

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区双沙大岭园岗西护林路 1569 号和 1569A 号物业及
配套场地租赁项目

交易编号： 区集资电 20250309

项目权属人： 广州市黄埔区红山街双沙第五股份经济合作社

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红山街双沙第五股份经济合作社委托，定于 2025 年 6 月 26 日上午 11:00 对黄埔区双沙大岭园岗西护林路 1569 号和 1569A 号物业及配套场地租赁项目组织竞投，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：大岭园岗西护林路 1569 号和 1569A 号物业及配套场地；

(二) 资产类型：办公楼、其他用地；

(三) 占地面积：约 3997.76 平方米（其中建基面积 613.51 平方米，配套场地面积 3384.25 平方米）；建筑面积：约 1719.46 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：广州市黄埔区红山街双沙华坑村护林路 1569 号和护林路 1569A 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：土地证号码为穗集有（2004）第 640306 号，地上建筑物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：6 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：25.00 元/平方米·月（不含税，按建筑面积 1719.46 平方米计租），
参与竞价；

5.00 元/平方米·月（不含税，按 3384.25 平方米计租），
不参与竞价；

(十一) 交易保证金：500000.00 元（伍拾万元整）；

(十二) 合同履约保证金：按竞得价格的三个月租金；

(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 2%；

(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. 合同样本详见附件。

2. 竞得者不得引入或申办“散乱污”企业。

3. 物业除水电配套外不含其他配套设施和设备。

4. 配套场地面积为 3384.25 平方米，单价为 5 元/平方米·月，场地不参与竞价，但场地租金的递增时间与比例和办公楼一样。

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：无。

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 19 日至 2025 年 6 月 20 日上午 9:00-11:00，下午 2:00-4:30，联系人：简先生，联系电话：13711499077、13600059111，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 17 日至 2025 年 6 月 25 日下午 5:30（交易保证金以 2025 年 6 月 25 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：019817020000004660820 **【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20250309**。

（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 26 日上午 11:00, 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 0.50 元/平方米·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 0.50 元/平方米·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100%，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，100%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：简先生

联系电话：13711499077、13600059111

地址：广州市黄埔区红山街双沙华坑村

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 16 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：**黄埔区双沙大岭园岗西护林路 1569 号和 1569A 号物业及配套场地租赁项目**，项目编号：**埔双意向 20250011**，交易编号：**区集资电 20250309**）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**广州市黄埔区红山街双沙第五股份经济合作社**（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：

合同编号：_____

物业租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广州市黄埔区红山街双沙第五股份经济合作社

承租方（以下简称乙方）：_____

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，就物业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 物业概况

乙方通过公平、公正、公开的竞投方式，租赁甲方位于广州市黄埔区红山街双沙华坑村护林路 1569 号和护林路 1569A 号的大岭园岗西护林路 1569 号和 1569A 号物业及配套场地，该物业占地面积为 3997.76 平方米（其中：建基面积 613.51 m²，配套场地面积 3384.25 m²），建筑面积为 1719.46 平方米，（见附图）。乙方对甲方出租的物业情况已作充分了解，同意按现状及使用限制承租，商业，且用途必须符合法律法规规定和合同约定，并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。如乙方需要改变生产行业或改变物业用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意并依法办理相关手续后方可变更。如需对物业进行升级、改建、改造，必须事先经出租方书面同意，并依法报相关部门办理相关审批手续。

第二条 租用期限

本合同下的物业租用年限为 6 年，自 年 月 日起，至 年 月 日止。无免租期，租金收取时间自 年 月 日起计算。

第三条 租金及支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订 当 天内，乙方须一次性向甲方交纳 竞得价格的三个月租金 元（大写： ）作为履行本合同的保证金，（注：竞投时缴纳的竞投标保证金转为合同履行保证金，不足部分补足，多出部分退回）保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如

乙方无违约行为，保证金退回给乙方；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，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述物业的使用权；如甲方违约，双倍退还保证金。

（二）租金标准采取多期有递增方式

物业租金单价为：每月____元/平方米，租金按建筑面积1719.46平方米计算；乙方每月应交纳租金总额为____元（大写：____），不含税费。物业租金每一年递增一次，自第二年起开始递增，每次递增幅度为上期缴纳租金的2%。

配套场地租金单价为：每月5元/平方米，按场地面积3384.25平方米计算；乙方每月应交纳租金总额为16921.25元（大写：壹万陆仟玖佰贰拾壹元贰角伍分），不含税费。配套场地租金每一年递增一次，自第二年起开始递增，每次递增幅度为上期缴纳租金的2%。

（三）租金支付方式

租金支付方式采用分期付款方式

租金按月收取，每期开始10天内支付当期租金。租金存入甲方指定的银行账户（开户机构：广州农村商业银行股份有限公司双沙支行，账户名：广州市黄埔区红山街双沙第五股份经济合作社，账号：323106001000001971），且甲方确认收到乙方租金的十日内，由甲方开具有效的收款凭证，该合同中租赁价格为不含税价，若收款凭证需用完税发票而引起的一切税金、费用均由乙方支付。

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交租金和水电费，如乙方拖欠甲方租金或水电费达到3个月的，视作乙方违约，甲方有权自乙方逾期之日起，每天按照所欠租金或水电费的1‰收取滞纳金，至乙方实际付清拖欠的租金或水电费之日止，甲方还有权单方解除合同，收回租赁物，没收合同履约保证金，甲方收回租赁物后，有权按照本合同相关规定处置乙方遗留的物品。

（五）乙方租赁期限内，每月收取卫生费/元，另交双沙经联社管理费按建筑/占地面积/平方米每年每平方米/元，由乙方支付，并由甲方统一代收（卫生费和管理费为不含税价，甲方只开收据给乙方，不开发票）。

第四条 物业使用

（一）乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以有效、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，由此所产生的费用由乙方承担。

乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因承租方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，由此所产生的费用由乙方承担。

（二）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，并按照法律法规要求取得相关部门的批准，且装修或增加设施不得对租赁物结构构成影响。若乙方违反上述约定，甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且有权收回乙方租赁上述物业的使用权。租赁期满，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，恢复原状产生的所有费用由乙方承担；
3. 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

（三）根据市、区有关安全管理要求和物业周边环境实际和未来规划用途，乙方不得以该标的物业申领各类级别危化品、易燃易爆品、有毒物品生产运输储存业务各种许可及资质证明。乙方不得在物业内存放易燃易爆及危险品，不得乱拉乱接用电，除了宿舍范围内可以住宿，其他范围内不得住宿。如乙方违反上述规定，甲方有权提前终止合同，立即收回出租的物业且不予退还乙方合同履约保证金，由此产生的一切连带法律及经济责任由乙方负责。

第五条 物业转租

乙方将本合同项下的租赁物转租或变更合同乙方时，须征得甲方书面同意，未经甲方书面同意，视作乙方违约，甲方有权单方终止该合同，立即收回出租的物业且不予退还乙方合同履约保证金。

乙方经甲方书面同意后发生的转租行为，还必须遵守下列条

款:

1. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限;
2. 转租租赁物的用途不得超出本合同规定的用途;
3. 乙方应在转租租约中列明, 若乙方提前终止本合同, 乙方与转租户的转租租约应同时终止。
4. 乙方须要求转租户签署保证书, 保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定, 并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时, 转租租约同时终止, 转租户须无条件迁离租赁物。承租方应将转租户签署的保证书, 在转租协议签订后的5日内交甲方存档。
5. 无论乙方是否提前终止本合同, 因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。
6. 乙方对因转租而产生的税、费, 由乙方负责。

如转租不变更合同乙方, 转租部分的管理工作由原乙方负责, 包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如转租需变更合同乙方, 原合同乙方和转租户必须向甲方提出书面申请并签署转租协议, 承租方应在转租协议签订后的5日内交甲方存档, 经甲方书面同意后办理变更合同乙方相关手续。

第六条 税费规费缴交

乙方在租用期内, 应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费(包括但不限于房产税、本合同场地的土地使用税、租赁税、工商税费、水电费、物业管理费、治安费、清洁费等), 乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

第七条 物业保险购买

在租赁期限内, 乙方负责购买租赁物的保险, 并负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险(包括但不限于责任险)。若乙方未购买上述保险, 由此而产生的所有赔偿及责任由乙方承担。

第八条 物业基础设施建设

乙方租用物业后自筹资金增加生产设备、供水、配电、消防、

环保等设施安装配置，须按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。

第九条 物业设施设备加建

乙方租用物业后甲方所提供的基础设备、设施如不能满足发展要求时，所需的水电扩容、道路、下水道、环境改造、环保设施等项目的建设均由乙方自行出资解决。乙方进行上述建设须经甲方书面同意后方可实施，并按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。没有办理相关报建手续的，严禁违法乱搭建，一经查出，甲方有权单方解除合同，立即收回出租的物业且不予退还乙方合同履约保证金，并有权责令乙方立即恢复原状，由此产生的费用由乙方承担。

第十条 甲乙双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方有权向乙方收取当年的租金及其它费用（如水费、电费、垃圾费等）；
2. 甲方有权督促乙方遵守法律法规、本村（居）村规民约和各项规章制度。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方在移交前保证详细知悉和了解物业现状和用途限制，如发现有问题，必须立即与甲方沟通协调；
2. 乙方不得从事聚众赌博、斗殴等违法行为。
3. 甲方原有的设施乙方必须保护好，如有损坏，由乙方负责更换和维修。
4. 乙方在租赁期内有责任保护环境、保护农业用地和农业生产、保护交通道路及公共设施，如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道。
5. 租赁合同期满后，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满后 7 天内自行清理好场地杂物，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权进行处置，并且处置所需费用在乙方的保证金中扣除。

第十一条 物业续租

租用年限届满，本合同自行失效，甲方无偿收回物业使用权。

如需继续出租，甲方必须将该物业重新进行竞投交易。乙方如继续租用，必须重新参与竞投。

第十二条 物业土地征收

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用的物业及土地，本合同即行终止，甲方应提前1个月书面通知乙方，租金计付至实际交还之日，收取的多余租金和合同履行保证金不计息退回乙方，甲乙双方不作违约处理，乙方必须无条件服从并在1个月内搬迁完毕，由此产生的一切费用包括但不限于搬迁费用、经营性损失以及乙方聘请的员工工资和遣散费等全部由乙方承担，甲方无需补偿乙方任何费用，因征收征用产生的所有补偿款全部归甲方所有。

第十三条 合同的变更和解除

（一）甲乙双方经协商一致可变更或解除本合同。

（二）甲方需将整幅地块统一规划升级改造、甲方自征、或甲方经政府批复进行“城中村”改造、经股东代表或股东大会同意将整幅地块统一规划升级改造、开发建设等原因无法继续履行本合同时，甲方应提前1个月书面通知乙方，乙方必须无条件服从并在1个月内搬迁撤离完毕，甲乙双方均不负违约责任。甲方将合同履行保证金不计息退还乙方，乙方将租赁物交回甲方，双方不作违约处理，因乙方搬迁撤离产生的一切费用包括但不限于搬迁费用、经营性损失以及乙方聘请的员工工资和遣散费等均由乙方承担。甲方无需补偿乙方任何费用。

（三）租用期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，保证金归甲方所有，并收回出租物：

1. 未经甲方书面同意，转租、转借承租物；
2. 未经甲方书面同意，拆改变动承租建筑物结构；
3. 损坏承租物，在甲方提出的合理期限内仍未予以修复的；
4. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租物租赁用途；
5. 利用承租物存放危险物品或进行违法活动；
6. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用；
7. 拖欠租金、水电费或员工工资三个月以上（含本数）。

（四）在租赁期内，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。

第十四条 合同纠纷

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

第十五条 其他约定

双方约定的其他事项：

1. 未经甲方书面同意，乙方不得转租租赁物。租赁期内，如乙方需要转租的，经甲方书面同意后按规定程序办理转租手续，乙方向甲方缴纳人民币 2000 元作为过户手续费。

2. 合同期内，物业场地范围内不得搭建任何新的建、构筑物。

3. 乙方在租赁期内发生的水电费，应于每月十日或该日前以存款或转账形式将当期水电费缴存至广州农村商业银行股份有限公司双沙支行，账户名：广州市黄埔区红山街双沙第五股份经济合作社，账号：323106001000001971，并接受甲方管理部门的管理，遵守甲方管理部门的规定。

4. 合同未到期前或期满，物业内一切装饰不得随意破坏。

5. 合同期满后，该场地的建、构筑物、水电设施及室内装饰不得拆除，无偿归甲方所有，甲方对乙方不作任何补偿。

6. 在租赁期内，若乙方拖欠员工工资或欠甲方租金累计达三个月，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发放完员工工资或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，以抵偿员工工资和欠缴甲方的租金及其它费用，若留置的财产不够抵偿员工工资或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。

7. 在合同期内，由于乙方注销需提前终止合同的，视为乙方违约；如果乙方未在办理注销手续 10 天内将办理注销手续相关证明交甲方存档，缴清应缴费用，视为乙方违约，由此造成欠缴甲方费用的，甲方有权通过法律手段向合同乙方法定负责人追偿欠缴费用。

8. 严禁在租赁的物业范围内生产、经营、储存、使用易燃易

爆、有毒、危险化学品，若出现违反规定现象，甲方有权提前终止合同，立即收回出租的物业且不予退还乙方合同履约保证金，如乙方发生因违反规定的安全事故，一切连带法律及经济责任由乙方负责。

9. 本合同签订前提是项目不存在新增违法填土，以及不存在新增违法建设，承租方必须承诺使用期间不改变租赁物现状，任何改变现状的行为必须征得甲方书面同意且办理了相关手续，否则一经发现按乙方违约处理，甲方有权单方解除合同，责令乙方恢复原状，由此产生的费用由乙方自行承担；此外，甲方有权不予退还乙方合同履约保证金，由此所产生的一切责任由乙方负责。

10. 乙方不得利用承租物经营“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、消防等手续不全、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，合同自动终止，由此产生的一切责任及损失由乙方负责，合同履约保证金不予退还。

11. 物业除水电配套外不含其他配套设施和设备。

12. 乙方因欠付合同项下费用或未履行其他合同义务，导致甲方维权产生的合理费用（包括但不限于诉讼费、保全费、担保费、律师费、公证费、鉴定费、评估费、测量费等）均由乙方承担。

13. 如本条规定与本合同其他条款内容相冲突的，以本条规定为准。

第十六条 合同效力

本合同一式贰份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）并交清合同履约保证金后生效；甲方、乙方双方各执一份。

第十七条 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书面补充协议。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方能生效。

甲方法定名称：广州市黄埔区红山街双沙第五股份经济合作社（盖章）

甲方法定地址：广州市黄埔区华坑村

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：_____（签字）

乙方法定代表人身份证号码：_____

乙方联系电话：_____

签约时间：_____