

# 交易指南

一、广州农村产权交易所有限公司（以下简称：农交所）接受出租方的委托组织本次交易，农交所组织的本次交易的行为仅为代理行为。

二、意向承租方在报名参加竞投前须全面阅读交易公告的所有内容，交易公告是农交所接受出租方的委托而发布的。本次项目所有信息均由出租方以书面形式提供，由出租方对信息的真实性负责。

本项目以现状为准，交易公告提供的本项目的说明和提供的图片资料等，仅供意向承租方参考，不构成对项目的任何担保。请意向承租方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（再次提醒：请务必仔细审阅交易公告对“产权证及相关批准文件办理情况”的披露）。意向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，未看样的意向承租方视为对本项目现状的确认，意向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。

农交所仅提供交易服务，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“农村集体资产实行承包、租赁经营的，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的方式组织交易，而非招标投标方式，不适用《招标投标法》。

三、拟参加竞投的意向承租方应认真阅读交易公告中所有的事项、条款等要求，并按交易公告的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。意向承租方没有按照本交易公告的要求提交全部资料参加报名的，将不予确认其竞投资格。意向承租方的竞投资格一经受理确认，无特殊的情况下不予撤回。

#### 四、交易公告的澄清

交易公告的澄清是指出租方对交易公告中的遗漏、词义表述不清或对比较复杂的事项进行说明，回答意向承租方提出的各种问题。意向承租方对交易公告如有疑问，可在竞投前要求澄清，按交易公告中载明的地址以书面形式通知出租方或农交所。出租方根据情况采用适当的方式予以澄清。

#### 五、交易公告的修改

（一）交易公告的修改是指出租方对交易公告中出现的错误进行更正。

（二）交易公告的修改将以公告、传真或其他书面形式发给所有意向承租方，该修改书将构成交易公告的一部分，对意向承租方有约束力。意向承租方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。如意向承租方对修改内容不同意的，可向农交所申请退出交易活动，并不计利息原额原路退还交易保证金。

#### 六、交易保证金

（一）交易保证金用于避免本次交易因意向承租方的行为使出租方遭受损失，是意向承租方承诺依约履行本交易规则的担保。交易保证金为资格条件的组成部分之一。

（二）竞投结束，农交所收到承租方支付的交易服务费后，交易保证金将转至出租方指定账户，不再向承租方退还。承租方以项目存在权属瑕疵（包括但不限于项目未获得《国有土地证》、《建设用地规划许可证》、《建设用地批准书》、《不动产权证》、《建设工程

规划许可证》等产权证或消防验收相关批准文件)问题为由提出异议、投诉或拒绝签订合同的,视为自行放弃竞得资格并构成违约,所交交易保证金不予退还。

(三)竞投结束后,承租方与出租方因交易保证金事宜产生的一切纠纷,农交所不承担任何责任。

(四)其他与交易保证金交纳标准、要求、管理及退还规则,按照交易公告中有关交易保证金管理的条款要求执行。

## 七、交易服务费

本次委托不收取承租方交易服务费。

## 八、竞投规则

(一)竞投原则:竞投工作根据国家和地方政府有关法规,遵循“公平、公正、公开”的原则进行。

(二)意向承租方须在广州综合产权交易系统注册登记,选择本项目进行线上报名并按时缴纳交易保证金。

(三)意向承租方须按要求提交报名资料(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),符合准入资格条件的意向承租方将获得竞投资格。

(四)交易流程:

1.根据项目实际要求,采用现场竞投方式的,具体流程包括:

(1)在竞投开始前,各符合资格的意向受让方按竞投规则取得竞投牌。

(2)竞投主持人讲解竞投现场秩序要求、竞投方式和规则,并介绍项目的基本情况。

(3)现场答疑环节,意向受让方对项目有疑问的可向转出方提问,转出方代表结合实际情况回应;转出方也可对项目作补充说明。

如无，开始竞投活动。

- (4) 主持人按照竞投规则主持竞投，确定最高报价和受让方。
- (5) 主持人宣布竞投结束。
- (6) 各意向受让方现场办理最高报价书面确认手续。
- (7) 竞投现场监督人员签名确认竞投结果。
- (8) 受让方、转出方与农交所签订《成交确认书》。

2. 采用网络竞价方式的，具体流程详见《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》、《广州农村产权交易所有限公司交易项目网络一次性报价实施办法》、《广州农村产权交易所有限公司交易项目网络动态报价实施办法》。

3. 公告期满，如征集到 1 个符合条件的意向受让方，选择协议成交交易方式确定受让方。

## 九、签订合同

(一) 《成交确认书》为签订合同的重要依据之一，是合同的一个组成部分，受让方应凭《成交确认书》与转出方签订合同（在交易结果公示期间，有人对交易程序或受让方资质资格提出异议或投诉，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异议或投诉，则在交易结果公示结束后凭《成交确认书》与转出方签订合同（具体时间由转出方和受让方双方协商确定）。

2. 在交易结果公示期间收到异议或投诉的，在异议或投诉处理完

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，在投诉处理完毕后签订合同。

3. 签订合同时，受让方必须凭《成交确认书》和转出方签订相关合同，如因受让方原因逾期不签订合同的，则视为受让方自行放弃竞得权，并由转出方收回项目，受让方所交的交易保证金按交易公告要求操作。

#### 十、其他注意事项

（一）意向受让方的竞投资格一经确认，无特殊情况不予撤回。

（二）农交所不向意向受让方退还报名时所提交的所有资料。

（三）竞投成功后，受让方须按本文件的约定履行其义务，否则相关责任由受让方自行承担。

（四）如因不可抗力等因素造成交易项目延期或者改期的，农交所将在第一时间以包括但不限于网上通知公告、公告栏公告、电话、短信等形式告知所有意向受让方，农交所不对交易项目延期或改期可能造成的损失承担任何责任。