

# 鹤边坑头南路3号物业交易方案

## 一、委托方

鹤边村第五经济合作社

## 二、资产基本信息摘要

标的物地址	鹤边坑头南路3号物业		
资产类型	集体物业		
资产面积	厂房建筑面积 8792 m <sup>2</sup> ，空地面积 1253 m <sup>2</sup>		
权属信息	资产所有权人	鹤边村第五经济合作社	产权手续是否完善 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	资产所有权证号	无	
标的使用情况	出租(2024年1月1日到期)		
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		
消防手续	无		
其他情况	详见《物业租赁合同(样本)》		

## 三、意向方资格条件

- 意向方必须是白云区行政区域内注册、合法存续，仅限于经营从事化妆品行业，注册资本不低500万元，具备独立履约能力的企业法人。(以营业执照注册经营范围为准)
- 意向方必须是白云区行政区域内在营“四上”企业和高新技术企业。(提供相关证明)。
- 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》。
- 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。
- 本项目不接受联合体报名参加。

## 四、对原承租方的补偿(选填)

补偿标的	无		
评估方法	无	补偿金额	无
<b>五、交易条件</b>			
租赁/承包期限	19年	免租期	3个月
递增方式	租金每5年递增一次，每次在上一期租金的基础上递增15%		
标的物交付时间	自合同签订之日起3 天内	转/分租要求	未经甲方书面同意，乙 方不得转租、转借承租 集体物业。
资产用途	经营从事化妆品行业的企业		
合同履约金	首年二个月租金（以成交价计算）		

其他条件

1. 在租赁期内, 如该租赁集体物业因未完善产权登记手续或不符合规划要求等原因被政府相关职能部门认定为违章建筑拆除或者合同被认定为无效, 导致合同无法继续履行的, 不视为甲方违约, 由此所造成的损失由双方各自承担, 物业租金及其它费用按乙方实际使用时间结算。甲方全额退还乙方所缴交的合同保证金(不计利息)。

2. 租赁期内, 该标的物涉及的地块及其地上建筑物、构筑物、附着物的使用权归承租方所有; 租赁合同期满后, 属于乙方的机械设备(不包括电梯及消防设施)由乙方自行拆除, 如乙方不参与竞投的, 应在租赁期限届满后当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且无需赔偿乙方, 处置所需费用在乙方的合同履行保证金中扣除。

3. 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, 本合同履行中如发生纠纷, 由争议双方协商解决; 协商不成, 由镇(街)相关管理部门调解; 协商、调解不成引起诉讼的, 由集体物业所在地的人民法院管辖。

4. 承租方不能对建筑物的主体结构进行改建, 承租方未按约定用途使用本标的物或者将本标的物用于非法目的, 均视为承租方违约, 出租方有权单方面终止合同, 没收合同履约金且不予任何补偿。如承租方需对物业进行装修, 装修前需出具一份装修项目清单给出租方并经审批同意后方可进行, 并不准拆除建筑物外墙及主体建筑。

5. 物业用途: 仅限于经营从事化妆品行业的企业, 承租方不得进行买卖及抵押。

6. 本合同不得转让, 转租和分租: 未经我方书面同意, 承租方不得将该标的物转租和分租(转租和分租需报我方备案)。

7. 竞得方在合同签订后的三年内, 承诺首三年的累计营业额(含税)不低于2000万元且首三年的累计纳税额不低于60万元, 否则视为乙方违约, 甲方有权单方面终止合同并无偿收回出租标的物, 没收乙方缴纳的合同履约金且对乙方不给予任何补偿。

8. 出租方不提供该租赁标的物的环保手续, 承租方需自行解决; 如承租方需要办理但在签订合同后的一年内仍不能办理到合法有效的环保手续(例如环保证), 则视为承租方违约, 出租方有权单方面终止合同并无偿收回出租标的物, 没收承租方缴纳的合同履约金且对承租方不给予任何补偿。

9. 竞得方在合同签订后三年内须自行出资不少于150万元对物业内外及楼顶存在的漏水、瓷片脱落等影响内、外观或对正常经营造成不便的地方进行修补及修复, 修复后要做到物业内外不渗水、不漏水、瓷片不脱落等, 在开工及完工期间, 由监事会成员及社委进行现场监督和验收, 以后每两年检修一次, 所有费用均由竞得方承担, 否则视为违约, 本社有权单方终止合同, 合同履约金不予退还, 物业将重新竞投。

其他详见交易方案和合同样本。

## 六、交易底价

首年租金每月：146937 元/月/宗

是否含税价

是 否

是否设定保留价

是 否

竞投阶梯

¥ 1000 元/次

## 七、交易保证金

交易保证金  
金额

¥150 万元（大写：壹佰伍拾万 元整）

## 八、交易方式

现场举牌

现场书面报价

其他：电子竞投

## 盖章确认

委托方（盖章）：



2024年 9月11日

交易管理机构（盖章）：



2024年 10月14日