

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区茅岗元贝商业街租赁项目

交易编号： 区集资电 20250073

项目权属人： 广州市黄埔区鱼珠街茅岗第十股份经济合作社

交易服务机构： 广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心

广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心编制

2025 年 2 月

目 录

第一章 竞投邀请函	3
第二章 竞投人须知	14
第三章 合同格式	17

第一章 竞投邀请函

广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心受广州市黄埔区鱼珠街茅岗第十股份经济合作社委托，定于 2025 年 3 月 7 日上午 9:20 对黄埔区茅岗元贝商业街租赁项目组织竞投，本项目采用**电子竞价**方式进行交易，欢迎有意参加竞价的人士咨询和报名。

一、项目基本情况

(一) 资产名称：元贝商业街；

(二) 资产类型：店铺；

(三) 占地面积：约 148.22 平方米；建筑面积：约 272.30 平方米；

(四) 项目经营用途：依法用于商业，且用途必须符合法律法规规定和合同约定；

(五) 项目所在位置：黄埔区茅岗元贝村口商铺；

(六) 消防验收情况：暂未办理消防验收手续，由竞得人自主办理消防验收手续；

(七) 产权情况：土地证号码为穗集有（2012）第 11000823 号，物业暂未办理相关产权确权手续，但不存在产权纠纷；

(八) **租赁**年限：5 年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)；

(九) 免租期：无；

(十) 交易底价：9100.00 元/宗·月；

(十一) 交易保证金：60000.00 元(陆万元整)；

(十二) 合同履约保证金：竞得价的三个月租金；

(十三) 递增情况：每 3 年递增一次，从第 4 年开始递增，递增幅度为上一期租金的 10%；

(十四) 交易方式：电子竞价；

(十五) 竞得方式：按照不低于底价，价高者得原则确定竞得人；

(十六) 交易规则：具体详见本《交易文件》第一章的第八项竞投事项；

(十七) 项目交付方式：按合同起始日现状交付；

(十八) 其他说明：

1. 竞得者不得引入或申办“散乱污”企业。

2. 本项目原租赁合同于 2025 年 3 月 13 日期满。

二、竞投人准入条件

(一) 竞投人必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的独立法人或独立法人的分支机构、其他非法人组织（如合伙企业、个人独资企业）、经工商登记注册的个体户以及具有完全民事行为能力的自然人，除法律法规另有规定外。

(二) 符合项目权属人要求的其他资质条件：本次交易报名时未拖欠黄埔区辖内各农村集体（包括农村集体所属的公司或企业）的租金（承包款）。

三、竞投人代表要求

竞投人是独立法人的，参与竞投的代表必须是法定代表人；竞投人是独立法人分支机构的，参与竞投的代表必须是机构负责人；竞投人是合伙企业的，参与竞投的代表必须是执行事务合伙人；竞投人是个人独资企业的，参与竞投的代表必须是投资人；竞投人是工商登记注册的个体户的，参与竞投的代表必须是其在工商部门登记的负责人；竞投人是完全民事行为能力的自然人的，参与竞投的代表必须是竞投人本人。

四、竞投意向人可按照以下方式实地勘察该项目

(一) 统一勘察时间：2025年2月27日至2025年2月28日上午9:00-11:00，下午2:00-4:30，联系人：周先生，联系电话：13808817099、13424120600，竞投意向人敬请提前联系项目权属方。

(二) 其他时间勘察：竞投意向人可以在其他时间自行前往现场勘察。

五、报名事项

(一) 本项目只接受网上报名。

竞投意向人请于2025年2月26日至2025年3月6日下午5:30（交易保证金以2025年3月6日下午5:00前转入到指定接收保证金专用账号到账信息为准），通过广州市黄埔区农村集体资产网上交易平台（网址：<https://www.gzhp3zy.com>）进行网上报名，竞投意向人敬请在规定时间内完成网上报名的流程，提前、逾期恕不接受报名。

(二) 报名流程

竞投意向人可于报名时间内登录到<https://www.gzhp3zy.com>网址中的【网上报名】模块，进行用户登录，选择有意向的项目进行网上报名，并填写报名相关资料与上传交易保证金回单等，完成报名流程。如未在网上注册的用户，可在网址中的【网上报名】模块进行用户注册，首次注册的用户在完成网

上注册填写资料后，需等待系统后台的身份确认审核。审核通过之后，参与竞投的用户方可在【网上报名】模块中选择有意向的项目进行报名。

（三）网上报名系统需提交上传的资料：

1. 交易保证金缴费凭证(交易保证金需按照交易文件的要求存入指定的交易保证金专用账号)。

2. 其他资料，根据项目的实际要求提供：

（1）以企业或单位名义参加竞投的，提供营业执照副本和法定代表人身份证复印件（均需加盖公章并签名确认）；

（2）以独立法人分支机构名义参加竞投的，提供营业执照副本和机构负责人身份证复印件（均需加盖公章并签名确认）；

（3）以合伙企业名义参加竞投的，提供营业执照副本和执行事务合伙人身份证复印件（均需加盖公章并签名确认）；

（4）以个人独资企业名义参加竞投的，提供营业执照副本和投资人身份证复印件（均需加盖公章并签名确认）；

（5）以个体户参加竞投的，提供营业执照副本和经营者身份证复印件（均需加盖公章并签名确认）；

（6）以个人名义参加竞投的，提供报名人身份证复印件（需签名确认）；

（7）其他说明：以非法人组织身份（如个人独资企业、合伙企业）参加竞投的，其中以合伙企业办理以上相关报名手续时，按照要求需提供自然人身份证资料的，如自然人为港、澳、台或外籍人士的，可提供身份证或其他有效证件复印件（如通行证、护照等）作为身份证明（需签名确认）。如果提供的是护照，还应提供公证处的翻译件。

（四）其他事项：

1. 同一交易项目一人只能报名一次。

2. 本交易项目不接受联合体报名。

3. 本交易项目采取电子竞价方式竞投，无需到现场进行报名和竞价操作，不适用于办理委托报名和交易的情形，请竞投人妥善保管和使用在广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心网上注册的账户信息，对其注册账户安全负责，任何使用账户名和密码登录网上报名和电子竞价系统的用户，在网上报名和电子竞价系统的一切行为均视为竞投人本人的行为，由此而产生的

一切后果均由竞投人自行承担，广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心不承担任何责任。

六、优先承租权申报要求

享有法定优先承租权或依约享有优先承租权的单位或个人参加竞投的，应在网上报名时提交有效证明（如股权证、原合同等），资格经本交易服务机构确认后，方可在竞投中主张优先承租权，逾期不提交的，视为放弃对本项目享有优先承租权，优先承租权的先后顺序详见《交易文件》第一章的第八项竞投事项。

七、交易保证金交纳要求

各竞投意向人在报名前必须按照本项目《交易文件》的要求，通过银行转账（不接受任何方式的现金存、汇款）方式将交易保证金转入以下专用账号，并确保在报名时已到账。

1. 专用账户户名：广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心
账 号：019817020000004660498 **【报名人需一笔存入对应金额至公告指定的对应银行账号（不同交易项目账号均不同）】**

开户银行：广州农村商业银行股份有限公司丰乐支行（或广州农村商业银行股份有限公司黄埔支行）

2. 注意事项：（1）银行单据上请注明参加交易项目的编号，如**区集资电20250073**。

（2）交易保证金必须以竞投人的账户转账，本项目只接受以银行转账方式转入交易保证金，不接受任何方式的现金汇款或存入。本机构按照交易规则处理竞投人交纳的交易保证金，如需退回竞投人的，则默认退回竞投人交纳交易保证金所转出的银行账户，请竞投人确保银行账户能正常使用。

（3）各竞投人在网上报名时，必须及时上传交纳交易保证金的银行回单（或银行凭证）。未能及时上传交纳交易保证金的银行回单或交易保证金款项未到账的，将不接受报名。

八、竞投事项

（一）本项目竞投时间为 2025 年 3 月 7 日上午 9:20，竞投人在本项目开始前 1 小时内，务必使用本人成功报名本项目的账户通过电脑或微信公众号登录到广州市黄埔区农村集体资产电子竞价系统进行本项目报到并等待电子竞价。逾期未办理签到手续的竞投人，一律取消其竞投资格。

(二) 电子竞投参与人要求:

1. 竞投人是独立法人的, 参与竞投的代表必须是法定代表人; 竞投人是独立法人分支机构的, 参与竞投的代表必须是机构负责人; 竞投人是合伙企业的, 参与竞投的代表必须是执行事务合伙人; 竞投人是个人独资企业的, 参与竞投的代表必须是投资人; 竞投人是工商登记注册的个体户的, 参与竞投的代表必须是其在工商部门登记的负责人; 竞投人是完全民事行为能力的自然人的, 参与竞投的代表必须是竞投人本人。

2. 竞投人若委托他人代为操作网上报名和电子竞价的(包括交易组织机构的工作人员协助行为), 竞投人应及时自行跟进和确认, 由此而产生的一切后果均由竞投意向人自行承担, 本交易服务机构不承担任何责任。

(三) 交易方式和竞价规则:

1. 本项目采取**电子竞价**的方式进行交易, 按照“不低于底价, 价高者得”的原则确定竞得人。

2. 竞价规则

(1) 竞价系统提示竞价活动开始后, 所有竞投人都可以按照本项目的竞价规则进行报价。第一位报价的竞投人可以报出交易底价, 也可以直接报出高于交易底价的价格, 但高出交易底价的部分必须为 100.00 元/宗·月 的整数倍, 方为有效报价。从第二位报价的竞投人开始, 竞投人报出的价格都必须高于前一位竞投人报出的有效价格, 且高出部分的价格必须为 100.00 元/宗·月 的整数倍, 方为有效报价。

(2) 竞投人一旦报价有效时, 前一次报价的竞投人报出的价格则自动默认为“非最高价”, 以此类推。所有竞投人均可以多次报价, 直至无其他竞投人再报价, 最后一次有效报价的竞投人最后一次报出的有效价格则为本项目最高价。

(3) 竞价系统提示竞价活动开始后, 开始 **30 分钟** 的倒计时, 倒计时结束时, 本项目的所有竞投人都未按时登陆系统或都无有效报价的, 本项目竞价失败, 各竞投人按照本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”的相关条款承担违约责任。

(4) 在竞投开始至 **30 分钟** 倒计时结束前, 竞投人都可出价。在倒计时剩余时间小于 3 分钟时, 一旦有竞投人报出新的有效报价, 竞价系统将自动延时, 重新进行 3 分钟倒计时, 其他竞投人可以继续报价, 但必须在 3 分钟倒计时结束前

进行报价，一旦有新的有效报价，竞价系统将重新自动进行 3 分钟倒计时，循环往复至 3 分钟倒计时无其他竞投人报出有效报价，最后一次有效报价则为最高价，报出该价格的竞投人为竞得人。

(5) 享有本项目法定优先承租权或依约优先承租权的人员、单位的，必须报名参加竞投，且在本项目交易报名结束前向交易服务机构（项目交易组织方）提交有效证明，并经确认后方能在项目竞价中主张优先承租权，未报名参与交易或逾期不提交相关有效证明资料的，视为放弃对本项目的优先承租权。

(6) 已确认本项目享有优先承租权的竞投人，在竞价期间，可以通过竞价系统的“主张优先权”功能（按钮）主张优先权。享有承租优先权的竞投人主张优先权后，竞价系统默认该竞投人以上一位报价人报出的有效价格作为其主张优先权有效报价，在竞价结束前如无其他竞投人再报出有效价格的，主张优先权的竞投人则以该报价竞得该项目。享有优先承租权的竞投人主张优先权后，其他竞投人可以继续报价，一旦有其他竞投人继续报出有效价格的，享有优先承租权的竞投人之前主张的优先权则失效，但享有优先承租权的竞投人可以继续以其他竞投人最新的报价主张优先权，直至产生竞得人。享有优先承租权的竞投人在竞投期间主张优先权的，必须通过竞价系统的“主张优先权”功能（按钮）提出，无通过竞价系统的“主张优先权”功能（按钮）提出或通过其他方式提出的，视为在项目竞投中放弃优先承租权。同时存在 2 个以上（含 2 个）享有优先承租权的竞投人主张优先权的，且以主张优先权时的价格成交的，享有法定优先承租权的竞投人在先，依约享有优先承租权的竞投人在后；不能确定优先权次序的，以电脑随机抽签方式确定竞得人。

(7) 竞价系统为每一个竞投人分配一个竞价代号，竞价活动结束前，各竞投人以竞价代号参与竞价，竞投人姓名等信息不对其他竞投人、监督人员公开；竞价活动结束后，竞价系统向所有竞投人和监督人员公开竞投人姓名等信息。

(8) 竞投人一经应价，不得反悔，否则所交交易保证金将按照“违约违规责任”的相关条款处理。

九、交易结果公示及合同签订

(一) 竞投活动结束后，本项目交易结果将在广州农村集体产权流转管理服务平台、区农村集体经济组织资产财务管理服务中心网站 (<https://www.gzhp3zy.com>)、项目权属人所在地的公开栏、标的物所在地公示

5 个工作日，公示期间如对交易程序或结果有异议，请向交易服务机构反映，反映情况必须以实名的方式提供书面材料，并留联系电话和通讯地址；以单位名义反映的，反映材料应加盖单位印章。

（二）在交易结果公示期间，如有人对交易程序或结果提出异议或投诉的，待异议或投诉事项处理完毕后，再根据处理结果确定是否签订合同或签订合同的具体时间（具备签订合同条件的，在处理完毕后 5 个工作日内签订合同）；如无人提出异议或投诉的，无特殊情况下，竞得人及项目权属人应在公示结束后 5 个工作日内在交易服务机构指定的场所签订合同。

（三）签订合同时，竞得人需出示《竞投情况确认书》，如因竞得人原因逾期不签订合同的，则视为竞得人自动放弃成交权，并由项目权属人收回该项目。

十、交易保证金处理规则

（一）交易服务机构为确保整个交易工作的“公开、公平、公正”，受项目权属人的委托，向各竞投人代收本项目的交易保证金，待本项目交易结束后，根据交易保证金的处理规则进行处理；竞投人交纳了交易保证金而产生的权利和义务全部由项目权属人承担；竞投人对交易保证金的处理有异议的，竞投人直接与项目权属人协商沟通解决。

（二）交易保证金处理规则：

1. 未竞得该项目的竞投人交纳的交易保证金的处理规则：

（1）在交易结果公示期间，如无收到对交易程序或交易结果提出书面异议或投诉的，在交易结果公示结束后 5 个工作日内不计利息原额退还。

（2）在交易结果公示期间，如收到对交易程序或交易结果提出书面异议或投诉的，则在异议或投诉处理完毕后，按照以下原则处理：

①经核实，异议或投诉事项不属实或不成立的，在异议或投诉处理完毕后，5 个工作日内不计利息原额退还。

②经核实，异议或投诉事项属实，但未达到本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”中竞投人所应承担的责任及不影响整个交易结果的，在异议或投诉处理完毕后，5 个工作日内不计利息原额退还。

③经核实，异议或投诉事项属实的，且应承担本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”中竞投人应承担的责任的，则按照本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”的相关条款处理。

2. 竞得人交纳的交易保证金的处理规则：

(1) 在交易结果公示期间，如无收到对交易程序或交易结果提出书面异议或投诉的，在签订合同后交易保证金转至项目权属人处，作为合同履行保证金或其他保证金，如交易保证金超过合同履行保证金或其他保证金的，剩余部分在合同签订后5个工作日内不计利息退还竞得人；若交易保证金低于合同履行保证金或其他保证金的，差额由竞得人按照项目权属人的要求补足。

(2) 在交易结果公示期间，如收到对交易程序或交易结果提出书面异议或投诉的，则在异议或投诉处理完毕后，按照以下原则处理：

①经核实，异议或投诉事项不属实或不成立的，则在签订合同后交易保证金转至项目权属人处，作为合同履行保证金或其他保证金，如交易保证金超过合同履行保证金或其他保证金的，剩余部分在合同签订后5个工作日内不计利息退还竞得人；若交易保证金低于合同履行保证金或其他保证金的，差额由竞得人按照项目权属人的要求补足。

②经核实，异议或投诉事项属实，但未达到本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”中竞投人所应承担的责任及不影响整个交易结果的，则在签订合同后交易保证金转至项目权属人处，作为合同履行保证金或其他保证金，如交易保证金超过合同履行保证金或其他保证金的，剩余部分在合同签订后5个工作日内不计利息退还竞得人；若交易保证金低于合同履行保证金或其他保证金的，差额由竞得人按照项目权属人的要求补足。

③经核实，异议或投诉事项属实的，且应承担本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”中竞得人应承担的责任的，则按照本《交易文件》第一章第十一项“违约违规责任”的相关条款处理。

十一、违约违规责任

(一) 竞投人存在下列情形之一的，取消其竞投资格：

1. 竞投人未按照《交易文件》要求在竞投结束前登录竞价系统的（项目如仅有一个报名人符合竞投资格，并完成竞投资格确认手续，但未在竞投结束前登录竞价系统或未进行报价且未在竞投结束之日起5个工作日内以不低于底价的价格书面确认竞得意向的）。

2. 在竞价系统提示竞价活动开始后，本项目的所有竞投人在30分钟内均无报价，且导致本次竞投活动失败的。

3. 在交易结果公示结束前，被投诉或举报提供虚假资料报名，并经核实的。
4. 在交易结果公示结束前，被投诉或举报采取不正当手段参与竞投，并经核实的。
5. 其他法律法规规定的情形。

（二）竞得人存在下列情形之一的，取消其竞得资格：

1. 在交易结果公示结束后，未在规定的时间内到指定场所签订合同的（在交易结果公示期间，有人对交易结果提出异议或投诉，正在核实相关情况的除外）。
2. 被取消竞投资格的。
3. 其他法律法规规定的情形。

（三）竞投人或竞得人存有以下情形之一的，其报名时所交的交易保证金按以下原则处理：

1. 在交易结果公示结束前，被投诉或举报提供虚假资料报名，并经核实的，其交纳的交易保证金作为违约金，全额不予返还；
2. 在交易结果公示结束前，被投诉或举报采取不正当手段参与竞投，并经核实的，其交纳的交易保证金作为违约金，全额不予返还；
3. 在交易结果公示结束后，未在规定的时间内到指定场所签订合同的（在交易结果公示期间，有人对交易结果提出异议或投诉，正在核实相关情况的除外），其交纳的交易保证金作为违约金，全额不予返还；
4. 未按照《交易文件》要求在竞投结束前登录竞价系统或未有竞投人报价，导致该项目交易失败的，将扣除每位竞投人交纳的交易保证金的 100%作为违约金不予返还。但项目如仅有一个竞投人的，该竞投人未在竞投结束前登录竞价系统或未进行报价的，该竞投人可在竞投结束之日起 5 个工作日内以不低于底价的价格向交易服务机构或项目权属人书面确认竞得意向，可视该竞投人为该项目竞得人；该竞投人书面确认放弃竞得资格或未在竞投结束之日起 5 个工作日内书面确认竞得意向的，其交纳的交易保证金作为违约金，全额不予返还。

（四）竞投人或竞得人被取消竞投资格或竞得资格的，农村集体不再接受该竞投人或竞得人参与本项目的后续竞投工作。

十二、纠纷处理原则

- （一）竞投人（包括竞得人）与项目权属人就交易事宜（包括交易保证金处理规则）有争议的，由竞投人（竞得人）与项目权属人自行协商解决，无法达成

一致意见的，通过法律途径解决，与交易服务机构无关。

（二）项目标的物实际面积与交易公告载明的面积对比，上下浮动比例不超过交易公告载明的面积的5%的，不影响交易结果。项目标的物实际面积与交易公告载明的面积对比，上下浮动比例超过交易公告载明的面积的5%的，在不低于竞得价（如果以单价进行竞投，必须折算为月、季度或年租金）及不改变实质性条款（如租赁年限、递增情况、用途等，不限于上述情况）的前提下，农村集体可与竞得人协商，按实际面积计算租金；如在合同签订前，发现面积差异之日起10个工作日内无法达成一致的，竞得人和农村集体均可申请取消本次交易结果，由农村集体报街镇核实后，向交易服务机构申请办理取消交易结果。交易结果取消后，原竞得人的交易保证金由交易服务机构一次性不计利息原额退还。

十三、风险提示

（一）竞投意向人在报名参加竞投前须全面阅读本《交易文件》的所有内容，本交易公告是交易服务机构接受本项目权属人的委托而发布的。本次项目所有信息均由项目权属人以书面形式提供，由项目权属人对信息的真实性负责。

（二）本项目以现状为准，本交易公告提供的本项目的说明和提供的图片资料等，仅供竞投人参考，不构成对项目的任何担保。请竞投意向人在报名参与竞投前必须仔细审查本项目的情况，调查项目的权属情况、合法性、是否存在未决的纠纷等（不限于上述情形）情况和是否存在其他瑕疵，认真研究查看项目的实际情况，并请亲自实地看样，未看样的竞投人视为对本项目现状的确认，竞投意向人一旦作出交易报名的，即表明已完全了解，并接受项目的现状和一切已知及未知的瑕疵，责任自负，并对有关承诺承担法律责任。

（三）交易服务机构不对进场交易的项目的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任。

（四）根据《广东省农村集体资产管理条例》第二十五条“实行承包、租赁经营的农村集体资产，应当依法采取招标、公开竞投、公开协商等方式确定经营者”的规定，本项目采取公开竞投中的电子竞价方式组织交易，而非招标投标方式。

（五）竞投意向人应对其注册账户安全负责，妥善保管和使用电子竞价平台账户及密码，账户的注册、登录、竞投等所有交易环节应由竞投意向人本人操作，若委托他人代为操作的，竞投意向人应及时跟进和确认。任何使用竞投意向人登

录账户名和密码登录交易平台的用户，在交易平台的一切行为均视为该竞投意向人本人的行为，由此而产生的一切后果均由竞投意向人自行承担，本交易服务机构不承担任何责任。

（六）电子竞价交易过程所涉及时间均以交易系统服务器时间为准，数据记录时间以数据信息到达交易系统服务器的时间为依据。由于竞投意向人自身终端设备时间与交易系统时间不符而导致未按时参与报价的，后果由竞投意向人自行承担。

（七）因竞投意向人使用的计算机、手机、平板电脑等设备遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者遗失数字证书、遗忘或者泄露密码等任何原因导致不能正常登录交易系统进行报价的，后果由竞投意向人自行承担。

（八）电子竞价系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等任何原因而导致电子竞价活动被迫停止的，交易服务机构及时中止、终止或重新另行安排时间组织竞价活动，原报价结果作废，交易服务机构不承担任何责任。

十四、其他注意事项

（一）竞投意向人的竞投资格一经受理确认，无特殊的情况下不予撤回。

（二）交易服务机构不向竞投人退还报名时所提交的所有资料。

（三）竞投成功后，竞得人须按本文件的约定履行其义务，否则相关责任由竞得人自行承担。

十五、联系方式

交易服务机构联系方式

联系人：朱女士、关女士

联系电话：020-82376103

地址：广州市黄埔区萝岗街开达路 162 号至泰广场 A6 栋 4 楼（广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心）

项目权属人联系方式

联系人：周先生

联系电话：13808817099、13424120600

地址：广州市黄埔区鱼珠街茅岗元贝

广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心

2025 年 2 月 25 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：黄埔区茅岗元贝商业街租赁项目，项目编号：埔茅意向 20240088，交易编号：区集资电 20250073）是广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心（以下简称：本交易服务机构）接受广州市黄埔区鱼珠街茅岗第十股份经济合作社（以下简称：标的物权属人）的委托而进行，本交易服务机构组织的本次交易的行为仅为代理行为。

二、竞投意向人在报名参加竞投前须全面阅读本《交易文件》的所有内容，本交易公告是交易服务机构接受本项目权属人的委托而发布的。本次项目所有信息均由项目权属人以书面形式提供，由项目权属人对信息的真实性负责。

本项目以现状为准，本交易公告提供的本项目的说明和提供的图片资料等，仅供竞投人参考，不构成对项目的任何担保。请竞投意向人在报名参与竞投前必须仔细审查本项目的情况，调查项目的权属情况、合法性、是否存在未决的纠纷等（不限于上述情形）情况和是否存在其他瑕疵，认真研究查看项目的实际情况，并请亲自实地看样，未看样的竞投人视为对本项目现状的确认，竞投意向人一旦作出交易报名的，即表明已完全了解，并接受项目的现状和一切已知及未知的瑕疵，责任自负，并对有关承诺承担法律责任。

交易服务机构不对进场交易的项目的质量瑕疵、权属合法性瑕疵以及合同违约等风险承担法律责任。

根据《广东省农村集体资产管理条例》第二十五条“实行承包、租赁经营的农村集体资产，应当依法采取招标、公开竞投、公开协商等方式确定经营者”的规定，本项目采取公开竞投中的电子竞价方式组织交易，而非招标投标方式。

竞投意向人应对其注册账户安全负责，妥善保管和使用电子竞价平台账户及密码，账户的注册、登录、竞投等所有交易环节应由竞投意向人本人操作，若委托他人代为操作的，竞投意向人应及时跟进和确认。任何使用竞投意向人登录账户名和密码登录交易平台的用户，在交易平台的一切行为均视为该竞投意向人本人的行为，由此而产生的一切后果均由竞投意向人自行承担，本交易服务机构不承担任何责任。

电子竞价交易过程所涉及时间均以交易系统服务器时间为准，数据记录时间以数据信息到达交易系统服务器的时间为依据。由于竞投意向人自身终端设备时间与交易系统时间不符而导致未按时参与报价的，后果由竞投意向人自行承担。

因竞投意向人使用的计算机、手机、平板电脑等设备遭遇网络堵塞、病毒入

侵、硬件故障或者遗失数字证书、遗忘或者泄露密码等任何原因导致不能正常登录交易系统进行报价的，后果由竞投意向人自行承担。

电子竞价系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等任何原因而导致电子竞价活动被迫停止的，交易服务机构及时中止、终止或重新另行安排时间组织竞价活动，原报价结果作废，交易服务机构不承担任何责任。

三、竞投意向人的竞投资格一经受理确认，无特殊的情况下不予撤回。

四、本《交易文件》共分三章，分别为：

第一章 竞投邀请函

第二章 竞投人须知

第三章 合同格式

竞投意向人没有按照本《交易文件》要求提交全部资料参加报名的，将不予确认其竞投资格。

五、《交易文件》的澄清

《交易文件》的澄清是指项目权属人对《交易文件》中的遗漏、词义表述不清或对比较复杂的事项进行说明，回答竞投人提出的各种问题。竞投人对《交易文件》如有疑问，可在竞投前要求澄清，按《交易文件》中载明的地址以书面形式通知项目权属人或本交易服务机构。项目权属人根据情况采用适当的方式予以澄清，并在其必要时将不标明问题来源的书面答复发给已领取竞投文件的每一竞投人，该澄清的内容为《交易文件》的组成部分。

六、《交易文件》的修改

（一）《交易文件》的修改是指项目权属人对《交易文件》中出现的错误进行更正。

（二）《交易文件》的修改将以公告、传真或其他书面形式发给所有竞投人，该修改书将构成《交易文件》的一部分，对竞投人有约束力。竞投人在收到通知后应在规定的时间内以传真或其他书面形式予以确认，在规定的时间内未予以确认的，视为收到且接受修改书的所有内容。如竞投人对修改内容不予确认的，可向交易服务机构申请退出交易活动，并不计息原额退还报名时本人所交的交易保证金。

七、拟参加竞投的竞投意向人应认真阅读《交易文件》中所有的事项、条款等要求，并按《交易文件》要求和规定提供报名资料，保证所提供全部资料的真实性、合法性。

八、交易保证金

（一）交易保证金用于避免本次交易因竞投人的行为使项目权属人遭受的损失和承诺依约履行本交易规则的担保。交易保证金为资格文件的组成部分之一。

（二）交易保证金交纳标准、要求、管理及退还规则按照第一章竞投邀请函中有关交易保证金管理的条款要求执行。

九、竞投原则

竞投工作根据国家和地方政府有关法规，遵循“公开、公平、公正”的原则进行。

十、签订合同

（一）《竞投情况确认书》为签订合同的重要依据之一，是合同的一个组成部分，竞得人应按《竞投情况确认书》指定的时间、地点与项目权属人签订合同（在交易结果公示期间，有人对交易程序或交易结果提出异议或投诉，正在核实相关情况的除外）。

（二）签订合同时间：

1. 在交易结果公示期间如无收到投诉，则在交易结果公示结束后5个工作日内签订合同（具体时间由交易委托方和竞得人双方协商确定为准）。

2. 在交易结果公示期间收到投诉的，在投诉处理完毕后，根据处理结果确定是否继续签订合同。具备签订合同条件的，在投诉处理完毕后5个工作日内签订合同。

3. 签订合同时，竞得人必须凭《竞投情况确认书》和项目权属人签订相关合同，如因竞得人原因逾期不签订合同的，则视为竞得人自动放弃竞得权，并由项目权属人收回项目。

十一、其他注意事项

（一）竞投意向人的竞投资格一经受理确认，无特殊的情况下不予撤回。

（二）本交易服务机构不向竞得人退还报名时所提交的所有资料。

（三）竞投成功后，竞得人须按本文件的约定履行其义务，否则相关责任由竞得人自行承担。

（四）因电子竞价系统故障或其他不可抗力等因素导致电子竞价活动延期或者改期的，交易服务机构将在第一时间以包括但不限于公告、电话、短信等形式告知所有竞投人或竞投意向人，交易服务机构不对交易项目延期或改期可能造成的损失承担任何责任。

第三章 合同格式

（在不违背各方认可的文件内容前提下，对个别非实质性条款可由双方商议调整，合同条款以双方商议确认为准）

黄埔区农村集体经济组织经济合同

全区归档号：

单位名称：

项目名称：

签订日期：

合同编号：

合同编号：_____

商铺租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广州市黄埔区鱼珠街茅岗第十股份经济合作社

承租方（以下简称乙方）：_____

乙方通过公平、公正、公开的方式竞投，投得甲方商铺租赁权。现根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就商铺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 商铺概况

乙方租赁甲方的商铺坐落于黄埔区黄埔区茅岗元贝村口商铺，商铺的建筑总面积约为 272.30 平方米，占地面积约为 148.22 平方米。乙方对甲方出租的商铺状况已作充分了解，同意按现状承租（同意租赁范围内的土地/构筑物/装修的现状状态；同意租赁范围内水、电、排污、消防、网络等设备设施的现状状态等）。乙方承租期间应按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用承租物业，且仅能用于商业用途。如乙方需要改变用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后方可变更。

第二条 租赁期限

本合同下的商铺租用年限为 5 年，自 年 月 日起至 年 月 日止，无免租期，自租赁期起始日开始计租。

第三条 租金等款项的支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订前，乙方须一次性向甲方交纳 元（大写： ）作为履行本合同的保证金（注：竞投时交纳的竞投标保证金转为合同履约保证金，不足部分补足，多出部分无息退回），保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为、并依约将租赁物完好交还给甲方后、且不存在乙方或任何实际控制人以租赁物范围内地址为工商注册地址或经营地址或户籍所在地的情形下，保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，甲方有权单方解除本合同，全额履约保证金归甲方所有，且无偿收回乙方租赁上

述商铺的使用权及租赁物；如甲方违约，双倍退还保证金。

若依本合同约定甲方行使保证金自行扣除权后，导致保证金不足____元的，乙方须 15 日内补足保证金，若乙方逾期 60 日未补足保证金的，即便乙方已付清租金甲方仍有权单方终止租赁合同并没收全额履约保证金 30%，且无偿收回租赁物（租赁物在本合同均指包括场地及上盖物、承租范围内全部固定且不可拆卸的设施或附着装修）。

本合同因租赁期届满终止或解除终止的，乙方应依本合同约定清退并向甲方交还租赁物，若经甲方书面责令清退后乙方仍未在甲方要求的清退期限内完成清退并交还租赁物的，则甲方有权没收全额履约保证金，同时不免除乙方向甲方继续承担包括但不限于占用费等全部损失的赔偿责任。

（二）租金标准

1. 租金

乙方每月应交纳租金为：____元（大写：____）。

租金递增情况：每 3 年为一个递增周期，从第 4 年开始递增，递增幅度为上一期租金的 10%。

2. 关于税费承担：

租金均不含税费，甲方因出租而产生的全部税费（包括因出租方收款所承担支付的增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、城镇土地使用税、印花税等）均由乙方实际承担。

3. 乙方承租期间所产生的费用均由乙方自行承担。

（三）租金支付方式

租金及按每月收取，每期开始十天内支付当期租金及管理费。租金及管理费存入甲方指定的银行账户，且甲方确认收到乙方租金及管理费的十日内，由甲方开具有效的收款凭证。

甲方户名：广州市黄埔区鱼珠街茅岗第十股份经济合作社

甲方账户：323102001000002637

开 户 行：广州农村商业银行股份有限公司黄埔支行

（四）在租赁期内，乙方必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，需加收违约金。违约金每天按照所欠金额 3% 计算，甲方有权自行在保证金中予以扣除。如乙方拖欠甲方租金或违约金达到 1 个月，全额履约保证金均归甲方所有，甲方

有权单方解除合同，无偿收回租赁物，乙方仍需向甲方缴交欠付的租金等应由乙方承担的费用和违约金。

第四条 商铺经营要求

（一）本合同商铺仅用于经营商业行业，不得用作带有制造、加工等性质的工场或从事污染环境的项目和其他非法经营，否则视乙方违约。如乙方变更经营行业须经甲方书面同意才能经营。

（二）乙方必须遵守国家法律法规，遵守本集体经济组织的村规民约、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）方可进行经营活动，否则视为乙方违约。

（三）乙方必须遵守相关消防、安全、环保、卫生、治安等条例（按商铺总面积，每75平方米配备灭火器一个），合同期内对租赁物及租赁范围内电器等设备或固定设施的安全使用、消防、环保、卫生、治安等负责，乙方对存放于租赁物内的物品自行负责保管，在该商铺、办公楼内不得存放易燃易爆等危险物品、污染物及违法违规用品、不得私拉乱接用电用水、烧香拜神、聚众赌博等违法违规行为，不得占用消防通道或公共场地占道经营，且乙方须积极配合租赁物所在辖区内各行政单位及各村集体经济组织对租赁物范围内的社会管理工作（包括关于疫情防控、安全生产、环保、卫生、消防、治安管理等事宜的检查或缴费等），否则甲方有权终止合同、没收全额履约保证金、无偿收回租赁物。如乙方违反本条规定或合同期内发生任何人身或财产事故，一切法律和经济责任由乙方承担，如因此导致甲方损失（包括向第三方赔偿/甲方实际损失或预期利益损失等），乙方应向甲方承担全部赔偿责任。

（四）乙方在租赁期内若因违规导致被有关部门处罚的，应由乙方自行承担，如因此导致甲方被有关部门处罚的，乙方应向甲方承担全部赔偿责任。

（五）铺门前上方、租赁物范围内或附着在租赁物的广告牌，乙方只能在甲方规定的范围制作；广告牌设置不当造成他人损失的，乙方负责赔偿。

（六）不能用该资产从事废品回收、沐足、桑拿、麻将、网吧等娱乐服务行业的经营。

（七）商铺严禁占道经营，严禁“散乱污”。

第五条 商铺使用要求

（一）乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内

专用设施的维护、保养、年审，所产生的费用由乙方承担并保证在本合同终止时专用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，甲方可责令乙方限期内维护、保养、年审等，若乙方超过甲方限期未能维护、保养、年审等，甲方有权自行处理且因此产生的费用甲方有权自行在保证金中予以扣除。

（二）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，若因建筑附属物未能妥善使用及维护造成第三方损失的，由乙方自行承担责任，如因此导致甲方损失（包括向第三方赔偿的），乙方应向甲方承担全部赔偿责任。

（三）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，若乙方超过甲方限期未能维修的，甲方有权自行处理且因此产生的费用甲方有权自行在保证金中予以扣除。

（四）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商铺结构造成影响。合同终止的（本合同均指含租赁期满或合同解除），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无偿归甲方所有，甲方无须向乙方进行任何补偿或赔偿；

2. 如果甲方要求乙方恢复原状，若乙方超过甲方限期未能恢复原状的，甲方有权自行恢复，所产生费用由乙方承担且甲方有权自行在保证金中予以扣除。

第六条 关于租赁物转租、分租、转借

（一）乙方不得将本合同项下的租赁物整体转租、或分租、或转借租赁物、或变相转让、或整体转包、或分包给任何第三方。

（二）如乙方擅自将租赁物整体转租、或分租、或转借租赁物、或变相转让、或整体转包、或分包给任何第三方的；或改变用途；或经国家相关职能部门认定为“散乱污”的，甲方均有权终止合同且没收全额履约保证金、无偿收回租赁物，乙方无条件退出，本合同自动终止。

第七条 规费等费用缴交

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依法经营，乙方承担支付水电费、管理费、治安费、清洁费、排污费、垃圾费、网络通信费等承租使用物业的全部费用。乙方对外经营所产生的债

权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

电费由乙方自行向供电部门缴纳，水费由乙方自行向供水部门缴纳，收费标准按相关部门发布为准。

第八条 租赁物续租及返还

租用年限届满，本合同自动终止，甲方无偿收回商铺使用权。如需继续出租，甲方必须将该商铺重新进行竞投交易。乙方如继续租用，必须重新参与竞投。如因租期届满乙方不再租用或因本合同终止（含解除终止等）而应向甲方返还租赁物的，合同终止时所依附于租赁物或租赁范围内的装修或建设均无偿归甲方所有，甲方无须向乙方进行任何补偿或赔偿，属于乙方的非入墙可拆卸的设备由乙方自行拆除（非经甲方同意不得拆除门、窗等一切固定附着装修，若因乙方或任何第三方擅自拆除导致甲方任何损失的，乙方应向甲方承担全部赔偿责任），若甲方要求乙方恢复原状的按本合同第五条第（四）款执行。

乙方须在租用年限届满当天内或应向甲方返还租赁物当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，处置所产生的费用由乙方承担，保证金需返还乙方的甲方可相应扣除。租用年限届满当天后或按甲方要求期限未搬离，甲方有权自行收回租赁物（包括但不限于换锁、停水停电、围蔽等），租赁物范围内的物品均视为遗弃物，甲方有权自行处理且不承担任何责任。

第九条 商铺土地征收

合同期间如遇城中村改造或国家需征收/收储等征用甲方资产、合作开发或甲方自行升级改造获得政府批复、村集体规划使用、租赁物土地使用权被依法收回等情形，本合同自动终止。甲方以书面形式提前两个月通知乙方，乙方必须无条件服从搬迁，并在收到甲方书面通知后两个月内完成搬迁。所有改造及征收、收储补偿的费用归甲方所有，乙方不得主张任何权利。若存在租赁物的实际使用者，则乙方负有清退实际使用者的责任，乙方与实际使用者之间的一切纠纷与甲方无关。

第十条 合同变更和解除

（一）本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。除法定或合同约定的解除情形外，任何一方不得随意单方解除终止合同，否则视为该方违约（若乙方因此违约的，甲方有权按本合同

第十条第（三）款约定追究乙方违约责任）。因不可抗力而不能履行合同的除外。

（二）经双方协商一致，并达成书面协议，可对本合同内容进行变更。书面协议经甲方民主决策程序表决通过并公示方能生效。

（三）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，全额履约保证金归甲方所有，并无偿收回租赁物：

1. 乙方擅自将租赁物整体转租、或分租、或转借租赁物、或变相转让、或整体转包、或分包给任何第三方的；

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违规活动；

6. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用超1个月，已经给甲方造成严重损失的；

7. 拖欠租金、管理费、违约金或滞纳金1个月以上（含本数）；

8. 乙方违反本合同第四、五条约定且经甲方责令乙方限期内未能完成整改的；

9. 乙方违反本合同约定且甲方有权单方解除合同、没收全额履约保证金、无偿收回租赁物的其他情形。

（四）若因不可抗力的自然灾害导致租赁物损毁或造成租赁人损失的，本合同可以变更或解除，双方互不承担责任。

合同有效期间，因不可抗力因素致使合同全部不能履行时，本合同自动终止；因不可抗力致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，租金可以作相应调整。

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。因不可抗力原因而终止合同的，租金按照实际使用天数计算，多退少补。

（五）若租赁物主体结构因岁月蚕食而自然毁坏或被鉴定为危房的，甲方有权提前单方解除本合同且不承担违约责任。

（六）乙方应在合同终止后10日内办妥乙方或任何实际控制人以租赁物范围内地址为工商注册地址或户籍所在地地址的相关注销或迁出变更手续，若因逾期办妥造成甲方损失的，乙方承担全部赔偿责任。

（七）本合同因期限届满终止或解除终止而乙方须向甲方交还租赁物的，若

因乙方分租等情形存在租赁物的实际使用者,则乙方负有清退实际使用者的责任,乙方与实际使用者之间的一切纠纷与甲方无关。若非因甲方原因(包括但不限于实际控制人占用等)导致租赁物无法腾空返还甲方的,乙方与实际控制占用入向甲方承担连带赔偿责任。

(八)乙方或经营者存在以下违规情形且未按甲方或街道办事处要求落实整改的,首次通知整改后未按要求完成整改则甲方扣收全额履约保证金的20%,第二次通知整改后未按要求完成整改则甲方扣收全额履约保证金的30%,第三次通知整改后未按要求完成整改或违规情节严重(以街道办事处评价意见为准)则甲方有权解除合同、没收全额履约保证金、无偿收回租赁物。

1. 未经主管部门批准新建构筑物、建筑物的;
2. 经营废品回收、沐足、发廊、桑拿、棋牌、网吧或涉黄赌毒等行业;
3. 违反消防安全管理的有关规定;
4. 违反安全生产管理的有关规定;
5. 违反土地管理的有关规定;
6. 违反环境保护管理的有关规定;
7. 违反雨污分流管理的有关规定;
8. 违反市容环境卫生管理的有规定;
9. 违反治安管理的有关规定;
10. 违反医疗卫生(如疫情防控)的有关规定;
11. 其他违反法律法规的情形。

如乙方或经营者因以上违规情形而导致发生任何人身或财产事故,一切法律和经济责任由乙方承担。如因乙方或经营者因以下违规情形而导致甲方任何损失(包括向第三方赔偿或补偿、甲方实际损失或预期利益损失等),乙方应向甲方承担全部赔偿责任。

第十一条 合同纠纷的解决

本合同履行中如发生纠纷,由争议双方协商解决;协商不成,由街道相关管理部门调解;协商、调解不成的,向租赁物所在地的人民法院申请诉讼。本合同守约方为实现债权所产生的一切费用(包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、评估费、执行费等)均由违约方承担,违约方承担的具体金额以司法机关生效裁判文书所载为准。

本合同所载明的各方通信地址为有效司法送达地址。一方变更通信地址应立即以书面形式通知其他方，否则通知地址仍以本合同载明为准，且视为通知已有效送达，变更方自行承担送达不能的后果。

第十二条 其他约定

双方约定的其他事项：_____

第十三条 合同效力

本合同一式贰份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）并交清全额履约保证金后生效；甲方、乙方双方各执一份。

第十四条 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。补充协议经甲方成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

（以下无正文，为签署页）

甲方名称：广州市黄埔区鱼珠街茅岗第十股份经济合作社（盖章）

甲方地址：广州市黄埔区鱼珠街茅岗_____

法定代表人：_____（签字）

法定代表人身份证号码：_____

甲方联系电话：_____

签约时间：_____

乙方名称：_____（盖章）

乙方地址：_____

法定代表人：_____（签字）

法定代表人身份证号码：_____

乙方联系电话：_____

签约时间：_____