

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区新庄社区工业用地块 2 合作项目

交易编号： 区集资电 20250263

项目权属人： 广州市黄埔区永和街新庄社区经济联合社

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

黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心

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永和街新庄社区经济联合社委托，定于2025年6月11日下午2:20对黄埔区新庄社区工业用地块2合作项目组织竞投，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：工业用地块2；
- (二) 资产类型：建设用地(含发展留用地)；
- (三) 占地面积：约19.76亩；
- (四) 项目经营用途：依法用于建设厂房或仓库，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：黄埔区永和街新庄二路；
- (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：增集用(2004)第0400558号；
- (八) 合作年限：40年(含建设期2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：1800000.00元/宗·年；
- (十一) 交易保证金：8730000.00元(捌佰柒拾叁万元整)；
- (十二) 合同履行保证金：2000000.00元；
- (十三) 递增情况：每5年递增一次，从第6年(含建设期2年)开始递增，递增幅度为上一期合作款的6%；
- (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：现状交付；
- (十八) 其他说明：
 1. 建设期管理费不参与竞价；
 2. 本项目给予竞得方2年建设期，建设期按每年900000元收取管理费，自交

地之日起 20 日内向出租方支付第一年管理费。第一年届满后 20 日内支付第二年管理费。自建设期届满后，即第三年起支付合作款；

3. 建设物业：该地块竞得方建成物业不少于 23000 平方米，且报建规划及建设总面积必须符合法律法规规定，如违反相关法律法规规定所产生的一切责任由竞得方负责。新庄社区经联社有权终止双方合作，且不作任何补偿；

4. 竞得方在合作项目上经营必须符合国家法律法规，不得从事污染环境的项目和其他非法经营，不得存储危险化学物品；

5. 竞得方负责本项目规划、报建、投资、开发建设、经营及管理；新庄社区经联社不提供建设资金，不参与经营管理，不承担债务和亏损，不承担开发建设、经营过程中任何风险与责任，新庄社区经联社按合作协议约定固定收取合作款。本项目合作期届满后，合同项下建设用地范围内开发建成的物业（包括建筑物及相关附属设施）无偿归新庄社区经联社所有；

6. 合作期内如遇国家征收、三旧改造等原因需征用该地块的，竞得方必须无条件服从，合同即行终止，新庄社区经联社不给予竞得方作任何补偿，土地款全额归新庄社区经联社，建筑物及构筑物按比例分成，新庄社区经联社占 50%，竞得方占 50%；

7. 因交易本项目，前期产生了公证费、评估费等，费用共计人民币 52000 元，由竞得人承担，在竞得本项目后一个月内支付；

8. 合同样本详见附件。

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:钟先生、李小姐,联系电话:13544555776、13751832210,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30日至2025年6月10日下午5:30(交易保证金以2025年6月10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：019817020000004660763 【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
20250263

（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 11 日下午 2:20，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）电子竞投参与者要求：

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 20000.00 元/宗·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 20000.00 元/宗·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。

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拍，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》要求在竞拍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，该竞投人未在竞拍结束前登录竞价系统或未进行报价的，该竞投人可在竞拍结束之日起 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拍结束之日起 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拍工作。

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（如果以单价进行竞拍，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、风险提醒

(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: 关女士、朱女士

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: 钟先生、李小姐

联系电话: 13544555776、13751832210

地址: 广州市黄埔区永和街永顺大道中 1 3 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 29 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：**黄埔区新庄社区工业用地块2合作项目**，项目编号：**埔庄意向 20240006**，交易编号：**区集资电 20250263**）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新庄社区经济联合社**（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：_____

新庄社区经联社工业用地块 2 合作合同

甲方：广州市黄埔区永和街新庄社区经济联合社

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

鉴于：

甲方位于广州市黄埔区永和街新庄二路与新安路交界处工业用地，已取得合法且仍在有效期内的《建设用地规划许可证》（编号：增规地证（2005）25号，详见附件1）、《集体土地使用证》（编号：增集用（2004）第0400558号，详见附件2）。甲方拟提供该地块的土地使用权与乙方进行合作。

为此，甲、乙双方本着平等互利、优势互补、合作共赢的原则，经友好协商，就该地块的合作事宜达成本合作合同：

第一条 概况

- （一）项目名称：工业地块 2 合作建设开发项目
- （二）地块性质：一类工业用地。
- （三）地块面积：19.76 亩（约 13173.2 平方米）
- （四）地块现状：空地

(五) 地块容积率：在签订本合同前，甲方应确保符合黄埔区、开发区工业用地规划一类工业用地的容积率，如未能达到一类工业用地的容积率要求的，本合同不再履行且乙方不构成违约，甲方应立即退还全部已收费用。

第二条 合作方式及合作期限

基于本合同第一条确定的“概况”为前提条件，本项目合作方式如下：

(一) 甲乙双方合作开发建设项目地块，用途为建设厂房或仓库且符合相关法律法规规定，不得从事污染环境的项目和其他非法经营活动，不得存储危险化学品物品。

(二) 甲方按土地现状提供本项目地块的土地使用权。

(三) 乙方负责办理本项目规划、报建、开发建设等各项手续，且负责自前期筹备至开发建设完成的全部资金，包括但不限于前期筹备工作费用、勘探费、设计费、报批报建费、环评费用、物业建设费、消防验收费、装饰装修及设备安装费等所有因开发建设所产生的一切费用、税费等。

(四) 在符合容积率前提下，本项目乙方建设物业不得少于 23000 平方米，且报建规划及建设总面积必须符合法律法规规定，如违反相关法律法规规定所产生的一切责任由乙方负责，甲方有权终止双方合作，且不作任何补偿。

(五) 合作期限及用地的交付：自甲方向乙方移交项目地块土地使用权之日起 40 年，即 ____ 年 ____ 月 ____ 日起，至 ____ 年 ____ 月 ____ 日止（含地块建设期 2 年），甲方应在 ____ 年 ____ 月 ____ 日前向乙方移交项目地块，双方应办理土地使用权移交手续，土地实际交付之日起开始计算管理费/合作款。

(六) 合作期间内，乙方或乙方指定的公司对本项目进行全权开发建设、管理运营，自负盈亏，所得收益归乙方所有并处理，因此产生的经营成本、维修维护成本、税费等全部费用及责任由乙方承担。甲方不干涉乙方的建设、管理运营，不承担开发建设、经营过程中的任何风险与责任。

(七) 本项目地块及其新建全部物业的所有权归甲方所有，新建全部物业乙方同意配合确权至甲方名下。在合作期限内，乙方享有本项目地块及其新建全部

物业的使用收益权（包括但不限于自用、分租或转租等）。

（八）合同履约保证金：在本合同签订五日内，乙方必须一次性向甲方交纳人民币 2000000 元（大写：贰佰万元正）作为履行本合同的保证金，保证金不计利息，不抵作合作款。合作期届满/或合同解除时，如乙方无违约行为并结清所有费用的，双方交接清楚并签字确认之日起十个工作日内，甲方一次性无息退还保证金给乙方，如乙方无故中途自行退出或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权单方面解除合同，保证金归甲方所有，且收回乙方上述土地使用权；如甲方未按时交付土地、未提供合法有效完整的土地权属证明或不配合乙方办理报建等手续的，则构成违约，应向乙方双倍退还保证金。

（九）自甲方交地之日起，乙方应向甲方支付以下合作款，具体支付规定如下：

1. 建设期管理费：人民币 900000 元/年（大写：玖拾万元正），不含税费。如产生相应税费的，按照国家相关法律法规之规定各自负担。自交地之日起 20 日内向甲方支付第一年管理费 900000 元。第一年届满后 20 日内支付第二年管理费 900000 元。

2. 自建设期届满后，乙方应向甲方支付合作款，按每年人民币_____元（大写：____），支付方式如下：

合作款按每季度收取。每期开始 10 日内支付当期合作款。合作款存入甲方指定的银行账户，且甲方确认收到乙方合作款后十日内，由甲方开具合法有效的增值税票。

每满 5 年为一期，自第 6 年（含建设期 2 年）起开始递增，每期递增幅度为上一期缴纳合作款的 6%，即自第 6 年起为第一次递增，递增后固定合作款为每年人民币_____元（大写：_____元），如此类推至合同期届满。

甲方收款账户信息

户名：广州市黄埔区永和街新庄社区经济联合社

银行账号：366314001000022388

开户行：广州农商银行广州永顺分理处

第三条 双方权利与义务

(一) 甲方的权利与义务

1. 甲方应按约定提供该地块给乙方进行开发建设，应保证拥有该地块的土地所有权、使用权，并确保该地块无抵押、查封、权属纠纷等权利瑕疵，不受第三人合法追索。

2. 在开发建设过程中，甲方尊重乙方对该地块的开发建设规划，配合乙方办理报建报批、验收等各项手续，但是否能办妥由乙方负责和承担后果，甲方对此无需承担任何责任。

3. 乙方擅自改变土地用途的，甲方有权解除合同并可无偿收回土地使用权。所收取的合作款及履约保证金不予退还。乙方应赔偿甲方因此遭受的实际损失，若实际损失超过违约金的，乙方还应补足差额部分。

(二) 乙方的权利与义务

1. 乙方自行办理规划、报建、建设等各项手续，甲方予以配合，所产生的一切费用由乙方支付。乙方不得以规划报建等各项手续未能审批通过而解除本合同，但如因土地权属争议、规划不符等非因乙方原因导致的未能审批通过的，乙方有权单方提出解除本合同，并要求甲方赔偿损失。

2. 乙方有权按约定自行经营新建物业、自负盈亏，所得收益归乙方所有并处理，但乙方出租新建物业给其租户的租期不得超过合作期。

3. 本合同合作期限届满后，乙方应如约无偿退还该地块和新建物业给甲方，且不得要求甲方支付任何建设、装修或经营损失赔偿等一切费用，对于存放在物业内属于乙方所有的非嵌入式可移动物品，乙方有权自行处置。双方应办理场地移交手续，检查场地现状是否完好、核对水电度数并移交钥匙（含电子锁密码等）。

4. 自本合同项下开发建成的物业投入使用之日始至合作期限届满之日止，建筑物、构筑物及附属设施的维修、保养全部由乙方自行负责并承担费用。合同期

限届满之前如本合同项下开发建成的物业发生严重损毁（正常磨损除外）、坍塌，乙方应负责修缮或重建，费用由乙方承担，甲方应积极配合乙方办理相关手续。

5. 本合同项下项目开发建设、经营过程中的建设工程质量安全、施工安全、生产安全、消防安全、环境保护、劳动用工等产生的一切法律责任均由乙方、项目经营主体及物业实际使用人或其附加利用关系的第三人自行承担，与甲方无关。

第四条 合同变更、解除和终止

（一）本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，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。因不可抗力或政策变化而不能履行合同的除外。

（二）经双方协商一致，并达成本书面协议，可对本合同内容进行变更。书面协议经本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）在合作期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，甲乙双方互不承担违约责任。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。

第五条 其他约定

（一）在合作期内，如遇征收、征用或旧城、旧村、旧厂房（三旧）改造等事宜须拆迁的，乙方必须无条件服从，合同即行终止，甲方不给予乙方任何补偿，土地补偿款全部归甲方所有，地上建筑物、构筑物及附属物按比例分成，甲乙双方各占 50%，企业停产停业损失、装修损失、临迁费、搬迁费、安置费、搬迁奖励（如有）等属于乙方享有的权益的补偿款全部归乙方所有。

（二）乙方无正当理由未按时、足额支付合作款，每逾期一日，以应付未付款项为基数，按 LPR4 倍的标准向甲方支付违约金，连续逾期超过 3 个月，甲方有权单方解除本合同，且有权没收履约保证金人民币 2000000 元。在合同履行中，若乙方无故解除本合同，项目地块上的新建物业、构筑物、附属物无偿归甲方所

有，且无需对乙方作任何补偿或赔偿。

(三) 乙方未能按合同约定履行相应的义务的，应当承担违约责任，甲方有权单方面终止合同，并没收履约保证金人民币 2000000 元。同时，赔偿甲方因维权而付出的费用（包括但不限于鉴定费、律师费、差旅费、诉讼费、公证费等）。

(四) 甲方未配合办理报建手续超过 30 日，或因本项目土地被抵押、查封或被甲方无故收回，而导致乙方无法正常建设运营的，乙方有权单方解除本合同，并要求甲方双倍退还保证金，赔偿乙方因此造成的全部损失（包括但不限于乙方全部建设装修投入、经营损失及由此对第三人承担的赔偿责任（如有）等）。

(五) 本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由镇(街)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申请诉讼。因合法维权而产生的一切费用，包括但不限于律师费、诉讼费、财产保全费（及保险费）、鉴定费、评估费、交通费、误工费、差旅费等均由违约方承担。

(六) 因政策变动导致合同无法履行，或规划部门超过一个月仍未能审批通过乙方的报建申请的（在材料齐备且乙方不存在拖延的情况下），双方互不承担违约责任。甲方应当无息退还乙方已支付的全部保证金及已付未到期的合作款/管理费（按乙方实际使用天数结算）。

(七) 因交易本项目，前期产生了公证费、评估费等费用，共计人民币 52000 元，均由乙方承担，在合同签订后一个月内支付。

(八) 本合同一式肆份，具有同等法律效力，双方签字(盖章)并交清保证金后生效，甲、乙双方各执贰份。

(九) 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。补充协议经本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。

甲方法定名称：广州市黄埔区永和街新庄社区经济联合社（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(或法定受托人)： (签字)

乙方法定代表人(或法定受托人)身份证号码：

乙方联系电话：

签约时间：

签约地点： 广州市黄埔区

- 附件： 1、《建设用地规划许可证》；
2、《集体土地使用证》；
3、甲方统一社会信用代码证复印件；
4、乙方营业执照复印件。