

五一村旧小学（含“同文义学”区级文保建筑）

周边土地合作开发项目交易公告

【前言】

1. 本交易公告是广州农村产权交易所有限公司（简称：广州农交所）接受本项目出租方的委托而发布的。本次项目所有信息均由项目出租方以书面形式提供，由项目出租方对信息的真实性负责。

2. 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，仅供意向受让（承租）方参考，不构成对项目的任何担保。请意向受让（承租）方在报名参与竞价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（提醒：请意向受让（承租）方务必仔细审阅本公告“项目基本情况”对“产权证及相关批准文件办理情况”的披露）。意向受让（承租）方应认真研究查看项目的实际情况，并请亲自实地看样，未看样的意向受让（承租）方视为对本项目现状的确认，意向受让（承租）方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。

3. 广州农交所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。

广州农交所受广州市增城区荔湖街五一村股份经济联合社委托，按照《广州农村产权交易所有限公司农村集体资产交易规则（试行）》的规定，对五一村旧小学（含“同文义学”区级文保建筑）周边土地合作开发项目组织公开竞价，欢迎符合资格条件的意向受让（承租）方参与竞价。

一、项目基本情况

(一) 资产名称: 五一村旧小学(含“同文义学”区级文保建筑)周边土地合作开发项目;

(二) 资产类型: 土地及建筑物;

(三) 资产地址: 荔湖街五一村旧小学、同文义学;

(四) 交易面积: 12.625 亩; 原增城区荔湖街五一村旧小学, 建筑面积约为 2086 平方米, 及“同文义学”区级文保建筑可加固修缮活化面积约为 1873 平方米, 周边配套用地以及菜地、园地、林地合计约 12.6 亩。

(五) 交易资产用途: 文旅业用途, 用途必须符合环保、法律法规规定和合同相关约定;

(六) 产权证及相关批准文件办理情况:

1. 产权证: 无证;

2. 建设工程规划许可证: 无证;

(请意向方务必注意: 拟交易资产如已获取产权证或其他批准文件均在此处以列举的方式进行披露, 未列举的其他证件或批准手续即表示未取得。)

(七) 消防验收情况: 无;

(八) 项目现状: 空置, 土地上有“同文义学”区级文保等建筑物。

(九) 项目(土地)开发合作协议年限: 25 年, 合同起止时间以实际签订合同约定时间为准;

(十) 免租期: 1 年;

(十一) 交易底价: 15 万元/年/宗(不含税), 按价高者得原则确定成交方; 固定收益每 5 年递增 10%。

(十二) 收益金额收取方式:

1. 分期付款方式

收益金额按年为一期收取, 免租期结束之日起 10 天内缴交首期收

益金额（按免租期结束当年的剩余月份计算），之后于每自然年度首月10日前支付当年度固定保底收益金额分红及上一年度项目经营利润分红（即按照5%的应分配利润扣除保底后有超出部分，项目经营利润分红从成交方取得区文物部门审批之日起2年后开始向招商方支付）。

收益金额交纳账户信息：

户名：广州市增城区荔湖街五一村股份经济联合社；

账号：366277001000054167；

开户行：广州农商银行增城支行；

（十三）收益递增方式：每5年递增10%；

（十四）交易保证金：¥100,000.00元（大写：人民币壹拾万元整）；

（十五）合同履约保证金：¥100,000.00元（大写：人民币壹拾万元整）；成交方按约定签署《成交确认书》后，成交方交易保证金将在广州农交所扣除交易服务费后，余额自动转为合同履约保证金，合同履约保证金不足部分，成交方须在签署项目（土地）开发合作协议后10天内向项目业主方缴齐。

合同履约保证金交纳账户信息：

户名：广州市增城区荔湖街五一村股份经济联合社；

账号：366277001000054167；

开户行：广州农商银行增城支行；

（十六）交易方式：

1. 仅征集到1家符合资格且缴纳交易保证金的意向方，交易方式选择协议交易，协议交易方式为：交易双方以挂牌价格作为成交价格签订交易合同。

2. 如征集到符合资格且缴纳交易保证金的意向方为2家或以上的，选择以下交易方式：网络竞价，每次报价递增100元/年/宗；

竞价开始时间：2025年4月22日10时。

(1) 自由报价阶段：2025年4月22日10时00分至10时10分。

(2) 限时报价阶段：限时周期为2分钟，首次限时周期从自由竞价时段结束起计算。若限时周期内无人再报价的，则当前报价即为最高报价。若在预定的限时周期内有竞价人继续报价，则此新报价为当前有效报价，系统将重新进入120秒限时周期。如此循环，直至没有新的有效报价，此时的最高报价被确认为最高报价。

(十七) 竞得方式：按照不低于底价，价高者得原则确定成交方；

(十八) 交易规则：具体详见《广州农村产权交易所有限公司交易项目网络多次报价实施办法》；

(十九) 竞价地点：线上交易；

(二十) 竞投地点：网络多次报价，网址：<https://www.gzaee.cn/gzcqjy/member/login.do>，意向方登录后可进入用户中心的报价现场；

(二十一) 项目交付方式：按合同起始日现状交付；

(二十二) 其他说明：

合作基本条件：1、五一村负责提供土地，成交方出资运营。

2、从成交方取得区文物部门审批之日起2年后，村除固定保底收益外，另外享有成交方5%的项目年度盈利收益分红(含保底租金分红)；

3. 意向方成功竞得的，须在竞得之后3个工作日内签署《成交确认书》(具体签署时间请留意电话和短信通知)，否则视为自动放弃竞得资格。

4. 成交方须在交易结果公示结束后4个工作日内，凭成交确认书与项目业主方签署《项目(土地)开发合作协议》并按规定时间补足不足的合同履约保证金款项，否则视为成交方违约，交易保证金在扣除交易服务费后余额赔付给项目业主方。

5. 成交方须与项目业主方按本项目披露的《项目(土地)开发合作

协议》进行签订，同意按照《项目（土地）开发合作协议》的要求进行签署。

6. 意向方须认真审阅《项目（土地）开发合作协议》，报名即视为已明确知晓《项目（土地）开发合作协议》及所附附件之全部条款，对《项目（土地）开发合作协议》及所附附件的内容无异议并全面接受。

7. 违约责任：确认成交后因成交方原因无法签署《成交确认书》或《项目（土地）开发合作协议》，则交易保证金在扣除交易服务费后余额作为违约金赔付给项目业主方；签署合同后的违约责任按《项目（土地）开发合作协议》违约条款执行。

二、意向方准入条件

（一）意向方必须为合法成立、有效存续三年以上、注册资本不低于(含)1000万元(以工商登记为准)的境内企业法人。

（二）意向方或意向方控股公司在广州市范围内拥有建设运营精品酒店(或精品民宿)（即被评为星级酒店或红棉星级旅游民宿）3家或以上连锁门店的企业法人(提供场地相片、营业执照及原项目介绍)。

（三）意向方投资运营的项目曾获得广州市旅游住宿企业星级评级奖励。

（四）意向方必须承诺在合同签订并经区文物保护部门审批后两年内完成“同文义学”区级文保建筑现状有完整建筑部分的加固修缮。

（五）意向方须在报名前向经济联合社提交拟合作项目的设计方案或经营方案，并经经济联合社书面确认，作为竞买报名必备文件之一。

三、意向方可按照以下方式实地勘察该项目

本次竞投不组织实地查看资产具体位置，标的以实物为准，意向方可自行查看资产的位置及了解基本情况。

四、报名事项

本项目仅接受线上报名，以系统通过报名为准。（意向方必须在广州农村产权交易所农村产权（集体资产）流转交易服务平台注册登记并

进行报名)。

1. 系 统 注 册 地 址 :

<https://www.gzaee.cn/gzcgjy/member/login.do>

2. 注册完成后选择本项目进行报名并按要求提交报名资料及缴纳保证金(如无特殊说明的,上传提交的资料须为加盖公章的扫描件或照片)

3. 缴纳保证金、网上报名时间: 2025年4月10日至2025年4月18日18时前(保证金以银行到账为准,具体详见交易公告)。

(二) 报名需提交的资料(上传提交的资料须为加盖公章的扫描件或照片):

1. 意向方提供法人组织资格证明复印件加盖公章、法定代表人/负责人身份证复印件加盖公章、法定代表人/负责人身份证明书原件加盖公章,在委托代理情况下还须提供授权委托书原件加盖公章及受托人身份证复印件加盖公章。

2. 意向方提供在广州市范围内拥有建设运营精品酒店(或精品民宿)3家或以上连锁门店的企业法人(提供场地相片、营业执照及原项目介绍、星级酒店或红棉星级旅游民宿的证明材料),若为意向合作方控股公司拥有建设的,还需提供参股证明材料;

3. 意向方提供广州市旅游住宿企业星级评级证明材料;

4. 意向方提供经区文物保护部门审批后两年内完成“同文义学”区级文保建筑现状有完整建筑部分的加固修缮的《承诺函》;

5. 意向方提供拟合作项目的设计方案或经营方案并经经济联合社书面确认。

6. 意向方须提供广州农交所要求的其他有关资料。

意向方需保证所提交的资质、资格在公告发布之日至合同签订日期间真实有效,并承诺在前述期间内不对影响项目报名的资质、资格进行变更。否则,一经发现,广州农交所所有权取消意向方已取得的竞投资格。

（三）其他事项：

1. 同一项目编号同一意向方（法人或非法人组织或个体户或自然人）只能报名一次（因项目延期、中止、原成交方弃标重启除外）。

2. 本项目交易保证金需通过境内银行转账方式缴交，且交易保证金转账人、意向方、合同乙方须一致。

3. 意向方、意向方（法人、非法人组织等）的法定代表人、受委托人在广州农交所办理报名时，需签名的文件都必须由本人亲笔签名。

五、法定优先权申报要求

本项目无享有法定优先权的个人或单位。

六、交易保证金交纳要求

本项目保证金具体银行账号请于报名成功后，登录用户中心，在“已报名项目”栏目，选择本项目并点击对应的“保证金-待缴款”按钮进行查看，此账号为本项目唯一保证金监管账号，请务必按照公告要求按时向本账号交纳保证金，切勿打入其他标的账户或他人账户，避免造成无效保证金！如有任何疑问，请及时与本项目经办人联系。

（一）注意事项：

1. 交易保证金须在指定时间内实名到账方有效，以银行到账时间为准，如因跨行转账所产生的延迟到账问题由成交方承担不利后果。

2. 交易保证金必须以意向方的同名账户通过银行转账，不接受其他方式（包括但不限于现金汇款、支付宝、微信、第三方、公证委托等）转账。除项目业主单位同意并书面授权外，所有到账的交易保证金处理方式如下：

（1）若意向方未被确认为交易标的成交方的，在交易结束后5个工作日内，广州农交所按规定将其交易保证金不计利息原路退回。

（2）若意向方被确认为交易标的成交方，交易保证金在广州农交所扣除交易服务费后3个工作日内作为合同履行保证金按约定不计利息

转至项目业主方指定账户，不足部分，由成交方须在签署项目（土地）开发合作协议后 10 日向项目业主方补足。

（3）意向方被确认为交易标的成交方后，如出现违反如下（二）“保证内容”中的任一情形的，视为违约，其交纳的交易保证金不予退回，由广州农交所扣除其应付给本司的交易服务费后，余额作为违约金划归项目业主方所有。

（二）保证内容：

1. 意向方被确认为交易标的成交方后，该成交方应按公告、交易须知的约定在 3 个工作日内与项目业主单位和广州农交所签署《成交确认书》（具体签署时间请留意电话和短信通知），并在项目成交结果公示结束后 4 个工作日内与项目业主单位签署《项目（土地）开发合作协议》。

2. 成交方在签订《成交确认书》后应按照约定向广州农交所支付交易服务费（服务费收取不因合同执行情况发生改变）。

3. 成交方在应在交易结果公示结束后 3 个工作日内签订《项目（土地）开发合作协议》前，按约定履行支付相关款项等义务。

七、交易服务费

（一）广州农交所向竞得人（成交方）收取交易服务费（服务费收取不因合同执行情况发生改变）。交易服务费收费标准如下：

交易成交额	计费费率	备注
10 万元以下(含 10 万元)	1.2%	交易服务费采用差额递减累进式计算 向竞得人(成交方)收取
10 万元以上-50 万元(含)部分	1%	
50 万元部分-100 万元(含)部分	0.8%	
100 万元以上-500 万元(含)部分	0.6%	
500 万元以上-1000 万元(含)部分	0.4%	
1000 万元以上-5000 万元(含)部分	0.2%	

5000 万元以上-1 亿元(含)部分	0.1%	
1 亿元以上-10 亿元(含)部分	0.08%	
10 亿元以上-50 亿元(含)部分	0.06%	

注：单个项目最低收费 600 元。

(二)成交方在签署《成交确认书》后 3 个工作日内，交易服务费由广州农交所直接从交易保证金中予以扣除。

八、联系方式：

广州农村产权交易所有限公司

联系电话：张先生 020-89160780 、黄先生 020-89160535

地址：广州市越秀区流花路 123 号越秀国际会议中心北塔 9 楼

网址：www.gzaee.cn

项目业主单位联系方式

联系人：何伟超

联系电话：13760633332

地址：广州市增城区荔湖街五一村亭子岗东三街 1 号

2025 年 4 月 10 日