

广州市黄埔区农村集体资产项目交易文件

项目名称： 黄埔区萝岗社区荔红路 47 号之二物业租赁项目

交易编号： 区集资电 20260027

项目权属人： 广州市黄埔区萝岗街萝岗社区均二经济合作社

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

2026 年 01 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萝岗街萝岗社区均二经济合作社委托，定于2026年1月19日下午4:30对黄埔区萝岗社区荔红路47号之二物业租赁项目组织竞投，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：荔红路47号之二物业；
- (二) 资产类型：其他房屋建筑；
- (三) 占地面积：约62.70平方米；建筑面积：约62.70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：广州市黄埔区萝岗街荔红路47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：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：无；
- (十) 交易底价：10000.00元/宗·月；
- (十一) 交易保证金：72000.00元(柒万贰仟元整)；
- (十二) 合同履行保证金：按竞得价的三个月综合租金计算；
- (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：按现状交付；
- (十八) 其他说明：

1. 如承租方为非自然人，承租方应为履行本次物业租赁提供保证人（承租方的法定代表人及股东，如承租方公司股东为非自然人，则该股东在该公司的实际出资/控制自然人（即是工商登记的自然人股东/法定代表人）应对本合同履行承担连带责任保证）担保，保证方式为连带责任保证，并签署《个人担保承诺书》；

2. 合同样本，四至图详见附件；

3. 本项目交易底价为综合租金（其中租金占比 60%，设备管理费与折旧费占比 40%）；

4. 租赁期第一年度前四个月（即第 1、2、3、4 个月）的综合租金为竞得价 75%。

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：2026 年 1 月 12 日至 2026 年 1 月 13 日上午 9:00-11:00，下午 2:00-4:30，联系人：钟先生，联系电话：13710478881、13609030526，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 2026 年 1 月 8 日至 2026 年 1 月 16 日下午 5:30（交易保证金以 2026 年 1 月 16 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：019817020000004661406 【**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20260027**。

（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**2026年1月19日下午4:30**，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**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 分钟倒计时结束后进行报价，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结束后,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：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

联系电话：13710478881、13609030526

地址：广州市黄埔区萝岗街萝岗社区均二经济合作社

广州市黄埔区农村集体经济组织资产财务管理服务中心

2026 年 1 月 7 日

第二章 竞投人须知

一、本次交易（项目名称：**黄埔区萝岗社区荔红路47号之二物业租赁项目**，项目编号：**埔萝意向20250048**，交易编号：**区集资电20260027**）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**广州市黄埔区萝岗街萝岗社区均二经济合作社**（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得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）：广州市黄埔区萝岗街萝岗社区均二经济合作社

承租方（以下简称乙方）：_____

保证人：_____

（注：本合同保证人条款仅适用于承租方为非自然人，如承租方为自然人，则不适用于保证人条款）

乙方投得甲方物业租赁权，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。保证人【 】（保证人身份证号码【 】）愿意为乙方履行本合同项下应承担的义务及责任所形成的全部债务提供不可撤销的连带责任保证，甲方同意保证人【 】（保证人身份证号码【 】）所提供的不可撤销的连带责任保证。

第一条 物业概况

乙方租赁甲方的物业坐落于广州市黄埔区萝岗街荔红路47号之二，占地面积约为62.70平方米，建筑面积约为62.70平方米（面积数为参考值，不作为计租依据）。乙方对甲方出租的物业和装修情况及现状等情况已作充分了解，确认租赁物符合乙方的租赁用途、租赁目的，自愿承担相应风险，同意甲方按现状交付并承租，仅用于商业用途（物业许可的使用用途以相关部门规定的要求为准，乙方应自行向相关部门核实并确保合规），并按国家有关法律法规和村规民约等有关规定使用。如乙方需要用作其他用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后方可变更。

乙方已充分了解清楚上述租赁物业的用地规划、报建情况、权属、用途、实用率及现状等情况并同意承租，日后不得以上情况不符合约定或其预期等任何理由拒绝履行本合同或要求甲方赔偿。

第二条 租赁期限

租赁期限：本合同下的物业租用年限为5年，自 年 月 日起，至 年 月 日止。无免租期。

第三条 综合租金及支付

（一）合同履约保证金

在本合同签订3天内，乙方须一次性向甲方缴纳 元(大写：)作为履行本合同的保证金，保证金不计利息，不抵作综合租金。租赁期届满，如乙方无违约行为且已结清全部应缴费用、完好交还租赁物业的，保证金应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，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；如甲方在乙方无违约的情况下及本合同约定之外无故提前解除本合同，双倍向乙方退还保证金。

（二）综合租金标准

1. 乙方每期应交纳综合租金总额为： 元/月（其中租金 元/月，占综合租金的60%，设备管理费、折旧费 元/月，占综合租金的40%），大写： 。

2. 自本合同签订之日起的首年度前四个月内（即第1至第4个月），综合租金按竞得价的百分之七十五（75%）计算，即：自 年 月 日至 年 月 日期间，乙方应向甲方缴纳综合租金 元/月（大写： ）。其余月份的综合租金标准按照本合同第三条第（二）项第1点的约定执行。

注：综合租金中包含的管理费是甲方巡查、检查租赁物中的设备、物业等产生的费用。该笔费用不含有设施、设备的维修、保养、物业管理费等费用，因维修、保养及物业管理产生的费用由乙方自行承担。

（三）综合租金支付方式

综合租金按月收取，甲乙双方签订本合同后3日内，乙方向甲方支付首月综合租金，乙方应在每月 日前向甲方支付后续每期综合租金。乙方应在每月 日前以存款或转账形式将当期综合租金缴纳至广州农村商业银行股份有限公司萝岗支行（开创大道支行），账户名：广州市黄埔区萝岗街萝岗社区均二经济合作社；账号：344604001000002869。

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交综合租金，凡拖欠综合租金的，需加收滞纳金。滞纳金每天按照所欠综合租金 %计算。如乙方拖欠甲方综合租金达到15天（含本数），则视作乙方违约，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，

合同履行保证金归甲方所有，且乙方已交纳的综合租金不再退还。

第四条 物业经营要求

(一) 本合同物业仅用于经营商业行业，物业许可的使用用途以相关部门规定的要求为准，不得用作带有制造、加工等性质的工场或从事污染环境、亦不得影响环境卫生的行业等项目及其他非法经营，不得引入或申办"散乱污"企业。禁止乙方在租赁物业经营自营加工、从事制造业，严禁乙方将租赁物业作为煤气代充点、易燃易爆物品存放点及旧废品收购堆放点，否则，视乙方违约。如给甲方造成损失的，乙方应向甲方赔偿所有损失。如乙方变更经营行业，须经甲方书面同意才能经营并依法办理相关行政许可手续，确保合规经营。

(二) 乙方必须遵守国家法律法规，遵守甲方的村规民约、风俗习惯，乙方不得占用租赁物业四周道路，不能在租赁物业及四周道路乱加建建筑物、简易棚架等。乙方自依法领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等相关证照方可进行经营活动，否则视为乙方违约，如给甲方造成损失的，乙方应向甲方赔偿所有损失。乙方在经营期间，必须依法开具发票、建立台账制度。

(三) 乙方必须遵守国家安全生产法和消防管理条例(例如：按物业总面积，每 50 平方米配备一个 4 公斤灭火器等要求)，对物业的消防安全、安全生产负责。在物业内不得存放易燃易爆物品及危险化学物品、不得私拉乱接用电，不得占道经营，否则甲方有权终止合同并没收合同履行保证金。如乙方违反本条规定而发生安全事故，一切法律和经济责任由乙方承担。如给甲方造成损失的，乙方应向甲方赔偿所有损失。

(四) 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、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。

(五) 乙方在租赁期内若因违规导致被有关部门处罚的，应由乙方自行承担，如因此导致甲方被有关部门处罚的，乙方应向甲方承担全部赔偿责任。

第五条 物业使用要求

(一) 乙方在租赁期间享有租赁物业所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，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业归还甲方。甲方对租赁物及专用设施有检查监督权，乙方应按甲方要求进行整改。

(二) 乙方对租赁物业附属物负有妥善使用及维护的责任, 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。在租赁期内, 租赁物业发生的一切伤亡事故、安全事故、财产安全都由乙方承担, 与甲方无关, 包括但不限于高空抛物、水电设施使用不当造成的人身或财产损失、在房屋内跌倒摔伤等, 甲方对一切事故不承担任何责任, 因此给甲方造成损失的, 甲方依法向乙方进行追偿。

(三) 乙方在租赁期限内应爱护租赁物业, 若租赁物业及其设施损坏, 乙方应负责维修, 费用由乙方承担。

(四) 租赁期间乙方如需对租赁物或租赁场地进行装修或增加或改动设施、建筑物、附属物等必须先征得甲方社委会书面同意后方可实施, 并依法办理相关审批手续, 且装修或增加设施不得对物业结构造成影响, 不得损坏房屋主体结构。乙方如需装修, 装修方案应向租赁物业管理处报备以及发送甲方同意及备案。装修过程中, 乙方须承担全部费用, 负责施工安全, 并为施工人员购买保险, 因装修引发的一切事故及损失由乙方承担, 甲方有权依法追偿。租赁期满或合同终止, 对乙方装修或增加设施、建筑物、附属物等, 甲方有权选择以下任一种方式享受权利, 且甲方不需作任何补偿:

1. 依附于承租物的装修归甲方所有, 且增加的设施、建筑物、附属物等无偿归甲方所有。

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, 甲方可从履约保证金中直接扣除。

(五) 乙方知悉并确认租赁物业现状未设置独立水电计量表。鉴于租赁物业未设置独立水电计量表, 甲乙双方确认, 租赁期内乙方可按如下方式自行解决水用电需求:

1. 乙方可于租赁期内自行安排并承担租赁物业的全部用水、用电, 相关报装、使用及费用支付等事宜均由乙方自行负责。

2. 若乙方无法自行解决, 可选择使用甲方位于该商铺旁的均二队址现有水电接驳口。具体约定如下:

- (1) 接驳与安装: 乙方在使用甲方现有水电接驳口时, 需提前书面告知甲方。乙方需自行办理相关水电接驳口的接驳、安装手续并承担全部费用。乙方在接驳、安装过程中, 需确保安装符合安全规范, 并自行承担由此产生的一切责任和全部费用。

(2) 费用标准与支付：乙方在使用甲方现有水电接驳口时，甲方同意为乙方提供用水用电费用代收代缴服务，乙方水电具体用量以双方共同确认的分表读数为准，乙方以银行存款或转账形式，将上述水电费用支付至甲方指定账户：

开户名：广州市黄埔区萝岗街萝岗社区均二经济合作社

开户行：广州农村商业银行股份有限公司萝岗支行（开创大道支行）

账 号：344604001000002869

(六) 租赁期内租赁物业产生的费用包括但不限于物业维修费、水费、电费、公摊费用、网络费用、垃圾处理费等均由乙方承担，上述各项费用除本合同约定外均由乙方直接向各相关单位支付，甲方不负责代收代缴。如因乙方未按时缴纳上述费用而被相关部门追诉，则由此产生的全部费用（包括但不限于水费及滞纳金、电费、网络费用、公摊费用、案件受理费、甲方支付的律师费、保全费、保全保险费等）均由乙方承担。如给甲方造成损失的，乙方应向甲方赔偿所有损失。

第六条 物业转租、转借

(一) 乙方转让本合同项下全部权利义务的须经甲方书面同意。

(二) 合同期内，乙方如需转租、分租物业的，应将其与次承租人的转租、分租合同交甲方存档。

(三) 乙方可将物业转租、分租，但本合同约定的双方的责任和权利不因乙方转租、分租而改变。

(四) 如发生转租、分租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过本合同剩余的租赁期限；
2. 转租租赁物的用途不得超出本合同规定的用途，转租户应按本合同约定使用租赁物；
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，转租户无条件迁离租赁物。乙方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的2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，与甲方无关；
6. 乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责。

第七条 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，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。

第八条 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。乙方如继续租用，必须按照当时法律法规、规章制度的相关规定办理续租事宜；如乙方不再租用，属于乙方的设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满后1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，甲方有权对其进行处置，处置所产生的费用在乙方的合同履行保证金中扣除。如存在破坏租赁物原装修的情况，则乙方须恢复原状。否则甲方有权自行恢复，恢复所产生的费用在乙方的合同履行保证金中扣除。

第九条 物业土地征收、征用

本合同存续期间，如在合同期前四年内遇国家征收、三旧改造、城市更新、村集体自主改造等涉及需要征用、收回乙方租用物业及土地时，甲方提前一个月书面通知乙方，免收六个月综合租金，本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁，甲方并不需作任何补偿。如在合同期第五年遇国家征收、三旧改造、城市更新、村集体自主改造等涉及需要征用、收回乙方租用物业及土地时，甲方提前一个月书面通知乙方，免收三个月综合租金，本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁，甲方并不需作任何补偿。征用、征收补偿包括但不限于征地补偿款、建筑物及设施补偿费、经营损失、人员遣散费、搬迁费补偿性质的一切费用等均属甲方所有，与乙方无关。

如经甲方书面通知，乙方仍拒绝清场的，甲方可视为乙方放弃其遗留在场地现场的所有物品的所有权，甲方可在公证处、居委会工作人员的监督下进入物业，包括但不限于采取开锁进入、对现场物品进行清点和另行存放、变卖等处置行为。如上述处置行为给甲方造成损失的，乙方应向甲方赔偿损失。

第十条 合同变更和解除或终止

（一）本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，也不因甲乙双方的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同（因不可抗力而不能履行合同的除外）。

（二）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，合同

履约保证金归甲方所有，并收回本合同房屋：

1. 未经甲方书面同意，拆改变动承租建筑物结构；
2. 损坏承租物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；
3. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的本合同房屋租赁用途或经营本合同禁止乙方经营的范围；
4. 未按照消防等要求违规存放石油气（天然气）或危险物品或进行违法活动；
5. 逾期未缴纳按约定应当由乙方缴纳的各项费用，已经给甲方造成严重损失的；
6. 拖欠综合租金 15 天以上（含本数）；
7. 将租赁物业用于畜禽养殖、废品收购、新建物业；
8. 在租用期内，如乙方乱搭建或违建，由此造成的一切责任及后果由乙方负责，给甲方造成严重损失的，甲方有权收回租赁物业，没收合同的保证金并终止合同；
9. 租赁物业严禁堆放危化品及停放危化品车，不得存放化学品等违禁物品，不得从事违法犯罪活动，若经甲方或政府部门确认堆放危化品及停放危化品车的，视为乙方违约，甲方有权立即终止合同并没收合同保证金，全部责任由乙方负责；
10. 乙方发生其他违约行为或未按合同约定的，经甲方书面通知后未在通知期限内纠正或拒绝履行义务的。
11. 如经核实带“黄、赌、毒”及其他违法性质和以上情况的，一切责任由乙方负责，按乙方违约处理，合同立即终止，合同履行保证金归甲方所有，甲方收回出租物。
12. 乙方在经营时不能向场地以外排放有害物质，如因有害污染造成的一切损失，由乙方负全部责任。
13. 乙方发生其他违约行为或未按合同约定的，经甲方书面通知后未在通知期限内纠正或拒绝履行义务的。

（三）若租赁物业因不可抗力的自然灾害导致损毁或造成乙方损失的，双方互不承担责任。租赁期间，若因不可抗力的自然灾害导致租赁物业无法使用的，乙方需立即书面通知甲方。

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。

(四) 租赁物业许可的使用用途必须按相关部门规定的要求为准, 如乙方未按要求使用的, 甲方有权提前单方解除本合同且不承担违约责任及不作任何补偿, 合同履行保证金归甲方所有, 乙方无偿交回物业给甲方。

如经甲方书面通知, 乙方仍拒绝清场的, 甲方可视为乙方放弃其遗留在场地现场的所有物品的所有权, 甲方可在公证处、居委会工作人员的监督下进入物业, 包括但不限于采取开锁进入、对现场物品进行清点和另行存放、变卖等处置行为。

若发现乙方未能按物业租赁合同条款约定履行的, 甲方单位有权随时终止合同, 并追讨相应费用, 项目重新交易。

第十一条 保证条款

(一) 保证人自愿以个人财产为乙方履行本合同项下应承担的义务及责任所形成的全部债务提供不可撤销的连带责任保证。保证范围为: 乙方为履行本合同所形成的全部债务, 包括但不限于综合租金、利息、滞纳金、违约金、损害赔偿金、罚款、甲方为实现债权和担保权利的费用(公证费、诉讼费、财产保全费、保全保险费、评估鉴定费、律师费、交通费等)以及所有其他费用。

(二) 保证期间: 自本合同主债务履行期届满之日起【2】年。主债务分期履行的, 自最后一期债务履行期届满之日起算。

如乙方未履行或未完全履行在本合同项下义务及责任, 甲方的权利部分或者全部受到损害的可视为主债务履行期届满, 甲方有权要求任一或全部保证人立即承担连带保证责任。

(三) 保证人清楚乙方可按本合同约定转租本合同房屋, 由于甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变, 保证人同意乙方转租本合同房屋后其仍按本合同约定向甲方承担连带保证责任。

第十二条 合同纠纷

本合同履行中如发生纠纷, 由争议各方协商解决; 协商不成, 由街镇相关管理部门调解; 协商、调解不成的, 各方均可向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

守约方为维护合法权益而产生的合理维权费用由违约方承担, 维权费用包括但不限于公证费、诉讼费、财产保全费、保全保险费、评估鉴定费、律师费、交通费等。

第十三条 其他约定

1. 乙方在经营期间, 有义务确保其经营活动不得影响周边民居的正常生活, 包括但不限于严格遵守噪音、振动、排污等环保标准。乙方在经营期间晚上 10

点后不可以扰民、不可以产生噪音、不可以油烟、不可以露天经营。乙方必须接受甲方及相关部门的监督，如收到投诉或检查不合格，应立即整改直至符合要求，并承担由此引发的一切责任。

2. 租赁期满，甲方无偿收回物业使用权，所有门窗、水电线路及装修乙方均不得损坏，并负责清理好卫生。乙方需缴清综合租金、水电费等费用，做好卫生及修缮工作，经甲方验收合格后10天内无息退合同履约保证金，否则由此造成的损失由乙方负责，相关损失及费用可在乙方的合同履约保证金中直接扣除。

3. 因市政、交通、道路、街道等部门建设路政需要，对物业门面改造、门前进行道路扩路、绿化改造的，乙方必须无条件配合并自行解决经营等问题。

4. 在合同有效范围内的所有建筑物、场地、设施，甲乙双方在履行合约时均不能以任何借口、任何形式转移、变卖和作为债务的抵押。

5. 乙方知悉且确认，该物业属历史遗留建筑，暂无报建记录及产权登记记录，甲方只提供居委出具的历史遗留产权证明；该物业没有消防证书，乙方需自行办理。

6. 租赁期内乙方为房屋的实际管理人，乙方需时刻注意防火、防盗、防触电，不做危及自身和他人安全的活动。该房屋内发生的一切伤亡事故、安全事故、消防事故、财产安全都由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电设施使用不当造成的人身或财产损失、在房屋内跌倒摔伤等，甲方对一切事故不承担任何责任，因此给甲方造成损失的，甲方依法向乙方进行追偿。

7. 乙方应当依法经营自行办理并领取营业执照、卫生许可证、税务登记证等工商、税务、消防、公安、卫生等部门的相关证照方可进行经营活动，所涉及鉴证费、鉴定费费用由乙方承担，否则视为乙方违约。乙方在经营期间，必须依法开具发票、建立台账制度。因乙方违规、不合法经营等经营问题导致甲方受到处罚，或给甲方造成其他损失的，乙方应全额赔偿。

8. 甲方按现状将物业交付给乙方，如发生装修、维修等情况，由乙方负责及承担所有费用。甲方原有的设施（包含可移动的设施）乙方必须保护好，如有损坏，由乙方负责更换和维修。

9. 乙方在租赁期内参照《瓶装液化气非居民用户安全内容要求（用气场所）》《瓶装液化气非居民用户安全内容要求（瓶组间）》（具体详见附件），合法合规使用、储存瓶装液化石油气，具体以相关部门规定为准。

第十四条 合同效力

本合同一式叁份，具有同等法律效力，双方签字（盖章）并交清合同履行保证金后生效，甲方执贰份、乙方执壹份。

附件：《物业竞投承诺书》、《个人担保承诺书》、《消防安全承诺书》、《环境卫生承诺书》、《广州市黄埔区萝岗街荔红路47号之二物业平面图》、《瓶装液化气非居民用户安全内容要求（用气场所）》《瓶装液化气非居民用户安全内容要求（瓶组间）》

（以下无正文）

黄埔区农村集体经济组织资产管理服务中心

(本页为《物业租赁合同》之签署页, 本页无正文)

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: _____年____月____日

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: _____年____月____日

保证人(签字、捺印): _____

身份证号码: _____

联系电话: _____

_____年____月____日

物业竞投承诺书

本竞得人在参与竞投前已充分了解本次所竞投物业的实地及法律现状。本竞得人清楚知悉：本次所竞投物业为历史遗留建筑，暂无报建记录及产权登记记录。

本竞得人竞得该物业，承诺将基于该物业的实地及法律现状而合理使用该物业，由此面临及遭受的一切风险一概由本竞得人自行解决及承担。同时，本竞得人承诺如竞得人为非自然人的，应为履行本次物业租赁提供保证人（竞得人的法定代表人及股东，如承租方公司股东为非自然人，则该股东在该公司的实际出资/控制自然人应对本合同履行承担连带责任保证）担保，保证方式为连带责任保证。

竞投人：

日期：

个人担保承诺书

(自然人竞得不用签署本承诺书)

兹有本人_____，身份证号码_____，为竞得人
_____的_____（股东/法定代表人）。若竞得人最
终竞得“广州市黄埔区萝岗街荔红路 47 号之二物业”的租赁使用权，本人
自愿以本人的个人财产为竞得人履行本物业租赁应承担的义务及责任所形
成的全部债务提供不可撤销的连带责任保证。

附件：承诺人身份证复印件

承诺人（签字、捺印）：_____

_____年 月 日

消防安全承诺书

为了给每一位消费者提供一个安全的消费环境和营造一个安全有序的经营环境，切实加强单位自身的消防安全管理工作，注重效益，确保安全。特郑重向社会作如下承诺：

1.单位所有的消防安全疏散通道和安全出口在营业时间内保证畅通无阻，保证安全出口在营业时间内不封闭、不上锁。

2.定期对本单位的消防设施、应急照明和安全疏散、安全出口标志等进行全面的检查，保证消防设施和标志始终处于符合国家消防技术规范要求的状态。

3.所有员工经过消防安全培训。

4.按上级主管部门的要求做好其他消防安全工作。

以上系我单位作出的承诺，我单位将信守承诺，若有违反上述承诺内容，依照《中华人民共和国消防法》的规定，我单位将承担相应的法律责任。

单位名称：

法定代表人：

年 月 日

环境卫生承诺书

为了维护城市环境卫生，积极配合城市管理工作，本商铺郑重承诺如下：

一、商铺内外环境卫生管理

1. 每日定时清扫商铺内外地面，确保无垃圾、杂物、积水，墙面、门窗、玻璃等保持干净无污渍。

2. 不在商铺门口、通道等公共区域堆放货物、杂物或设置障碍物，保证消防通道、人行道畅通。

3. 商铺内产生的垃圾及时清理，不随意倾倒或堆积在商铺外公共区域。

4. 餐饮类商铺做好油烟排放管理，安装并正常使用油烟净化设备，确保油烟排放符合环保标准；产生的污水排入市政污水管网。

二、垃圾分类管理

1. 在商铺内合理设置分类垃圾桶（可回收物、其他垃圾等），桶身标识清晰，保持垃圾桶整洁、无破损。

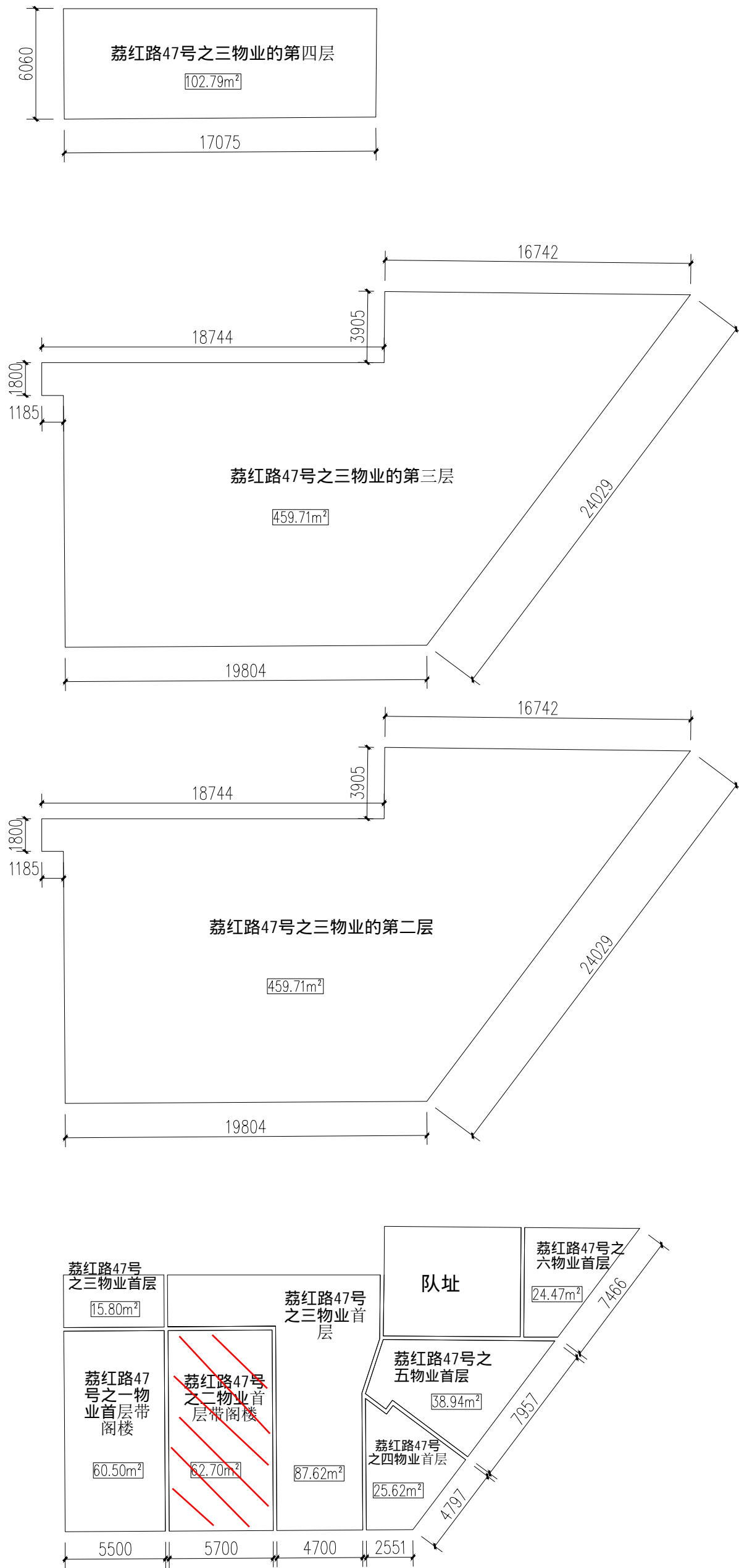
2. 严格按照垃圾分类标准投放垃圾，不将厨余垃圾、可回收物、有害垃圾与其他垃圾混投。

3. 餐饮类商铺单独收集厨余垃圾并拉至垃圾投放点指定区域存放。

4. 主动学习垃圾分类知识，配合政府部门和社区开展的垃圾分类宣传活动，对商铺员工进行垃圾分类培训。

5. 积极配合垃圾分类的监督指导，做好各种检查工作。

广州市黄埔区萝岗街荔红路47号之二物业平面图



备注:

1. 广州市黄埔区萝岗街荔红路47号之二物业范围为红线部分 (即: 本次出租范围为红线部分)。
2. 该物业占地面积约为62.70平方米, 建筑面积约为62.70平方米, 面积数为参考值, 不作为计租依据。

瓶装液化气非居民用户安全内容要求（用气场所）

检查项目	内容要求
管理信息公示	1. 用户与燃气经营企业签订的供气协议，申领用户电子供气卡；上墙公示供气协议和用户卡。 2. 上墙张贴燃气设施操作规程、应急指引；单位用户应建立燃气安全管理制度。 3. 供气企业入户随瓶安全检查、采取措施消除隐患，双方确认安检结果；同步开展用气安全培训。
液化石油气钢瓶	4. 钢瓶应合格：本体及二维码标签完好，扫码确认钢瓶“使用”环节正常、处于检测有效期。 5. 用气建筑内不得直接存放或使用 50kg 钢瓶，存瓶总量不超过 100kg、折合 6 个 15kg 钢瓶。 6. 公共用餐区域、大中型商店建筑内的厨房不应设置液化石油气气瓶。 7. 气瓶与燃具之间、在用气瓶之间均应保持 0.5~1 米水平安全净距；空瓶与实瓶应分开放置。 8. 钢瓶应单瓶单供，需供应多台液化石油气灶具时，应当采用硬管延伸连接。
减压阀	9. 使用符合国家标准 GB 35844 的液化石油气调压器（减压阀），不得使用可调式减压阀、中压阀以及双头三通减压阀，不得采用中压供气方式；减压阀、密封圈到使用有效期应及时更换。
燃具连接软管	10. 液化气钢瓶减压阀与燃具应采用专用燃具连接软管（金属包覆软管）进行连接，软管的使用寿命不低于燃具的判废年限，连接应牢固、严密。 11. 燃具连接软管：（1）长度应控制在 1.2~2.0 米之间；（2）没有中接口和三通分叉；（3）无损伤、龟裂、老化、腐蚀等现象；（4）不得穿越墙体、门窗、顶棚和地面等。
燃具和用气设备	12. 燃具和用气设备应与使用的气源相匹配；燃具额定供气压力、流量等参数应与减压阀互相匹配；燃具应设置熄火保护装置，应有生产许可和 3C 认证标识，不得超期（一般为 8 年）使用。 13. 灶具应固定安装；每次重新连接后或使用前，都应检查瓶、管、灶及其连接部位不漏气。
燃气报警装置	14. 所有使用燃气、储存燃气的场所均应安装商业用途可燃气体报警装置。报警装置应与气源匹配，规范安装、有效使用；保持通电正常使用，设置声光报警装置；集中燃气报警系统控制器有人值守、有备用电源；液化石油气探测器安装高度距地面≤0.3 米、燃气设施在报警器探测半径 4 米范围内。 15. 可燃气体报警装置每年定期检验 1 次，使用有效年限一般为 3 年、到期应及时更换。
消防安全	16. 用气场所应配备干粉灭火器，灭火器每半个月检查一次，处于正常使用状态。 17. 在有钢瓶、燃具等燃气设备设施的空间内不堆放易燃、易爆、易腐蚀物品等杂物；燃气管道设施与电源、热源等应设置防火间隔或保持安全距离。 18. 同一用气场所，不得同时使用瓶装气和管道气，不得同时使用煤炭、环保油等燃料。
用气环境	19. 钢瓶、燃具或用气设备不得设置在地下室、半地下室以及居住或休息的房间内；用气场所通风良好，或设置满足强制通风需求的机械送排风装置。 20. 存放气瓶区域（含专用气瓶间）不得有通往地下、半地下空间的地漏及其他地下构筑物。
用气行为	21. 禁止行为：（1）用明火试验是否漏气；（2）自行拆卸、维修、改装气瓶阀门或者清除气瓶内的残液；（3）气瓶与气瓶互相过气；（4）加热、摔、砸气瓶，倒卧气瓶；（5）用后不关阀。
法规标准	《安全生产法》、《城镇燃气管理条例》《广东省燃气管理条例》《广州市燃气管理办法》、《燃气工程项目规范》、《城镇燃气设计规范》、广州市《餐饮场所城镇燃气设施设置及使用规范》等。

瓶装液化气非居民用户安全内容要求（瓶组间）

检查项目	内容要求
液化石油气瓶组间	<p>1. 采用天然气化方式供气的（即使用气相钢瓶），当存瓶总重量大于等于 100kg（折合 2 瓶 50 kg 气瓶或 7 瓶 15 kg 气瓶），应当设置单层专用房间；瓶组间应独立建造，可以与用气建筑物外墙毗连，不应与居住建筑、人员密集的场所及其他高层民用建筑贴邻。根据我区实际情况，要求餐饮场所存瓶总量不应大于 420kg（折合 8 瓶 50kg 气瓶）。</p> <p>2. 采用强制气化方式供气的（即液相钢瓶+气化器，包括使用单个液相钢瓶加气化器供应时），瓶组间应当为与其他民用建筑间距不小于 10 米的独立建筑，并设置独立的瓶组间和气化间。</p> <p>3. 专用瓶组间、气瓶间、气化间建筑及内部基本设置：</p> <p>（1）房间高度应当不低于 2.2 米；应采用钢筋混凝土框架结构，耐火等级不应低于二级；与其他房间相邻的墙应采用无门窗洞口的防火墙。</p> <p>（2）房间应设置直通室外的门，室内地面的面层应是撞击时不发生火花的面层。</p> <p>（3）房间内应使用防爆型电气设备，电气线路、接口等应整体防爆安装；电器开关应设置在房间外，房间门口应设置配声光报警提示的人体静电释放仪。</p> <p>（4）房间内应设置防爆型可燃气体报警器，并应在有人值守的地方设置报警控制器或声光报警装置。</p> <p>（5）房间内应设置防爆型强排风扇，具备手动启动功能，并与可燃气体报警装置联动；排气口应通往室外通风良好的平地区域。</p> <p>（6）瓶组的总出气（供气）管道上应设置紧急事故自动切断阀，并与可燃气体报警器联动。</p> <p>（7）至少配备 2 具 8kg 规格的干粉灭火器，并应固定放置在瓶组间门外方便应急使用。</p> <p>（8）应在房间外部设置明显的标识牌、安全警示标志，并上墙贴挂作业管理制度、操作规程和应急指引等。</p> <p>（9）金属管道应可靠防腐，穿墙管段应加装钢套管、套管与燃气管道之间的间隙采用柔性防腐、防水材料密封。</p> <p>（10）不得设置在地下室、半地下室内，以及地沟或其他地下构筑物的上面。</p>
法规标准	<p>《安全生产法》、《城镇燃气管理条例》《广东省燃气管理条例》《广州市燃气管理办法》、《燃气工程项目规范》、《城镇燃气设计规范》、广州市《餐饮场所城镇燃气设施设置及使用规范》等。</p>