

# 中山市小榄镇龙山路 98 号之二龙山商业大楼公开 竞投文件

编 号：DQ[2023]第 002 号

项目名称：中山市小榄镇龙山路 98 号之二龙山商业大楼物业招租竞价项目

招租人：中山市小榄镇东区股份合作经济联社

为体现“公开、公平、公正”的原则，确保农村集体资产保值和增值，现就“中山市小榄镇龙山路 98 号之二龙山商业大楼”公开竞投事项说明如下：

## 一、标的概况与竞拍范围

(一) 标的名称：中山市小榄镇龙山路 98 号之二龙山商业大楼

(二) 标的情况

1. 东区龙山商业大楼为中山市小榄镇东区股份合作经济联社所有，位于中山市小榄镇龙山路 98 号之二，标的物的国有土地证号为“中府国用（2012）第 0501082”号，土地证面积 20411.40 平方米。房地产权证号为“粤房地权证中府字第 0115008408 号”，该标的物总体建筑面积为 53506.53 平方米（其中地下负一层建筑面积 15585.38 平方米，首层建筑面积 15973.33 平方米，二层建筑面积 14107.48 平方米；三层建筑面积 7840.34 平方米，详见附件一：房产平面图）。

2. 招租人按现状交付标的物，标的物包括但不限于变电房，其中变电房总配置 4000 千伏安变压器、电柜，变压器、电柜的扩容、维修、保养、更新、置换等相关费用均由竞得方承担；招租人按现状交付标的物，其他装修装饰、设施、设备在使用功能上存在瑕疵或不能使用时的修复、置换责任及相关费用均由竞得方承担。

3. 租赁物内尚有 16 户租户仍在营业经营，竞投人中标承租东区龙山商业大楼的须概括承受上述租户的租赁合同权利义务，招租人承担协助义务，竞得方自招租人交付租赁物之日起有权收取上述租户租金，行使租赁合同权利承担合同义务。

4. 标的物租赁范围不包括标的物二层至四层加建建筑物（加建建筑物共

13处，总面积为9575.21平方米，详见附件二：编号F05LLZ20170162房产平面图），该加建建筑物已被中山市城市管理行政执法局没收，对该加建建筑物的使用问题，需另行与相关部门协商，不包含在本租赁场地范围内。

（三）标的租赁行为审议情况：已经过经联社监事会成员审议。

## 二、竞投人资格条件和要求

### （一）基本条件

1. 具有完全民事行为能力的自然人或境内外企事业法人（法律另有规定的除外）[携带相关资料（法人、自然人和其他组织的身份证明原件）]

2. 未有拖欠我经联社贷款、物业租金等情况（以社区核查为准）

3. 商业信誉和财务状况良好，未被法院纳入失信被执行人名单，以及未被列入严重违法失信企业名单，可在中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）查询。

4. 招租竞价不接受联合体参加。

5. 竞投人不属于“散、乱、污”企业，不从事“散、乱、污”生产经营活动。（以社区核查为准）。

6. 禁止恶意竞投，一经发现将没收竞投保证金，并追究相关法律与经济责任。

## 三、标的租赁要求

（一）本次竞价标的物由招租人按现状交付，竞投人可自行踏勘标的物了解相关情况，招租人不保证其品质，不承担竞价标的物瑕疵担保责任。

（二）竞得后，竞得方不得改变标的物的用途，即只能作综合性商业经营。

（三）竞得方自行办理相关手续，所产生的费用全部由竞得方承担，包括但不限于竞得方及招租方所承担的所有水费、电费、税费、建造费、办证费等。

（四）标的物的装修装饰、拆改事项：

（1）竞得方根据经营需要对标的物进行装饰装修、拆改应具备统一的整体规范设计，并向招租人提交统一的设计图纸，经招租人同意后竞得方根据国家及地方相关法律法规规章等规定，办理装修报建手续，并报送消防等相关政府职能部门审批，获得审批后向招租人提交获批证明报备后方可进行装修装

饰、拆改，竞得方的装修装饰、拆改不得改变标的物的主体或承重结构，由此产生的报建、送审及相关费用和责任均由竞得方承担。

(2) 装修装饰、拆改期间，如需对交付物置换的，置换所得竞得方享有使用权，合同终止或期满后，改造后的设备、设施的使用权、所有权等权能无偿归招租人所有。

(3) 装修装饰、拆改期间须做好安全保障措施，改造及租赁期间的一切消防、安全、事故的责任由竞得方承担。

(4) 装修装饰、拆改及租赁期间所涉及的一切费用，包括但不限于报建费用、基建费用、建设验收、消防验收、防雷验收、办理证件所需的费用（如验桩费、需检测的各种材料检测费、试验检测费、环保验收、管道验收、房产测量、做资料人工等）均由竞得方负责，与招租人无关。

(5) 装修装饰、拆改过程存在违法行为或违反合同约定的，乙方将无条件负责整改并承担相关责任，包括但不限于民事、行政、刑事、侵权等相关责任，否则招租人有权全部扣罚合同履行保证金，并根据租赁合同约定，按违约条款处理。

(五) 招租人协助竞得方办理水、电表申请或变更手续、中山市小榄镇东区龙山商业大楼牌照法定代表人变更手续、及综合性商业大楼经营所需的行政许可证照手续，包括但不限于《营业执照》、《排污许可证》、《防雷许可证》等相关证件，并由竞得方承担所有费用。竞得方承担租赁合同期限内办理各类行政证照、手续过程中的相关风险责任及费用，招租人不承担任何责任即费用。

#### 四、竞拍流程须知

##### (一) 信息发布

1. 信息发布地点：中山市农村集体资产交易监管平台、中山小榄镇农村集体资产管理交易平台、项目所在集体经济组织信息公开栏。

2. 时间：2023年6月12日至2023年6月20日

##### (二) 报名，发放竞拍文件

1. 地点：中山市小榄镇东区社区集体资产管理交易站

2. 时间：2023年6月12日至2023年6月20日上午8:30至12:00，下午

2:30 至 5:00（节假日除外）

3. 要求：凭小榄镇东区股份合作经济联合社开具交易保证金的收据和有效身份证明（及资质证明）领取竞投文件。

（三）交保证金，领取竞投资格确认书。

1. 竞投人必须在 2023 年 6 月 20 日下午 17:00 前将交易保证金为 ¥600 万元（大写：陆佰万元整）以转账方式汇到中山市小榄镇东区股份合作经济联合社指定的如下账户：

帐 户：中山市小榄镇东区股份合作经济联合社

帐 号：80020000002822736

开户银行：中山农村商业银行股份有限公司小榄东区支行

款项来源：小榄东区龙山商业大楼竞价保证金

并凭银行存款凭证原件到招租人开具收款收据。竞投会结束后，未能成功竞得的竞投人在竞价现场把竞价保证金收据原件交还招租人，收到竞价保证金收据原件之日起 5 个工作日内无息退还，按竞价人/单位缴款时的账户以银行转账形式退还，竞得人缴纳的交易保证金自动转为合同履行保证金。

2. 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。

（六）提交相关资料

1. 地点：中山市小榄镇东区社区集体资产管理交易站

2. 时间：2023 年 6 月 12 日至 2023 年 6 月 20 日上午 8:30 至 12:00，下午 2:30 至 5:00（节假日除外）

3. 要求：填好的相关资料须签名、加按手指模或盖公章；

（七）交易竞投

1. 地点：中山市小榄镇东区社区集体资产管理交易站

2. 时间：2023 年 6 月 21 日 15:00

3. 要求：本次竞投会采取举牌形式进行，凭保证金缴纳凭证领取号码牌进行竞投。

（八）签成交确认书

1. 地点：中山市小榄镇东区社区集体资产管理交易站

2. 时间：2023 年 6 月 21 日

3. 要求：在交易条件达到一致后，现场签订《成交确认书》，如有需要可聘请律师事务所见证，见证费用由竞得方承担。

（九）办理合同登记，签订合同。

1. 地点：中山市小榄镇东区社区集体资产管理交易站

2. 时间：招租人和竞得方应当自交易结果进行公示期届满次日起 3 个工作日内，按照竞价文件和竞得方的报价及相关承诺文件订立书面合同。若因竞得方原因导致未能在规定的时间内签订合同，将视为竞得方放弃竞得资格，招租人有权不予返还竞得方的竞价保证金。

3. 合同签订前竞得方向招租人缴纳¥600 万元金额作为合同履行保证金（竞得方缴纳的¥600 万元的竞价保证金于合同签订时自动转为合同履行保证金），并携带《成交确认书》及《合同履行保证金收据》前来与招租人签订《龙山商业大楼租赁合同书》，否则视为放弃竞得资格并没收竞价保证金。

4. 本项目竞投中标且公示期满后，招租人与竞得人签订书面租赁合同，届时将聘请律师事务所见证，见证费用由交易双方平均分摊。

## 五、补充说明

（一）标的物补充说明：详细见《龙山商业大楼租赁合同书》

（二）本须知补充说明：

1. 竞投人须仔细阅读本竞投文件，竞投人一经参与竞投即视为完全了解并认可本文件全部内容，承担相关法律责任。

2. 本文件对竞投方案及标的物所作的说明、介绍等内容，力求详细，仅供竞投人参考。

（三）交易会补充说明：

1. 竞投单位到场人员必须遵守交易会场内公共秩序，不得阻挠其它竞投人竞投，不得阻碍主持竞投工作人员进行正常的竞投工作，更不能操纵、垄断竞投价格。一经发现，将取消其竞投资格，并追究法律责任。

2. 竞投过程中，竞投人应严肃认真地进行竞投，一经成交确认，不得反悔，竞得人未按约定签订相关文件，应承担违约责任，同时保证金不予返还，并追

究法律责任。

3. 交纳竞投保证金，参与竞投报价，签订成交确认书及签订正式合同需为同一单位或个人。

4. 每个竞投单位不得超过 3 人进入现场参与竞投。

5. 如竞投单位迟到或不到，即取消竞投资格，当弃权处理，竞投保证金无息退回。

(四) 其他补充说明：

1. 因持续运营标的物业所需，招租人在与竞得人签订合同前，已分别签订了《保安、消防控制员服务合同书》、《商场清洁、保洁服务合同》、《商场生活垃圾清理及清运服务协议》、《商场除“四害”消杀服务合同》、《消防设施维护保养合同》、《电梯保养合同书》、《用电合同》、《用电协议书》，其中原属于招租人的合同权利义务全部概括转让给竞得人。

2. 现标的物内有在职电工一名、消防安全注册主任一名。自招租人与竞得方签订租赁合同之日起，竞得方与上述在职人员另行签订劳动合同，竞得方需按现薪酬标准、劳动合同期限不少于一年等条件接收上述在职人员。

3. 其他补充说明详细见《龙山商业大楼租赁合同书》。

(五) 本次交易竞投内容解释权归中山市小榄镇东区股份合作经济联社所有。

中山市小榄镇东区股份合作经济联社

2023 年 5 月 30 日