

## 附件 2

# 交易方案

一、委托方				
广州市白云区鹤龙街鹤边村第六经济合作社				
二、资产基本信息摘要				
标的物地址	广州市白云区鹤龙街鹤边员村军民东路 60 号			
资产类型	其他用地			
资产面积	空地面积 1022.487 平方米			
权属信息	资产所有权人	广州市白云区鹤龙街鹤边村第六经济合作社	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	租赁			
是否涉及优先权	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 否			
水电现状	有、只提供基本用电 15 千瓦			
消防手续	无			
其他情况	<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。本次标的建筑物为历史遗留建筑，产权手续未完善，出租方不对出租地块地上建筑物的合法性等承担任何责任，如地上建筑物因违建等问题需要拆除，出租方不负任何责任。承租方不得以物业建设、产权证件手续不完善或者物业未经建筑消防验收等为由要求解除合同或提出索赔。</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>			



### 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或其他组织，或具有完全民事行为能力的自然人，不接受联合体报名参加。

(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) 意向方没有被列入信用中国网中失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单，报名时意向方须提供信用中国网站查询相关证明资料。

### 四、对原乙方的补偿（选填）

补偿标的	原租赁方新增的建筑面积 2129.897 m <sup>2</sup>		
评估方法	成本法	补偿金额	1132726.15 元

### 五、交易条件

租赁/承包期限	签订新合同之日起至 2033 年 9 月 1 日	免租期	无
递增方式	每五年递增 10%		
标的物交付时间	以合同约定为准	转/分租要求	可转租（详见合同）
资产用途	办公和商业、仓储业		
合同履约金	¥ 65000 元（大写：陆万伍仟元整）		

其他条件

- 1、承租方不能擅自对建筑物的主体结构进行加建改建，否则视为承租方违约，本社有权单方面终止合同，不予补偿。特别约定：承租方认可并承诺按上述状况予以承租，并承诺依法经营，承诺不会转租给再生资源行业【承租方确认已清楚若无证经营或超范围经营会被管理部门责令停止经营/关停或给予处罚。】
2. 本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用的集体物业的土地，本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁，剩余租赁使用年限不作任何经济补偿，征地补偿款、青苗补偿款、建筑物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。发生争议时，乙方必须先行按甲方的要求搬离承租的集体物业，配合政府或集体的征收工作，双方争议另循途径解决。
- 3、承租方需签合同半年内自筹资金对物业自行完成排水单元（雨污分流）达标认定工作。承租方应切实履行义务接受排水权属单位的管理，接受属地水行政主管部门和街道办事处的监督检查，接受市（区）排水公司对排水单元内部管网运行的监督管理，依法排水。并依法签订“广州市排水单元达标攻坚责任书”。
4. 承租方确认已充分了解该物业现状。若竞得方将该物业用于餐饮经营的，竞得方必须自行修建一个排污沉淀池并安装油水分离器，费用由竞得方承担。否则，因此导致堵塞的，清理费用由竞得方承担，给我社造成损失的，竞得方还应赔偿我社全部损失。
5. 租赁物业每次竞拍的费用为 12 个月租金。若因承租方逾期缴付租金/费用及违规转租、违法经营等原因导致租赁合同无法履行或提前终止、解除的，出租方可以提前收回物业并将该租赁物业重新进行公开竞拍（二次竞拍），承租方应承担再次竞拍产生的全部费用。同时，除了按合同其他条款处理外，承租方应按照以下约定向出租方支付违约金：若二次竞拍成交租金高于原合同约定的，利益归出租方所有；若二次竞拍成交租金低于原合同约定的，承租方应按租金差额向出租方支付违约金（即按原合同月租金减去二次竞拍成交月租金后乘以剩余租期累计月份计算违约金）；二次竞拍交易成交之前，物业租金由承租方承担。
6. 若因承租方在经营过程中的违法行为（如存放在些违禁品、用于传销、制假/售假或转租他人违法使用）或者其他不当行为，导致行政部门或出租方上级单位对出租方物业部分或全部拆除的，承租方应赔偿甲方全部损失，包括但不限于被拆除物业评估价值（无法评估的，按租赁物业 20 年租金计算物业价值）、出租方预期收益损失（出租方预期收益损失=拆除当月租金×剩余使用月份）。
7. 出租方只提供基本用电 15 千瓦，承租方租用集体物业后出租方所提供的基础设备、设施如不能满足发展要求时，所需的水电扩容、道路、下水道、环境改造、环保设施等项目的建设均由承租方自行出资解决。承租方进行上述建设须经出租方书面同意后方可实施，并按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。
8. 特别约定：1、一楼简易棚作为空地面积纳入交易面积；2、二楼建筑物之间简易棚不纳入本次交易，不确定是否会被拆除，租赁期间，无论该简易棚是否拆除，承租方均应按竞得价格交付租金（即租金不变），承租方认可并承诺按上述状况予以承租。并对此简易棚结构安全负责，该简易棚所产生的安全问题与我社无关，该简易棚如收到通知需要拆除，承租方需无条件配合拆除。
9. 该物业地上建筑物由原合同租赁方出资建设，按现状建筑物及土地一并交付乙方使用。物业现在的建筑面积为 2129.897 m<sup>2</sup>，评估价值为 4942805 元。截止到 2024 年 7 月，原合同月数：40 年\*12 个月=480 个月，已履行 370 个月。非原合同方（租赁）方竞得本标的物使用权，竞得方需在竞拍结果公示完成后 3 个工作日内支付 1132726.15 元给原合同（租赁）方，（占比评估价值比重：110 个月/480 个月），支付给本社 3810078.85 元（占比评估价值比重：370 个月/480 个月），才能与本社签订合同，否则视为竞得方违约，没收交易保证金。
10. 其他条件详见交易合同样本。

### 六、交易底价

5568 元/宗/月（人民币大写：伍仟伍佰陆拾捌元/宗/月）

是否含税价

是 否

是否设定保留价

是 否

竞投阶梯

1000 元/宗/月

### 七、交易保证金

交易保证金  
金额

¥ 65000 元（大写：陆万伍仟元整）

### 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）：



年 月 日

交易管理机构（盖章）：



年 月 日



## 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.承租人在征地预公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。

