

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区沙步复住 4 裙楼商铺 2-4 号租赁项目

交易编号： 区集资电 20250208

项目权属人： 广州市黄埔区南岗街沙步股份经济联合社

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 05 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南岗街沙步股份经济联合社委托，定于 2025 年 5 月 16 日下午 5:00 对黄埔区沙步复住 4 裙楼商铺 2-4 号租赁项目组织竞投，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：沙步复住 4 裙楼商铺 2-4 号；
- (二) 资产类型：店铺；
- (三) 建筑面积：约 145.56 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：黄埔区沙步大路旁；
- (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：4500.00 元/宗·月；
- (十一) 交易保证金：55000.00 元(伍万伍仟元整)；
- (十二) 合同履约保证金：竞得价三个月；
- (十三) 递增情况：租金和管理费每 2 年递增一次，从第 3 年开始递增，递增幅度为上一期的 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：按物业现状；
- (十八) 其他说明：
 - 1. 本项目交易底价为含税价，该底价包含租金和管理费，租金和管理费各占 50%，统称为综合收费；
 - 2. 按毛坯物业现状交付；
 - 3. 水电接口到门口，目前按照临水、临电标准缴付给物业单位（标准：电:0.9 元/度，

水：5.84 元/吨），待永久用水、用电手续办妥后，按照水表、电表的计量直接缴费给供水、供电部门；

4. 不能经营餐饮（仅提供饮品服务的除外），不能经营噪音、气味污染的加工等行业；
5. 门前自行负责“三包”，招牌安装需书面报沙步经联社同意后才能安装；
6. 其他约定见合同条款。

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 8 日至 2025 年 5 月 9 日上午 9:00-11:00，下午 2:00-4:30，联系人：梁先生，联系电话：18102760714、020-82064619，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 5 月 7 日至 2025 年 5 月 15 日下午 5:30（交易保证金以 2025 年 5 月 15 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：019817020000004660684 【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 20250208

（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 16 日下午 5:00，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) 电子竞拍参与人要求:

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，竞价活动结束后，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，其缴纳的

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：梁先生

联系电话：18102760714、020-82064619

地址：广州市黄埔区南岗街沙步社区居委会综合大楼

广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心

2025 年 5 月 6 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：**黄埔区沙步复住4裙楼商铺2-4号租赁项目**，项目编号：**埔沙意向20250015**，交易编号：**区集资电20250208**）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**广州市黄埔区南岗街沙步股份经济联合社**（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。项目权属人根据实际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：

商铺租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广州市黄埔区南岗街沙步股份经济联合社

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 商铺概况及交接

乙方租赁甲方的商铺坐落于_____，商铺建筑面积为_____平方米。商铺现状为毛坯房，乙方对甲方出租的商铺情况已作充分了解，同意承租。该商铺物业仅用于商业用途。

甲方将在本合同签订之日按现状将商铺交付给乙方使用。

第二条 租赁期限

本合同下的商铺租用年限为9年，自202__年__月__日起，至202__年__月__日止；免租期共1个月，自202__年__月__日起，至202__年__月__日止。综合收费（租金和管理费）收取时间自____年__月__日开始计算。

第三条 综合收费及支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订15天内，乙方须一次性向甲方交纳_____元作为履行本合同的合同履约保证金（注：竞投时交纳的竞投保证金转为合同履约保证金，不足部分补足，多出部分退回）。合同履约保证金不计利息，不抵作综合收费。租赁期届满，如乙方无违约行为且结清各项费用后，合同履约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，视作违约处理时，甲方有权单方解除合同，收回乙方租赁的上述商铺，合同履约保证金归甲方所

有。如甲方违约，双倍退还合同履约保证金。

（二）综合收费标准

综合收费包括租金和管理费。

租金单价为：_____元/月，管理费单价为：_____元/月，租赁面积为_____平方米。乙方每月应交纳综合收费总额为：_____元(大写：)，含税费。

综合收费自第3年起开始递增，每2年递增一次，每次递增幅度为上期缴纳综合收费的5%，以此类推直至期满。

本条约定的管理费系租赁对价的组成部分。

（三）综合收费支付方式

综合收费按月收取，每月10号前支付当月综合收费(包括租金和管理费)。综合收费存入甲方指定的银行账户，且甲方确认收到乙方综合收费的五日内，由甲方指定的收取租金、管理费的单位开具对应金额的增值税普通发票给乙方。

甲方收取综合收费账户如下：

账户名：广州市黄埔区南岗街沙步股份经济联合社；

开户银行：广州农村商业银行股份有限公司黄埔支行；

账号：323007001000022445

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交综合收费，凡拖欠综合收费的，需加收违约金。每逾期一日，则乙方应按所欠综合收费的万分之【五】向甲方支付违约金。如乙方拖欠甲方综合收费达到30天，则视作乙方违约，合同履约保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回商铺，且乙方还需缴清欠付的综合收费和违约金至甲方收回商铺之日止。

（五）乙方应于每月10号前自行向有关单位缴纳每月的水电费、公区水电费（按面积分摊）、垃圾清运费（1元/平方米）等费用，如乙方拖欠相关费用达到30天的，则视作乙方违约，甲方有权单方解除合同，收回商铺，合同履约保证金归甲方所有。

第四条 商铺经营要求

（一）本合同铺位不能提供餐饮服务（仅提供饮品服务的除外）及带有产生噪音和环境污染等情形的工厂、项目和其他非法经营活动，否则，视乙方违约。

(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。乙方依法自行办理工商营业执照、税务登记、卫生许可证、消防环评（如需）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。乙方在经营期间，必须依法开具发票、建立台账制度。

(三) 乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例等按相关规定配备灭火器，对铺位的消防安全、安全生产负责。在铺位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，不得超出租赁面积经营，否则甲方有权终止合同并没收合同履约保证金。如乙方违反本条规定而发生意外事故，一切法律和经济责任由乙方承担。

第五条 商铺使用要求

(一) 乙方按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用商铺。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；如需对物业进行升级、改建、改造，必须事先经甲方书面同意，并依法报相关部门办理相关审批手续。乙方必须依法使用该商铺，没有办理相关报建手续的，严禁违法乱搭建，或进行改变物业现状的改造等行为，一经查出，甲方有权单方解除合同，责令恢复原状，由此产生的费用由乙方承担。

(二) 该商铺保留墙体结构交付给乙方使用，按现状租赁给乙方，不含任何装修装饰，乙方不能以此作为拒绝交接的理由。租赁期间，商铺内所有装修、维修由乙方自行承担，甲方不负责。合同终止时，商铺内不可移动的装饰及设施无偿归甲方所有，乙方不得破坏。

(三) 乙方在租赁期间享有商铺内所属设施的专用权。乙方应负责商铺内专用设施的维护、保养、年审（如有），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商铺归还甲方。甲方对此有检查监督权。

(四) 乙方对商铺及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，由此产生的费用由乙方承担。

(五) 乙方在租赁期限内应爱护商铺，因承租方使用不当造成商铺损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

(六) 租赁期间乙方对商铺进行装修或增加设施必须事先将相关方案交甲方备案，且装修或增加设施不得对商铺结构造成影响。否则，甲方有权单方解除合同，收回乙方承租的商铺，合同履行保证金归甲方所有。租赁期满，或乙方违约导致租赁合同提前终止的，对乙方装修或增加的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及增加设施无偿归甲方所有；
- 2、要求乙方恢复原状，恢复原状产生的所有费用由乙方承担；
- 3、向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

(七) 铺门前上方的广告牌，乙方只能在商铺已预留位置和范围内安装；广告牌设置不当造成他人损失的，乙方负责赔偿。

(八) 乙方负责租赁区域内下水道的日常维护和疏通工作。如因乙方使用不当导致下水道堵塞或其他相关问题，乙方应承担相应的维修费用和责任。

第六条 商铺转租、转借

(一) 未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借承租物。

(二) 经甲方书面同意转租的，乙方需向甲方办理过户手续并缴纳过户手续费人民币【 500 】元乙方可将商铺转租，否则视作乙方违约，甲方有权终止该合同，立即收回出租的商铺且不予退还乙方合同履行保证金。在甲方同意乙方转租的同时，转租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

(三) 如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期；
2. 转租商铺的用途不得超出本合同规定的用途；
3. 乙方应在转租租约中列明，若乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租租约应同时终止。
4. 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，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，转租户无条件迁离商铺。承租方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的当天交甲方存档。
5. 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。

6. 乙方承担因转租而产生的税、费。

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，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 商铺续租

租用年限届满，本合同自行失效，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，在同等条件下，乙方享有优先租用权；如乙方不再租用，属于乙方的设备由乙方自行拆除，并在租用期限届满后3天内自行清理现场的物品和杂物，逾期未拆除清理及放置现场的物品视乙方已放弃，甲方有权对现场物品自行进行处置，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 商铺土地征收

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用商铺的土地，本合同终止，甲方应提前1个月书面通知乙方，租金计付至实际交还之日，收取的多余租金和合同履行保证金不计息退回乙方，甲乙双方不作违约处理，乙方必须无条件服从并在1个月内搬迁完毕，由此产生的一切费用包括但不限于搬迁费用、经营性损失以及乙方聘请的员工工资和遣散费等全部由乙方承担，甲方无需补偿乙方任何费用，因征收征用产生的物业补偿款全部归甲方所有，其它补偿款按规定分配。

第十条 违约责任

（一）甲方违约责任

1. 在租赁期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面终止本合同，甲方须双倍返还合同履行保证金；履约保证金不足以弥补乙方损失的，甲方应予以赔偿：

- ①未按本合同约定的时间交付商铺供乙方使用，超过【1】个月的。
- ②违反本合同的约定，使乙方无法按其用途继续使用商铺超过【1】月的。
- ③由于甲方原因，致使商铺因法院强制执行查封，使乙方无法按其用途继

续使用商铺超过【1】月的。

2. 租赁期限内，甲方非因法律、法规及本合同规定的情况，未与乙方协商一致，单方解除合同的，乙方有权要求甲方返还双倍合同履约保证金；履约保证金不足以弥补乙方损失的，甲方还应予以赔偿。

（二）乙方违约责任

1. 在租赁期限内，乙方逾期或未足额支付综合收费，每逾期一日，则乙方应按所欠综合收费的万分之【五】向甲方支付违约金；如乙方拖欠甲方综合收费达到30日，甲方有权单方解除合同，收回商铺（乙方装修不予补偿，与商铺一并收回），没收合同履约保证金；履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应予以赔偿。

2. 租赁期限内，乙方非因法律、法规及本合同规定的情况，未经甲方同意，中途退租的，甲方有权没收合同履约保证金，如给甲方造成其他损失的，还应赔偿甲方的所有损失。

3. 在本合同有效期内，有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同，没收乙方合同履约保证金；造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失：

①乙方未征得甲方书面同意或未向政府部门办理相应批准手续而改变本合同规定的商铺用途，或利用商铺进行违法违规活动的；

②未向甲方备案或书面同意，擅自对商铺房屋内部装饰及设备设施进行装修与改造，擅自拆改变动商铺结构，或损坏商铺，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复的。因乙方的过错行为致使商铺内甲方设备设施、结构遭受损坏的；

③乙方未能及时办理完毕并向甲方提供所需的各种经营手续、证照、批复、许可等或虽提供但在合同有效期内失效，经甲方书面催告后【10】日内还没有恢复有效的；

④乙方超越经营范围或在商铺内从事任何违法经营活动的；

⑤因乙方原因，致使商铺及既有设施设备或甲方在商铺内之任何财物被法院强制执行或查封。

4. 乙方违约就商铺进行整体转租、以租代售、转租一次性收取1年以上租金、就商铺进行抵押或设立其它权利负担等的，甲方可单方解除本合同，没收乙方合同履约保证金，由此造成的所有责任和后果由乙方承担；如造成甲方

损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

(三)当合同任意一方出现违约时,违约方应当承担对方为维护自身利益、减少损失而支付的全部费用(包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、评估费、担保费等全部费用)。

第十一条 合同变更和解除

（一）本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。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)本合同未尽事宜或根据履行的需要,本合同确实需要变更或解除的,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。补充协议经甲方集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

(三)若租赁房屋因不可抗力的原因导致本合同无法履行的,双方互不承担责任。租赁期间,若乙方因不可抗力的自然灾害导致不能使用商铺,乙方需立即书面通知甲方。

(四) 本合同终止或期满后,乙方未按合同约定交回商铺的,应按合同约定并计算的综合收费标准双倍支付占用费。

第十二条 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，由街道相关管理部门调解；调解不成的，交由甲方所在地的人民法院管辖。

第十三条 商业文件信函和诉讼文书的送达地址的约定

(一) 通讯地址和联系方式: 合同各方一致确认以下通讯地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时向接收方发送商业文件、信函或司法机关(法院、仲裁机构)诉讼、仲裁文书的送达地址和联系方式。

甲方送达地址: 广州市黄埔区南岗街沙步大路 13 号

甲方联系电话: 020-82065629

甲方联系邮箱: _____ 甲方联系微信: _____

乙方送达地址:

乙方联系电话：_____

乙方联系邮箱：_____ 乙方联系微信：_____

（二）通讯地址和联系方式适用期间。上述通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕时止，除非各方依下款告知变更。

（三）通讯地址和联系方式的变更。任何一方通讯地址和联系方式需要变更的，应在变更后5天内告知对方。未通知变更的，一方按上述地址或联系方式向对方发送的文件以及司法机关送达的诉讼文书均视为有效送达。

（四）承诺。合同各方均承诺：上述确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

第十四条 合同效力

本合同一式两份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）并交清合同履约保证金后生效。

甲方法定名称：_____（盖章）

甲方法定地址：_____

甲方法定代表人：_____（签字）

甲方法定代表人身份证号码：_____

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：_____（签字）

乙方法定代表人身份证号码：_____

乙方联系电话：_____

签约时间：_____