

# 广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区萝岗大塱村旧村改造复建项目北地块 B2 栋第 10

层至第 22 层租赁项目

交易编号： 区集资电 20250188

项目权属人： 广州市黄埔区萝岗街萝岗社区大塱三经济合作社

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 04 月

# 目 录

第一章 竞投邀请函 .....	3
第二章 竞投人须知 .....	15
第三章 合同格式 .....	18

黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心

# 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萝岗街萝岗社区大塍三经济合作社委托，定于 2025 年 5 月 15 日上午 10:00 对黄埔区萝岗大塍村旧村改造复建项目北地块 B2 栋第 10 层至第 22 层租赁项目组织竞投，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：大塍村旧村改造复建项目北地块 B2 栋第 10 层至第 22 层；

(二) 资产类型：商住楼；

(三) 建筑面积：约 11564.8806 平方米；

(四) 项目经营用途：依法用于商业、酒店、公寓、办公，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：广州市黄埔区开创大道以南、新阳东路以北的大塍村旧村改造复建区 B2 栋；

(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：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：20 年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)；

(九) 免租期：12 个月（详见其他说明第 8 点）；

(十) 交易底价：38.00 元/平方米·月；

(十一) 交易保证金：14000000.00 元(壹仟肆佰万元整)；

(十二) 合同履行保证金：按竞得价的两个月综合租金计算；

(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：按现状交付；

(十八) 其他说明：

1. 承租方必须依法使用该物业，如需改变用途的，必须征得出租方股东代表

同意并依法办理相关手续。承租方必须遵守国家的法律、法规政策，合法经营，搞好环保卫生等工作；

2. 承租方必须依法使用该物业，如需对物业进行升级、改建、改造，必须先经出租方书面同意，并依法办理相关审批手续；

3. 出租方按现状将物业交付给承租方，如租赁期内出租物业的维修、保修的费用和责任由承租方负责及承担，与出租方无关。如导致出租方损失，出租方有权向竞得者追偿。

4. 租赁期内承租方为租赁物业的实际管理人，承租方需时刻注意防火、防盗、防触电，不做危及自身和他人安全的活动。该租赁物业内发生的一切伤亡事故、安全事故、财产安全都由承租方承担，与出租方无关，包括但不限于高空抛物、水电设施使用不当造成的人身或财产损失、在房屋内跌倒摔伤等，出租方对一切事故不承担任何责任，因此给出租方造成损失的，出租方依法向承租方进行追偿；

5. 承租方应当依法经营自行办理并领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等工商、税务、消防、公安、卫生等部门的相关证照方可进行经营活动，否则视为承租方违约。承租方在经营期间，必须依法开具发票、建立台账制度。因承租方违规、不合法经营等经营问题导致出租方受到处罚，或给出租方造成其他损失的，承租方应全额赔偿；

6. 租赁期间租赁双方各付各税，竞得者在租赁期内，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和依法缴纳税费、规费，竞得者对外经营所产生的债权债务均由竞得者负责承担。竞得者自行承担法律责任、经营风险和损益。

7. 合同样本，四至图详见附件。

8. 本合同免租期为 12 个月，具体为 1. 合同签订第一年免租 4 个月，具体为：本合同签订第一年度首月起算的第 9、10、11、12 月共 4 个月免租；2. 合同签订第二年免租 4 个月，具体为：本合同签订第二年度首月起算的第 9、10、11、12 月共 4 个月免租；3. 合同签订第三年免租 4 个月，具体为：本合同签订第三年度首月起算的第 9、10、11、12 月共 4 个月免租。（如承租方提前终止本合同，未享受的免租期不再计算，出租方不作任何补偿）。

## 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4月25日至2025年4月30日上午9:00-11:00，下午2:00-4:30，联系人：罗毅德、罗绍康，联系电话：15012448795、13332827895，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4月25日至2025年5月14日下午5:30（交易保证金以2025年5月14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：019817020000004660662 【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20250188

（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5月15日上午10:00**，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）电子竞投参与者要求：

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 1.00 元/平方米·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 1.00 元/平方米·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 分钟倒计时内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，必须报名参加参与竞投，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，未报名参加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，竞价活动结束后前，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分钟内均未报价,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 20%，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，20%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 (如果以单价进行竞拍, 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) 竞拍意向人在报名参加竞拍前须全面阅读本《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, 仅供竞拍人参考, 不构成对项目的任何担保。请竞拍意向人在报名参与竞拍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, 未看样的竞拍人视为对本项目现状的确认, 竞拍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、公开竞拍、公开协商等方式确定经营者”的规定, 本项目采取公开竞拍中的电子竞价方式组织交易, 而非招标投标方式。

(五) 竞拍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、竞拍等所有交易环节应由竞拍意向人本人操作, 若委托他人代为操作的, 竞拍意向人应及时跟进和确认。任何使用竞拍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拍意向

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：罗先生

联系电话：15012448795、13332827895

地址：广州市黄埔区萝岗街萝岗社区大塍三经济合作社

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 4 月 24 日

## 第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：**黄埔区萝岗大塱村旧村改造复建项目北地块 B2 栋第 10 层至第 22 层租赁项目**，项目编号：**埔萝意向 20250009**，交易编号：**区集资电 20250188**）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**广州市黄埔区萝岗街萝岗社区大塱三经济合作社**（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。

(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：\_\_\_\_\_

## 物业租赁合同

出租方 1（以下简称甲方 1）：广州市黄埔区萝岗街萝岗社区经济联合社

出租方 2（以下简称甲方 2）：广州市黄埔区萝岗街萝岗社区大塱三经济合作社

（甲方 1、甲方 2 合称“甲方”）

承租方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

乙方投得甲方物业使用权，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，就物业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 物业概况

乙方租赁甲方自有的坐落在广州市黄埔区开创大道以南、新阳东路以北的大塱村旧村改造复建区 B2 栋第 10 层至第 22 层的物业（具体地址：\_\_\_\_\_），物业建筑总面积暂定为11564.8806平方米（计租面积最终以产权部门出具产权证的计容建筑面积为准）。乙方对甲方出租的物业和装修情况及现状等情况已作充分了解，同意承租，仅用于商业、酒店、公寓、办公用途，经甲方 2 股东代表会议同意乙方变更用途的除外。

物业交付标准：按现状交付。

乙方已充分了解清楚上述租赁物业的用地规划、报建情况、权属、用途、实用率及现状等情况并同意承租，日后不得以上述情况不符合约定或其预期等任何理由拒绝履行本合同或要求甲方赔偿。

### 第二条 租赁期限

1. 本合同下的物业租用年限为20年，自  年  月  日至  年  月  日止。

2. 合同免租期为12个月，具体如下：

（1）合同签订第一年免租 4 个月，具体为：本合同签订第一年度首月起算的第 9、10、11、12 月共 4 个月免租；

（2）合同签订第二年免租 4 个月，具体为：本合同签订第二年度首月起算的

第 9、10、11、12 月共 4 个月免租；

(3) 合同签订第三年免租 4 个月，具体为：本合同签订第三年度首月起算的第 9、10、11、12 月共 4 个月免租。

(如乙方提前终止本合同，未享受的免租期不再计算，甲方不作任何补偿)

### 第三条 综合租金及支付

#### (一) 合同履行保证金

在本合同签订 5 天内，乙方须一次性向甲方交纳 2 个月综合租金作为履行本合同的保证金，保证金不计利息，不抵作综合租金。租赁期届满，如乙方无违约行为，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，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租赁物业的使用权；如在乙方无违约的前提下，甲方无理由提前单方解除本合同的，则双倍向乙方退还保证金。

#### (二) 综合租金标准

1. 综合租金单价为：    元/平方米/月（其中租金：    元/平方米/月；设备管理费、物业折旧费、管理费：    元/平方米/月，以下统称为综合租金），租赁计租面积共计    平方米（计租面积最终以产权部门出具产权证的计容建筑面积为准），综合租金（未计递增前）为    元/月（其中租金为：    元，设备管理费、物业折旧费、管理费为：    元）。

2. 综合租金每    年为一个递增周期，从本合同签订第    年起开始递增，递增幅度为上一周期综合租金的    %。

3. 综合租金中包含的设备管理费、管理费是甲方巡查、检查租赁物中的设备、物业等产生的费用。该笔费用不含有设施、设备的维修、保养、物业管理费等费用，因维修、保养及物业管理产生的费用由乙方自行承担。

#### (三) 综合租金支付方式

甲乙双方签订本合同后 10 日内，乙方向甲方支付首月综合租金。除本合同约定免租期外，综合租金按月收取，乙方应在每月    日前向甲方支付后续每月综合租金。乙方按甲方要求将综合租金转入甲方 2 指定账户，甲方 2 确认收到乙方综合租金的 7 个工作日内，由甲方 2 开具对应金额的增值税专用发票。甲方 2 收款账户如下：

开户银行	账户名	账号
广州农村商业银行股份有限公司萝岗支行（开创大道支行）	广州市黄埔区萝岗街萝岗社区大塱三经济合作社	344604001000003634

在租赁期内，乙方必须按规定期限缴交综合租金。凡拖欠综合租金的，需加收滞纳金，滞纳金每天按照所欠综合租金的 3‰ 计算。如乙方拖欠甲方综合租金达到 15 天，则视作乙方严重违约，合同履行保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回上述租赁物业，同时可向乙方追讨合同解除前所产生的滞纳金。

#### 第四条 甲乙双方的权利和义务

##### （一）甲方的权利和义务

1. 甲方应在计租前将上述租赁物业交付给乙方；
2. 甲方有权每月向乙方收缴当月的综合租金；
3. 如甲方发现乙方有违规使用上述租赁物业，甲方有权通知乙方配合甲方监督检查；
4. 甲方作为承租方应享受的其他权利。

##### （二）乙方的权利和义务

1. 乙方应按本合同约定按时缴纳综合租金；
2. 乙方应积极配合甲方监督检查；
3. 乙方负责缴纳承租物业的租赁税等税费；
4. 乙方必须自觉搞好卫生并将垃圾放在规定的堆放处，不得往楼下丢垃圾；
5. 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；租赁期内物业的维修由乙方承担，费用由乙方负责；
6. 甲方作为承租方及按本合同约定应承担的其他义务。

#### 第五条 物业经营要求

（一）乙方应遵守国家的法律、法规政策，合法经营，不得利用租赁物业从事违法犯罪活动，如被司法机关认定系乙方所为的，甲方有权终止合同、追究乙方违约责任，相关责任由乙方承担。

（二）乙方应当依法经营自行办理并领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等工商、税务、消防、公安、卫生等部门的相关证照方可进行经营活动，否则视为乙方违约。乙方在经营期间，必须依法开具发票、建立台账制度。因乙方违

规、不合法经营等经营问题导致甲方受到处罚，或给甲方造成其他损失的，乙方应全额赔偿。

(三) 乙方依法依规做好安全防火、环保卫生、物业管理等工作。

(四) 租赁期内本物业的维修、保修费用和责任均由乙方负责及承担，与甲方无关。如导致甲方损失，甲方有权向乙方追偿。

(五) 乙方必须依法使用租赁物业，如需改变用途或在现有物业上新建物业的，必须征得甲方同意并依法办理相关手续，新建物业所有权无偿归甲方所有。

(六) 租赁期间乙方如需对租赁物业进行装修或增加设施、建筑物、附属物、进行重大调整等必须先征得甲方书面同意及报物业管理处备案、审批后方可实施，且调整、装修或增加设施不得对物业结构造成影响。租赁期满或合同终止，对乙方装修或增加设施、建筑物、附属物等，甲方有权选择以下任一种方式享受权利，且甲方不需作任何补偿：

(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。

(七) 租赁期内租赁物业产生的费用包括但不限于维修基金、物业管理费、水费、电费、垃圾费等由乙方承担，由乙方直接向相关第三方主体支付。如给甲方造成损失的，甲方可在履约保证金中扣除且乙方应在三日内补足履约保证金。

(八) 租赁期间乙方因正常经营工作需要甲方配合（包括不限于村委开具证明、提供物业资料等），甲方应积极配合。

(九) 如若有政府相关部门要求，需对出租物业进行升级改造的，由乙方负责处理、完成及承担相应费用与责任，甲方不承担任何费用和责任。

(十) 租赁期内乙方不得将承租物业及现有物业上的新建物业用于抵押借款。

(十一) 租赁期内乙方为租赁物业的实际管理人，乙方需时刻注意防火、防盗、防触电，不做危及自身和他人安全的活动。上述租赁物业内发生的一切伤亡事故、安全事故、财产安全都由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电设施使用不当造成的人身或财产损失、在房屋内跌倒摔伤等，甲方对一切事故不承担任何责任，因此给甲方造成损失的，甲方依法向乙方进行追偿。

## 第六条 物业转租、转借

乙方部分转租物业年限 10 年以上(含 10 年)的需向甲方 2 书面备案。物业若整体转租或转租面积达到 2000 平方米以上(含 2000 平方米)，乙方需在向甲方

2 书面备案后且经甲方 2 股东代表同意方可转让，否则视为违约行为。乙方在经营过程中发生转租行为，必须遵守下列条款：

（一）转租期限不得超过本合同租赁期限。

（二）转租租赁物的用途不得超出本合同规定的用途。

（三）乙方应在转租合同中列明，若乙方或甲方提前终止本合同，乙方与转租户的转租合同应同时终止。

（四）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。在乙方或甲方终止本合同时，转租租约同时终止，转租户无条件迁离租赁物。

（五）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，责任亦由乙方自行承担。

（六）乙方对因转租而产生的税费，由乙方负责。

#### **第七条 税费规费缴交**

甲乙双方各付各税，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和依法缴纳税费、规费，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。

#### **第八条 物业意向续租**

租用年限届满，本合同自行失效，甲方无偿收回租赁物业使用权。乙方如继续租用，必须按照当时法律法规、规章制度的相关规定办理。在租赁期满后或租赁期间，如乙方不再租用，属于乙方的设备由乙方自行拆除，并在 10 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，甲方有权对其进行处置，处置所产生的费用在乙方的合同履行保证金中扣除。

#### **第九条 物业土地征收、征用**

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用物业、土地的，在甲方向乙方发出书面通知之日起本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁。征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行。

#### **第十条 合同的变更和解除、违约责任**

(一) 本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，也不因甲乙双方的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同（因不可抗力而不能履行合同的除外）。

(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，合同履行保证金归甲方所有，并收回出租物：

1. 不符合本合同第六条要求，转租承租物；
2. 未经甲方 2 股东代表会议同意，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 2 股东代表会议同意后出具书面同意前，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，或逾期未承担乙方应当承担的费用与责任，给甲方造成严重损失的；
7. 拖欠综合租金 15 天以上（含本数）；
8. 乙方将承租物业及现有物业上的新建物业用于抵押借款的；
9. 租赁期间，乙方如对租赁物业进行装修、调整未按本合同约定履行的。

(三) 若租赁物业因不可抗力的自然灾害导致损毁或造成承租人损失的，双方互不承担责任。租赁期间，若因不可抗力的自然灾害导致不能使用租赁物业，乙方需立即书面通知甲方。

### 第十一条 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，由街镇相关管理部门调解；协商、调解不成的，双方均可向租赁物业所在地的人民法院提起诉讼。

守约方为维护合法权益而产生的合理维权费用由违约方承担，维权费用包括但不限于公证费、诉讼费、财产保全费、评估鉴定费、律师费、交通费等。

### 第十二条 其他约定

1. 乙方在租赁物业需要招聘工作人员的时候，在相等条件下，应优先聘用萝岗社区大塍三经济合作社社员。

2. 租赁期间，若有本合同未明确，需要甲方 2 另外确认或同意的相关事项，乙方需在甲方 2 通过股东代表会议同意并签订补充合同后可实施。

### 第十三条 合同效力

本合同一式陆份，具有同等法律效力，各方签字（盖章）并交清保证金后生效，甲方1、甲方2、乙方各执贰份。

（以下无正文）

（本页为《物业租赁合同》之签署页，本页无正文）

甲方1法定名称：\_\_\_\_\_（盖章）

甲方1法定地址：\_\_\_\_\_

甲方1法定代表人（或法定受托人/签约代表）：\_\_\_\_\_（签字）

甲方1法定代表人（或法定受托人/签约代表）身份证号码：\_\_\_\_\_

甲方1联系电话：\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_

甲方2法定名称：\_\_\_\_\_（盖章）

甲方2法定地址：\_\_\_\_\_

甲方2法定代表人（或法定受托人/签约代表）：\_\_\_\_\_（签字）

甲方2法定代表人（或法定受托人/签约代表）身份证号码：\_\_\_\_\_

甲方2联系电话：\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_

乙方法定名称：\_\_\_\_\_（盖章）

乙方法定地址：\_\_\_\_\_

乙方法定代表人（或法定受托人/签约代表）：\_\_\_\_\_（签字）

乙方法定代表人（或法定受托人/签约代表）身份证号码：\_\_\_\_\_

乙方联系电话：\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_