

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区火村社区赵溪社内物业管理权承包项目

交易编号： 区集资电 20250448

项目权属人： 广州市黄埔区云埔街火村社区赵溪经济合作社

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 08 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

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云埔街火村社区赵溪经济合作社委托，定于 2025 年 9 月 5 日下午 3:00 对黄埔区火村社区赵溪社内物业管理权承包项目组织竞投，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：赵溪社内物业管理权；
- (二) 资产类型：无形资产；
- (三) 占地面积：约 105.78 亩；
- (四) 项目经营用途：依法用于赵溪村内空地临时停车管理，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：黄埔区云埔街赵溪经济社；
- (六) 消防验收情况：如使用中依法需办理的，由承包方自行办理，办理费用由承包方负责；
- (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) 承包年限：3 年(合同起止时间以实际签订合同约定时间为准)；
- (九) 免租期：3 个月；
- (十) 交易底价：7000.00 元/宗·月；
- (十一) 交易保证金：26000.00 元(贰万陆仟元整)；
- (十二) 合同履行保证金：26000.00 元；
- (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：以实际签订合同时的现状交付；
- (十八) 其他说明：
 1. 竞得人不得引入或申办“散乱污”企业；
 2. 本合同存续期间，如遇国家征收、征用、城建规划、城中村改造或集体开发与第三方合作改建承包方租用商铺的土地需要收回物业，发包方应提前一个月通知承包方，承包方必须无条件服从并在一个月内搬迁完毕，发包方不作任何补

偿，承包合同随即终止。如承包方逾期未交还物业视为主动放弃，发包方有权收回物业并处置室内物品（无论贵重）且不承担任何法律责任；

3. 承包方必须依法使用该物业，如需改变用途或在现有地块上新建物业的，必须征得发包方同意并依法办理相关手续；

4. 经济社只开具收据，不提供发票；

5. 资产处于闲置状态，按实际签订合同时约定的时间交付；

6. 停车收费系统由竞得方负责安装，安装产生的费用自行负责；

7. 物业权承包管理区域范围包括：赵溪经济社村内空地，现有车位约 150 个，面积 105.78 亩，承包方在承包期内负责村内治安岗亭人员的工资及相关费用和车辆出入的登记、负责村内治安管理和治安巡查，并负责管理好村内的车辆停放；承包方确保村内的道路、街道、巷道畅通，不出现乱摆卖、乱停放、乱堆杂物、乱占用和破坏村的公共设施现象(包括村内的公共空地)。

二、竞投人准入条件

(一) 竞投人必须是具有完全民事行为能力的自然人。

(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. 限火村社区赵溪经济社股东成员，报名时提供股权证复印件或经济社出具的股东证明。

三、竞投人代表要求

竞投人是完全民事行为能力的自然人，且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8月28日至2025年8月29日上午9:00-11:00，下午2:00-4:30，联系人：吴先生，联系电话：13711351328、13710888701，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 8 月 27 日至 2025 年 9 月 4 日下午 5:30（交易保证金以 2025 年 9 月 4 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. 报名人身份证复印件（需签名确认）；
3. 股权证复印件（需签名确认）或经济社出具的股东证明。

（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：019817020000004661022 【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20250448。

（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 9 月 5 日下午 3:00，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. 竞投人是完全民事行为能力的自然人，且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**100.00 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**100.00 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

投标人则以该报价竞得该项目。享有优先承租权的竞投标人主张优先权后，其他竞投标人可以继续报价，一旦有其他竞投标人继续报出有效价格的，享有优先承租权的竞投标人之前主张的优先权则失效，但享有优先承租权的竞投标人可以继续以其他竞投标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标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标人主张优先权的，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标人在先，依约享有优先承租权的竞投标人在后；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标人分配一个竞价代号，竞价活动结束后，各竞投标人以竞价代号参与竞价，竞投标人姓名等信息不对其他竞投标人、监督人员公开；竞价活动结束后，竞价系统向所有竞投标人和监督人员公开竞投标人姓名等信息。

（8）竞投标人一经应价，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分钟内均未报价，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：吴先生

联系电话：13711351328、13710888701

地址：广州市黄埔区云埔街瑞和路 3 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 8 月 26 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：**黄埔区火村社区赵溪社内物业管理权承包项目**，项目编号：**埔火意向 20250012**，交易编号：**区集资电 20250448**）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**广州市黄埔区云埔街火村社区赵溪经济合作社**（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： _____

赵溪社内物业管理权承包合同

甲方（发包方）：广州市黄埔区云埔街火村社区赵溪经济合作社

乙方（承包方）： _____

根据《中华人民共和国民法典》和有关物业管理等法律法规的规定，本着公平公正、平等互利之原则、经甲乙双方协商，特制定本物业管理权承包合同。

一、物业权承包范围

物业权承包管理区域范围包括：赵溪经济社村内空地，现有车位约 150 个，面积 105.78 亩，乙方在承包期内负责村内治安岗亭人员的工资及相关费用和车辆出入的登记、负责村内治安管理和治安巡查，并负责管理好村内的车辆停放。乙方确保村内的道路、街道、巷道畅通，不出现乱摆卖、乱停放、乱堆杂物、乱占用和破坏村的公共设施现象(包括村内的公共空地)。

二、承包时间与费用

1. 本合同承包期为 3 年，自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。其中免租期 3 个月自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。

2. 每月收取乙方承包款为 _____ 人民币元（不含税，大写： _____ ），乙方需在每月 10 日前交纳当月承包款；甲方给回收款收据给乙方。承包款无递增。

甲方收款账户：

开户名称：广州市黄埔区云埔街火村社区赵溪经济合作社

开户银行：广州农村商业银行火村支行

开户账号：3446-0100-1000-0028-82

3. 为了保证合同的顺利履行，乙方在签订本合同时须向甲方支付保证金 26000.00 元；合同履约保证金不计利息，不抵作承包款，待合同期满结清所有费用或国家各职能部门征用该土地、城中村改造时，双方交接清楚并签字确认后，由甲方无息退还给乙方。如在合同履行期限内乙方中途自行退包或违反本合同的相关规定，则甲方有权没收该保证金，不予退还。

4. 乙方在物业管理承包合同期内所产生任何一切的税费全由乙方承担与甲方

无关。

5. 承包期内产生的水费、电费、垃圾费等费用由乙方承担，费用由乙方自行向供电局、自来水公司等部门缴纳。

三、甲方的责任和义务

1. 甲方有权定期和不定期检查乙方工作。包括村民对乙方提出的各项合理意见和建议和要求。

2. 审查批准乙方物业管理费的标准。

四、乙方权利、责任和义务

1. 乙方在合同生效1个月内将私自自设车位上的雪糕筒、铁锁、铁马等全部拆除。车位停放按车辆先到先得为原则，乙方确保在合同期内不得出现有私自自设车位和霸位现象。不能在在村内道路转弯位置停放车辆，确保道路的畅通。

2. 乙方必须具有物业管理有效资质的合法证明等相关资料及有关部门颁发的物业管理收费的相关许可证明及票据。

3. 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物业管理收费标准。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。乙方应建立健全管理制度，明确责任人，规范收款入账流程，不得以个人账户收取或代收停车费用。涉及停车场的停车费用及其他款项，原则上通过经物业管理公司的银行对公账户收取，因特殊原因收取现金的，收款人员需当天将相关款项交物业管理公司财务人员入账，不得公款私存、设“小金库”。经济社将不定期开展停车道闸系统的车辆出入台账核查工作，确保收款业务及款项如实入账。

4. 乙方需自行自费购买存放物的保险，并按国家规定为雇员（护村队员）购买职业保险、人身意外险等。承包期内护村队员在上班时间发生身体不适或其它因素造成的伤亡事故，全部赔偿和责任均由乙方承担，与甲方无关。

5. 乙方聘用人员原则应优先以本社居民为主。

6. 乙方应主动与辖区派出所、消防等部门联系，建立业务指导关系。承包人及护村队员在治安管理业务上要接受上级主管部门、社区领导、治安联防中队的指导和服从管理。

7. 乙方有义务和责任协助交管部门及社区治安联防队等管理部门，管理好村

内的车辆乱停乱放、堵塞道路等现象，使其道路保持畅通无阻。

8. 制度完善的安全检查、巡逻和节假日安全防范等制度和措施及门岗出入登记手续，不得出现无人值岗现象。工作中发现违法行为和违法人员应及时向公安机关报告。

9. 必须完善相关的管理制度，妥善安排车辆有序停放，及时制止村内乱摆乱卖，禁止一切共享单车进入村内，保证村内道路畅通，努力创造文明舒适的生活环境。

10. 制定切实可行的消防及防火制度，加强消防业务的培训，确保本村的防火安全，确保村内 24 小时内消防通道的通畅。如遇突发情况，需立即协助消防救援，必要时协助指引救援车辆进入。

11. 承担村内及所有出入口现有的相关设备设施（如监控、不锈钢门、围墙、出入口口的电动设备、岗亭内空调、电脑等设备）及村的所有公共设施的维护保养和损坏所产生的所有责任和费用均由乙方负责，乙方负责缴交岗亭所产生的水电费用。

12. 乙方必须配合社区做好治安防范工作以及对流动人员的管理和计划生育工作、防疫工作等。

13. 定期总结阶段性工作的情况，并根据情况召开物业管理工作会议，广泛听取社区群众意见，接受村民的监督。

14. 对外收费存放的车辆（包括物品等），负有不可推卸的全部责任，凡有车辆、物品丢失损坏均与甲方无关，由乙方自行解决，如需赔偿，由乙方承担责任，如造成甲方因此而负有连带赔偿责任的，甲方有权向乙方追索赔偿。

15. 乙方必须科学规划停车位置及管理机制，并将车位设置规划情况报经赵溪经济社同意，应安排车辆按甲方指定的停车位停放，未经甲方书面同意其余集体公共空地一律不准停放车辆及设置摆卖摊档，一切危化品车辆不准进入村内及停放，如有违约造成一切后果和责任全部由乙方承担。

16. 本村村民车辆一律不准收取停车费，来探访本村村民亲戚、村民办理喜事及政府部门车辆也不能收取停车费（停留过夜车辆除外）。

17. 物管工作人员须有自己的统一着装，应按社区治安联防中队的着装要求使用统一的服装和标识。购买服装费用全部由乙方承担。

18. 乙方可参照和根据《广州市物业管理条例》依法行使管理权利，做到文明

管理。

19. 建立相应的财务账册和财务管理制度。及时登记在村内停放的车辆号牌、车主姓名、车主电话等信息资料。便于村遇突发事情易于处理及上级部门工作的查阅。

20. 乙方有聘用和解聘人员的权利，但须经治安联防中队审查批准。审查不合格者不得录用。合同期内，对于因工作不力、无责任心、态度恶劣、被村民多次投诉、经甲方书面（送交乙方）2次警告仍未能整改纠正的乙方聘用人员，乙方必须在10天内更换安排好其他雇员上岗执勤履职。否则，立即按乙方违约条款处理。

21. 本村的停车位原则上只供村民临时停放车辆使用，乙方必须优先保证满足本村村民的车辆在村的车位停放，多出的车位才可放外来的车辆进村停放。乙方在承包期内不得将停车位以固定和永久方式出租给村民或其他车主及村内其他企业单位、商户或个人使用；同时，乙方须管好并及时阻止村民和其他车主用任何物体固定或长期占用停车位。

22. 物业管理合同期满后，乙方必须将值班岗亭及车辆进出收费系统等设备完好并确保在可运行的状态下交还给甲方，如有设备不能使用由乙方在3天内出资修复好再交给甲方，甲方才将乙方交纳的保证金无息退还。

23. 乙方在承包村物业管理期内必须保持村内进出的道路畅通，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。

24. 根据《广州市停车场条例》应当按照国家、省的有关规定，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。

25. 乙方在承包赵溪社内物业管理期内需每天安排人员管理辖内六乱工作（包括但不限于乱搭乱建、乱堆乱放、乱设摊点、乱拉乱挂、乱贴乱写乱画、乱扔乱吐等），配合上级有关部门的各类整治行动。

26. 停车收费系统由竞得方负责安装，安装产生的费用自行负责。

五、征收征用的处理

本合同存续期间，如遇国家征收、征用、城建规划、城中村改造或集体开发与第三方合作改建，需收回承租方物业管理权承包辖内土地，出租方应提前一个

月通知承租方，承租方必须无条件服从并在一个月内搬迁完毕，出租方不作任何补偿，租赁合同随即终止。合同终止时，出租方原有的设施设备归出租方所有，承租方投资新增的设施设备归承租方所有，如承租方逾期未交还物业管理权视为主动放弃，出租方有权处置新的的设施设备（无论贵重）且不承担任何法律责任；

六、合同的终止

在承包期限内，如有发生以下情况之一双方可提前终止合同且不属违约：

1. 如遇本合同第五条约定征收、征用该土地的；
2. 不可抗力原因导致本合同无法履行的；
3. 如遇政府有关规定或要求需进行变动管理模式的情况下，甲乙双方都要服从，并可解除合同。

七、违约责任

在承包期限内，如有发生以下情况之一可提前终止合同并执行乙方违约，甲方有权没收乙方交来的保证金：

1. 乙方没有按照本协议的约定履行义务的；
2. 乙方不配合甲方的社会事务管理工作的；
3. 在承包期间因乙方行为管理不完善导致发生重大责任事故、群体性事件、突发性事件、以自己利益及其它原因产生的无理取闹、群打群斗造成双方伤亡的，责任及损失全部由乙方承担，与甲方无关，其责任影响到甲方的，甲方有权向乙方追索赔偿；
4. 乙方逾期 30 天未能按合同规定向甲方交纳承包款的；
5. 在承包期内，除合同第五条约定外乙方中途提前解约属乙方违约，甲方有权没收乙方交来的全部保证金，作为甲方的经济补偿。乙方投资建设安装的设施全部无偿归甲方所有。
6. 乙方在承包期内确保村内的道路、街道、巷道不出现乱摆卖、乱停放、乱堆杂物、乱占用和破坏村的公共设施现象，如对周边环境有被投诉 3 次（含 3 次）给予警告，扣罚 2000 元；超过 6 次（含 6 次）以上扣罚 1 万元；凡被市、区督办整改 2 次（含 2 次）以上者，甲方可向乙方执行违约处理，所产生的责任和款项由乙方全部承担。

八、本承包合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

九、本承包合同未尽事宜，由甲乙双方协商一致，可另行签订补充协议，补

充协议与本合同具有同等法律效力。

十、纠纷解决

如甲乙双方因本合同产生纠纷，可以协商解决；如无法协商一致，向有管辖权的法院（黄埔区人民法院）起诉解决。

十一、其他约定

1. 停车收费系统由竞得方负责安装，安装产生的费用自行负责。

2. 收费标准：30分钟内免费（含30分钟），超过30分钟但不足1小时的按1小时计费；小型汽车，中、小型载客汽车，小型货车：每小时3元/辆，24小时限价20元/辆，超过24小时重新计费；月保车辆300元/辆；超高2.7m、超重1.75吨的车辆：每小时6元/辆，不设限价及月保，只作临时停放。

十二、本合同壹式贰份，甲乙双方各壹份，均具有同等法律效力。

甲方（发包方）：广州市黄埔区云埔街火村社区赵溪经济合作社（盖章）

法人代表（签名）：_____

联系电话：_____

乙方（承包方）：_____（盖章）

法定代表人（或代理人）：_____

联系电话：_____

签署日期： 年 月 日