

# 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）若意向受让（承租）方被确认为交易标的受让（承租）方，交易保证金在广州农交所扣除交易服务费后余额转为合同履行保证金。受让（承租）方签订《租赁合同》后，合同履行保证金按约定不计利息地转至项目业主方指定账户，合同履行保证金差额实行“多退

少补”，不足部分由受让（承租）方须在签署租赁合同当天向项目业主方缴齐。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

（一）农交所以项目成交价首年租金（按 12 个月计算）的 1%收取交易服务费（服务费收取不因合同执行情况发生改变）。

（二）承租方在签订《成交确认书》后 2 个工作日内向广州农交所支付交易服务费，交易服务费直接由农交所从交易保证金中予以扣除。

## 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：

挂牌期满，如征集到 1 个及以上符合条件的意向承租方，采用网

络一次报价方式交易，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一次性报价实施办法》。

## 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，承租方应凭《成交确认书》与出租方签订合同（在交易结果公示期间，有人对交易程序或承租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3个自然日内凭《成交确认书》与出租方签订合同。

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，在投诉处理完毕次日签订合同。

3. 签订合同时，承租方必须凭《成交确认书》和出租方签订相关合同，如因承租方原因逾期不签订合同的，则视为承租方自行放弃竞得权，并由出租方收回项目，承租方所交的交易保证金按交易公告要求处理。

## 十、其他注意事项

（一）意向承租方的竞投资格一经确认，无特殊情况不予撤回。

（二）农交所不向意向承租方退还报名时所提交的所有资料。

（三）竞投成功后，承租方须按本文件及交易公告的约定履行其义务，否则相关责任由承租方自行承担。

（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承租方，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。