

交易方案

一、委托方

广州市白云区鹤龙街联边村第一经济合作社

二、资产基本信息摘要

标的物地址	尹边联兴一路2号（土名“红补”一号）		
资产类型	厂房、其他用地		
资产面积	建筑总面积2566平方米，总占地面积1935.75平方米（其中空地面积901.85平方米，建筑物占地面积1033.9平方米）		
权属信息	资产所有权人	广州市白云区鹤龙街联边村第一经济合作社	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	有		
消防手续	/		
其他情况	/		

三、意向方资格条件

- (一) 意向方必须是中华人民共和国境内注册并合法存续的企业法人。
- (二) 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》。
- (三) 意向方注册资金1000万元以上（含1000万元），注册地址在白云区行政区域内。
- (四) 本项目不接受联合体报名参加。

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	自合同签订之日起满 19 年止	免租期	4 个月，该免租期自双方 签订合同生效之日起计 4 个月。
递增方式	自合同签订之日起，每满 4 年递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的 10%		
标的物交付时间	自合同签订之日起 7 日内	转/分租要求	需经出租方书面同意
资产用途	商业、服务业		
合同履约金	¥200000 元（大写：人民币贰拾万元整）		
其他条件	<p>1. 委托方对租赁标的物按照现有质量、产权状况和现状招租，承租方认可并承诺按上述状况予以承租。</p> <p>2. 标的物的交易面积以资产面积为准，若实测面积与交易面积存在差异的，成交价格不因上述因素而调整。</p> <p>3. 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/月的物业管理费，用作村社物业及公共设施的维护。物业管理费合计 1733.93 元/月（含税），其中包含：建筑总面积：2566 平方米 X 0.5 元/m²= 1283 元/月；空地面积：901.85 平方米 X 0.5 元/m²= 450.93 元/月。</p> <p>4. 承租方需在合同签订 5 天内缴纳 200 万元作为预付租金，可用于扣除每月租金至扣完为止，之后每月租金按照合同约定正常缴纳。</p> <p>5. 承租方必须对标的物进行升级改造并出具升级改造方案及相关材料，经出租方书面同意后才可实施升级改造。升级改造费用不低于 200 万元。该升级改造事项由竞得方全资完成，并走好相关报建、审批程序，出租方仅协助办理相关手续。该升级改造事宜在免租期内竣工验收合格，否则视为违约，出租方有权取消合同，并没收合同履约金及预付租金。</p> <p>6. 在租赁期限内，承租方负责购买标的物及所属设施的保险，并负责购买标的物内承租方自己财产的必要的保险（包括责任险）。若承租方未购买上述保险，由此而产生的所有法律责任及后果由承租方承担。</p> <p>7. 标的物土地征收、征用：合同存续期间，如国家需征收或城市建设需要、需征用承租方租用标的物的土地或物业的，本合同终止，双方互不负违约责任，承租方必须无条件服从搬迁，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）筑物及设施补偿费全部属出租方所有，</p>		



其他补偿费按有关政策规定执行。

8. 通过公开交易确定承租方后，如果承租方以各种理由自动放弃或在规定时间内拒签合同的，则被视为单方违约，出租方有权没收该承租方的交易保证金，宣布本次公开交易失败并重新组织公开交易。

9. 合同结算和清理条款：承租方（竞得人）明知出租物业存在瑕疵，仍参与竞拍或主张合同无效的，应当向出租方赔偿空置租金损失（不满六个月按照六个月计算空置租金损失）；出租方还有权没收保证金（竞拍保证金或履约保证金），并向承租方（竞得人）主张合同总金额 30%的损失。此条款在合同撤销、无效后，该条款仍然有效，并做为合同结算和清理的依据，双方均予以认可。

10. 签约主体为广州市白云区鹤龙街联边村第一经济合作社及广州联边物业管理有限公司。

11. 其他条件详见交易合同样本。

六、交易底价

首年租金 46467.1 元/月·宗（大写：人民币肆万陆仟肆佰陆拾柒元壹角）

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	1283 元		

七、交易保证金

交易保证金金额 ¥500000 元（大写：人民币伍拾万元整）

八、交易方式

现场举牌 现场书面报价 网络竞价 其他：_____

盖章确认

委托方（盖章）：



交易管理机构（盖章）：



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。