

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区长洲十二社洪福市涌边街 33 号之一物业租赁项目

交易编号： 区集资电 20240146

项目权属人： 广州市黄埔区长洲街长洲第十二股份经济合作社

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 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

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长洲街长洲第十二股份经济合作社委托，定于 2025 年 5 月 14 日上午 10:50 对黄埔区长洲十二社洪福市涌边街 33 号之一物业租赁项目组织竞投，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：洪福市涌边街 33 号之一物业；
- (二) 资产类型：商住楼；
- (三) 占地面积：约 790.82 平方米；建筑面积：约 1722.47 平方米（其中约有 300 平方米为临时棚架）；
- (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：黄埔区长洲洪福市涌边街 33 号之一；
- (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：9 年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)；
- (九) 免租期：1 个月；
- (十) 交易底价：23000.00 元/宗·月（含税）；
- (十一) 交易保证金：260000.00 元(贰拾陆万元整)；
- (十二) 合同履约保证金：竞得价 3 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 5%；
- (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. 本物业包含涌边街 33 号之一（旧楼房）、涌边街 33 号之一 A 栋（近马路）、

涌边街 33 号之一 B 栋（近涌边）；

2. 水电费由竞得者自行向相关部门缴交；

3. 租赁物业所在地块有一处由原承租方单方搭建的临时（四面镂空的遮阳）棚架，该棚架所占面积约 300 平方米，不包含在租赁物业的面积里且不计算租金，该临时棚架可供竞得人无偿使用。另，竞得人可按照经营需求自行拆除临时棚架，但需要提前一个月书面告知出租方（注：拆除临时棚架的费用由竞得人/承租人自行承担）；

4. 竞得人在竞标前已前往现场查看并与出租人沟通了解租赁物业的情况，清晰了解租赁物业包含了临时搭建的棚架等现状，竞得人承诺在竞得租赁物业项目后，不因临时棚架要求出租人降低租金标准、不因临时棚架的性质要求取消本次租赁项目的交易结果，否则，出租方有权没收竞得人/承租人的保证金。

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 5 月 6 日至 2025 年 5 月 7 日上午 9:00-11:00，下午 2:00-4:30，联系人：陈先生、罗先生，联系电话：13611450303、13724048122，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 30 日至 2025 年 5 月 13 日下午 5:30（交易保证金以 2025 年 5 月 13 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：019817020000004660678【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20240146。

（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 14 日上午 10:50**，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，100%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：陈先生、罗先生

联系电话：13611450303、13724048122

地址：广州市黄埔区长洲洪福市直街 21 号

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 29 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：黄埔区长洲十二社洪福市涌边街 33 号之一物业租赁项目，项目编号：埔长意向 20240004，交易编号：区集资电 20240146）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）接受广州市黄埔区长洲街长洲第十二股份经济合作社（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：_____

物业租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广州市黄埔区长洲街长洲第十二股份经济合作社

承租方（以下简称乙方）：_____

乙方投得甲方物业租赁权，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

乙方租赁甲方的物业坐落于广州市黄埔区洪福市涌边街33号之一物业，物业建筑总面积为1722.47平方米（其中约有300平方米为临时棚架）。乙方对甲方出租的物业情况已作充分了解，包括但不限于物业的建筑规划许可证情况、权属证明情况、建筑情况、周边环境等，该物业仅限用于商业用途，但不得用于火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革、采矿、废品收购等污染行业及危化品行业。乙方对甲方出租的物业已作充分了解是指乙方已清晰知晓物业的不动产权登记或备案情况（包括暂未登记或备案）、坐落等具体情况并同意按现状承租该物业。

第二条 租赁期限

本合同下的物业租用年限为9年，自 年 月 日起，至 年 月 日止；免租期为1个月，自 年 月 日起，至 年 月 日止。

第三条 租金及支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订之日起5天内，乙方须一次性向甲方交纳相当于3个月的租金（租金标准以乙方的竞得价为准）元作为履行本合同的保证金，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，保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途单方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物业的使用权；如甲方违约，双倍退还保证金。

（二）租金标准

租金单价为：_____元/宗/月。乙方每月应交纳租金总额为：_____元（大写：_____），含税费。

租金每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5%。

（三）租金支付方式

租金按月收取，每月5日前支付当月租金。租金存入甲方指定的银行账户，甲方在确认收到乙方租金后十日内开具收款凭证。

甲方账户名：广州市黄埔区长洲街长洲第十二股份经济合作社

甲方账号：327401001000001292

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，必须按规定期限缴交租金和保证金，凡拖欠租金或保证金的，需加收滞纳金。滞纳金每天按照所欠租金3%计算。（1）如乙方拖欠甲方的保证金达到5天以上（含本数），则视作乙方违约，且甲方有权单方解除合同，收回租赁物。如乙方拖欠甲方租金达到30天，则视为乙方严重违约，合同履约保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，（2）如乙方拖欠甲方租金达到30天，则视为乙方严重违约，甲方有权要求乙方支付应付未付的租金，且有权要求乙方以应付未付款项为基数，自逾期之日起，按照3%/日的标准向甲方支付违约金。同时，合同履约保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回租赁物。另外，甲方还有权要求乙方承担甲方因此支出的诉讼费、律师费、评估费、保管费、物品处理费、勘验鉴定费、差旅费、食宿费、交通费等，此为特别条款。注：乙方在签订本合同前已知悉并了解违约条款及全部合同条款，若乙方违约，乙方知悉滞纳金标准为双方协商一致的标准并同意按上述违约标准支付滞纳金，且在后续协商和解、诉讼程序等情况下均不对上述滞纳金标准提出任何异议，即乙方在违约的情况下不得要求予以调整滞纳金标准。

第四条 物业经营要求

（一）本合同物业仅用于经营商业行业，但不得用于火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革、采矿、废品收购等污染行业及危化品行业、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，否则视为乙方严重违约。如乙方

确需变更经营行业须经甲方书面同意。

(二) 乙方必须遵守国家法律法规，遵守甲方的村规民约、风俗习惯。乙方自行依法申请并领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等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、建立台账制度等。**非甲方故意或重大过失造成乙方无法办理上述证照的，责任由乙方自行全部承担。**

(三) 乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例，对物业的消防安全、安全生产等负责。在物业内不得存放易燃易爆物品、住宿、生火煮食、私拉乱接用电、烧香拜神，不得占道经营，否则甲方有权终止合同并没收合同履行保证金。如乙方违反本条规定而发生意外事故，一切法律责任由乙方承担，与甲方无关。

(四) 本合同物业租赁期间内所产生的一切费用（包括但不限于水费、电费、卫生服务费、物业管理费等）均由乙方承担、缴纳。

第五条 物业使用要求

(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、年审等，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，否则甲方有权要求乙方承担恢复专用设施正常运行的全部费用。甲方对此享有检查监督权，乙方应无条件予以配合。

(二) 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护的责任，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。

(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。

(四) 租赁期间乙方如需对租赁物进行装修、加建、改建、扩建或增加设施等，必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修、加建、改建、扩建或增加设施不得对物业结构造成影响。租赁期满，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归甲方所有，且甲方无需向乙方进行任何补偿或赔偿；
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。

(五) 乙方使用物业期间不得占道经营, 不得影响市容环境卫生, 不得扰乱交通秩序, 不得有其他影响城市管理、环境保护等违规行为。

(六) 在租赁期内, 若物业内的电开关、灯饰、房门、电线、水龙头、水管等基本设施设备需要进行修缮的, 均由承租方自行处理。

第六条 物业转租、转借

未经甲方书面同意并报长洲街道办事处审核, 乙方不得转租、转借承租物。

经甲方书面同意后, 乙方可将租赁物转租、转借, 但转租、转借部分的管理工作由乙方负责, 包括向转租、转借承受方收取费用等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租、转借而改变。

如发生转租、转借行为, 乙方必须遵守下列条款:

1. 转租、转借期限不得超过乙方的承租期限;
2. 转租、转借租赁物的用途不得超出本合同规定的用途;
3. 乙方应在转租、转借约定中列明, 若本合同解除(终止), 则乙方与转租、转借承受方的合约同时终止, 转租、转借承受方无条件迁离租赁物;
4. 乙方须保证转租、转借承受方签署保证书, 确保其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定, 并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。乙方应将转租、转借承受方签署的保证书, 在转租、转借协议签订之日起当日内交甲方存档;
5. 无论乙方是否提前终止本合同, 因转租、转借行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理;
6. 乙方对因转租、转借而产生的税、费等负责。

第七条 税费规费缴交

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和依法缴纳税费、规费(包括房产税、本合同场地的土地使用税、房屋租赁税、工商税费、水电费、物业管理费、治安费、清洁费等), 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 物业续租

租用年限届满, 本合同自行终止, 甲方无偿收回物业。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；如乙方不再租用，属于乙方的设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满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，甲方有权对场地内的全部物品进行处置，由此所产生的费用在乙方的合同履约保证金中扣除，不足部分可另行依法向乙方主张。

第九条 物业土地征收、征用

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用物业的土地，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均属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行；如在合同解除或终止后，乙方或其他方仍占用本合同物业的，占用方不得主张任何补偿或费用，相关补偿或费用归甲方所有。

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，也不因甲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，合同履约保证金归甲方所有，并收回出租物业：

1. 未经甲方书面同意，转租、转借承租物；
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，已经给甲方造成严重损失的；
7. 拖欠保证金 5 天以上（含本数）或拖欠租金 30 天以上（含本数）。

（四）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，向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第十二条 送达确认

本合同中载明的地址、联系电话等均为有效送达方式，采用 EMS 快递、短信等发出的内容均视为有效送达，且在 EMS 快递寄出、短信发出之时即视为送达。

第十三条 其他约定

双方约定的其他事项：1、甲乙双方确认，本物业由乙方整体承租，甲方不存在分租的情况；若物业的实测面积与本合同约定的面积存在差异的，乙方不得以此为由要求甲方退还已支付的租金及/或要求甲方降低租金标准。同时，租赁物业所在地块有一处由前手承租方单方搭建的临时（四面镂空的遮阳）棚架，该临时棚架（所占面积约 300 平方米）不包含在租赁物业的面积里且不计算租金，该临时棚架可供乙方无偿使用，乙方不得以存在临时棚架为由要求甲方退还已支付的租金及/或要求甲方降低租金标准。另外，乙方可按照经营需求自行拆除临时棚架，但需要提前一个月书面告知甲方（注：拆除临时棚架的费用由乙方自行承担）。

2、乙方已清晰了解物业的证照情况（包括但不限于知晓有无建筑规划许可证、产权证明、临时搭建的棚架等情况），乙方同意按现状承租并签订本合同；乙方后续不得以物业不具有相关证照主张合同无效或要求提前解约等，否则甲方有权没收乙方的保证金；此外，如若本合同最后因不具有相关证照导致无效，则导致合同无效的过错责任乙方占 90%，甲方占 10%，且乙方确认其未经甲方书面同意的装饰装修、扩建、加建、改建等所产生的费用或损失，均由乙方自行承担。

3、乙方在租用期内产生的电费和水费自行向当地的供电供水机构缴纳，收费标准按相关机构发布为准。

4、如乙方存在本合同条款中涉及的违约行为，甲方决定解除（终止）合同的，则履约保证金归甲方所有，甲方有权直接收回租赁物，因此而支出的所有费用（包括但不限于清理费、搬迁费、物品保管费、诉讼费、律师费、勘验鉴定费、差旅费、食宿费、交通费等）由乙方承担。

5、乙方应保证自身的用水、用电、用气等物业内的设施使用方面安全以及自身的人身安全，若因乙方自身原因导致在物业内发生人员伤亡或财产损毁等情况，由此产生的责任及赔偿由乙方自行承担，该责任及损失均与甲方无关。如上述乙方的单方情况导致甲方损失或需要由甲方代为进行相应费用的垫付的，则乙

方需向甲方支付已垫付的全部费用。

第十四条 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）并交清保证金后生效，甲方、乙方双方各执一份。非法定代表签字的，受托人或签约代表必须提供加盖本单位公章并载明委托权限的授权委托书作为本同附件。

甲方法定名称: 广州市黄埔区长洲街长洲第十二股份经济合作社 (盖章)

甲方法定地址:

甲方法定代表人（或法定受托人/签约代表）：_____（签字）

甲方联系电话: _____

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:

合同签订地： 广州市黄埔区