

# 中山市小榄镇东区股份合作经济联合社 关于小榄镇龙山路 98 号之二东区龙山商业大楼公开竞投方案

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“中山市小榄镇东区股份合作经济联合社小榄镇龙山路 98 号之二东区龙山商业大楼”公开招租竞投的相关事项在中山市小榄镇农村集体资产管理交易平台进行交易，现特制订交易方案如下：

## 一、交易资产情况

### （一）基本情况

1. 资产类型：物业资产

2. 座落位置：中山市小榄镇龙山路 98 号之二

3. 资产面积：土地证面积 20411.40 平方米，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。附件一：标的物产权证图纸）。租赁物租赁范围不包括租赁物的加建建筑物。

4. 资产数量：1 项

5. 资产用途（证载用途）：土地位置位于中山市小榄镇龙山路 98 号之二；土地性质：出让，地类（用途）：商业。房地产权证规划用途：商业\车库。

6. 资产现状：标的物以实物交付状态为准，竞价人可自行查看资产所在位置及了解基本情况，竞价人的竞价行为视为竞价人已经认可标的物的适租状态，标的物按现状交付，招租人不承担交付后标的物的瑕疵担保责任，具体详见招标文件。

①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、电柜的增容、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。

②租赁物内尚有 16 户租户仍在营业经营，竞价人中标承租龙山商业

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，竞得人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。在租租户与招租人具体签订的合同情况，竞投人可携带相关身份证明资料到招租人处进行查阅。

③租赁物租赁范围不包括租赁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），该加建建筑物不包含在本租赁场地范围内，对该加建建筑物的使用功能及其障碍，招租人不承担担保责任。原承租户加建的该部分违建建筑物已经与招租人合法建筑即标的物融为一体，现该加建建筑物处于不可拆除也不可使用状态，加建建筑物给标的物带来使用功能障碍和其他权利瑕疵的，招租人不承担担保责任。

④因持续运营标的物物业所需，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。

⑤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。

## （二）权属情况

1. 土地所有权人：中山市小榄镇东区股份合作经济联合社
2. 土地所有权证号：中府国用（2012）第 0501082 号
3. 土地使用权人：中山市小榄镇东区股份合作经济联合社
4. 土地使用权证号：中府国用（2012）第 0501082 号
5. 地号：无
6. 宗地系列号：无
7. 房产所有权人：中山市小榄镇东区股份合作经济联合社
8. 房产所有权证号：粤房地权证中府字第 0115008408 号

### （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：发包租赁

（二）交易方式：公开竞投

（三）竞投方式：现场举牌

（四）交易条件及要求

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（以我社财务系统核查为准）

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. 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）。

5. 招租竞价不接受联合体参加。

6. 本商业大楼不涉及优先承租权。

（五）竞租交易保证金数额及缴付方式

1. 缴付时间：参与竞租方必须在2023年6月20日下午17时前（以到账时间为准），将竞租交易保证金以转账方式汇到中山市小榄镇东区股份合作经济联社指定的账户，逾期缴纳将视为放弃参与本次竞价活动。

2. 竞租交易保证金为¥6,000,000.00元（大写：人民币陆佰万元整）以转账方式汇到中山市小榄镇东区股份合作经济联社指定的如下账户：

帐户名称：中山市小榄镇东区股份合作经济联社

开户银行：中山农村商业银行股份有限公司小榄东区支行

帐号：80020000002822736

转账用途：小榄东区龙山商业大楼竞价保证金

3. 竞投当天按竞价保证金转帐凭证履行签到程序，参加现场公开竞价（以现场签到时间为准），现场签署《公开竞价承诺书》。

#### （六）租金数额、递增方式及承租期限

1. 租金按月支付，竞得方须在每月10日前（遇到当月10号为节假日则顺延至节假日后的第一天）向招租人缴付当月租金。

2. 租金的递增方式：第一期（第1-5年）的年租金为竞投成交价；第二期（第6-10年）的年租金在第一期租金的基础上递增10%；第三期（第11-14年）的年租金在第二期租金的基础上递增10%；第四期（第15-18年）的年租金在第三期租金的基础上递增13%；门前三包费不参与竞价、不递增。

3. 承租期限：18年。拟自2023年8月1日至2041年7月31日。免租期：15个月，第一年免租9个月，剩余6个月的免租装修期从在第二年、第三年、第四年的年底11月份、12月份期间均摊，即此三年每年免两个月租金及门前三包费，但乙方免租月份之前有拖欠租金的情形，则取消剩余免租资格。

#### （七）保证金的退付与没收

1. 竞投不成功的竞租方，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个工作日内到东区社区居委会财务办公室办理退还保证金手续，招租人全额无息退还竞租保证金。

2. 成功竞得方现场与招租人签订《成交确认书》，竞得方缴纳的竞租交易保证金¥6,000,000.00元全额转为合同履约保证金。在签订合同一年后或商场整体装修完成开业时提取当中300万元转为当年租金。

3. 竞得方有下列情况之一的，竞价保证金不予返还，并追究法律责任：

①竞得方在规定期限内未能签订《成交确认书》，或者签署《成交确认书》，或不在规定的时间内与招租人签订合同的；

②竞投人提供虚假资格申请文件或现场竞价文件的；

③竞投人与他人存在串标等情形妨碍公开竞价过程及竞价秩序的；

④竞得方未按约定签订相关文件。

#### (八) 竞租底价及交易要求

1. 本次竞投采取现场举牌形式进行竞投，按照价高者得原则确定竞得方。在竞价过程当中以万元为单位，以人民币结算。竞投底价为年租金¥6,000,000.00元（大写：人民币陆佰万元整）起进行竞投，每一次举牌表示增价10万元/年。竞价人如觉得增幅过少也可以举牌后口头报价（口头报价准则为不少于10万元/年，需是1万元的整数倍）。第一个举牌应价的，表示该竞价人愿意出价¥6,000,000.00元（大写：人民币陆佰万元整）或以口头表示的更高价格。竞价人举号牌应价之后，不得撤回，否则其竞租保证金不予退回，并追究由此引起的经济和法律责任。在竞价过程当中，出现两个或两个以上竞价人同时应价的，主持人会报出其中一个最快应价的牌号，视作当前的竞价金额和号牌码。

2. 竞投方的起拍价为含税（仅含租赁税）报价，最终竞投结果为本次竞租第一期（第1-5年）的年租金底价。租金的递增方式：第二期（第6-10年）的年租金在第一期租金的基础上递增10%；第三期（第11-14年）的年租金在第二期租金的基础上递增10%；第四期（第15-18年）的年租金在第三期租金的基础上递增13%。

3. 参与竞租方凭保证金缴纳收款收据领取号码牌进行竞投。竞投的举牌号牌按缴纳的竞租保证金的时间顺序排序，最前的为1号，以此类推。竞投当日到场的参与竞投方须是企业的法人代表或竞投报名时的授权委托人或个人，其须携带二代身份证原件、法人证明书原件或企业授权委托书原件、竞投资格确认书原件参会。否则视为弃权，不能参与竞租。每个竞投单位不得多于三人进入现场参与竞投报价。未获得竞投资格的竞投人不允许进入竞价会现场，未缴纳竞价保证金竞价单位不允许进入竞价会现场。

4. 经公开招租有壹个或以上符合条件的竞投人，按规定程序进行公开竞投。经公开招租只有一个符合条件的竞投人，集体以不低于该项资产的交易底价进行交易，本竞投有效。

### 三、其他

(一) 违约责任：详细见《龙山商业大楼租赁合同书》

七三井

(二) 竞租评审小组成员：苏鉴堂、麦庆坤、张垣辉、陈燕霞、麦志城、谭景棠、谢汝林、卢舒韞、张韵纳、吴英汉、卢健芳、卢垣江、陈铨均、李华雄、胡财添、陈淑芬、黄铭桦

(三) 居务监督小组人员：张垣辉、麦少珠、陈灼华、谭佳荣、许楚君

(四) 交易场地：小榄镇东区社区集体资产交易管理站（中山市小榄镇东区社区居委会四楼会议室——中山市小榄镇东区大街122号）

(五) 竞得方确定原则：采取价高者得的原则

(六) 小榄镇东区社区集体资产交易管理站根据本方案、《中山市小榄镇农村集体资产交易项目登记表》、《龙山商业大楼租赁合同书》、《中山市小榄镇东区股份合作经济联社关于小榄镇龙山路98号之二东区龙山商业大楼的公开竞租公告》及《中山市小榄镇东区股份合作经济联社关于“东区龙山商业大楼”物业招租事项的表决》等相关文件资料，由中山市小榄镇东区股份合作经济联社的两委会成员：苏鉴堂、麦庆坤、张垣辉、陈燕霞、麦志城、谭景棠、谢汝林、卢舒韞、张韵纳进行审议、核准，并加盖中山市小榄镇东区股份合作经济联社单位公章。

(七) 其他需要说明的情况：

1. 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。

2. 其他详见《龙山商业大楼租赁合同书》。

小榄镇东区股份合作经济联社（盖章）

负责人（签名）：

2023年5月30日