# 广州市番禺区农村集体大额资产交易文件

（2021年版）

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称：** | **番禺区大龙街市莲路傍江西村段75号楼房项目** |
| **交易编号：** | **区集资竞 20230339** |
| **项目业主单位：** | **广州市番禺区大龙街傍江西村股份合作经济社** |
| **交易服务机构：** | **广州市番禺区农村集体资产交易管理中心** |

**广州市番禺区农村集体资产交易管理中心编制**

**2024年1月11日**

广州市番禺区农村集体大额资产交易文件（样本）

**目 录**

第一章 竞投邀请函·············································· 3

1. 竞投人须知·············································· 8
2. 合同格式················································ 13

第一章 竞投邀请函

广州市番禺区农村集体资产交易管理中心受广州市番禺区大龙街傍江西村股份合作经济社委托,定于2024年1月24日15时在广州市番禺区农村集体资产交易管理中心对番禺区大龙街市莲路傍江西村段75号楼房项目组织竞投，欢迎有意参加竞投的人士前往广州市番禺区农村集体资产交易管理中心咨询和报名。本次交易是根据广州人民政府第119号令《广州市农村集体资产交易管理办法》相关规定进行公开竞价，不属于公开招投标。

1. **项目基本情况**

（一）资产名称：大龙街市莲路傍江西村段75号楼房；

（二）资产类型：楼房；

（三）资产地址：市莲路傍江西村段75号；

（四）交易面积：总建筑面积约7500平方米（占地面积1850平方米，一栋共四层）；注：租赁物的西侧为中和西路2号、4号、6号、6-1号不在本次交易范围内。

（五）项目经营用途：不得经营小散乱污行业，不允许经营仓库、废旧垃圾回收、冷库、各种化学危险品、噪音、废液及粉尘等污染行业。不得在该租赁物内非法存放、经营易燃、易爆危险物及违禁物品等。用途必须符合法律法规规定和合同约定，不得擅自改变用途。

（六）产权证及相关批准文件办理情况：

1.产权证：☑无证 □有证，证号： ；

2.建设工程规划许可证：☑无证 □有证，证号： ；

3.其他：无

（**请竞投人务必注意：拟交易资产如已获取产权证或其他批准文件均在此处以列举的方式进行披露，未列举的其他证件或批准手续即表示未取得。**）

（七）消防验收情况：暂未办理消防验收手续，由竞得人自主办理消防验收手续；

（八）合同年限：十八年，自2026年1月1日至2043年12月31日止；

（九）免租期：2026年1月1日至2026年1月5日为交接免租期；

（十）交易底价：180000元/宗/月（不含税）；

（十一）递增方式:每满三年递增一次，递增幅度为10%；

（十二）交易保证金：1,000,000.00元 （大写：壹佰万元整）；

（十三）合同履约保证金：1,000,000.00元 （大写：壹佰万元整）；

（十四）交易方式：本项目采取现场举牌竞投的方式进行交易，每次举牌递增1000元/宗/月或其整数倍。

（十五）竞得方式：按照不低于底价，价高者得原则确定竞得人；

（十六）交易规则：具体详见本《交易文件》第一章的第八项竞投事项；

（十七）竞投地点：番禺区禺山西路景观大道沙头街道办事处东侧（番禺区农村集体资产交易管理中心）；

（十八）项目交付方式：按合同起始日现状交付；

（十九）其他说明：

1.生活垃圾代运费（卫生费）3000/月,若日后垃圾量增加，出租方有权按照实际的垃圾量收取费用；

2.承租方转租、分租的须经出租方书面同意，且转租、分租合同年限不能超过本合同年限，否则，承租方与第三人所签合同（协议）的全部责任由承租方自行承担。如承租方需要转让合同权利义务（变更承租方），承租方需向出租方缴交50000元/次（不含税）作为变更手续费，由出租方与第三承租方重新签订租赁合同；

3.竞得人必须自行出资按上级要求完成排水单元达标建设和房屋安全鉴定，否则，从有关部门规定的办理期限次日起，按照每日500元的标准支付违约金，逾期超过2个月的，甲方有权解除本合同，没收合同履约保证金。

4.竞得人需对该租赁物整体安全、物业形象更新进行升级改造，并承担由此产生的全部费用约800万元及相关责任。因改造方案需要根据竞得人实际经营类型确定，故要求：竞得人必须在2026年3月31日前提交改造方案给出租方，经出租方审定书面同意后，竞得人必须在2027年3月31日前完成对商业楼升级改造，否则，出租方有权作竞得人违约处理；

5.该租赁物（包括水电、装修设施等）按交付当天现状交付给竞得人使用，出租方交付的租赁物以实际交付当日的现状为准，出租方不承担租赁物内的一切经营用品（包括但不限于餐桌餐椅、厨房用具等）给竞得人使用的义务。竞得人如需对租赁物整修，须经出租方书面同意后，竞得人才可以整修并应自行承担整修费用及租赁期内的维护修缮责任；

6.租赁物内原有电梯2台（大堂1号梯，2号梯），甲方不保证交付时租赁物内电梯能够正常使用，只按交付时现状交付。乙方使用电梯前，应聘请有资质的电梯运行安全检查机构对电梯进行安全检查，并自行与相关部门确认电梯的相关手续是否齐备，由此产生的一切费用均由乙方自行承担。甲方将租赁物使用权交付给乙方后，乙方负责租赁期内电梯设施的一切日常维护、维修、更换（包括更换零部件及整梯更换）费用；

7.竞得人应当每年为租赁物购买财产综合险（保额不得少于10,000,000.00）元和第三者责任险（保额不得少于5,000,000.00）元，保险费用由乙方承担，被保险人应为甲方。乙方每年购买上述保险后，应提供保单复印件给甲方备份。不购买或购买保险金额不足时视作乙方违约处理，因未购买保险造成的甲方损失，由乙方负责赔偿；

8.竞得人缴交的交易保证金在签订合同后自动转为等额的合同履约保证金；

9.该租赁物交易及租赁行为所产生的一切税费均由承租方另行承担。

1. **竞投人准入条件**

（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独立法人或其他非法人组织（如合伙企业、个人独资企业）、经工商登记注册的个体户以及具有完全民事行为能力的自然人，除法律法规及项目业主单位另有规定外。（详见交易公告附件6《关于项目竞投人种类的说明》

（二）符合项目业主单位要求的其他资质条件:1.本次交易报名时未被列入番禺区农村集体资产交易管理中心的异常名单。2.详见交易公告附件7《项目竞投人其他准入条件》。3.凡有拖欠傍江西村租金记录的，不得参与竞投。

（三）竞投人需保证所提交的资质、资格在公告发布之日至合同签订日期间真实有效，并承诺在前述期间内不对影响项目报名的资质、资格进行变更。否则，一经发现，交易服务机构有权取消竞投人已取得的竞投人资格。

1. **竞投人代表要求(符合竞投人准入条件的竞投人参与竞投的代表，须符合以下相对应的代表要求）**
2. 竞投人是法人机构的，参与竞投的代表必须是法定代表人或获得授权的受委托人；
3. 竞投人是合伙企业的，参与竞投的代表必须是执行事务合伙人或获得授权的受委托人；
4. 竞投人是个人独资企业的，参与竞投的代表必须是投资人或获得授权的受委托人；
5. 竞投人是工商登记注册的个体户的，参与竞投的代表必须是其在工商部门登记的负责人或通过相关有效的证实授权委托书真实性的佐证材料获得授权的受委托人；
6. 竞投人是完全民事行为能力的自然人的，参与竞投的代表必须是竞投人本人或通过相关有效的证实授权委托书真实性的佐证材料获得授权的受委托人。
7. **竞投意向人可按照以下方式实地勘察该项目**

以下两种安排只能选其一，在相应“□”打“√”。

☑本次竞投不组织实地查看资产具体位置，标的以实物为准，竞投意向人可自行查看资产的位置及了解基本情况。

□统一勘察时间：**\_\_\_\_**年**\_\_\_\_**月**\_\_\_\_**日至**\_\_\_\_**年**\_\_\_\_**月**\_\_\_\_**日上午9:30-11:30，下午2:30-5:00，联系人：**\_\_\_\_**，联系电话：**\_\_\_\_**，竞投意向人敬请提前联系项目业主单位。其他时间勘察：竞投意向人可以在其他时间自行前往现场勘察。

1. **报名事项**

（一）本项目仅接受现场报名（不接受邮寄、电话、传真、电子邮件及口头报名）。

现场报名时间：2024年1月12日至2024年1月22日，上午 9:30-11:30，下午2:30-5:00（每逢周五下午及节假日除外），竞投意向人敬请在规定时间内前往报名地点报名，提前、逾期恕不接受报名。

（二）现场报名地点：番禺区禺山西路景观大道沙头街道办事处东侧一楼（番禺区农村集体资产交易管理中心）。

（三）报名需提交的资料：

1.《番禺区农村集体大额资产交易竞投报名表》【可到报名处领取或在番禺区农村集体资产交易和管理平台网站（简称本机构网站）下载】。

2.交易保证金缴费凭证原件及复印件（交易保证金需按照交易文件的要求存入指定的交易保证金专用账号）。

3.提供本公告竞投人准入条件所需的证明材料。

4.其他资料：（符合竞投人准入条件的竞投人须按以下相对应的要求提供相关资料）

4.1以企业法人（如有限公司）名义参加竞投的，按照以下情况提供报名资料：

4.1.1免予办理委托报名手续的（即由法定代表人办理报名手续的）：提供营业执照副本原件、复印件及公章和法定代表人身份证原件及复印件（原件核对后退回）；

4.1.2办理委托报名手续的（即由法定代表人以外的其他人员办理报名手续的）:提供营业执照副本原件及复印件、公章、受委托人身份证原件及复印件（即实际办理报名手续的当事人）（原件核对后退回），授权委托书原件（必须有公司盖章、法定代表人签名，样本可到报名处领取或在机构网站下载）、法定代表人身份证原件及复印件。

4.2 以合伙企业名义参加竞投的，按照以下情况提供报名资料：

4.2.1免予办理委托报名手续的（即由执行事务合伙人办理报名手续的）：提供营业执照副本原件及复印件、公章和执行事务合伙人身份证原件及复印件（原件核对后退回）；

4.2.2办理委托报名手续的（即由执行事务合伙人以外的其他人员办理报名手续的）:提供营业执照副本原件及复印件、公章、受委托人身份证原件及复印件（即实际办理报名手续的当事人）（原件核对后退回），授权委托书原件（必须有合伙企业盖章、执行事务合伙人签名，样本可到报名处领取或在本机构网站下载）、执行事务合伙人身份证原件及复印件。

4.3 以个人独资企业名义参加竞投的，按照以下情况提供报名资料：

4.3.1免予办理委托报名手续的（即由投资人办理报名手续的）：提供营业执照副本原件及复印件、公章、和投资人身份证原件及复印件（原件核对后退回）；

4.3.2办理委托报名手续的（即由投资人以外的其他人员办理报名手续的）:提供营业执照副本原件及复印件、公章、受委托人身份证原件及复印件（即实际办理报名手续的当事人）（原件核对后退回），授权委托书原件（必须有个人独资企业盖章、投资人签名，样本可到报名处领取或在本机构网站下载）、投资人身份证原件及复印件。

4.4 以个体户参加竞投的，按照以下情况提供报名资料：

4.4.1免予办理委托报名手续的（即由经营者办理报名手续的）：提供营业执照副本原件及复印件、公章和经营者身份证原件及复印件（原件核对后退回）；

4.4.2办理委托报名手续的（即由经营者以外的其他人员办理报名手续的）:提供营业执照副本原件及复印件、公章、受委托人身份证原件及复印件（即实际办理报名手续的当事人）（原件核对后退回），授权委托书原件（经营者签名，样本可到报名处领取或在本机构网站下载）及相关有效的证实授权委托书真实性的佐证材料（包括但不限于公证、基层组织见证等）、经营者身份证原件及复印件。

4.5 以个人名义参加竞投的，按照以下情况提供报名资料：

4.5.1免予办理委托报名手续的（即由报名人亲自办理报名手续的）：提供报名人身份证原件及复印件（原件核对后退回）；

4.5.2办理委托报名手续的（即由报名人委托其他人员办理报名手续的）:提供受委托人身份证原件及复印件（即实际办理报名手续的当事人）（原件核对后退回）、授权委托书原件（委托人签名，样本可到报名处领取或在本机构网站下载）及相关有效的证实授权委托书真实性的佐证材料（包括但不限于公证、基层组织见证等）、委托人身份证原件和复印件。

4.6 其他说明：以非法人组织身份（如个人独资企业、合伙企业）参加竞投的，其中以合伙企业办理以上相关报名手续时，按照要求需提供自然人身份证资料的，如自然人为港、澳、台或外籍人士的，可提供身份证或其他有效证件（如通行证等）作为身份证明。

（四）其他事项：

1.同一交易编号同一竞投人（法人或非法人组织或个体户或自然人）只能报名一次（因项目延期、中止、原竞得人弃标重启除外）。

2.本交易项目不接受联合体报名。

3.本交易项目保证金需通过境内银行转账方式缴交，且保证金转账人、竞投人、合同乙方须一致。

4.竞投人、竞投人（法人、非法人组织等）的法定代表人、受委托人在我交易中心办理竞投业务时，需签名的文件都必须由本人亲笔签名，**不得使用私章。**

5.以个人名义报名的，办理授权委托时，按以下程序执行：**在报名现场，受委托人须出示委托人和受委托人的身份证原件供番禺区农村集体资产交易管理中心工作人员核对，并手持委托人和受委托人的身份证原件和《授权委托书》由工作人员拍照存档。**

1. **优先承租权申报要求**

享有优先承租权的个人或单位参加竞投的，应于2024年1月22日下午5:00前（每逢周五下午及节假日除外）向番禺区农村集体资产交易管理中心提交有效证明（如股权证、原合同等），经番禺区农村集体资产交易管理中心核对后方可在竞投中主张优先承租权（逾期不提交的，视为放弃对本项目享有优先承租权）；优先承租权在竞投现场由项目业主单位即时确认，优先承租权的竞得方式详见本《交易文件》第一章的第八项竞投事项。

1. **交易保证金交纳要求**

各竞投意向人在现场报名前必须通过银行转账方式将交易保证金转入以下专用账号，并确保在报名时已到账（即报名期限结束前已到账），交易保证金到账之后，还须按照本交易文件第五点报名事项的要求进行现场报名。

（一）专用账户户名：广州市番禺区农村集体资产交易管理中心

账号：01011615000001032

开户银行：广州农村商业银行股份有限公司番禺支行

（二）注意事项：

1.银行转账单据上请注明参加交易项目的名称和交易编号。

2.交易保证金必须以竞投人的同名账户通过银行转账，不接受其他任何方式（包括但不限于现金汇款、支付宝、微信、第三方、公证委托等）转帐。除项目业主单位同意并书面授权外，所有到账的交易保证金将在竞投结果公示结束（无异议）后5个工作日内不计利息处理：

2.1竞得人的交易保证金将被转至项目业主单位指定账户，不再向竞得人退还上述保证金款项。

2.2 非竞得人的交易保证金将原路退回相应竞投人（银行受理番禺区农村集体资产交易管理中心转账业务委托即视为已完成相关保证金返还手续）。

2.3各竞投人必须确保转账的银行账户能正常使用，否则因此造成的损失或责任由竞投人承担。

3.交易保证金须在指定时间内实名到账才能有效，以银行到账时间为准，如因跨行转账所产生的延迟到账问题由竞投人承担后果。填写银行转账单据时应在备注栏注明：番禺区大龙街市莲路傍江西村段75号楼房项目（区集资竞20230339）交易保证金。

4.各竞投人在报名时，必须提供交纳交易保证金的银行回单（或银行凭证）原件核对。未能提供交纳交易保证金的银行回单或交易保证金款项未到账的，将不接受报名。

1. **竞投事项**

（一）本项目的竞投时间：2024年1月24日15时（北京时间），已确认竞投资格的竞投人（法定代表人、负责人）请至少提前30分钟携带本人第二代身份证（港、澳、台及外国人士提供有效的身份证明）原件（单位竞投须同时携带营业执照原件及公章）、《番禺区农村集体资产交易管理中心竞投资格确认书》到竞投现场报到（竞投开始前5分钟停止办理竞投报到手续）。如授权委托他人参加竞投的，受委托人报到时必须按照要求提供第二代身份证（港、澳、台及外国人士提供有效的身份证明）原件（单位竞投须同时携带营业执照原件及公章）及《番禺区农村集体资产交易管理中心竞投资格确认书》原件。竞投开始前5分钟停止办理竞投报到手续时，还没完成报到的，一律视为竞投人自行放弃竞投人资格。竞投人必须在竞投开始前进入竞投室。

（二）现场竞投参与人要求：

1.竞投人是法人机构的，参与竞投的代表必须是法定代表人或获得授权的受委托人；

2.竞投人是合伙企业的，参与竞投的代表必须是执行事务合伙人或获得授权的受委托人；

3.竞投人是个人独资企业的，参与竞投的代表必须是投资人或获得授权的受委托人；

4.竞投人是工商登记注册的个体户的，参与竞投的代表必须是其在工商部门登记的负责人或通过相关有效的证实授权委托书真实性的佐证材料获得授权的受委托人；

5.竞投人是完全民事行为能力的自然人的，参与竞投的代表必须是竞投人本人或通过相关有效的证实授权委托书真实性的佐证材料获得授权的受委托人。

（三）交易方式和竞投规则：

1.本项目采取现场举牌竞投的方式进行交易，按照不低于底价、价高者得的原则确定竞得人。

2.竞投规则

2.1现场举牌竞投规则

2.1.1竞投原则：公开、公平、公正。公开报价，价高者得。

2.1.2竞投顺序号确认方式：竞投当天竞投人按报到顺序领取报到号。竞投开始后，由项目业主单位代表摇出第一个摇竞价牌的报到号。该报到号竞投人摇号后，领取的另一颜色牌号为本次竞投的竞价牌号，并按这个牌号到相应位置就坐，原就座人为第二摇号人，如此类推，直到所有人领取竞价牌号（如遇停电，则通过抽号形式；若报到的竞投人只有一个，则不再摇号，报到号牌即为竞价牌）。所有竞投人报价必须举竞价牌，举牌的同时口头报价。所有竞投人的报价，均要由主持人现场重复报价后，报价方有效。竞投人一经报价，不得反悔，否则所交交易保证金将按照交易公告所附资料的“违约违规责任”的相关条款处理。

2.1.3竞投分两阶段，第一阶段是底价应价，第二阶段是竞投报价（即加价）。具体操作如下：

第一阶段：所有竞投人同时举竞投牌清晰表达同意按底价竞投（不同意的不用举牌）。同意的，进入第二阶段竞投；不同意的，代表退出本项目竞投。如果所有竞投人都不同意按底价竞投，本次竞投因无人底价应价而未能成功交易。

第二阶段：每轮仍在参与竞投的竞投人按顺序逐一举牌报价。顺序号为“1”的要在上一轮最后报价基础上按本次公告约定的报价增幅或增幅的整数倍报价（或表态“放弃”），顺序号“2”表态“跟”（即与顺序号“1”报同样价格）或按本次公告约定的报价增幅或增幅的整数倍报价；若表态“放弃”代表退出本轮及后续竞投，如此类推直至产生唯一最高价竞投人。如果新一轮报价中所有竞投人都放弃按增幅报价，以最近一轮报价中最高报价为最终成交价；若最终成交价有多人应价，当中拥有优先承租权的竞投人成为竞得人，否则通过摇号（如遇停电，则通过抽号形式）确定竞得人。

2.1.4优先承租权资格确认：享有优先承租权的个人或单位参加竞投的，应于指定日期前向本中心提交有效证明（如股权证、原合同等）。经本中心确认后方可在竞投中主张优先承租权，逾期不提交的，视为放弃对本项目享有的优先承租权。竞投现场同时存在2个（或2个以上）享有优先承租权的最高价竞投人，以现场抽签方式确定竞得人。

2.1.5其他约定：

竞投当天按项目公告时间组织开展；若遇特殊情况，经项目业主单位、镇（街）和本中心三方一致同意，可适当延后（只延后竞投开始时间，竞投人报到时间不作顺延），各竞投人应予理解和配合。

1. **交易结果公示及合同签订**

（一）竞投活动结束后，本项目交易结果将在项目业主单位所在地的公开栏、交易服务机构公示栏及番禺区农村集体资产交易和管理平台（http://nclqyj.panyu.gd.cn:8026/)公示五个工作日，公示期间如对交易程序或竞得人资质资格有异议的，请向广州市番禺区农村集体资产交易管理中心反映。反映情况必须以实名的方式提供书面材料，并留联系电话和通讯地址；以单位名义反映的，反映材料应加盖单位公章。

（二）在交易结果公示期间，如有人对交易程序或竞得人资质资格提出异议或投诉的，待异议或投诉事项处理完毕后，再根据处理结果确定是否签订合同或签订合同的具体时间（具备签订合同条件的，在处理完毕后5个工作日内签订合同）；如无人提出异议或投诉的，无特殊情况下，竞得人及项目业主单位应在公示结束后5个工作日内在项目业主单位指定的场所签订合同。

（三）签订合同时，竞得人需出示《番禺区农村集体资产交易确认书》，如因竞得人原因逾期不签订合同的，则视为竞得人自行放弃成交权，并由项目业主单位收回该项目。

1. **交易保证金处理规则**

（一）广州市番禺区农村集体资产交易管理中心为确保整个交易工作的“公开、公平、公正”，受项目业主单位的委托，向各竞投人代收本项目的交易保证金，待本项目交易结束后，根据交易保证金的处理规则进行处理；竞投人交纳的交易保证金产生的权利和义务全部由项目业主单位承担；竞投人对交易保证金处理有异议的应与项目业主单位协商沟通解决；广州市番禺区农村集体资产交易管理中心对竞投人与项目业主单位因交易保证金产生的一切纠纷不承担任何责任。

（二）交易保证金处理规则：

1.未竞得该项目的竞投人交纳的交易保证金的处理规则：

1.1在交易结果公示期间，如无收到对交易程序或竞得人资质资格提出书面异议或投诉的，在交易结果公示结束后5个工作日（包括但不限于银行业务处理造成延迟原因除外，下同）内不计利息原额原路退还。

1.2在交易结果公示期间，如收到对交易程序或竞得人资质资格提出书面异议或投诉的，则在异议或投诉处理完毕后，按照以下原则处理：经核实，异议或投诉事项不属实或不成立的，在异议或投诉处理完毕后，5个工作日内不计利息原额原路退还。经核实，异议或投诉事项属实，但未达到本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”中竞投人所应承担的责任及不影响整个交易结果的，在异议或投诉处理完毕后，5个工作日内不计利息原额原路退还。经核实，异议或投诉事项属实的，且应承担本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”中竞投人应承担的责任的，则按照本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”的相关条款处理。

2.竞得人交纳的交易保证金的处理规则：

2.1在交易结果公示期间，如无收到对交易程序或竞得人资质资格提出书面异议或投诉的，依照《番禺区农村集体资产交易竞投保证金处理委托确认书》的约定，在签订合同后由广州市番禺区农村集体资产交易管理中心直接转到项目业主单位指定账户，不再向竞得人退还上述保证金款项。

2.2在交易结果公示期间，如收到对交易程序或竞得人资质资格提出书面异议或投诉的，则在异议或投诉处理完毕后，按照以下原则处理：

2.2.1经核实，异议或投诉事项不属实或不成立的，则在签订合同后由广州市番禺区农村集体资产交易管理中心直接转到项目业主单位指定账户。

2.2.2经核实，异议或投诉事项属实，但未达到本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”中竞得人所应承担的责任及不影响整个交易结果的，则在签订合同后由广州市番禺区农村集体资产交易管理中心直接转到项目业主单位指定账户。

2.2.3经核实，异议或投诉事项属实的，且应承担本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”中竞得人应承担的责任的，则按照本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”的相关条款处理。

2.3 竞投结束后，竞得人以项目存在权属瑕疵（包括但不限于项目未获得《建设用地规划许可证》等）问题为由提出异议、投诉或拒绝签订合同的，视为自行放弃竞得资格并构成违约，所交交易保证金不予退还。

1. **违约违规责任**

（一）竞投人存在下列情形之一的，取消其竞投资格：

1.竞投人未按照本《交易文件》要求准时报到或到达现场参加竞投的；

2.在竞投开始后，但尚未结束前未经广州市番禺区农村集体资产交易管理中心许可，擅自离开竞投现场的；

3.进入竞投室后，竞投人没有把随身所带的手机、智能手表等通讯设备放在手机屏蔽柜里面，或佩戴蓝牙耳机等设备参与竞投的；

4.在竞投现场扰乱竞投秩序，竞投主持人认为其行为已影响项目的“公开、公平、公正”竞争或影响本项目的正常交易的；

5.在交易结果公示结束前，被投诉或举报提供虚假资料报名，并经核实的；

6.在交易结果公示结束前，被投诉或举报采取不正当手段参与竞投，并经核实的；

7.其他违反法律法规规定的情形的。

（二）竞得人存在下列情形之一的，取消其竞得资格：

1.竞得标的物后，拒绝现场签订《番禺区农村集体资产交易确认书》的；

2.在交易结果公示结束后，因竞得人原因未在规定的时间内到指定场所签订合同的（在交易结果公示期间，有人对交易程序或竞得人资质资格提出异议或投诉，正在核实相关情况的除外）；

3.被取消竞投资格的；

4.其他违反法律法规规定的情形的。

（三）竞投人或竞得人存在下列情形之一的，报名时所交的交易保证金不予返还：

1.竞得人竞得本项目后，拒绝现场签订《番禺区农村集体资产交易确认书》的；

2.竞得人在交易结果公示结束后，因竞得人原因未在规定的时间内到指定场所签订合同的（在交易结果公示期间，有人对交易程序或竞得人资质资格提出异议或投诉，正在核实相关情况的除外）；

3.被取消竞投资格的（竞投人未按照本《交易文件》要求准时报到或到达现场参加竞投的除外）；

4.其他违反法律法规规定的情形的。

（四）如竞投项目未能成功交易，项目业主单位可以申请重新组织本项目资产交易，重新组织本项目交易时，原参与本项目交易但被取消竞投资格的竞投人和被取消竞得资格的竞得人，不得再报名参与本项目对应资产的竞投；今后属于本项目业主单位其他项目的交易活动，本项目业主单位有权不接受被取消竞投资格的竞投人和被取消竞得资格的竞得人参与。

1. **纠纷处理原则**
2. 竞投人（包括竞得人）与项目业主单位就本次交易事宜（包括交易保证金处理规则）有争议的，由竞投人（竞得人）与项目业主单位自行协商解决，无法达成一致意见的，通过法律途径解决，与广州市番禺区农村集体资产交易管理中心无关。

（二）交易公告及《交易文件》中载明的项目面积与实际面积对比，上下浮动如不超过交易公告及《交易文件》中载明的项目面积的5%（含5%）的，不影响交易结果。交易公告及《交易文件》中载明的项目面积与实际面积对比，上下浮动比例如超过交易公告及《交易文件》中载明的项目面积的5%（不含5%）的，在不低于竞得价（如果以单价进行竞投，必须折算为月、季度或年租金）及不改变实质性条款（如租赁年限、递增情况、用途等，不限于上述情况）的前提下，由项目业主单位与竞得人公平协商解决，按实际面积计算租金。

1. **风险提醒**
2. 竞投意向人在报名参加竞投前须全面阅读本《交易文件》的所有内容，本交易公告是广州市番禺区农村集体资产交易管理中心接受本项目业主单位的委托而发布的。本次项目所有信息均由项目业主单位以书面形式提供，由项目业主单位对信息的真实性负责。
3. 本项目以现状为准，本交易公告提供的本项目的说明和提供的图片资料等，仅供竞投人参考，不构成对项目的任何担保。请竞投意向人在报名参与竞投前必须仔细审查本项目的情况，调查项目的权属情况、合法性、是否存在未决的纠纷等（不限于上述情形）情况和是否存在其他瑕疵（提醒：请竞投人务必仔细审阅本公告“项目基本情况”对“产权证及相关批准文件办理情况”的披露）。竞投人应认真研究查看项目的实际情况，并请亲自实地看样，未看样的竞投人视为对本项目现状的确认，竞投意向人一旦作出交易报名的，即表明已完全了解，并接受项目的现状和一切已知及未知的瑕疵，责任自负，并对有关承诺承担法律责任。
4. 广州市番禺区农村集体资产交易管理中心不对进场交易的项目的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任。
5. **其他注意事项**
6. 竞投意向人的竞投资格一经受理确认，无特殊的情况下不予撤回。
7. 广州市番禺区农村集体资产交易管理中心不向竞投人退还报名时所提交的所有资料。
8. 竞投成功后，竞得人须按本文件的约定履行其义务，否则相关责任由竞得人自行承担。

（四）根据《广东省农村集体资产管理条例》第二十五条“农村集体资产实行承包、租赁经营的，应当依法采取招标、公开竞投、公开协商等方式确定经营者”的规定，本项目采取公开竞投的方式组织交易，而非招标投标方式，不适用《招投标法》。

1. **联系方式**

广州市番禺区农村集体资产交易管理中心

联系电话：020-39199319

地址：番禺区禺山西路景观大道沙头街道办事处东侧一楼（番禺区农村集体资产交易管理中心）

项目业主单位联系方式

联系人：古海文 联系电话：13580583339

地址：大龙街傍江西村委会（傍江西村中和南大街2号）

广州市番禺区农村集体资产交易管理中心

2024年1月11日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称:大龙街市莲路傍江西村段75号楼房项目，交易编号：区集资竞 20230339）是广州市番禺区农村集体资产交易管理中心（以下简称：交易中心）接受广州市番禺区大龙街傍江西村股份合作经济社（以下简称：项目业主单位）的委托而进行，本交易中心组织的本次交易的行为仅为代理行为。

二、竞投意向人在报名参加竞投前须全面阅读本《交易文件》的所有内容，交易公告是本交易中心接受本项目业主单位的委托而发布的。本次项目所有信息均由项目业主单位以书面形式提供，由项目业主单位对信息的真实性负责。

本项目以现状为准，本交易公告提供的本项目的说明和提供的图片资料等，仅供竞投人参考，不构成对项目的任何担保。请竞投意向人在报名参与竞投前必须仔细审查本项目的情况，调查项目的权属情况、合法性、是否存在未决的纠纷等（不限于上述情形）情况和是否存在其他瑕疵**（再次提醒：请务必仔细审阅本交易文件第一章“项目基本情况”对“产权证及相关批准文件办理情况”的披露）。**竞投人应认真研究查看项目的实际情况，并请亲自实地看样，未看样的竞投人视为对本项目现状的确认，竞投意向人一旦作出交易报名的，即表明已完全了解，并接受项目的现状和一切已知及未知的瑕疵，责任自负，并对有关承诺承担法律责任。

本交易中心不对进场交易的项目的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任。

根据《广东省农村集体资产管理条例》第二十五条“农村集体资产实行承包、租赁经营的，应当依法采取招标、公开竞投、公开协商等方式确定经营者”的规定，本项目采取公开竞投的方式组织交易，而非招标投标方式，不适用《招投标法》。

三、拟参加竞投的竞投意向人应认真阅读《交易文件》中所有的事项、条款等要求，并按《交易文件》的要求和规定提供报名资料，保证所提供全部资料的真实性、合法性。竞投意向人没有按照本《交易文件》的要求提交全部资料参加报名的，将不予确认其竞投资格。竞投意向人的竞投资格一经受理确认，无特殊的情况下不予撤回。

四、本《交易文件》共分三章，分别为：

第一章 竞投邀请函

第二章 竞投人须知

第三章 合同格式

五、《交易文件》的澄清

《交易文件》的澄清是指项目业主单位对《交易文件》中的遗漏、词义表述不清或对比较复杂的事项进行说明，回答竞投人提出的各种问题。竞投人对《交易文件》如有疑问，可在竞投前要求澄清，按《交易文件》中载明的地址以书面形式通知项目业主单位或本交易中心。项目业主单位根据情况采用适当的方式予以澄清，并在其必要时将不标明问题来源的书面答复发给已领取《番禺区农村集体资产交易管理中心竞投资格确认书》的每一个竞投人，该澄清的内容为《交易文件》的组成部分。

六、《交易文件》的修改

（一）《交易文件》的修改是指项目业主单位对《交易文件》中出现的错误进行更正。

（二）《交易文件》的修改将以公告、传真或其他书面形式发给所有竞投人，该修改书将构成《交易文件》的一部分，对竞投人有约束力。竞投人在收到通知后应在规定的时间内以传真或其他书面形式予以确认，在规定的时间内未予以确认的，视为收到且接受修改书的所有内容。如竞投人对修改内容不同意的，可向本交易中心申请退出交易活动，并不计利息原额原路退还交易保证金。

七、交易保证金

（一）交易保证金用于避免本次交易因竞投人的行为使项目业主单位遭受损失，是竞投人承诺依约履行本交易规则的担保。交易保证金为资格文件的组成部分之一。

（二）竞投结束后，竞得人的交易保证金转至项目业主单位指定账户，不再向竞得人退还。竞得人以项目存在权属瑕疵（包括但不限于项目未获得《建设用地规划许可证》等）问题为由提出异议、投诉或拒绝签订合同的，视为自行放弃竞得资格并构成违约，所交交易保证金不予退还。

（三）竞投结束后，竞投人与项目业主单位因交易保证金事宜产生的一切纠纷，广州市番禺区农村集体资产交易管理中心不承担任何责任。

（四）其他与交易保证金交纳标准、要求、管理及退还规则，按照第一章竞投邀请函中有关交易保证金管理的条款要求执行。

八、竞投原则及流程

（一）竞投原则：竞投工作根据国家和地方政府有关法规，遵循“公开、公平、公正”的原则进行。

（二）竞投流程：

1.在竞投开始前，各竞投人按竞投规则取得竞价牌。

2.竞投主持人讲解竞投现场秩序要求、竞投方式和规则和介绍项目的基本情况。

3.现场答疑环节，竞投人对项目有疑问的可向项目业主单位提问，项目业主单位代表结合实际情况回应；项目业主单位也可对项目作补充说明。如无，开始竞投活动。

4.主持人按照竞投规则主持竞投，确定最高报价和竞得人。

5.主持人宣布竞投结束。

6.各竞投人现场办理最高报价书面确认手续。

7.竞投现场监督人员签名确认竞投结果。

8.竞得人与项目业主单位现场签订《番禺区农村集体资产交易确认书》。

九、签订合同

（一）《番禺区农村集体资产交易确认书》为签订合同的重要依据之一，是合同的一个组成部分，竞得人应按《交易确认书》指定的时间、地点与项目业主单位签订合同（在交易结果公示期间，有人对交易程序或竞得人资质资格提出异议或投诉，正在核实相关情况的除外）。

（二）签订合同时间：

1.在交易结果公示期间如无收到异议或投诉，则在交易结果公示结束后 5 个工作日内签订合同（具体时间由项目业主单位和竞得人双方协商确定）。

2.在交易结果公示期间收到异议或投诉的，在异议或投诉处理完毕后，根据处理结果确定是否继续签订合同。具备签订合同条件的，在投诉处理完毕后 5 个工作日内签订合同。

3.签订合同时，竞得人必须凭《番禺区农村集体资产交易确认书》和项目业主单位签订相关合同，如因竞得人原因逾期不签订合同的，则视为竞得人自行放弃竞得权，并由项目业主单位收回项目，竞得人所交的交易保证金按交易公告要求操作。

十、其他注意事项

（一）竞投意向人的竞投资格一经确认，无特殊情况不予撤回。

（二）本交易中心不向竞投人退还报名时所提交的所有资料。

（三）竞投成功后，竞得人须按本文件的约定履行其义务，否则相关责任由竞得人自行承担。

（四）如因不可抗力等因素造成交易项目延期或者改期的，本交易中心将在第一时间以包括但不限于网上通知公告、公告栏公告、电话、短信等形式告知所有竞投人或竞投意向人，本交易中心不对交易项目延期或改期可能造成的损失承担任何责任。

**第三章 合同格式**

**合同编号：傍江西村（联社）**

**地上附着物租赁合同**

甲方（出租人）：广州市番禺区大龙街傍江西村股份合作经济社

法定代表人：罗树坚

联系地址：广州市番禺区大龙街傍江西村中和南大街2号

联系电话：34562808

乙方（承租方）：

社会统一信用代码：

法定代表人：

身份证号码：

联系地址：

联系电话：

乙方通过广州市番禺区农村集体资产交易管理中心举行的公开竞投竞得甲方位于大龙街市莲路傍江西村段75号地上附着物,（以下简称：“租赁物”）的承租权。根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，按照《广州市农村集体资产交易管理办法》的要求，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就有关租赁事宜达成合同如下：

**一、[租赁物](http://baike.baidu.com/view/277836.htm" \t "_blank)基本情况**

1.甲方将位于广州市番禺区大龙街市莲路傍江西村段75号地上附着物出租给乙方使用（详见附件红线图）。

2.该租赁物面积约7500平方米，占地面积：1850平方米，一栋共四层。（租赁物的西侧为中和西路2号、4号、6号、6-1号不在本次租赁范围内），乙方在签订本合同时已对有关面积进行了核对并表示没有异议，若实测面积与本合同约定不一致的，仍按照本合同约定的租金支付。

3.该租赁物不得经营小散乱污行业，不允许经营废旧垃圾回收、冷库、各种化学危险品、噪音、废液及粉尘等污染行业等。不得在该租赁物内非法存放、经营易燃、易爆危险物及违禁物品等,用途必须符合法律法规规定和合同约定，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变用途。否则，甲方作乙方根本违约处理。

4.该租赁物甲方没有办理有关国土、规划、报建手续，租赁物没有房产证，但所有权/使用权属于甲方。未办理消防手续，如需办理，由乙方自行出资办理；乙方必须自行出资按上级要求完成排水单元达标建设和房屋安全鉴定（合同到期或其他原因提前终止合同的，相关的排水设施无偿归甲方所有），否则，从有关部门规定的办理期限次日起，按照每日500元的标准支付违约金，逾期超过2个月的，甲方有权解除本合同，没收合同履约保证金。甲方对是否能办妥相关证照不作任何承诺，由乙方自行承担风险。

5. 乙方已经对该租赁物进行实地考察，已经全面清楚了解并接受该租赁物的所有现况（包括但不限于规划、用地性质、用地审批、报建、产权证、权属、消防、排水、环保、供水、供电等情况），乙方已知晓该租赁物的所有现状，不得因该租赁物本身包括但不限于规划、用地性质、用地审批、报建、产权证、权属、消防、排水、环保、供水、供电等问题主张违约、解约及要求甲方赔偿以及追究甲方的法律责任，由此产生的风险及经济损失由乙方自行承担，与甲方无关。乙方不能以该租赁物规划用途对乙方不适用，或乙方无法取得相关证照为由，提出解除合同或要求甲方赔偿损失。

6.该租赁物（包括水电、装修设施等）按交付当天现状交付给乙方使用，甲方交付的租赁物以实际交付当日的现状为准，甲方不承担租赁物内的一切经营用品（包括但不限于餐桌餐椅、厨房用具等）给乙方使用的义务。乙方如需对租赁物整修，须经甲方书面同意后，乙方才可以整修并应自行承担整修费用及租赁期内的维护修缮责任。

**二、租期**

1.该租赁物的租赁期限为：十八年，自2026年1月1日至2043年12月31日止。（2026年1月1日至2026年1月5日为交接免租期）

2. 租赁期满，乙方应如期返还租赁物。

**三、保证金、租金、卫生费**

1.甲乙双方签订合同时，乙方已向甲方交纳的交易保证金100万元自动转为合同履约保证金100万元（大写：壹佰万元整）。在合同终止时，若乙方没有违约且已经结清应缴租金及各种费用，并按合同约定将该租赁物完好无损地交还给甲方，合同履约保证金经有关部门批复同意退款后，在10个工作日内无息返还给乙方。该合同履约保证金不能抵作租金。

2.乙方以每月 元租金租用甲方该租赁物，租期内租金以每三年为一期，每期在上期租金额上递增一次,递增率为10%,如此类推,至合同期满。此租金均不含税，甲方收取该租金只开具收据，如乙方提出或上级部门要求开具发票时，甲方应配合开具发票，但因此导致甲方承担的税费，由乙方向甲方额外支付，税费须在开具发票之前支付，该税费甲方只开具收据,因本租赁物交易及租赁行为所产生的一切税费均由乙方另行承担。

3.乙方需向甲方缴交生活垃圾代运费（卫生费）每月暂定为￥3000元(不含税）（大写：叁仟元整），若日后垃圾量增加，甲方有权按照实际的垃圾量收取费用，该费用与租金同时收取。日后，若有关费用予以调整的，以调整后的费用价格为准。其它工业垃圾、余泥由乙方自行解决。

4.乙方应在签订合同当天向甲方付清首月租金及生活垃圾代运费，自承租次月起，乙方必须在每月10日前交清当月租金及生活垃圾代运费，款项转入甲方指定账户：

账 号：926920001000005172

开户行：广州农村商业银行股份有限公司傍西支行

户 名：广州市番禺区大龙街傍江西村股份合作经济社

5.甲方在收到乙方交付的履约保证金、首月租金及生活垃圾代运费后，须按租赁合同约定，于2026年1月5日前移交该租赁物给乙方使用，因乙方原因，该租赁物未能交付的，乙方仍需按合同的租赁期限交纳租金。移交时，乙方应在现场接收，并在《资产交接确认书》上签字盖章，并备注“同意按照该资产的现状接收”，乙方拒绝签收的，不影响其同意按原状接受资产的事实认定。

6.乙方逾期向甲方支付租金以及本合同约定的其他价款的，乙方每逾期一日，应按拖欠总额的千分之一向甲方支付违约金。若乙方逾期累计达30日没有缴齐租金以及本合同约定的其他价款的，则甲方有权解除本合同，没收合同履约保证金，停水停电、甲方有权开启租赁物大门，并自行收回该租赁物的使用权，乙方应按甲方规定的限期内将物品搬走，否则，该地块上存放的所有物品视为乙方或次承租人（若有）的弃置物，甲方有权任意处置。如其中包含、涉及他人物品或权益的，由乙方承担全部责任，导致甲方被第三人以起诉等形式主张权利的，产生的包括但不限于诉讼费、律师费、垫付款等费用由乙方承担。甲方自行清理或聘请第三方清理引起的一切费用将由乙方承担。

**四、水电供给及费用支付**

1.乙方使用租赁物所发生的水电费、用水设施、用电设施的维修保养更新费等费用由乙方承担。乙方使用甲方提供的转供水、转供电的，乙方应根据实际用水量、用电量，按时向甲方缴交用水综合费用、用电综合费用。用水综合费用、用电综合费用每月结算一次，乙方必须每月12日至15日（交费日如有调整，以调整后的日期为准）向甲方交清上月费用，甲方只开具收据收取，逾期支付的，按照所欠款项每日千分之一的标准支付违约金。

2.乙方涉及使用市政直供水、直供电的，相应费用全部由乙方承担，乙方应自行向相关部门缴纳费用。

**五、转租、分租**

1.租赁期内，乙方转租、分租的须经甲方书面同意，且转租、分租合同年限不能超过本合同年限和有关约定，否则，乙方与第三人所签合同（协议）的全部责任由乙方自行承担。

2.租赁期内，如乙方需要转让合同权利义务（变更乙方），由乙方提供第三承租方的身份信息给甲方，经甲方审定并书面同意变更后，由乙方和新承租方共同到甲方地址所在地办理变更租约手续，乙方需向甲方缴交50000元/次（不含税）作为变更手续费。由甲方与新承租方重新签订租赁合同。

3.若乙方擅自转租/分租，视为乙方严重违约。甲方有权解除本合同的同时，没收合同履约保证金、收回租赁物，并有权向乙方追偿甲方所受一切损失及本合同该年度年租金的30%作为违约金。该租赁物日后所发生一切的债权、债务及安全事故均由乙方负责。

**六、装饰、装修**

1.乙方需对该租赁物整体安全、物业形象更新进行升级改造，并承担由此产生的全部费用约800万元及相关责任。因改造方案需要根据乙方实际经营类型确定，乙方必须在2026年3月31日前提交改造方案给甲方，经甲方审定书面同意后，乙方必须在2027年3月31日前完成对商业楼升级改造。否则，甲方有权作乙方违约处理；

2.乙方对该租赁物进行修缮、装饰装修等必须向甲方提出书面申请并提供施工方案及图纸，经甲方书面同意后方可进行。无论是合同被认定为无效，还是租赁期届满或者合同解除时，该修缮、装饰装修物无偿归甲方所有，甲方在任何情况下（包括但不限于合同无效、乙方原因导致的合同解除、合同终止）对该修缮、装饰装修物不作一切形式的补偿。乙方不得擅自拆除该修缮、装饰装修物（包括水电设施），否则应按甲方要求恢复原状或按第三方评估价进行赔偿且甲方有权没收合同履约保证金。

3.乙方未经甲方同意进行修缮、装饰装修的，租赁期届满或者合同解除时，乙方不得自行拆除该修缮、装饰装修物（包括水电设施），但甲方有权要求乙方拆除或恢复原状或聘请第三方代履行恢复原状，所需费用由乙方承担，相关一切责任由乙方自行承担。同时甲方有没收合同履约保证金的权利。甲方未要求乙方拆除的，该修缮、装饰装修物无偿归甲方所有,甲方对该修缮、装饰装修物不作一切形式的补偿。

4.因乙方修缮、装饰装修或拆除造成租赁物毁损的，乙方应当恢复原状或者按第三方评估进行赔偿，经甲方通知乙方未恢复原状或赔偿的，甲方有权聘请第三方恢复，产生的费用由乙方承担。任何情况下，甲方均不补偿乙方修缮、装饰装修的费用。

5.乙方在租赁期限内不得随意改变本合同规定的构筑物附属设施及水、电、消防管网等设施。如确需改动建筑物，应先取得甲方书面同意方可实施。甲方可提供适当的协助，所需费用及责任由乙方承担。

6.乙方未经甲方同意擅自进行装修、修缮、修葺的，在任何情况下，乙方均不得自行拆除，甲方有权要求乙方拆除并且没收合同履约保证金权利。租赁期届满、因乙方违约导致合同解除或者乙方主张合同无效的，凡依附于该租赁物的建构筑物、装修、电线电缆等用电设备及增加的入墙入地的设施全部无偿归甲方所有。乙方不得擅自拆除，若乙方擅自拆除的，甲方有权要求乙方按第三方评估价进行赔偿。

**七、其它约定**

1. 甲乙双方在签署本合同时，应具有签署本合同的合法资格或授权，且在签署本合同时无任何法律障碍，具有完全民事行为能力，清楚知道本合同条款约定的法律效力，认为约定公平，没有误解，清楚各自的权利和义务。乙方清楚知道该租赁物的现状，双方均愿意按合同约定严格执行。

2.租赁期内，乙方经营过程中产生的任何风险及责任均由乙方自行承担。特别是如发生乙方与聘用员工之间的劳动争议（包括但不限于工作纠纷、欠薪纠纷），乙方应及时依法处理。如因此导致甲方承担有关责任的，属乙方违约，甲方有权解除本合同并按违约处理。若甲方对此产生垫付费用的，甲方有权向乙方追偿两倍的垫付费用。

3.租赁期间，乙方应遵守相关法律法规，服从国家相关部门管理，自行办理有关经营所需证照，生产经营必须符合环保及有关部门的要求，不得利用该租赁物进行不符合中国法律和损害社会公共利益的违法活动，否则，一切经济和法律责任由乙方承担。

4．租赁期间，乙方应依法开展经营活动，自行承担全部的安全、消防、人身损害等一切责任。

5. 乙方未遵守、履行本合同中所有约定的内容或者相关法律法规之规定的义务，视同乙方根本违约，甲方有权解除本合同，无偿收回该租赁物或不向乙方交付租赁物，且乙方应赔偿甲方因此而造成的一切损失，甲方有权没收乙方已支付的租金和合同履约保证金。因乙方违约导致甲方主张权利所产生的费用（包括但不限于律师费、交通费、差旅费等),均由乙方负担。

6.租赁期内，乙方要负责对该租赁物及其附属设施设备（包括但不限于门、窗、锁、水电等）进行维修、保养、沟渠的清理，并承担由此产生的全部费用及相关责任，与甲方无关。

7.租赁物内原有电梯2台（大堂1号梯，2号梯），甲方不保证交付时租赁物内电梯能够正常使用，只按交付时现状交付。乙方使用电梯前，应聘请有资质的电梯运行安全检查机构对电梯进行安全检查，并自行与相关部门确认电梯的相关手续是否齐备，由此产生的一切费用均由乙方自行承担。甲方将租赁物使用权交付给乙方后，乙方负责租赁期内电梯设施的一切日常维护、维修、更换（包括更换零部件及整梯更换）费用。

8.租赁期内，乙方应当每年为租赁物购买财产综合险（保额不得少于10,000,000.00元）和第三者责任险（保额不得少于5,000,000.00元），保险费用由乙方承担，被保险人应为甲方。乙方每年购买上述保险后，应提供保单复印件给甲方备份。不购买或购买保险金额不足时视作乙方违约处理，因未购买保险造成的甲方损失，由乙方负责赔偿。

9.合同期满，如乙方不再续租，乙方应在合同期满或解除时将该租赁物完好无损地交还给甲方，包括乙方在租赁期内依法依规加建的建筑物全部无偿归甲方所有；乙方违法加建的构建物，应根据甲方要求拆除或按原状移交，甲方对该构建物不作一切形式的补偿。逾期交还的，甲方将按照本合同最后一个月应缴款的三倍计收取场地占用费直至乙方交还；同时甲方有权自行收回该租赁物及停水停电，逾期交还超过5天的，视为乙方自动放弃该地块上的所有物品的所有权，甲方有权自行处置该物品且不予退还合同履约保证金，如其中包含、涉及他人物品或权益的，由乙方承担全部责任，导致甲方被第三人以起诉等形式主张权利的，产生的包括但不限于诉讼费、律师费、垫付款等费用由乙方承担。

10.合同期内如乙方中途申请解除合同，合同履约保证金归甲方所有，乙方无权追讨，并要缴齐所欠款项及赔偿由此造成的甲方损失。

11.租赁期限内，乙方有违约情形的，租赁期满时不能享有优先承租权。

**八、合同的解除**

1.甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

（1）租赁物占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）租赁物因社会公共利益被依法征用的；

（3）租赁物因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

（4）租赁物在租赁期内被鉴定为危房；

（5）因不可抗力致使本合同不能履行；

2.乙方有下列情形之一的，视为根本违约，甲方有权解除合同：

（1）未足额交付合同履约保证金的；

（2）逾期支付租金及其他费用累计超过30天的；

（3）与第三人发生纠纷（包括但不限于劳资、工伤、安全事故纠纷），未及时依法处理，造成甲方损失或垫付费用的；

（4）擅自改变租赁物用途或利用租赁物进行违法活动的；

（5）未经甲方同意，擅自对租赁物重新装修、加建搭建施工的；

（6）未经甲方同意，擅自转租、分租租赁物的；

（7）未为租赁物购买财产综合险超过60日的；

（8）乙方其他行为严重损害甲方利益，或者导致合同目的不能实现的。

**九、通知送达**

本合同载明的联系地址为双方有效通知送达地址且为司法文件送达地址。一方变更通知送达地址的，应及时书面通知另一方，如未及时通知对方，自行承担不利后果。除本合同另有约定外，任何一方对于对方之通知，均应以信函或有回执之快递信函书面方式通知。邮寄通知以对方收到之日为送达日，但如对方变更地址而未通知或拒绝接受或因其它事由未能接受者，以邮寄之后第三日为通知送达日。若变更一方怠于履行通知责任，给另一方造成损失的，变更一方须向对方承担赔偿责任。

**八、不可抗力条款**

1.该租赁物被政府依法征用、征收或者要求三旧改造时，本合同自行终止，双方互不承担违约责任，乙方不得向甲方要求返还已支付的租金，乙方交齐一切欠缴费用后甲方才将合同履约保证金无息返还给乙方。乙方同意所有补偿款均归甲方所有。

2.如遇不可抗力致使本合同不能履行或不能完全履行时，双方互不追究责任，并应妥善进行协商、变更或解除合同。

**九、争议解决方式**

本合同于广州市番禺区签订，双方在履行本合同过程中发生争议的，应协商解决，不愿协商或协商不成的，一致同意到广州市番禺区人民法院提起诉讼。

**十、特别约定**

甲乙双方均确认：即使本合同因没有报建手续或房屋产权证等原因而无效或解除的，双方关于合同解除、终止等情况下争议解决条款仍然有效。且双方认为关于合同解除等争议解决条款的约定是双方真实意思表示，没有误解，甲乙双方清楚各自的权利和义务。乙方清楚知道该租赁物的现状，双方均愿意按合同约定严格执行，乙方承诺不因合同无效和解除而要求甲方作出任何赔偿或补偿（包括但不限于装修费及一切经营收入）。

租赁物被政府认定为违法建设时，本合同自政府责令限期拆除之日自行终止，双方互不承担违约责任;乙方应在政府要求的期限内将租赁物内物品搬离，到期未搬离以及无法搬离的部分（包括但不限于装饰装修、入墙入地设施等）因政府强拆损毁的，乙方承诺自行承担由此造成的损失，与甲方无关;乙方有分租、转租行为的，因强拆引起的次承租人的一切纠纷，乙方承诺自行承担由此造成的损失，与甲方无关。

合同被认定无效时，乙方承诺在前述事由发生之日起 当日内交还租赁物，除能用人手随意拿走的器具乙方可自行搬走外，所有入墙入地的固定装修、设备设施等均无偿归甲方所有，乙方如有损坏应当承担维修及赔偿责任。如非甲方书面同意增加的装饰、设备设施，甲方有权要求乙方自费恢复原状或赔偿另行拆除所产生的损失。乙方逾期交还的视为乙方违约，甲方有权没收乙方合同履约保证金，并自乙方逾期交还之日起按照本合同最后一个月应缴款的三倍计收占用费直至乙方交还；逾期交还超过7天的，视为乙方同意由甲方自行收回，屋内物品为乙方弃置物，如其中包含、涉及他人物品或权益的，由乙方承担全部责任，甲方自行清理或聘请第三方清理引起的一切费用将由乙方承担。同时，自逾期交还之日起，甲方有权采取停水停电措施直至租赁物收回，由此造成乙方损失由乙方自行承担。

**乙方确认：上述约定乙方已完全知悉法律及经济后果，是乙方的真实意思表示，乙方自行评估相关风险。**如乙方违反上述约定，甲方因此陷入纠纷的，乙方承诺承担甲方所有的付出，包括但不限于律师费、担保费、赔偿款等。

**十一、其它条款**

1合同中的条款标题仅为使用方便而设置，不作为对合同条款进行解释的依据，各方需结合条文正文全面理解和使用合同。.

2. 本合同正本一式五份，甲乙双方各执一份，­番禺区农村集体资产管理交易中心一份，大龙街农村集体资产资源管理交易中心、结算中心各存档一份，本合同自双方签字和盖章后生效。

（以下部分无正文）

甲方：广州市番禺区大龙街傍江西村股份合作经济社

（盖章）：

法定代表人：

乙方：（签名/盖章）：

法定代表人/授权代表：

日期：