

合同编号：_____

交易编号：_____

农村集体物业租赁合同

甲方（出租方）：广州市花都区花城街大华村兴隆经济合作社

法定代表人：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

统一社会信用代码：_____

乙方（承租方）：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

☐ 自然人 身份证号码：_____

☐ 非自然人 法定代表人：_____

统一社会信用代码：_____

根据《中华人民共和国民法典》《广东省农村集体资产管理条例》等有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，就厂房、仓库租赁相关的事项达成协议并签订本合同，双方共同遵守。

第一条 厂房概况

乙方通过公平、公正、公开的竞投方式，租赁甲方自有的位于广州市花都区花城街大华村兴隆社“原钢材市场”厂房。该资产面积为9627.64平方米，建筑总面积为995.36平方米（占地面积957.43平方米），空地面积8632.28平方米（电塔占地面积24平方米，在资产面积范围内）。甲方已将出租的厂房情况充分披露告知乙方，乙方对甲方出租的该资产权属、现状等情况已作充分了解，并同意承租，仅用于厂房用作仓储，空地用作交通过道用途，并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。

第二条 租用期限

(一) 本合同下的资产租用年限为 20 年(最长不超过 20 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

在签订本合同当天, 乙方须一次性向甲方交纳 500000 元(大写: 伍拾万
元) 作为履行本合同的保证金, 保证金不计利息, 不抵作租赁款。租赁期届满,
如乙方无违约行为, 保证金退回给乙方; 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, 保证金归甲方所有, 且收回乙方
租赁上述资产的使用权; 如甲方违约, 双倍退还保证金。

(二) 租金标准

租金方式采用第 1 种方式计算:

1、多期有递增方式

租金单价(含税价)为: 元/年/宗, 租赁面积为资产
总面积。乙方每季度应缴纳租金总额为: 元(大写:), 含税
价。(实际成交金额为准)

2、第一季度租金按 15000 元/宗/月收取, 第二季度起按正常合同价收取。

第 六年 起开始递增, 每 五年 递增一次, 每次递增幅度为 上期缴纳租金
的 10%。

2、多期无递增方式

租金单价(含税价)为: / 元 / m² / / , 租赁面积为建
筑总面积。乙方每季度应缴纳租金总额为: / 元(大写: /), 含
税价。

(三) 租金支付方式

租金支付方式采用分期付款方式

租金按 季度 收取, 每期开始 7 天内支付当期租金。

(四) 流转价款应当支付至以下账号, 该收款账户为 基本户/智能交租系统绑
定的账户:

账号名称: 广州市花都区花城街大华村兴隆经济合作社

账号: 370208001000002854

开户银行: 广州农村商业银行建设路支行

(五) 在租赁期内, 必须按规定期限缴交租金, 凡拖欠租金的, 需加收滞纳

金。滞纳金每天按照所欠租金 10 %计算。如乙方拖欠甲方租金达到 30 天，则视作乙方违约，保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回租赁物。

第四条 厂房移交、生产、使用要求

(一) 甲方于 年 月 日前将厂房交付给乙方使用。

(二) 乙方确认事前和移交时已对厂房现状充分了解，确认双方为按厂房现状租赁。

(三) 本合同资产仅用于经营 厂房用作仓储，空地用作交通过道 用途，如乙方需改变经营用途，必须向甲方提出书面申请，并经有关职能部门同意方可。未征得甲方同意及未取得相关报建手续前，不得加建、搭建违章建筑及改变原状使用，否则由此产生的一切责任及造成的损失由乙方承担，对于因违章搭建造成甲方原有建筑物被拆除、损坏的，乙方需对甲方进行赔偿。合同期间，如遇国家政策或上级要求整改，乙方无条件服从。

(四) 乙方必须遵守国家法律法规和相关监管部门的规定，遵守本村的村规民约、风俗习惯。乙方自行领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等相关证照（办理证照所需费用由乙方承担）方可进行生产经营活动，否则视为乙方违约。乙方在生产经营期间，必须依法开具发票、建立台账制度。

(五) 根据《租赁厂房消防安全管理办法（试行）》（消防〔2023〕72号）规定，甲乙双方作为消防安全责任主体，应当严格落实防火巡查、禁止违规改建等消防安全管理要求，全面加强该物业资产的消防安全管理，包括但不限于履行以下责任：

甲方：

1. 出租前应检查厂房（租赁物）的消防安全状况，对发现存在的安全隐患应进行整改、修复，对资产质量瑕疵信息应作充分披露，并督促提醒承租人落实消防安全责任；

2. 事先告知承租人、物业服务企业相关的消防安全要求；

3. 定期了解租赁厂房（租赁物）的消防安全情况，及时制止承租人、物业服务企业危害消防安全的行为；

4. 督促承租人、物业服务企业加强消防安全管理，及时整改火灾隐患；

5. 及时向承租人、物业服务企业传达有关行政主管部门的消防工作要求；

6. 积极配合有关职能部门进行消防安全检查及整改工作。

乙方：

1. 落实消防安全责任制，制定消防安全制度、消防安全操作规程；
2. 保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距不被破坏、占用；
3. 定期开展防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；
4. 开展经常性的消防安全宣传教育；
5. 制定灭火和应急疏散预案，组织进行有针对性的消防演练；
6. 负责对厂房（租赁物）的消防设施、器材进行维修、维护保养；
7. 积极配合有关职能部门进行消防安全检查及整改工作。

租赁厂房（租赁物）的出租人、承租人应当以书面形式明确各方的消防安全责任区域范围；未以书面形式明确的，出租人对共用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道负责统一管理，承租人对承租厂房的消防安全负责。甲、乙双方各自消防安全责任范围内，出现相关职能部门依法依规要求的消防整改事项，由责任方依法依规整改并承担该整改费用支出。

甲、乙双方违反《中华人民共和国消防法》《租赁厂房消防安全管理办法（试行）》等规定，未履行消防安全职责导致火灾等危害后果发生的，甲、乙双方共同承担连带责任。

（六）乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的使用权。乙方应负责租赁物内设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时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。

乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，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。

乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因承租方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

（七）租赁期间乙方如需对租赁物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厂房结构及消防安全造成影响。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享受权利：

- 1、依附于承租物的装修归甲方所有；
- 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。

(八) 乙方在使用时, 应当符合环境保护规定的相关经营要求。

(九) 在租赁期内, 包含但不限于乙方的生产风险、安全风险、工人薪酬保险纠纷、安全事故(包含但不限于水电气使用不当、火灾、高空抛物、在资产范围内摔倒等人身伤亡事故)及灾害造成的损失、债权债务及其他纠纷均由乙方负责, 乙方自行承担由此引起的一切法律责任、经营风险及损益, 甲方不承担任何责任。如发生转租行为, 乙方仍然要承担连带责任。

(十) 乙方对厂房附属物负有妥善使用及维护责任, 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安全隐患。

(十一) 租赁期间, 乙方必须严格遵守法律、法规, 负责做好各项整改工作(如排水单元达标改造、环保设施改造等), 确保符合政策要求。

(十二) 在租赁期内, 因环境卫生污染等造成的罚款及安全事故均由乙方自行负责承担。

(十三) 在租赁期内, 因消防不合格等造成的罚款及安全事故由乙方自行负责承担。

(十四) 我区正在开展排水达标改造工作, 在租赁合同中乙方为排水单元整改责任单位, 并于合同签订之日起三个月内完成排水单元达标雨污分流改造工作, 且达到验收合同标准。

第五条 厂房转租、转借

在甲方书面同意的情况下, 乙方可以转租、转让、转包或分租承租物, 但转租部分的管理工作由乙方负责, 包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为, 乙方还必须遵守下列条款:

1、转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限;

2、转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途;

3、乙方应在转租租约中列明, 若甲方提前终止本合同, 乙方与转租户的转租租约应同时终止。

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, 转租租约同时终止, 转租户无条件迁离租赁物。承租方应将转租户签署的保证书, 在转租协议签订后的7日内交甲方存档。

5、无论乙方是否提前终止本合同，因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。

6、乙方对因转租而产生的税、费由乙方负责。

第六条 税费规费缴交

甲方提供租金发票所产生的税费（包括增值税及其附征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加）由乙方承担，除此之外，乙方使用本租赁物所产生的一切税费（包括但不限于房产税、土地使用税、所得税、消费税、水电费、物业管理费、清洁费等），均由乙方全部承担。乙方在租用期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定办理相关证照依法经营。乙方独立自主经营，经营期间产生的所有债权债务由乙方负责处理，与甲方无关。

第七条 保险购买

在租赁期限内，乙方负责购买租赁物的保险，并负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。如遇灾害损坏，保险赔付的资金作修缮之用，修缮不足部分资金由乙方负责。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任由乙方承担。

第八条 基础设施建设

乙方租用该资产后自筹资金增加生产设备、供水、配电、消防、环保等设施安装配置，须按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。

第九条 设施设备加建

乙方租用该资产后甲方所提供的基础设备、设施如不能满足发展要求时，所需的水电扩容、道路、下水道、环境改造、环保设施等项目的建设均由乙方自行出资解决。乙方进行上述建设须经甲方书面同意后方可实施，并按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。如因乙方不按政策擅自违规搭建，受到相关处理，导致原建筑物受损，一切责任由乙方负责，并负责赔偿损失。

第十条 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、本村（居）村规民约和各项规章制度。
- 4、甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行的生产经营活动。

（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本租赁物现状，如发现有问题，必须立即与甲方沟通协调。

2、乙方不得将承租物用于从事黄、赌、毒等违法行为。

3、甲方原有的设施乙方必须保护好，如有损坏，由乙方负责更换和维修。

4、乙方应合法经营，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。

5、乙方在租赁期内有责任保护环境、保护农业用地和农业生产、保护交通道路及公共设施，不能经营“散、乱、污”产业，否则视同违约。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。

第十一条 租用年限届满处理

租用年限届满，本合同自行失效，甲方无偿收回租赁物使用权。如需继续出租，甲方必须将该租赁物重新进行竞投交易，乙方如继续租用，需重新参与竞投。如乙方不再租用，属于乙方的装饰装修及设备由乙方自行拆除（水电等设施无偿归甲方），并在租用年限届满后5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，甲方有权进行处置，处置产生的费用在乙方的合同履行保证金中扣除。

第十二条 厂房土地征收

本合同存续期间，如遇上级政府征收、城市更新改造、产业升级或村社集体进行三旧改造项目开发时，甲方有权收回该建筑物及空地，本合同终止，不算违约，所有征地、建筑物补偿款及水电等设施补偿费归属甲方所有，乙方必须在三个月内无条件服从搬迁，征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有，搬迁补偿款归乙方所有，其他补偿费按有关政策规定执行（如竞得者在租赁期内新增建筑地上附属物补偿款则按下列方式分成，第一年征用甲方占二十分之一，乙方占二十分之十九，第二年征收甲方占二十分之二，乙方占二十分之十八.....如此

类推)。

第十三条 合同的变更和解除

(一) 甲乙双方经协商一致可变更或解除本合同。

(二) 租用期间,乙方有下列行为之一的,甲方有权单方面解除合同,保证金归甲方所有,并收回出租物:

- 1、未经甲方书面同意,转租、转借承租物;
- 2、未经甲方书面同意,拆改变动承租建筑物结构;
- 3、损坏承租物,在甲方提出的合理期限内仍未修复的;
- 4、未经甲方书面同意,改变本合同约定的承租物租赁用途;
- 5、利用承租物存放危险物品或进行违法活动;
- 6、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;
- 7、出现欠薪、安全生产等维稳问题,消极应对并造成不良社会影响的;
- 8、拖欠租金 30 天以上(含本数)。

(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。

第十四条 合同纠纷

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、调解不成的,向甲方所在地的人民法院申请诉讼。

第十五条 其他约定

双方约定的其他事项:

1、为确保集体经济收益,有效使集体土地资源快速发展,现按《广东省农村集体资产管理条例》、《广州市农村集体资产交易管理办法》等相关法律、法规的有关规定对该地块进行对外出租。为加快项目推进,扩大项目招商范围,尽快产生收益,经会议讨论同意本项目委托广州交易集团下属广州农村产权交易所有限公司对本项目通过综合评审的方式进行交易(公告时间为7个工作日),交易服务费由成交方承担。。

2、由于历史原因,产权未能及时变更,虽该地块权属纳入广州市花都西城经济开发有限公司征收红线范围内,但兴隆社持有实际的使用权(详见附件)。

所以如遇到不可抗力或诉讼等情况，合同终止，由此产生的损失由乙方自行承担，与甲方无关，不作赔偿。

3、乙方须协助我社与政府部门沟通协调将此地块的产权落实。办理产权证过程中所产生的费用由甲方承担。

4、租金按季度支付，乙方在签订合同当天须与经济社签订一份《争议解决协议》。同时向经济社支付第1期的租金，先交租后使用，因经营不善提前解除合同，租金和合同保证金不得退还。

5、乙方在租用期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定办理相关证照依法经营。

6、乙方独立自主经营，经营期间产生的所有债权债务由乙方负责处理，与甲方无关。

7、农村集体接受花都区城市管理和综合执法局委托，代收该物业的城市生活垃圾处理费和环卫清洁卫生费，承租方需按季缴交（缴费标准：每月500元）。

8、甲方按资产现状交付，不符合经营范围的，甲方可以单方面终止合同，并没收合同保证金。

9、若原承租人未能中标，原承租人必须在原合同期满后5天内搬迁完毕，原承租人完成搬迁后，新承租人再履行新的合同，此搬迁期不包含在新的承租人的承租期限内；若由原承租人中标，则不存在搬迁期。

10、合同解除或终止时，乙方应及时归还物业，乙方对租赁期内投资的移动物件自行处理，不可拆除的装修装饰和水、电、消防设施等（包括但不限于变压器）无偿归甲方所有，甲方不作任何补偿，乙方不得拆除和毁损，不得影响甲方继续使用。租赁期满或合同解除，乙方必须自解除或终止之日起5天内腾空租赁物，逾期不腾空的，视为乙方放弃物业内物品所有权，甲方可停止供水供电，并进场直接处理租赁物内所有物品。

11、该地块水电由乙方自理，由于产权未变更，兴隆社无法提供资料办理报装手续，由此带来的不便由乙方自行承担。

12、交易合同见证费由乙方支付。

13、中标者必须要以公司为主体经营和管理，公司注册地建议在花都区花城街

14、、租赁期间乙方不得进行危化品、易燃易爆品、有毒有害刺激性气体的储存和生产及废品回收的生产经营活动，不得经营木材加工行业。

15、原合同期限 2025 年 2 月 28 日截止，双方签订的租赁合同于出租方交付场地之日起生效。占用人未退场导致出租方不能交付场地时，不得追究出租方任何责任或经济损失。

16、合同期限内，乙方每年应积极支持甲方相应的村集体社会公益事业，具体费用由甲乙双方共同商定。

第十六条 合同效力

本合同经双方签字盖章后自____年__月__日起生效，至本合同期限届满后自动终止。本合同一式五份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）并交清保证金后生效；甲方、乙方双方各执一份，甲方所属村居、镇农村集体资产管理交易中心、见证方各一份。

第十七条 补充协议规定

本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议经本集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

甲方法定名称：_____（盖章）

乙方法定名称：_____（盖章）

甲方法定代表人：_____（签字）

乙方法定代表人：_____（签字）

签订日期：_____

签订日期：_____

(物业类资产)

风险披露告知书

(竞投人线上阅读同意)

各竞投意向人(交易参与人):

我方的花城街大华村兴隆社“原钢材市场”厂房项目(交易编号: _____), 将于_____年_____月_____日_____时在广州市花都区农村集体资产管理交易平台进行网上竞投交易, 现将该项目的瑕疵风险告知如下:

1. 基本情况: 我方拟交易的花城街大华村兴隆社“原钢材市场”厂房资产(资产编号: 011409007002-02-0009、011408003002-0007, 地块建筑物建筑面积和占地面积均为 995.36 平方米, 空地占地面积为 8632.28 平方米, 资产类型为厂房、其他用地。该资产用地性质为农村集体建设用地(农村集体建设用地/农村集体非建设用地), 未取得(已取得/未取得)集体土地使用权证或用地批文等用地手续。地上建筑物类型为混合(混合/钢/砖木/棚)结构建筑物, 未办理(已办理/未办理)规划报建手续, 未取得(已取得/未取得)不动产权属证书。该资产不存在(存在/不存在)产权纠纷。

2. 资产用途: 限厂房用作仓储、空地用作货物装卸区, 且用途必须符合法律法规规定和合同约定。

3. 承租人不得随意改变地上建筑物现状, 已知悉该物业的各



项基本情况，并愿意接受由此带来的法律后果。如承租人对该建筑物进行改建或拆除，须经项目权属方书面同意，未经同意而对建筑物进行改建的，项目权属方有权要求恢复原状或赔偿损失。

4. 承租人须依法依规向政府相关职能部门办理手续(包括但不限于规划许可、施工许可等手续)并经批准后，才能对地上建筑物进行建设并负责全部费用，因承租人未履行上述要求而造成项目无法恢复原状的，须承担一切法律责任。

5. 承租人须恪守租赁合同约定，承担由此而产生的一切使用、经营风险，并承诺不得以该建筑物的任何瑕疵与风险(包括但不限于规划、报建等存在的问题)为由不履行租赁合同，若因此造成损失，应当依法赔偿。

6. 承租人须充分了解该资产的瑕疵并评估风险，并自行评估及承担一切风险和责任。竞投意向人(交易参与人)参与交易即确认充分了解该资产的相关情况及瑕疵、风险等，愿意承担由此带来的法律后果。

7. 其他说明： 无。

特此告知！

项目权属方：

日期： 年 月 日

争议解决协议

甲方（出租方）：广州市花都区花城街大华村兴隆经济合作社

法定代表人：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

统一社会信用代码：_____

乙方（承租方）：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

☐ 自然人 身份证号码：_____

☐ 非自然人 法定代表人：_____

统一社会信用代码：_____

鉴于：

甲乙双方于 2025 年 月 / 日就位于 花城街大华村兴隆社“原钢材市场”厂房 签订租赁合同（以下简称“原合同”）。因该建筑物未取得合法的建设工程规划许可证，根据相关法律法规，原合同可能被认定为无效。为妥善解决后续可能因原合同被

认定为无效而引发的争议，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，经友好协商，订立此独立协议，双方共同遵守。

一、双方通过交易公告的披露已明确知晓交易资产属于历史建筑，没有办理产权证、建设工程规划许可证或经有关部门批准建设，现再提示双方特别关注交易资产的权属情况及规划报建情况。

二、双方已充分了解交易资产的基本情况，并愿意承担由此带来的法律后果，应当自我约束受利益驱动的不诚信行为，包括但不限于：1. 甲方（出租方）认为合同约定的租金标准过低，提起诉讼以集体房产无房产证或无合法规划报建手续为由，主张确认合同无效及要求乙方返还资产；2. 乙方（承租方）因对市场风险评估有误或对招租情况不满意，提起诉讼以集体房产无房产证或无合法规划报建手续为由，主张确认合同无效并返还履约保证金。

三、双方均对交易资产的产权情况及规划报建情况作相当程度的考量及预见并在此基础上签订合同，若甲方（出租方）以租赁物无合法规划报建为由提出确认合同无效、请求返还场地并要求清理后果，则出租人对合同不能继续履行负主要过错责任，应当参照过错比例赔偿承租人的装饰装修损失、为履行合同所做的准备及因此丧失的交易机会损失等。若损失数额难以确定的，一般可由出租人按照合同履约保证金的数额予以赔偿，损失数额超出合同履约保证金数额的，以实际损失数额为准。



四、双方均对交易资产的产权情况及规划报建情况作相当程度的考量及预见并在此基础上签订合同，若乙方（承租方）以租赁物无合法规划报建为由提出确认合同无效、请求不再继续履行合同并要求清理后果，则承租人对合同不能继续履行负主要过错责任，应当参照过错比例赔偿出租人为履行合同所做的准备及空置损失、再次组织竞投的损失、因此丧失的交易机会损失等。若损失数额难以确定的，一般可由承租人按照合同履约保证金的数额予以赔偿，损失数额超出合同履约保证金数额的，以实际损失数额为准。

甲方法定名称：_____（盖章）

甲方法定代表人：_____（签字）

签订日期：_____

乙方法定名称：_____（盖章）

乙方法定代表人：_____（签字）

签订日期：_____