

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区姬堂上堂村农田（单元号 006、007、008）土地经
营权流转项目

交易编号： 区集资电 20230139

项目权属人： 广州市黄埔区大沙街姬堂第一股份经济合作社

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 06 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大沙街姬堂第一股份经济合作社委托，定于 2025 年 6 月 23 日上午 09:30 对黄埔区姬堂上堂村农田（单元号 006、007、008）土地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：上堂村农田（单元号 006、007、008）；
- （二）资产类型：耕地；
- （三）占地面积：约 6.7206 亩；
- （四）项目经营用途：依法用于农业，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：黄埔区沙片、白豆地、老鼠丁、鸭春壳、何木渠等；
- （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：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：740.00 元/亩·年（不含税）；
- （十一）交易保证金：3000.00 元（叁仟元整）；
- （十二）合同履行保证金：竞得价一年的流转价款；
- （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：现状；
- （十八）其他说明：

1. 本次流转的土地边界以实际现场为准，具体如下：006 单元号沙片中 1 号农田面积 1964.04 平方米（即 2.9461 亩）； 007 单元号沙片中 2 号农田面积 2090.79 平方米（即 3.1362 亩）；008 单元号鸭春壳东农田面积 425.5 平方

米（即 0.6383 亩）；

2. 经出让方同意，可以依法依规改良土壤，提升地力，建设必要的农业设施；竞得方经营期间需与出让方共用灌溉水渠，如经营需要增加设施设备，需征得我社同意。

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. 应具有农业经营能力，提供农业经营能力承诺书（详见附件）；

3. 提供农业相关营业执照或农用地承包合同【如姬堂一社股东报名只需提供股权证复印件】。

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 6 月 10 日至 2025 年 6 月 11 日上午 9:00-11:00，下午 2:00-4:30，联系人：周先生，联系电话：18824150825、13533004339，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 6 月 9 日至 2025 年 6 月 20 日下午 5:30（交易保证金以 2025 年 6 月 20 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. 应具有农业经营能力，提供《农业经营能力承诺书》（详见附件）；

4. 提供农业相关营业执照或农用地承包合同【如姬堂一社股东报名只需提供股权证复印件】。

（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：019817020000004660794 【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20230139

（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 23 日上午 09:30**，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 **10.00 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 **10.00 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：周先生

联系电话：18824150825、13533004339

地址：广东省广州市黄埔区大沙街姬堂社区上堂村中路 2 号

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 6 月 6 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：**黄埔区姬堂上堂村农田（单元号 006、007、008）土地经营权流转项目**，项目编号：**埔姬意向 20230002**，交易编号：**区集资电 20230139**）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**广州市黄埔区大沙街姬堂第一股份经济合作社**（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：

广东省农村承包土地经营权流转合同

甲方：广州市黄埔区大沙街姬堂第一股份经济合作社

乙方: _____

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广州市黄埔区上堂村农田，的农村土地（四至图附后）共 6.7206 亩以 出租 流转（出租/转包）方式流转给乙方。本次流转的土地为我社家庭承包剩余土地，流转的土地边界以实际现场为准，具体如下：006 单元号沙片中 1 号农田面积 1964.04 平方米（即 2.9461 亩）；007 单元号沙片中 2 号农田面积 2090.79 平方米（即 3.1362 亩）；008 单元号鸭春壳东农田面积 425.5 平方米（即 0.6383 亩）。

流转期限：从_____年____月____日起至____年____月____日止，共5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：按现状交付。

流转用途：依法用于农业（用途必须符合基本农田的规定）。

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。

2. 该土地被依法征收的，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. 经甲方同意，可以依法依规改良土壤，提升地力，建设必要的农业设施；

乙方经营期间需与甲方共用灌溉水渠，如乙方经营需要增加设施设备，需征得甲方同意；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. 在流转期内将流转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，应征得甲方同意。

8. 如改变合同约定从事的农业生产经营可能造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 在流转期内如遇政府及有关部门征用、政府开发使用、乡村振兴项目需要时，不属违约，双方应无条件解除合同。若经政府有关部门同意甲方集体（包括经济合作社、经济联合社需收储物业或遇“旧村改造”等）开发该地块，甲方提前 15 天通知乙方，乙方在接到通知之日起计一个月内自行迁出，合同随即终止，流转价款收取至合同终止之时，甲乙双方不属违约。征收征用后的相关权利、义务及补偿款分配双方约定如下：

（一）征收征用全部流转土地时

1. 对于征用土地的补偿款全部归甲方所有。

2. 属乙方投资的地上建（构）筑物、青苗以及水、电、煤气、通信等基础设施设备投资的专项补偿，甲方占此项补偿款的 30%、乙方占 70%；

3. 如有经营损失补偿、搬迁补偿等专项补偿全归乙方所有。乙方流转给第三方经营的，第三方的搬迁费和经营损失费等事宜由乙方承担并负责给付。补偿办理完毕之日，本合同自动终止，甲方将保证金无息退还给乙方。

4. 其他任何补偿归甲方所有。

（二）征收征用部分流转土地时

1. 乙方有权选择继续经营剩余部分土地或者终止本合同不再经营。乙方如选择继续经营剩余部分土地，应书面通知甲方，共同确认剩余土地面积。根据新确认的面积按照本合同计算流转价的标准重新计算流转价款，并针对此条款签订书面的补充协议。其他条款按照本合同约定继续履行。

2. 乙方如选择终止本合同不再经营剩余土地的，应书面通知甲方。属于乙方的机器设备、产品、材料、货物等动产，乙方应在书面通知甲方之次日起 30 日内全部迁走并将土地内的垃圾清理出场。甲方验收合格且乙方结清所有应付款项

后将保证金无息退还给乙方。

第四条 支付标准及支付方式

（一）支付标准

该土地流转价款支付，按每年为人民币_____元（大写：_____），为不含税价金额。

支付方式：

按月支付，乙方须在每年 12 月 10 日前将当月的流转价款交付到甲方的指定的银行账号。

开户名称：广州市黄埔区大沙街姬堂第一股份经济社合作社

开户银行：广州农村商业银行股份有限公司黄埔支行

开户账号：323105001000000147

为了保证合同的顺利履行，乙方在签订本合同 5 天内须向甲方支付一年的流转价款人民币_____元（大写：_____）作为履约保证金，合同履约保证金不计利息，不抵作流转价款，待合同期满结清所有费用或国家各职能部门征用该土地时，双方交接清楚并签字确认后，由甲方无息退还给乙方。如乙方中途自行退租（包）或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有。

第五条 高压线路、线架及高压线坑范围的耕地已被征用，乙方在承包期内如征用单位收回征用土地或实行施工、维修及电塔油漆等造成农作物损害或污染农作物，乙方必须无条件配合和归还已征用的土地给征用单位，甲方和征用单位不作任何补偿。

第六条 合同的变更、解除和终止

（一）本合同效力不受甲乙双方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，可由甲乙双方平等协商确定。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。

第七条 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 3% 滞纳金。逾期 1 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定金, 乙方还应承担恢复土地功能或赔偿损失法律责任。

第八条 合同争议的解决方式

本合同履行中如发生纠纷, 由争议双方协商解决; 协商不成, 由街镇相关管理部门调解; 协商、调解不成的, 向甲方所在地的人民法院申请诉讼。

第九条 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。

第十条 其他约定

双方约定的其他事项:

在流转期内, 如乙方将土地改变用途或非法填土、违建、乱搭建, 一切责任及后果由乙方负责, 甲方有权终止合同, 收回土地并没收保证金。

乙方需遵守政府有关主管部门对流转土地交通、噪音以及环境保护和安全生产等的管理, 若存在违法违规的行为, 甲方有权要求乙方配合相关部门进行整改。若乙方拒绝整改或未按相关部门的要求整改到位, 甲方有权单方面解除本合同, 不予退还保证金, 收回流转物并自行承担由此产生的所有责任。

乙方不得利用该土地经营“散乱污”企业, 指的是不符合产业政策和产业布局规划, 以及环保、国土规划、工商、税务、质监、安全监管、防等手续不全、污染环境的企业、工场作坊等生产经营场所。上述场所涉及的行业包括但不限于印刷、制革、印染、洗水、五金、冶炼、电镀、酿造、水泥、汽修、餐饮、畜禽养殖、食品加工、石材加工、家具制造、废旧资源回收加工等。否则一

经发现，甲方有权解除合同，由此产生的一切责任及损失由乙方负责，合同履行保证金不予退还。

第十一条 合同效力

本合同壹式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）并交清保证金后生效。

附件：承诺书

以下为合同签署页

甲方法定名称：广州市黄埔区大沙街姬堂第一股份经济合作社（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：_____

附：补充栏目

1. 流转期内，流转土地的各种有关补贴归属于甲方。

甲方签字：

乙方签字：

年 月 日

附件：

承 诺 书

黄埔区大沙街姬堂第一股份经济合作社：

我方承诺竞得广州市黄埔区大沙街姬堂第一股份经济合作社（以下简称“经济社”）资产“上堂村农田”后，严格遵守合同（合同号：_____）约定，仅用于农业，决不改变用地性质，不私下转租，坚决按照国家相关法律法规使用土地。如有违反本承诺，本人愿意无条件拆除该地块地上建构物，复耕复绿，由经济社终止合同及没收合同约定押金，同意社区和执法机构无条件拆除，且本人愿意承担其余相关法律责任。

我方自愿签署此承诺书，并保证严格遵守上述承诺。如有违反，我方将完全承担因违反上述承诺事项造成的一切经济损失和法律后果，且不提出与承诺无关的异议，本承诺书自签署之日起生效。

承诺人（签名/盖章）：

日期： 年 月 日