

古四村央园华府旁 33 亩商务金融地块租 赁使用权项目

公开竞投文件

招 标 人：中山市古镇镇古四村民委员会（盖章）

招标代理机构：广东远东招标代理有限公司中山分公司（盖章）

2024 年 08 月



目 录

第一章 公开竞投邀请书	1
第二章 竞投人须知	14
第三章 合同书格式	23



第一章 公开竞投邀请书

第一章 公开竞投邀请书

中山市古镇镇古四村民委员会定于 2024 年 8 月 30 日 10:00 时（北京时间）对古四村央园华府旁 33 亩商务金融地块租赁使用权项目进行招投标，本项目采用电子竞投方式进行交易，欢迎符合资格条件的竞投人登陆中山市农村集体三资和财务监管一体化平台（网址 <https://www.zsszpt.cn>）或“中山市农村三资和财务监管平台”微信小程序报名参与竞投。

一、竞投土地信息

（一）项目名称：古四村央园华府旁 33 亩商务金融地块租赁使用权项目

（二）概况

本租赁物位于中山市古镇镇央园华府旁两块国有建设用地和一块集体用地（央园华府售楼部），土地证总面积为 22007.2 平方米（折合 33.01 亩）。地理位置优越，交通便利，周边配套设施完善，用途为商务金融用地，可建设包括写字楼、金融机构、商务配套等多种功能的建筑。

（三）现状情况

本租赁物的土地权属均为村集体土地，产权属于中山市古镇镇古四村股份合作经济联合社，有合法用地手续，其中地块一：面积为 14932.6 平方米，土地证号：粤（2019）中山市不动产权第 0267369 号；地块二：面积为 4979.6 平方米，土地证号：粤

(2019)中山市不动产权第 0294846 号；地块三：面积为 2095 平方米，该地块只有所有权证，没有用地指标办理土地证而暂时不能开发建设。（地块示意图详见附件 1、2）

（四）规划管控要求

本租赁物符合相关规划，租赁物上总的建筑物面积须不小于 17000 平方米，建设的管控指标为容积率 ≤ 5.0 、建筑密度 $\leq 50\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑限高 ≤ 100 米，具体要求按照《中山市建设用地规划条件变更批复书》（业务编号：061152023100008、061152023100009）（详见附件 4、附件 5）。

二、租赁使用年限及经营范围

（一）租赁/承发包年限：20 年；

（二）建设期：2025 年 11 月 30 日前竣工验收；

（三）经营范围：商务金融（按照土地证上载明的土地性质使用）；

（四）拟合同起止时间：由 2024 年 9 月 6 日至 2044 年 9 月 5 日止，其中 2024 年 9 月 6 日至 2026 年 9 月 5 日为免租期，免收租金；

（五）是否有原租户（原租户享有法定优先权）：否；

（六）免租期：2 年；

（七）竞投底价：170 万元/年，最低加价幅度 5 万元或 5 万元的整数倍；

（八）竞投保证金（元）：1000000；

-
- (九) 合同履约保证金(元): 中标价的半年租金;
- (十) 租金递增情况:5年后变租,每5年递增一次,递增值为10%;
- (十一) 租金收取周期: 半年;
- (十二) 交易方式: 电子竞投;
- (十三) 竞投方式: 按照不低于底价,价高者得原则确定竞得人;
- (十四) 项目交付方式: 现场交付;
- (十五) 交易所需的税费由(竞得人)承担;
- (十六) 其他说明: 交付以现状为准(物业的面积大小范围及界线、物业的结构布局、物业的装修、物业的所有设备设施均按现状交付),租金按照土地证面积计收,无论实际面积差异多少,中山市古镇镇古四村民委员会均不作任何调整(包括成交价、物业现状等)。竞得人不得以租赁物现状使用不符合要求为由拒绝接收租赁物,逾期接收租赁物视为竞得人违约,竞得人已付的交易保证金归中山市古镇镇古四村民委员会所有。

三、报名事项

(一) 报名方式及时间:

- 1.本项目只接受网上报名,报名入口为中山市农村集体三资和财务监管一体化平台(网址 <https://www.zsszpt.cn>)或“中山市农村三资和财务监管平台”微信小程序;
- 2.报名时间为2024年8月22日至2024年8月29日各竞投

人在网上报名时，必须及时缴纳竞投保证金并上传保证金的银行回单（或银行凭证），且在缴纳保证金前须上传资料到中山市农村集体三资和财务监管一体化平台，由镇农业农村局审核通过后方可缴纳保证金，否则视为未报名成功。（竞投保证金于2024年8月29日16:00前转入到指定账户，以到账信息为准。为确保交易系统能及时获取银行系统的到账信息，建议竞投人尽早完成网上报名及竞投保证金转账，逾期未缴纳竞投保证金的，或竞投保证金款未在指定日期前到账的，均视为未报名成功。）

（二）竞投人资格要求：

1.下列人员不得参与投标：

被列入“信用中国”网站“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”或纳入广东省失信被执行人名单，在其失信行为消除前，不得参与竞投。

2.本竞投项目不接受联合体报名。

3.其他要求：

（1）竞投人是能够独立承担法律责任、具有合法经营资格的企业法人单位，注册资本在1000万元及以上；如竞投人为个人参与竞投，中标后需三个月内注册企业法人单位，注册资本在1000万元以上。

（2）竞投者未被法院纳入失信被执行人名单，亦未被列入“信用中国”网站严重违法失信企业名单（黑名单）；

（3）截至投标报名结束前，竞投者无拖欠中山市古镇镇古

四村民委员会及其相关经济组织集体款项。

注：须提供相应查询网站截图，否则由此造成的审核不通过由竞投人自行负责。

（三）新用户注册要求：

未进行系统注册用户的企业或个人，报名竞投前，需通过系统进行用户注册，根据用户实际情况按企业或个人身份进行注册，通过统一身份认证平台注册。

（四）报名流程

用户注册→ 审核通过 → 网上报名→ 上传资格资料进行审核→ 获取保证金账号 → 缴纳保证金并上传银行回执（缴纳保证金前须上传资格资料到中山市农村集体三资和财务监管一体化平台，由镇农业农村局审核通过后方可缴纳保证金，否则视为未报名成功） → 报名成功，具体如下：

1.竞投人需登录中山市农村集体三资和财务监管一体化平台（网址 <https://www.zsszpt.cn>）或“中山市农村三资和财务监管平台”微信小程序，如实登记单位或个人信息进行用户注册。系统后台审核通过后，用户方可选择有意向的项目进行报名。

2.竞投人选中意向项目后，进行报名获取保证金账号，竞投人在公告规定的竞投标保证金缴款时间内缴纳竞投标保证金并上传交易保证金银行回单（或银行凭证）等证明，且在缴纳保证金前须上传资格资料（①竞投人身份证复印件与相对应的营业执照等

佐证材料。②个人征信记录在银行开具，企业信用报告在“信用中国”网站上下载。③出示在“中国执行信息公开网”上无查询结果记录。)到中山市农村集体三资和财务监管一体化平台，由镇农业农村局审核通过后方可缴纳保证金，否则视为未报名成功，项目如需提交资质或其他证明文件的，应当同步上传相关材料，系统匹配银行到账信息完成报名手续。若已在规定时间前缴纳保证金，报名仍显示不成功的，请及时拨打当地农业农村部门或村（组）级联系电话进行咨询，以免错过报名时间。竞投人应确保提交的材料真实有效，如提供虚假材料，将按照相关规定处理。

3.其他事项:

本交易项目采取网上竞投方式竞投，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中山市农村集体三资和财务监管一体化平台（网址 <https://www.zsszpt.cn>）或“中山市农村三资和财务监管平台”微信小程序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网上竞投等一切行为均视为竞投人本人的行为，竞投人若委托他人代为操作网上报名和网上竞投的（包括交易组织机构的工作人员协助行为），由此而产生的一切后果均由竞投人自行承担。

4.竞投保证金缴纳:

(1) 每个交易项目对应一个保证金账号，一份保证金只能对应一个交易项目。竞投用户如需竞投多个交易项目，需点击查

询对应项目的保证金账号，并缴纳对应项目的保证金。

(2) 各竞投人通过银行转账（拒收现金存款、支付宝转账、微信转账）方式将保证金转入指定保证金账号，并确保在报名时已到账（且在缴纳保证金前须上传资格资料到中山市农村集体三资和财务监管一体化平台，由镇农业农村局审核通过后方可缴纳保证金，否则视为未报名成功）。

(3) 竞投保证金必须以竞投人的账户转账（确保报名人、保证金交付人，签订合同人，三者必须保持一致）。交易保证金如需退回竞投人的，则默认原路退回，请竞投人确保银行账户能正常使用。

(4) 竞投保证金转出时间与到账时间存在时间差，为避免报名失败，请提前缴交竞投保证金，上传缴款凭证并完成网上报名。转账时请认真核对户名、账号等信息，以免造成转账失败。

四、网上竞投

竞投人在本项目开始前，务必使用本人成功报名本项目的账户通过登陆中山市农村集体三资和财务监管一体化平台（网址 <https://www.zsszpt.cn>）或“中山市农村三资和财务监管平台”微信小程序参与竞投。

五、结果公示及合同签订

竞投结束后，该项目的竞投结果公示由镇街交易服务机构在中山市农村集体三资和财务监管一体化管理平台（<https://www.zsszpt.cn/>）、中山市古镇镇政府网站

(<http://www.zs.gov.cn/gzz/gggs/>)发布, 竞投人可通过中山市农村集体三资和财务监管一体化管理平 (<https://www.zsszpt.cn/>)、中山市古镇镇政府网站 (<http://www.zs.gov.cn/gzz/gggs/>) 查看。在交易结果公示期间, 如无有效异议或投诉, 竞得人须在中山市古镇镇古四村民委员会通知之日起 7 个工作日内按要求确认并签署合同; 如有对交易程序或结果提出异议或投诉的情况, 待异议或投诉事项处理完毕, 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, 须在事项处理完毕后 5 个工作日内签订合同)。签订合同, 并按合同中费用缴交规定缴交相关费用。

六、竞投保证金及违约违规责任

(一) 竞投人缴纳的竞投保证金, 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, 未竞得该项目的竞投人缴纳的竞投保证金, 5 个工作日内系统原路退回到竞投人银行账户 (不计利息)。

(二) 竞投结束后, 竞得人在中山市古镇镇古四村民委员会通知之日起 7 个工作日内到中山市古镇镇古四村民委员会办理签订合同及缴费相关手续后由招标人将竞投保证金退还到竞投人银行账户, 保证金不计利息。逾期未办理的视为竞得人放弃交易处理, 缴纳的竞投保证金不予退还, 保证金由中山市古镇镇古四村民委员会所得。

(三) 租赁物按现状交付给竞得人, 交付以现状为准 (物业

的面积大小范围及界线、物业的结构布局、物业的装修、物业的所有设备设施均按现状交付), 租金按照土地证面积计收, 无论实际面积差异多少, 中山市古镇镇古四村民委员会均不作任何调整(包括成交价、物业现状等)。竞得人不得以租赁物现状使用不符合要求为由拒绝接收租赁物, 逾期接收租赁物视为竞得人违约, 竞得人已付的竞投标保证金归中山市古镇镇古四村民委员会所有。

(四) 租赁合同履约金: 竞得人必须在签订租赁合同时一并缴交租赁合同履约金(按半年租金计)和租赁首期租金(按半年计), 并签订租赁合同。后续租金按每半年为一期缴付, 于每期前 10 日内一次性缴交下一期租金, 先交租后使用。

(五) 建设保证金: 租赁合同设建设保证金 500 万元, 于签订合同时一并缴纳。竞得人在缴清相关费用后, 竞投标保证金再按流程退回给竞得人。

(六) 竞得人必须在建设期内按照规划管控要求完成对古四村央园华府旁 33 亩商务金融地块建设并投入使用, 并且建设费用不能低于建设保证金, 建设方案和施工合同等资料须提前递交给中山市古镇镇古四村民委员会进行审核通过后方可施工。中山市古镇镇古四村民委员会聘请第三方资质公司对该地块建设工程的施工质量、施工进度进行监管确认, 建设保证金按照第三方资质公司书面确认的施工进度进行退还。建设保证金的退还, 竞得人半年内进行建设动工的, 经第三方资质公司书面确认工程已

建设动工，中山市古镇镇古四村民委员会在收到书面确认函后一个月内向竞得人退还建设保证金总额的 20%（即 100 万元）；竞得人在开始建设动工后一年内租赁物上总的建筑物面积达到不小于 17000 平方米的，经第三方资质公司书面确认工程进度，中山市古镇镇古四村民委员会在收到书面确认函后一个月内向竞得人退还建设保证金总额的 60%（即 300 万元）。竞得人在 2025 年 11 月 30 日前完成对该地块建设工程竣工验收的，中山市古镇镇古四村民委员会在收到第三方资质公司书面确认工程已竣工验收的书面确认函、且取得该地块建筑物的不动产权证书之日起一个月内向竞得人退还剩余建设保证金总额（即 100 万元）。竞得人逾期未对租赁物进行竣工验收或未按规划管控要求完成建设或未取得该地块建筑物不动产权证书的，将视为竞得人违约处理，建设保证金剩余金额不予退还，合同终止，竞得人已投入的所有装修、装饰、固定设施设备 etc 无偿归中山市古镇镇古四村民委员会所有，租赁物由中山市古镇镇古四村民委员会另行处理。

七、其他事项

（一）请竞投人妥善保管和使用注册账户信息，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及竞投等行为均视为竞投人本人行为。竞投人委托他人代为操作（包括交易组织机构的工作人员协助行为）而产生的一切后果均由竞投人自行承担。

（二）竞投期间，若因平台异常导致正常竞投无法达到规定

时长，且有竞投人提出异议的，由竞投组织单位报请所属镇街农业农村部门核准后重新进行竞投。

（三）所有竞投人请自行到标的物现场查看并详细了解该标的物的现况，若参加投标即认可标的物招标现况，竞投人不得以任何理由主张投标、交易资产合同无效、撤销、赔偿损失等。标的物经营范围要符合国家相关法律法规规定。

（四）竞得人所须签订租赁/转让/承包合同作为该投标方案组成部分（附件），与该公开竞投方案具有同等的法律效力。竞得人确认已充分了解、阅读该合同条款，并同意按合同之约定履行相应的义务。

（五）招标人对披露的交易标的信息（包括但不限于质量、权属、用途等相关信息）负责，竞投人在投标前，应自行了解、核对交易标的信息，市农村集体三资和财务监管一体化平台不对进场交易的农村产权的质量瑕疵、权属合法性瑕疵、使用用途瑕疵等问题承担法律责任。

（六）其他需要说明的情况：

1.目前租赁物前期建设事项，由于租赁物中涉及的两块国有建设用地已于2023年11月30日闲置到期，为防止该地块被认定为闲置土地，中山市古镇镇古四村民委员会委托中山市央园置业有限公司对该地块进行前期建设，建设范围为完成打桩止，建设费用由中山市央园置业有限公司垫付。竞得人需在中标签订合同之日起60日内向中山市央园置业有限公司支付前期建设费用

3731513.25 元，费用具体明细由中山市古镇镇古四村委会与中山市央园置业有限公司双方确认的按实结算明细清单为准。（详见附件 3：垫付结算明细清单）；

2.地上建筑物需要办理产权证等相关证件，需要登记在中山市古镇镇古四村股份合作经济联合社名下。

八、相关公告发布的媒体

中山市农村集体三资和财务监管一体化管理平台（<https://www.zsszpt.cn/>）、中山市古镇镇政府网站（<http://www.zs.gov.cn/gzz/gggs/>）。

九、联系方式：

招标人联系方式：

联系人：黄先生

联系电话：13824750726

十、监督方式：

凡发现竞投中有违规行为的，可如实举报，举报监督电话：
0760-22354048

中山市古镇镇古四村民委员会

2024 年 8 月 21 日

第二章 竞投人须知

第二章 竞投人须知

一、总则

1.1 项目概况

1.1.1 参照有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现采用电子竞投方式进行交易，特邀请有兴趣承担本项目的竞投人进行公开竞投。

1.1.2 本招标项目招标人：中山市古镇镇古四村民委员会，联系人：黄先生，联系电话：13824750726；

1.1.3 本招标项目招标代理机构：广东远东招标代理有限公司中山分公司，联系人：何工，联系电话：0760-88713233/18024204257；

1.1.4 本招标项目名称：古四村央园华府旁 33 亩商务金融地块租赁使用权项目；

1.1.5 本招标项目建设地点：中山市古镇镇；

1.1.6 项目基本情况：详见公开竞投邀请书；

1.1.7 项目投融资情况：本项目的投融资 100%由竞得人筹措；

1.1.8 项目合作模式：地块租赁使用权。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：竞得人带资建设；

1.2.2 本招标项目的出资比例：项目竞得人 100%出资；

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：由竞得人落实。

1.3 招标范围、项目合作期和质量要求

1.3.1 本次招标范围：本次招标是选出古四村央园华府旁 33 亩商务金融地块租赁使用权项目的建设单位，确定建设单位的资格，并由建设单位承担相应投融资；

1.3.2 本项目的合作期限：20 年（含建设期，建设期于 2025 年 11 月 30 日前竣工验收）；

1.3.3 本项目的质量要求：竣工验收的质量评定：合格。

1.4 竞投人资格要求

1.4.1 竞投人资格要求：详见竞投公告；

1.4.2 是否接受联合体报名：不接受；

1.5 语言文字

除专用术语外，来往文件均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.6 费用承担

竞投人准备和参加竞投发生的费用自理。

二、竞投文件

2.1 竞投文件的组成

2.1.1 本次竞投文件包括竞投邀请书、竞投人须知、资格审核文件格式，以及根据竞投文件的澄清或修改等。

2.1.2 当竞投文件、竞投文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的文件为准。

2.2 竞投文件的澄清

2.2.1 竞投人应仔细阅读和检查竞投文件的全部内容。如发现缺页或附件不全,应及时向招标人提出,以便补齐。如有疑问,均应以书面形式在资格审核文件递交截止时间3日前通知招标人或招标代理机构。招标人或招标代理机构对潜在竞投人所要求澄清的内容均以书面形式予以答复;必要时,招标人或招标代理机构将组织相关专家召开答疑会,并将会议内容以书面的形式发给每个提出质疑的潜在竞投人(答复中不包括问题的来源)。

2.2.2 竞投文件的澄清的内容可能影响资格审核文件编制的,将在报名截止时间3天前在中山市农村集体三资和财务监管一体化平台(网址 <http://www.zsszpt.cn/>) 中山市古镇镇政府网站 (<http://www.zs.gov.cn/gzz/gggs/>) 上发布,但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距报名截止时间不足3天,相应延长报名截止时间。

2.2.竞投人应随时关注中山市农村集体三资和财务监管一体化平台(网址 <http://www.zsszpt.cn/>)、中山市古镇镇政府网站 (<http://www.zs.gov.cn/gzz/gggs/>),自行在网站上查看相关信息,招标人/招标代理机构不再另行通知。竞投人因自身原因未能获取答疑资料造成的后果,由竞投人自行承担。

2.3 竞投文件的修改

2.3.1 在报名截止时间截止时间3天前,招标人可以修改竞投文件。修改的内容可能影响资格审核文件编制的,招标人应当在报名截止时间至少3日前,通过中山市农村集体三资和财务监

管一体化平台（网址 <http://www.zsszpt.cn/>）、中山市古镇镇政府网站（<http://www.zs.gov.cn/gzz/gggs/>）上发布，不足3天的，招标人相应延长报名截止时间。

2.3.2 竞投人应随时关注中山市农村集体三资和财务监管一体化平台（网址 <http://www.zsszpt.cn/>）、中山市古镇镇政府网站（<http://www.zs.gov.cn/gzz/gggs/>），自行在网站上查看相关信息，招标人/招标代理机构不再另行通知。竞投人因自身原因未能获取答疑资料造成的后果，由竞投人自行承担。

三、资格审核文件的组成

3.1 资格审核文件应包括下列内容：

（一）竞投人基本情况

1-1 身份证

1-2 营业执照（复印件加盖公章）

（如竞投人为个人参与竞投则只须附身份证复印件并按手印即可）。

（二）其它资料

2-1 未被列入“信用中国”网站“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”或纳入广东省失信被执行人名单的截图（个人征信记录在银行开具，企业信用报告在“信用中国”网站上下载）；未被法院纳入失信被执行人名单，亦未被列入“信用中国”网站严重违法失信企业名单（黑名单）的截图（出示在“中国执行信息公开网”上无查询结果记录）；

四、竞投人应按竞投文件规定的金额和期限缴纳竞投标保证金，竞投标保证金作为竞投文件的组成部分

4.1 竞投标保证金为¥1,000,000.00 元（大写：人民币壹佰万元整），竞投标保证金须在规定时间内从竞投人账号汇出并成功到达以下账号，且在缴纳保证金前须上传资料到中山市农村集体三资和财务监管一体化平台，由镇农业农村局审核通过后方可缴纳保证金，否则视为未报名成功，报名无效。

竞投标保证金以银行划账（汇入以下账户）方式提交，具体账号由中山市农村集体三资和财务监管一体化平台生成。

注：本账号仅用于接受竞投人的竞投标保证金。注明项目名称。

4.2 凡未按规定缴纳竞投标保证金的，其资格审核文件为无效资格审核文件。

4.3 未成为竞得人的竞投人的竞投标保证金退还详见公开竞投邀请书。

4.4 竞得人的合同履约金,竞得人必须在签订租赁合同时一并缴交租赁合同履约金（按半年租金计）和租赁首期租金（按半年计），并签订租赁合同。并须缴纳租赁合同设建设保证金 500 万元，于签订合同时一并缴纳。（注：竞投时缴纳的竞投标保证金在缴清相关费用后 7 天内退回）

五、竞得人的确认

5.1 该项目的竞投结果公示由镇街交易服务机构在三资一体化平台发布，竞投人可通过三资一体化平台网站或中山市内布放

的“粤智助”终端查看。在交易结果公示期间，如无有效异议或投诉，竞得人须在中山市古镇镇古四村民委员会通知之日起7个工作日内按要求确认并签署合同；如有对交易程序或结果提出异议或投诉的情况，待异议或投诉事项处理完毕，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，须在事项处理完毕后5个工作日内签订合同）。签订合同同时按合同中费用缴交规定缴交相关费用。

六、合同的履行

6.1 合同订立后，合同双方不得擅自变更或者终止合同。合同需要变更的，招标人与竞得人协商一致后另行签订补充协议，并将有关协议变更内容，以书面形式报古镇镇政府备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，招标人应将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报古镇镇政府备案。

6.2 合同履行中，招标人需增加与合同以外要求的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与竞得人签订补充协议，但所补充协议不得违反竞投文件规定的实质性内容。

七、纪律与监督

7.1 严禁贿赂

严禁竞投人向招标人、与招标有关的其他工作人员行贿。在竞投期间，不得邀请招标人、与招标有关的其他工作人员到竞投人单位参观考察，或出席竞投人主办、赞助的任何活动。

7.2 投诉

竞投人和其他利害关系人认为本次公开竞投活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

监督单位：中山市古镇镇农业农村局，监督电话：
0760-22354048

八、需要补充的其他内容

8.1 报名规定

自获取竞投文件之日起，竞投人应随时关注中山市农村集体三资和财务监管一体化平台（网址 <http://www.zsszpt.cn/>）、中山市古镇镇政府网站（<http://www.zs.gov.cn/gzz/gggs/>）发布的答疑纪要（补遗书）或竞投文件修改通知，招标人/招标代理机构不再另行通知。竞投人因自身原因未能获取答疑资料造成的后果，由竞投人自行承担。

8.2 招标人的权利

招标人有对资格审核文件进行核实和澄清的权利，若招标人在资格审查时或必要的调查过程中发现竞投人有弄虚作假行为，将取消其竞投资格，并将其弄虚作假行为上报省级主管部门，作为不良记录纳入建设市场信用信息管理系统。

九、招标代理费用

9.1 竞得人应承担所有与准备和参加竞投有关的费用。不论竞投的结果如何，招标代理机构和招标人均无义务和责任承担这些费用。

9.2 招标代理服务费用

竞得人应在领取《中标通知书》原件前向招标代理机构一次性支付成交服务费¥9,800.00元（大写：人民币玖仟捌佰元整）。

（1）服务费支付方式：一次性以银行划账的形式支付。

开户银行：中国工商银行中山开发区支行营业室

账户名称：广东远东招标代理有限公司中山分公司

银行账号：2011022919200216249

（2）中标服务费支付时间：竞得人在领取《中标通知书》前一次性付清，如果竞得人未能按时缴纳服务费，招标代理机构或招标人保留取消其中标资格并追究其法律责任的权利。

第三章 合同书格式

集体建设用地使用权租赁合同

出租方（以下简称甲方）：中山市古镇镇古四村民委员会

承租方（以下简称乙方）：_____

甲方同意按规划用途租赁土地使用权给乙方使用。根据国家、省、市有关集体建设用地流转管理的规定，双方本着平等、自愿、诚实、守信的原则，订立本合同：

第一条 甲方依据本合同出租土地的使用权，土地所有权属，地下资源、埋藏物和公用设施均不在土地使用权出租范围。

第二条 乙方在承租土地使用权范围内所进行的利用土地的各项行为，均应遵守中华人民共和国法律、法规及有关规定，不得损害社会公共利益。承租土地使用权范围内的一切安全责任、消防责任等均由乙方负责，如发生安全生产事故、消防事故、意外事故等导致甲方或第三人人身财产损害的，由乙方承担赔偿责任。

第三条 甲方出租给乙方的地块位于中山市古镇镇央园华府旁两块国有建设用地和一块集体用地（央园华府售楼部），土地性质用途为商务金融，土地证总面积为 22007.2 平方米（折合 33.01 亩）。地理位置优越，交通便利，周边配套设施完善，用途为商务金融用地，可建设包括写字楼、金融机构、商务配套等多种功能的建筑。地上建筑物需要办理不动产权证书等相关证

件，均需要登记在中山市古镇镇古四村股份合作经济联合社名下。

租赁期内，租赁物如因国家政策、地方政府政策或镇城建规划等因素导致租赁期内解除租赁关系或租赁物须拆迁的，甲方提前30日通知乙方，甲方只无息返还合同保证金及已交未使用的租金，无须承担任何违约责任。

第四条 本合同项下的租赁地块土地权属均为村集体土地，有合法用地手续，其中地块一：面积为14932.6平方米；地块二：面积为4979.6平方米；地块三：面积为2095平方米。

第五条 本合同项下的土地使用权租赁期限为20年，自20年 月 日起（以合同实际签订时间为准），至20年 月 日止，其中20年 月 日起至20年 月 日止为建设期，20年 月 日起至20年 月 日止为经营期，其中20年 月 日起至20年 月 日止为免租期。

甲方应于20年 月 日前（以合同实际签订时间为准）将本合同项下的土地提供给乙方。

第六条 该地块的土地使用权租金按年计算，第一期年租金金额为 元（大写： 元），不含税；租金按半年一次收取，于每期前10日内一次性缴交下一期租金，先交租后使用。

租金递增方式：合同期内前5年租金单价按照中标价计算，从第6年起至第10年租金单价按照中标价递增10%计算，从第11年起至第15年租金单价按照第6年至第10年租金单价递增

10%计算，从第 16 年起至第 20 年租金单价按照第 11 年至第 15 年租金单价递增 10%计算。

第七条 租赁所产生的所有税费由乙方承担(包括但不限于租赁税,也包括应由甲方支付的部分; 上述租金为甲方实收租金)。同时,生产经营过程中所产生的一切费用,均由乙方承担,包括但不限于行政事业收费、水电费、通讯费、保险费、设施维护保养费、设备维修费、设施检验费、治安费、及卫生管理费、垃圾清理费等。乙方负责租赁物和附着物及所有设施的一切维护保养、维修、管理事项、费用、安全责任、治安责任、消防责任(含安全生产责任)。地上建筑物建设所产生的一切费用均由乙方承担。

第八条 乙方必须在签订租赁合同时一并缴交租赁合同履约金(按半年租金计)和租赁首期租金(按半年计),并签订租赁合同。并须缴纳租赁合同建设保证金 500 万元,于签订合同时一并缴纳。(注:竞投时缴纳的竞投保证金在缴清相关费用后 7 天内退回)。在租赁期满或合同解除后,如乙方无违约,履约保证金于合同解除后 7 个工作日内,甲方凭乙方申请退还履约保证金提交的单据原件以转账方式全额无息退回给乙方。如乙方中途退租或违反本合同有关条款,视作违约处理,履约保证金归甲方所有,甲方有权单方解除合同,收回乙方租赁上述的土地使用权。

目前租赁物前期建设事项,由于租赁物中涉及的两块国有建设用地于 2023 年 11 月 30 日闲置到期,为防止该地块被认定为

闲置土地，甲方委托中山市央园置业有限公司对该地块进行前期建设，建设范围为完成打桩止，建设费用由中山市央园置业有限公司垫付。乙方需在签订合同之日起 60 日内向中山市央园置业有限公司支付前期建设费用为 3731513.25 元，费用具体明细由甲方与中山市央园置业有限公司双方确认的按实结算明细清单为准，乙方逾期未支付的，每逾期一日，以未支付金额为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款利率的 4 倍支付逾期付款违约金至全部支付完毕止。

第九条 租赁期间，乙方不按时足额缴交租金及应缴纳的相关费用，每逾期一日，以未支付金额为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款利率的 4 倍支付逾期付款违约金至付清之日止。累计逾期超过半年仍未按合同约定缴齐应付的款项，甲方有权解除合同，并可向乙方索赔因此遭受的实际经济损失。

第十条 乙方擅自改变土地用途的，甲方有权解除合同并可无偿收回土地使用权，所收取的租金不予退还。乙方应在限期内将土地及地上物（包括建筑、临时建筑、构筑物、附着物等）完好交给甲方，否则甲方有权处置租赁物内的乙方物品、计收违约金并采取一切必要措施收回土地及地上物，由此造成的损失由乙方自行承担。

第十一条 乙方在合同签订后以任何理由不按时支付租金，要求退租或终止合同、主张合同无效、拖欠工资或水电费等行为的，甲方有权解除合同、收回租赁物、追回拖欠款项，且乙方应

在限期内将土地及地上物（包括建筑、临时建筑、构筑物、附着物等）完好交给甲方，否则甲方有权处置租赁物内的乙方物品、计收违约金并采取一切必要措施收回租赁土地，由此造成的损失由乙方自行承担。

第十二条 如甲方不能按时将本合同项下的土地交给乙方使用，应按收缴租金的 1%（大写：百分之壹）向乙方支付违约金。逾期超过两个月的，乙方有权解除合同，并可向甲方索赔因此遭受的实际经济损失。

第十三条 合同期内，因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方有权无条件收回土地及地上物（包括建筑、临时建筑、构筑物、附着物等），并追究乙方违约责任。乙方必须在建设期内按照规划管控要求完成对古四村央园华府旁 33 亩商务金融地块建设并投入使用，并且建设费用不能低于建设保证金，建设方案须和施工合同等资料须提前递交给甲方进行审核通过后方可施工。甲方聘请第三方资质公司对该地块建设工程的施工质量、施工进度进行监管确认，建设保证金按照第三方资质公司书面确认的施工进度进行退还。建设保证金的退还，乙方半年内进行建设动工的，经第三方资质公司书面确认工程已建设动工，甲方在收到书面确认函后一个月内向乙方退还建设保证金总额的 20%（即 100 万元）；乙方在开始建设动工后一年内租赁物上总的建筑物面积达到不小于 17000 平方米的，经第三方资质公司书面确认工程进度，甲方在收到书面确认函后一个月内向乙方退还建设保证金总

额的 60%（即 300 万元）。乙方在 2025 年 11 月 30 日前完成对该地块建设工程竣工验收的，甲方在收到第三方资质公司书面确认工程已竣工验收的书面确认函、且取得该地块建筑物的不动产权证书之日起一个月内向乙方退还剩余建设保证金总额（即 100 万元）。乙方逾期未对租赁物进行竣工验收或未按规划管控要求完成建设或未取得该地块建筑物不动产权证书的，将视为乙方违约处理，建设保证金剩余金额不予退还，合同终止，乙方者已投入的所有装修、装饰、固定设施设备等无偿归甲方所有，租赁物由甲方另行处理。地上建筑物需要办理不动产权证书等相关证件，均需要登记在中山市古镇镇古四村股份合作经济联合社名下。

第十四条 乙方如需改变本合同第四条规定的土地用途，须取得甲方和土地、规划行政主管部门的同意，并经原批准用地的市、县人民政府批准，并依照有关规定补签或重新签订土地使用权租赁合同，并办理租赁土地使用权变更登记手续。租赁物经营范围要符合国家相关法律法规规定，只能用作合法的、证照齐全的行业，不得存在一切违法违规行爲。

第十五条 该土地符合相关规划，租赁物上总的建筑物面积须不小于 17000 平方米，建设的管控指标为容积率 ≤ 5.0 、建筑密度 $\leq 50\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑限高 ≤ 100 米，具体要求按照《中山市建设用地区划条件变更批复书》（业务编号：061152023100008、061152023100009）

第十六条 租赁期满或乙方违约导致甲方解除租赁合同的，乙方须于甲方通知之日起 10 日内完成动产及人员的搬迁清理工作。如未按约定时间向甲方返还出租物业的，则乙方应按原租金标准的三倍向甲方支付逾期占用期间的场地占用费并承担因逾期归还物业而造成甲方的一切损失。

租赁物范围内原建筑物不动产、乙方经营中增建的建筑物、相关设施设备及装修物等不得拆除，全部无偿归甲方所有，甲方不需作任何补偿，上述不动产包括但不限于电力、给排水、消防设施、网络管线、电梯等。乙方逾期未搬迁完毕的，视作自愿放弃租赁物内动产，甲方有权以任何方式处理而无需承担任何责任，因处理放弃物而支出的费用由乙方承担，甲方有权追偿。

租赁期届满或租赁合同解除之日起五个工作日内，乙方必须在五个工作日内按照甲方的要求将在出租物业处办理的工商营业执照变更或注销。逾期未按甲方要求的日期办理工商登记变更或注销手续的，甲方有权要求乙方按照当时租金的两倍支付违约金，直至将工商营业执照手续变更或注销手续完成。

第十七条 乙方在取得承租权及相应的租用年限内，未经甲方书面批准，不得将该物业进行整体转让、转包、转租，一经发现，视为根本性违约，甲方有权要求乙方立即停止，并追究乙方责任，乙方须承担合同违约经济赔偿责任，情况严重或拒不进行整改的一律终止合同、收回租赁物和地上物（包括建筑、临时建筑、构筑物、附着物等）。

第十八条 租赁期间乙方如需加建或增加设施必须先征得甲方书面同意后方可实施,且加建或增加设施不得对违反法律法规规定。租赁期满,对乙方加建或增加的设施甲方有权选择以下任一种方式享受权利:

- 1.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。

第十九条 甲乙双方均不得提前终止本合同,若甲方无故提前解除本合同的,甲方应赔偿乙方两个月的租金作为弥补乙方损失;若乙方提前解除本合同的,属乙方违约,乙方除承担违约责任外,还应当另行向甲方支付两个月的租金作为补偿,并且地上建筑物、附着物归甲方所有,甲方有权要求乙方修复厂房建筑物、附着物符合租用要求。

第二十条 任何一方对于因发生不可抗力且自身无过错造成延误或不能履行合同义务的,可不承担责任,但必须采取一切必要的补救措施以减少损失并及时书面告知对方。

第二十一条 本合同自双方签字及盖章(画押)之日起生效。

第二十二条 本合同和附件共____页,以中文书写为准。

第二十三条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和调整。

第二十四条 因执行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,可向甲方所在地人民法院提起诉讼。任一方违

约的，均需向守约方承担实现债权费用，费用包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、交通费、差旅费等。

第二十五条 本合同未尽事宜，可由双方另行协商签订补充协议。补充协议经双方签字盖章确认后与本合同具有同等法律效力。并送当地农业农村部门留存。

第二十六条 本合同一式五份，其中：甲方两份，乙方一份，代理机构两份。

甲方

乙方

法定名称：_____（盖章） 法定名称：_____（盖章）

法定地址：_____ 法定地址：_____

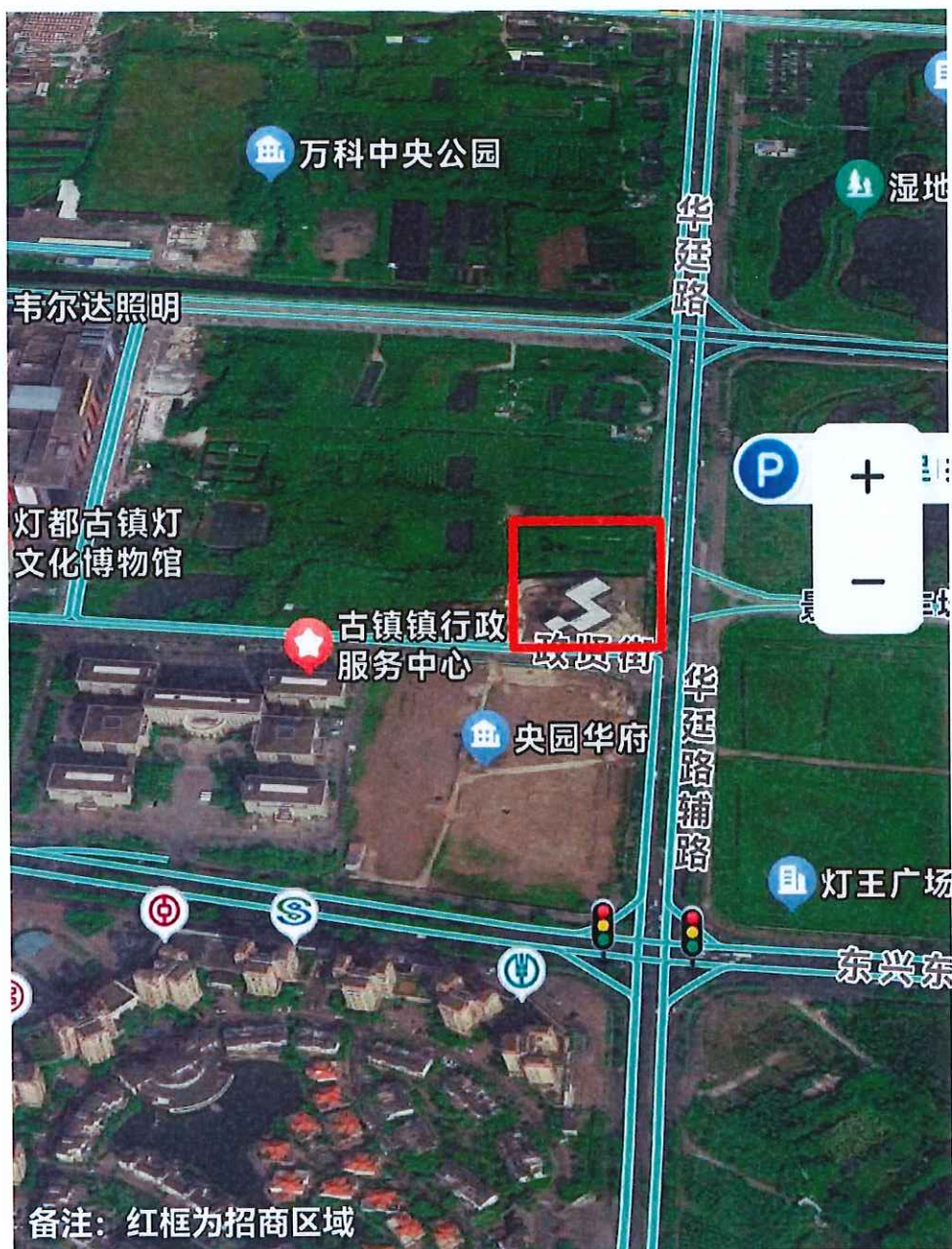
法定代表人：_____（签字） 法定代表人：_____（签字）

联系电话：_____ 联系电话：_____

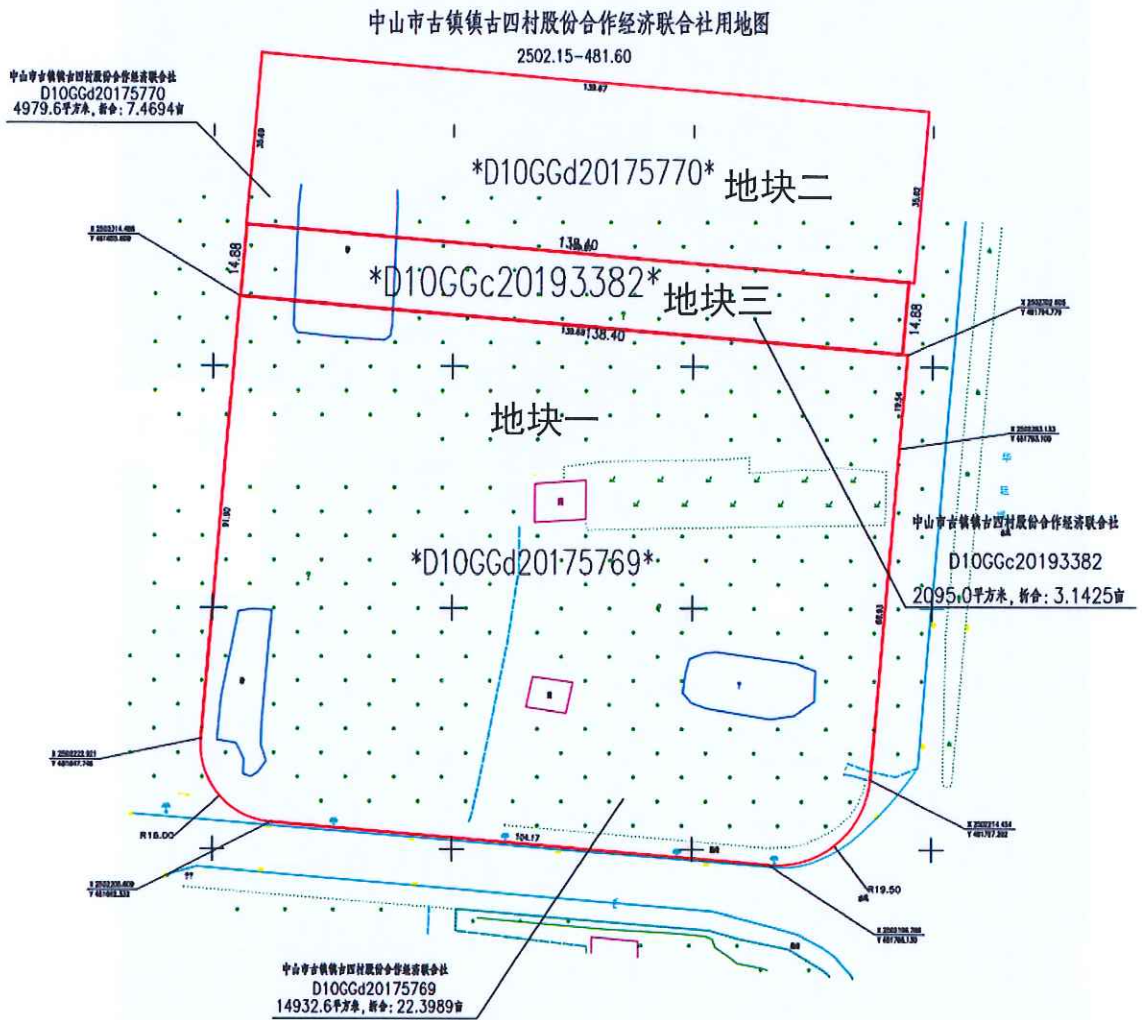
身份证号码：_____ 身份证号码：_____

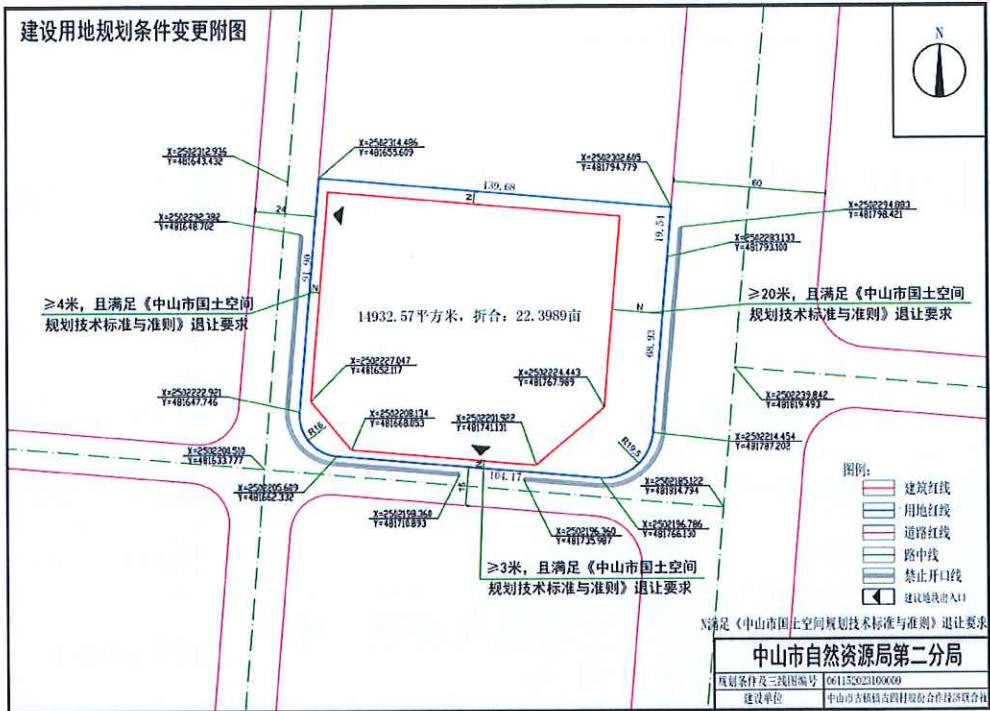
签约时间：____年____月____日

附件 1: 总示意图

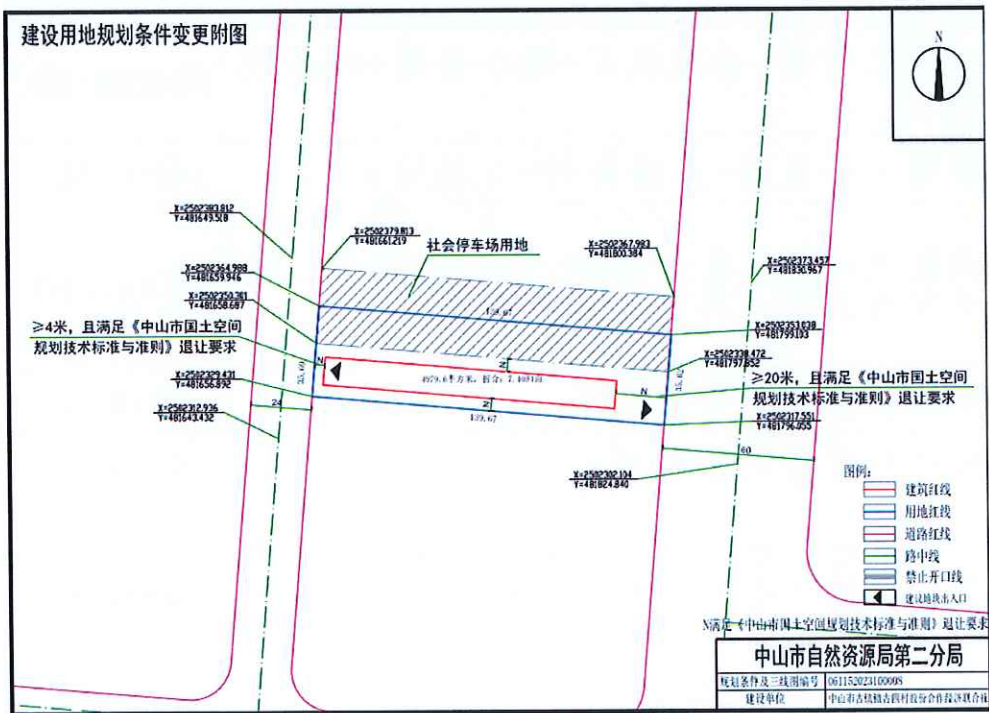


附件 2: 地块三线图





地块一三线图



地块二三线图

附件 3: 垫付结算明细清单

中山市央园置业有限公司前期建设垫支费用明细

序号	项目类别	金额（元）	备注
1	基础设施配套费（报建）	1179528.20	
2	人防易地建设费（报建）	868950.00	
3	支付设计费用	288000.00	
4	勘察合同费用（含审图、土壤氡气检测、噪声监测、电磁辐射检测等费用）	61500.00	
5	围挡制作安装费用	17000.00	
6	监理服务费	30000.00	
7	施工总承包费用（基础施工+配合报建+桩基检测费用）	630000.00	
8	保险费用（安责险+工资保函+工伤险）	54195.30	
9	土地闲置放行后，截止 2024 年 7 月 31 日，施工总承包资质及人员证书使用费用	360000.00	2024 年 1 月 闲置放行
10	图纸复印及告示牌制作费用	606.00	
11	砖渣回填及零星用工费用	151733.75	
12	苗木（罗汉松）搬迁费用、树木（桂花树、秋枫及其他绿植）砍伐费用、厨房及湖心亭搬迁费用	90000.00	
	合计	3731513.25	

附件 4：北面地块规划条件

中山市建设用地规划条件变更批复书



业务编号：061152023100008

项目编号：062018040036

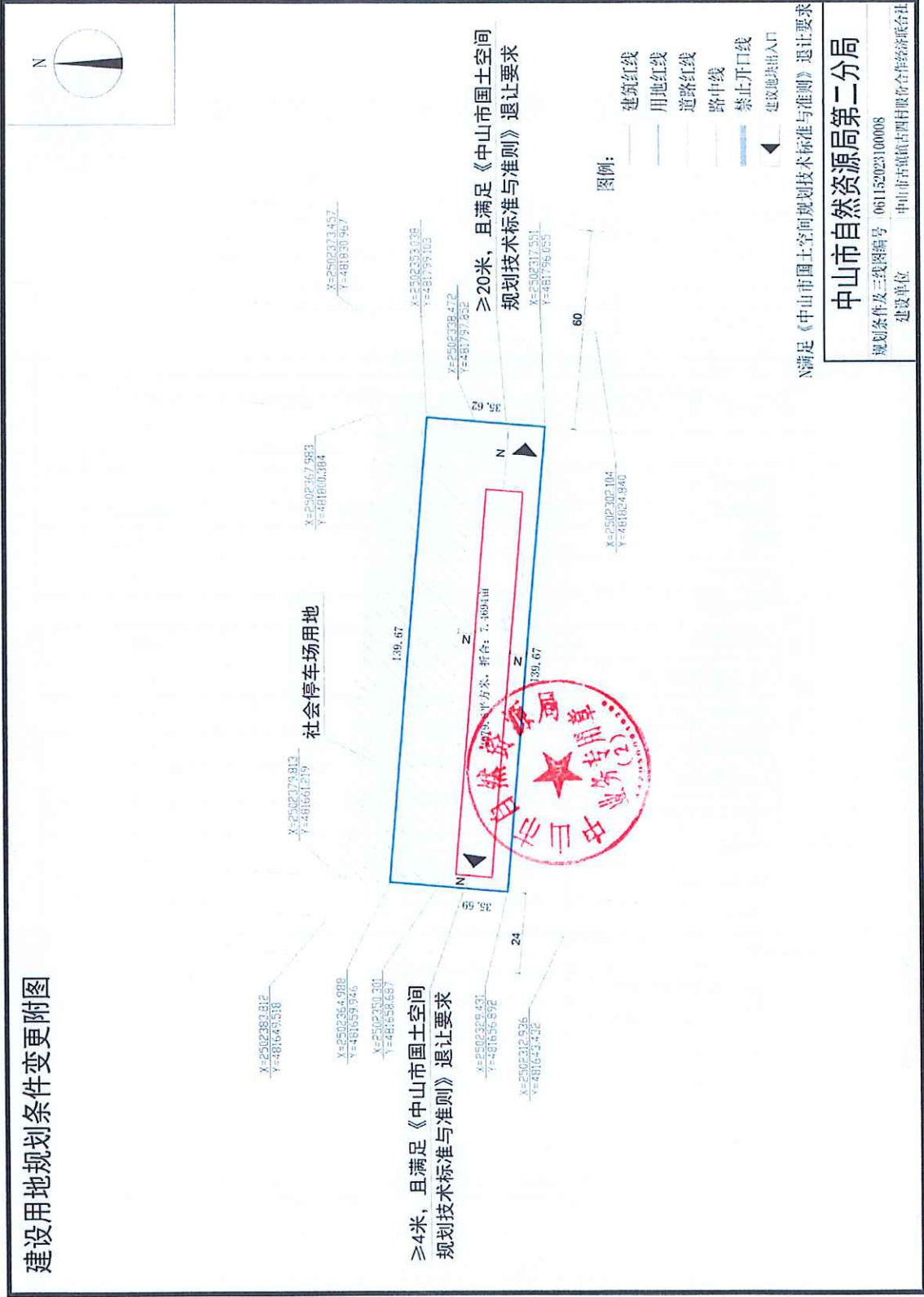
申请单位/申请人	中山市古镇镇古四村股份合作经济联社		项目代码	
用地位置	中山市古镇镇古四村		用地面积 (m ²)	4979.60
建设用地证明文件及编号		控规地块编号	ZX06-09	
土地证号				
不动产权证	粤(2019)中山市不动产权第0294846号			
市批 意见	依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十三条的规定，我局按相关程序对建设单位申请变更规划条件进行审查。同时，依据相关规定，经公示等程序，我局同意变更后的规划条件：			
		原出让合同	控制性详细规划	变更后
	用地面积 (m ²)	4979.60		
	用地性质	商务金融用地	商务用地	商务用地
	容积率	≤5.0	≤5.0	≤5.0
	绿地率 (%)	≥20	≥20	≥20
	建筑密度 (%)	≤50	≤50	≤50
	建筑高度 (米)	≤100	≤100	≤100
	年径流总量控制率 (%) ≥		70	70
	设计降雨量 (mm) ≥			24.9
	可渗透面积比例 (%) ≥			40
	充电桩配建比例 (%) ≥			20
	配套商业面积比例 (%) ≤			
	配套要求			
	用地面积 (m ²)			
	使用性质			
	类型			
	建设规模	总建筑面积 (m ²) ≤		
		负一层建筑面积 (m ²) ≤		
开发强度上限				
竖向利用深度				
其它要求				
变更其他要求	<p>1、项目申请建设工程规划许可、规划条件核实应符合中山市电子报批工作机制相关管理要求。</p> <p>2、有关建筑间距及退让、消防、防灾、日照、节能环保、绿色建筑、无障碍设施、文物保护、光纤入户通信设施、通信基站、地下空间、人防、海绵城市及充电设施配建要求等未尽事宜，须遵循相关专项规划、办理建设规划许可时实施的中山市城市规划技术标准与准则及国家、省、市现行有关法律、法规、规章、规范和技术标准的要求。</p> <p>3、有关排水等市政基础设施设计实施雨污分流，与城市管网衔接，并符合有关法律、法规、规章、规范和技术标准的要求。对于用地周边现状无污水管或现状雨、污管合流的，后续进行建设项目报建和实际开发过程中需为此设立相应的一体式污水处理设施处理达标后再排放，并实行雨污分流。</p> <p>4、电力、电信、燃气、供热与城市管网衔接，符合有关法律、法规、规章、规范和技术标准要求。</p> <p>5、其余未尽事宜按《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》执行。</p>			

注意 事项	<ol style="list-style-type: none">1、依据变更后的规划条件与市自然资源部门签订国有土地使用权出让补充合同；2、本变更后的规划条件为《建设用地规划许可证》的附件，且与附图同时使用，图文一体方为有效文件；3、用地公建配套设施管理按照《中山市已出让居住用地配套公建设施管理操作细则》（中山自然资函〔2022〕656号）执行。4、商住小区的商业建筑与住宅建筑须分离配置；商业建筑必须独立占地，集中配置。
----------	---

中山市自然资源局

2023年11月3日

建设用地规划条件变更附图



N满足《中山市国土空间规划技术标准与准则》退让要求

中山市自然资源局第二分局

规划条件及三线图编号 061152023100008

建设单位 中山市古镇镇古西村股份合作经济联合社

附件 5：南面地块规划条件

中山市建设用地规划条件变更批复书



业务编号：061152023100009

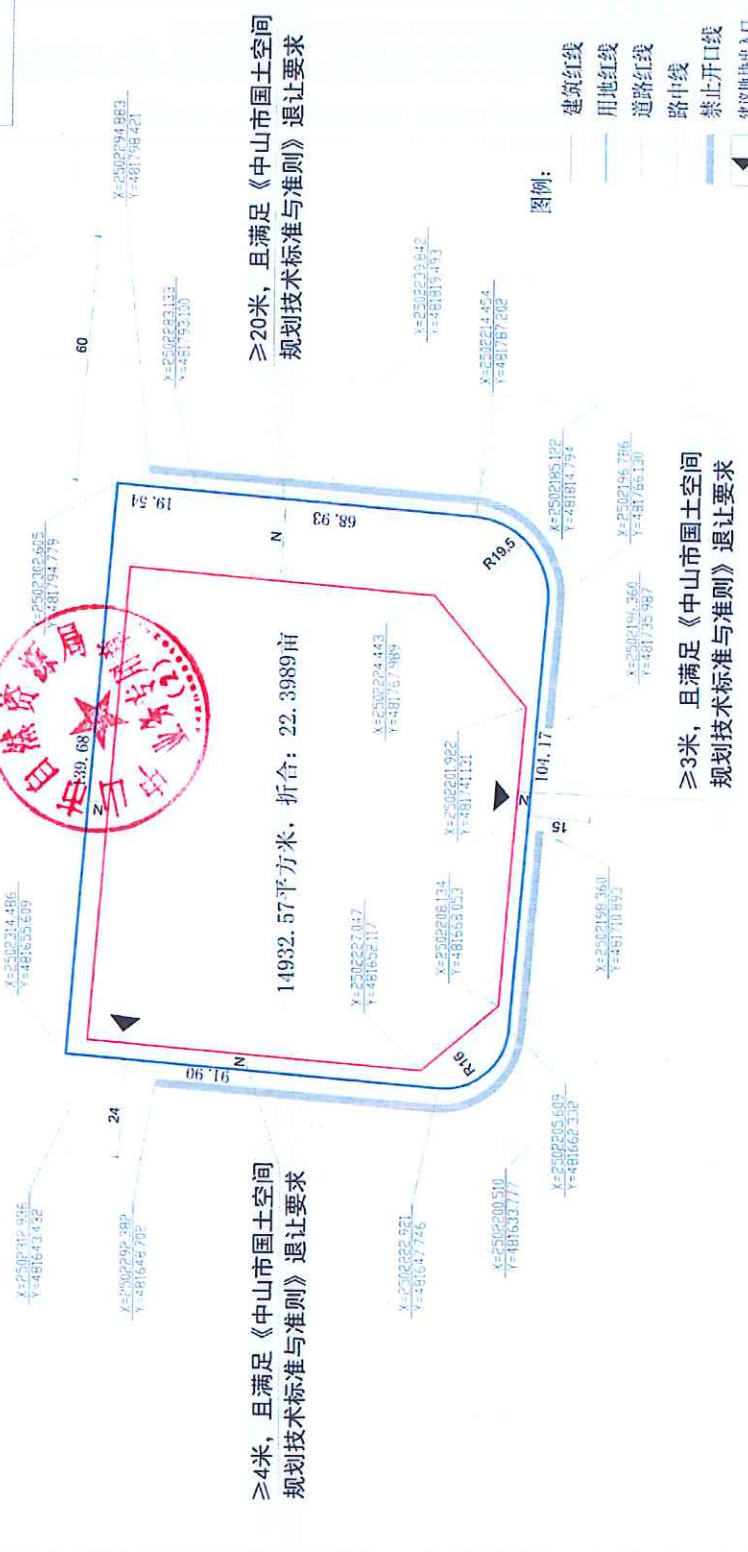
项目编号：062018040035

申请单位/申请人	中山市古镇镇古四村股份合作经济联合社		项目代码		
用地位置	中山市古镇镇古四村		用地面积 (m ²)	14932.60	
建设用地证明文件及编号		控规地块编号	ZX06-09		
土地证号					
不动产权证	粤(2019)中山市不动产权第0294846号				
审 批 意 见	依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十三条的规定，我局按相关程序对建设单位申请变更规划条件进行审查。同时，依据相关规定，经公示等程序，我局同意变更后的规划条件：				
		原出让合同	控制性详细规划	变更后	
	地 表 部 分	用地面积 (m ²)	14932.60		
		用地性质	商务金融用地	商务用地	商务用地
		容积率	≤5.0	≤5.0	1.0-5.0
		绿地率 (%)	≥20	≥20	≥20
		建筑密度 (%)	≤50	≤50	≤50
		建筑高度 (米)	≤100	≤100	≤100
		年径流总量控制率 (%) ≥		70	70
		设计降雨量 (mm) ≥			24.9
		可渗透面积比例 (%) ≥			40
		充电桩配建比例 (%) ≥			20
	配套商业面积比例 (%) ≤				
	配套要求				
	地 下 空 间	用地面积 (m ²)			
使用性质					
类型					
建设 规模		总建筑面积 (m ²) ≤			
		负一层建筑面积 (m ²) ≤			
开发强度上限					
竖向利用深度					
其它要求					
变 更 其 他 要 求	1、项目申请建设工程规划许可、规划条件核实应符合中山市电子报批工作机制相关管理要求。 2、有关建筑间距及退让、消防、防灾、日照、节能环保、绿色建筑、无障碍设施、文物保护、光纤到户通信设施、通信基站、地下空间、人防、海绵城市及充电设施配建要求等未尽事宜，须遵循相关专项规划、办理建设规划许可证时实施的中山市城市规划技术标准与准则及国家、省、市现行有关法律、法规、规章、规范和技术标准的要求。 3、有关排水等市政基础设施设计实施雨污分流，与城市管网衔接，并符合有关法律、法规、规章、规范和技术标准的要求。对于用地周边现状无污水管或现状雨、污管合流的，后续进行建设项目报建和实际开发过程中需为此设立相应的一体式污水处理设施处理达标后再排放，并实行雨污分流。 4、电力、电信、燃气、供热与城市管网衔接，符合有关法律、法规、规章、规范和技术标准要求。 5、其余未尽事宜按《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》执行。				

注意 事项	<ol style="list-style-type: none">1、依据变更后的规划条件与市自然资源部门签订国有土地使用权出让补充合同；2、本变更后的规划条件为《建设用地规划许可证》的附件，且与附图同时使用，图文一体方为有效文件；3、用地公建配套设施管理按照《中山市已出让居住用地配套公建设施管理操作细则》(中山自然资源〔2022〕656号)执行；4、商住小区的商业建筑与住宅建筑须分离配置；商业建筑必须独立占地，集中配置。
----------	---



建设用地规划条件变更附图



满足《中山市国土空间规划技术标准与准则》退让要求

中山市自然资源局第二分局

规划条件及三线图编号 061152023100009

建设单位 中山市古镇镇古田村股份合作经济联合社