

雷州市集体资产资源产权交易中心

雷州市新城街道新园社区新村经济合作社土地经营使用权

招标公告

雷州市集体资产资源产权交易中心受雷州市新城街道新园社区新村经济合作社的委托，定于2023年4月28日10时00分于雷州市集体资产资源产权交易中心对雷州市新城街道新园社区新村经济合作社集体土地的经营使用权进行招投标，本项目采用明标方式进行，欢迎有意参加单位前来竞价。

一、项目基本情况

1、资产资源类型及面积：约3亩，其中：林地面积1170.82 m²，草地面积843.08 平m²，交通服务场地202.07 m²。

2、标的物所在位置：新村村（雷州市雷城客运站对面）。

3、土地租赁起止期限：自2023年 月 日起至2043年 月 日止（20年）。

4、交易底价：¥79800元/年。

5、承包款（租金）递增方式：分三次递增，每五年递增一次（详见合同）。

6、承包款（租金）收取方式：分期，一年一付（按合同付款）。

7、竞投标保证金：¥20万元。

8、合同履行押金：¥20万元。

9、资产使用范围：建设农贸市场为主的综合商业项目。

二、竞投人（单位）准入条件

1. 参加投标单位须具备市场监管部门合法注册的市场开发管理有限责任公司，且注册时间不低于半年方可报名参标；

2. 投标公司（投标人）未被列入“信用中国”网站“记录失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单（以本经济合作社的查询结果为准）。

三、其他要求 1. 中标方须负责办理本地块使用性质变更为集体建设用地，并且负担变更手续的所有费用；2. 土地性质变更后的所有权归新村村集体所有；3. 建设本物业时的报建手续及费用由中标方负责，本合作社只负责协助和提供有关证明；4. 建设本物业建筑面积：市场首层838平方米；商铺一至二层共计886平方米；5. 建设期2年包含土地变更使用性质、报建、建设时间。

四、竞投方式

本次项目采用明标方式竞投，每次举牌递增 1000 元/年，按照**价高者得**原则确定竞得人。首次举牌为竞标底价 79800 元/年，第二次起每次举牌递增 1000 元/年，也可以直接叫价，但不得低于 1000 元/年（叫价必须按 1000 元的整倍数，否则叫价无效）。

五、领取资料

竞投人（单位）可于 2023 年 4 月 12 日至 2023 年 4 月 26 日 17 时前（办公时间上午 8:30 至 11:30，下午 15:00 至 17:00），携带相关资料（法人、自然人和其他组织的身份证明原件）到雷州市新城街道新园社区新村居民小组索取竞投详细资料。

六、竞投保证金缴交方式

竞投人必须在 2023 年 4 月 26 日 17 时前将竞投保证金以转账（存款）方式一笔汇入指定账户，账户名称：雷州市新城街道新园社区新村经济合作社开户银行：广东雷州农村商业银行股份有限公司世贸分理处，账号：80020000017658383，并持银行存款回单原件到雷州市新城街道新园社区新村居民小组办公室报名。保证金须在指定时间内实名到账才能有效，填写进账单时应在备注栏注明：竞标人（单位）竞投保证金。逾期恕不接受报名。

七、提交资料

竞投人（单位）必须在 2023 年 4 月 26 日前提提交以下资料到雷州市新城街道新园社区新村居民小组办公室，逾期恕不接受。

1. 身份证明材料（包括加盖公章的单位营业执照、机构代码证、法人身份证复印件及原件、银行存折或卡复印件、委托书等）；
2. 竞投保证金缴款凭证。

八、实地查看

本次不组织实地查看资产资源的具体位置，标的以实物为准，有意投标者可自行查看资产资源的位置及了解基本情况。

九、经确认竞投资格的竞投人请于 2023 年 4 月 28 日 9 时 45 分前携带相关资料到雷州市集体资产资源产权交易中心现场签到入场，2023 年 4 月 28 日 10 时 00 分准时开始招标，逾期恕不接受，携带资料明细如下：

- （1）法人或委托人有效身份证明文件原件；（2）竞投资格确认书。

十、联系方式

联系单位：雷州市新城街道新园社区新村居民小组

联系人：李木双 联系电话：15976826389

雷州市集体资产资源产权交易中心

2023 年 4 月 12 日



农（商）贸市场土地租赁合同（初拟）

出租方：新城街道新园社区新村经济合作社（简称甲方）

承租方：（简称乙方）

根据《中华人民共和国土地租赁法》，《中华人民共和国建筑法》，《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，并结合租地实际，合同双方就雷州市新城街道新园社区新村村土地租赁开发为农（商）贸市场（商业综合体）的有关事项，经充分协商，共同达成如下协议：

第一条 租赁土地位置、四至和面积

甲方出租给乙方的土地位于雷州市新城街道新园社区新村村，面积约 2215.97 平方米，以实际丈量面积为准。东至村前大路，南至火车站路，西至往小学路，北至村前路 2 号地，具体位置以本合同用地为准并附图，经甲乙双方签字确认。

第二条 土地用途和承包形式

土地用途只能作为农（商）贸市场综合商业使用，不得以任何形式改变其用途。承包形式为租赁。

第三条 租赁期限

1、土地租赁期限为 20 年，即自____年____月____日起至____年____月____日止。

2、建设期为两年，即自从____年____月____日起至____年____月____日止（该期免收租金；建设期包括土地变更使用性质、报建、建设时间）。

第四条 租金递增方式及支付方式

(一) 租金递增方式

租金递增分三次递增，每五年递增一次，首五年为中标价，第 1-5 年总租金 元；第二个五年自 年 月 日起至 年 月 日止，即在中标价的基础上递增 30 % 为计算标准，即每年租金为 元，第二个五年总租金为 元；第三个五年即自 年 月 日起至 年 月 日止，在第二个五年年租金的基础上递增 40 %，即每年租金为 元，第三个五年总租金为 元；第四个五年自 年 月 日起至 年 月 日止，在第三个五年年租金的基础上递增 50 %，即每年租金为 元，第四个五年总租金为 元。

(二) 支付方式

租金每壹年结算一次，自租赁期限计算之日起的前一个月内缴付第一年租金，往后的每年同一时间缴付下一年的租金。

(三) 支付途径

乙方可通过转账或现金的方式转（存）入甲方指定的公户。每年支付租金之前，甲方应提供加盖公章的付款通知书以及有效的票据，并在注明收款账户名称、账号、开户行等信息。如因甲方提供银行账户信息错误导致租金未能及时到账的，乙方不承担责任。

第五条 合同履行保证金

签订合同时，乙方支付履约保证金，履约保证金为人民币贰

拾万元整，签订合同前 7 天内向甲方缴纳；承包期满后，乙方交回场地，经甲方验收没有损坏，才能如数退回合同履行保证金（不计息），若有损坏则须按质论价，扣除相应合同履行保证金作为赔偿。

第六条 甲乙双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方对所租土地拥有所有权，甲方有权对于乙方租用的土地使用进行监督，保证土地按照合同约定的用途合理利用，不经甲方同意，乙方不许转让第三方。

2. 双方签订合同后，在土地无村民纠纷及阻挠、土地性质无异议、土地权属无争议、无不可抗力情况下，若乙方建设期（两年）之内没能完成双方约定的面积建设或完成建设后无营业，甲方都有权收回该土地，土地上的建筑物及其它附着物归甲方所有，并没收乙方的履约保证金，乙方不得异议；若是因为土地性质、村民纠纷及阻挠、土地权属无争议、疫情防控、不可抗力等问题，导致乙方无法开工，甲方需按照实际延误时间，延长计算乙方开工及竣工时间。

3. 甲方有权制止乙方实施严重损害土地资源的行为。

4. 在承包经营期间，甲方有权监督乙方应遵循国家的法律、法规。监督乙方依法经营。监督乙方严格执行有关部门安全、消防、卫生等方面规定。

5. 在承包经营期间，甲方鼓励并支持乙方在正常营业范围

内合法地开拓各种新的经营业务，不断扩大营业额和获取更多的利润。

6. 在承包经营期间，甲方有权不定期检查运营场所的建筑物、设备设施、安全卫生等状况，有权要求乙方对不合格的地方作出及时整改。

7. 甲方本着合作共赢及保护投资者合法权益的目的，承诺本村农（商）市场在甲方本村区域内包括出售或出租地块均具有排他性和唯一性；同时，村民如有经营同类产（商）品的需在室内经营；临时经营摊档须进入本市场经营，若在市场外经营的，经乙方劝导不听从者，甲方有义务负责处置。

8. 对乙方经营服务中由于乙方原因所发生的员工伤害事故、食物中毒以及其它重大安全事故，依照本合同和有关法律法规由乙方独立承担刑事责任和民事赔偿责任，甲方有督促权。

9. 甲、乙双方签定合同后，甲方出租地块里面的任何树木、土沙等均由乙方进行处置；如有坟场，则由甲方出面处理，乙方需给予坟主合理补偿，若遭遇村民阻挠。甲方无偿配合处置。

10. 租赁期限满，本合同自动解除，该土地上的所有建筑物、水电设施归属甲方。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方在租赁期限内，不得以任何方式改变土地用途。若改变用途，未经甲方同意，甲方有权收回合同租赁的土地，终止合同，并没收乙方的履约保证金。

2. 乙方在经营期间生产生活用水、用电、排污及各项政府收费等费用均由乙方自行解决，与甲方无关；甲方需配合乙方水电供给开具证明及排污接入等，并负责与村民协调水电供给、污水排放位置、线路等事项，不得再以水电供给、污水排放位置、线路等事项再向乙方收取任何费用。

3. 乙方租赁该块地使用，需要办理各种证件，甲方应积极协助乙方办理的义务，但费用由乙方负责，与甲方无关。

4. 乙方在办理有关证件所用本村名称冠名的，在经营期满后则全部无偿交给甲方，乙方不得在他处再使用本村名称冠名的所有有关证件。

5. 在承包经营期间，乙方应在运营场所正常经营范围内从事经营活动，违反正常经营范围所引起的一切后果均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

6. 乙方在经营期间做好防盗工作，否则由此给甲方造成财产损失，乙方应付全部责任。

7. 乙方只有经营使用权，无权将甲方资产挪作他用。

8. 承包经营期间所发生的一切费用均由乙方自行承担。

9. 运营场所中乙方自购设备的商业保险由乙方自行办理，保险赔偿金归乙方所有。

10. 做好经营期间的各项安全工作，特别是要严格执行消防和监控视频、卫生、安全等工作，自觉接受有关部门的监督检查。乙方应做好经营期间的消防安全，食品卫生安全或财产安全等工

作规范，如因乙方责任发生火灾、食物中毒、工伤事故等意外事故，以及其它恶性案件的，乙方必须独自承担法律责任和经济责任。

11. 乙方在租赁的土地上需办理相关建设有关证件，费用由乙方负责，但项目权属须登记在村名下，若需办理相关手续需要甲方协助，甲方应积极配合乙方办理，乙方有权依法按照合同规定的用途和承包土地的使用期限、合法利用和经营所租赁的土地。

12. 乙方在租赁土地建设必须按照双方约定的图纸进行建设，按图施工，建筑总面积不得少于_____平方米，如遇不同建设方案，需经由甲乙双方联合设计单位共同协商，得到甲方及设计单位许可，才能进行施工。

13. 乙方所租赁的土地有独立经营权和收益权，任何单位和个人不得干涉，如遭到干涉，甲方应提供必要措施排除干涉。

14. 在建设或经营期间，在此地块发生任何事情包括安全生产事故等由乙方负责，与甲方无关；乙方作为承租人，遇无权独立处理的事项，甲方作为土地权属人应提供必要协助。

15. 在合同期满后，在同等条件下，乙方对该物业有租赁优先权；由甲乙双方协商一致，可重新签定租赁合同，否则甲方需提前一年通知乙方按照原合同履行。

16. 乙方不能用运营场所的无形或有形资产从事进行抵押贷款等金融活动，否则将追究乙方的法律和经济责任。

第七条 经营期满后场地的移交和验收

1. 在经营期满或经营期未届满但经双方友好协商同意终止本合同时，乙方应确保资产正常使用。如发现不能正常使用，乙方应及时修复或购置。办理移交手续后，乙方不再负责任何维修费用。

2. 乙方在经营期间对本项目经营场所形成的固定资产，在经营合同期满或者提前退出时，无偿移交给甲方。

3. 乙方应确保移交的项目设施不存在任何抵押、质押等担保权益或所有权约束，亦不得存在任何种类和性质的索赔权。

4. 由甲方和经营方联合成立移交小组，负责确定移交清单，办理资产移交手续。在移交日期，乙方应保证本项目处于正常使用状况，所有物品应得到良好管理和养护。

5. 乙方在土地租赁期限届满后终止经营，并在 15 日内无条件搬走所有的动产，该土地及该土地上所有建筑物等完整无偿交予甲方，乙方不在上述 15 日内完成其应负义务，则视为乙方自动放弃，甲方有权对其所有的动产进行处置。

第八条 合同变更与解除

1. 本合同一经签订，即具有法律约束力，甲乙双方不得单方面更改和解除。

2. 若本合同确有必要变更或解除，必须由甲乙双方协商一致，按照法律规定变更或解除，由此造成经济损失，甲乙双方协商解决。协商不成，甲乙双方都可向当地法院提起诉讼。

3. 如乙方不按时支付当年租金，逾期超过 90 日甲方有权终止合同，并没收乙方的押金，使用权收归本经济合作社。

第九条 合同生效

本合同经甲、乙双方签章生效。

第十条 其他事项

1. 在租赁期限内，若遇国家征用该土地时，土地赔偿款归甲方所有，使用期内建筑物及使用权赔偿款归乙方所有。

2. 本合同未尽事宜，可由甲乙双方协商一致后签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同一式肆份，甲、乙双方，新城街道财办、雷州市农村集体资产资源产权交易中心各执一份，具有同等法律效力。

甲方：新城街道新园社区新村经济合作社

乙方：

甲方法人代表：

乙方法人代表：