

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区新龙镇洋田村老屋社门口田经营权流转项目

交易编号： 区集资电 20250235

项目权属人： 广州市黄埔区新龙镇洋田村老屋经济合作社

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 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新龙镇洋田村老屋经济合作社委托,定于2025年5月26日下午3:40对黄埔区新龙镇洋田村老屋社门口田经营权流转项目组织竞投,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: 门口田;
- (二) 资产类型: 耕地;
- (三) 占地面积: 约28.9887亩;
- (四) 项目经营用途: 依法用于农业种植,部分为基本农田,须依法用于粮、棉、油、蔬菜种植,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: 黄埔区新龙镇洋田村老屋社门口;
- (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) **土地经营权流转**年限: 10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: 2000.00元/亩·年;
- (十一) 交易保证金: 78000.00元(柒万捌仟元整);
- (十二) 合同履约保证金: 竞得价的最后一年流转价款总金额;
- (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: 现状;
- (十八) 其他说明:

1. 流转期内竞得人对标的物不能进行非农化、非粮化生产、经营,如遇地方

政府征收、市区发展规划需求和洋田村旧村改造需要，必须全力支持配合，流转合同自动终止；

2. 在流转期间，受让方需按照环保要求，做好环境保护工作，不得造成环境污染（含光污染、水污染、噪音污染等）；

3. 依法用于农业种植，部分为基本农田，须依法用于粮、棉、油、蔬菜种植。

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：

1. 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）。

2. 报名人承诺具备农业经营能力并提供相关证明文件。

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19日至2025年5月20日上午9:00-11:00，下午2:00-4:30，联系人：李先生，联系电话：15918611248、13622805102，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15日至2025年5月23日下午5:30（交易保证金以2025年5月23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。

3. 提供农业经营能力承诺书(详见附件)。

4. 农用地承包合同/营业执照（包含农业类经营范围），本社社员通过由村社出具社员证明材料及签订《具备农业经营能力承诺书》，即能证明符合受让方具备农业经营能力的资质要求。

（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：019817020000004660720 **【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20250235**。

（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 26 日下午 3:40，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/亩·年的整数倍，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/亩·年的整数倍，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 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、公开竞价、公开协商等方式确定经营者”的规定，本项目采取公开竞价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：李先生

联系电话：15918611248、13622805102

地址：广州市黄埔区新龙镇洋田村老屋经济合作社

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 5 月 14 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：**黄埔区新龙镇洋田村老屋社门口田经营权流转项目**，项目编号：**埔洋意向 20220002**，交易编号：**区集资电 20250235**）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**广州市黄埔区新龙镇洋田村老屋经济合作社**（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：

广东省农村承包土地经营权流转合同

____市____区____镇（街）____村

合同编号：_____

签订日期：_____

广 东 省 农 业 厅

监制

广东省工商行政管理局

甲方（承包方）：广州市黄埔区新龙镇洋田村老屋经济合作社

住址(地址)：广州市黄埔区新龙镇洋田村老屋经济合作社

身份证号码或统一社会信用代码：N14401127973593001

乙方（受让方）：

住址(地址)：

身份证号码或统一社会信用代码：

为明确当事人的合同权利义务，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》《农村土地承包经营权流转管理办法》《农村土地经营权流转交易市场运行规范（试行）》等法律法规和有关规定，经双方自愿平等协商，订立本合同。

第一条 流转标的、形式、期限、用途和交付标准：

甲方将享有经营权的座落在社门口的农村土地（地块详细信息见下表）

共28.9887亩以转包流转（出租/转包）方式流转给乙方。

地块名称	地块编码	土地承包经营权证书号	地块面积	地力等级	四至
门口田			28.9887亩		东：岭头社水田 南：中国社水田 西：田心社水田 北：田心社水田
合计：（大写） 亩 （小写） 28.9887 亩					

（注：表格不够填写全部地块信息的，可照此样式增加）

流转期限：从____年__月__日起至____年__月__日止，共10年（不得超出原土地承包期剩余期限；再次流转的，不能超过原流转合同的剩余期限）。

交付时间：____年__月__日。

交付时地上附着物及设施状况：现状。

流转用途：依法农业种植，为落实基本农田保护政策，该资产部分为基本

农田，则须依法用于粮、棉、油、蔬菜种植_____。

第二条 双方权利及义务：

（一）甲方的权利和义务：

1. 按时收取流转价款。
2. 该土地被依法征收、征用或占用的，依法获得相应补偿。
3. 不得干涉和破坏乙方依法依规从事农业生产与经营。

（二）乙方的权利和义务：

1. 在流转期内对流转土地依法享有占有、使用和收益的权利，有权依照合同约定的用途从事农业生产。

2. 按照合同约定的用途使用土地，从事农业生产，严禁改变该土地的农业用途，严禁用于非农建设，严禁占用基本农田用于发展林果业和挖塘养鱼。

3. 经承包方同意，可以依法依规改良土壤，提升地力，建设必要的农业设施，双方应当对合同期满后乙方投入的补偿问题协商签订补充协议。

4. 保护和合理利用土地，不得给该土地造成永久性损害。

5. 严格执行国家环保方面的法律法规和政策要求。

6. 在流转期内将承包土地经营权再流转的，须取得甲方书面同意，并向发包方书面备案。

7. 为方便连片耕作，需改变流转土地四至边界的，应征得甲方书面同意。

8. 如改变合同约定从事的农业生产经营可能造成土地地力明显削弱或降低的，应取得甲方书面同意，经双方协商一致后签订补充合同。

第三条 流转土地在流转期内被征收的，地上附着物补偿归■甲方□乙方，青苗补偿费归■甲方□乙方。

第四条 流转价款及支付方式：

双方协商同意以第三方式支付流转价款：

(一) 现金形式支付:

1. 第一年流转价款为人民币___/___元/亩/年, 以后递增方式及比例为___/___。
2. 本合同生效后___/___天内乙方向甲方支付___/___元人民币作为定金, 乙方对土地无损害的情况下定金按以下第___/___方式处理: (1) 在最后一年的流转价款中抵扣; (2) 在合同到期后全额免息退还。
3. 本合同生效后___/___天内乙方向甲方一次性支付本年度的流转价款, 以后每年___/___月___/___日前乙方向甲方支付下一年度的流转价款。
4. 一次性支付流转价款, 于___/___年___/___月___/___日前全部支付完毕。

(二) 实物(稻谷)折现形式支付:

1. 协议流转价款为每年每亩___/___斤稻谷, 以后递增方式及比例为___/___。
2. 本合同生效后___/___天内乙方向甲方支付___/___元人民币作为定金, 在合同到期后全额免息退还。
3. 每年结算支付两次, 分别以当年___/___月___/___日和___/___月___/___日当地稻谷市场价为依据折现兑付, 每年___/___月___/___日和___/___月___/___日为兑付日。

(三) 其他形式支付: 银行转账形式支付___。

1. 第一年流转价款为人民币___元/亩/年, 以后递增方式及比例为___自第4年起开始递增, 每3年递增一次, 每次递增幅度为上一期流转价款的10%___。
2. 本合同生效后___10___天内乙方向甲方支付___以竞得价的最后一年流转价款总金额___元人民币作为履约保证金, 乙方对土地无损害的情况下履约保证金按以下第___1___方式处理: (1) 在最后一年的流转价款中抵扣; (2) 在合同到期后全额免息退还。
3. 本合同生效后___15___天内乙方向甲方一次性支付本年度的流转价款, 以后每年在当期开始___15___天内乙方向甲方支付下一年度的流转价款。

第五条 合同的变更、解除和终止:

（一）本合同效力不受甲乙双方户代表或法定代表人变动影响，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。因国家依法征收土地或者不可抗力严重毁损该土地，造成合同无法履行的除外。

（二）经双方协商一致，可另签协议对本合同内容进行变更。

（三）合同期满后，甲方收回该土地的经营权，乙方应清理所有流转土地的地面设施，将土地整平基本恢复原貌（含四至界限）后交给甲方，如甲方提出要保留地面设施的，地面设施无偿归甲方所有。乙方如需继续经营，需与甲方重新协商签订流转合同。

（四）土地流转的期限超承包期的剩余期限，超过部分无效。

（五）合同期内，如因国家及农业基础设施占用或征收该土地的，本合同自动终止，补偿款按本合同第三条规定和国家有关征地补偿政策进行分配，甲乙双方均不负违约责任，若乙方已一次性支付土地流转价款的，甲方应退还流转合同剩余期所对应的土地流转价款给乙方。

第六条 违约责任：

（一）乙方应按照合同规定时间足额向甲方支付土地流转价款，逾期未能支付的，从逾期之日起每日应向甲方支付应付当年流转价款的0.5%滞纳金。逾期3个月以上的视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同，收回该流转土地及没收履约保证金。

（二）乙方擅自改变该土地的农业用途或不合理使用土地给该土地造成永久性损害的，甲方有权单方解除合同，收回该流转土地及没收履约保证金，乙方还应承担恢复土地功能或赔偿损失法律责任。

（三）甲方应按合同规定时间向乙方交付土地，逾期未能交付的，从逾期之日起每日应向乙方支付当年流转价款的0.5%滞纳金。逾期3个月以上的视为甲方严重违约，乙方有权单方解除合同，甲方应返还乙方所交履约保证金，同时赔

偿由此给乙方造成的损失。

（四）甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方依法依规从事农业生产经营，使乙方无法进行正常的生产经营活动的，自影响生产经营活动之日起，每日应向乙方支付当年流转价款的0.5%作为违约金；因甲方原因导致乙方无法进行正常生产经营活动达30日的，视为甲方严重违约，乙方有权单方解除合同，甲方应返还乙方所交履约保证金，同时赔偿由此给乙方造成的损失。

（五）在流转期内，如因法律规定的不可抗力导致使本合同无法履行时，双方互不承担违约责任，并按不可抗力对本合同的影响程度进行协调，确定是否变更或解除本合同。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，且有义务及时通知另一方，并在发生不可抗力之日起15日内将有关证明文件送达另一方。

第七条 合同争议的解决方式：

发生合同纠纷，双方应协商解决；协商不成，可申请村民委员会、乡镇人民政府调解；调解不成时，采取以下第1种解决方式：

（一）向黄埔区土地承包仲裁委员会申请仲裁，不服仲裁裁决的，可向人民法院提起诉讼；

（二）向人民法院提起诉讼。

第八条 本合同如有未尽事宜，经双方平等协商后可在补充栏目中（附后）完善合同内容并与本合同具有同等法律效力。

本合同生效后，国家或广东省新颁布的法律、法规、规章和政策中的强制性规定与本合同不一致的，依照有关规定执行。

第九条 其他约定

（一）_____

（二）双方约定的其他事项：

1、如遇地方政府征收、市区发展规划需求和洋田村旧村改造需要，乙方必须

全力支持配合，流转合同自动终止，双方互不追究责任。

2、在流转期间，乙方需按照环保要求，做好环境保护工作，不得造成环境污染（含光污染、水污染、噪音污染等）

第十条 本合同自____年__月____日起生效，一式肆份，甲乙双方、发包方和新龙镇政府各执一份。

双方应于本合同签订后五日内向土地所属的农民集体组织（原发包方）进行书面备案。

甲方：（签字盖章）

乙方：（签字盖章）

年 月 日

年 月 日

附：

补充栏目

1. 流转期内，流转土地的各种有关补贴归属于乙方。

甲方签字：

乙方签字：

年 月 日