**东涌镇石基村新涌北二街68号地块出租项目交易公告**

【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南沙区东涌镇石基股份合作经济联合社委托，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，对东涌镇石基村新涌北二街68号地块出租项目组织公开竞价，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：石基村新涌北二街68号地块；

（二）资产类型：工业用地；

（三）资产地址：石基村新涌北二街68号；

（四）交易面积：用地面积5423.69平方米，其中建筑物详查面积共计2400.9平方米,空地面积3022.79平方米（附测量图）；

（五）交易资产用途：仅用于工业生产、仓储用途，不得用于收纳储存建筑垃圾、工业垃圾，不得用于废品回收，用途必须符合法律法规规定和合同约定，不得私自改变用途。

（六）项目现状：厂房、土地；

（七）消防验收情况：已验收（详见“安全隐患检查表）；

（八）合同年限：10年 (以实际签订合同约定时间为准)；

（九）免租期：无；

（十）交易底价：人民币24,800元/月/宗（含税)。

（十一）租金支付方式：（详见《租赁合同》）

1.租金支付方式采用分期付款方式：签订合同当日缴纳第一期租金，之后每月5日前缴纳下期租金。

2.租金交纳账户信息：

账户名称：广东省广州市南沙区东涌镇石基股份合作经济联合社

开户行：广州农村商业银行股份有限公司太石支行

账号：965404001000000121

（十二）租金递增方式：每1个月为一个支付周期，租金从第4年（即第37个支付周期）开始递增，每3年在上年基础上递增8%；

（十三）交易保证金：¥ 500,000元（大写：人民币伍拾万元整）；

（十四）合同履约保证金：¥150,000元（大写：人民币壹拾伍万元整）；受让（承租）方按约定签署《成交确认书》后3个工作日内，由出租方向广州农交所支付交易服务费，交易保证金自动转为合同押金转到出租方账户，剩余部分原路退回受让（承租）方。

（十五）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。

竞价开始时间：2025年5月27日10时。

（1）自由报价阶段：2025年5月27日10时00分至10时05分。

（2）限时报价阶段：每次限时周期为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。

（十六）竞得方式：按照不低于底价，价高者得原则确定受让方，每次报价递增¥ 1,000 元/月/宗或其整数倍；

（十七）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》；

（十八）竞价地点：线上交易；网址：https://www.gzaee.cn/gzcqjy/member/login.do；

（十九）项目交付方式：按合同起始日现状交付；

（二十）其他说明：

 1、新承租方需在签订合同后2个工作日内向出租方（广东省广州市南沙区东涌镇石基股份合作经济联合社）缴纳在《建（构）物重置成本价值（现有价值）评估报告书》中列明的重置成本价值的50%作为“前期投入费用”即金额 ¥1,312,004.50元（人民币大写：壹佰叁拾壹万贰仟零肆元伍角整）。新承租方如未能在约定期限内向出租方缴纳“前期投入费用”则视为放弃本次交易，出租方有权终止合同且新承租方所缴纳的合同履约保证金将作为独立补偿不予退回。新承租方确认并同意新承租方缴纳的“前期投入费用” 作为新承租方获得本项目标的的必要费用之一，支付该费用并不取得场地上现状建筑物、构筑物、附着物等所有权，该费用由出租方处置不作退回，即不因国家、政府征收征用、本合同解除、终止、出现特定事由无法履行或无效等任何理由退还。

2、合同存续期间，如遇政府征收、征用合同所属全部或部分土地，合同自然终止或相应减少租赁面积，竞得方必须无条件服从搬迁，建筑物、附着物的补偿费分配如下：合同生效日后至2030年2月28日期间如遇征地单位征收、征用则合同地块内建筑物、构建物、附着物的补偿费用60%归属竞得方，另40%归属甲方；2030年3月1日至合同到期日或合同依法解除日期间如遇征地单位征收、征用则合同地块内建筑物、构建物、附着物的补偿费用40%归属竞得方，另60%归属甲方；其他补偿费用按南沙区土地征收管理有关政策规定执行。

征收、征用时间界定以征地单位发布征地公告（预公告）、建设通告的落款日期为准。因电力线路、水利建设、煤气管道等公益事业类建设需要由建设单位（出资单位）、广州市南沙区土地开发中心、东涌镇石基股份合作经济联合社三方参照《广州市南沙区集体土地和集体土地上房屋征收补偿安置办法》标准签订的永久用地补偿合同视同征用，征用时间界定以上述三方签订的用地补偿合同落款日期为准。

租赁合同期满或合同解除后，合同地块上建筑物、构建物、附着物、已形成附着于建筑主体的水电线路及装饰装修物归东涌镇石基股份合作经济联合社所有。竞得人如迟延交还租赁地块，自延迟之日起以占用时前一期租金标准的5倍按日计收占用费，出租方同时有权采取一切必要措施直接收回土地。

4、风险提示：地上建筑物为无产权简易结构临时建筑，存在违建风险。2022年土地利用现状（工业用地），根据自然资源相关执法规定，擅自使用无任何合法权源的地块将被视为新增违法用地，新承租方需依法依规使用土地。

5.意向受让（承租）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。

6. 受让（承租）方须在交易结果公示结束后3个工作日内，凭成交确认书与项目出租方签署《租赁合同》并补足不足的履约保证金款项，否则视为受让（承租）方违约，交易保证金在扣除交易服务费后余额赔付给项目出租方。

7.受让（承租）方须与项目出租方按本项目披露的《租赁合同》进行签订，同意按照《租赁合同》的要求进行签署。

8.意向受让（承租）方须认真审阅《租赁合同》，报名即视为已明确知晓《租赁合同》及所附附件之全部条款，对《租赁合同》及所附附件的内容无异议并全面接受。

9.违约责任：确认成交后因受让（承租）方原因无法签署《成交确认书》或《租赁合同》，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出租方；签署合同后的违约责任按《租赁合同》违约条款执行。

二、意向受让（承租）方准入条件

（一）意向受让（承租）方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，除法律法规及项目业主单位另有规定外。

（二）意向方凡被列入经营异常名录的不得参与（意向方曾被列入经营异常名录，但在办理报名登记手续前已移出经营异常名录的除外，以国家企业信用信息公示系统http://www.gsxt.gov.cn/index.html查询结果为准）。

（三）意向方或其法定代表人被列入失信被执行人名单(以中国执行信息公开网http://zxgk.court.gov.cn/shixin/查询结果为准)、重大税收违法案件当事人名单（以信用中国https://www.creditchina.gov.cn/xinyongfuwu/zhongdashuishouweifaanjian/查询结果为准）以及登记在项目业主方异常名单的不得参与。

（四）本次出租不接受联合体承租。

三、意向受让（承租）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，意向受让（承租）方可自行查看资产的位置及了解基本情况。

四、报名事项

（一）本项目仅接受线上报名，以系统通过报名为准。(意向受让（承租）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/gzcqjy/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交易保证金。

3.缴纳交易保证金、网上报名时间：2025年5月14日至2025年5月23日18时前（以银行到账为准）。

（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.意向受让（承租）方为具有中国国籍、完全民事行为能力自然人的，须提供居民身份证复印件。在委托代理情况下还须提供授权委托书原件及受托人身份证复印件（均须加盖双方手指模）；

2.意向受让（承租）方为法人/非法人组织的，须提供法人/非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。

3.意向受让（承租）方为工商登记注册个体户的，须提供工商登记注册个体户有效营业执照复印件加盖公章、个体户负责人居民身份证复印件加盖公章。在委托代理情况下还须提供授权委托书原件及受托人身份证复印件（均须加盖公章或双方手指模）；

4.意向受让（承租）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，广州农交所有权取消意向受让（承租）方已取得的竞价资格。

（三）其他事项：

1.同一项目编号同一意向受让（承租）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、原受让（承租）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、意向受让（承租）方、合同乙方须一致。

3.意向受让（承租）方、意向受让（承租）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或电子签名。

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受让（承租）方承担不利后果。

2.交易保证金必须以意向受让（承租）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）若意向受让（承租）方未被确认为交易标的受让（承租）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）若意向受让（承租）方被确认为交易标的受让（承租）方，签订成交确认书后三个工作日内，出租方向广州农交所支付服务费，收到服务费后，广州农交所将交易保证金3个工作日内作为合同押金按约定不计利息转至项目出租方指定账户，不足部分，由受让（承租）方须在签署租赁合同前向项目出租方补足。

（3）意向受让（承租）方被确认为交易标的受让（承租）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出租方所有。

（二）保证内容：

1.意向受让（承租）方被确认为交易标的受让（承租）方后，该受让（承租）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3个工作日内与项目业主单位签署《租赁合同》。

2.受让（承租）方在签订《成交确认书》后，出租方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.受让（承租）方在应在交易结果公示结束后3个工作日内签订《租赁合同》前，按约定履行支付相关款项等义务。

**七、交易服务费**

（一）物业出租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% | 交易服务费根据合同总金额采用差额递减累进方式计算向竞得人（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：超过20亿部分不收取费用，单个项目最低收费600元。

（二）受让（承租）方在签署《成交确认书》后3个工作日内，交易服务费由出租方向广州农交所支付。

**八、联系方式：**

广州农村产权交易所有限公司

联系人：郑程文、叶泽鑫

电话：020-89160538、020-89160904

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

项目业主单位：广州市南沙区东涌镇石基股份合作经济联合社

联系人：彭兆文

联系电话： 020-84905140

地址：广东省广州市南沙区东涌镇石基大道2号

 2O25年5月14日