

东环街蔡二村三资交易预审表

申请日期：2026年9月14日

呈报项目	东环街蔡二村市新路133至143号（单号）		
申请单位	广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社	经办人及联系电话	蔡结婷 34518045
内容简介及申请交易理由	本社有位于蔡二村市新路133至143号（单号）物业，目前出租中，租期自2006年12月1日起至2026年11月30日止。资产类型：厂房。 现重新制定新的招租方案，主要招租方案如下：该物业一层占地面积约1810.72m²，建基面积约1810.72m²，建筑面积约1810.72m²。交易底价36000元/宗/月（含税），生活垃圾运输费100元/月，递增方式月租金每三年递增5%，租期9年（合同起止时间以实际签订合同约定时间为准）。交易保证金20万元，合同履行保证金12万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委会”根据交易需要选择现场竞投或网上竞投，竞投结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞投方式规定执行。每次叫价递增200元或其他的整数倍，且不得超过7200元，价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。		
村“两委会”意见	村书记、主任、理事长：[Signature] 蔡边二村党总支（盖章） 村副理事长：[Signature] 蔡二村民委员会（盖章）		
三资交易中心意见	资料齐全，符合“三资交易”条件，拟上平台交易，呈领导审批。 经办人：[Signature] 审核人：蔡结婷 负责人：[Signature] 2026年9月14日 2026年9月14日 2026年9月15日		
城建中心意见	拟同意，该物业符合国土空间规划，请依法依规划办理。 负责人：[Signature] 2026年9月16日		
经济发展办意见	拟同意，呈领导审批。 负责人：[Signature] 2026.9.16		
分管领导意见	[Signature] 2026年9月17日		
备注			

第 10 卷

蔡二村交易标的信息表

填报单位（盖章）：广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社

填报时间：2026年8月21日

序号	项目	具体内容	备注
1	标的名称	蔡二村市新路133至143号（单号）	
2	地址	蔡二村市新路133至143号（单号）	
3	资产资源性质	☐ 商铺 ☒ 厂房 ☐ 土地 ☐ 其他_____	
4	土地性质	建设用地	
5	面积	占地面积约1810.72m²，建基面积约1810.72m²，建筑面积约1810.72m²	
6	交易年限	9年	
7	月租金	36000元/宗/月（含税）	
8	首年租金	43.2万元	
9	租金递增情况	月租金每三年递增5%	
10	竞投保证金	20万元	
11	合同总金额	4085640元	
12	表决会议层级	☐ 成员大会 ☒ 成员代表大会	
13	交易地点	☐ 区交易中心 ☒ 街交易中心 ☐ 现场竞投	
14	交易方式	☒ 网上竞投 ☐ 现场举牌 ☐ 暗标竞投 ☐ 协商谈判	
15	公告公示时间	☒ 5个工作日 ☐ 10个工作日 ☐ 15个工作日	

说明：一、上区交易标准：1、单次交易额100万以上（含本数）
2、首年租金100万以上（含本数）
3、合同总金额500万以上（含本数）
4、农用地100亩以上、非农用地20亩以上（含本数）
5、商铺建筑面积1000平方米、厂房建筑面积3000平方米以上（含本数）

二、公告公示时间：总标的总额5000万（含本数）以下不少于5个工作日，
5000万-10000万（含10000万）不少于10个工作日，
10000万以上不得少于15个工作日。

三、涉及土地交易，需提供地块示意图，并标注各地块性质（可向城建咨询）。

四、成员大会标准：1、农用地面积超过300亩（不含本数，下同），且租期超过10年；
2、非农用地面积超过20亩，且租期超过10年的；
3、商铺建筑面积超过1000平方米，且租期超过10年的；
4、厂房建筑面积超过5000平方米，且租期超过10年的；
5、合同收入总金额超过3000万元，且年均收入300万元以上的。

填报人：

蔡锐坚

负责三资干部复核：

蔡锐坚

书记确认：

马志伟

三资交易中心初审人：

马志伟

复核人：

马志伟

蔡边二村股份社集体资产资源交易立项申请表

项目编号:

填报日期：2026年9月14日

股份社情况	名称	广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社		统一社会信用代码	N2440113741895497G
	所在地址	蔡二村红门西坊大街15号		法人代表	蔡志伟
资产交易情况	资产名称和编号	彩虹路沿线至市场沿线(地)011385000008-zy0013 (蔡二村市新路133至143号(单号))、蔡二村市新路133至143号(单号)(资产编号待新增)			
	资产地点	蔡二村市新路133至143号(单号)			
	经营用途	商业	交易方式	现场竞投或网上竞投	
	占地面积	约1810.72m²	建筑面积	约1810.72m²	
	交易底价	36000元/宗/月(含税)	交易保证金	200000元	
	项目年限	9年	递增情况	月租金每三年递增5%	
股份社意见	 同意 蔡锐坚 (盖章) 2026年9月14日		村党支部意见	 同意 蔡志伟 (盖章) 2026年9月14日	
监事会意见	 蔡志伟 2026年9月14日		镇/街主管部门(交易中心)意见	(盖章) 年 月 日	
备注	每次叫价递增200元或其他的整数倍,且不得超过7200元,价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。				

蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）物业 情况说明

兹有位于蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）物业，一层占地面积约 1810.72 m²，建基面积约 1810.72 m²，建筑面积约 1810.72 m²。于 1993 年建设，属混合结构物业，可以安全使用。该物业只有不动产权证粤（2023）广州市不动产权第 07041531 号，土地总面积为 205381.7401 平方米。该物业不具备其他证照。

附件：1、不动产权证：粤（2023）广州市不动产权第 07041531 号
2、宗地图

广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社

2026 年 9 月 14 日



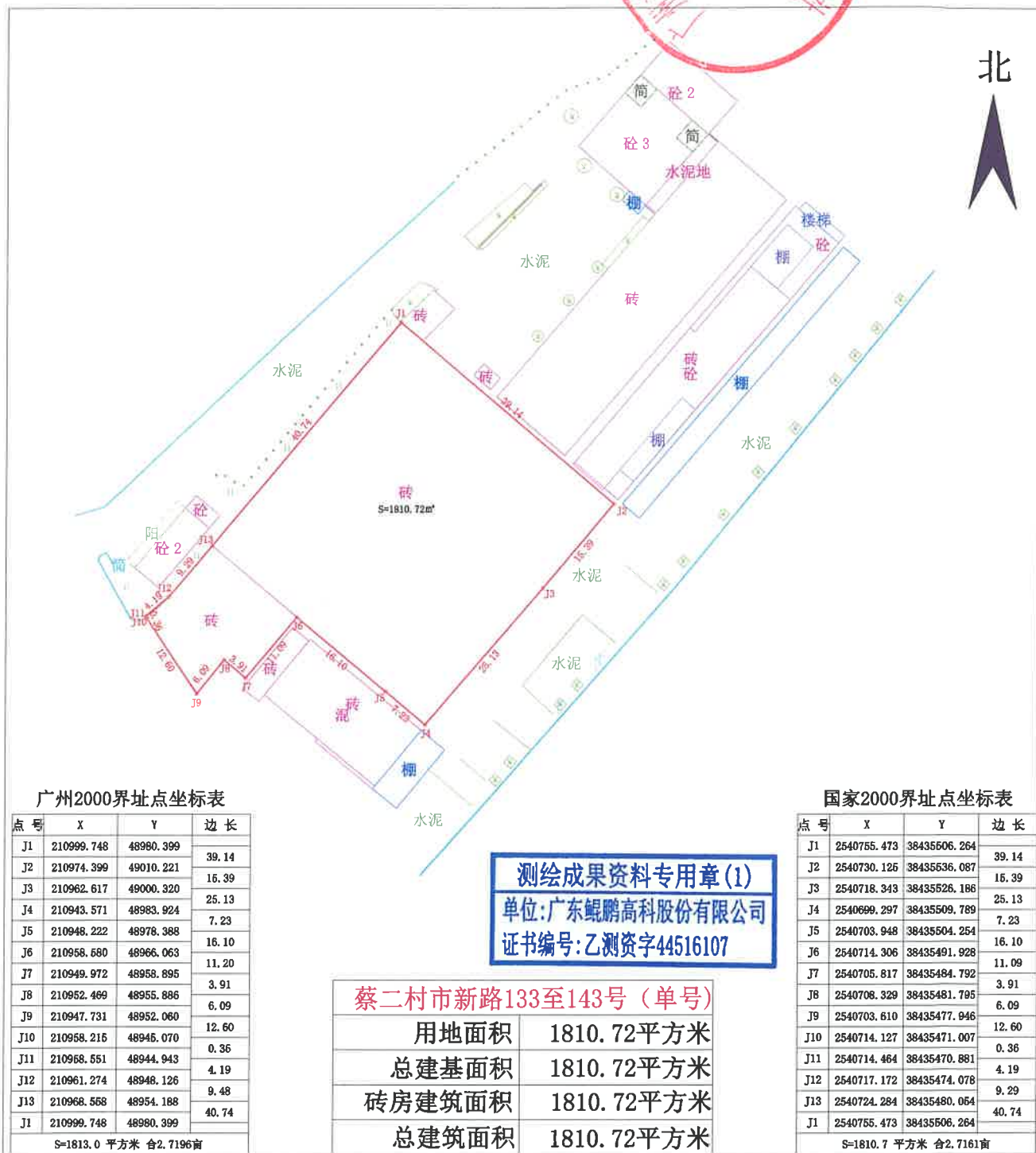
蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）资产现状图



蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）资产现状图



番禺区东环街蔡二村
市新路133至143号（单号）用地范围示意图



测绘单位:广东鲲鹏高科股份有限公司

绘图日期: 2025年3月28日
审核日期: 2025年4月21日

1:500

绘图员: 林蔚杰
审核员: 田龙海

权利人	广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社农民集体(统一社会信用代码:N2440113741895497G)
共有情况	单独所有
坐落	广州市番禺区东环街蔡边二村
不动产单元号	440113009009JA00027W000000000
权利类型	集体土地所有权
权利性质	集体土地
用途	-
面积	205381.7401平方米
使用期限	-
权利其他状况	无

本复印件仅限于 三资交易



☆登记字号：2023登记02068588
☆1. 宗地内土地分类面积以年度土地变更调查统计数据为准。2. 本宗地范围内如有涉及国有土地，应根据国有土地实际情况扣除相应土地面积，同时办理本宗地集体土地所有权变更登记。

不动产权证书



广州市规划和自然资源局

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2023 年 05 月 06 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 N0D44080561623

不动产登记图
骑缝专用章

本复印件仅限用于三资办

宗地图

工程编号: 2022土42A011

宗地代码: 440113009009JA00027

所在图幅号: 211.20-48.00、210.40-48.00、
211.20-49.00、210.40-49.00



土地权利人: 广州市番禺区东环街蔡边二村
股份合作经济社农民集体

宗地面积: 20538.1 平方米
不动产籍调查成果
审核专用章



不动产登记机构

2023年3月解析法测绘界址点

制图日期: 2023年3月31日

审核日期: 2023年3月31日

作业单位: 广州市城市规划勘测设计研究院

业务专用章

图幅比例尺: 1:2000

制图者: 徐姑依
审核者: 熊辉





宗 地 图

单位: m、m²

宗地代码: 440113009009JA00020

所在图幅号: 540.0-435.0, 540.8-435.8



土地权利人: 广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社农民集体

宗地面积: 206523.23



不动产登记机构

2017年5月解析法测绘界址点

制图日期: 2017年5月3日

审核日期: 2017年5月3日

作业单位: 广州绘宇智能勘测科技有限公司

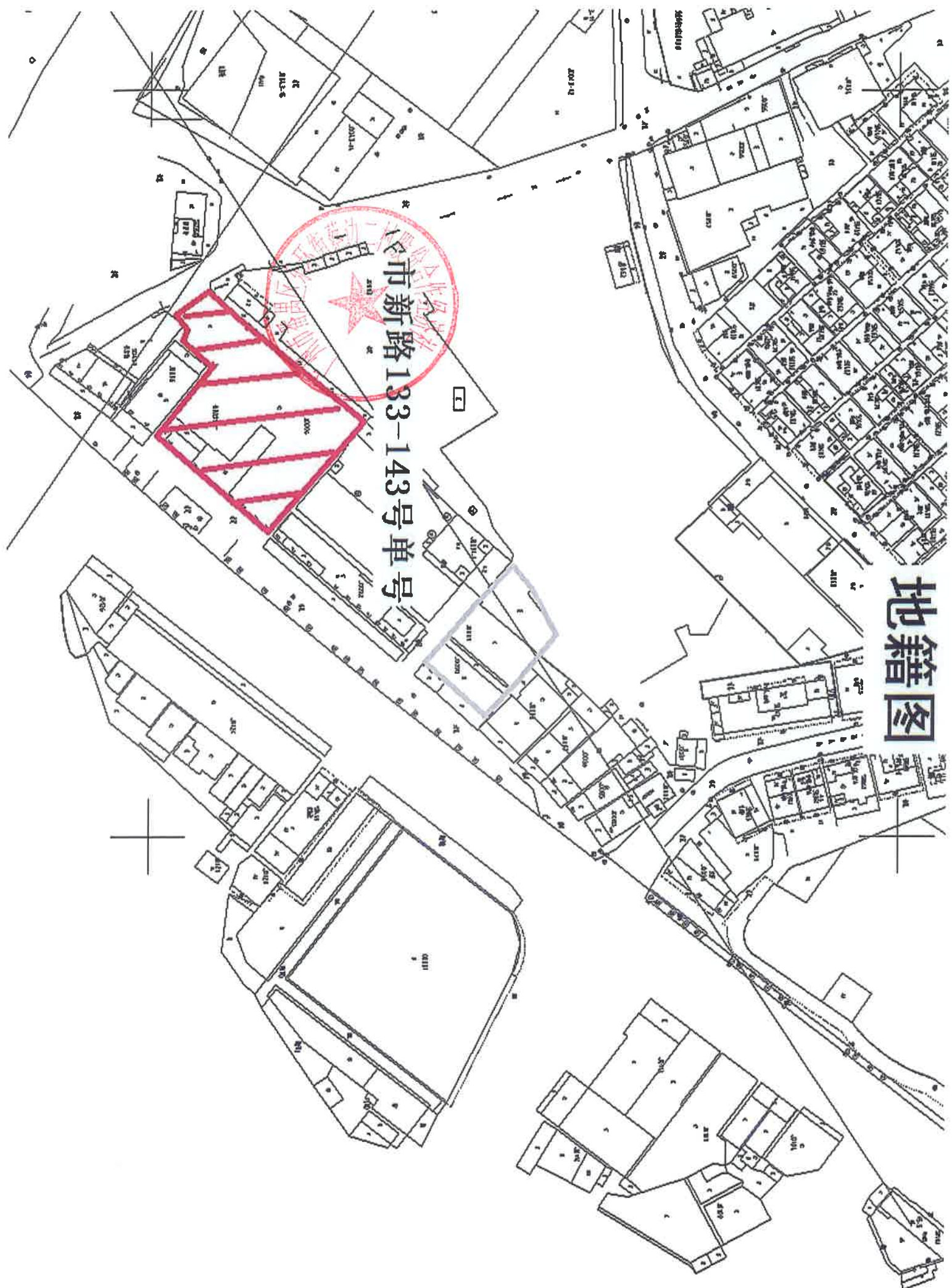
原图比例尺 1:2000

制图者: 常云静

审核者: 宾徕

地籍图

市新路133-143号单号



440113-1312454



农村集体经济组织登记证

(副本)

统一社会信用代码: N2440113741895497G



名称:

广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社

法定代表人: 蔡志伟

类型:

集体经济

资产情况:

集体土地总面积903.46亩, 资产总额20877.0万元

住所:

广东省广州市番禺区东环街蔡二村红门西坊大街15号

成立日期:

2000年12月02日

业务范围:

集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与收益分配等

有效期限:

2019年09月23日至2029年09月22日



登记机关:

广州市番禺区农业农村局

2019年 09月

23日



东环街农村集体资产交易方案

编号：[2026]第 号

东环街蔡边二村股份合作经济社拟将位于蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）的物业承租经营权委托东环街农村集体资产资源交易中心进行交易，特制订交易方案如下：

一、资产情况

（一）基本情况

- 1、交易资产类型：土地及地上附着物。
- 2、资产座落位置：蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）。
- 3、交易资产的数量：1。
- 4、交易资产的用途（证载用途）：商业用途。
- 5、交易资产的现状：出租。

（二）权属情况

- 1、土地所有权人：广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社。
- 2、土地所有权证号：粤（2023）广州市不动产权第 07041531 号。
- 3、土地使用权人：广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社。
- 4、土地使用权证号：无。
- 5、地 号：440113009009JA00027。
- 6、宗地系列号：无。
- 7、房产所有权人：广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社。
- 8、房产所有权证号：无。

（三）抵押情况

- 1、抵押权人：无。
- 2、他项权证号：无。
- 3、抵押期限：无。

二、交易要求

（一）交易类别：出租。

（二）交易方式：采用现场举牌竞价或电子竞价。

（三）行业要求：不具污染的工商业经营使用。可作仓库、商铺、办公场所、厂房，经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。用途必须符合法律法规规定和合同约定，不得私自改变用途。

（四）受让人或承租人的条件：自然人必须持有中国公民身份证，企业法人必须持有工商营业执照。

（五）面积、交易底价、交易保证金、合同履约保证金、生活垃圾运输费、租期。

1、资产所在地址、面积、交易底价（含税价格）、生活垃圾运输费、交易保证金，详细见下表：

地址	面积	交易底价	生活垃圾 运输费	交易保证 金
蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）	占地面积约 1810.72 m²，建基面积约 1810.72 m²，建筑面积约 1810.72 m²	36000 元/宗/月	100 元/月	20 万元

2、承租款按月收取，每月 5 日前交付当月承租款。

3、合同履约保证金 12 万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。

4、租期：9 年（合同起止时间以合同签订时间为准），无免租期。

5、递增情况：月租金每三年递增 5%。

6、在竞投会举办前 2 日下午 4 点前，竞投人要将交易保证金以转帐方式汇到 东环街农村集体资源资产交易中心 指定的如下帐户：①户名：广州市番禺区人民政府东环街道办事处；②开户银行：广州农村商业银行股份有限公司黄编支行；③帐号：008712100000000119；④款项来源：蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）竞投保证金。并凭银行存款凭证原件到东环街农村集体资源资产交易中心开具收据。竞投会结束后，未能成功竞得的竞投人在 30 天后交易保证金（不计息）原额退还。

7、竞投人必须凭银行出具银行存款凭证原件方可获得竞投资格确认书。

（六）交易所需的税费由出租方承担。

（七）合同的签订：自签署《成交确认书》并公示 5 日后起 5 个工作日内签订合同。

三、其他

三、其他

（一）资产交付时间：以合同为准。

（二）资产交付方式：现场察看。

（三）违约责任（详见合同）。

（四）竞投评审小组组成人员：蔡志伟、蔡锐坚、蔡燕玲、蔡结婷、蔡永聪、蔡伟能、蔡钊烽。

（五）监督小组组成人员：蔡永聪、蔡永坚、蔡永根。

（六）交易场地：东环街农村集体资产资源交易中心。

（七）竞得人确定原则：不低于底价，价高者得原则。

（八）东环街农村集体资产资源交易中心根据本方案、《蔡二村租赁合同》、《东环街农村集体资产交易申请表》及附件制作的竞投文件，由蔡边二村股份合作经济社的民主理财监督小组成员蔡永聪、蔡永坚、蔡永根审议、核准，并加盖广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社公章。

（九）其他需要说明的情况：每次叫价递增 200 元或它的整数倍，且不得超过 7200 元，价高者得。

副理事长：蔡锐坚

监事会：蔡锐 蔡永根

广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社

负责人（签名）：

2026 年 8 月 21 日

交易项目名称：东环街蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）

省平台交易编号：

交易编号：

【重要说明】

1. 本交易公告是交易服务机构接受本项目业主单位的委托而发布，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。本次交易是根据广州市人民政府第 221 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投，不属于公开招投标。

2. 请竞投人务必仔细审阅本公告所有内容，特别是“项目基本情况”部分对“权属证书及相关批准文件取得情况”的披露。本项目以现状为准，请竞投意向人在报名参与竞投前必须仔细了解与核实项目实际情况，包括且不限于调查项目的权属情况、合法性、是否存在未决纠纷、是否存在其他瑕疵等，并请亲自实地看样，未看样的竞投意向人视为对项目现状确认无误。竞投意向人一旦作出交易报名即表明已完全了解，并接受项目的现状和一切已知及未知的瑕疵，并对其承诺承担过错赔偿或违约责任。

3. 交易服务机构的交易行为仅为代理行为，本交易公告提供的项目相关说明和图片资料等，仅供竞投意向人参考，不构成对项目的任何担保。交易服务机构不对交易标的资产的质量瑕疵、权属瑕疵、交付以及合同违约等承担过错赔偿或违约责任。

广州市番禺区东环街农村集体资产资源管理交易中心（以下简称：交易中心）受广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社（全文简称：项目业主单位）委托，定于 2026 年 月 日上午 对广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社 蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）（交易编号：镇集资电竞 ）组织网上竞投，欢迎有意参加竞投的人士参与竞投。竞投指引及相关提醒详见《网上交易竞投人须知》。

重要提示：交易保证金以报名截止时间前转入到指定接收交易保证金专用账户为准，提前、逾期恕不接受报名。报名截止后，竞投人将无法报名，请竞投人务必充分考虑系统延迟、资料补充等问题，合理预留报名所需的时间，建议在报名截止日前一天完成网上报名登记手续。网上报名时如上传了主张优先承租权资料，经审核不符合主张优先权条件时，将无法通过报

名审核。

一、竞投人准入条件

（一）竞投人种类和资质（详见《网上交易竞投人须知》第一项“关于竞投人种类的说明”）应满足以下条件：否。

二、项目基本情况

（一）资产名称：东环街蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）。

（二）资产类型：厂房（仅作管理使用，以实际为准）。

（三）资产地址：东环街蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）。

（四）交易面积：物业一层占地面积约 1810.72 m²，建基面积约 1810.72 m²，建筑面积约 1810.72 m²。具体面积和状况以实际测量为准，租金不作调整。

（五）项目经营用途：用途为仓库、商铺、厂房、办公场所，不能作屠宰场、收购废品、煤场、冷库、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用，用途必须符合法律法规规定和合同约定，不得私自改变用途。

（六）权属证书及相关批准文件取得情况：拥有集体产权证

（竞投人务必注意：标的资产如已取得相关权属证书或批准文件均在此处以列举方式进行披露，竞投人报名即视为接受标的资产权属证书或批准文件的实际状况，此后就此提出异议或反悔导致竞投交易失败，或主张解除合同、合同无效的，竞投人应承担全部过错赔偿责任。）

（七）合同年限：9 年 0 月 0 天（合同起止时间以实际签订合同约定时间为准）。

（八）免租期：无。

（九）交易底价：36000.00 元/宗·月。

（十）加价范围：每次出价增加金额须为 200.00 元/宗·月 或其整数倍，每次最高加价不能超过 7200.00 元/宗·月。

（十一）租金递增方式：每三年递增 5%。

（十二）交易保证金：200000.00 元，竞投人请登录广州市番禺区集体经济组织三资管理平台（网址地址：<https://nclqyj.panyu.gd.cn>）【网上竞投】模块，选择意向项目报名→确认交易公告→确认承诺书→获取交易保证金账号，在提交网上报名前确保交易保证金一次性全额到达指定账户（注意须在转账摘要备注项目镇集资电

竞+市新路 133 至 143 号（单号）），交易保证金仅限于通过境内银行转账渠道进行转账，包括手机银行、网上银行、柜台转账等，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）转账。

（十三）合同履约保证金：120000.00 元，在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。如果竞得人在合同履行过程中违约，合同履约金保证金和预付租金一律不退回，作违约金处理。

（十四）交易方式：网上竞投。

（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：详见《网上交易竞投人须知》第四项“网上竞投规则”。

（十七）交易网址：广州市番禺区集体经济组织三资管理平台（网址地址：<https://nclqyj.panvu.gd.cn>）【网上竞投】模块（下文简称“交易平台”）。

（十八）项目交付方式：按合同约定交付。

（十九）其他说明：

- 1、该租赁物没有房地产权证、建设工程规划许可证等相关证照，承租方同意按租赁物现状承租，并已知晓该租赁物的所有现状（包括产权登记情况、证照瑕疵问题），不因租赁物本身包括但不限于权属问题要求违约、解约及要求出租方赔偿以及追诉出租方的法律责任。
- 2、暂未办理消防验收手续，由竞得人自主办理消防验收手续。
- 3、排水单元由承租方自行出资以出租方的名义进行办理，合同到期或其他原因提前终止合同的，相关排水设施、档案无偿归出租方所有。
- 4、承租方负责该租赁物及其附属设施的维修、保养（包括门窗、铺前后的下水及排污管道等）的费用和责任。出租方以交付日现状将租赁物交付给承租方进场使用，承租方进行必要的装修或修葺/修缮或其他工程的情形情况的，需经出租方书面同意，装修或修葺/修缮或其他工程产生的一切法律责任由承租方负责，如遇政府部门要求拆除的或出租方要求恢复原状的，承租方需无条件恢复到出租时的原样。承租方为该建筑物所做的装饰装修或其他任何添置的部分，在租赁期满后无条件归出租方所有，出租方不作任何赔偿或补偿。
- 5、租赁期内水、电按租赁物交付日现有设施交付使用，租赁物内所有水电报装手续及费用由承租方承担，增电增水出租方同意后，须以出租方名义申报。
- 6、蔡二村拟申请纳入“低效用地再开发项目库”和“低效产业用地项目清单”，待政府批复后将组织实施，如该租赁物纳入改造范围或被政府依法征用、征收或者要求改造、三旧改造及因不可抗力原因导致合同无法继续履行，则合同终止，出租方收回租赁物，双方均不属违约，均不负违约责任。承租方不得向出租方要求返还已支付的租金（未到履约时间的预付租金除外）或要求出租方给予任何赔偿或补偿。出租方将合

同履约保证金无息于 30 天内返还给承租方。如第三方（包括政府或其他第三方）对该租赁物给予经济补偿，按照以下原则分配：对土地、建筑物及其配套设施的补偿归出租方所有，对承租方购置的生产设施、设备搬迁及生产损失的补偿（如有）归承租方所有。出租方对承租方所投资的一切人力、物力、附着物等不作任何赔偿或补偿。

7、承租方须于每月 5 日前向出租方缴交生活垃圾运输费 100 元/月，且必须按出租方要求做好垃圾分类，产生的垃圾投放在出租方指定位置，如该标准后续有调整，双方再根据生活垃圾产量另行协商计收。其他非生活垃圾（包括但不限于工业垃圾）由承租方自行处理，一切费用和责任由承租方自行承担。

8、因租赁关系所产生的税费，其中经营租赁增值税、企业所得税由出租方承担，承租方承担除经营租赁增值税、企业所得税外的其他全部税费（包括但不限于电费、水费、卫生费、房产税、土地使用税、印花税、出租屋综合税等）。

9、承租期内，承租方需要把租赁物转让给第三方的，必须经出租方书面同意后方可转让，每次更名手续费收费标准每宗 1000 元。如可豁免手续费情况详见租赁合同。

注：本项目以实物现状为准，竞投人可自行查看标的资产的位置

及向项目业主单位了解项目的实际情况。

三、报名事项

（一）报名流程

1. 平台登录。竞投意向人敬请在规定时间内登录交易平台报名（如未在网上注册的用户，须在广州市番禺区集体经济组织三资管理平台（网址地址：

<https://nclqyj.panyu.gd.cn>）【网上竞投】模块注册后方可登录，详见《网上交易竞投人须知》第二项“网上交易账号注册”）。

2. 网上报名。选择项目进行网上报名→确认交易公告→确认承诺书→缴纳交易保证金→上传资料→保存并提交（资料一经提交，无法自行撤回修改，请确认上传的报名资料正确无误，报名截止后如报名资料审核不通过将无法修改报名资料或提交报名审核）。

3. 线上审核。竞投人完成网上报名提交资料后，东环街交易中心将对竞投人报名资料进行线上审核。若竞投人上传资料有困难，可在规定时间内持报名资料到东环街交易中心现场协助上传（请竞投人合理安排时间，避免因逾时导致报名失败）。东环街交易中心地址：番禺区东环街东星街 99 号一楼报名处。

4. 竞投资格确认。东环街交易中心对竞投人报名资料组织审核，审核完成后，竞投人可通过网上竞投系统查看审核结果。审核通过，即报名成功，确认竞投人竞投资格；审核不通过，竞投人须到东环街交易中心现场办理退款手续。

（二）报名时间和报名资料

1. 网上报名提交资料时间：2026年 月 日 9:30 时至 2026年 月 日 17:00 时，竞投意向人敬请在规定时间内完成网上报名提交资料审核，提前、逾期恕不接受网上报名审核。

2. 网上报名需提交的资料（须上传原件清晰照片或扫描件）：

（1）交易保证金缴费凭证（转账凭证上须有电子回单专用章/业务专用章）。

（2）《番禺区东环街农村集体资产网上交易竞投报名承诺书》签名盖章版（详见交易公告附件2）【可到报名处领取或在交易平台下载】。

（3）竞投人身份证明资料（身份证须提供正反面）：①完全民事行为能力的自然人须提供身份证；②个体工商户经营者须提供营业执照、经营者身份证；③法人单位须提供营业执照、法定代表人身份证；④非法人企业/组织的须提供非法人企业/组织登记证照、负责人（投资人或合伙人）身份证，如是合伙企业还需提供执行事务合伙人证明书。具体详见《网上交易竞投人须知》第三项关于竞投人身份资料的说明。如项目业主单位对竞投人身份证明资料有其他要求，以本邀请函第一项“竞投人准入条件（一）”要求为准。

（4）优先承租权证明资料（如有，网上报名时扫描上传，如资料经审核不符合主张优先权条件将无法通过报名审核）。

（5）项目所需的其他资质条件证明资料（如有）。注意：竞投人如因使用复印件扫描上传导致无法报名成功由竞投人自行负责。

3. 若竞投人上传资料有困难需到东环街交易中心现场协助上传的，现场工作时间：2026年 月 日至 2026年 月 日，上午 9:30-11:30，下午 14:30-17:00（每逢周五下午及节假日除外，请竞投人合理安排时间，避免因逾时导致报名失败），现场办公地点：广州市番禺区东环街东星路 99 号（广州市番禺区东环街农村集体资产资源管理交易中心）。竞投意向人敬请在规定时间内完成网上报名提交资料，提前、逾期恕不接受网上报名审核。

（三）其他事项

1. 同一交易编号同一竞投人只能报名一次，每个自然人仅可作为同一交易编号项目的竞投人或受委托人一次（因项目延期、中止、原竞得人被取消竞得资格重启除外）。

2. 竞投人、竞投人的法定代表人、受委托人在东环街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。

3. 一个项目对应一个银行账号，一份交易保证金只能参加一宗交易竞投。

4. 竞投人支付交易保证金的户名必须与报名名称一致，否则银行系统无法匹配，银行系统匹配不一致导致保证金无法到达指定账号的，均无法完成报名，每一位竞投人须确保交易保证金转账人、竞投人、若竞得后合同乙方须一致。

5. 报名的最后一天，为确保交易系统能及时获取银行系统的到账信息，建议竞投意向人提前完成交易保证金转账及网上报名。逾期未交纳交易保证金的，或交易保证金款项未在指定日期前到账的，均视为未按要求交纳交易保证金，均无法完成报名。

6. 竞投人需在交易系统报名界面正确填写具体的转账信息并上传转账凭证（转账凭证上须有银行电子回单专用章/业务专用章），未能提供交纳交易保证金的转账凭证或交易保证金款项未到账的，将无法通过报名审核。

7. 交易保证金缴纳其他注意事项详见《网上交易竞投人须知》第六项“交易保证金转账及处理须知”。

四、优先承租权主张

享有优先承租权的个人或单位参加竞投的，应于网上报名时主张并上传证明材料，如股权证（须盖有经济社公章原件）、原合同（须保证甲方为报名项目的项目业单位、合同约定租赁面积、地址与报名项目的面积、地址一致）等，经东环街交易中心核对后方可在竞投中主张优先承租权（网上报名不提交的，视为放弃对本项目享有优先承租权），优先承租权的竞得方式详见《网上交易竞投人须知》第四项“网上竞投规则”。

五、交易成交确认

最后报出最高有效报价的竞投人，需在竞投结束后2个工作日内携带竞投人身份资料原件（法人单位/非法人企业/个体工商户等须携带公章）到东环街交易中心签订《番禺区东环街农村集体资产网上交易成交确认书》（下文简称《成交确认书》），如果授权委托他人到现场签订，受委托人须携带授权委托书原件及受委托人身份证复印件（原件备查），授权委托书中的委托权限应当注明签订《成交确认书》等具体委

托事项，受委托人实施一切代理行为所产生的全部后果及责任，由委托人承担。

未在规定时间内携带上述资料到东环街交易中心签订交易《成交确认书》的视为自动放弃竞得资格，其交纳的交易保证金由东环街交易中心按公告约定一次性全额转给项目业主单位，由项目业主单位全权予以处理。竞得人须凭《成交确认书》、携带竞投人身份资料原件（法人单位/非法人企业/个体工商户等须携带公章）在规定时间内与项目业主单位签订合同。

六、特别提示

1. 如因竞投人所填写的信息不真实、不准确或不完整而造成注册账户无法激活交易，不按本规则的有关规定向交易机构交纳交易保证金等情况，导致无法交易，交易机构不承担任何责任。意向方、竞投人、竞得人应对自己的注册账户信息保密，意向方、竞投人、竞得人因使用的设备遭遇网络堵塞、病毒入侵、他人人为攻击及其软、硬件出现故障等原因，应承担其账户无法正常登陆、使用、出价或被攻击、被抢登、被盗、被冒用、被篡改、被注销等而造成的一切后果，东环街交易中心不承担任何责任。

2. 交易保证金账户开立单位对交易保证金进行监管，对交易保证金的安全监管承担法律责任，不承担监管过程产生的除交易保证金安全监管责任以外的其他法律责任。

3. 本场竞投活动的相关信息在交易平台发布，竞投人应予以关注，因意向方未及时关注信息而导致的一切后果由该意向方、竞投人、竞得人自行承担，东环街交易中心不承担任何责任。

4. 网上交易过程所涉及时间均以交易平台系统服务器时间为准，数据记录时间以数据信息到达交易平台系统服务器的时间为依据。竞投人由于自身终端设备时间与交易平台系统时间不一致而导致未能正常参与交易的，后果由竞投人自行承担。

5. 交易平台因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等任何原因而导致电子竞价活动被迫停止的，项目业主单位、东环街交易中心应及时中止、终止，原报价结果作废，项目将重新另行安排时间组织竞价活动，项目业主单位、东环街交易中心不承担任何责任。

6. 因项目业主单位或交易监督部门提出延期、撤销或暂停交易，或因不可抗力等原因造成交易延期、撤销或暂停，东环街交易中心不就竞投人的交易保证金利息、资



金占用损失或其他损失承担赔偿责任。

7. 有关竞投人种类的说明、竞投人身份资料的说明、网上交易注册、竞投规则、交易结果公示及合同签订、交易保证金转账及处理须知、相关交易文件说明、违约违规责任、争议处理原则、其他注意事项详见《网上交易竞投人须知》，请竞投意向人务必仔细阅读。

七、联系方式

广州市番禺区东环街农村集体资产资源管理交易中心，联系电话：020-34806113

地址：广州市番禺区东环街东星路 99 号

查询网址：<https://nclqyj.panyu.gd.cn>

项目业主单位联系人：蔡小姐

项目业主单位联系电话：020-34518045

项目业主单位联系地址：广州市番禺区东环街蔡二村红门西坊大街 15 号

八、监督方式：

凡发现竞投中有违规行为的，请如实举报。举报监督电话：番禺区农业农村局 020-84813208。

附件：

- 1 《网上交易竞投人须知》：[番禺区农村集体资产网上交易竞投人须知](#)
- 2 《承诺书》：[番禺区东环街农村集体资产网上交易竞投承诺书](#)
- 3 《委托书》：[授权委托书](#)
- 4 资产现状图及四至图：[资产现状图](#)
- 5 其他附件：[合同范本](#)，[物业交接确认书](#)

再次特别提示：上述附件为涉及竞投人权利义务的重要文件，竞投意向人务必下载并仔细阅读。

广州市番禺区东环街农村集体资产
资源管理交易中心

2026 年 月 日

合同编号: _____

租赁合同

出租方 (以下简称甲方): 广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社

☒统一社会信用代码: _____

☐身份证号码: / _____

法定代表人 (负责人/农户代表人): _____

身份证号码: / _____ 联系电话: _____

联系地址: _____

经营主体类型: ☐自然人 ☐农村承包经营户 ☐农民专业合作社 ☐家庭农场 ☒

农村集体经济组织 ☐公司 ☐其他:

承租方 (以下简称乙方): _____

☐统一社会信用代码: / _____

☐身份证号码: _____

法定代表人 (负责人): / _____

身份证号码: / _____ 联系电话: _____

联系地址: _____

经营主体类型: ☐自然人 ☐公司 ☐其他: _____

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规,本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则,甲乙双方经平等协商,就租赁物租赁事宜签订本合同。

第一条 租赁物概况

(一) 甲方将位于东环街蔡二村市新路 133 至 143 号 (单号)的土地及地上附着物出租给乙方使用,租赁物占地面积约 1810.72 m²,建基面积约 1810.72 m²,建筑面积约 1810.72 m²。具体面积和状况以实际测量为准,租金不作调整。甲方

已将出租的租赁物情况充分披露告知乙方，乙方对甲方出租的租赁物情况已作充分了解，同意承租。该租赁物没有房地产权证、建设工程规划许可证等相关证照。暂未办理消防验收手续，由乙方自主办理消防验收手续。

第二条 租赁期限

(一)本合同下的租赁物租赁期为 9 年，自 ____ 年 ____ 月 ____ 日起至 ____ 年 ____ 月 ____ 日止。

(二)免租期为 0，自 ____ 年 ____ 月 ____ 日起至 ____ 年 ____ 月 ____ 日止。免租期内只免收应缴租金，一切非租金的经营费用如水电费等由乙方按规定交纳。

(三)计租期为 9 年，自 ____ 年 ____ 月 ____ 日起至 ____ 年 ____ 月 ____ 日止。

第三条 租金及支付

(一) 合同履约保证金

合同履约保证金：¥120000 元（大写：壹拾贰万元整），在签订本合同当天，乙方竞投时交纳的交易保证金¥200000 元（大写：贰拾万元整）中抵扣，余下款项用于抵扣租金。即：合同履约保证金：¥120000 元（大写：壹拾贰万元整），预付租金：80000 元（大写：捌万元整）。租赁期届满，如乙方无违约行为并依约定将租赁物完好交还给甲方后 30 天内，甲方将合同履约保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权单方解除合同，合同履约保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述租赁物的使用权；如甲方违约，向乙方退还双倍合同履约保证金。

(二) 租金标准

租金单价为：____ 元 / 宗 / 月，租赁面积为建筑总面积。乙方每月应交纳租金总额为：____ 元整（大写：____ 元整），含税费。月租金每三年递增 5%，即：

从 ____ 年 ____ 月 ____ 日起至 ____ 年 ____ 月 ____ 日止，每月租金为 ¥ ____ 元整（大写：元整）；

从 ____ 年 ____ 月 ____ 日起至 ____ 年 ____ 月 ____ 日止，每月租金为 ¥ ____ 元整（大写：元整）；

从 ____ 年 ____ 月 ____ 日起至 ____ 年 ____ 月 ____ 日止，每月租金为 ¥ ____ 元整（大写：元整）。

(三) 租金支付方式

租金按月收取，每期开始 5 天内支付当期租金。租金存入甲方指定的银行账

户，且甲方确认收到乙方租金的十日内，由甲方开具收款凭证。

乙方必须以银行转账方式支付租金，存入甲方指定账户。

甲方收款账户信息

户名：广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社

银行账号：959514001000004300

开户行：广州农村商业银行蔡边支行

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，乙方需支付违约金。每逾期1日应支付延付金额万分之八的违约金；如乙方未按本合同规定的时间、金额向甲方交付租金连续超过25天，则视作乙方违约，合同履约保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，乙方仍需向甲方缴交欠付的租金和违约金。如违约金不足以弥补因此所造成甲方的损失，甲方有权就不足部分继续向乙方追讨。同时，甲方有权采取停水停电措施直至乙方迁出时止，由此造成乙方的停业损失由乙方自行承担。

（五）租赁期内产生的水费、电费、垃圾费由乙方承担。乙方须于每月5日前向甲方缴交生活垃圾运输费100元/月（不含税），且必须按甲方要求做好垃圾分类，产生的垃圾投放在甲方指定位置，如该标准后续有调整，甲乙双方再根据生活垃圾产量另行协商计收。其他非生活垃圾（包括但不限于工业垃圾）由乙方自行处理，一切费用和责任由乙方自行承担。乙方负责向供电部门支付电费费用，向水务部门支付水费。

（六）租金为含税价，因本合同租赁关系所产生的税费，其中经营租赁增值税、企业所得税由出租方承担，承租方承担除经营租赁增值税、企业所得税外的其他全部税费（包括但不限于电费、水费、卫生费、房产税、土地使用税、印花税、出租屋综合税等）。

第四条 租赁物移交

（一）甲方于____年__月__日前将租赁物交付给乙方使用。

（二）甲方将租赁物交付给乙方时，甲乙双方应在租赁物现场，乙方对租赁物状况有异议的，应当场提出，协商解决。租赁物交付后，乙方应当场签具《物业交接确认书》给甲方。乙方如不签具《物业交接确认书》或无故不接受移交，经甲方书面通知移交后，视为甲方已履行租赁物移交义务。

（三）乙方确认事前和移交时已对租赁物现状充分了解，已了解并接受租赁

物的现状、瑕疵及各项现场情况，确认双方为按租赁物现状租赁。任何情况下，乙方均不得以租赁物没有房地产权证、建设工程规划许可证等相关证照为由向甲方主张合同无效或其他违约责任。

（四）租赁期满，甲乙双方没有重新签订租赁合同的，乙方应在本租赁期满后3天内将租赁物完好归还甲方。如乙方逾期不归还清退租赁物的，视为乙方自动放弃租赁物内的所有物品，甲方有权收回租赁物并任意处置所有物品，物品清理费用由乙方承担。合同履行保证金不予退还，自延迟之日起加倍计收租金，同时，甲方并有权采取一切必要措施直接收回租赁物，包括停水停电，由此造成乙方的停业损失由乙方自行承担。

第五条 租赁物经营要求

（一）用途为仓库、商铺、办公场所、厂房。不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。必须符合法律法规规定和合同约定，不得私自改变用途。如乙方需要改变租赁物用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方和相关部门书面同意后方可变更。

（二）本合同厂房仅用于经营商业行业，不得从事国家明确禁止的污染环境的项目和其他非法经营，否则，视乙方违约。如乙方变更经营行业须经甲方同意才能经营。若乙方经营餐饮服务业，必须按照餐饮业环保要求，设置餐饮业环保设施方可经营；按区水务局要求办理经营场地排水证、排污证，餐厨污水必须经过油水分离器排入三级隔油/隔渣池，才能排入市政污水管网。若乙方经营汽车维修和汽车服务（洗车）行业，必须按照区环保要求对废弃机油进行统一收集处理，禁止将汽修和洗车服务行业所产生的污水直排市政雨水井，办理环评手续；按照区水务局要求办理经营场地排水证、排污证，设置三级沉降池过滤生产营业所生产污水才能排入市政管网，否则视为乙方违约。

（三）乙方必须遵守国家法律法规，自行依法领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等相关证照方可进行经营活动，否则视为乙方违约。租赁期内，如果发生政府有关部门征收的租赁合同备案、租赁物鉴定等费用或本合同未列出项目但与使用该租赁物有关的费用，均由乙方支付，且乙方对在租赁物内的活动及其后果承担全部经济及法律责任。

（四）乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例，对租赁物的消防安全、安全生产负责。乙方应依法向消防机关办理消防申报（验收）手续，办领有关消

防证照。乙方在承租物通过消防验收、验收合格后方能投入使用、营业，否则，甲方有权制止乙方使用租赁物或对外营业。如不能通过消防部门的验收，需停工停业整改所造成一切损失，甲方概不负责，整改期间，乙方须继续按本合同约定交纳租金。乙方不得在承租物内存放易燃、易爆或其他危险物品；必须保持消防通道的畅通，厂房前及通道不得堆放物品。如乙方违反本条规定而发生意外事故，一切法律和经济责任由乙方承担。

第六条 租赁物使用要求

（一）乙方不得在租赁物加盖上盖建筑物及开挖等改变租赁物原状的行为，如乙方自行改变租赁物原状，由此引起的一切法律责任和损失由乙方负责，同时甲方有权要求乙方恢复原状及赔偿损失。

（二）乙方在租赁期间享有租赁物及所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，所产生的费用由乙方承担并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

（三）乙方在租赁期限内应爱护租赁物及所属设施，负责该租赁物及其附属设施的维修、保养（包括门窗、铺前后的下水及排污管道等）的费用和责任，因乙方使用不当造成租赁物及所属设施损坏的，乙方应负责维修，费用由乙方承担。如乙方需增大用水（电）的负荷，须甲方书面同意后，以甲方名义自行到有关部门办理有关手续，所需费用由乙方负担。

（四）乙方对租赁物及所属设施负有妥善使用及维护的责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。乙方为本租赁物的安全生产、保卫、防火的第一和直接责任人，承担法律和经济责任，必须按法律法规和有关部门的规定做好装修修缮、安全生产、消防防火工作并妥善使用租赁物。若导致甲方或第三方遭受人身、财产损害的，乙方负责全部维修及赔偿责任。

（五）租赁期内，如甲方需对租赁物周围进行环境绿化、道路施工等规划建设的，乙方必须无条件配合，施工期内造成不便或损失，甲方不作任何补偿。

（六）租赁期满或乙方违约导致本合同终止的，除乙方添置的可以搬动的器具乙方可以自行搬走外，所有入墙入地（如水电设施、空调、电梯等）的装修及其它设施无偿归甲方所有。租赁期满乙方交还甲方租赁物应当保持完好状态，不得影响租赁物的正常使用，如有损坏，乙方需赔偿甲方损失，乙方在拆卸属于乙方所有的器具（如灯具、货架等）时，须确保租赁物结构不受破坏、改变，乙方

须将租赁物及租赁物内的水管、墙、地面完好无损地交甲方验收，如出现该租赁物结构或水管、墙、地面毁损的，乙方应赔偿损失或负责恢复原状。对未经同意留存物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权任意处置，物品清理费由乙方承担。

（七）租赁期间乙方如需对租赁物及所属设施进行装修或增加设施必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修或增加设施不得对租赁物结构造成不良影响。租赁期满，对乙方装修或增加设施，甲方有权选择以下任一种方式行使权利：

1. 依附于承租物及所属设施的装修归甲方所有；
2. 要求乙方恢复原状；
3. 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

第七条 租赁物转租、转借、分租、转让

（一）未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借、分租租赁物及所属设施。

（二）经甲方书面同意后，乙方可将租赁物及所属设施转租、分租，但转租、分租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租户、分租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租、分租而改变。

（三）如发生转租、分租、转让行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租、分租、转让期限不得超过乙方对甲方的承租期限；
2. 转租、分租、转让租赁物及所属设施的用途不得超出本合同规定的用途；
3. 乙方应在转租、分租、转让协议中列明，若乙方提前终止本合同，乙方与转租、分租户、转让的协议应同时终止；
4. 乙方须要求转租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租协议同时终止，转租户无条件迁离租赁物及所属设施。承租方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的 10 日内交甲方存档；

5. 无论乙方是否提前终止本合同，因转租、分租、转让行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理；

6. 乙方对因转租、分租、转让而产生的税、费，由乙方负责。

7. 租赁期内，乙方需要把租赁物转让给第三方的，必须经甲方书面同意后方可转让，在原合同条款不变的情况下，由甲方、乙方及第三方签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。租赁期内，每次更名手续费收费标准每宗 1000 元。乙方违反前述规定的，甲方可即时终止本合同，收回租赁物，所交的合同履

约保证金不予返还，由此造成的损失由乙方负责赔偿。

第八条 合同主体变更权与连带责任

（一）变更申请权。若乙方为自然人，在不影响甲方租金收益及合同主要权利的前提下，乙方有权在租赁期内申请将本合同的承租主体（乙方）变更为其本人担任法定代表人或持有股权的企业（以下简称“新承租方”），用于合法经营或办公。

（二）变更程序与费用。乙方申请变更的，应至少提前 5 个工作日书面通知甲方，并提交新承租方的营业执照、法定代表人身份证明、公司章程（或股权证明）等文件供甲方审核。经甲方审核新承租方符合承租条件且各方就变更事宜达成一致后，三方应签订《补充协议书》予以确认。甲方同意免收乙方本次合同主体变更的手续费 1000 元。

（三）履约保证金的承继。变更生效后，原由乙方缴纳的履约保证金¥120000 元（大写：壹拾贰万元整），自动转为新承租方的履约保证金。该保证金在本合同履行期间不予退还，直至租赁关系终结且无违约行为发生。

（四）原承租人的连带责任。乙方承诺：对新承租方在本合同及《补充协议书》项下的全部债务承担连带清偿责任。该连带责任的范围包括但不限于租金、水电费、管理费、违约金、损害赔偿金以及甲方为实现债权而支付的律师费、诉讼费等。甲方有权在任何时候直接要求乙方承担全部或部分付款义务，乙方不得以任何理由拒绝。本连带责任的保证期间为自本合同项下最后一期债务履行期限届满之日起三年。

第九条 税费缴交

乙方在租用期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级政府及有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费，乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

第十条 租赁物征收、征用

本合同存续期间，因不可抗力原因或甲方因改造需要，包括被政府依法征用、征收或者要求改造、三旧改造、村镇工业集聚区更新改造、低效用地改造等，最终解释权归出租方，甲方提前收回租赁物的，双方合同终止，均不负违约责任。甲方应提前 3 个月通知乙方解除本合同，一经通知，本合同自动解除，此情况下不属甲方违约。乙方需在收到通知后 3 个月内搬迁离场，乙方在此期间内将生产

设施、设备搬迁，建筑物及其配套设施不能变动。解除合同后，甲方将合同履约保证金无息于 30 天内退还给乙方。甲方将已收而未到期使用的部份租金（按第三条第 2 条标准）退回给乙方。如第三方（包括政府或其他第三方）对该租赁物给予经济补偿，按照以下原则分配：对土地、建筑物及其配套设施的补偿归出租方所有，对乙方购置的生产设施、设备搬迁及生产损失的补偿（如有）归乙方所有。甲方对乙方所投资的一切人力、物力、附着物等不作任何赔偿或补偿。

第十一条 甲乙双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方承诺，本次出租物的出租相关行为已履行了内部民主决策程序，遵守产权交易等有关规定，甲方有权对该出租物进行出租。

2. 甲方有权向乙方收取租金及其它应由乙方承担的费用（如水费、电费、垃圾费等）；

3. 甲方有权督促乙方遵守法律法规、甲方的各项规章制度；

4. 甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动。

5. 因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方有权要求乙方补交免租期内的租金。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方在移交前保证详细知悉和了解租赁物及所属设施现状，如发现有问题

的，必须立即与甲方沟通协调；

2. 乙方在其承租期内进行各项行为，均应遵守国家、省、市和区的有关规定，不得损害社会公共利益，并自觉接受政府有关部门的监管，其合法权益受法律保护。否则，甲方有权单方解除本合同并由乙方承担合同解除的不利后果；

3. 乙方应当保护好甲方原有的设施，如有损坏，由乙方负责更换和维修；

4. 乙方在租赁期内有责任保护环境、保护交通道路及公共设施，如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道；

5. 租赁期满后，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租赁年限届满后 3 天内自行清理好场地杂物，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权对其进行处置，并且处置所需费用在乙方的合同履约保证金中扣除。

第十二条 合同变更和解除

(一) 本合同效力不受甲乙双方代表变动影响, 也不因甲方的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同(因不可抗力而不能履行合同的除外)。

(二) 租赁期间, 乙方有下列行为之一的, 甲方有权单方面解除合同, 合同履约保证金归甲方所有, 并收回出租租赁物及所属设施:

1. 擅自终止合同;
2. 未经甲方书面同意, 转租、转借、分租承租物及所属设施或超过本合同租赁期限;
3. 未经甲方书面同意, 拆改变动承租建租赁物及所属设施结构;
4. 损坏承租物, 在甲方提出的合理期限内仍未修复的;
5. 未经甲方书面同意, 改变本合同约定的租赁物及所属设施租赁用途;
6. 利用租赁物及所属设施存放危险物品或进行违法活动;
7. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用, 已经给甲方造成严重损失的;
8. 拖欠租金 25 天 以上(含本数)。
9. 违反本合同其他有关条款构成根本性违约的。

(三) 在租赁期内, 如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时, 本合同可以变更或解除, 甲乙双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失, 自然灾害致使造成乙方的一切经济损失由乙方自行负责, 甲方不承担赔偿责任。因不可抗力原因而终止合同的, 租金按照实际使用的天数计算, 多退少补。

(四) 甲方逾期 3 个月未将租赁物交付给乙方使用的, 乙方有权解除合同, 甲方应向乙方退还两倍合同履约保证金。

第十三条 争议解决

本合同履行过程中如发生纠纷, 双由争议双方协商解决; 协商不成, 由镇(街)相关管理部门调解; 如协商、调解不成, 任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉, 守约方因处理本协议项下纠纷所产生的费用(包括但不限于律师费、诉讼费、财产保全费等)由违约方承担。

第十四条 其他约定

双方约定的其他事项:

(一) 租赁期内乙方使用租赁物所产生的一切经济及法律责任均由乙方承担, 与甲方无关。

(二) 若乙方需在租赁物的本体设立广告牌, 须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。若乙方需在租赁物的周围设立广告牌, 需经甲方书面同意并按政府有关规定执行, 乙方租用甲方场地设立广告牌的费用双方另行协商。

(三) 租赁期间, 如乙方因拖欠工资等导致甲方被政府部门责令垫付所欠工资的, 甲方有权就垫资款项向乙方追偿, 甲方有权没收乙方的合同履行保证金作为违约金并收回租赁物自行处理。因乙方逾期不支付或因拖欠工资、违法经营等受到政府部门处理两次以上的, 视为乙方根本性违约, 甲方有权即时终止合同、没收乙方的合同履行保证金作为违约金并收回租赁物自行处理, 乙方除补交所欠租金外, 还需向甲方支付总金额为 3 个月当年月租金的违约金, 若支付的违约金不足弥补甲方损失的, 乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

(四) 如遇政府部门要求完成租赁物的排水单元达标, 乙方须在政府部门发布通知之日起 6 个月内完成排水单元达标。须以甲方名义申办, 所需费用由乙方承担, 否则视作乙方违约。合同到期或其他原因提前终止合同的, 相关排水设施、档案无偿归甲方所有。

(五) 租赁物不得占地经营和搭建任何设施, 租赁物前方空地只能作临时停车使用 (甲方不作任何保管), 或美化城市环境使用, 如遇政府相关部门要求整改, 乙方需无条件配合。

(六) 乙方必须服从甲方的管理, 如因违反本合同约定或在经营过程中因逾期交费或卫生、消防、安全等存在问题拒不整改的, 甲方有权对租赁物作暂时停水停电处理, 期间造成的停业损失由乙方自行承担。

(七) 在租赁期内, 乙方对其工作人员都必须按国家及地方政府的有关法律、法规、规定等进行管理, 并承担相应的法律责任。

(八) 租赁期内, 如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该租赁物有关的费用, 均由乙方支付。

第十五条 合同效力

1、本合同未尽事宜, 经甲、乙双方协商一致后, 可另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

濟南

村 名： 蔡二村

项目名称： 蔡二村市新路133至143号（单号）

收件日期： 2026年__月__日

交易日期： 2026年__月__日

序号	资料	是否齐全	备注
1	村“四议两公开”议题法律意见征求表	✓	所有的会议需提供手写的会议记录及签到表
2	“四议两公开”工作台账（前五步）	✓	第一步：村党组织提议
3		✓	第二步：村“两会”会议商议
4		✓	第三步：党员大会审议
5		✓	第四步：股东代表/股东大会会议决议
6		✓	第五步：决议公开（会议记录公示情况表）
7	资产交易预审表	✓	
8	资产交易立项申请表	✓	
9	资产情况说明	✓	
10	资产现状图	✓	
11	权证资料	✓	
12	村位置宗地图	✓	
13	村位置地籍图	✓	
14	产权单位相关证件	✓	
15	资产交易方案	✓	需书记、监事会签名
16	招租公告	✓	村律师及镇街审核合格的范本
17	招租公告公示图片		
18	招租合同范本	✓	村律师及镇街审核合格的范本
19	竞投人报名资料		
20	竞投承诺书		
21	竞投人签到表		
22	村定标小组成员名单		
23	竞投会记录表（举牌）/暗标报价单		
24	资产公开交易结果情况表		
25	资产交易确认书		
26	竞投结果公布表		
27	竞投结果公示图片		第六步：实施结果公开
28	租赁合同		
29	其 他		

番禺区村级重大事项决策

『四议两公开』工作台账

蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）三资交易方案

2026 年 8 月

东环街蔡二村

2026063

“四议两公开”台账（第一步）

村党组织提议	提议日期	2026年8月19日
	提议人员	蔡志伟、蔡锐坚、蔡燕玲、蔡结婷、蔡永聪
	提议内容	提议本社有位于蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）物业，目前出租中，租期自 2006 年 12 月 1 日起至 2026 年 11 月 30 日止。资产类型：厂房。 现重新制定新的招租方案，主要招租方案如下：该物业一层占地面积约 1810.72 m²，建基面积约 1810.72 m²，建筑面积约 1810.72 m²。交易底价 36000 元/宗/月（含税），生活垃圾运输费 100 元/月，递增方式月租金每三年递增 5%，租期 9 年（合同起止时间以实际签订合同约定时间为准）。交易保证金 20 万元，合同履行保证金 12 万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委会”根据交易需要选择现场竞投或网上竞投，竞投结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞投方式规定执行。每次叫价递增 200 元或它的整数倍，且不得超过 7200 元，价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。
备注	此件与原件相符 经办人：蔡结婷 复核人：蔡锐坚 日期：2026-09-14	

会议记录

NO

时间: 2026年8月14日上午9:30

地点: 蔡二村二楼会议室

主持人: 蔡志伟
记录人: 蔡锐坚
出席人: 蔡志伟、蔡锐坚、蔡志伟、蔡志伟

请假人:
缺席人:
列席人:

会议内容:

本次会议应到会5人,实到会5人。

会议议程:一、学习近平总书记在中央政治局会议上的重要讲话精神;

二、提议“四议两公开”方案;

议程一学习近平总书记在中央政治局会议上的重要讲话精神。

中共中央政治局7月30日召开会议,决定今年10月在北京召开中国共产党第二十届中央委员会第五次全体会议,会议主要议程是,中共中央政治局(向中央委员会报告工作,研究确定之)以恒推进全面从严治党重大问題,会议分析研究当前经济形势,部署下半年经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。

一、蔡二村市新路25号调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村市新路25号物业,资产编号:新村商辅011385000008-wy0019(014-新村26号)。三资系统登记占地面积约90m,建筑面积约90m。

经第三方单位对村集体物业重新测量,存在测量误差,现申请按照实际测量结果变更占地面积约93.24m,建筑面积约93.24m,建筑面积约93.24m。该物业已在财务系统登记,登记情况如下:资产编号:01-0017;资产名称:新村商辅。市新路25号为新村商辅的其中一间商辅,本次调整权在“三资”系统及财务系统面积变更,无需进行价值调整。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

二、蔡二村市新路25号三资交易方案。

本社有位于蔡二村市新路25号物业,目前闲置中,资产编号:新村商辅011385000008-wy0019(014-新村26号),资产类型:商辅。

现重新制定新的招租方案,主要招租方案如下:该物业一层占地面积约93.24m,建筑面积约93.24m,交易底价4000元/月(含税),生活垃圾清运费30元/月,递增方式月租金每三年递增5%,租期9年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准),交易保证金3万元,合同履约保证金1.5万元在竞标人所交的交易保证金中抵扣,余下款项用于抵扣租金。本项目因竞标村“两委一企”根据交易需要选择现场竞标或网上竞标,竞标结果确认、交易保证金处理等有关规定按相应竞标方式规定执行,每次叫价递增100元或其的整数倍,且不得超过800元,价高者得。经营范围不能作仓库、屠宰场、废品回收、珠珀、纺织产品仓库、危化物品仓库、棋牌室等行业使用。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

三、蔡二村番品大道北1098号101商辅、102商辅调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村番品大道北1098号101商辅、102商辅(旧地址:蔡二村番品大道蔡二投1-2号)物业,资产编号:番品大道、大北路厂房 011385007008-02-0002(004番品大道蔡二投1-2号)。三资系统登记占地面积约150m,建筑面积约150m。

经第三方单位对村集体物业重新测量,存在测量误差,现申请按照实

实际测量结果,在三资系统作如下变更:1.遗产单元名称:004番高大道北1098号1014幢、102幢,2.占地面积约156.37m²,建筑面积约156.37m²,建筑面积约156.37m².

该物业已在财务系统登记,登记情况如下:资产编号:01-0094;资产名称:番高大道二村番高大道北1098号1014幢、102幢,建筑面积约150m²,作以下变更:1.名称:番高大道北1098号1014幢、102幢;2.占地面积约156.37m²,建筑面积约156.37m²;3.资产调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更,无需进行价值调整。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

四、蔡二村番高大道北1098号1014幢、102幢三资交易方案。

本社有位于蔡二村番高大道北1098号1014幢(旧地址:蔡二村番高大道二村1-2号)物业,目前闲置中,资产编号:番高大道、大北路厂房 011385007008-02-0002004番高大道北1098号1014幢、102幢,资产类型:厂房。

现重新制定新的租赁合同,主要招租方案如下:该物业一层占地面积约156.37m²,建筑面积约156.37m²,建筑面积约156.37m²,交易底价12000元/月(含税),生活垃圾运输费50元/月,递增方式月租金每三年递增5%,租期9年(合同起止时间以实际签订合同的时间为准),交易保证金7万元,合同履约保证金3.8万元在充得人所交履约保证金中抵扣,余下款项用于抵扣租金。承租方按“西委一合”根据交易需要选择现应充投或网上充投,充投结果确认后,交易保证金处理等相关规则按相应充投方式规定执行。每次叫价递增100元或其约数,且不得超过2400元,价高者得。经营范围不能作仓库、屠宰场、农产品回收、煤场、纺织业仓库、危化品仓库、棋牌室等行业使用。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

五、蔡二村市新路133至143号(单号)调整资产方案。

本社有位于蔡二村市新路133至143号(单号)物业,目前出租中,三资系统

登记资产编号:市新路沿线至市物沿线(厂) 011385000008-zj0014(001)、市新路沿线至市物沿线(地)011385000008-zj0013(001),合同编号:011385000008-130004-1、011385000008-130004-2;租期20年(自2006年12月1日起至2026年11月30日止);登记厂房用地面积约1893.7m²,空地面积约567.6m²。

经第三方单位对村集体经济组织重新测量,存在测量误差,该物业占地面积约1810.72m²,建筑面积约1810.72m²,建筑面积约1810.72m²,因为该物业录入三资平台时以用地方式录入,未对该物业录入,现根据实际测量结果,申请在三资平台作如下调整:

1.市新路沿线至市物沿线(厂)011385000008-zj0014已终止;市新路沿线至市物沿线(地)011385000008-zj0013(单元号001)原面积10.464亩,折合72.716亩,用于新增“蔡二村市新路133至143号(单号)”物业用地单元,建筑面积约1810.72m²,建筑面积约1810.72m²,建筑面积约1810.72m²。

该物业已在财务系统登记,登记情况如下:资产编号:01-0101;资产名称:市新路133至143号(单号),占地面积约1893.70m²,建筑面积约1810.72m²,建筑面积约1810.72m²,平次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更,无需进行价值调整。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

六、蔡二村市新路133至143号(单号)三资交易方案。

本社有位于蔡二村市新路133至143号(单号)物业,目前出租中,租期自2006年12月1日起至2026年11月30日止,资产类型:厂房。

现重新制定新的租赁合同,主要招租方案如下:该物业一层占地面积约1810.72m²,建筑面积约1810.72m²,建筑面积约1810.72m²,交易底价36000元/月(含税),生活垃圾运输费100元/月,递增方式月租金每三年递增5%,租期9年(合同起止时间以实际签订合同的时间为准),交易保证金20万元,合同履约保证金12万元在充得人所交履约保证金中抵扣。

会

记

NO

时

主持人:

出席人(签到):

地点:

记录人:

此件与原件相符
经办人: 蔡锐坚
复核人: 蔡锐坚
日期: 2026-08-21

请假人:

缺席人:

列席人:

会议内容:

余下款,承用于抵扣租金,本项目授权村“两委一舍”根据交易需要选择规则和网上竞拍,竞拍结果确认,交易保证金处理等有关规定,且不得超过200元,协商有得,经营范围不能作仓库、屠宰场、废品回收、煤油纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

七、蔡二村市新路82号至92号(双号)、螺山路190号至200号(双号)终止合同方案。

本社与蔡添香于2024年9月10日签订位于蔡二村市新路82号至92号(双号)、螺山路190号至200号(双号)的《租赁合同》,合同编号:蔡二村(联社)20240080,占地面积约887㎡,建筑面积约887㎡,租期9年(自2024年10月1日至2033年9月30日止),合同履行保证金305835元,租金101945元/月,租金每三年递增10%,2026年7月租金101945元/月。

2026年8月12日,蔡添香提出因经济环境低迷,难以继续经营,申请从2027年1月1日起终止《租赁合同》,退回合同履行保证金305835元。为减少本社损失,结合律师意见,根据实际情况,自2027年1月1日起终止蔡二村市新路82号至92号(双号)、螺山路190号至200号(双号)的《租赁合同》,结清蔡添香所有租金及其他费用后,退回给蔡添香合同履行保证金305835元。本社重新拟定新交易方案,通过三资平台公开竞拍。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

八、蔡二村市新路82号至92号(双号)、螺山路190号至200号(双号)调整资产方案。

本社有位于蔡二村市新路82号至92号(双号)、螺山路190号至200号(双号)物业,资产编号:蔡二村市新路、投炬炬物业(历史遗留集体资产)011385 007008-02-0010(27蔡二村市新路82号至92号(双号)、螺山路190号至200号(双号))。三资系统登记占地面积约887㎡,建筑面积约887㎡。

经第三方单位对村集体资产重新测量,存在测量误差,现申请按照实际测量结果,现实际占地面积约969.31㎡,建筑面积约969.31㎡,建筑面积约969.31㎡。因该村集体物业与蔡二村市柳权属位置存在重叠,占地面积约152.6㎡,重新交易面积需减去重叠面积。因此,新招租方案实际占地面积约816.71㎡,建筑面积约816.71㎡,建筑面积约816.71㎡。申请在三资平台变更面积占地面积约816.71㎡,建筑面积约816.71㎡,建筑面积约816.71㎡。

该物业已在财务系统登记,登记情况如下:资产编号:01-0056;资产名称:蔡二村市新路82号至92号(双号)、螺山路190号至200号(双号)、登记占地面积约887㎡,建筑面积约887㎡。作以下变更:占地面积约816.71㎡,建筑面积约816.71㎡。本次调整权在“三资”系统及财务系统做面积变更,无需进行价值调整。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

九、蔡二村北路618号调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村大北路618号物业,目前出租中,在“三资”系统登记如下:资产编号:番禺区东环街蔡二村迎宾路260-278号物业011385007008-02-00110010,蔡二工业区011385000008-2700230002蔡二村迎宾路260-278号铺面空地,合同编号:蔡二村联社)2021.0028,租期自2022年9月1日至2027年8月31日止,登记占地面积约4242㎡,建筑面积约3612㎡,空地面积约1015㎡,资产类型:厂房。

经第三方单位对村集体经济物业重新测量,由于夹层在不同位置,发现资产登记时只测量部分夹层,未测量余下夹层,存在测量误差,故物业在占地面积约4243.88㎡,建筑面积约3228.19㎡,建筑面积约4203.46㎡(其中夹层975.27㎡),空地面积约1015.69㎡,现申请按照实际测量结果,在三资系统作如下变更:

1.资产名称番禺区东环街蔡二村迎宾路260-278号物业011385007008-02-0011资产名称变更为蔡二村大北路618号,占地面积约3228.19㎡,建筑面积约3228.19㎡,建筑面积约4203.46㎡(其中夹层975.27㎡)。

2.蔡二工业区011385000008-2700230002蔡二村迎宾路260-278号铺面空地单元号名称变更为002蔡二村大北路618号配套设施用地,占地面积变更1015.69㎡。

该物业已在财务系统登记,登记情况如下:资产编号:01-0088,资产名称:大北路618号,登记占地面积约4242㎡,建筑面积约3612㎡,变更为占地面积约4243.88㎡,建筑面积约4203.46㎡(其中夹层975.27㎡),空地面积约1015.07㎡。由于原资产价值已经包含全部夹层,所以本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更,无需进行价值调整。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

十.蔡二村大北路620至634号(双号)调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村大北路620至634号(双号)物业,目前出租中,在“三资”系统登记如下:资产编号:番禺大道,大北路厂房011385007008-02-0002

日期: 2026-09-14
复核人: 蔡锐坚
经办人: 蔡锐坚

(001大北路624-634号双号),合同编号:蔡二村(联社)20230024,租期自2023年10月1日至2027年8月31日,登记占地面积约1653㎡,建筑面积约1653㎡,资产类型:厂房。

经第三方单位对村集体经济物业重新测量,发现资产登记时未对夹层进行测量,存在测量误差,现申请按照实际测量结果变更,单元号名称变更为001大北路620-634号双号,占地面积约1685.07㎡,建筑面积约1875.29㎡(其中夹层190.22㎡)。

该物业已在财务系统登记,登记情况如下:资产编号:01-0089,资产名称:大北路620至634号(双号),登记占地面积约1653㎡,建筑面积约1653㎡,变更为占地面积约1685.07㎡,建筑面积约1875.29㎡(其中夹层190.22㎡),本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更,无需进行价值调整。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

十一.蔡二村大北路636至644号(双号)调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村大北路636至644号(双号)物业,目前出租中,在“三资”系统登记如下:资产编号:番禺大道,大北路厂房011385007008-02-0002(006大北路636至644号双号),合同编号:蔡二村(联社)20230010,合同期限自2023年10月1日至2027年8月31日,合同登记占地面积约755㎡,建筑面积约755㎡,资产类型:厂房。

经第三方单位对村集体经济物业重新测量,发现资产登记时未对铺面通道进行测量,存在测量误差,现申请按照实际测量结果变更,占地面积约823.34㎡,建筑面积约823.34㎡,建筑面积约823.34㎡。

该物业已在财务系统登记,登记情况如下:资产编号:01-0090,资产名称:大北路636至644号(双号),登记占地面积约755㎡,建筑面积约755㎡,现变更为占地面积约823.34㎡,建筑面积约823.34㎡,建筑面积约823.34㎡,本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更,无需进行价值调整。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)



会议记录

时间: 地点: 主持人: 记录人: 出席人(签名):

此件与原件相符
经办人: 蔡锐坚
复核人: 蔡锐坚
日期: 2026-08-21

请假人: 缺席人: 列席: 会议内容:

十二、广州好惠泰物业管理有限公司合同履约保证金抵扣租金方案。
本社位于蔡二村工业区二街7、9、11号和新村中心一街3、5、7、9、11号物业,原合同登记占地面积约6846.6㎡,建筑面积约为5809.2㎡,空地面积约1434.4。合同编号《蔡二村(联社)20230049》,承租方:广州好惠泰物业管理有限公司,合同期限自2024年1月1日起至2033年12月31日止。合同履约保证金60万元,首月租金20万元,月租金每两年递增5%。本社于2026年6月12日经四议两公开"程序表决通过自2026年9月1日起终止以上合同,将承租方缴清9月前的租金、水、电及卫生费等,退回广州好惠泰物业管理有限公司合同履约保证金60万元。

8月19日,广州好惠泰物业管理有限公司向本社提出因经济困难,难以支付2026年7月至8月租金,提出合同履约保证金60万元抵扣2026年7月至8月租金42万元,余下18万元退回给其,为尽快解决拖欠租金问题,本社根据实际情况,2026年7月至8月租金42万元在合同履约保证金60万元抵扣,余

下18万元退回给其,为尽快解决拖欠租金问题,本社根据实际情况,2026年7月至8月租金42万元在合同履约保证金60万元抵扣,余下18万元退回给广州好惠泰物业管理有限公司。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

十三、蔡二村终止除"四害"消杀服务合同方案。

我村与广州市番禺區奇威除四害专业消杀服务公司于2025年5月23日签订《灭鼠杀虫服务承包合同书》,开展"四害"消杀服务,合同期自2025年6月1日起至2028年5月31日止,合同总额154080元。该服务公司于2026年7月提出提前于2026年8月1日起终止合同,具体详见协议书附件。双方协商一致,提前于2026年8月1日起解除除四害合同,互不违约。现根据实际情况,重新选取第三方开展"除四害"消杀服务。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

十四、蔡二村除"四害"消杀服务采购方案。

我村委托第三方开展"除四害"消杀服务,服务内容:灭鼠、灭蚊、灭蟑螂、灭蚊、服务内容:蔡二村辖区范围内居民住宅区、公共场所、垃圾中转站等公共环境。服务要求:每月开展一次消杀;服务期3年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准);服务费:合同总价的最高限价18.3万元,每年不高于6.1万元,按季支付服务费,具体内容详见合同附件。拟通过三方报价,价低者确定合作方式,报价单位必须具备《有害生物防治服务资质证书》相关资质条件。

(同意5人,不同意0人,弃权0人)

(完)

7
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

“四议两公开”台账（第二步）

村「两委」会议商议	会议时间	2026 年 8 月 21 日	
	会议地点	蔡二村二楼会议室	
	参加人员 签名	蔡志伟、蔡锐坚、蔡燕玲、蔡结婷、蔡永聪、蔡伟能、蔡钊烽 蔡永坚、蔡永根	
	会议内容	商议本社有位于蔡二村市新路133至143号（单号）物业，目前出租中，租期自2006年12月1日起至2026年11月30日止。资产类型：厂房。 现重新制定新的招租方案，主要招租方案如下：该物业一层占地面积约1810.72 m²，建基面积约1810.72 m²，建筑面积约1810.72 m²。交易底价36000元/宗/月（含税），生活垃圾运输费100元/月，递增方式月租金每三年递增5%，租期9年（合同起止时间以实际签订合同约定时间为准）。交易保证金20万元，合同履行保证金12万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委会”根据交易需要选择现场竞拍或网上竞拍，竞拍结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞拍方式规定执行。每次叫价递增200元或它的整数倍，且不得超过7200元，价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。	
	会议结果	参会人员一致通过本方案。	
镇街审核意见	 此件与原件相符 经办人：蔡结婷 复核人：蔡锐坚 请期：2026-09-14 该议题经相关部门审核通过，村严格按照各部门OA审核意见落实工作，按“四议两公开”程序提交民主决策，根据表决结果执行。  盖章： 日期：2026 年 8 月 27 日		

广州市番禺区东环街道办事处文件呈批表

办文编号： 紧急程度： 普通 密级： 普通

文件标题	(四议两公开) 20260063 蔡二村市新路 133 至 143 号 (单号) 三资交易方案		
来文单位		收文日期	2026-08-24
联系人		联系电话	
【分送领导】			
【内容摘要】 本社有位于蔡二村市新路 133 至 143 号 (单号) 物业, 目前出租中, 租期自 2006 年 12 月 1 日起至 2026 年 11 月 30 日止。资产类型: 厂房。 现重新制定新的招租方案, 主要招租方案如下: 该物业一层占地面积约 1810.72 m ² , 建基面积约 1810.72 m ² , 建筑面积约 1810.72 m ² 。交易底价 36000 元/宗/月 (含税), 生活垃圾运输费 100 元/月, 递增方式月租金每三年递增 5%, 租期 9 年 (合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)。交易保证金 20 万元, 合同履行保证金 12 万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣, 余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委会”根据交易需要选择现场竞投或网上竞投, 竞投结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞投方式规定执行。每次叫价递增 200 元或其他的整数倍, 且不得超过 7200 元, 价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。			
【拟办意见】 情况属实, 呈书记审批。 蔡锐坚 2026-08-24 12:06 蔡志伟 2026-08-24 14:45 镇街交易, 呈领导阅示 吕嘉奇 2026-08-24 15:10 呈城建、农办和经济发展办负责人审批。 蔡结焕 2026-08-24 17:49 已复核, 请城建中心审核 曹柏璋 2026-08-25 17:02 拟同意。上述物业符合国土空间规划, 请依法依规办理。 王晓生 2026-08-26 10:03 拟同意按“四议两公开”程序提交民主决策, 按表决结果执行, 请甘科审批。 曾颂珉 2026-08-26 17:47 同意。 甘表庆 2026-08-27 09:41			
【领导批示】			
办理记录			

广州市番禺区东环街道办事处蔡二村

经办人: 蔡二村 电话:

会议记录

经办人：蔡结峰
复核人：蔡锐坚
日期：2026-09-14

蔡二村三委一会"会议

会议时间

2026年8月21日上午

会议地点

蔡二村二楼会议室

主持人

蔡志伟

记录人

蔡结峰

本次会议应到会 10 人，实际出席 9 人，其中列席 2 人。

会议议程：一、商议“四议两公开”方案；

二、关于其他工作情况；

三、关于财务的支出。

议程一：商议“四议两公开”方案。

一、蔡二村市新路 25 号调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村市新路 25 号物业，资产编号：新村商铺 011385000008-wy0019(014-新村 26 号)。三资系统登记占地面积约 90 m²，建筑面积约 90 m²。

经第三方单位对村集体物业重新测量，存在测量误差，现申请按照实际测量结果变更为占地面积约 93.24 m²，建基面积约 93.24 m²，建筑面积约 93.24 m²。该物业已在财务系统登记，登记情况如下：资产编号：01-0017；资产名称：新村商铺，市新路 25 号为新村商铺的其中一间商铺。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更，无需进行价值调整。

(同意 7 人，不同意 0 人，弃权 0 人)

二、蔡二村市新路 25 号三资交易方案。

本社有位于蔡二村市新路 25 号物业，目前闲置中，资产编号：新村商铺 011385000008-wy0019(014-新村 26 号)，资产类型：商铺。

现重新制定新的招租方案，主要招租方案如下：该物业一层占地面积约 93.24 m²，建基面积约 93.24 m²，建筑面积约 93.24 m²。交易底价 4000 元/宗/月(含税)，生活垃圾运输费 30 元/月，递增方式月租金每三年递增 5%，租期 9 年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)。交易保证金 3 万元，合同履约保证金 1.5 万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委一会”根据交易需要选择现场竞投或网上竞投，竞投结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞投方式规定执行。每次叫价递增 100 元或其的整数倍，且不得超过 800 元，价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。

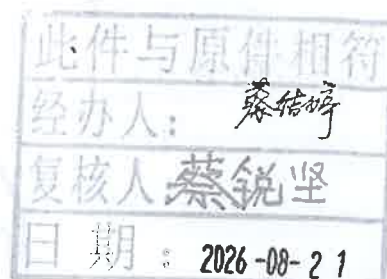
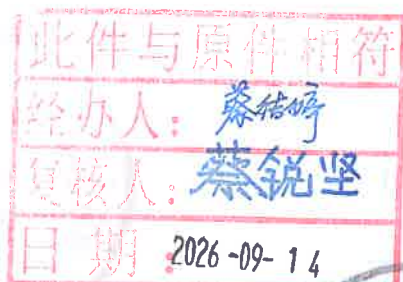
(同意 7 人，不同意 0 人，弃权 0 人)

三、蔡二村番禺大道北 1098 号 101 铺、102 铺调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村番禺大道北 1098 号 101 铺、102 铺(旧地址：蔡二村番禺大道蔡二段 1-2 号)物业，资产编号：番禺大道、大北路厂房 011385007008-02-0002(004 番禺大道蔡二段 1-2 号)。三资系统登记占地面积约 150 m²，建筑面积约 150 m²。

经第三方单位对村集体物业重新测量，存在测量误差，现申请按照实际测量结果，在三资系统作如下变更：1. 资产单元号名称：004 番禺大道北 1098 号 101 铺、102 铺，2. 占地面积约 156.37 m²，建基面积约 156.37 m²，建筑面积约 156.37 m²。

该物业已在财务系统登记，登记情况如下：资产编号：01-0094；资产名称：番禺大道蔡



二段1-2号, 登记占地面积约150 m², 建筑面积约150 m²。作以下变更: 1. 名称: 番禺大道北1098号101铺、102铺; 2. 占地面积约156.37 m², 建筑面积约156.37 m²。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更, 无需进行价值调整。

(同意7人, 不同意0人, 弃权0人)

四、蔡二村番禺大道北1098号101铺、102铺三资交易方案。

本社有位于蔡二村番禺大道北1098号101铺、102铺(旧地址: 蔡二村番禺大道蔡二段1-2号)物业, 目前闲置中, 资产编号: 番禺大道、大北路厂房011385007008-02-0002(004番禺大道北1098号101铺、102铺), 资产类型: 厂房。

现重新制定新的招租方案, 主要招租方案如下: 该物业一层占地面积约156.37 m², 建筑面积约156.37 m², 建筑面积约156.37 m²。交易底价12000元/宗/月(含税), 生活垃圾运输费50元/月, 递增方式月租金每三年递增5%, 租期9年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)。交易保证金7万元, 合同履约保证金3.8万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣, 余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委一会”根据交易需要选择现场竞投或网上竞投, 竞投结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞投方式规定执行。每次叫价递增100元或其他的整数倍, 且不得超过2400元, 价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。

(同意7人, 不同意0人, 弃权0人)

五、蔡二村市新路133至143号(单号)调整资产方案。

本社有位于蔡二村市新路133至143号(单号)物业, 目前出租中, 三资系统登记资产编号: 彩虹路沿线至市场沿线(厂)011385000008-zy0014(001)、彩虹路沿线至市场沿线(地)011385000008-zy0013(001)。合同编号: 011385000008-130004-1、011385000008-130004-2; 租期20年(自2006年12月1日起至2026年11月30日止); 登记厂房用地面积约1893.7 m², 空地面积约567.6 m²。

经第三方单位对村集体物业重新测量, 存在测量误差, 该物业占地面积约1810.72 m², 建基面积约1810.72 m², 建筑面积约1810.72 m²。因为该物业录入三资平台时以用地方式录入, 未对该物业录入。现根据实测结果, 申请在三资平台作如下调整:

1. 彩虹路沿线至市场沿线(厂)011385000008-zy0014已终止; 在彩虹路沿线至市场沿线(地)011385000008-zy0013(单元号001)原面积10.464亩, 拆分出2.716亩, 用于新增“蔡二村市新路133至143号(单号)”物业用地单元号。

2. 新增物业“蔡二村市新路133至143号(单号)”, 占地面积约1810.72 m², 建基面积约1810.72 m², 建筑面积约1810.72 m²(该物业当前无空地)。

(第2页, 共7页)

此件与原件相符

经办人: 蔡结峰

复核人: 蔡锐坚

日期: 2026-09-14

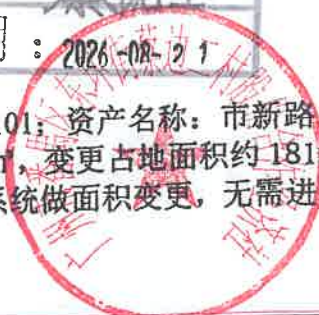


此件与原件相符

经办人: 蔡结峰

复核人: 蔡锐坚

日期: 2026-08-21



该物业已在财务系统登记, 登记情况如下: 资产编号: 01-0101; 资产名称: 市新路 133 至 143 号(单号), 占地面积约 1893.70 m², 建筑面积约 1893.70 m², 变更占地面积约 1810.72 m², 建筑面积约 1810.72 m²。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更, 无需进行价值调整。

(同意 7 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)

六、蔡二村市新路 133 至 143 号(单号)三资交易方案。

本社有位于蔡二村市新路 133 至 143 号(单号)物业, 目前出租中, 租期自 2006 年 12 月 1 日起至 2026 年 11 月 30 日止。资产类型: 厂房。

现重新制定新的招租方案, 主要招租方案如下: 该物业一层占地面积约 1810.72 m², 建筑面积约 1810.72 m², 交易底价 36000 元/宗/月(含税), 生活垃圾运输费 100 元/月, 递增方式月租金每三年递增 5%, 租期 9 年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)。交易保证金 20 万元, 合同履行保证金 12 万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣, 余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委一会”根据交易需要选择现场竞投或网上竞投, 竞投结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞投方式规定执行。每次叫价递增 200 元或其他的整数倍, 且不得超过 7200 元, 价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。

(同意 7 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)

七、蔡二村市新路 82 号至 92 号(双号)、螺山路 190 号至 200 号(双号)终止合同方案。

本社与黎添孝于 2024 年 9 月 10 日签订位于蔡二村市新路 82 号至 92 号(双号)、螺山路 190 号至 200 号(双号)的《租赁合同》, 合同编号: 蔡边二村(联社)20240080, 占地面积约 887 m², 建筑面积约 887 m²。租期 9 年(自 2024 年 10 月 1 日至 2033 年 9 月 30 日止), 合同履行保证金 305835 元, 租金 101945 元/月, 月租金每三年递增 10%, 2026 年 7 月租金 101945 元/月。

2026 年 8 月 12 日, 黎添孝提出因经济环境低迷, 难以继续经营, 申请从 2027 年 1 月 1 日起终止《租赁合同》, 退回合同履行保证金 305835 元。为减少本社损失, 结合律师意见, 根据实际情况, 自 2027 年 1 月 1 日起终止蔡二村市新路 82 号至 92 号(双号)、螺山路 190 号至 200 号(双号)的《租赁合同》, 待黎添孝缴清所有租金及其他费用后, 退回给黎添孝合同履行保证金 305835 元。本社重新拟定新交易方案, 通过三资平台公开竞投。

(同意 7 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)

(第 3 页, 共 7 页)

此件与原件相符

经办人：蔡锐坚

复核人：蔡锐坚

日期：2026-09-14

此件与原件相符

经办人：蔡锐坚

复核人：蔡锐坚

日期：2026-08-21

八、蔡二村市新路 82 号至 92 号（双号）、螺山路 190 号至 200 号（双号）调整资产方案。本社有位于蔡二村市新路 82 号至 92 号（双号）、螺山路 190 号至 200 号（双号）物业，资产编号：蔡二村市新路段片区物业（历史遗留集体资产）011385007008-02-0010（27 蔡二村市新路 82 号至 92 号（双号）、螺山路 190 号至 200 号（双号））。三资系统登记占地面积约 887 m²，建筑面积约 887 m²。

经第三方单位对村集体物业重新测量，存在测量误差，现申请按照实际测量结果，现实际占地面积约 969.31 m²，建基面积约 969.31 m²，建筑面积约 969.31 m²。因我村物业与蔡边市场权属位置存在重叠，占地面积约 152.6 m²，重新交易的面积需减去重叠面积。因此，新招租方案实际出租占地面积约 816.71 m²，建基面积约 816.71 m²，建筑面积约 816.71 m²。申请在三资平台变更面积占地面积约 816.71 m²，建基面积约 816.71 m²，建筑面积约 816.71 m²。

该物业已在财务系统登记，登记情况如下：资产编号：01-0056；资产名称：市新路 82 号至 92 号（双号）、螺山路 190 号至 200 号（双号），登记占地面积约 887 m²，建筑面积约 887 m²。作以下变更：占地面积约 816.71 m²，建筑面积约 816.71 m²。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更，无需进行价值调整。

（同意 7 人，不同意 0 人，弃权 0 人）

九、蔡二村大北路 618 号调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村大北路 618 号物业，目前出租中，在“三资”系统登记如下：资产编号：番禺区东环街蔡二村迎宾路 260-278 号物业 011385007008-02-0011（001）、蔡二工业区 011385000008-zy0023（002 蔡二村迎宾路 260-278 号铺前空地）。合同编号：蔡边二村（联社）20220028，租期自 2022 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日止，登记占地面积约 4242 m²，建筑面积约 3612 m²，空地面积约 1015 m²。资产类型：厂房。

经第三方单位对村集体物业重新测量，由于夹层在不同位置，发现资产登记时只测量部分夹层，未测量余下夹层，存在测量误差。该物业占地面积约 4243.88 m²，建基面积约 3228.19 m²，建筑面积约 4203.46 m²（其中夹层 975.27 m²），空地面积约 1015.69 m²。现申请按照实际测量结果，在三资系统作如下变更：

1. 资产名称番禺区东环街蔡二村迎宾路 260-278 号物业 011385007008-02-0011 资产名称变更为蔡二村大北路 618 号；占地面积约 3228.19 m²，建基面积约 3228.19 m²，建筑面积约 4203.46 m²（其中夹层 975.27 m²）。

2. 蔡二工业区 011385000008-zy0023（002 蔡二村迎宾路 260-278 号铺前空地）单元号名称变更为（002 蔡二村大北路 618 号配套用地），占地面积变更 1015.69 m²。

此件与原件相符

经办人: 蔡结峰

复核人: 蔡锐坚

日期 2026-09-14

此件与原件相符

经办人: 蔡结峰

复核人: 蔡锐坚

日期: 2026-08-21

该物业已在财务系统登记, 登记情况如下: 资产编号: 01-0088; 资产名称: 大北路 618 号, 登记占地面积约 4242 m², 建筑面积约 3612 m², 变更为占地面积约 4243.88 m², 建筑面积约 4203.46 m² (其中夹层 975.27 m²), 空地面积约 1015.07 m²。由于原资产价值已经包含全部夹层, 所以本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更, 无需进行价值调整。

(同意 7 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)

十、蔡二村大北路 620 至 634 号 (双号) 调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村大北路 620 至 634 号 (双号) 物业, 目前出租中。在“三资”系统登记如下: 资产编号: 番禺大道、大北路厂房 011385007008-02-0002 (001 大北路 624-634 号双号)。合同编号: 蔡边二村 (联社) 20230024, 租期自 2023 年 10 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日, 登记占地面积约 1653 m², 建筑面积约 1653 m²。资产类型: 厂房。

经第三方单位对村集体物业重新测量, 发现资产登记时未对夹层进行测量, 存在测量误差, 现申请按照实际测量结果变更, 单元号名称变更为 (001 大北路 620-634 号双号), 占地面积约 1685.07 m², 建筑面积约 1875.29 m² (其中夹层 190.22 m²)。

该物业已在财务系统登记, 登记情况如下: 资产编号: 01-0089; 资产名称: 大北路 620 至 634 号 (双号), 登记占地面积约 1653 m², 建筑面积约 1653 m², 变更为占地面积约 1685.07 m², 建筑面积约 1875.29 m² (其中夹层 190.22 m²)。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更, 无需进行价值调整。

(同意 7 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)

十一、蔡二村大北路 636 至 644 号 (双号) 调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村大北路 636 至 644 号 (双号) 物业, 目前出租中。在“三资”系统登记如下: 资产编号: 番禺大道、大北路厂房 011385007008-02-0002 (006 大北路 636 至 644 号双号)。合同编号: 蔡边二村 (联社) 20230010, 合同期限自 2023 年 10 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日, 合同登记占地面积约 755 m², 建筑面积约 755 m²。资产类型: 厂房。

经第三方单位对村集体物业重新测量, 发现资产登记时未对铺后通道进行测量, 存在测量误差, 现申请按照实际测量结果变更, 占地面积约 823.34 m², 建基面积约 823.34 m², 建筑面积约 823.34 m²。

该物业已在财务系统登记, 登记情况如下: 资产编号: 01-0090; 资产名称: 大北路 636 至 644 号 (双号), 登记占地面积约 755 m², 建筑面积约 755 m², 现变更占地面积约 823.34 m², 建基面积约 823.34 m², 建筑面积约 823.34 m²。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更, 无需进行价值调整。

(同意 7 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)

此件与原件相符

经办人：蔡结峰

复核人：蔡锐坚

日期：2026-09-14

此件与原件相符

经办人：蔡结峰

复核人：蔡锐坚

日期：2026-08-21



十二、广州好慧泰物业管理有限公司合同履行保证金抵扣租金方案。

本社有位于蔡二村工业区二街7、9、11号和新村中心一街3、5、7、9、11号物业，原合同登记占地面积约为6846.6 m²，建筑面积约为5809.2 m²，空地面积约1434 m²。合同编号《蔡边二村(联社)20230049》，承租方：广州好慧泰物业管理有限公司，合同期限自2024年1月1日起至2033年12月31日止。合同履行保证金60万元，首月租金20万元，月租金每两年递增5%。本社于2026年6月12日经“四议两公开”程序表决通过自2026年9月1日起终止以上合同，待承租方缴清9月前的租金、水、电及卫生费等，退回广州好慧泰物业管理有限公司合同履行保证金60万元。

8月19日，广州好慧泰物业管理有限公司向本社提出因经济困难，难以支付2026年7月至8月租金，提出合同履行保证金60万元抵扣2026年7月至8月租金42万元，余下18万元退回给其。为尽快解决拖欠租金问题，本社根据实际情况，2026年7月至8月租金42万元在合同履行保证金60万元抵扣，余下18万元退回给广州好慧泰物业管理有限公司。

(同意7人，不同意0人，弃权0人)

十三、蔡二村终止除“四害”消杀服务合同方案。

我村与广州市番禺区奇威除四害专业消杀服务站于2025年5月23日签订《灭鼠杀虫服务承包合同书》，开展“四害”消杀服务，合同期自2025年6月1日起至2028年5月31日止，合同总额154080元。该服务站于2026年7月提出提前于2026年8月1日起终止合同，具体详见协议书附件。双方协商一致，提前于2026年8月1日起解除合同，互不违约。现根据实际情况，重新选取第三方开展“除四害”消杀服务。

(同意7人，不同意0人，弃权0人)

十四、蔡二村除“四害”消杀服务项目方案。

我村委托第三方开展“除四害”消杀服务，服务内容：灭蚊、灭蝇、灭蟑螂、灭鼠；服务范围：蔡二村辖区范围内居民住宅区、公共场所、垃圾中转站等公共环境，服务要求：每月开展一次消杀；服务期：3年（合同起止时间以实际签订合同约定时间为准）；服务费：合同总标的最高限价18.3万元，每年不高于6.1万元，按年支付服务费，具体内容详见合同附件。拟通过三方报价，价低者确定合作方，报价单位必须具备《有害生物防制服务资质证书》相关资质条件。

(同意7人，不同意0人，弃权0人)

此件与原件相符

经办人: 蔡锐坚

复核人: 蔡锐坚

日期: 2026-09-14

此件与原件相符

经办人: 蔡锐坚

复核人: 蔡锐坚

日期: 2026-08-21



议程二: 关于其他工作情况。

一、计划 8 月 29 日召开党员大会。

二、开展环境整治、加强“两热”防控工作,开展安排隐患排查,配合上级工作。

三、通报番禺区取消老党员补贴的文件,2026 年 11 月 1 日期执行。

四、开展全国农业普查工作,提前做好工作安排。

五、关于番禺大道与大北路交汇点交通改造的情况。

议程三: 关于财务开支情况。

一、收到《广州市番禺区人民法院暂收款送达回执》案号(2022)粤 0113 执恢 829 号【原执行案号: (2020)粤 0113 执恢 401 号】,案由: 借款合同纠纷,对暂扣股东黄大妹和蔡锐坚在广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社的分红款各 56000 元(2024 年下半年至 2026 年上半年),转账到广州市番禺区人民法院,账号: 6228400087199978960。(同意 7 人,不同意 0 人,弃权 0 人)

二、根据《蔡二新村东区公园公共卫生间工程》施工合同第五条工程价款支付,工程竣工验收合格 10 日内支付合同总价的 100%。该工程已于 2026 年 6 月 29 日验收合格,现按合同约定支付蔡二新村东区公园公共卫生间工程款 24182 元。因已经完工,需要结转固定资产,经讨论,决定该工程作为非经营性(福利性)固定资产管理,预计折旧十年,没有残值。(同意 7 人,不同意 0 人,弃权 0 人)

三、根据上级的工作指引,为做好人居环境整治专项行动工作,我村临聘 18 名工作人员,工资 240 元/天,费用 14760 元。(同意 7 人,不同意 0 人,弃权 0 人)

四、由于市新路大岗铺水管堵塞,需对大岗铺排水管进行重新改造,费用 3455 元。(同意 7 人,不同意 0 人,弃权 0 人)

(完)

参加人员签名:

蔡锐坚 蔡锐坚 蔡锐坚 蔡锐坚 蔡锐坚 蔡锐坚 蔡锐坚

列席人员签名:

蔡锐坚 蔡锐坚

蔡二村“四议两公开”议题
法律意见征求表

议 题	蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）三资交易方案
法律意见	此件与原件相符 经办人：蔡结婷 复核人：蔡锐坚 日期：2026-09-14 合同已审核，无其他法律意见。

法律顾问（签名）：毛星宇

时间：2026 年 8 月 21 日

“四议两公开”台账（第三步）

党员大会审议	会议时间	2026 年 8 月 29 日
	会议地点	蔡二村民议事厅
	参加人员 签名	详见签名表 汇总：应参会党员 <u>59</u> 人，到会党员 <u>49</u> 人
	审议内容	审议本社有位于蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）物业，目前出租中，租期自 2006 年 12 月 1 日起至 2026 年 11 月 30 日止。资产类型：厂房。 现重新制定新的招租方案，主要招租方案如下：该物业一层占地面积约 1810.72 m²，建基面积约 1810.72 m²，建筑面积约 1810.72 m²。交易底价 36000 元/宗/月（含税），生活垃圾运输费 100 元/月，递增方式月租金每三年递增 5%，租期 9 年（合同起止时间以实际签订合同约定时间为准）。交易保证金 20 万元，合同履行保证金 12 万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委一会”根据交易需要选择现场竞投或网上竞投，竞投结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞投方式规定执行。每次叫价递增 200 元或它的整数倍，且不得超过 7200 元，价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。  此件与原件相符 经办人：蔡结峰 复核人：蔡锐坚 日期：2026-09-14 汇总：49 名党员表决同意
审议结果	通过	

本社有位于蔡二村市新路25号物业，房产编号：新村商辅011385000008-WY0019014-新村26号，三资系统登记占地面积约90㎡，建筑面积约90㎡。

经第三方单位对村集体经济物业重新测量，存在测量误差，现申请按现状测量结果变更为占地面积约93.24㎡，建筑面积约93.24㎡，建筑面积约93.24㎡。该物业已在财务系统登记，登记情况如下：房产编号：01-0017，房产名称：新村商辅，市新路25号为新村商辅段其中一间商辅。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更，无需进行价值调整。

(本方案同意49人，不同意0人，弃权0人)

三、蔡二村市新路25号三资交易方案。

本社有位于蔡二村市新路25号物业，目前闲置中，房产编号：新村商辅011385000008-WY0019014-新村26号，房产类型：商辅。

现重新制定新房屋租赁合同，主要条款如下：该物业一层占地面积约93.24㎡，建筑面积约93.24㎡，建筑面积约93.24㎡。交易底价4000元/月(含税)，生活垃圾费30元/月，递增方式月租金每三年递增5%，租期9年(合同起止时间以实际签订合同时间为准)。交易保证金3万元，合同履约保证金1.5万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。本项目按“西委一合”根据交易需要选择现物竞拍或网上竞拍，竞拍结果确认后，交易保证金处理等有关规则按相关规定执行。每次叫价递增100元或其约数倍，且不得超过800元，价高者得。经营范围不能作仓库、屠宰场、废品回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室等行业使用。

(本方案同意49人，不同意0人，弃权0人)

四、蔡二村番禺大道蔡二段1-2号终止合同方案。

本社有位于蔡二村番禺大道蔡二段1-2号终止合同方案。新地址：番禺大道北1098号101辅、102辅(租赁合同)，合同编号：蔡边二村(联社)20240007，占地面积约150㎡，建筑面积约150㎡。租期6年(自202

4年2月1日至2030年1月31日止)，合同履约保证金36000元，租金12000元/月，租金每两年递增5%，2026年7月租金12600元/月。

2026年7月8日，李平城提出因经济环境低迷，难以承担后续租金成本，申请从2026年8月1日起终止《租赁合同》，退回合同履约保证金36000元，为减少本社损失，结合律师意见，根据实际情况，自2026年8月1日起终止蔡二村番禺大道蔡二段1-2号租赁合同，合同履约保证金36000元退回给李平城。李平城已缴清2026年8月前租金及其他费用。本社重新制定新交易方案，通过三资平台公开竞拍。

(本方案同意49人，不同意0人，弃权0人)

五、蔡二村番禺大道北1098号101辅、102辅调整房产面积方案。

本社有位于蔡二村番禺大道北1098号101辅、102辅(旧地址：蔡二村番禺大道蔡二段1-2号)物业，房产编号：番禺大道、大北路厂房 011385007008-02-0002(004番禺大道蔡二段1-2号)，三资系统登记占地面积约150㎡，建筑面积约150㎡。

经第三方单位对村集体经济物业重新测量，存在测量误差，现申请按现状测量结果，在三资系统作如下变更：1.房产单元名称：004番禺大道北1098号101辅、102辅，2.占地面积约156.37㎡，建筑面积约156.37㎡。

该物业已在财务系统登记，登记情况如下：房产编号：01-0094，房产名称：番禺大道蔡二段1-2号，登记占地面积约150㎡，建筑面积约150㎡。1.以下变更：1.名称：番禺大道北1098号101辅、102辅，2.占地面积约156.37㎡，建筑面积约156.37㎡。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更，无需进行价值调整。

(本方案同意49人，不同意0人，弃权0人)

六、蔡二村番禺大道北1098号101辅、102辅三资交易方案。

本社有位于蔡二村番禺大道北1098号101辅、102辅(旧地址：蔡二村番禺

会议记录

N9

时间: 地点:
主持人: 记录人:
出席人(签名):

请假人:
缺席人:
列席人:

会议内容:

大道蔡二村(1-2号)物业,目前闲置中,资产编号:番品大道大北路,厂房 011385007008-02-0002(004番品大道北1098号101幢,102幢),资产类型:厂房。
现重新制定新的招租方案,主要招租方案如下:该物业一层占地面积约156.37㎡,建筑面积约156.37㎡,建筑面积约156.37㎡。交易底价12000元/月(含税),生活垃圾分类处理费50元/月,递增方式月租金每三年递增5%,租期9年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)。交易保证金7万元,合同履约保证金3.8万元在竞标人所缴纳的履约保证金中抵扣,余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委”根据交易需要选择现物竞拍或网上竞拍,竞拍结果确认,交易保证金处理等有关规定按相应竞拍方式规定执行。每次叫价递增100元或其的整数倍,且不得超过2400元。价高者得。经营范围不能作金库、屠宰场、废品回收、煤油、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。
(本方案同意49人,不同意0人,弃权0人)

七、蔡二村市新路133至143号(单号)调整资产方案。

本社有位于蔡二村市新路133至143号(单号)物业,目前出租中,三资系统登记资产编号:蔡二村市新路133至143号(单号)011385000008-zy0014(001)、蔡二村市新路133至143号(单号)011385000008-zy0013(001)。合同编号:011385000008-130004-1,011385000008-130004-2;租期20年(自2006年12月1日起至2026年11月30日止);登记厂房用地面积约1893.7㎡,空地面积约567.6㎡。

经第三方单位对村集体物业重新测量,存在测量误差,该物业占地面积约1810.72㎡,建筑面积约1810.72㎡,建筑面积约1810.72㎡。因该物业录入三资平台时以用地方式录入,未对该物业录入,现根据实测结果,申请在三资平台作如下调整:

1.蔡二村市新路133至143号(单号)011385000008-zy0014已终止;在蔡二村市新路133至143号(单号)011385000008-zy0013(单号)原面积10.464亩,折合156.37亩,用于新增“蔡二村市新路133至143号(单号)”物业用地单元号,折合2.716亩,用于新增“蔡二村市新路133至143号(单号)”,占地面积约1810.72㎡;2.新增物业“蔡二村市新路133至143号(单号)”,占地面积约1810.72㎡,建筑面积约1810.72㎡,建筑面积约1810.72㎡(该物业当前无空地)。

该物业已在财务系统登记,登记情况如下:资产编号:01-0101;资产名称:市新路133至143号(单号),占地面积约1893.70㎡,建筑面积约1893.70㎡,更占占地面积约1810.72㎡,建筑面积约1810.72㎡。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更,无需进行价值调整。

(本方案同意49人,不同意0人,弃权0人)

八、蔡二村市新路133至143号(单号)三资交易方案。

本社有位于蔡二村市新路133至143号(单号)4幢业,目前出租中,租期自2006年12月1日起至2026年11月30日止。资产类型:厂房。

现重新制定新的招租方案,主要招租方案如下:该物业一层占地面积约1810.72㎡,建筑面积约1810.72㎡,建筑面积约1810.72㎡。交易底价36000元/月(含税),生活垃圾分类处理费100元/月,递增方式月租金每三年递增

经办人:蔡锐峰
复核人:蔡锐坚
日期:2026-09-14



278号埔前(宝地)。合同编号蕃边二村(联社)202220028。租期自2022年9月1日至2027年8月31日止,登记占地面积约4240²。建筑面积约3612m²。宝地面积约1015m²。资产类型:厂房。

会议记录

N0

时间: 地点:
主持人: 记录人:
出席人(签名):

请假人:
缺席人:
列席人:

会议内容:

经第三方单位对村集体物业重新测量,发现资产登记时未对夹层进行测量,存在测量误差,现申请按照实际测量结果变更,单元名称变更为001大北路620-634号双号,占地面积约1685.07㎡,建筑面积约1875.29㎡(其中夹层190.22㎡)。

该物业已在财务系统登记,登记情况如下:资产编号:01-0089,资产名称:大北路620至634号(双号),登记占地面积约1653㎡,建筑面积约1653㎡,变更占地面积约1685.07㎡,建筑面积约1875.29㎡(其中夹层190.22㎡),本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更,无需进行价值调整。

(本方案集同意49人,不同意0人,弃权0人)

十二、蔡二村大北路636至644号(双号)调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村大北路636至644号(双号)物业,目前出租中。在“三资”系统登记如下:资产编号:番禺大道,大北路厂房011385007008-02-0002006大北路636至644号双号。合同编号:蔡二村(联社)20230010,合同

期限自2023年10月1日至2027年8月31日,合同登记占地面积约755㎡,建筑面积约755㎡。资产类型:厂房。

经第三方单位对村集体物业重新测量,发现资产登记时未对辅助通道进行测量,存在测量误差,现申请按照实际测量结果变更,占地面积约823.34㎡,建筑面积约823.34㎡,建筑面积约823.34㎡。

该物业已在财务系统登记,登记情况如下:资产编号:01-0090,资产名称:大北路636至644号(双号),登记占地面积约755㎡,建筑面积约755㎡,现变更占地面积约823.34㎡,建筑面积约823.34㎡,建筑面积约823.34㎡。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更,无需进行价值调整。

(本方案集同意49人,不同意0人,弃权0人)

十三、广州好惠泰物业管理有限公司合同履约保证金扣缴方案,本社有位于蔡二村工业区二街7.9.11号和新村中心一街3.5.7.9.11号

物业,原合同登记占地面积约6846.6㎡,建筑面积约5809.2㎡,宜地面积约1434㎡,合同编号《蔡二村(联社)20230049》,承租方广州好惠泰

物业管理有限公司,合同期限自2024年1月1日起至2033年12月31日止,合同履约保证金60万元,首月租金20万元,月租金每两年递增5%,承租方于2026年6月12日按“四议两公开”程序表决通过自2026年9月1日起终止以上合同,待承租方缴清9月前租金、水、电及卫生费等,退回广州好惠泰物业管理有限公司合同履约保证金60万元。

8月19日,广州好惠泰物业管理有限公司向本社提出因经济困难,难以支付2026年7月至8月租金,提出合同履约保证金60万元抵扣2026年7月至8月租金42万元,余下18万元退回给其,为尽快解决拖欠租金问题,本社根据实际情况,2026年7月至8月租金42万元在合同履约保证金60万元抵扣,余下18万元退回给广州好惠泰物业管理有限公司。

(本方案集同意49人,不同意0人,弃权0人)

十四、蔡二村终止蔡二村“四议两公开”服务合同方案。

经办人:蔡锐坚
复核人:蔡锐坚
日期:2026-09-14



我方与广州市番禺区奇威除四害专业消杀服务站于2025年5月23日签订《灭鼠杀虫服务承包合同书》，开展“四害”消杀服务，合同期自2025年6月1日起至2028年5月31日止，合同总额154080元。该服务站于2026年7月提出提前于2026年8月1日起解除本合同，具体详见协议书附件。双方协商一致，提前于2026年8月1日起解除本合同，互不违约。现根据实际情况，重新选取第三方开展“除四害”消杀服务。

(本方案同意49人，不同意0人，弃权0人)

十五、寨二村除“四害”消杀服务项目方案。

我方委托第三方开展“除四害”消杀服务，服务内容：灭蚊、灭蝇、灭蟑螂、灭臭、服务范围：寨二村辖区范围内居民住宅区、公共场所、垃圾中转站等公共环境。服务要求：每月开展一次消杀；服务周期：3年（合同起止时间以实际签订合同约定时间为准）；服务费：合同总价最高限价18.3万元，每年不低于6.1万元，按年支付服务费，具体内容详见合同附件。拟通过三方报价，价低者确定合作。报价单位必须出具《有资质物业服务资质证书》等相关资质证书。

(本方案同意49人，不同意0人，弃权0人)

十六、寨二村大北路618号及配套设施三处交易方案。

1.房产名称：寨二村大北路618号及配套设施。

2.房产类型：土地及地上附着物（仅作参考使用，以实际为准）。

3.房产地址：东环路寨二村大北路618号。

4.交易面积：宗地面积约为4243.88m²，建筑面积约32228.19m²，建筑面积约4203.46m²（其中夹层975.27m²），空地面积约1015.69m²。具体以测绘面积为准，租金不同面积异议作调整。

5.项目经营用途：仓库、商铺、办公场所、厂房，用途必须符合法律法规规定和合同约定，不能作仓库、屠宰场、废品回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室等行业使用，不得私自改变用途。

附件与原件相符
经办人：蔡锐强
复核人：蔡锐强
日期：2026-09-14



6.合同年限：9年（合同起止时间以实际签订合同约定时间为准）。

7.免租期：无免租期。

8.交易底价：22万元/宗/月（含税）。

9.加价范围：每次出价增加金额须为1000元/月或其整数倍，每次最高加价不能超过4.4万元/月。

10.租金递增方式：月租金每三年递增5%。

11.交易保证金：600万元（大写：陆佰万元整）。

12.合同履约保证金：150万元，竞得人所交缴纳的履约保证金中，扣除合同履约保证金150万元后约450万元用于抵扣租金。

13.交易方式：网上竞拍。

14.竞拍方式：按照不低于底价，价高者得原则确定竞得人。

15.竞拍人准入条件

(1)竞拍人种类和资质应满足以下条件：1.营业执照包含经营范围零售；机动车辆维修和维护（凭牌照以国家企业信用信息公示系统查询为准）。2.2021年度至2025年度5年累计纳税总额不少于2500万元（需提供纳税申报表）且纳税完税证明资料。

(2)之前在干股份社物业承租及租赁过程中有以下行为者（包括竞拍后在签订合同、签订合同后主张合同无效、拖欠租金等违约行为），不允许参与本次竞拍，具体名单以“两委一会”核定为准。

16.其他说明

(1)该租赁物没有房地产权证或不动产权证，未取得建设规划许可证明，承租方同意就租赁物现状承租，并已知晓该租赁物所有现状（包括产权登记情况、证照瑕疵问题），不因租赁物本身包括但不限于权属问题要求违约、解约及要求出租方赔偿以及追究出租方的法律责任。

(2)寨二村拟申请纳入“低效用地再开发项目库”和“低效产业用地项目清单”，将政府批复后组织实施，如该租赁物纳入改造范围或被政府

会议记录

NO

时间: 地点:
主持人: 记录人:
出席人(签名):

请假人:
缺席人:
列席人:

会议内容:

依法征收或者要求改造、三旧改造及因不可抗力原因导致合同无法继续履行,则合同终止,合同具体终止时间以出租方告知为准,出租方收回租赁物,双方均不属违约,承租方不得向出租方要求退还已支付的租金(未到期约定的预付租金除外)或要求出租方给予任何赔偿或补偿,出租方按合同履行约定的保证金无息于30天内退还给承租方,如第三方支付或其他第三方支付对承租方造成的损失,按照以下原则分配:对土地、建筑物及其配套设施的赔偿归出租方所有,对承租方购置的生产设施、设备搬迁及生产损失的赔偿(如有)归承租方所有,出租方对承租方所投费用的一切人力、物力、附着物等不作任何赔偿或补偿。

(3)出租方以交付现状交付租赁物,交付给承租方使用,承租方进行必要的装修或其他工程的情况,需经出租方书面同意,装修或其他工程产生的一切法律责任由承租方负责,如遇政府部门要求拆除的或出租方要求恢复原状的,承租方需无条件恢复原状时的原样,承租方

为该建筑物所缴纳的装饰装修设计或其他任何添置的部分,在租赁期满后无条件归出租方所有,出租方不作任何赔偿或补偿,物业地处于范围内严禁搭建构筑物行为,如出现违法用地行为,必须根据街道办相关部门的要求进行整改,产生的后果由承租方负责,并承担一切法律后果。

(4)租赁期内水、电、燃气费由承租方支付,如有设施支付使用,租赁物内所有水电报装手续费及费用由承租方承担,水电增水出租方同意后,须以出租方名义申报,租赁期满后,新水电设施无偿归出租方所有。

(5)承租方可对配套设施进行围合封闭管理,可作为内部停车使用,将车场内的一切管理职责、安全责任及因停车行为引发的所有纠纷、损失,均由承租方自行承担,出租方不承担任何保管、看护或连带赔偿责任。

(6)承租方须于每月5日前向出租方缴交生活垃圾清运费400元/月(不含税),且必须按出租方要求做好垃圾分类,产生的垃圾投放或出租方指定位置,如该标准后使用有调整,双方再根据生活垃圾产生量另行协商计算,其他非生活垃圾(包括但不限于工业垃圾)由承租方自行处理,一切费用和责任由承租方自行承担。

(7)租赁期内,承租方需要把租赁物转让给第三方时,必须经出租方书面同意后方可转让,每次更名手续费收费标准每宗3000元,如可因免手续费情况详见租赁合同。

(8)因租赁关系所产生的税费,其中承租方增值税、企业所得税由出租方承担,承租方承担除承租方增值税、企业所得税外的其他全部税费(包括但不限于电费、水费、卫生费、房产税、土地使用税、印花税、出租房屋税等)。

(9)根据交易规则,该物业原承租方广东欧亚特汽车服务有限公司具有优先承租权。

(10)“搜叔村”两委“三会”对不涉及准入条件、交易底价、合同年限、面积等重要内容外的条款数据进行调整、补充及解释。

(甲方同意49人,不同意0人,弃权0人)

十七、蔡二村大北路620至644号(双号)三资交易方案。

为发挥蔡二村老产业规模优势,提升大北路物业价值,稳定村集体

集体经济收入,经村将蔡二村大北路620至634号(双号)、大北路636至644

号(双号)两宗物业整合为一宗物业蔡二村大北路620至644号(双号)出租。

1.资产名称:东环街蔡二村大北路620至644号(双号)。

2.资产类型:土地及地上附着物(仅作管理使用,以实际为准)。

3.资产地址:蔡二村大北路620至644号(双号)。

4.交易面积:总占地面积约2508.41㎡,建筑面积约2698.63㎡(其中夹层1

90.22㎡),具体以实际面积为准,租金不因面积异议作调整。

5.项目经营范围:仓库、商铺、办公、加印、厂房,用途必须符合法律法规规

定和合同约定,不能作仓库、屠宰场、废品回收、煤场、纺织品、仓库、危化

物品、仓库、棋牌室等行业使用,不得私自改变用途。

6.合同年限:9年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)。

7.免租期:无免租期。

8.交易底价:13万元/亩/月(含税)。

9.加价范围:每次出价增加金额须为1000元/月或其整数倍,每次最高加

价不能超过2.6万元/月。

10.租金递增方式:月租金每三年递增5%。

11.交易保证金:400万元(大写:肆佰万元整)。

12.合同履约保证金:80万元,竞得人所支付的交易保证金中,扣除合

同履约保证金80万元后约320万元用于抵扣租金。

13.交易方式:网上竞拍。

14.竞拍方式:按照不低于底价,价高者得原则确定竞得人。

15.竞得人准入条件

(1)竞得人种类和资质应满足以下条件:1.营业执照包含经营范围零售;

2.拥有车辆维修和维修(具体以国家企业信用信息公示系统查询为准);2.2021年度至2025年度5年累计纳税总额不少于2500万元(需提供税务部门出具完税证明资料)。

(2)之前在平股份社物业招租及租赁过程中有以下行为者(包括竞

得后拒签合同、签订合同后违约、拖欠租金等违约行为),不允许

参与本次竞拍,具体名单以“两委一会”核定为准。

16.其他说明:

(1)该租赁物没有房地产权、证或不动产权证,未取得建设规划许可

证,承租方同意就租赁物现状承租,并已知晓该租赁物所有现状(包

括产权登记情况、证照瑕疵问题),不因租赁物本身包括但不限于权属问

题要求违约、解约及要求出租方赔偿以及追究出租方的法律责任。

(2)蔡二村拟申请纳入“低效用地再开发项目库”和“低效产业用地项目

清单”,将政府批复后将组织实施,如该租赁物纳入改造范围或被政府

依法征收、征收或者要求改造、三旧改造及因不可抗力原因导致合同无法

继续履行,则合同终止,合同具体终止时间以出租方告知为准,出租方收回

租赁物,双方均不属违约,承租方不得向出租方要求返还已支付的租金

(未到期履约时同时履约租金除外)或要求出租方给予任何赔偿或补偿,出

租方按合同履约保证金无息于30天内退还给承租方。如第三方(包括政

府或其他第三方)对该租赁物给予经济补偿,按照以下原则分配:对土地、

建筑物及其配套设施的补偿归出租方所有,对承租方购置的生产设施、设

备、搬迁及生产损失的补偿(如有)归承租方所有,出租方对承租方所投资

的一切人力、物力、附着物等不作任何赔偿或补偿。

(3)出租方以支付田现状将租赁物交付给承租方使用,承租方

进行必要的装修或其他工程时,需经出租方书面同意,装修或

其他工程产生的一切法律责任由承租方负责,如遇政府部门要求拆除的

或出租方要求恢复原状的,承租方需无条件恢复到出租时的原样,承租方

件与原件相符
经办人:蔡锐强
复核人:蔡锐强
日期:2026-09-14



会议记录

Nº

时间：_____地点：_____

主持人：_____记录人：_____

出席人(签名)：_____

请假人：_____

缺席人：_____

列席人：_____

会议内容：

为改建建筑物所做的装饰装修或其他任何添置的部分，在租赁期满后无条件归还出租方所有，出租方不作任何赔偿或补偿。物业地块空地范围内严禁搭建构筑物，如出现违法用地行为，必须根据街道办相关部门的要求进行整改，产生的后果由承租方负责，并承担一切法律后果。

(4)租赁期内水、电或租赁物交付时现有设施交付使用，租赁物内所有水电报装手续及费用由承租方承担，增电增水出租方同意，须以出租方名义申报。租赁期满后，新增水电设施(无损耗)归出租方所有。

(5)租赁物前空地不属于出租范围，只能作临时停车使用，一切管理职责、安全责任及因停车行为引发的所有纠纷、损失，均由承租方自行承担。出租方不承担任何保管、看护或连带赔偿责任。

(6)承租方须于每月5日前向出租方缴交生活垃圾费，定输费500元/月(不含税)，且必须按出租方要求做好垃圾分类，产生的垃圾投放点在出租方指定位置，如该标准后续有调整，双方再根据生活垃圾产量另行协商。

收，其他非生活垃圾(包括但不限于工业垃圾)由承租方自行处理，一切费用和责任由承租方自行承担。

(7)租赁期内，承租方需要把租赁物转让给第三方时，必须经出租方书面同意，后方可转让，每次更名手续费收费标准每套3000元，如可租赁手续费用情况详见租赁合同。

(8)因租赁关系所产生的税费，其中经营租赁增值税、企业所得税由出租方承担，承租方承担除经营租赁增值税、企业所得税外的其他全部税费(包括但不限于电费、水费、卫生费、房产税、土地使用税、印花税、出租房产税等)。

(9)根据交易规则，该物业原承租方广东欧亚特汽车服务有限公司具有优先承租权。

(10)授权村“两委一舍”对不涉及准入条件、交易底价、合同年限、面积等重要内容外的条款进行调解、补充及解释。

(11)方案同意49人，不同意0人，弃权0人。
议定三：由党总支书记通报其他工作情况。
9月16日番禺區人大選舉日，全休黨員宣傳好，配合好工作。

二、全体党员要积极参与环境整治，自觉落实“两热”防疫措施。

三、推进荔枝公园建设，提升村容村貌，做好前期准备工作。

四、关于停止发放老党员补贴的情况。

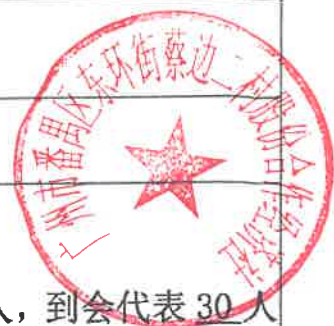
五、综治中心建设，融合网格、信访维稳、治安工作，发挥作用。

经办人：蔡锐坚
复核人：蔡锐坚
日期：2026-09-14



“四议两公开”台账（第四步）

村民或成员（代表）会议决议	会议时间	2026 年 9 月 4 日	
	会议地点	蔡二村民议事厅	
	参加人员 签名	详见签名表 汇总：应参会成员代表 <u>43</u> 人，到会代表 <u>30</u> 人	
	会议内容	决议本社有位于蔡二村市新路 133 至 143 号（单号）物业，目前出租中，租期自 2006 年 12 月 1 日起至 2026 年 11 月 30 日止。资产类型：厂房。 现重新制定新的招租方案，主要招租方案如下：该物业一层占地面积约 1810.72 m²，建基面积约 1810.72 m²，建筑面积约 1810.72 m²。交易底价 36000 元/宗/月（含税），生活垃圾运输费 100 元/月，递增方式月租金每三年递增 5%，租期 9 年（合同起止时间以实际签订合同约定时间为准）。交易保证金 20 万元，合同履行保证金 12 万元在竞得人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委一会”根据交易需要选择现场竞投或网上竞投，竞投结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞投方式规定执行。每次叫价递增 200 元或其的整数倍，且不得超过 7200 元，价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。	
会议结果	通过		汇总： <u>30</u> 名成员代表表决同意
备注			



会议记录

会议名称	蔡二村成员代表会议		
会议时间	2026年9月4日上午9:30	会议地点	蔡二村村委会新
主持人	蔡志伟	记录人	蔡锐坚

本次应出席成员代表43人，实到会成员代表30人。

会议议程：一、决议“四议两公开”议题；

二、通报其他工作情况。

议程一：决议“四议两公开”议题。

一、蔡二村市新街25号终止租赁合同方案。
本社与邱永军于2023年7月5日签订位于蔡二村市新街25号(旧地址：蔡二新村26号)的《租赁合同》，合同编号：蔡二村(联社)20230026，占地面积约90㎡，建筑面积约90㎡，租期5年(自2023年12月1日至2028年11月30日止)，合同履约保证金11700元，租金3900元/月，月租金每年递增5%，2026年7月租金4300元/月。

2026年7月20日，邱永军提出因经济环境低迷，难以继续经营，申请从2026年8月1日起终止《租赁合同》，合同履约保证金11700元不退回，其中8600元用于抵扣2026年6月至7月租金，余下3100元归本社所有。为减少本社损失，结合律师意见，根据实际情况，自2026年8月1日起终止蔡二村市新街25号的《租赁合同》，合同履约保证金11700元用于抵扣2026年6月至7月租金，余下3100元归本社所有。邱永军已缴清水电费。本社重新拟定新交易方案，通过三资平台公开竞价。

(同意30人，不同意0人，弃权0人)

二、蔡二村市新街25号调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村市新街25号物业，资产编号：新村商舖 011385000008-wy0019(014-新村26号)。三资系统登记占地面积约90㎡，建筑面积约90㎡。

经第三方单位对村集体物业重新测量，存在测量误差，现申请按照实际测量结果变更为占地面积约93.24㎡，建筑面积约93.24㎡。该物业已在财务系统登记，登记情况如下：资产编号：01-0017；资产名称：新村商舖，市新路25号为新村商舖的其中一间商舖。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更，无需进行价值调整。

(同意30人，不同意0人，弃权0人)

三、蔡二村市新街25号三资交易方案。

本社有位于蔡二村市新街25号物业，目前闲置中，资产编号：新村商舖

011385000008-wy0019(014-新村26号)，资产类型：商舖。

现重新制定新的招商方案如下：该物业一层占地面积约93.24㎡，建筑面积约93.24㎡，建筑面积约93.24㎡。交易底价4000元/宗/月(含税)，生活垃圾运输费30元/月，递增方式月租金每三年递增5%，租期9年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)，交易保证金3万元，合同履约保证金1.5万元在竞得人所缴纳的投标保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委”根据交易需要选择现场竞拍或网上竞拍，竞拍结果确认、交易保证金处理等有关事项则按相应规定执行。每次叫价递增100元或其倍数，且不得超过800元。价高者得。经营范围不能作冷库、屠宰场、废品回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、铁牌室行业使用。

(同意30人，不同意0人，弃权0人)

(蔡二村成员代表会议)

此件与原件相符
经办人：蔡锐坚
复核人：蔡锐坚
日期：2026-09-14

四、蔡二村番禺大道蔡二段1-2号终止合同方案。

本社与李卓斌于2024年2月1日签订位于蔡二村番禺大道蔡二段1-2号(新地址：番禺大道北1098号101铺、102铺)的《租赁合同》，合同编号：蔡二村(联社)20240007，占地面积约150㎡，建筑面积约150㎡。租期6年(自2024年2月1日至2030年1月31日止)，合同履约保证金36000元，租金12000元/月，月租金每两年递增5%，2026年7月租金12500元/月。

2026年7月8日，李卓斌提出因经济环境低迷，难以承担后续租赁成本，申请从2026年8月1日起终止《租赁合同》，退回合同履约保证金36000元。为减少本社损失，结合律师意见，根据实际情况，自2026年8月1日起终止蔡二村番禺大道蔡二段1-2号的《租赁合同》，合同履约保证金36000元退回给李卓斌。李卓斌已缴清2026年8月前租金及其他费用。本社重新拟定新交易方案，通过三资平台公开竞价。

(同意30人，不同意0人，弃权0人)

五、蔡二村番禺大道北1098号101铺、102铺调整资产面积方案。

本社有位于蔡二村番禺大道北1098号101铺、102铺(旧地址：蔡二村番禺大道蔡二段1-2号)物业，资产编号：番禺大道、大北路厂房 011385007008-02-0002(004 番禺大道蔡二段1-2号)。三资系统登记占地面积约150㎡，建筑面积约150㎡。

经第三方单位对村集体物业重新测量，存在测量误差，现申请按照实际测量结果，在三资系统作如下变更：1.资产单元名称：004 番禺大道北1098号101铺、102铺，2.占地面积约156.37㎡，建筑面积约156.37㎡，建筑面积约156.37㎡。

该物业已在财务系统登记，登记情况如下：资产编号：01-0094；资产名称：番禺大道蔡二段1-2号，登记占地面积约150㎡，建筑面积约150㎡。作以下变更：1.名称：番禺大道北1098号101铺、102铺；2.占地面积约156.37㎡，建筑面积约156.37㎡。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更，无需进行价值调整。

(同意30人，不同意0人，弃权0人)

六、蔡二村番禺大道北1098号101铺、102铺三资交易方案。

本社有位于蔡二村番禺大道北1098号101铺、102铺(旧地址：蔡二村番禺大道蔡二段1-2号)物业，目前闲置中，资产编号：番禺大道、大北路厂房 011385007008-02-0002(004 番禺大道北1098号101铺、102铺)，资产类型：厂房。

现重新制定新的招商方案如下：该物业一层占地面积约156.37㎡，建筑面积约156.37㎡，建筑面积约156.37㎡。交易底价12000元/宗/月(含税)，生活垃圾运输费50元/月，递增方式月租金每三年递增5%，租期9年(合同起止时间以实际签订合同约定时间)

(第2页，共11页)

此件与原件相符
经办人：蔡结峰
复核人：蔡锐坚
日期：2026-09-14



为准)。交易保证金7万元，合同履约保证金3.8万元在竞标人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委一会”根据交易需要选择现场竞拍或网上竞拍，竞拍结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞拍方式规定执行。每次叫价递增100元或其整数倍，且不得超过2400元，价高者得，经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。

(同意30人，不同意0人，弃权0人)
七、蔡二村市新路133至143号(单号)调整资产方案。
本社有位于蔡二村市新路133至143号(单号)物业，目前出租中，三资系统登记资产编号：彩虹路沿线至市场沿线(厂)011385000008-270014(001)、彩虹路沿线至市场沿线(地)011385000008-270013(001)。合同编号：011385000008-130004-1、011385000008-130004-2；租期20年(自2006年12月1日起至2026年11月30日止)；登记厂房用地面积约1893.7㎡，空地面积约567.6㎡。

经第三方单位对村集体物业重新测量，存在测量误差，该物业占地面积约1810.72㎡，建筑面积约1810.72㎡，建筑面积约1810.72㎡，因为该物业系入三资平台时以用地方式录入，未对该物业录入，现根据实测结果，申请在三资平台作如下调整：

1.彩虹路沿线至市场沿线(厂)011385000008-270014已终止；在彩虹路沿线至市场沿线(地)011385000008-270013(单号)原面积10.464亩，拆分出2.716亩，用于新增“蔡二村市新路133至143号(单号)”物业用地单元号。
2.新增物业“蔡二村市新路133至143号(单号)”，占地面积约1810.72㎡，建筑面积约1810.72㎡，建筑面积约1810.72㎡(该物业当前无空地)。
该物业已在财务系统登记，登记情况如下：资产编号：01-0101；资产名称：市新路133至143号(单号)，占地面积约1893.70㎡，建筑面积约1893.70㎡，变更占地面积约1810.72㎡，建筑面积约1810.72㎡。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更，无需进行价值调整。

(同意30人，不同意0人，弃权0人)
八、蔡二村市新路133至143号(单号)三资交易方案。
本社有位于蔡二村市新路133至143号(单号)物业，目前出租中，租期自2006年12月1日起至2026年11月30日止。资产类型：厂房。

现重新制定新的租租方案，主要租租方案如下：该物业一层占地面积约1810.72㎡，建筑面积约1810.72㎡，建筑面积约1810.72㎡。交易底价36000元/宗/月(含税)，生活垃圾运输费100元/月，递增方式月租金每三年递增5%，租期9年(合同起止时间以实际签订合同约定)

时间为准)。交易保证金20万元，合同履约保证金12万元在竞标人所交纳的交易保证金中抵扣，余下款项用于抵扣租金。本项目授权村“两委一会”根据交易需要选择现场竞拍或网上竞拍，竞拍结果确认、交易保证金处理等有关规则按相应竞拍方式规定执行。每次叫价递增200元或其整数倍，且不得超过7200元，价高者得，经营范围不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化物品仓库、棋牌室行业使用。

(同意30人，不同意0人，弃权0人)
九、蔡二村市新路82号至92号(双号)、螺山路190号至200号(双号)终止合同方案。
本社与蔡添孝于2024年9月10日签订位于蔡二村市新路82号至92号(双号)、螺山路190号至200号(双号)的《租赁合同》，合同编号：蔡二村(联社)20240080，占地面积约887㎡，建筑面积约887㎡。租期9年(自2024年10月1日至2033年9月30日止)，合同履约保证金305835元，租金101945元/月，月租金每三年递增10%，2026年7月租金101945元/月。

2026年8月12日，蔡添孝提出因经济环境低迷，难以继续经营，申请从2027年1月1日起终止《租赁合同》，退回合同履约保证金305835元，为减少本社损失，结合律师意见，根据实际情况，自2027年1月1日起终止蔡二村市新路82号至92号(双号)、螺山路190号至200号(双号)的《租赁合同》，特蔡添孝撤消所有租金及其他费用后，退回给蔡添孝合同履约保证金305835元，本社重新拟定新交易方案，通过三资平台公开竞拍。

(同意30人，不同意0人，弃权0人)
十、蔡二村大北路618号调整资产面积方案。
本社有位于蔡二村大北路618号物业，目前出租中，在“三资”系统登记如下：资产编号：番禺区东环街蔡二村迎宾路260-278号物业011385007008-02-0011(001)、蔡二工业区011385000008-270023(002)蔡二村迎宾路260-278号铺前空地)。合同编号：蔡二村(联社)20220028，租期自2022年9月1日至2027年8月31日止，登记占地面积约4242㎡，建筑面积约3612㎡，空地面积约1015㎡。资产类型：厂房。

经第三方单位对村集体物业重新测量，由于夹层在不同位置，发现资产登记时只测量部分夹层，未测量余下夹层，存在测量误差。该物业占地面积约4243.88㎡，建筑面积约3228.19㎡，建筑面积约4203.46㎡(其中夹层975.27㎡)，空地面积约1015.69㎡。现申请按照实际测量结果，在三资系统作如下变更：

1.资产名称番禺区东环街蔡二村迎宾路260-278号物业011385007008-02-0011资产名称变更为蔡二村大北路618号；占地面积约3228.19㎡，建筑面积约3228.19㎡，建筑面积约4203.46㎡(其中夹层975.27㎡)。

此件与原件相符
经办人：蔡结峰
复核人：蔡锐坚
日期：2026-09-14

2.蔡二工业区 011385000008-010023 (002 蔡二村迎宾路 260-278 号铺前空地) 单元号名称变更为 (002 蔡二村大北路 618 号配套用地), 占地面积变更 1015.69 m²。
该物业已在财务系统登记, 登记情况如下: 资产编号: 01-0088; 资产名称: 大北路 618 号, 登记占地面积约 4242 m², 建筑面积约 3612 m², 变更为占地面积约 4243.88 m², 建筑面积约 4203.46 m² (其中夹层 975.27 m²)。空地面积约 1015.07 m²。由于原资产价值已经包含全部夹层, 所以本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更, 无需进行价值调整。
(同意 30 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)
十一、蔡二村大北路 620 至 634 号 (双号) 调整资产面积方案。
本社有位于蔡二村大北路 620 至 634 号 (双号) 物业, 目前出租中。在“三资”系统登记如下: 资产编号: 蔡二村大北路 620 至 634 号 (双号) 001 大北路 624-634 号双号), 合同编号: 蔡二村(联社)20230024, 租期自 2023 年 10 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日, 登记占地面积约 1653 m², 建筑面积约 1653 m²。资产类型: 厂房。
经第三方单位对村集体物业重新测量, 发现资产登记时未对夹层进行测量, 存在测量误差, 现申请按照实际测量结果变更, 单元号名称变更为 (001 大北路 620-634 号双号), 占地面积约 1685.07 m², 建筑面积约 1875.29 m² (其中夹层 190.22 m²)。
该物业已在财务系统登记, 登记情况如下: 资产编号: 01-0089; 资产名称: 大北路 620 至 634 号 (双号), 登记占地面积约 1653 m², 建筑面积约 1653 m², 变更为占地面积约 1685.07 m², 建筑面积约 1875.29 m² (其中夹层 190.22 m²)。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更, 无需进行价值调整。
(同意 30 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)
十二、蔡二村大北路 636 至 644 号 (双号) 调整资产面积方案。
本社有位于蔡二村大北路 636 至 644 号 (双号) 物业, 目前出租中。在“三资”系统登记如下: 资产编号: 蔡二村大北路 636 至 644 号 (双号) 006 大北路 636 至 644 号双号), 合同编号: 蔡二村(联社)20230010, 合同期限自 2023 年 10 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日, 合同登记占地面积约 755 m², 建筑面积约 755 m²。资产类型: 厂房。
经第三方单位对村集体物业重新测量, 发现资产登记时未对铺后通道进行测量, 存在测量误差, 现申请按照实际测量结果变更, 占地面积约 823.34 m², 建筑面积约 823.34 m²。
该物业已在财务系统登记, 登记情况如下: 资产编号: 01-0090; 资产名称: 大北路 636 至 644 号 (双号), 登记占地面积约 755 m², 建筑面积约 755 m², 现变更占地面积约 823.34 m², 建筑面积约 823.34 m²。本次调整仅在“三资”系统及财务系统做面积变更, 无需进行价值调整。
(同意 30 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)
(第 5 页, 共 11 页)

十三、广州好慧泰物业管理有限公司合同履约保证金抵扣租金方案。
本社有位于蔡二村工业区二街 7、9、11 号和新村中心一街 3、5、7、9、11 号物业, 原合同登记占地面积约 6846.6 m², 建筑面积约为 5809.2 m², 空地面积约 1434 m²。合同编号《蔡二村(联社)20230049》, 承租方: 广州好慧泰物业管理有限公司, 合同期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2033 年 12 月 31 日止。合同履约保证金 60 万元, 首月租金 20 万元, 月租金每两年递增 5%。本社于 2026 年 6 月 12 日经“四议两公开”程序表决通过自 2026 年 9 月 1 日起终止以上合同, 待承租方缴清 9 月前的租金、水、电及卫生费等, 退回广州好慧泰物业管理有限公司合同履约保证金 60 万元。
8 月 19 日, 广州好慧泰物业管理有限公司向本社提出因经济困难, 难以支付 2026 年 7 月至 8 月租金, 提出合同履约保证金 60 万元抵扣 2026 年 7 月至 8 月租金 42 万元, 余下 18 万元在退回给其。为尽快解决拖欠租金问题, 本社根据实际情况, 2026 年 7 月至 8 月租金 42 万元在合同履约保证金 60 万元抵扣, 余下 18 万元退回给广州好慧泰物业管理有限公司。
(同意 30 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)
十四、蔡二村终止“四害”消杀服务合同方案。
本社与广州市番禺区荷城街四害消杀专业服务站于 2025 年 5 月 23 日签订《灭鼠杀虫服务承包合同书》, 开展“四害”消杀服务, 合同期自 2025 年 6 月 1 日起至 2028 年 5 月 31 日止, 合同总额 154080 元。该服务站于 2026 年 7 月提出提前于 2026 年 8 月 1 日起终止合同, 具体情况见协议书附件。双方协商一致, 提前于 2026 年 8 月 1 日起解除服务合同, 互不违约。现根据实际情况, 重新选取第三方开展“除四害”消杀服务。
(同意 30 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)
十五、蔡二村“四害”消杀服务项目方案。
本社委托第三方开展“除四害”消杀服务, 服务内容: 灭蚊、灭蝇、灭蟑螂、灭鼠, 服务范围: 蔡二村辖区范围内居民住宅区、公共场所、垃圾中转站等公共环境, 服务要求: 每月开展一次消杀; 服务期: 3 年 (合同起止时间以实际签订合同约定时间为准); 服务费: 合同总额的最低限价 38.3 万元, 每年不高于 6.1 万元, 按年支付服务费, 具体内容详见合同附件。拟通过三方报价, 价低者确定合作方, 报价单位必须具备《有害生物防治服务资质证书》相关资质条件。
(同意 30 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)
十六、蔡二村大北路 618 号及配套用地三资交易方案。
1. 资产名称: 蔡二村大北路 618 号及配套用地。
2. 资产类型: 土地及地上附着物 (仅作参考使用, 以实际为准)。
3. 资产地址: 东环街蔡二村大北路 618 号。
(第 6 页, 共 11 页)



4、交易面积：总占地面积约 4243.68 m²，建筑面积约 3228.19 m²，建筑面积约 4203.46 m²（其中夹层 975.27 m²），空地面积约 1015.69 m²。具体以实测面积为准，租金不因面积异议作调整。

5、项目经营范围：仓库、商铺、办公场所、厂房，用途必须符合法律法规规定和合同约定，不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化品仓库、棋牌室行业使用，不得私自改变用途。

6、合同年限：9 年（合同起止时间以实际签订合同约定时间为准）。

7、免租期：无免租期。

8、交易底价：22 万元/宗/月（含税）。

9、加价范围：每次出价增加金额须为 1000 元/月或其整数倍，每次最高加价不能超过 4.4 万元/月。

10、租金递增方式：月租金每三年递增 5%。

11、交易保证金：600 万元（大写：陆佰万元整）。

12、合同履约保证金：150 万元，竞得人所交纳的交易保证金中，扣除合同履约保证金 150 万元后的 450 万元用于抵扣租金。

13、交易方式：网上竞拍。

14、竞得方式：按照不低于底价，价高者得原则确定竞得人。

15、竞得人准入条件

(1) 竞得人种类和资质应满足以下条件：①营业执照包含经营汽车销售、机动车维修和维护（具体以国家企业信用信息公示系统查询为准）。②2021 年度至 2025 年度 5 年累计纳税总额不少于 2500 万元（需提供税务部门出具的完税证明材料）。

(2) 之前在本股份社物业招租及租赁过程中有以下行为者（包括：竞得后拒签合同、签订合同后主张合同无效、拖欠租金等违约行为），不允许参与本次竞拍。具体名单以“两委一会”核定为准。

16、其他说明：

(1) 该租赁物没有房地产权证或不动产权证，未取得建设规划许可证，承租方同意按租赁物现状承租，并已知晓该租赁物的所有现状（包括产权登记情况、证照瑕疵问题），不因租赁物本身包括但不限于权属问题要求违约、解约及要求出租方赔偿以及追究出租方的法律责任。

（第 7 页，共 11 页）

(2) 承租方拟申请纳入“低效用地再开发项目库”和“低效产业用地项目清单”，待政府批准后组织实施。如该租赁物纳入改造范围或被政府依法征用、征收或者要求改造、三日改造及因不可抗力原因导致合同无法继续履行，则合同终止，合同具体终止时间以出租方告知为准，出租方收回租赁物，双方均不属违约。承租方不得向出租方要求退还已支付的租金（未到履约时间的预付租金除外）或要求出租方给予任何赔偿或补偿。出租方将合同履约保证金无息于 30 天内返还给承租方。如第三方（包括政府或其他第三方）对该租赁物给予经济补偿，按照以下原则分配：对土地、建筑物及其配套设施的补偿归出租方所有，对承租方购置的生产设施、设备搬迁及生产损失的补偿（如有）归承租方所有。出租方对承租方所投资的一切人力、物力、设备、附着物等不作任何赔偿或补偿。

(3) 出租方以交付日现状将租赁物交付给承租方进场使用，承租方进行必要的装修或其他工程的情形除外，需经出租方书面同意，装修或其他工程产生的一切法律责任由承租方负责，如遭政府部门要求拆除的或出租方要求恢复原状的，承租方需无条件恢复到出租时的原样。承租方为该建筑物所做的装饰装修或其他任何添置的部分，在租赁期满后无条件归出租方所有，出租方不作任何赔偿或补偿。物业地块空地范围内严禁搭建构筑物行为，如出现违法用地行为，必须根据街道办相关部门的要求进行整改，产生的后果由承租方负责，并承担一切法律后果。

(4) 租赁期内水、电按租赁物交付日现有设施交付使用，租赁物内所有水电报装手续及费用由承租方承担，增电增水出租方同意后，须以出租方名义申报，租赁期满后，新增水电设施无偿归出租方所有。

(5) 承租方可对配套用地进行围封封闭管理，可作为内部停车场使用，停车场范围内的一切管理职责、安全责任及因停车行为引发的所有纠纷、损失，均由承租方自行承担。出租方不承担任何保管、看护或连带赔偿责任。

(6) 承租方须于每月 5 日前向出租方缴交生活垃圾清运费 400 元/月（不含税），且必须按出租方要求做好垃圾分类，产生的垃圾投放到出租方指定位置，如该标准后有调整，双方再根据生活垃圾产量另行协商计收。其他非生活垃圾（包括但不限于工业垃圾）由承租方自行处理，一切费用和费用由承租方自行承担。

(7) 租赁期内，承租方需要把租赁物转让给第三方的，必须经出租方书面同意后方可转让，每次更名手续费收费标准每宗 3000 元。如可豁免手续费情况详见租赁合同。

(8) 因租赁关系所产生的税费，其中经营租赁增值税、企业所得税由出租方承担，承租方承担除经营租赁增值税、企业所得税外的其他全部税费（包括但不限于电费、水费、卫生费、房产税、土地使用税、印花税、出租屋综合税费等）。

(9) 根据交易规则，该物业原承租方广东欧亚特汽车销售服务有限公司具有优先承租权。

（第 8 页，共 11 页）

(10) 授权村“两委一会”对不涉及准入条件、交易底价、合同年限、面积等重要内容外的条款进行调整、补充及解释。

(同意 30 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)
(同 意 蔡二村大北路 620 至 644 号(双号)三资交易方案。
十七、蔡二村大北路汽车产业规模优势, 提升大北路物业价值。我村将蔡二村大北路 620 至 634 号(双号)、大北路 636 至 644 号(双号)两宗物业整合为一宗物业蔡二村大北路 620 至 644 号(双号)出租。

- 1、资产名称: 东环街蔡二村大北路 620 至 644 号(双号)。
- 2、资产类型: 土地及地上附着物(仅作管理使用, 以实际为准)。
- 3、资产地址: 蔡二村大北路 620 至 644 号(双号)。
- 4、交易面积: 总占地面积约 2508.41 m², 建筑面积约 2698.63 m² (其中夹层 190.22 m²)。具体以实测面积为准, 租金不因面积异议作调整。
- 5、项目经营用途: 仓库、商铺、办公场所、厂房, 用途必须符合法律法规规定和合同约定, 不能作冷库、屠宰场、废弃物回收、煤场、纺织品仓库、危化品仓库、棋牌室行业使用, 不得私自改变用途。
- 6、合同年限: 9 年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)。
- 7、免租期: 无免租期。
- 8、交易底价: 13 万元/宗/月(含税)。
- 9、加价范围: 每次出价增加金额须为 1000 元/月或其整数倍, 每次最高加价不能超过 2.6 万元/月。
- 10、租金递增方式: 月租金每三年递增 5%。
- 11、交易保证金: 400 万元(大写: 肆佰万元整)。
- 12、合同履约保证金: 80 万元, 竞得人所交纳的交易保证金中, 扣除合同履约保证金 80 万元后的 320 万元用于抵扣租金。
- 13、交易方式: 网上竞拍。
- 14、竞得方式: 按照不低于底价, 价高者得原则确定竞得人。
- 15、竞得人准入条件

(1) 竞得人种类和资质应满足以下条件: ①营业执照包含经营汽车销售; 机动车维修和维
(第 9 页, 共 11 页)

此件与原件一致
经办人: 蔡锐坚
复核人: 蔡锐坚
日期: 2026-09-14

护(具体以国家企业信用信息公示系统查询为准)。②2021 年度至 2025 年度 5 年累计纳税总额不少于 2500 万元(需提供税务部门出具的完税证明资料)。

(2) 之前在本股份社物业招租及租赁过程中有以下行为者(包括: 竞得后拒签合同、签订合同后主张合同无效、拖欠租金等违约行为), 不允许参与本次竞拍, 具体名单以“两委一会”核定为准。

16、其他说明:

(1) 该租赁物没有房地产权证或不动产权证, 未取得建设规划许可证, 承租方同意按租赁物现状承租, 并已知晓该租赁物的所有现状(包括产权证登记情况、证照瑕疵问题), 不因租赁物本身包括但不限于权属问题要求违约、解约及要求出租方赔偿以及追究出租方的法律责任。

(2) 蔡二村拟申报纳入“低效用地再开发项目库”和“低效产业用地项目清单”, 待政府批复后将组织实施, 如该租赁物纳入改造范围或被政府依法征用、征收或者要求改造、三旧改造及因不可抗力原因导致合同无法继续履行, 则合同终止, 合同具体终止时间以出租方告知为准, 出租方收回租赁物, 双方均不得追究违约责任。承租方要求退还已支付的租金(未到期履约时间的预付租金除外)或要求出租方给予任何赔偿或补偿。出租方将合同履约保证金(未到期于 30 天内退还给承租方, 如第三方(包括政府或其他第三方)对该租赁物给予经济补偿, 按照以下原则分配: 对土地、建筑物及其配套设施的补偿归出租方所有, 对承租方购置的生产设施、设备搬迁及生产损失的补偿(如有)归承租方所有。出租方对承租方所投资的一切人力、物力、附着物等不作任何赔偿或补偿。

(3) 出租方以交付日现状将租赁物交付给承租方进场使用, 承租方进行必要的装修或其他工程的情形情况的, 需经出租方书面同意, 装修或其他工程产生的一切法律责任由承租方负责, 承租方要求拆除的或出租方要求恢复原状的, 承租方需无条件恢复到出租时的原样。承租方为该建筑物所做的装修或其他任何添置的部分, 在租赁期满后无条件归出租方所有, 出租方不作任何赔偿或补偿。物业地块空地范围内严禁搭建构筑物行为, 如出现违法用地行为, 承租方必须根据街道办事处相关部门的要求进行整改, 产生的后果由承租方负责, 并承担一切法律后果。

(4) 租赁期内水、电按租赁物交付日现有设施交付使用, 租赁物内所有水电报装手续及费用由承租方承担, 增增水出租方同意后, 须以出租方名义申报。租赁期满后, 新增水电设施无偿归出租方所有。

(5) 租赁物前空地不属于出租范围, 只能作临时停车使用, 一切管理职责、安全责任及因停车行为引发的所有纠纷、损失, 均由承租方自行承担。出租方不承担任何保管、看护或连带赔偿责任。



姓名:

人员签名:

俞可 梁燕生 蔡炳生 蔡建忠
孙少群 程国地 张宝霞 邢家荣
~~徐志坚~~ 曾光水 ~~蔡绍博~~ 苏丽芳
康杏胆 蔡祖贤 李从珠 蔡志垣
~~蔡如强~~ ~~王洪~~ 李勇 蔡海英 蔡永相
蔡锐坚 杨时 蔡永中 黄利平
李永成 李树旺 蔡利辉 蔡树亨
蔡永良

列席人员签名:

(6) 承租方须于每月 5 日前向出租方缴交生活垃圾运输费 500 元/月（不含税），且必须将出租方要求做好垃圾分类产生的垃圾投放在出租方指定位置，如该标准后续有调整，双方须根据生活垃圾产量另行协商计价。其他非生活垃圾（包括但不限于工业垃圾）由承租方自行处理，一切费用和责任由承租方自行承担。

(7) 租赁期内,承租方需要把租赁物转让给第三方的,必须经出租方书面同意后方可转让,再次更名手续费收费标准每宗 3000 元。如可避免手续费情况详见租赁合同。

(8) 因租赁关系所产生的税费, 其中经营租赁增值稅、企业所得稅由出租方承担, 承租方承担除经营租赁增值稅、企业所得稅外的其他全部稅費(包括但不限于電費、水費、衛生費、房租稅、土地使稅、印花稅、出租屋綜合稅等)。

(9) 根据交易规则, 该物业原承租方广东欧亚特汽车销售服务有限公司具有优先承租权。

(10) 投标对“两委一会”对不涉及及准入条件、交易底价、合同年限、面积等重要内容外的条款进行调整、补充及解释。

(同意 30 人, 不同意 0 人, 弃权 0 人)
议程二: 通报其他工作情况。

一、9月16日是番禺区人大换届选举日，推进各项工作。

二、开展环境整治工作,落实“两热”防控措施。

三、加强出租屋管理，推广门禁安装，维护社会面稳定。

“房地一体”办证，目前共发放200多本房产证。多宣传，应办尽办。

五、经济环境不明朗，启雅幼儿园招生困难，其他个别承租方也提出经营困难要减租降租

(完)

(第11页, 共11页)

“四议两公开”台账（第五步）

决议公开	公开时间	2026 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 11 日
	公开方式 (可多选)	村务公开栏
	公开内容	蔡二村成员代表会议记录。 此件与原件相符 经办人: 蔡结婷 复核人: 蔡锐坚 日期: 2026-09-14
	公开情况	公示期内无异议
备注		

东环街蔡二村集体会议决议公示情况表

填表时间：2026 年 9 月 12 日

股份社名称（盖章）	广州市番禺区东环街蔡边二村股份合作经济社
公示时间	2026 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 11 日
公示地点	蔡二村村务公开栏
公示形式	张贴
公示内容	附件与原件一致 经办人：蔡结婷 复核人：蔡锐坚 日期：2026-09-14 ☒1、蔡二村成员代表会议； ☐2、_____村集体资产_____交易方案； ☐3、_____合同； ☐4、_____交易公告； ☐5、_____交易结果公告； ☐6、_____项目选取公告； ☐7、_____项目中标公告； ☐8、其他_____。 (附公示资料 1 份)
公示结果	公示期内无异议。

填表人：蔡结婷

审核人：蔡锐坚

注：1、此表及相关附件、公示相片一式两份，公示单位存一份，受理单位一份；
2、公示时间根据相关规定执行。

东环街蔡二村成员代表会议公示相片



会议

股东(代表)会议



此件与原件相符
经办人: 蔡结婷
复核人: 蔡锐坚
日期: 2026-09-14

