

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区禾丰预留保留地旗丰路地块租赁项目

交易编号： 区集资电 20240075

项目权属人： 广州市黄埔区永和街禾丰社区经济联合社

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	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禾丰社区经济联合社委托，定于 2025 年 6 月 10 日下午 3:50 对黄埔区永和街禾丰预留保留地旗丰路地块租赁项目组织竞投，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：禾丰预留保留地旗丰路地块；
- (二) 资产类型：其他用地；
- (三) 占地面积：约 44.8828 亩；
- (四) 项目经营用途：依法用于堆放物品（除危化品、建筑材料、废品等外），停车场及少量必要配套（含车辆维修、车辆清洗点及电动汽车充电点），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：黄埔区禾丰新村前；
- (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：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：三个月；
- (十) 交易底价：113700.00 元/宗·月；
- (十一) 交易保证金：700000.00 元(柒拾万元整)；
- (十二) 合同履约保证金：竞得价的三个月租金；
- (十三) 递增情况：无；
- (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：按实际移交时的现状交付；
- (十八) 其他说明：
 1. 租赁期间，租赁场地内水、电由承租方自行报装，出租方予以协助，所产

生的水、电费及其他费用由承租方承担；

2. 如果竞得方需要可使用该地块上的铁棚；如果竞得方不需要使用，出租方会在交付地块时及时清理铁棚，不影响该地块的交付使用；

3. 该地块上种植的农作物，出租方会在交付给竞得方使用前清理完毕；

4. 该地块属预留保留地，在租赁期限内，如遇国家征收或村集体开发使用需要收回场地，出租方通知承租方，承租方必须无条件服从并自收到通知之日起三个月内自行迁出，还应支付完截至撤场当日的租金、水电费等全部费用，出租方不作任何补偿，租赁合同随即终止。征地补偿款、建筑物及设施补偿费属出租方所有。承租方应当按照出租方的要求限期清退并向出租方交还租赁场地。承租方逾期未清退及交还租赁场地的，出租方有权进入租赁场地、自行清理租赁场地内的任何财产并收回该物业，因此造成承租方损失的出租方不承担任何责任；

5. 其他具体要求，详见合同样本。

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6月3日至2025年6月4日上午9:00-11:00，下午2:00-4:30，联系人：朱先生、李先生，联系电话：13512777712、18928988908，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 29 日至 2025 年 6 月 9 日下午 5:30（交易保证金以 2025 年 6 月 9 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：019817020000004660754 **【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

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20240075**。

(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10日下午3:50**, 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 2000.00 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 2000.00 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约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：朱先生、李先生

联系电话：13512777712、18928988908

地址：黄埔区禾丰新村东门

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 28 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：**黄埔区禾丰预留保留地旗丰路地块租赁项目**，项目编号：**埔禾意向 20230009**，交易编号：**区集资电 20240075**）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**广州市黄埔区永和街禾丰社区经济联合社**（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：_____

场地租赁合同

甲方（出租方）：广州市黄埔区永和街禾丰社区经济联合社

乙方（承租方）：_____

基于乙方竞得甲方场地租赁权，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，就场地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 租赁事项

（一）甲方同意将坐落在广州市黄埔区永和街禾丰预留保留地旗丰路地块的场地（以下简称“租赁场地”）出租给乙方作依法用于堆放物品（除危化品、建筑材料、废品等外），停车场及少量必要配套（含车辆维修、车辆清洗点及电动汽车充电点），用途必须符合法律法规规定和合同约定用途使用。乙方按照场地用途办理相关证照。场地面积共计44.8828 亩，按实际移交时的现状交付使用。

（二）该场地作停车场使用的应严格按照《广州市停车场条例》有关规定实施，且场内每 100 个停车位需设置并标明有 1 个肢体残疾人专用的无障碍停车位，不足 100 个停车位的按 1 个设置。乙方按国家物价部门核准的公共停车场收费标准明码标价，保证收费合法性。乙方应依法依规开展停车管理收费相关工作，按照有关法律规定的收费标准范围，结合本社实际制定本社合理的停车管理收费标准。停车收费项目和标准每年进行公告一次，公告前必须向相关职能部门、社区、经济社董事会提交验审通过后，在村内公示栏进行公示，张贴公示时间不少于五天后才能实施。

（三）乙方应当依法办理商事登记、税务、价格等手续，并在停车场入口显著位置设置公告牌，公告停车场名称、营业执照、收费标准、车位数量和监督电话等信息，停车场经营管理应符合《广州市停车场条例》规定。

（四）乙方确认已全面、具体了解租赁场地现状，乙方同意按照租赁场地的使用现状、改造现状、报建、消防及权属现状进行承租和签署本租赁合同。乙方知悉物业未办理消防验收手续，乙方自主办理消防验收手续，验收通过后才能经营。

第二条 租赁期限

本合同租赁期为5年，租赁期自 年 月 日起至 年 月 日。租赁期满/合同解除，乙方应变更经营地址，不得使用物业地址。每逾期一日，

应按租金标准的 5% 支付滞纳金,同时按最后一年租金总额的 30% 向甲方支付违约金。

第三条 租金、保证金及支付方式

(一) 合同履约保证金

在本合同签订 5 天内,乙方须一次性向甲方交纳竞得价三个月租金(不含税)元作为履行本合同的保证金(注:竞投时交纳的竞投标保证金转为合同履约保证金,不足部分补足,多出部分退回),保证金不计利息,如逾期支付保证金,每逾期一日,应按保证金总额的 5% 支付滞纳金,同时,逾期超过五个工作日,乙方应按保证金总额的 30% 向甲方支付违约金,且甲方有权解除本合同。租赁期届满,如乙方经营无违法问题、不拖欠税务、没有欠费、没有需赔偿的款项、无其他违约行为且将租赁场地交还甲方并经过甲方验收合格后,甲方将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,保证金归甲方所有,同时,甲方有权单方解除合同,收回乙方租赁上述物业的使用权。

(二) 租金标准

乙方每月应缴纳租金总额为: _____ 元(大写: _____) 不含税。水费按(3.5 元/方,如供水部门价格有变动,随供水部门价格变动调整),每月向甲方缴纳,另外甲方预收水费押金 20000 元,合同期满/解除结清水费后(不计息)归还,电费由乙方自行向供电部门报装缴纳。

(三) 租金支付方式

租金按月收取,乙方应于每个支付周期开始 5 日前向甲方支付当期的租金及其他应付费(例如 1 月 5 日为起租日,1 月 5 日至 2 月 4 日该期的租金应于 1 月 10 日前支付,以实际起租日计算)。租金存入甲方指定的银行账户,且甲方确认收到乙方租金的十日内,由甲方开具收款凭证。

(四) 在租赁期内,乙方必须按规定期限缴交租金,凡拖欠租金的,需加收违约金。违约金每天按照所欠租金 5% 计算,乙方应立即支付。如乙方拖欠甲方租金、违约金、水费、电费及其他费用达到 30 天,则视作乙方根本违约,乙方除应向甲方支付所欠租金外,仍需向甲方支付违约金,合同履约保证金归甲方所有。同时,甲方有权单方解除合同,收回租赁场地。

(五) 租赁期间,租赁场地内水、电由乙方自行报装,甲方予以协助,所产生的水、电费及其他费用由乙方承担。租赁期满/合同解除,乙方应配合甲方变更有关部门水电费缴纳信息,每逾期一日,应按租金标准的 5% 支付滞纳金,同时按最后一年租金总额的 30% 向甲方支付违约金。

(六) 甲方指定收款账号信息为:

户名：广州市黄埔区永和街禾丰社区经济联合社

开户行：工商银行广州新塘支行

甲方账号：3602007809200025939

第四条 双方权利义务

（一）甲方的权利义务

1. 甲方有权向乙方收取租金。如发现乙方存在擅自改变租赁场地用途，或拖欠租金、违约金、水费、电费及其他费用达到 30 天等违约行为的，甲方有权要求乙方赔偿损失，且可随时解除合同，收回租赁场地。

2. 甲方对乙方的管理有监督、检查和建议的权利，有权对乙方对租赁场地管理存在的问题提出批评和整改要求。乙方应按甲方要求进行整改。

3. 根据临时性活动或任务以及重大（政府）事项等需要，甲方有权以书面或电话形式要求乙方服从工作安排，乙方应听从安排。

（二）乙方的权利义务

1. 乙方应按合同约定按时足额向甲方支付租赁费用，乙方还应当负责依法缴纳停车场经营及收费的有关税费等费用。乙方承诺无条件放弃其作为承租人在租赁期限内对该租赁场地的优先购买权（如有），遵守甲方关于使用租赁场地需要遵守的规章制度。

2. 乙方不得在所租赁场地运泥填土，不得在所租赁场地搭建建筑物或构筑物。

3. 乙方应自行向工商、税务、消防、公安、卫生、城乡规划主管部门等部门办理租赁场地有关证照，取得符合国家相关法律法规的有关证照资格，保证租赁场地停车位按规划建设，及时了解并遵照政府相关指引，提供合法服务。

4. 乙方郑重承诺，为维护社会和员工稳定，必须按《劳动法》等相关法律法规办理各种用工手续，并依法依规管理任用。

5. 乙方保证承包租赁场地的卫生清洁、场地设施的日常维护和管理。

6. 乙方负责租赁场地范围内一切安保义务，在租赁场地安装电子监控和管理设施。发生刑事、治安、消防，以及车辆盗抢、车辆损坏、管理纠纷等事件的，由乙方负全责，如给甲方造成损失由乙方负责赔偿。乙方应当按照停车场的车位购买责任保险，保险费用由乙方自行承担。

7. 乙方应成立停车场应急小组并制订应急处理措施，保证在台风、暴雨、盗抢、火灾、节假日游客拥堵和其它突发事件出现时，有充足人员及消防设备进行应急，确保租赁场地财产及人身安全，必要情况下须立即报警求助。如果相关政府职能部门或者甲方发现乙方的治安或消防工作存在隐患时，有权要求乙方整改，乙方收到甲方的整改通知后应立即整改。

8. 乙方应当制定切实可行的消防及防火制度，设置微型消防站，加强消防业

务的培训，确保租赁场地的防火安全以及 24 小时消防通道的畅通，禁止乱停乱放，必要时协助指引救援车辆进入。微型消防站的日常管理和人员值班由乙方负责，按要求安排人员值班并做好值班登记台账；微型消防站务必 24 小时有人值班，如遇突发情况，需立即开启消防站协助救援；微型消防站前，严禁停放任何车辆。乙方在租赁场地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，否则甲方有权没收合同履约保证金，同时有权解除合同。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。给甲方造成损失的，乙方应全额赔偿。

9. 乙方自行负责处理租赁场地及其附属设备设施的维修、维护、修缮、保养等，自行承担全部费用。若租赁场地存在质量问题或者遭受损坏，或租赁场地的水管、电线线路或电器设施、防火装置、租赁地面、天花板及其它设施设备出现故障及损坏（例如漏水、墙皮脱落、地面损坏等），乙方概须自费维修，且乙方须向甲方报告。如乙方未及时处理的，甲方有权自行处理，因此产生的费用由乙方承担，甲方可在保证金中抵扣。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，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。甲方对此有检查监督权。乙方应按甲方要求进行整改。

10. 乙方应无条件服从或完成政府部门（甲方主管部门）布置的临时性活动或任务（含检查）中的相关工作，包括但不限于：免费征用停车场及其它非正常性突击任务等。

11. 租赁期内，未经得甲方书面同意，乙方不得擅自将租赁场地整体转租、分租，不得将租赁场地转让或作担保、抵押，不得对停车场进行改造、改建，不得擅自改变或改造租赁场地主体结构，不得无证经营，不得超越本合同约定用途的限定范围从事经营活动，不得将租赁场地用于非法用途，更不得违法经营或利用租赁场地进行非法活动。

12. 乙方在租赁期限内必须保持租赁场地进出的道路畅通，如因乱堆杂物、乱停放车辆等，遇到突发事情，如救人、救火等，造成救护车、消防车等救援车辆无法进出的，所产生的后果和责任全由乙方承担。

13. 乙方应依法依规开展停车管理收费相关工作，按照有关法律规定的收费标准范围，根据甲方要求制定合理的停车管理收费标准，不得实行差异化收费。乙方的收费项目和标准应当每年公告一次，公告前须经相关职能部门、社区、经济社董事会提交验审通过后，在租赁场地公示栏公示通过后实行，公示期限不少于五天。

14. 乙方应当在其租赁场地管理范围内出入口安装关闸口、岗亭、摄像头、电动安全门、电脑等设施，以及其他收费时所需的硬件、软件（但不限于拉接光

纤网络、收费系统、收费指示牌及办公场所等）设备。

15. 乙方在合同履行过程中，应自行成立场地管理公司，不得采用挂靠、转包等任何形式转让本合同的全部或部分权利义务。乙方保证在签订本合同后的 3 个月内办妥场地管理公司的注册经营资料及向区交通行政主管部门办妥备案手续，并将资料复印件提交给甲方备案。

16. 乙方应当至少保证包括但不限于（军车）警车、消防车、救护车、实施抢修等市政工程车辆能够通过系统自动识别扫描车牌号码免费出入停车场。

17. 乙方应依法依约经营，独立核算、自负盈亏。乙方在经营活动过程中的一切债权债务及劳动合同纠纷、人身损害纠纷等与甲方无关，如因此导致甲方损失的，乙方应予赔偿。

第五条 租赁场地的归还

（一）本合同期限届满或合同因任何原因终止之日，乙方应当按照甲方的要求（包括交还标准、期限等要求）限期清退并向甲方交还租赁场地。乙方逾期未清退及交还租赁场地的，甲方有权进入租赁场地、自行清理租赁场地内的任何财产并收回该场地，因此造成乙方损失的甲方不承担任何责任。同时，甲方有权要求乙方支付逾期清退期间占有使用费用及清理费用。其中，对于因租赁期届满或者因甲方单方原因租赁合同解除、终止而处置所产生的费用在乙方的合同履约保证金中扣除。对于其他情形进行处置所产生的费用由乙方立即支付，甲方直接没收合同履约保证金。若乙方继续占用租赁场地，还需按租金标准支付甲方逾期期间占用费，并需承担违约责任，违约金每天按照日租金的 2 倍计算。

（二）乙方确认，租赁期届满或者租赁合同解除、终止时，该物业内乙方全部装修，归甲方所有，甲方无需对乙方装修损失或折旧部分作出任何补偿或赔偿。如租赁场地归还时有损坏的部分，乙方应向甲方承担赔偿责任，甲方有权在合同履约保证金中予以抵扣，如合同履约保证金不足以支付上述赔偿金，乙方应立即全额赔偿。租赁期间乙方如需对租赁物进行装修或增加设施必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修或增加设施不得对物业结构造成影响。租赁期届满或者租赁合同解除、终止时，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；
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。

（三）如租赁期满或提前终止时，乙方仍有法律规定或租赁合同约定的应付款、违约金、赔偿金等尚未支付完毕的，甲方可从合同履约保证金中扣除应付款、违约金、赔偿金后再将剩余部分租赁保证金无息退还乙方，如合同履约保证金不

足以支付上述款项，乙方应立即全额赔偿。

第六条 违约责任

（一）租赁期限内，乙方无正当理由提前解除本合同或乙方有过失导致本合同提前终止的，合同履行保证金不予退还。乙方应按解除/终止当年总租金的 30% 向甲方支付违约金，造成甲方损失的，还应全额赔偿。

（二）除本合同另有约定外，如乙方违反本合同任一约定，在甲方发出要求改正的通知后【5】天内仍未改正的，甲方有权没收合同履行保证金，且乙方须承担由此产生的一切经济责任和法律责任。同时甲方有权单方解除本合同，收回租赁场地。如第三方因乙方行为向甲方主张权利，甲方承担责任后，乙方需赔偿甲方全部损失。

（三）在租赁期内，若乙方拖欠甲方租金或其它费用累计达两个月，甲方有权留置乙方在该场地内的所有财产，若在留置之日起七个工作日内乙方还未能缴清甲方租金及其它费用的，甲方有权变卖乙方在该场地内的财产，以抵偿乙方欠甲方的租金及其它费用，若留置的财产不够缴清甲方租金及其它费用的，甲方有权通过法律手段向乙方追收。

（四）本合同所称的损失是指因为乙方的违约行为导致甲方遭受的直接损失、守约方被第三方追究责任的损失以及守约方为维护自身权益支出的合理费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、差旅费、保全保险费等。

第七条 合同终止

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（二）该地块属预留保留地，在租赁期限内，如遇国家征收或村集体开发需要使用收回场地，出租方通知承租方，承租方必须无条件服从并自收到通知之日起三个月内自行迁出，还应支付完截至撤场当日的租金、水电费等全部费用，出租方不作任何补偿，租赁合同随即终止。征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有。承租方应当按照出租方的要求限期清退并向出租方交还租赁场地。承租方逾期未清退及交还租赁场地的，出租方有权进入租赁场地、自行清理租赁场地内的任何财产并收回该物业，因此造成承租方损失的出租方不承担任何责任。

第八条 不可抗力

（一）任何一方因有不可抗力致使全部或部分不能履行本合同或迟延履行本合同，应自不可抗力事件发生之日起三日内，将事件情况以书面形式通知另一方，并自事件发生之日起十日内，向另一方提交导致其全部或部分不能履行或迟延履行的证明。

（二）本合同所指“不可抗力”系不能预见、不能克服的客观事件，包括但

不限于自然灾害、政府征地、占用、改造等或国家及当地政府政策变化因素导致本合同不能继续履行，双方互不承担赔偿责任。如遇国家法律法规政策变化或因不可抗力导致本合同无法履行时，双方另行协商，互不追究责任。

第九条 争议的解决

本合同各方当事人对本合同有关条款的解释或履行发生争议时，应通过友好协商的方式予以解决。如果双方通过友好协商不能解决争议，任一方有权向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十条 通知与送达

(一) 任何与本合同有关的由本合同各方发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，按本合同所示地址通过传真、邮寄、短信、电子邮件或直接送达的方式发送。任何一方更改地址须提前7日通知对方，否则未通知一方承担不能送达的不利后果。

(二) 对于任何通知或联络，如直接交付，则在接收一方签收时或发出一方直接张贴于接收一方处视为送达；如以传真方式，则传真一经发出视为送达；如以电子邮件方式，则电子邮件一经发出视为送达；如以短信方式，则短信一经发出视为送达；如以邮寄方式，邮件交邮当日视为送达。若无正当理由拒收通知或联络，则拒收时视为送达。

第十一条 其他

1. 本合同一式叁份，均具有同等法律效力。

2. 本合同自双方法定代表人或其授权代理人在本合同上签字并加盖公章之日且乙方交清合同履约保证金之日起生效。

甲方法定名称：_____（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）

甲方法定代表人（或法定受托人/签约代表）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（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：_____

黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心