

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区文冲四社万科商铺 12 铺位租赁项目

交易编号： 区集资电 20250147

项目权属人： 广州市黄埔区文冲街文冲第四股份经济合作社

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 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文冲街文冲第四股份经济合作社委托，定于 2025 年 6 月 6 日上午 10:00 对黄埔区文冲四社万科商铺 12 铺位租赁项目组织竞投，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：万科商铺 12 铺位；
- (二) 资产类型：店铺；
- (三) 占地面积：约 90.00 平方米；建筑面积：约 90.00 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：黄埔区石化路 161-47 号；
- (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：粤房地证字第 C6619910 号；
- (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：16000.00 元/宗·月；
- (十一) 交易保证金：110000.00 元(壹拾壹万元整)；
- (十二) 合同履约保证金：按竞得价三个月租金；
- (十三) 递增情况：每 1 年递增一次，从第 2 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. 本物业仅限用于商业，如用作餐饮用途的，需按要求安装抽油烟机和油烟处理设备及油水分离器，并经出租方书面同意，服从出租方管理。
 2. 如需对店铺进行升级、改建、改造，必须事先经出租方同意，并依法办理相关审批手续。

3. 详细条款要求见合同样本及交易规则。

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28日至2025年5月29日上午9:00-11:00，下午2:00-4:30，联系人：陈先生，联系电话：13926031138、13570959829，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27日至2025年6月5日下午5:30（交易保证金以2025年6月5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：019817020000004660744 **【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20250147**。

（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6月6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 200.00 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 200.00 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, 作为合同履约保证金或其他保证金, 如交易保证金超过合同履约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

联系电话：13926031138 13570959829

地址：广州市黄埔区文冲村江北中约大街 5 号之一

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 26 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：黄埔区文冲四社万科商铺 12 铺位租赁项目，项目编号：埔文意向 20240027，交易编号：区集资电 20250147）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）接受广州市黄埔区文冲街文冲第四股份经济合作社（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：_____

铺位租赁合同

甲方（出租方）：广州市黄埔区文冲街文冲第四股份经济合作社

法定代表人：陈锐祥

地址：广州市黄埔区文冲渡东大街1号

联系电话：

乙方（承租方）：

身份证号码：

地址：

联系电话：

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，现就铺位租赁相关的事项达成协议并签订本合同，以资双方共同遵守。

第一条 铺位概况

（一）甲方同意将位于黄埔区石化路161-47号的万科商铺12铺位（下称“该铺位”或“租赁物”或“铺位”）出租给乙方，该铺位建筑面积为90平方米。

（二）乙方已充分了解清楚该铺位的用地规划、报建情况、权属、用途、实用率及现状等情况并同意承租，日后不得以该铺位的以上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

该铺位租赁期限自____年__月__日起至____年__月__日止（共5年）。

第三条 租金及支付

（一）租金计算方式

该铺位每月租金为人民币__元/宗·月(大写: __万__仟__佰__拾__元__角__分整)，之后每1年为一个递增周期，即自第2年起开始递增，递增幅度为上一期租金的5%。

甲、乙双方日后不得以该铺位的实际面积与约定面积有差异为由而要求增加或减少租金。

（二）租金支付方式

该铺位租金由乙方按月交纳，乙方须于每月15日前一次性支付完毕当月租金给甲方。甲方开具三联根收据交乙方收执，如需开具发票，一切税费（包括且不限于增值税、城建税、教育附加税、印花税、企业所得税、土地使用税、房产税等）均由乙方负责。

（三）租金收取账户情况

专用账户户名：广州市黄埔区文冲街文冲第四股份经济合作社

账号：323104001000010408

开户银行：广州农村商业银行股份有限公司文冲支行

第四条 保证金

在本合同签订当日，乙方须一次性向甲方交纳人民币__元（大写：__万__仟__佰__拾__元__角__分整）作为履行本合同的保证金（下称“保证金”）。本合同租赁期届满后，如乙方无违约行为，甲方将保证金无息退还给乙方；如乙方中途退租或违反本合同任何一条条款，甲方有权没收保证金作为乙方的违约金，无需退还给乙方。

第五条 租赁期间由乙方承担的其他费用

（一）物业管理费：由乙方按规定自行向物业管理公司缴纳。

（二）水电费：由乙方按照水电表抄表数、分摊损耗数、公共用水用电量并以水、电管理部门收费标准自行向物业管理公司缴纳。

（三）电话、电视、互联网费用：由乙方自行申报安装并自行向相关单位缴纳。

（四）其他费用：其他与乙方使用该铺位生产经营有关费用（包括但不限于员工工资、工商税费、土地使用税、房产税、治安费、清洁费、垃圾费等）以及乙方经营风险和损益均由乙方自行承担。

第六条 铺位经营用途

（一）乙方承租的该物业仅限用于商业（做饮食用途的，除须安装抽油烟机和油烟处理设备及油水分离器外，还须经甲方书面同意和服从甲方管理，下同）。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，否则一律视为乙方违约擅自改变用途。

（二）乙方违约擅自改变该铺位用途后，不得以甲方在一定时间内未提异议为由，认为甲方同意其改变用途。只要未获得甲方书面同意的，无论乙方改变用途的时间长短，一律视为乙方违约擅自改变用途，应承担相应的违约责任。

（三）乙方经营活动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，不得以该铺位从事非法活动。乙方依法申请领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等相关证照后方可进行经营活动。

第七条 铺位使用要求

（一）乙方应负责租赁物内原有设施的维护、保养，所产生的费用由乙方承担并保证在本合同终止时原有设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。

（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。

（三）乙方在租赁期限内应爱护租赁物，自觉保持该铺位内外清洁卫生，遵守门前三包及垃圾分类等相关规定，因乙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）乙方必须协助配合甲方对该铺位进行的房屋结构安全、公共设备设施、环境卫生例行检查等各项日常管理工作，不得无故阻扰。

(五) 乙方应本着相互尊重、团结互助、共同发展的原则正确处理相邻各铺位经营者之间的关系，不得占用公共通道或相邻各铺位进行经营活动。

(六) 因乙方延误维修、维修不当、使用铺位不当或人为造成铺位设施及附属物损坏以及乙方经营行为等致使他人人身伤亡、财产损失等情况的，均由乙方负责赔偿。

(七) 甲方对乙方铺位的使用拥有检查监督权，对乙方违法违规使用该铺位的行为，甲方有权要求乙方立即改正并采取补救措施。

第八条 防火安全

乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例（按铺位总面积，每 20 平方米配备 4 公斤灭火器一个），对铺位的消防安全、安全生产负责。乙方在铺位内不得存放易燃易爆等危险物品，不得乱拉乱接电线，不得在铺位内使用不合格电器及超容量电器，不得住宿、烧香拜神，不得占道经营等。乙方应每月定期检查铺位内的电线线路，检查有无漏电等现象发生。如该铺位在乙方使用期间发生火灾的，一切法律和经济赔偿责任由乙方负责。

第九条 装饰装修

(一) 经甲方书面同意，并向物业管理公司申请获批后，乙方可以对该铺位进行装饰装修，但不得改变该铺位的建筑结构（包括主体结构或安全结构，下同）。乙方对该铺位装饰装修的一切费用及风险由乙方自行负责，与甲方无关。

(二) 在本合同租赁期限届满或本合同解除后，乙方对该铺位装饰装修而形成附合的所有装饰装修物无偿归甲方所有，乙方不得擅自拆除，不得要求甲方作出任何赔偿。若甲方要求乙方拆除并恢复该铺位出租时原状的，乙方应当按照甲方的要求进行拆除并恢复原状。

(三) 若乙方在装饰装修过程中造成该铺位或其他人人身、财产损害的，一律由乙方负责赔偿。

第十条 铺位转租、转借

(一) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自将该铺位转租（包括整体转租或部

分转租）、转借（包括整体转借或部分转借）。如乙方需转租、转借的，应向甲方提出书面请求，经甲方书面同意且缴清租金、物业管理费、水电费等费用后，方可办理转租、转借手续。

（二）乙方违约擅自转租、转借该铺位后，不得以甲方在一定时间内未提异议为由，认为甲方同意其转租、转借。只要未获得甲方书面同意的，无论乙方转租、转借的时间长短，一律视为乙方违约擅自转租、转借，应承担相应的违约责任。

第十一条 铺位征收、征用、改造

本合同存续期间，该铺位如遇国家征收、征用或地方部门连片开发或文冲村集体需对该铺位进行升级改造、重建改造、调整经营模式等情况时，本合同自收到这些单位的书面通知之日起自动解除，甲、乙双方必须无条件服从，乙方应无条件搬迁并腾空退还该铺位给甲方，且乙方不得因此追究甲方任何赔偿等法律责任。该铺位因上述原因而获得的征地补偿款、建筑物及设施补偿费等所有补偿均归甲方所有，与乙方无关。

第十二条 合同变更和解除

（一）任何一方不得单方变更本合同。经甲、乙双方协商一致，可以变更本合同内容，但须另行签订补充协议，该补充协议与本合同具有同等的法律效力。

（二）在本合同租赁期间，乙方有下列行为之一的，均视为违约，甲方有权单方面解除合同，没收保证金作为乙方的违约金，且甲方无需承担任何赔偿责任：

1. 未经甲方书面同意，擅自转租、转借该铺位；
2. 未经甲方书面同意，擅自拆改变动该铺位的建筑结构；
3. 损坏该铺位，在甲方要求的期限内仍未修复；
4. 未经甲方书面同意，擅自改变该铺位经营用途（含做饮食用途时，未经甲方书面同意，或未按要求安装抽油烟机和油烟处理设备及油水分离器，或不服从甲方管理）；
5. 利用该铺位存放易燃易爆等危险物品或进行违法活动；

6. 拖欠租金、水电费、物业管理费等按约定应当由乙方交纳的任何一项费用超过 15 日；
7. 无正当理由将该铺位闲置超过 60 日；
8. 导致该商铺发生火灾或有引起火灾可能的行为但在甲方要求的期限内仍不改正；
9. 未经甲方书面同意，擅自占用超出该铺位面积的其他面积，在甲方要求的期限内仍不改正；
10. 未依法申请领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等相关证照就进行经营活动；
11. 逾期或拒不负责赔偿或处理因其经营行为产生的责任（包括且不限于与次承租人或其他单位或个人的经济纠纷、拖欠其员工工资或社保、次承租人拖欠员工工资或社保、损坏租赁物业、安全事故、违规收费、违法经营等）而引发群体性事件（包括且不限于聚众围堵甲方或有关政府部门办公场所、围堵马路等公共场所、围堵租赁物业等）或导致甲方、文冲村集体需垫付资金或造成其他损失；
12. 其他违反本合同义务的行为。

第十三条 合同终止后财产处理

本合同租赁期届满后或本合同解除后的五日内，乙方必须无条件自行清空在该铺位内属于乙方的可移动物品，清理完毕该铺位内的场地杂物垃圾，并腾空退还该铺位给甲方，否则视为乙方自动放弃该铺位内所有物品的权利，任由甲方变卖处置，所得款项归甲方所有，乙方不得以任何理由要求甲方作出任何赔偿。

第十四条 违约责任

（一）若乙方逾期支付租金、水电费、物业管理费等的，乙方每逾期一日应按逾期付款金额 5‰ 的标准向甲方支付违约金。

（二）若甲方按照本合同第十一条或第十二条（二）或其他约定解除本合同或者乙方无法定或约定理由违约解除本合同，乙方对该铺位的装饰装修、搬迁、员工安置、营业等所有实际损失或预期损失全部由乙方自行承担，与甲方无关。

（三）如乙方过错引发火灾造成甲方或第三人损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

（四）因不可抗力导致本合同无法履行的，本合同自不可抗力发生之日起自动解除，双方互不承担违约责任。

（五）本合同租赁期届满后或本合同解除后，乙方拒不腾空退还该铺位给甲方的，甲方有权立即对该铺位进行停水停电处理，乙方应按月租金双倍标准向甲方支付其占用该铺位期间的占有使用费，且保证日后不得以该占有使用费过高、甲方对该铺位进行停水停电而无法经营等任何理由要求法院或甲方减少或减免占有使用费、或要求甲方承担其他赔偿责任。

（六）本合同解除，不影响合同一方根据本合同的约定追究对方的相应违约金等违约责任。

（七）守约方因实现本协议债权而产生的费用（包括且不限于律师费、公证费、评估费、诉讼费、交通费等）均由违约方承担。

第十五条 争议解决

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成的，任何一方应向广州市黄埔区人民法院提起诉讼解决。

第十六条 其他约定

（一）任何一方的通知义务自一方将通知根据本合同约定的联系地址向对方寄出 EMS 快递后或直接由对方签收后即视为履行完毕。任何一方要变更联系地址的，应书面通知对方并应获得对方同意，否则无效。

（二）双方约定的其他事项：无。

第十七条 合同效力

本合同经甲、乙双方签字盖章并经文冲社区合同管理小组审核通过后立即生效。本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，文冲社区合同管理小组执一份，具有同等法律效力。

第十八条 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。

甲方（盖章）：

乙方（签名）：

文冲第四股份经济合作社

法定代表人：

签订时间： 年 月 日