时，乙方保证按照本合同约定的租金标准每月足额向甲方交纳租金，否则，甲方有权按本合同约定追究乙方违约责任。

（五）乙方应严格执行双方签订的《石牌市场管理规定》及市场管理协议，如违反规定达三次的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同并收回物业，履约保证金不予以退还。

（六）乙方档铺前不得乱摆乱卖，如因乙方乱摆乱卖导致第三方人身受损的，因此产生的一切经济法律责任由乙方自行承担。

（七）乙方必须守法经营，单次停业时间不得超过10天，全年累计不得超过20天，否则视为乙方违约，甲方有权解除本合同并收回物业，履约保证金不予以退还。

 （八）租赁期内，未取得甲方书面同意的，乙方不得将租赁权整体转让或将租赁物业整体转租或分租（包括但不限于名为入股、合伙、联营、转包、调换、转借、合作使用等实为变相转租或分租的方式）。乙方名称变更的，乙方应及时书面通知甲方并与甲方协商，否则视为乙方擅自对租赁物业进行了转租或分租，甲方有权追究乙方相应的违约责任。

如乙方确需对租赁物业进行部分转租或分租的，应经过甲乙双方和次承租人三方确认后方可进行。乙方须保证次承租人及其使用租赁物业的合法性，并承担因次承租人原因而产生的损害赔偿等一切经济、法律责任。乙方订立的转租或分租合同应符合以下规定：

 1、转租或分租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期；

 2、转租或分租期间，乙方除可享有并承担转租或分租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务；

 3、转租或分租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租或分租合同也应随之相应变更、解除或终止。

4、转租期间，次承租人使用物业的用途不得超过我单位与承租人之间租赁合同约定的物业使用用途；且次承租人不得将租赁物业再次对外转租。

乙方因转租或分租行为所产生的一切费用均由乙方负责，与甲方无关，且乙方与次承租人之间的任何纠纷亦均与甲方无关，若甲方因此遭受到损失的，概由乙方承担。

 （九）装修

 1、在不破坏租赁物业主体结构、外立面，不影响主要设备设施安全运行的前提下，乙方在征得甲方书面同意并取得政府部门批准同意的文件后，可以对租赁物业进行内部装修；乙方并须承担因装修而办理的报建、验收等手续和所涉一切费用(包括但不限于拆卸、改动及因改动而发生的复建、复原等)。如乙方未征得甲方书面同意并取得政府部门（物业管理公司）批准同意的文件而擅自装修的，因此产生的一切后果和损失由乙方自负。

 2、租赁期内，乙方不得对租赁物业主体结构进行扩、加、改建（含改变间隔）、拆、搭建建（构）筑物、开（堵）外墙门窗等影响租赁物业结构安全和正常使用的行为。乙方如按实际情况确实需要的，应在取得甲方书面同意及获得政府部门的批准同意文件后方可进行，乙方应保证其行为不影响租赁物业整个结构安全及邻近住户的正常生活，乙方负责因此而涉及的一切手续和费用，甲方有权对工程进行监督。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建设的，因此产生的一切后果和损失由乙方自负。

 3、乙方应保证装修期间的安全生产以及人身、财产安全，否则因此产生的一切经济法律责任由乙方承担；甲方有权对该装修工程的施工进行监督。

1. 乙方同意，乙方对租赁物业的一切投资（包括但不限于装修，增建、扩建、改建、搭建的部分，水电设施，消防系统设备，特种设备以及租赁物业内一切镶嵌在墙体内或不可拆除的装修、设备设施等）无偿归甲方所有，乙方同意甲方无须补偿或赔偿。如在租赁期间，乙方擅自将上述投资部分拆除的，应按当月租金总额的3倍向甲方支付赔偿金。

 （十）在租赁期间，乙方为租赁物业的消防安全责任人和安全生产责任人，对租赁物业的安全生产、消防安全负责，并对租赁物业建筑结构及其附属设施使用安全负责，杜绝消防安全隐患。乙方应接受甲方的监督检查纠正工作，并按甲方要求整改。如发生消防安全事故的，一切法律和经济责任由乙方承担。

 在遇到火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可以在不通知乙方的情况下进入租赁物业，且甲方不需赔偿因此进入租赁物业而给乙方造成的任何损失。

 （十一）乙方应爱护并合理使用租赁物业及其设备，不得擅自拆改、改装设备设施。乙方承担租赁物业范围内所有配套设施之修缮、维修和保养责任（包括但不限于租赁物业外立面，租赁物业内部的所有设备、设施如通用排气系统、供电、监控系统设施、给排水、排污、消防系统、监控设备、水电设备、特种设备、线缆和管道的日常维修及保养）。乙方保证这些设施符合国家规定的安全使用标准，并确保其处于正常租用、安全、完整、整洁的使用状态。

 租赁物业及其内部设施出现自然损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或修缮，乙方拒不维修或修缮的，由甲方代为维修或修缮，由此而发生的维修或修缮费用由乙方承担。因乙方未及时维修或修缮而造成甲方、第三方损失的，乙方应负赔偿责任。

 （十二）租赁期内，如乙方使用租赁物业所在地作为经营地址的，在租赁合同期满、合同终止或合同解除时，乙方应在甲方指定时间内注销营业执照或完成营业执照经营地址的变更手续，否则视为乙方违约，甲方有权不退还履约保证金。

（十三）租赁期内，乙方自行承担租赁物业相应的卫生、治安、财产保管责任，如发生财产损失、人身伤亡等事故的，由乙方自行承担一切经济、法律责任。

 （十四）在租赁期间，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、伪劣产品及饮食业（如麻辣烫、烧烤、熟食）、生鲜超市、物流行业、电器翻新、涉黄涉暴行业、无证照诊所、废旧品回收、屠宰场、金属加工、工场等；不得在租赁物业内饲养任何动物、宠物；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。在任何时候，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。否则，如乙方因上述行为而被有关部门处罚、责令整改或触犯法律的，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。

（十五）乙方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，须经甲方书面同意。如设置、悬挂物品（如户外广告）的，乙方还必须取得政府有关部门的批准文件。如乙方擅自设置、悬挂悬挂物、支立物的，甲方有权解除合同，收回租赁物业；如乙方因此被有关部门处罚的，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。

 （十六）乙方应在租赁期间自行办理租赁手续以及为租赁物业内所住人员办理居住证等手续，如因乙方怠于办理被政府有关部门处罚的，乙方应负赔偿责任。

（十七）乙方不得以甲方名义对外开展活动，乙方负责及解决在租赁期间及租赁期满后所产生的一切债权、债务纠纷、侵权纠纷和劳动纠纷。乙方保证甲方不会被卷入乙方与任何第三人之间的劳资纠纷和人身伤亡、财产损失、商标专利等侵权纠纷，如甲方因此被卷入上述纠纷或因乙方被政府处罚、判决致使甲方受到损失的，甲方有权解除本合同，并要求乙方予以赔偿。

乙方因自身或其雇员、访客或者乙方添置的装修、设施，或由于乙方使用租赁物业的瑕疵、疏忽，而造成第三人人身伤害或财产损失的，由乙方承担全部责任；如甲方因此受到损失的，乙方应予赔偿。

 （十八）如乙方需要安装或者使用超过租赁物业在交付时的水、电表容量的水、电设备，应事前征得甲方书面同意，并承担与之相关的手续及费用。

 （十九）乙方不得将租赁物业、租赁物业的使用权和本合同作任何形式的转让或经济担保、抵押；如有违反，视作乙方违约，甲方有权解除本合同，乙方所交纳的履约保证金不予退还，乙方还应承担相应的赔偿责任。

 （二十）乙方在租赁物业内所有报批手续资料、验收合格证、证照、图纸、年审等资料等文件的原件必须在乙方取得上述文件后30天内交给甲方保管，乙方如需使用再向甲方借用上述证照资料。

 （二十一）乙方或其任何雇员、代理人或授权人不得使用租赁物业作任何违反政府法律、法例及规定之行为或业务，包括不道德之用途，及不得作出危害该租赁物业、业主或其它物业之任何举动。乙方同意负责及赔偿因其之举动或违反此条款而引致甲方所蒙受的损失或费用。乙方在接获任何政府或公共机构有关该租赁物业之通知时应立即以书面通知甲方有关事项。

 （二十二）乙方同意，甲方有权在租赁期结束前的壹个月内的所有合理时间内携同有意向承租该租赁物业的第三人，在预先通知乙方后察看租赁物业，但甲方不得干扰乙方的正常活动。

（二十三）租赁期届满或合同终止、解除时，乙方应将符合正常使用后状态的租赁物业（包括且不限于租赁物业内的水、电设施等要完整，消防系统合格、厕所、通风管、下水道没有堵塞，打扫要干净卫生）以及乙方对租赁物业的一切投资（包括但不限于增建、扩建、改建、搭建的部分、水电设施、消防系统设备、特种设备以及租赁物业内一切镶嵌在墙体内或不可拆除的装修、设备设施等）按时无偿交还给甲方。如果乙方交付的物业不符合上述要求，甲方有权迟延退还履约保证金并要求乙方支付甲方因此而支出的费用。

（二十四）根据《广州市安全生产委员会办公室关于印发<广州市2017年度安全生产责任保险试点工作方案>的通知》（穗安办[2017]110号）、《广州市2017年安全生产责任保险方案（试行）》和广州市天河区石牌街安全生产委员会《关于加紧推进石牌街2017年度安全生产责任保险试点工作的通知》（穗天石安办[2018]2号）的要求，乙方必须在租赁合同生效的一个月内购买安全生产责任保险，并将购买凭证或发票复印一份交给甲方留档存查，如未能在前述期限内购买的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同收回物业，履约保证金不予退还。

（二十五）租赁期内，乙方如需提前解除合同的，应事前征得甲方同意。

**第六条 不可抗力**

 在合同有效期间，由于任何不可抗力事件（包括但不限于地震、台风、水灾、火灾、瘟疫、战争、政府行为、政策行为或其他不能预见、不能避免并不能克服的客观情况）致使一方不能按约定的条件履行时，应立即将情况书面通知对方，并应在15天内提供不可抗力的详细情况及合同不能履行，或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件,否则视为放弃不可抗力的免责条件。如在合同履行过程中因不可抗力导致损失的，双方互免责任。

**第七条 合同的变更、终止和解除**

（一）甲乙双方在履行租赁合同期间，有关租赁合同内容的增加、减少或修订，均须取得双方协商一致，达成书面协议;如无法定或约定的理由，任何一方不得擅自变更或解除本合同。

（二）在租赁期内，发生下列情况之一的，本合同自动终止，双方互不承担责任，但乙方尚欠甲方租金等其他费用的，甲方有权从履约保证金中抵扣，不足部分，甲方有权向乙方追讨；如有剩余部分，甲方则无息返还乙方：

1、本合同规定的期限届满，甲乙双方的权利、义务履行完毕的；

 2、租赁物业占用范围内的土地使用权被依法收回的；

 3、因政府有关部门、土地开发中心等为社会公共利益或城市建设管理需要拆迁租赁物业或征用、借用租赁物业所在土地的；

4、甲乙双方书面协议解除的；

 5、非甲方或乙方原因导致租赁物业、附属设施损毁、灭失，致使本合同不能继续履行的或者该租赁物业被鉴定为危险房屋的；

 6、因不可抗力或国家有关政策致使本合同不能继续履行的，经甲乙双方协商后终止本合同。

（三）当第七条第（二）款第2、3项中约定的情况出现时，本合同自动终止，乙方应无条件按约定将租赁物业交还甲方，甲乙双方因此而造成的损失由各自承担，且因拆迁物业或收回、征用土地所得的利益和补偿全部无偿归甲方所有，乙方同意甲方无须承担任何赔偿或补偿责任。

（四）如因石牌村、产权人或甲方发展需要，需要改造、重建或整体调整经营模式或需要拆除、改建租赁物业的，本合同自动终止，乙方应按本合同约定无条件将租赁物业交还甲方并缴清租金及相关费用，因此而造成的损失由甲乙双各自承担，乙方同意甲方无须承担任何赔偿或补偿责任。

（五）在租赁期内，有下列情形之一的，甲方有权解除合同，乙方在甲方发出书面通知书规定的时间内自行搬离，乙方所付的履约保证金等一切款项均不予以退还，因此产生的一切经济法律责任由乙方全部承担，如对甲方或第三人造成损失的（包括人身伤亡和财产损失），乙方应予赔偿：

1、乙方逾期交纳或不足额交纳租金达15天的；

2、乙方擅自将租赁物业转租、分租或擅自改变房屋结构的；

3、乙方擅自改变租赁物业用途，不按照租赁物业性质使用的；

4、乙方违反国家、省、市关于安全生产、消防安全的法律法规、规章制度规定，导致发生安全生产、消防安全事故的，甲方还有权追究乙方的侵权责任或违约责任；

5、乙方违反国家、省、市各项法律、法规、规章和政策行为，被政府有关部门处罚或被甲方发现的；

6、甲方向乙方发出书面整改通知书满三次乙方仍未能完全整改的；

7、乙方违反本合同第五条的规定；

8、本合同中约定的其他情形或法律、行政法规规定的其他情形。

**第八条 租赁物业的交还**

 （一）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。

 （二）租赁期限届满或合同终止、解除之日，乙方应自行负责搬走租赁物业内的可移动物品、缴清费用并在妥善解决与次承租人之间的租赁关系和债权债务纠纷后将租赁物业交还甲方。乙方同意，乙方在物业内的一切投资（包括但不限于物业扩、加、改、增建部分，水电设施，消防系统，监控设备，特种设备，内外装修，一切镶嵌于墙体的装修和设备设施）无偿归甲方所有并交还甲方，甲方不予以补偿或赔偿。

如乙方在租赁期满或合同终止、解除之日，未能把可移动物品或财产搬走的，视为乙方放弃对可移动物品的处理权并授权甲方以认为可行的方式予以处理，处理后所得款项归甲方所有。如处理后的款项不足弥补甲方损失的（包括乙方有欠租、欠费及违约金或其他造成甲方经济损失以及甲方因处理上述物品或财产而支出的费用），乙方还应负责赔偿。

当乙方发生逾期交还租赁物业的情况，甲方有权停水停电、有权进入该租赁物业，并有权决定挪动或不挪动该租赁物业内的物品，或将该租赁物业恢复至提供给乙方时的状况，乙方不得异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿，同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、清理、挪动前述物品和将该租赁物业恢复至提供给乙方时的状况所产生的所有费用。

因上述行为引起的一切经济损失和后果（包括甲方、乙方自身及其他第三人的），由乙方自行承担。

（三）乙方应在合同期届满之日或合同终止、解除之日交还租赁物业给甲方，乙方逾期不交还租赁物业的，每逾期一日，乙方须按合同期届满之日或合同终止、解除之日的租金单价的 3 倍向甲方支付该物业的占有使用费直至归还物业之日止。如因此而造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

（四）租赁期届满或合同终止、解除时，乙方如有将租赁物业转租或分租给第三人的，乙方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终止、解除之日自行搬出租赁物业或与甲方协商后重新签订租赁合同，如该第三人既不自行搬出租赁物业也未与甲方重新签订租约的，甲方有权依法收回租赁物业并要求第三人搬离，如因此造成第三人损失的，责任由乙方承担。

（五）租赁物业的交还必须满足下列全部条件：

1、乙方已将租赁物业的所有钥匙交还甲方；

2、甲方与乙方已签署了书面的交接单。

**第九条 违约责任**

（一）租赁期内任何一方而单方提出解除合同的视为违约，应向守约方支付人民币 元的违约金，守约方还有权要求赔偿损失。

 （二）任何一方如违反本合同规定或未能全部履行本合同规定的义务的，守约方均有权解除本合同并要求违约方赔偿因此而造成的损失。

 （三）乙方如未依约按时足额交付履约保证金，甲方有权解除本合同，并要求乙方赔偿因此而造成的损失。

（四）乙方应依时足额交纳租金，如逾期足额支付租金，自超过之日起每逾期一日，乙方须按所欠租金总额的 1 %向甲方支付逾期违约金。

（五）甲方依本合同约定解除合同的，乙方交纳的履约保证金不予以退还；若履约保证金不足以弥补甲方的一切损失及依据本合同可获得的利益的，则乙方仍应向甲方作出相应赔偿。

 （六）租赁期内，如乙方注销、被吊销、依法解散、破产等丧失民事主体资格和能力的行为（乙方为个人时，如乙方丧失或限制民事行为能力的），均视为乙方违约，甲方有权解除本合同并收回物业，履约保证金不予退还。

**第十条 争议的解决**

（一）凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方通过友好协商解决。双方如协商不成的，任何一方均有权向广州市天河区人民法院起诉。

 （二）守约方因追究违约方违约责任所支付的一切费用（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）均由违约方承担。

**第十一条 文件信函、通知的送达**

 甲、乙双方之间传递的信息如果涉及双方权利、义务的，应随之发出书面文件或通知。合同中所列的甲、乙双方的地址，即为甲、乙方的收件地址。租赁合同中所列甲乙双方的地址如有变更，变更方应书面通知对方，否则通知不到的责任由其自行承担。

第**十二条 保守秘密原则**

甲乙双方对本合同或在履行本合同过程中涉及的商业秘密，未经对方同意不得单方面向第三人公开。

**第十三条 保险**

租赁期内，乙方应向声誉良好的保险公司对租赁物业投保财产一切保险、附加第三者责任险（以甲方为第一受益人）和公众责任险（在保险单中将甲方列为共同被保险人）并负担相应费用，乙方在租赁期内须维持前述保险的效力，乙方应在本合同签订后 30 日内投保并将保单正本及发票交付甲方。否则，视为乙方违约，甲方有权解除本合同收回物业，履约保证金不予退还。

如发生涉及甲方损失的保险事故，保险公司支付的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，差额部分由乙方赔偿予甲方。

**第十四条 特别约定**

（一）乙方知悉租赁物业属于农村集体资产，物业出租、续租等须接受农村集体资产的相关规定。

（二）甲方了解到乙方违约而又接受租金时，不能视为甲方同意乙方的行为及放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项以及同意乙方的行为，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方盖章的书面明确表示为准。

**第十五条 其他**

1、本合同的附件为本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力。

 2、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。本合同及其附件或补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

 3、本合同内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

 4、本合同在同时全部满足以下条件后方可生效，缺一不可，否则视为未生效：

 （1）本合同内容已按照天河区农村集体资产管理相关规定进行民主表决通过并已公示完毕；

 （2）乙方足额交纳履约保证金；

 （3）经甲乙双方签字及盖章。

 5、乙方不能按时缴纳租金，视为无履约能力，乙方愿放弃一切抗辩权利，愿意直接接受有管辖权的人民法院强制执行。

 6、本合同正本贰份，甲乙双方各执壹份；副本肆份，甲方执贰份、乙方执壹份，广州市天河区农村集体资产交易中心执壹份，有同等法律效力。

（此页为签署页）

|  |
| --- |
| **合同签署人** |
| 甲方 | 乙方 |
| 单位：   | 姓名：   |
| 法定代表人： | 住所：  |
| 联系电话：  | 现住址：  |
| 签订日期：  | 身份证号码：  |
|  | 联系电话：  |
|   | 签订日期：  |
| **合同见证人** |
| 签名： 日期： |

**《天河区农村集体资产交易租赁合同》补充协议——水电使用**

 甲方：广州市骏凯置业有限公司

 乙方：

甲乙双方在 年 月 日签订了《天河区农村集体资产交易租赁合同》（ ），约定乙方承租甲方位于石牌东路87、89、91、93、95、97号 面积为 平方米的物业，租赁期限从 年 月 日起至 年 月 日止。为了明确双方的权利义务，根据《中华人民共和国民法典》及国家、省、市关于水、电的有关法律、法规和规章，双方经协商一致，订立本补充协议。

1. 物业内的全部水、电设备设施归甲方所有。租赁期内，甲方同意乙方使用物业内的水、电设备设施，包括但不限于水表、电表、高低压电缆、变压器、高低压配电机、加压设备、消防供水系统设备、水箱、管道。
2. 乙方为物业内水、电设备设施的消防、安全第一责任人，如发生财产损失、人身伤亡等安全事故的，由乙方承担一切法律经济责任。
3. 如乙方要求新装用电、用水或增加用电、用水容量、变更用电用水的，应取得甲方书面及政府部门的同意，经同意后所需要材料、人工费用等全部由乙方承担，新装、增加或变更用电、用水后所建的设备、设施归甲方所有。

四、乙方应爱护水、电设备设施，保证这些设施符合国家规定的安全使用标准并确保其处于正常、安全、完整、整洁的使用状态；同时应定期对水、电设备设施进行检修保养、维护、维修并登记造册，承担所需的一切费用。如水电设备设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时修缮或维修，乙方拒不维修或修缮的，由甲方代为维修或修缮，维修和修缮的费用由乙方承担。如因乙方原因造成甲方、第三方损失的，乙方应负赔偿责任。

五、用电

 （一）电费。电费的交纳时间与每月租金交纳时间一致，乙方自行到甲方指定地点交纳。

 1、电费由乙方按政府供电部门制定的收费标准按实用数计算；

2、公用设备部分电费由各承租人分摊。

（二）市场档铺用电设备设施损坏由市场统一更换，材料费用由乙方支付。

 （三）乙方应防止发生用电设备事故和错误操作。严禁用电设备和保护装置乱装乱接并积极配合甲方做好安全工作。

 （四）乙方如因违章使用设备或超出负荷使用电器设备而造成用电设备烧毁，配件、设备抢修所有一切经济损失由乙方负责。

 （五）配电房配置应符合安全规范，电房内不准摆放一切杂物及聚众闲谈，并要保持电房内环境卫生清洁、通风、并配置足够防灭火器材。

 （六）乙方负责所有高低压设施的保养、维护、维修和更新配件工作，每年应委托供电部门或相关有资质的职能部门对高低压设备设施进行保养、维护维修和更新配件工作，并承担所涉一切费用；如因乙方原因发生不良事故的，一切法律和经济责任由乙方承担。

 （七）甲方有权检查或配合供电部门检查乙方的用电情况，乙方应予以配合，对甲方或供电部门提出的安全用电隐患要及时整改，并将整改后的情况反馈给甲方。因乙方不配合用电检查工作影响正常用电的，甲方不予负责。

 （八）乙方应按期进行季节性安全检查和电气设备预防性试验，进行预防性试验的单位必须具备电力监管部门认可的资质。发现问题及时处理。发生重大设备及人身事故时，应及时向甲方及供电部门报告。

 乙方接入供电部门电源后，若要自建电源的，应报供电部门备案。乙方的自备只作备用或保安用途，不得并网运行也不得以自备电源为其主电源，否则，影响电网运行安全的，乙方应承担给供电部门及第三方造成的损失。

（九）乙方应妥善保管好供电部门安装的用电计量装置设施，如有异常，应及时通知甲方及供电部门。

（十）乙方在供电系统上作业的电工，必须持有电力管理职能部门颁发的有效上岗证并登记备案，按供电规范要求配备足够的上岗值班人员；维护使用的高低压用具必须定期送检，确保安全合格，否则，因此产生的一切责任由乙方承担。

（十一）乙方应依法用电，不得从事危害供、用电安全、扰乱供、用电秩序的行为，不得以任何方式窃电，否则因此给甲方、第三方造成的一切损失，由乙方承担；构成犯罪的，甲方有权提请司法机关依法追究刑事责任。

（十二）乙方应当按照不同时期的电力供应情况以及当地政府计划用电管理部门的要求，实行计划用电和错峰用电。

（十三）为保障电网安全或因发电、供电系统发生故障等原因，政府供电部门需要停电、限电时，乙方应予以配合。

（十四）乙方所使用的电闸箱和用电设备，必须保证各种用电设备、设施运作良好，规范用电，保证操作人员的人身安全。

（十五）应定期对上岗值班人员进行日常安全学习，加强安全生产意识。

（十六）不得私自向第三人转供电；不得擅自向租赁物业以外供电。

 六、用水

 （一）水费和服务费。水费和服务费的交纳时间与每月租金交纳时间一致，乙方自行到甲方指定地点交纳。

 1、水费由乙方按政府供水部门制定的收费标准按实用数计算；

2、公用部分水费由各承租人分摊。

（二）市场档铺用水设备设施损坏由市场统一更换，材料费用由乙方支付。

 （三）甲方有权检查或配合政府供水部门检查乙方的用水情况，乙方应按甲方或政府供水部门的建议进行整改，并将整改后的情况反馈给甲方。

（四）甲方或供水部门进行检修须停水的，乙方应配合并事前做好准备。

 （五）乙方保证计费水表、表井（箱）及附属设施完好，必要时，配合供水部门做好对水表等设施的更换、维修工作。

 （六）除发生火灾等特殊原因，乙方不得擅自开封启动无表防险设施（消火栓）。需要试验内部消防设施的，应当通知甲方及政府供水部门派人启封。发生火灾时，乙方可以自行启动使用，灭火后应当及时通知甲方及政府供水部门重新铅封。

 （七）不得私自向第三人转供水；不得擅自向租赁物业以外供水。

1. 违约责任

 （一）如因乙方拖欠用水用电费导致供电部门停止供水供电的，所造成的损失和产生的责任均由乙方自行承担。

 （二）、如乙方逾期缴纳本协议约定费用的，每逾期一天，每日应按所拖欠费用总额的5%向甲方支付违约金。

 （三）、因乙方原因导致政府供水、供电部门或其他有关部门、第三人向甲方追究赔偿、违约等经济责任的，乙方应承担赔偿、违约责任。

1. 未尽事宜，由甲乙双方另行协商。
2. 如有争议，双方应协商解决，解决不成可提交人民法院裁决。

 6、本合同一式陆份，甲方执叁份、乙方执贰份，广州市天河区农村集体资产交易中心执壹份，有同等法律效力。

 甲方：

法定代表人： 日期：

 乙方： 日期：

|  |
| --- |
| **附表：石牌肉菜市场档位公开竞投交易明细表** |
| 序号 | 交易编号 | 单元名称 | 出租面积(㎡) | 现租价(元/月) | 评估价(元/月) | 交易底价(元/月) | 交易保证金(元) | 合同履约保证金(元) |
| 1  | 0068 | 蔬菜零售6 | 10.50  | 4700  | 2940  | 3760  | 7520  | 7520  |
| 2  | 0069 | 蔬菜零售8 | 8.32  | 3200  | 2330  | 2560  | 5120  | 5120  |
| 3  | 0070 | 蔬菜零售9 | 8.32  | 3200  | 2330  | 2560  | 5120  | 5120  |
| 4  | 0071 | 蔬菜零售10 | 8.20  | 4504  | 2296  | 3603  | 7206  | 7206  |
| 5  | 0072 | 蔬菜零售11 | 8.20  | 4600  | 2296  | 3680  | 7360  | 7360  |
| 6  | 0073 | 蔬菜零售12 | 8.32  | 4000  | 2330  | 3200  | 6400  | 6400  |
| 7  | 0074 | 蔬菜零售16 | 7.02  | 4000  | 1966  | 3200  | 6400  | 6400  |
| 8  | 0075 | 蔬菜零售17 | 7.70  | 4000  | 2156  | 3200  | 6400  | 6400  |
| 9  | 0076 | 蔬菜零售18 | 9.90  | 4504  | 2772  | 3603  | 7206  | 7206  |
| 10  | 0077 | 蔬菜零售23 | 7.02  | 4000  | 1966  | 3200  | 6400  | 6400  |
| 11  | 0079 | 蔬菜零售25 | 6.80  | 4504  | 1904  | 3603  | 7206  | 7206  |
| 12  | 0080 | 蔬菜零售26 | 7.25  | 4000  | 2030  | 3200  | 6400  | 6400  |
| 13  | 0081 | 蔬菜零售27 | 7.80  | 4000  | 2184  | 3200  | 6400  | 6400  |
| 14  | 0082 | 蔬菜零售28 | 14.50  | 6000  | 4060  | 4800  | 9600  | 9600  |
| 序号 | 交易编号 | 单元名称 | 出租面积(㎡) | 现租价(元/月) | 评估价(元/月) | 交易底价(元/月) | 交易保证金(元) | 合同履约保证金(元) |
| 15  | 0083 | 蔬菜零售30 | 12.47  | 4900  | 3492  | 3920  | 7840  | 7840  |
| 16  | 0084 | 蔬菜零售32 | 9.00  | 6000  | 2520  | 4800  | 9600  | 9600  |
| 17  | 0085 | 蔬菜零售37 | 7.41  | 5068  | 2075  | 4054  | 8108  | 8108  |
| 18  | 0086 | 蔬菜零售38 | 10.40  | 4500  | 2912  | 3600  | 7200  | 7200  |
| 19  | 0087 | 蔬菜批发4 | 21.42  | 5880  | 6126  | 4704  | 9408  | 9408  |
| 20  | 0088 | 蔬菜批发5 | 18.06  | 5880  | 5165  | 4704  | 9408  | 9408  |
| 21  | 0089 | 牛肉2 | 17.50  | 8000  | 5250  | 6400  | 12800  | 12800  |
| 22  | 0093 | 猪肉4 | 10.54  | 5068  | 3162  | 4054  | 8108  | 8108  |
| 23  | 0097 | 猪肉9 | 10.54  | 4900  | 3162  | 3920  | 7840  | 7840  |
| 24  | 0098 | 猪肉10 | 7.75  | 4900  | 2325  | 3920  | 7840  | 7840  |
| 25  | 0099 | 海产2 | 15.66  | 3000  | 3508  | 2400  | 4800  | 4800  |
| 26  | 0100 | 海产5 | 13.65  | 6500  | 3058  | 5200  | 10400  | 10400  |
| 27  | 0101 | 海产6 | 14.79  | 6500  | 3313  | 5200  | 10400  | 10400  |
| 28  | 0102 | 冰鲜3 | 13.00  | 5068  | 2340  | 4054  | 8108  | 8108  |
| 29  | 0103 | 冰鲜5 | 21.45  | 5150  | 3861  | 4120  | 8240  | 8240  |
| 30  | 0104 | 冰鲜6 | 13.52  | 5628  | 2434  | 4502  | 9004  | 9004  |
| 序号 | 交易编号 | 单元名称 | 出租面积(㎡) | 现租价(元/月) | 评估价(元/月) | 交易底价(元/月) | 交易保证金(元) | 合同履约保证金(元) |
| 31  | 0105 | 冰鲜8 | 11.44  | 4500  | 2059  | 3600  | 7200  | 7200  |
| 32  | 0106 | 生鲜家禽2 | 7.00  | 4500  | 1862  | 3600  | 7200  | 7200  |
| 33  | 0107 | 生鲜家禽5 | 18.48  | 6752  | 4916  | 5402  | 10804  | 10804  |
| 34  | 0108 | 开刀鱼2 | 13.30  | 6528  | 2447  | 5222  | 10444  | 10444  |
| 35  | 0111 | 场内食杂5 | 13.00  | 4800  | 2080  | 3840  | 7680  | 7680  |
| 36  | 0112 | 场内食杂6 | 16.50  | 4500  | 2640  | 3600  | 7200  | 7200  |
| 37  | 0113 | 场内食杂9 | 11.88  | 5628  | 1901  | 4502  | 9004  | 9004  |
| 38  | 0114 | 场内食杂11 | 18.85  | 5500  | 3016  | 4400  | 8800  | 8800  |
| 39  | 0115 | 场内食杂12 | 18.20  | 5500  | 2912  | 4400  | 8800  | 8800  |
| 40  | 0116 | 南铺19 | 24.75  | 20258  | 7574  | 16206  | 32412  | 32412  |
| 41  | 0117 | 南铺1 | 18.40  | 12390  | 5630  | 9912  | 19824  | 19824  |
| 42  | 0118 | 南铺3 | 10.00  | 6752  | 3060  | 5402  | 10804  | 10804  |
| 43  | 0120 | 南铺7 | 10.00  | 3500  | 3060  | 2800  | 5600  | 5600  |
| 44  | 0121 | 南铺9 | 10.00  | 7000  | 3060  | 5600  | 11200  | 11200  |
| 南铺10 | 10.00  | 3060  |
| 45  | 0122 | 南北通道11 | 20.00  | 7000  | 6120  | 5600  | 11200  | 11200  |
| 序号 | 交易编号 | 单元名称 | 出租面积(㎡) | 现租价(元/月) | 评估价(元/月) | 交易底价(元/月) | 交易保证金(元) | 合同履约保证金(元) |
| 46  | 0123 | 南铺16 | 10.00  | 8442  | 3060  | 6754  | 13508  | 13508  |
| 47  | 0124 | 南铺18 | 10.00  | 3500  | 3060  | 2800  | 5600  | 5600  |
| 48  | 0125 | 熟食2 | 10.00  | 4000  | 2200  | 3200  | 6400  | 6400  |
| 49  | 0126 | 熟食8 | 10.00  | 4000  | 2200  | 3200  | 6400  | 6400  |
| 50  | 0128 | 仓库2 | 4.00  | 676  | 240  | 541  | 1082  | 1082  |
| 合计 | — | — | 612.81  | 271880  | 154420  | 217504  | 435004  | 435004  |