

## 黄江镇集体资产交易方案

项目编号:

我东莞市黄江镇房地产开发公司拟将位于东莞市黄江镇田美南工业园原忠宜厂宿舍物业使用权委托东莞市黄江镇集体资产交易管理中心进行交易，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：经营性资产。
- 2、资产座落位置：东莞市黄江镇田美南工业园。
- 3、资产面积：2158.2平方米。
- 4、交易资产的数量：混凝土结构一、三、四楼，共三层。
- 5、交易资产的用途（证载用途）：无。
- 6、交易资产的现状：招租。

## （二）权属情况

- 1、土地所有权人： 东莞市黄江镇房地产开发公司。
- 2、土地所有权证号： \_\_\_\_\_。
- 3、土地使用权人： 东莞市黄江镇房地产开发公司。
- 4、土地使用权证号： \_\_\_\_\_。
- 5、地                号： 无。
- 6、宗地系列号： 无。
- 7、房产所有权人： 东莞市黄江镇房地产开发公司。
- 8、房产所有权证号： 粤房地证字第 C108770 号。

(三) 抵押情况: 无。

## 二、交易要求

- (一) 交易类别: 出租。
- (二) 交易方式: 竞投
- (三) 竞投方式: 举牌。
- (四) 行业要求: 无。
- (五) 受让人或承租(包)人的条件: 无。
- (六) 租金/转让款/承包款、押金/保证金、竞买(租/投)诚意金(保证金)
- 1、起租价/转让底价/投包底价: 租金 12 元/平方米, 合计: 25898.4 元/月;

2、租金按月收取，每月10日前交付当月租金；

3、交易保证金为¥50000元（大写：伍万元），招标公告结束次日11时30分前，竞投人要将交易保证金以转帐方式汇到东莞市黄江镇集体资产交易管理中心指定的如下帐户：①户名：东莞市黄江镇集体资产交易管理中心；②开户银行：中国农业银行股份有限公司东莞黄江支行；③帐号：44292001040033644；④款项来源：自有竞投标保证金。竞投会结束后，未能成功竞得的竞投人在7个工作日内到东莞市黄江镇集体资产交易管理中心取回交易保证金（不计息）。

4、在签订本合同当天，乙方竞投时交纳的交易保证金¥50000元（大写：伍万元）自动转为合同履约保证金。

5、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。

（七）租赁/承包期限：五年（期间若政府改造需使用该物业时，提前6个月通知承租方搬迁，搬迁不作任何补偿），免租期/基建期：2月。

（八）交易所需的税费由承租人承担。

（九）合同的签订：自签署《成交确认书》之日起7个工作日内签订合同。

### 三、其他

（一）资产交付时间：以实际交付时间为准。

（二）资产交付方式：现场交付。

（三）违约责任（详见合同）。

（四）竞投评审小组成员人员：黄金华、李伟康、陈文振。

（五）监督小组成员人员：袁振杰。

（六）交易场地：东莞市黄江镇集体资产交易管理中心。

（七）竞得人确定原则：价高者得原则。

（八）东莞市黄江镇集体资产交易管理中心根据本方案、《租赁协议书》、《黄江镇集体资产交易立项申请表》及附件制作的竞租/竞投文件，由东莞市黄江房地产开发公司加盖公章。

东莞市黄江镇房地产开发公司（单位名称）  
负责人（签名）：李伟康

二〇二二年四月六日

# 租赁协议书

江



出租方：东莞市黄江镇房地产开发有限公司（以下简称甲方）

承租方：（以下简称乙方）

乙方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在东莞市黄江镇集体资产交易管理中心举办的项目编号：\_\_\_\_交易中，竞得甲方位于东莞市黄江镇\_\_\_\_的使用权，现甲乙双方就有关物业租赁使用事宜达成如下协议：

一、甲方按现状提供位于\_\_\_\_（建筑面积为\_\_\_\_m<sup>2</sup>），出租给乙方使用，乙方租赁甲方物业用于\_\_\_\_，该物业属于甲方所有。

二、租赁期为五年，租期从\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，甲方可提前6个月通知乙方搬迁，自甲方向乙方做出搬迁的通知后合同自动解除，甲方对乙方的搬迁不作任何补偿或赔偿。乙方对这个约定的解除条件清楚知晓且同意，并自行根据本合同租赁期限判断决定装修及使用的投入，甲方对此不向乙方作出任何承诺及保证，亦不对加建、装修等作出补偿或赔偿，相关责任由乙方自行承担。

## 三、免租期、租金及保证金

1、免租期\_\_\_\_个月，由\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

2、甲方向乙方收取租金，计收标准按建筑面积\_\_\_\_m<sup>2</sup>，每月每平方米人民币\_\_\_\_元，租金合计人民币\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_元，含税）。\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，每月租金为人民币\_\_\_\_元（大写人民币：\_\_\_\_，含税）；第四年的第一个月起即\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起每月租金在原基础上递增10%，即人民币\_\_\_\_元（大写人民币：\_\_\_\_，含税）。

3、乙方于签订合同之日向甲方缴纳人民币\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)作为保证金。

4、租金按月缴交。乙方于每月\_\_\_\_\_日前将当月租金转入甲方银行账户。(开户行:\_\_\_\_\_, 户名:\_\_\_\_\_, 账号:\_\_\_\_\_)

5、合同终止,在乙方付清租金、水电等相关费用,将物业交回给甲方并经验收合格后,甲方将保证金无息退还乙方。

四、乙方缴交租金日期为每月\_\_\_\_\_日前交纳当月费用,乙方不按时缴交租金的,须每日按尚欠租金总额的千分之一向甲方支付违约金。逾期两个月欠交租金,视作乙方违约,甲方有权单方终止本协议,履约保证金归甲方所有,甲方向乙方追收因此造成的一切损失,并不需要对乙方作出任何赔偿。

五、甲方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将物业交付给乙方使用,如甲方未能按时交付物业给乙方的,应提前书面通知乙方,双方另行协商确认物业交付时间。甲方将物业交付给乙方时,甲、乙双方应在现场,乙方对物业有异议的,应当场提出,协商解决,当场未提出异议的,视为对物业现状无异议。

六、乙方确认事前和移交时已对物业现状充分了解,确认双方为按物业现状租赁。

七、本物业按整体和按现状出租,物业移交后实测面积与合同载明面积有出入的,合同租金不调整,仍按合同约定的租金金额交纳。

八、乙方应合理使用物业及附属设施。未经甲方书面同意,乙方不得改变物业的租赁用途。

九、乙方如需进行装修装饰的,须将项目清单、预算价格、工程图纸等资料报甲方审核,经甲方书面同意后方可执行,未经甲方书面同意,乙方不得进行装修装饰。乙方私自、私下施工装修为严重违反协议,甲方可即时通知乙方解除协议,对已经施工安装部分(工程)不作任何补偿、赔偿,并不再提供水、电供应,没收乙方所交保证金。

十、乙方负责水、电、消防系统等设施的一切安装并承担相关费用，装修不得影响建筑物的主体结构，并必须符合有关安全要求。乙方应按照环保、消防等部门的要求安装物业的环保、消防等设施并经验收合格后方可投入使用。环保、消防系统等设施的每年保养、日常维修及年检费用由乙方承担。租赁期满或乙方中途退租的，依附于房屋的装修无偿无条件归甲方所有，乙方不得拆除、损毁（包括水、电、消防系统、天花板、门、窗等）。合同无效、期满、解除、发生政府征收或乙方提前退租等，甲方均不对所有装饰装修进行补偿，且甲方有权要求乙方恢复原状。

十一、乙方在租赁期间，应按照国家法律、法规合法经营，做好安全生产工作，须自行承担经营过程中产生的工商、税务、劳动、水电等各类费用及工人工资、货款、伤亡事故等一切债权债务，与甲方无关。

十二、租赁期内，乙方负责购买财产（不动产）保险及其他必要的保险（包括责任保险），受益人为甲方。如乙方未购买上述保险，由此产生的所有赔偿及责任由乙方自行承担。

十三、租赁期间，物业的维护管理由乙方负责，乙方应定期检查物业。除物业出现不归责于乙方的建筑结构问题外，物业的维修由乙方负责并承担相关费用，如乙方未进行维修或赔偿费用的，甲方有权从保证金中予以扣除相应费用。物业出现不归责于乙方的建筑结构问题，甲方负责维修并承担相关费用，对乙方的装修、装饰部分甲方不负有修缮的义务。物业出现不归责于乙方的建筑结构问题的，应及时书面通知甲方并采取适当措施防范损失。

十四、乙方在签订协议期内，必须遵守国家的法律政策，如被政府相关部门处罚或下令整改，乙方应在规定时间内完成整改或缴交罚款，逾期未处理的，甲方将视为乙方违约，甲方有权收回物业并不予任何赔偿或补偿。乙方应按东莞市及黄江镇的有关规定标准缴交相关费用，接受当地主管部门的管理和指导。如造成甲方的一切损失，由乙方承担赔偿责任。



十五、本协议期间，没有征得甲方书面同意，乙方不得将该物业转租、分租，否则视为乙方违约，甲方可以单方解除合同并没收保证金。

十六、因政府政策、政府建设需要征用、使用或拆除、改造已租赁的物业，甲方提前6个月通知乙方搬迁，搬迁不作任何补偿。

十七、若乙方不再租赁甲方物业（包括中途退租和租赁期满不续约等情况），需要提前两个月书面通知甲方，乙方需缴清所有费用并办理好相关手续经甲方验收合格后退出现物业，否则甲方有权对乙方留置物业内物品进行处理，不作任何赔偿。

十八、乙方中途退出或者租赁期满，乙方在缴清所有费用并办理好相关手续经甲方验收合格的基础上，需要在七天内退出现物业。乙方退出现物业时，如经甲方查验不合格，乙方要支付相应的赔偿，甲方有权从保证金中予以扣除，不足部分乙方应向甲方进行补足；并且对于置留在物业内的物品视为乙方自动放弃，甲方有权进行处理。

#### 十九、违约责任、免责条件及适用法律

1、在协议期内，单方无故终止本协议的属违约行为：如属甲方违约，则甲方退回履约保证金给乙方，并支付乙方与履约保证金相等的金额作为赔偿。如属乙方违约，则甲方没收乙方所交履约保证金作为赔偿；

2、在本协议期间，乙方在物业内从事违法活动或因乙方的原因物业内出现了违法活动，属乙方违约行为，甲方有权单方随时没收保证金、追回乙方拖欠款项、收回物业及解除本合同，由此造成乙方经济损失的不予赔偿；

3、乙方在装修期间及经营期间必须在排污、排烟、噪音、作业时间等方面符合国家有关环保要求，不得擅自存放易燃、易爆或有毒物品，不得擅自排放废气、废水、废渣，不得擅自占用公用区域、消防通道、非租用区域，不得用于堆放、暂存、拆解再生资源。因此而造成的投诉及所产生的一切的赔偿或其他法律后果由乙方承担；

4、乙方不按时归还物业给甲方的，甲方不再提供水电供应并自延迟

之日起加倍计收租金;

5、未经甲方书面同意,乙方不得改变经营用途,否则甲方有权单方随时没收保证金、收回物业及解除本合同,由此造成乙方经济损失的不予赔偿;

6、未经甲方书面同意,乙方不得改动物业的结构,否则甲方有权单方随时没收保证金、收回物业及解除本合同,由此造成乙方经济损失的不予赔偿;

7、乙方有拖欠工人工资、水电费行为的,甲方有权单方随时没收保证金、收回物业及解除本合同,由此造成乙方经济损失的不予赔偿;

8、因安全生产、水、电、污水处理、环保、消防等方面的问题及其他违法、犯罪所产生的一切责任和赔偿由乙方负责。如造成甲方的一切损失,由乙方承担赔偿责任。

9、因自然灾害、战争等无力抗拒因素造成本协议无法履行的,不属于违约行为;

10、任何一方违约的,由违约方承担守约方因维权产生的相关费用(包括但不限于调查费、律师费、见证费、诉讼费、执行费、公告费、保全费、财产处置费、过户费、差旅费、为实现债权而产生的其他费用等);

11、本协议的订立、效力、执行、解释及争议的解决,均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

12、本协议中涉及各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定:

(1)甲方确认其有效的送达地址为\_\_\_\_\_。

(2)乙方确认其有效的送达地址为\_\_\_\_\_。

(3)双方该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达,同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

13、本协议期间,一方或双方法人代表的变更,不影响本协议的法律

效力。

## 二十、争议的解决:

双方就本合同的解释和履行发生的任何争议,应通过友好协商方式解决。未能协商解决的,双方均可提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

## 二十一、其他约定事项

1、本协议未尽事宜由甲乙双方协商,以补充协议附加。

2、本协议一式三份,甲乙双方及东莞市黄江镇集体资产交易管理中心各执一份,双方签章后生效。

甲方:

代表:

乙方:

代表:

代表人身份证号码:

紧急联络人姓名及电话:

签约时间: 年 月 日

签约地点:

附件: 1、甲方单位营业执照复印件;

2、甲方签约代表身份证复印件(甲方签约代表不是甲方法定代表人的,需同时附法定代表人身份证复印件及法定代表人书面授权书);

3、乙方单位营业执照复印件;

4、乙方签约代表身份证复印件(乙方签约代表不是乙方法定代表人的,需同时附法定代表人身份证复印件及法定代表人书面授权书)。