

西昌镇更丰村原更丰小学闲置校舍集体 经营性资产公开招租实施方案

一、项目总则

（一）编制依据

《中华人民共和国民法典》合同编、物权编；

《海南省农村集体经营性建设用地入市管理办法》；

《屯昌农村产权交易中心农村产权交易规则（试行）》

海南鼎铭土地房地产资产评估有限公司出具的原更丰小学校舍资产评估报告（基准日 2025 年 11 月 5 日）；海南省统一制式《农村集体经营性资产（厂房、房屋、铺面）租赁合同》。

（二）编制目的

盘活村集体闲置教育校舍资源，规范农村集体资产出租交易流程，杜绝暗箱操作，保障村集体经济稳定增收；全程通过屯昌农村产权交易中心公开挂网竞价招租，严格执行村级“四议两公开”制度，全程接受党员、村民代表、全体村民及西昌镇人民政府监督。

（三）出租主体与资产权属说明

出租方（甲方）：屯昌县西昌镇更丰村民委员会

资产权属：原更丰小学校舍为更丰村集体所有经营性固定资产，房屋无不动产权证、无抵押、无司法查封、无权属纠纷；甲方拥有完整、合法出租处置权。

资产担保情况：标的未设置任何抵押、质押、担保，无任何限制出租、流转的司法或行政措施。

二、出租标的详细概况

（一）地理位置及四至边界

标的坐落：海南省屯昌县西昌镇更丰村原更丰小学

东至：槟榔园；南至：村内公路；西至：村内公路；北至：槟榔园

（二）房屋及场地技术参数

实际使用场地总面积：4282.7 m²

房屋建筑面积：668.45 m²

建筑结构：砖混结构平房，原规划设计用途为教学场所

房屋现状交付标准：无家具家电，给排水、供电基础设施齐全，房屋主体结构完好；无渗漏、无重大墙体破损，按现状整体对外出租，承租人实地踏勘后视为认可房屋现状，出租方不承担翻新、改造费用。

附属资产：无独立附属仓库、围墙外配套建筑，院内空地全部纳入租赁范围；无单独配套机械设备。

（三）资产评估情况

已委托具备正规资质的海南鼎铭土地房地产资产评估有限公司完成价值评估，评估基准日 2025 年 11 月 05 日，评估报告完整存档于村委会，可随时供村民、党员、镇农管部门查阅；本次招租租金底价以村集体结合评估值集体商议确定，评估报告作为租金定价参考依据。

（四）标的限制条件

房屋无合法工业厂房建设审批手续，仅允许居住、办公

等其他甲方约定用途，严禁重污染、噪音超标、危化品生产加工；

场地无污水处理配套，承租人生产污水、垃圾自行合规处置；

校舍建筑不得拆除主体墙体、承重结构，改造前必须书面报备村委会。

三、租赁核心商务条款（经村集体议定固定底价，竞价只可加价）

（一）租赁期限

租赁总年限 10 年，起算、终止日期严格固定：

租赁期：2026 年 09 月 01 日—2036 年 08 月 31 日，分两个租金周期分段计价。

交付规则：承租人足额缴纳首期租金、履约保证金、交易服务费后 10 日内，甲方现场移交校舍，签署资产交接清单；交付前产生的水电、债务全部由甲方结清。

（二）分段租金底价（本次招租最低成交标准，竞价只能高于该标准）

第一租赁周期（前 5 年）：2026.09.01—2031.08.31

年度最低租金底价：61000 元/年

第二租赁周期（后 5 年）：2031.09.01—2036.08.31

年度最低租金底价：65000 元/年

租金递增规则：本次方案议定租期内固定分段价格，租期内不再另行上浮租金；若竞价成交价格高于底价，全周期统一按中标加价金额同步增加各年度租金。

支付方式：按自然年度一次性预缴当年全额租金，每年

固定 8 月 20 日前缴清下一年度全年租金。

收款账户（甲方唯一对公账户）

开户行：海南农村商业银行股份有限公司屯昌西昌支行

开户名：屯昌县西昌镇更丰村民委员会

银行账号：2005312500000208

（三）履约保证金标准

保证金金额：按一年租金底价设置，即 10000 元，中标人签订租赁合同当日一次性足额缴纳；

保证金用途：用于抵扣租赁期内承租人拖欠水电费、房屋损坏修复费、逾期占用违约金等；

退还方式：租赁期满，承租人完好交还校舍、结清全部自有费用、无违约行为，甲方在 30 个工作日内无息全额退还剩余保证金，不计利息。

（四）交易服务费承担

按照《海南省交易中心收费管理办法（试行）》执行，本次招租产生的全部产权交易服务费由中标承租人全额承担，收费金额以屯昌农村产权交易中心出具书面缴费通知为准，报名竞价前一次性缴至交易中心指定账户。

（五）租赁期间各类费用划分

乙方（承租人）全额承担：水费、电费、网络通讯费、垃圾清运费、场地卫生保洁费、房屋日常维修保养费、经营产生所有税费、生产经营设备购置维护费；

甲方（村委会）承担：房屋主体结构性大修（非乙方人为损坏）、集体土地相关集体规费；

经营办证、环保、安监、市场监管等所有审批手续由承

租人自行办理并承担全部费用。

四、租赁用途硬性管控要求

核准租赁用途：无污染轻型仓储、农副产品简单加工、无粉尘无废水轻度加工项目、居住、餐饮娱乐；

禁止用途：大型重污染加工、易燃易爆危化品存储加工、砂石粉碎、畜禽规模养殖、废品拆解、废品存储、违法仓储、新增违法建设行为、违法搭建建筑物、构筑物、违法生产经营等；

用途变更约束：承租人如需调整经营类别，必须提前 30 日提交书面申请，经村委会两委会议书面同意后方可变更；未经许可擅自改变用途，村委会有权单方解除合同、没收履约保证金，并追偿房屋修复损失。

五、承租人报名竞价准入条件

所有意向承租方须同时满足以下全部条件，方可在屯昌农村产权交易中心报名参与竞价：

主体资格：具有完全民事行为能力自然人，或持有有效营业执照、无经营异常记录的企业、个体工商户；

信用要求：无失信被执行人记录、无环保处罚、无重大安全生产违法记录；

资金能力：能够一次性足额缴纳首年租金、履约保证金、产权交易服务费；

现场踏勘要求：报名前自行到场实地勘察校舍场地，充分知晓房屋现状、配套短板、用途限制，踏勘后视为认可标的全部现状，不得以场地设施不足为由减免租金或拒签合同；

承诺条款：书面承诺严格履行《海南省农村集体经营性

资产租赁合同》全部条款，服从村委会集体资产管理监督，不从事违法违规生产经营，不得擅自拆改校舍主体结构。

六、房屋使用、改造、维修、转租专项约定

（一）改造装修管理

承租人任何墙体改动、地面硬化、搭建临时构筑物、新增固定设备，必须提前向村委会提交书面改造方案、施工图纸，取得甲方书面同意后方可施工；涉及住建、安监审批手续由乙方自行办理；

擅自拆改房屋承重结构、墙体、屋面，甲方有权立即解除合同，没收保证金，乙方需全额承担房屋修复费用；

租赁期满，承租人自行加装装修、固定设备处置规则：经甲方同意增设的可移动设备由乙方自行拆除带走，不可拆除固定装修无偿归村集体所有，甲方不予任何补偿。

（二）维修责任划分

日常损耗、人为损坏、经营使用造成故障：全部由乙方负责维修并承担费用；

房屋主体结构性开裂、屋面大面积渗漏（非乙方使用造成）：乙方书面通知甲方，甲方 60 日内组织维修，逾期乙方可先行维修，凭票据向甲方报销维修费用。

（三）转租管理

承租人确需转租第三方，必须提前 2 个月书面申请，经村委会两委会议书面同意方可转租，转租期限不得超过本合同 10 年总租期；

未经同意私自转租，村委会有权单方面解除租赁合同，没收全部履约保证金，限期清场。

七、合同核心违约责任细则

乙方逾期缴纳年度租金：拖欠租金累计满 3 个月，甲方书面催告后仍不缴费，甲方可直接解除合同；自合同解除次日起至实际清场交还房屋之日，按当年年租金 1% 每日计收占用违约金，同时追缴全部欠付租金。

租赁期满乙方逾期不返还校舍：每逾期一日按当年年租金 1% 支付占用违约金，甲方有权强制清场，乙方遗留物品视为放弃所有权，由甲方自行处置。

甲方逾期交付校舍超过 3 个月：乙方可单方面解除合同，甲方全额退还已收租金、保证金，并赔偿乙方实际损失。

因甲方产权瑕疵、无合法出租手续导致乙方无法正常经营：乙方可解除合同，甲方退还全部已缴款项，并承担相应违约赔偿。

乙方利用校舍从事违法经营活动：甲方立即终止合同，没收保证金，上报执法部门查处，由此造成房屋损坏由乙方全额赔偿。

八、拆迁、征地特殊处置条款

租赁期内如遇政府征地、道路市政建设、乡村规划拆迁导致合同无法继续履行：

甲方收到政府拆迁通知 30 日内书面告知乙方，租赁合同自动终止，双方互不承担违约责任；

土地补偿、原有房屋主体补偿全部归属更丰村集体（甲方）；

乙方经甲方书面同意自行投入的装修、地面硬化、自建附属设施拆迁补偿款归乙方所有；无政府专项装修补偿的，

甲方不另行给予任何经济补偿。

九、纠纷解决方式

1. 租赁双方在履约、招租过程中产生分歧，按顺序处理：
2. 村内协商调解（村两委、村民代表参与）；
3. 协商、调解均无法达成一致，支持通过司法程序进行调解。

十、其他补充事项

1. 标的仅整体打包出租，不拆分分租、分块出租；
2. 承租人经营过程中安全生产、消防安全责任全部由乙方独立承担，发生安全事故与村集体无关；
3. 租赁期间甲方如需转让校舍产权，需提前 2 个月书面通知乙方，乙方在同等价格条件下享有优先购买权；产权转让后，新产权人继续履行本租赁合同全部条款；
4. 本招租方案仅作为村级审议、挂网依据，最终权利义务以中标后签订的正式租赁合同为准；
5. 本方案解释权归屯昌县西昌镇更丰村民委员会所有。