

江门市公共资源交易中心 产权电子交易项目须知

一、项目披露信息

1. 竞投保证金由竞投人在竞投前划入江门市公共资源交易中心指定账户。竞投人须交纳保证金才能参与竞投，竞投成功并签订合同、竞投方按租赁合同约定缴交相应的租赁保证金给出租方后，竞投保证金将原路无息全数退回给竞投方；

如竞投成功者不与出租方签订租赁合同或违反竞租其他约定的，出租方有权没收保证金（在承租期内违约，按租赁合同约定处理）和追索违约方的相关责任。竞投不成功者，则全部保证金无息全数予以退还，出租方将不作任何补偿或赔偿。

2、租赁期为 5 年，双方在签订《成交确认书》后于十个工作日内签订租赁合同，并按合同的约定履行。

3、因本项目租赁所涉及的房产税、土地使用税由出租方承担；因使用房屋产生的费用及承租方经营所产生的税费（包括但不限于经营税费、水费、电费、网络费、电视收视费、卫生费、治安费、清洁费、排污费等）均由承租方承担。

4. 未经出租方书面同意，承租方不得以转租、分租、转让、出借、赠与、抵押等方式处置标的物，不得与任何第三方合作经营租赁标的。

5. 出租方是按标的物的现状交付给承租方使用，承租方

在租赁合同上签名盖章则视为标的物的安全性、现状及其权属的确认，并清楚知道标的物存在的各种瑕疵，不以此为由向出租方主张补（赔）偿或终止合同等。

6. 标的物内的杂物和垃圾由承租方负责清理及承担清理的费用，且不设装修免租期。

7. 租赁期限届满或因承租方原因租赁提前终止的，标的物中的不动产（包括水、电、消防设施等）和不可拆卸设施、装修物，不论是否由承租方出资建设，全部归出租方所有，承租方不得破坏。

8. 租金支付方式：租金按月结算，按照“先交租后使用”的原则，承租方须在每月（每个租金周期）的第 10 日前结清本月租金。

9. 其他未尽事宜在正式租赁合同中约定。

二、竞投人资格要求

申请竞投人可以是中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，法律、法规对申请人另有规定的除外。

三、竞投信息

（一）本项目挂牌起始价、最低增价幅度及竞投保证金要求详见项目《公告（通告）》。

本项目保证金须缴付至由江门市公共资源交易电子交易系统—产权电子交易系统（以下简称“产权交易系统”）提供的银行账户。

（二）时间安排

1. 公告时间：2022 年 06 月 28 日至 2022 年 07 月 06 日；

2. 标的查看时间：2022年07月04日至2022年07月05日【请与委托方（业主方）电话预约查看标的】；

3. 竞买申请时间：2022年06月28日08时30分至2022年07月06日17时30分；

4. 缴交保证金时间：2022年06月28日08时30分至2022年07月07日09时45分；

5. 网上自由报价时间：2022年07月07日10时00分至2022年07月08日10时00分；

6. 限时竞价时间：2022年07月08日10时00分起。

（三）本交易项目只接受网上竞投申请，相关申请须在产权交易系统进行操作。参加网上挂牌交易活动须经过以下流程：竞投人网上注册用户—提交项目报名申请—按时足额交付竞投保证金—获得竞投资格。报名申请地址：
<http://ggzy.jiangmen.cn/G2/gbmp/g-index.do>

（四）本交易项目按《江门市产权电子交易规程》（以下简称“《规程》”）的规定程序进行，竞投人可在江门市公共资源交易中心交易平台详细阅读该《规程》。地址：
http://www.jiangmen.gov.cn/bmpd/jmsggzyjyzx/czzy/cqjy/content/post_849737.html

（五）我中心需对挂牌交易条件进行修改、补充时，将在产权交易系统或江门市公共资源交易中心门户网站上发布变更挂牌《公告（通告）》，竞投人应当及时关注项目挂

牌交易信息。发出的修改、补充《公告（通告）》，与本《交易须知》、《公告（通告）》及相关交易文件具有同等效力。若与本《交易须知》、《公告（通告）》及相关交易文件有矛盾时，以日期在后者为准。

四、交易项目相关文件的浏览及下载

竞投人可在产权交易系统或江门市公共资源交易中心门户网站浏览或下载本交易项目相关文件。

五、网上竞价交易程序

（一）竞投人登记

1. 竞投人须在产权交易系统中办理身份注册，竞投人在注册账户时应当按照规定准确、真实填写自己所注册账户的相关资料。

2. 竞投人应当详细阅读挂牌《公告（通告）》、《交易须知》和标的相关信息。竞投人对相关文件有疑问的，可以向交易中心或委托方咨询。竞投人可以现场查看标的物，对标的物现状有疑议的，应当在提交竞投申请前提出书面意见。竞投申请一经提交，即视为对标的物现状及相关情况无异议。

3. 产权交易只接受网上竞投申请，不接受电话、邮寄、书面、口头等其他形式的申请。

4. 竞投申请提交后，竞投人需在产权交易系统的保证金交纳页面中选择一间银行交纳保证金，产权交易系统将自动分配一个交纳保证金账号给竞投人。该账号一经分配不得变更且为唯一账号，竞投人须按规定向此账号交纳足额保证

金。

竞投人应当通过本人账户采取银行转账的方式交纳保证金。产权交易系统在确认保证金按时足额达账后自动赋予参与竞投的资格。每笔保证金只对应竞投一项标的，如需竞投多项标的，则须分别交纳保证金至各标的对应的账号。

保证金交纳截止时间以挂牌《公告（通告）》规定时间为准。在此时间点之前达账的保证金被视为有效，否则被认定为无效。

5. 按挂牌《公告（通告）》要求，采取事后审核竞投人资格条件的，竞投人应当于竞投成功后向交易中心递交下述材料：

企业法人需提交的材料（原件或复印件并盖章确认）：

- （1）企业法人营业执照；
- （2）组织机构代码证；
- （3）法定代表人身份证；
- （4）通告规定的其他材料。

自然人需提交的材料（原件或复印件）：

- （1）身份证；
- （2）通告规定的其他材料。

按挂牌《公告（通告）》要求，须事前审核竞投人资格条件的，竞投人应当在竞投申请起止时间内向交易中心递交上述材料，经交易中心审核后，才可以办理竞投申请。

6. 根据有关法律、法规、规章和政策规定，部分竞投人对标的享有优先购买（承租）权的，交易中心须在挂牌《公

告（通告）》中如实反映。网络竞价过程中上述竞投人可以在同等条件下行使对标的的优先购买（承租）权，也可以放弃该权利。享有优先购买（承租）权的竞投人，须在竞投申请起止时间内提交竞投申请，否则视为放弃该权利。

（二）网络竞价

1. 在挂牌《公告（通告）》规定时间内，竞投人通过产权交易系统办理了竞投申请并足额交纳保证金后，获得参与竞投的资格即可登录产权 ([http://www.gd.gov.cn]) 系统进行网络竞价。

2. 网络竞价分为“网上自由报价”和“网上限时竞价”两个阶段，网络竞价时须遵守下列规定：

（1）以增价方式进行报价；

（2）竞投人可以多次报价；

（3）初次报价不得低于挂牌价；

（4）每次报价应当比当前最高报价价位递增 1 个加价幅度价位或 1 个加价幅度价位的整数倍。

3. 竞投人应当谨慎报价，报价一经提交并经产权交易系统记录即视为有效报价，不得撤回。

4. 网上自由报价期间原则上为 1 天，从当日 10 时起至次日 10 时止，具体信息以挂牌《公告（通告）》规定为准。在网上自由报价期间，竞投人可以对标的不受每轮报价时间限制自由地充分报价，报价只要高于现有最高报价，且高出部分为加价幅度的整数倍，即被视为有效报价。

5. 在挂牌《公告（通告）》规定的网上自由报价期限截止后，产权交易系统随即进入网上限时竞价阶段。所有竞投

人均可以参与网上限时竞价。

6. 网上限时竞价时间周期统一设置为 5 分钟。

7. 网上限时竞价可以有多个时间周期组成，在每个时间周期内有竞投人加价的，则以此报价时间为新的时间周期起点，往后等待新的报价，直至最后一个时间周期内没有新的有效报价为止。

网上限时竞价结束后，产权交易系统将自动关闭报价通道，并确认当前最高报价为最终报价。

（三）成交确认和资金结算

1. 网上限时竞价结束后，产权交易系统按照下列规定确认交易结果：

（1）最终报价且不低于保留价的竞投人被确认为竞得人；

（2）在整个网络竞价期间内无报价、最终报价低于保留价或不符合挂牌《公告（通告）》规定条件的，标的不成交。

2. 标的成交后，交易中心应当公告交易结果并及时通知竞得人在 3 个工作日内持有关资料到交易中心审核，审核通过后签订《成交确认书》，并在挂牌《公告（通告）》规定的期限内支付相关款项。竞得人凭《成交确认书》和缴付相关款项凭证在《成交确认书》规定的期限内与委托方签订合同，并按合同规定办理标的物交付和资金结算手续。

3. 标的成交后，竞得人交纳的保证金按挂牌《公告（通告）》规定的方式处置。未竞得人交纳的保证金，交易中心

应当在网络竞价结束后的 5 个工作日内办理保证金（不计利息）退还手续。

4. 若无特别约定，交纳保证金、支付相关款项及其他按规定需支付的费用均使用人民币计价结算。