

# 交易方案

## 一、委托方

广州市白云区鹤龙街联边村第五经济合作社

## 二、资产基本信息摘要

标的物地址	广州市白云区鹤龙街联边彭西大街 45 号铺		
资产类型	商铺		
资产面积	商铺面积 143 m <sup>2</sup>		
权属信息	资产所有权人	联边村第五经济合作社	产权手续是否完善 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	资产所有权证号	无	
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	无		
消防手续	无		
其他情况	无		

## 三、意向方资格条件

- (一)承租方须为中华人民共和国境内注册并合法存续的企业法人或其他组织,或具有完全民事行为能力的自然人;
- (二)本项目不接受联合体报名参加;
- (三)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》。

## 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	签订合同之日起满 15 年止	免租期	签订合同之日起计三个月
---------	----------------	-----	-------------

递增方式	每三年递增 10%		
标的物交付时间	签订合同之日交付	转/分租要求	未经甲方书面同意，不得 转让和转租。
资产用途	物业租赁、商业		
合同履约金	首年首月 3 个月租金		
其他条件	<p>1、本标的产权手续是否完善、建筑物的质量是否合规，我社对上述出租地块上的建筑物的合法性和建筑质量等不承担任何责任。如地上建筑物因违建等问题需要拆除，甲方不负任何责任，所有损失由中标方负责。</p> <p>2、合同期内，该地块及地上建筑物的使用权归乙方，合同结束后，该地块及地上建筑物的所有权及使用权归甲方所有。</p> <p>3、征地拆迁补偿方案：本标的物在合同执行期间，如遇国家或集体（城中村改造）征用本合同内之土地时（以有关政府文件为依据），合同双方应无条件服从，本合同即告终止，土地补偿款、青苗补偿款归甲方所有。建筑物、构筑物、附着物前五年归乙方所有，第五到第十年甲乙双方各占 50%，十年后归甲方所有。其他补偿费按有关政策规定执行。</p> <p>4. 由于该物业结构简易，加之年久失收，竞得方必须按照我社要求将物业全面升级改造（建设免租期三个月），改造投入资金不得低于人民币 15 万元，竞得方必须自合同签订之日起 1 年内完成改造工程，竞得方聘请有资质的专业设计公司进行全面设计，设计内容包含：场地平面规划、建筑平面规划、建筑外立面效果图、室内公共空间效果图、建筑外立面图、室内公共空间立面图、重要节点工程做法、设计文本、建筑施工图、结构施工图、给排水施工图、电气施工图、室内装修施工图、场地施工图等，该设计费须由竞得方承担，且上述方案须符合上级法律法规要求并征求出租方同意后方可实施。竞得方提交申请全面升级改造书面报告给我社（如需更改物业升级方案，竞得方须书面向我社申请并通过我社联席会议同意后方能更改），我社批复后，竞得方自批复之日起计算七个工作日内须交人民币 20 万元给我社指定银行账户作为升级改造工程保证金（期款不计利息）。若没有经得我社同意擅自改动现状建筑物外立面或加建建筑物视为违约，我社有权没收工程保证金 20 万元并取消合同，由此造成的一切损失由竞得方全权负责且我社有权追究竞得方的法律及经济责任。升级改造工程完成后须通知我社验收，验收合格后七个工作日退回保证金 20 万元给竞得方，如验收不合格，我社将有权没收工程保证金 20 万元。在升级改造过程中，竞得方须负责一切的报建相关手续及处理好相关部门的检查问题，对此我社概不负责。</p> <p>5、水电由竞得方或（单位）按照有关法律法规及政策规定的程序自行办理，我方只协助竞得方或（单位）办理、对是否办理成功不负任何责任。</p> <p>6、如甲方中途终止合同，甲方则要赔偿乙方的对该物业投资费及生产经营损失费给乙方。如乙方中途终止合同，合同押金不退回乙方，其投资的建筑物无偿归甲方所有。</p> <p>7、承租方对承租的物业的环保环评、雨污处理的所有支出费用，全由承租方承担。</p> <p>8、用途：物业不准买卖，不准抵押性质，仅限于物业租赁、商业。</p> <p>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（含税）/平方米/月的物业管理费，用作村社物业及公共设施的维护。</p> <p>10、签约单位：联边村第五经济合作社，由广州市白云区鹤龙街联边村第三至第七经济合作社共同盖章签名，合同才能生效。</p>		

11、其他条款内容合同模版。

### 六、交易底价

17元/平方米/月

是否含税价

是 否

是否设定保留价

是 否

竞投阶梯

¥ 1元

### 七、交易保证金

交易保证金  
金额

¥20000元（大写：贰万元整）

### 八、交易方式

现场举牌

现场书面报价

其他：电子竞投

### 盖章确认

委托方（盖章）：



年

月 日

交易管理机构（盖章）：



2024年9月18日

# 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。

边村第三



白云

白云



边村第四

鹤龙



鹤龙

鹤龙



鹤龙

鹤龙街



鹤龙街

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。

