

# 电子竞价交易规则

项目编号：螺涌(一社)LX20240023

本交易服务机构受广州市白云区松洲街螺涌村第一经济合作社委托，以电子竞价方式对广州市白云区螺涌北路六街6号3楼006单元物业（以下称租赁标的物）进行招租。为确保本次交易活动的公开、公平、公正，现本交易服务机构根据《广州市白云区农村集体资产交易管理办法》制定本《交易规则》。

## 第一章 交易情况说明

### 第一条 特别提示

凡参加本交易机构网上竞价活动的意向方应仔细阅读并遵守本规则，汇缴交易保证金前，意向方须认真阅读白云区集体经济组织“三资”管理平台的竞投公告、交易规则、承诺书等相关内容。意向方一旦参与（以提交报名资料为准）本次交易活动，即表明意向方已完全理解并接受本《交易规则》及其附件的一切约定，并愿意按本《交易规则》及其附件的约定履行义务，同时享有相应权利。

### 第二条 交易基本信息

交易标的物基本信息、意向方资格条件、交易条件详见委托方提供的《交易方案》和《交易合同》样本，其他事项由意向方自行向委托方了解，本交易服务机构不对上述信息承担任何责任。

## 第二章 网上竞投流程

### 第三条 注册账号（已注册账号的用户可以直接报名）

意向方须通过白云三资微信小程序或白云区三资平台（<http://3z.by.gov.cn>）注册账号，意向方需根据其具体身份（独立法人、个体户、自然人）选择对应的身份填写信息，注册信息必须真实有效，**由于意向方的注册身份信息须与后期交纳交易保证金的身份信息、签订合同的身份信息保持一致，请意向方谨慎填写。**填写的信息提交后台人员审核后通过，账号注册工作才正式完成。账号注册及相关操作指引网址：



1、电脑版：<http://3z.by.gov.cn>；2、微信小程序版：

#### 第四条 报名

报名截止前，意向方须知悉交易公告及其附件内容，签订电子版承诺书，线上填写报名信息，提交报名信息待审核（有线下提交报名资料的、须线下向交易机构提交报名纸质资料）。

#### 第五条 资格审查

交易机构根据意向方资格条件对报名资料组织审查，审查完成后，意向方可通过网上竞投系统查看审查结果。提交报名资料的意向方同意授权本交易机构向第三方提交意向方的基本信息核查有关信息（诉讼信息、征信信用等）。

#### 第六条 交易保证金管理

（一）交易保证金金额：详见交易公告。

（二）交易保证金指定汇款账户：

收款单位	见交易公告
开户行	见交易公告
账号	见交易公告

（三）交易保证金有效到账时间：见交易公告

（四）原则上意向方须使用其名下账户向本交易服务机构指定账户在规定时间内以银行转账方式一次性足额汇缴交易保证金，方可获得竞投活动参与资格成为竞投人。意向方应在汇缴交易保证金时注明项目编号，**交易保证金的有效缴纳以银行到账时间为准**，如因报名人原因需委托他人代缴的应出具委托书。本项目暂不支持支付宝、微信等不能显示汇款账户信息的第三方平台转账，如意向方未按规定方式缴纳交易保证金导致不能获得竞投参与资格的，由意向方自行承担由此产生的全部风险和责任。

（五）竞投人被确认为竞得人，竞得人应在规定时间内与集体经济组织（委托方）签订交易合同，并在约定时间内缴纳合同履约金，集体经济组织（委托方）及时将交易合同交街道备

案，街道收到集体经济组织（委托方）提交的交易合同后，7 个工作日（次个工作日开始计算）内按原款汇入路径无息退回交易保证金。

（六）若意向方于竞投会前放弃竞投资格，或未被确认为竞得人的，其缴纳的交易保证金于交易结果公示期满（公示期为 5 个工作日，自电子竞投结束次日起开始计算）后 5 个工作日内按原款汇入路径无息退回。

（七）竞投人被确认为竞得人后，未在规定的时限内与集体经济组织（委托方）签订《成交确认书》或交易合同（含逾期签订或放弃签订等情况），经街道交易服务机构或集体经济组织（委托方）确认取消其竞得资格，竞投人已缴纳的交易保证金不予退回，将交易保证金划归集体经济组织（委托方）作违约金处理，集体经济组织（委托方）有权将交易标的物重新交易。如该交易保证金不足以补偿因竞得人前述行为而导致委托方和本交易服务机构遭受的损失时，竞得人还应就该损失差额承担赔偿责任。

（八）如报名人在交易服务机构审核通过交易报名资格之前，已将交易保证金转入街道指定银行账户，经街道交易服务机构审核发现其不符合竞投人资格条件的，其缴纳的交易保证金在交易公告期满后 5 个工作日内（次个工作日开始计算）按原款汇入路径无息退回。

（九）如出现意向方误缴交易保证金情况，由误缴人提交误缴退回申请书，收到申请书后 5 个工作日内（次个工作日开始计算）按原款汇入路径无息退回。

（十）因特殊原因提前终止交易公告，报名人的交易保证金于发布终止公告后，5 个工作日内（次个工作日开始计算）按原款汇入路径无息退回。

（十一）若意向方有弄虚作假、威胁恐吓、欺诈、串通压价、抬价、商业贿赂等违法行为的，经街道交易服务机构和委托方共同确认取消竞投活动参与资格以及竞得资格的，其交易保证金不予退回，将交易保证金划归集体经济组织（委托方）作违约金处理。

（十二）其他特殊情况，报松洲街道办事处研究决定。

## 第七条 竞投时间及方式

（一）竞投开始时间：见交易公告（如有调整将另行通知）。

(二) 计划竞投结束时间：见交易公告（竞投结束时间可能因最后 3 分钟报价延时规则而晚于竞投计划结束时间，如有调整，以交易系统提示时间为准）。

(三) 交易底价及竞投阶梯：见交易公告，竞投人可以对标物进行充分报价，其报价高于现有最高报价（首次报价可为交易底价）方为有效报价。

(四) 竞投方式：竞价系统提示竞价活动开始后，第一位报价的竞投人可以以底价进行报价，后续竞投人应以高于上一位竞投人的价格进行报价（高出部分须为竞价阶梯的整数倍）。竞投人一经在线上确认报价，不得撤回，被视为是意向方的行为。到达计划竞投结束时间，如果最高报价的出价时间不在计划竞投结束时间前 3 分钟内报价，按计划竞投结束时间终止交易，此期间出价最高者为竞得人；如有竞投人在计划竞投结束时间前 3 分钟内出价，竞投结束时间在计划竞投结束时间的基础上后延 3 分钟，在后延 3 分钟内，如有人继续出价，则竞投结束时间在该出价人出价时间基础上后延 3 分钟，直至后延时间内无人报价，竞投期间，最高报价者为竞得人。如竞价系统提示竞价活动开始后，直到计划竞投结束时间内，所有竞投人都无报价，竞价系统则宣布本项目竞价失败。

(五) 若本次网上竞投对优先权人【原承租方、集体经济组织成员】给予优先承租权的安排。优先权人在竞投过程中参与报价，当非优先权人报出当前最高价格时，优先权人可以选择以该最高报价相等的价格行使优先权。若优先权人行使上述优先权，且非优先权人不再加价，则优先权人成为竞得人；若非优先权人再行加价，优先权人放弃行使优先权和加价，则最高有效报价的非优先权人为竞得人。如果有多位优先权人同时行使优先权且无人加价，原承租方优先权在先；不能确定优先权次序的，以现场抽签方式确定竞得人。

#### 第八条 签订成交确认书

竞得人须在电子竞投活动结束后 3 个工作日内（次个工作日开始计算）到出租方（委托方）办公地点签订《成交确认书》。

#### 第九条 签订合同

竞得人须在交易结果公示期（公示期为 5 个工作日，自电子竞投结束后次个工作日开始计

算)结束后5个工作日内至出租方(委托方)办公地点与出租方(委托方)签订《交易合同》,如竞得人无法联系出租方(委托方)的,应在签约时间内联系本交易机构(联系方式见交易公告)协调签约事宜。

### 第三章 异常应急处置情况

第十条 农村集体经济组织“三资”网上竞投过程中,发生第三条所列情形,导致网上竞投受到影响的,区分影响的严重程度,由交易机构按以下程序进行处置:

(一)经研判,故障能在短时间内排除,对网上竞投流程不产生实质性影响的,由交易机构加强对网上竞投的全程监控。

(二)故障发生在网上竞投开始前,经研判,故障不能在短时间内排除,将影响网上竞投正常开展的,由交易机构发交易布延期公告,并及时通知委托方及竞投人。故障排除后,由交易机构重新确定交易时间,发布恢复交易的公告,并及时通知委托方及竞投人。

(三)故障发生在网上竞投过程中,经研判,故障不能在短时间内排除,将影响网上竞投继续正常开展的,由交易机构发交易布中止公告,并及时通知委托方及竞投人。故障排除后,由交易机构重新确定交易时间,发布恢复交易的公告,并及时通知委托方及竞投人。

故障发生前已报价的,该报价在竞投恢复后仍然有效。系统因故障导致竞投报价数据丢失,又没有其他证据证明故障前已报价的,恢复交易后从交易底价开始竞投。

(四)如果标的在系统发生异常前已竞价结束,如项目只有1人报名且该在系统故障前已出价,并经系统确认显示其为最高报价的,该标的确认为交易成功,可以无需重新竞投。

第十一条 因竞投人使用的计算机或手机遭遇网络堵塞、病毒入侵及其软、硬件出现故障或遗忘、泄露相关密码等个人原因,不能正常登录网上竞投系统进行报名、缴纳保证金、竞价的,后果由竞投人自行承担。

第十二条 竞投人因使用的电脑遭遇其他竞投人人为攻击出现计算机故障,导致无法参与正常竞价的,被攻击的竞投人可向所在地公安机关报案。

对人为攻击事实成立的,根据公安机关出具的相关证明,交易机构将取消涉案竞投人的竞投

资格，按规定纳入区“三资”平台投标人信用管理，保留追究攻击和涉案竞投人法律责任的权利，并对该标的重新组织交易。

#### 第四章 风险提示及其他

##### 第十三条 关于瑕疵的说明

(一) 本次交易活动对租赁标的物按照现有质量和权属状况出租。本交易服务机构及委托方声明对租赁标的物不承担瑕疵担保责任。意向方须仔细阅读本规则及其附件中的规定及要求，意向方一旦参与本次交易活动即视为其已经认同租赁标的物现有质量和权属状况，遵守项目公告、本规则及其附件的有关内容和规定并承担相应的义务、享有相应的权利。

(二) 意向方须仔细阅读本项目的相关资料，自行对租赁标的物进行必要和适当的独立调查和分析，对租赁标的物作出充分的了解，并对承租租赁标的物后可能发生的费用和存在的风险进行充分的评估；不依赖于委托方及本交易服务机构提供的信息和解释，同意本交易服务机构对租赁标的物不承担任何瑕疵担保责任，并愿意自行承担参与竞投所带来的所有风险。

(三) 意向方应认真填写注册报名和申请竞投信息，申请竞投信息必须真实、准确、完整。如因意向承租方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，交易服务机构不承担任何责任。

(四) 意向方应对自己的注册账户信息保密，并遵守本规则，每个注册账户仅供一位意向方使用，**任何使用意向方用户名和密码进入竞投大厅的一切行为均被视为是意向方的行为，并承担因此而产生的一切法律后果及责任。**因意向方原因导致其注册账户信息泄露而造成的一切后果，本交易服务机构不承担任何责任。

(五) 如意向方发现注册账号及密码被冒用或盗用或任何其他未经合法授权的情况时，应立即以书面形式通知本交易服务机构，要求本交易服务机构冻结相关权限。对意向方提出的请求采取措施的合理权限之前，本交易服务机构对已发生的行为及导致的意向方的损失不承担任何责任。

(六) 由于意向方自身终端设备和网络异常等原因导致无法正常竞投的；因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致网站服务异常、竞投活动中断的，本交易服务机构不承担任何责任。

(七) 如本交易服务机构发现或接到有关人员举报意向方之间采用同一 IP 地址进行网络竞投的，视为意向方之间互相串通，本交易服务机构有权中止竞投过程、废除交易竞投结果，并保留依法追究相关责任人的权力。

(八) 本场竞投活动的相关信息在村社公开栏和白云区集体经济组织三资管理平台网站及时发布，意向方应随时予以关注，否则因意向方未及时关注信息而导致的一切后果由该意向方自行承担，本交易服务机构不承担任何责任。

(九) 在任何情况下，本交易服务机构、委托方不承担任何由于意向方使用或无法使用竞得人无法使用白云区三资平台 (<https://3z.by.gov.cn>) 和白云三资微信小程序 (包括但不限于不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击导致网站服务异常或意向方终端设备原因等) 所造成的赔偿责任 (包括但不限于任何直接、间接赔偿责任)，该条款适用于所有基于债权、物权等产生的责任纠纷。

(十) 意向方应按照本规则的有关规定向本交易服务机构足额缴纳交易保证金。如因意向方未及时、足额缴纳交易保证金，造成意向方注册账户未被激活而不能参与竞投的，本交易服务机构不承担任何责任。

(十一) 对于注册、报名、竞投等操作的未尽事项请前往三资交易系统查看《白云区网上交易系统用户手册》及观看操作指引视频。

#### 第十四条 附则

(一) 在交易活动中，为维护交易各方权益，反对和抵制任何欺诈、串通压价、商业贿赂等行为，确保交易活动的公正、公开、公平。参与本次交易活动的竞投方当事人在交易活动中有欺诈、串通压价、商业贿赂、违约等行为的，有关单位和人员将被依法追究法律责任，并记录其失信行为，限制其参与白云区其他集体资产交易。在竞价开始后，所有竞投人都未出价，

导致交易流拍，交易管理机构将对本场交易所有竞投人记录一次失信行为，累计三次将被限制参与白云区其他集体资产交易。

(二) 交易保证金账户开立单位对交易保证金进行监管，对交易保证金的安全监管承担法律责任。

(三) 承租方应按照本规则所附的《交易合同》样本与委托方签订《交易合同》，如最终签订的《交易合同》与本规则所附的《交易合同》样本相比有实质性修改的，本交易服务机构将不予备案并办理相关后续手续，由此产生的一切责任由委托方与承租方承担。委托方与承租方在履行《交易合同》中产生的法律责任，由合同各方依法解决，本交易服务机构不承担任何连带责任。

(四) 因委托方或交易监督部门提出延期、撤销或中止交易，或因不可抗力等非本交易服务机构原因而延期、撤销或中止交易活动的，本交易服务机构不就意向方的交易保证金利息、资金占用损失或其他损失承担赔偿责任。

(五) 本网上竞投规则及相关未尽事项的解释权归本交易机构。

附件：1、交易方案

2、交易合同

3、成交确认书

松洲街交易服务机构

2024年 月 日