农村集体资产交易方案

编号:

麻三村集体经济组织（拟将位于江门市江海区外海街道银泉市场侧商铺，在江门公共资源交易控股集团有限公司网上交易平台（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/440700/index）进行交易，特制订交易方案如下：

一、 资产情况（多于一项资产进行交易的，应附表说明交易要求）

（一）基本情况

1、交易资产类型：厂房□商铺☑土地□农用地□其他□

2、资产坐落位置：江门市江海区外海街道银泉市场侧

3、资产面积：260 平方米

4、交易资产的数量：1

5、交易资产的用途：商业

6、交易资产的现状：空置☑正在使用中□到期□其他□

（二）权属情况

1、土地所有权人：麻三股份合作经济联合社

2、土地所有权证号：江集有（2012）第 300164 号

3、土地使用人：麻三股份合作经济联合社

4、土地使用权证号：

5、地　　号：

6、宗地系列号：

7、房产所有人：麻三股份合作经济联合社

8、房产所有权证号：

（三）抵押情况

1、抵押权人：

2、他项权证号：

3、抵押期限：

二、交易要求（多于一项资产进行交易的，应附表说明交易要求）

（一）、交易方式：公开竞投☑公开协商谈判□协议续约□，其他_____。

（二）、承租人的条件：

（1）如竞得人存在以下情况的，出租方有权不与竞得人签订租赁合同，并没收竞投保证金：

①凡拖欠集体物业租金的；

②竞得人为中介或相关物业管理单位的；

③中标方与签合同人不一致；

④竞得人是自然人的，在竞拍完成后5个工作日内无法提交个人征信报告纸质版及1年银行流水记录纸质版；竞得人是法人企业的，在竞拍完成后5个工作日内无法提供企业上一年资产负债表、收益分配表和收支明细表纸质版及企业1年银行流水记录纸质版(如企业经营未够一年，则提供营业至今的资料)。

⑤竞得人的身份证、营业执照等证件由出租方在征信中国官方网站查询为失信主体。

⑥竞得人经营废品回收、可再生资源回收、环境污染严重、噪音污染严重等相关业务。

（2）不得引进废品回收、重大安全隐患、环保不达标及法律法规禁限类业态，经营项目不得属于《江门市投资准入负面清单》禁止类。

（三）、租金/转让款/承包款、交易保证金、合同履行保证金

1、竞投底价☑协商价☐续约定价☐：75.75元/月/平方米（不含税）。(每次叫价增加1元/月/平方米)

2、租金递增方式：每两年为一个租金递增周期，每个递增期的租金递增幅度为上一期的百分之六；

3、租金按月☑季☐年☐收取，每月☐季☐年☐10日前交付当月☑季☐年☐租金；

4、参与竞投资格:竞投人要交纳保证金。交易保证金为人民币30000元；

支付方式（以下选一项）：

（1）本次采用电子竞投方式交易，有意竞投人需通过网上银行、手机银行或到银行柜台采用银行转账方式缴纳保证金，目前不支持现金、微信等支付方式。☑

（2）采用线下竞投方式交易，有意竞投人在指定时间内将竞投保证金转到村（居）委会指定的账户，竞投会当日持村（居）委会开具的保证金收据凭证单据参加竞投。☐

（3）在公开协商谈判前，意向人将保证金交到村（居）委会指定的银行账户。☐

（4）在协议续约立项通过且公示期满后，续约合同签订前5个工作日内将保证金交到村（居）委会指定的银行账户。☐

5、合同履行押金为人民币30000元 ，在合同签订之日起 5日内支付，竞得人竞得物业后交易保证金自动转化为合同履行押金的全部或部分。

（四）、租赁期限：5年，自2026年11月1日起至2031年10月31日，双方商定具体起租时间，免租期：1个月。

（五）、交易所需的税费由乙方承担。

（六）交易平台产生的服务费由竞得人承担。收费标准如下：

付费方	成交金额/增值金额	基础服务费计费标准	增值服务费计费标准
由委托方明确由委托方或竞得人支付	10 万元以下	不收费	不收费
	10 万元-50 万元（含）	固定 500 元	
	50 万元-100 万元（含）	0.1%	
	100 万元-500 万元（含）	0.08%	
	500 万元-1000 万元（含）	0.06%	5%
	1000 万元-5000 万元(含）	0.04%	
	5000 万元-1 亿元（含）	0.02%	
	大于 1 亿元	不收费	
备注	1. 基础服务费按成交金额分段递减累计收取，单宗累计最高收费 3.32 万元。 2. 增值服务费按增值金额固定比例收取，增值金额=成交金额-挂牌金额。 3. 资产租赁的按单宗标的在租赁期内的成交总租金作为计费基数。 4. 采用承包发包、租赁、转让、合作开发交易等方式的，参照本标准。		

（七）、合同的签订：竞得人需在收到交易集团通知后 5 个工作日内签订《成交确认书》，自《成交确认书》签署之日起，公示期满 3 个工作日后，双方应在 5 个工作日内签订正式合同。

二、 其他

（一）资产交付时间：

（二）资产交付方式：

（三）违约责任（详见合同）

（四）交易地点：江门公共资源交易控股集团有限公司

（五）其他需说明的情况：

1. 竞投保证金由竞投人在竞投前划入指定账户。竞投人须交纳保证金才能参与竞投，竞投成功并签订合同后，竞投保证金转为合同履约保证金；如竞投成功者不与委托方签订合同及相关文件或违反其他约定的，委托方有权没收保证金（在承租期内违约，按租赁合同约定处理）和追索违约方的相关责任。竞投不成功者，则全部保证金无息全

数予以退还；

2.本项目交易采用资格后审方式，网上竞拍完成后，由出租方对竞得人进行资格复核。竞得人须按出租方要求提供相关材料，出租方在5个工作日内核实竞得人是否符合竞得资格，出具书面审核材料至交易集团。符合竞得要求的，交易集团在收到出租方书面材料后5个工作日内通知竞得人支付交易平台服务费和签订《成交确认书》。不符合竞得要求的，本次交易不成交。交易集团按出租方要求处置竞投保证金。；

3.竞得人在完成签订《成交确认书》后的 5 个工作日内与委托方签订租赁合同，并按合同的约定履行；

4.委托方自签订合同之日起办理移交手续；

5.根据委托方要求，本次交易产生的交易服务费由竞得人承担，按《农村集体资产交易工作指南》（https://mp.weixin.qq.com/s/UZb8RyJ5Xupxn1lLeFbOXw?mpshare）的收费标准进行收取；

竞得人须按江门公共资源交易控股集团有限公司通知要求向江门公共资源交易控股集团有限公司支付有关服务费用。竞得人未按照交易规则及相关文件的规定支付相关服务费用的，江门公共资源交易控股集团有限公司有权优先以交易保证金抵扣相关服务费用。相关服务费用不足部分，竞得人仍负有清偿责任。由此导致的交易价款不足部分，由竞得人补足。同时，竞得人确认，将按照江门公共资源交易控股集团有限公司的收费办法及相关交易文件的约定及时支付交易服务费用，不因与委托方任何争议或合同解除终止等任何原因拒绝交纳或主张退还交易服务费用；

6.本次出租的标的物按现状交付使用，所有维修责任及费用和消防责任及费用均由竞得人承担。租赁期间遭遇自然灾害影响建筑物内需加固、漏水维修、门窗损坏等问题由竞得人自行处理，出租方不承担费用；

7.非餐饮每卡商铺收取垃圾清运及处理费30元/月，餐饮每卡商铺收取垃圾清运及处理费40元/月；大型综合楼或厂房由竞得人向合美环境有限公司支付生活垃圾清运及处理费，工业废料自行清理。

8.交易成交价、租金、合同总价均不含税。

9.其他未尽事宜在正式租赁合同中约定。

江门市江海区外海街道麻三村集体经济组织

2026年9月2日