

附件 1

交易方案

一、委托方				
广州市白云区鹤龙街联边村第九经济合作社				
二、资产基本信息摘要				
标的物地址	彭上中路 18 号（即原彭上东街 38 号）首层建筑			
资产类型	集体物业			
资产面积	建筑面积 1450 m ²			
权属信息	资产所有权人	联边村第九经济合作社	产权手续是否完善	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	资产所有权证号	/		
标的使用情况	闲置			
是否涉及优先权	<input type="checkbox"/> 是。如优先权人不放弃优先权，须按照公告要求办理意向登记手续、交纳交易保证金并参与交易。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 否			
水电现状	正常使用			
消防手续	/			
其他情况	/			
三、意向方资格条件				
<p>（一）意向方必须是中华人民共和国境内注册并合法存续的农业、农产品批发业企业，且近五年内无行政处罚记录。</p> <p>（二）本项目不接受个人、境外企业、联合体报名参加。</p> <p>（三）必须被评为 2023 年广州市白云区“四上企业”。</p> <p>（四）必须是被政府认定为 2023 年广东省重点龙头企业。</p> <p>（五）不接受已被限制参加鹤龙街农村集体资产交易名单内的人员参与，限制原因详见《信用评价知悉书》。</p>				
四、对原乙方的补偿（选填）				

补偿标的	/		
评估方法	/	补偿金额	/
五、交易条件			
租赁/承包期限	公开交易完成后，新合同双方签订之日起满 20 年止	免租期	三个月，该免租期自双方签订合同生效之日起计 90 日。
递增方式	每满三年递增 10%		
标的物交付时间	双方签订合同之日	转/分租要求	未经我社书面同意，不得转租。
资产用途	商业（主要用于经营农贸市场或生鲜街市）		
合同履约金	<p style="text-align: center;">¥200000 元（大写：人民币贰拾万元整）</p> <p>合同签订当日乙方须一次性向甲方指定账户交纳 200000 元（大写：人民币贰拾万元整）作为履行本合同的保证金，保证金不计利息，不抵作租金；</p>		



其他条件

1. 本标的物属下的建筑物、构筑物、附着物产权手续未完善，我社不对出租地块地上建筑物、构筑物、附着物的合法性等承担任何责任，如地上建筑物、构筑物、附着物因违建等问题需要拆除，我社不负任何责任，所有损失和责任由本次公开交易确定的竞得方负责。
2. 合同期内，该地块及地上建筑物、构筑物、附着物的使用权归承租方；合同期满，则该地块及地上建筑物、构筑物、附着物的所有权及使用权全部归出租方所有。
3. 征地拆迁补偿方案：本合同存续期间，如国家需征收或城市建设需要、需征用乙方租用厂房的土地或物业的，本合同终止，双方互不负违约责任，乙方必须无条件服从搬迁，甲乙双方可友好协商室内装修、设备搬迁等费用补偿。征地补偿款、建（构）筑物、土地补偿款、青苗补偿款及设施补偿费全部属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行。
4. 签约主体：广州市白云区鹤龙街联边村第九经济合作社作为签约主体，由广州市白云区鹤龙街联边村第八至十一经济合作社及广州联边物业管理有限公司共同盖章签名，合同才能生效。
5. 如出租方单方面违约（例如未按约定履行、单方解除或终止合同），出租方须支付给承租方违约金，违约金为本合同最近6个月的累计租金；如承租方单方面违约（例如未按约定履行、单方解除或终止合同），承租方须支付给本社违约金，违约金为本合同最近6个月的累计租金和已缴纳的合同履约金。
6. 承租方不能对建筑物的主体结构进行加建改建，承租方未按约定用途使用本标的物或者将本标的物用于非法目的，均视为承租方违约，出租方有权单方面终止合同，没收合同履约金且不予任何补偿。如承租方需对物业进行装修，装修前需出具一份装修项目清单给联边村第八至十一经济合作社并经审批同意后方可进行，并不准拆除建筑物外墙及主体建筑。双方签订合同之日起，对租赁物业、附属物及一切设备设施（包括但不限于门、窗、水、电、消防、监控设备、厕所等固定设备）负有维护保养、维修、更换等责任，由此产生的一切费用由承租方独立承担负责。
7. 转租：未经出租方同意，不得转租。
8. 原合同方出资建设的排水单元项目费用以十年计算，以提供的合法票据出具时间计起，由新中标方按使用年限比例给予原合同方补偿；若原合同承租方未进行施工建设，竞得方须自筹资金，按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理，并取得排水单元证照。
9. 广州联边物业管理有限公司对村社的物业（不含出租屋）收取0.5元/平方米（含税）的物业管理费，用作村社物业及公共设施的维护。
10. 其他细节条款详见交易方案、合同模板。

六、交易底价

每平方米每月 ¥20 元

是否含税价	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是否设定保留价	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
竞投阶梯	¥1 元/平方米/月		

七、交易保证金

交易保证金 金额	¥340000 元（大写：人民币叁拾肆万元整）
-------------	-------------------------

八、交易方式

现场举牌 现场书面报价 电子竞投 其他：

盖章确认

委托方（盖章）：



年 月 日

交易管理机构（盖章）：



年 月 日



关于彭上中路 18 号（即原彭上东街 38 号）首层建筑 招租意向方资格条件补充说明

一、意向方资格条件须同时满足、具备并提供相关合法、有效证明文件加盖企业公章。

二、关于意向方资格条件第（一）点：“意向方必须是中华人民共和国境内注册并合法存续的农业、农产品批发业企业，且近五年内无行政处罚记录。”，须提供国家企业信用信息公示系统相关营业范围截图、“信用中国”信用信息报告并加盖企业公章。

三、关于意向方资格条件第（三）点：“必须被评为 2023 年广州市白云区‘四上企业’”，意向方须提供相关证明文件复印件（原件备查），加盖企业公章。

四、关于意向方资格条件第（四）点：“必须是被政府认定为 2023 年广东省重点龙头企业”，明确意向方须被认定为‘2023 年广东省重点农业龙头企业’，并提供相关证明文件加盖企业公章。

广州市白云区鹤龙街联边村第八、九、十、十一经济合作社
2024 年 9 月 23 日

The image shows four red circular official seals of the economic cooperatives mentioned in the text. Each seal contains a five-pointed star in the center and the name of the cooperative around the perimeter. From left to right, the seals belong to: 1. 广州市白云区鹤龙街联边村第八经济合作社 (Guangzhou City Baiyun District He Long Street Lianbian Village 8th Economic Cooperative); 2. 广州市白云区鹤龙街联边村第九经济合作社 (Guangzhou City Baiyun District He Long Street Lianbian Village 9th Economic Cooperative); 3. 广州市白云区鹤龙街联边村第十经济合作社 (Guangzhou City Baiyun District He Long Street Lianbian Village 10th Economic Cooperative); 4. 广州市白云区鹤龙街联边村第十一经济合作社 (Guangzhou City Baiyun District He Long Street Lianbian Village 11th Economic Cooperative).

附件 2

信用评价知悉书

竞投人、竞得人、承租人或合作方在集体资产交易和合同履行过程中，若有以下行为的，将限制参加鹤龙街农村集体资产交易，其中有第 1-2 项行为的，限期 6 个月；有第 3-10 项行为的，限制期为 1 年；有第 11-12 项行为的，限制期为 2 年；有第 13-25 项行为的，限制期为 3 年。

1.竞投人在报名或竞投现场不遵守管理秩序，通过大声喧哗、吵闹、拉横幅等方式干扰正常办公环境，阻碍竞投交易正常进行，经警告 2 次仍不改正的。

2.竞投人投诉或信访内容存在不实、虚假内容，经有关部门核查并告知 1 次后仍不改正，导致干扰交易正常进行的。

3.未经交易组织方同意，且无正当理由，竞投人缺席竞投现场签到或到场后拒绝签到的。

4.竞投人未出价，导致交易流拍的。

5.承租人未经农村集体同意，擅自转租、转让合同的。承租人与第三方签订的转、分租合同期限超过承租人与集体经济组织签订的合同期限的。

6.承租人违反环境保护及安全生产等相关规定，被相关部门查处的。

7.承租人违反《土地管理法》等法律法规，1年内被相关部门通报两次以上的。

8.在合同清理整改工作中，问题合同的承租人拒绝参与协商调解，或无正当理由抗拒规定范围内的整改措施，经书面告知1个月后仍不配合整改的。

9.未经“三资”平台公开交易，或违反交易程序相关规定的，承租人与农村集体私下签订“平台外合同”，经书面告知1个月后仍不配合整改的。

10.未经农村集体同意，且无正当理由，承租人不履行合同义务，违反合同约定的，擅自终止合同的。

11.承租人在测量单位进场完成测量工作后，三个月内仍不配合征拆工作的。

12.承租人在征地预告发布后仍有抢建等行为的。

13.竞投人报名时提供虚假、无效证件及材料或隐瞒不良记录的。

14.竞投人在一次竞投中报价3次以上抬高价格，但竞得后又放弃竞得资格的。

15.竞得成功后，竞得人无正当理由在限期内拒绝签订成交确认书或合同的。

16.冒用他人身份或替换他人，参与竞投或签订成交确认书或合同的。

17.竞投人在知悉资产瑕疵或权属情况等竞投公告已暴露问



题的前提下，竞得资产后，以资产瑕疵或资产权属等问题为由主张合同无效，不继续履行合同的。

18.承租人利用集体资产从事违法犯罪活动，被公安机关查处的。

19.承租人在合同到期后，未经农村集体同意改变、破坏资产的。

20.承租人在合同到期后，霸占或侵占农村集体资产的，在农村集体事先规定时限内未搬出的。

21.法人或自然人参加集体资产交易，存在有串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人情形的；存在其他严重扰乱交易秩序、影响交易正常进行行为的。

22.合同履行过程中，承租人拖欠集体经济组织应交租金、承包款或其他款项累计超过3个月(从第一笔欠款时间起算)的；或长期多次拖欠租金，集体经济组织向承租人发出律师函或催缴通知书累计超过3次的。

23.因承租方不按合同约定，或未按出租方的通知，逾期不清场、拒绝交出合同标的物的。

24.已被纳入各级政府或部门其他公开性信用警示名单的。

25.竞投人、竞得人、承租人或合作方存在其他违背诚实信用原则的行为。

