**网上竞投交易文件**

第一章 网上竞投交易规则

一、交易方式及原则

项目采取网上竞投的方式进行交易，按照“不低于底价，价高者得”的原则确定竞得人。

二、 竞投规则

（一）项目的交易底价及竞投最低加价幅度由权属人设定，详见交易公告。竞投系统提示竞投活动开始后（系统竞投时长默认为30分钟），所有竞投人都可以按照项目的竞投规则进行报价。第一位报价的竞投人可以报出交易底价，也可以直接报出高于交易底价的价格，但高出交易底价的部分必须为权属人设定的最低加价幅度的整数倍方为有效报价。除已确认享有优先权的竞投人行使优先权报价外，从第二位报价的竞投人开始，竞投人报出的价格都必须高于前一位竞投人报出的有效价格，且高出部分的价格必须为上述最低加价幅度的整数倍方为有效报价。为防止错误操作，系统设置限定每次报价的最高加价幅度为最低加价幅度的10倍。

（二）在竞投开始至30分钟倒计时结束前，所有竞投人都可出价；竞投人一旦报价有效时，前一次报价的竞投人报出的价格则自动默认为“非最高价”，以此类推。在倒计时剩余时间小于3分钟时，只要任何一方报出有效价，系统将自动延时3分钟，重新进行3分钟倒计时，循环往复至倒计时内无其他竞投人报出有效报价，最后一次有效报价则为最高价，报出该价格的竞投人为竞得人。

（三）如竞投结束均无人报价的，项目竞投失败。

（四）对存在原租户优先权的项目，在原租户报名时，系统会对原租户身份信息进行审核确认，审核通过后方能在项目竞投中主张优先权，未报名参与交易或在报名时系统审核不通过的，则不具备该项目的优先权。

（五）已确认项目享有优先权的竞投人，在竞投期间，每次报价均需点击系统中的“主张优先权”功能（按钮）主张优先权，否则视为在该次报价中放弃优先权。竞投人主张优先权后，竞投系统默认该竞投人本次报价与上一位竞投人相同，在竞投结束前如无其他竞投人再报出有效价格的，主张优先权的竞投人则以该报价竞得该项目。

享有优先权的竞投人主张优先权并报价后，一旦有其他竞投人继续报出有效价格的，享有优先权的竞投人之前主张的优先权则失效，但享有优先权的竞投人可以继续以其他竞投人最新的报价主张优先权，直至产生竞得人。

（六）竞投系统为每一个竞投人分配一个竞投席位号，竞投活动结束前，各竞投人以竞投席位号参与竞投，竞投人姓名或者名称等信息不对其他竞投人、监督人员公开；竞投活动结束后，公开竞得人姓名或者名称信息。

（七）竞投人一经报价，不得反悔，否则所缴纳的交易保证金不予退还。

三、根据《佛山市三水区农村集体资产交易管理办法》第四十九条有关规定，交易结果公示期间收到投诉的，交易双方按照投诉处理结果确定是否继续签订合同。因特殊情况，农村集体和竞得人未按规定时间签订合同的，农村集体和竞得人达成一致意见后，可暂缓签订合同。未经农村集体同意，竞得人因自身原因，未按规定时间与农村集体签订合同的，视为放弃竞得资格，农村集体不再接受该竞得人参与本项目的竞投。竞得人交纳的交易保证金按照交易规则处理。  
 四、根据《佛山市三水区农村集体资产交易管理办法》第五十九条有关规定，农村集体资产交易和合同履约过程中，竞投人和竞得人存在下列情形之一的，从农村集体申请、镇（街）农业农村主管部门审批、区交易服务机构确认之日起，可以禁止其在三水区3年内参与农村集体资产项目竞投。  
 （一）参加集体资产交易，存在有弄虚作假、串通竞投、行贿、敲诈勒索、威胁他人情形的；存在其他严重扰乱交易秩序、影响交易正常进行行为的。  
 （二）未经农村集体同意，竞得人2次放弃交易的，从第2次放弃交易之日起计算。  
 （三）在报名参与竞投时，存在拖欠集体租金或其他款项以及霸占农村集体资产的，合同履行过程中未按合同规定时间交纳租金，拖欠期超过6个月（从第一笔欠款计算）的。  
 （四）因原租户不按合同约定，逾期不清场、拒绝交出合同标的物的。  
 （五）已被纳入各级政府或部门其他公开性信用警示名单的。  
 竞投人和竞得人还清所有欠款、撤出原租用的集体资产或交还标的物并赔偿集体损失的，经农村集体申请、镇（街）农业农村主管部门审批、区交易服务机构确认后可立即恢复其参与农村集体资产项目竞投资格。

五、交易保证金处理规则

（一）交易服务机构为确保整个交易工作的“公开、公平、公正”，受项目权属人的委托，向各竞投人代收本项目的交易保证金，由此而产生的权利和义务全部由项目权属人承担；竞投人对交易保证金的处理有异议的，竞投人直接与项目权属人协商沟通解决。

（二）交易保证金处理规则

1.未竞得该项目的竞投人交纳的交易保证金的处理规则：

（1）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 5 个工作日内不计利息原额退还。

（2）在交易结果公示期间，如收到对交易程序或交易结果提出书面异议或投诉的，则在异议或投诉处理完毕后，按照以下原则处理：

①经核实，异议或投诉事项不属实或不成立的，在异议或投诉处理完毕后，5 个工作日内不计利息原额退还。

②经核实，异议或投诉事项属实，但未达到本文件“违约违规责任”中竞投人所应承担的责任及不影响整个交易结果的，在异议或投诉处理完毕后，5 个工作日内不计利息原额退还。

③经核实，异议或投诉事项属实的，且应承担本文件“违约违规责任”中竞投人应承担的责任的，按照相关条款处理。

2.竞得人交纳的交易保证金的处理规则：

（1）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，则在交易结果公示结束后，5 个工作日内不计利息原额划拨至权属人提供的银行账户，转为合同履约保证金，如交易保证金超过合同履约保证金的，剩余部分由权属人在合同签订后不计利息退还竞得人；若交易保证金低于合同履约保证金的，则由竞得人按照项目权属人的要求补足。

（2）在交易结果公示期间，如收到对交易程序或交易结果提出书面异议或投诉的，则在异议或投诉处理完毕后，按照以下原则处理：

①经核实，异议或投诉事项不属实或不成立的，则在在异议或投诉处理完毕后，5 个工作日内不计利息原额划拨至权属人提供的银行账户，转为合同履约保证金，如交易保证金超过合同履约保证金的，剩余部分由权属人在合同签订后不计利息退还竞得人；若交易保证金低于合同履约保证金的，则由竞得人按照项目权属人的要求补足。

②经核实，异议或投诉事项属实，但未达到本文件“违约违规责任”中竞投人所应承担的责任及不影响整个交易结果的，在异议或投诉处理完毕后，5 个工作日内不计利息原额划拨至权属人提供的银行账户，转为合同履约保证金，如交易保证金超过合同履约保证金的，剩余部分由权属人在合同签订后不计利息退还竞得人；若交易保证金低于合同履约保证金的，则由竞得人按照项目权属人的要求补足。

③经核实，异议或投诉事项属实的，且应承担本文件“违约违规责任”中竞得人应承担的责任的，则按照本文件“违约违规责任”的相关条款处理。

六、违约违规责任

（一）竞投人存在下列情形之一的，取消其竞投资格：

1.在交易结果公示结束前，被投诉或举报提供虚假资料报名或举报采取不正当手段参与竞投，并经核实的。

2.在交易结果公示结束前，被投诉或举报，经查实属于禁止参与农村集体资产项目竞投情形的。

3.其他法律法规规定的情形。

（二）竞得人存在下列情形之一的，取消其竞得资格：

1.在交易结果公示结束后，未在规定的时间内到指定场所签订合同（在交易结果公示期间，有人对交易结果提出异议或投诉，正在核实相关情况的除外）。

2.被取消竞投资格的。

3.其他法律法规规定的情形。

（三）竞投人或竞得人存在下列情形之一的，其报名时所交的交易保证金按以下原则处理：

1.在交易结果公示结束前，被投诉或举报提供虚假资料报名、或属于《佛山市三水区农村集体资产交易管理办法》第四十九条、第五十九条规定禁止参与竞投情形仍报名参与竞投的、或采取不正当手段参与竞投的，并经核实，其交纳的交易保证金作为违约金，全额不予返还；

2.在交易结果公示结束后，未在规定的时间内到指定场所签订合同的（在交易结果公示期间，有人对交易结果提出异议或投诉，正在核实相关情况的除外），其交纳的交易保证金作为违约金，全额不予返还。该竞得人视为放弃竞得资格，农村集体不再接受该竞得人参与本项目的竞投。

（四）竞投人或竞得人被取消竞投资格或竞得资格的，农村集体不再接受该竞投人或竞得人参与本项目的后续竞投工作。

七、纠纷处理

（一）竞投人（包括竞得人）与项目权属人就本次交易事宜（包括交易保证金处理规则）有争议的，由竞投人（竞得人）与项目权属人自行协商解决，无法达成一致意见的，通过法律途径解决，与交易服务机构无关。

（二）项目标的物实际面积与交易公告载明的面积对比，上下浮动比例超过交易公告载明面积的 5％的，农村集体可与竞得人协商，按实际面积计算租金；如在合同签订前，发现面积差异之日起 10 个工作日内无法达成一致意见的，竞得人和农村集体均可申请取消本次交易结果，由农村集体报镇政府（街道办事处）核实通过后，向区级交易服务机构申请办理取消交易结果。交易结果取消后，原竞得人的交易保证金由农村集体与竞得人协商处理，区级交易服务机构按照农村集体出具的书面通知执行。

（三）本规则未尽事宜解释权归本项目权属人。

第二章 异议投诉及合同履约

一、竞投活动结束后，本项目交易结果将在佛山（三水）农村集体“三资”管理服务平台网站（网址：https://3z.ss.gov.cn/)、项目权属人所在地的公开栏、标的物所在地公示5个工作日，公示期间如对交易程序或结果有异议，请向三水区农业农村局反映，反映情况必须以实名的方式提供书面材料，并留联系电话和通讯地址；以单位名义反映的，反映材料应加盖单位印章。

二、在交易结果公示期间，如无人提出异议或投诉的，无特殊情况下，竞得人及项目权属人应在公示结束后 5 个工作日内在镇人民政府（街道办事处）指定的场所签订合同；如有人对交易程序或结果提出异议或投诉的，待异议或投诉事项处理完毕后，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，在处理完毕后 5 个工作日内签订合同）。

三、竞投活动结束后，竞得人自行下载《三水区农村集体资产网上竞投成功确认书》，签订合同时，竞得人需出示《三水区农村集体资产网上竞投成功确认书》，并按照合同约定缴纳合同履约金。如因竞得人原因逾期不签订合同的，则视为竞得人自动放弃成交权，并由项目权属人收回该项目。

第三章 系统故障的处理及责任

一、网上竞投交易过程所涉及的时间均以交易系统服务器时间为准，数据记录时间以数据信息到达交易系统服务器的时间为依据。由于竞投意向人自身终端设备时间与交易系统时间不符而导致未按时参与报价的，后果由竞投意向人自行承担；

二、因竞投意向人使用的计算机、手机、平板电脑等设备遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障、遗忘或者泄露密码等任何原因导致不能正常登录交易系统进行报价的，后果由竞投意向人自行承担；

三、因竞价标的所有权人的故意或过失致使竞投人遭受损失和竞价活动产生争议的，交易服务机构不承担任何责任。

四、 因竞投人如下行为产生的一切后果，区交易服务机构不承担任何责任：

（一）竞投人未及时关注佛山（三水）农村集体“三资”管理服务平台、三水三资小程序发布的相关竞价活动信息的；

（二）竞投人所填写的信息不真实、不准确或不完整而造成注册账户无法激活的；

（三）竞投人自身的终端设备和网络异常的；

（四）因竞价活动的时间以佛山（三水）农村集体“三资”管理服务平台提供的网络竞价系统时间为准，由于竞投人自身或网络延时原因导致时间不符而未按时参与竞价的。

五、网上竞投系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等任何原因而导致网上竞投活动被迫停止的，交易服务机构及时中止、终止或重新另行安排时间组织竞投活动，原交易结果作废，交易服务机构不承担任何责任；

六、因网上竞投系统故障或其他不可抗力等因素导致网上竞投活动延期或者改期的，交易服务机构将在第一时间告知所有竞投人或竞投意向人，交易服务机构不对交易项目延期或改期可能造成的损失承担任何责任。