**交易文件**

第一章 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方设定，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方设定的最低加价幅度的整数倍方为有效报价。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。

（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）享有项目法定优先权的原租户，如报名参与竞投，必须在项目交易报名结束前提交有效证明，并经确认后方能在项目竞投中主张优先权，未报名参与交易或逾期不提交相关有效证明资料的，视为放弃对项目的优先权。

（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，竞投人姓名等信息不对其他竞投人、监督人员公开；竞投活动结束后，竞投系统向所有竞投人和监督人员公开竞投人信息。

（七）竞投人一经应价，不得反悔，否则所交交易保证金将按照“违约违规责任” 的相关条款处理。

三、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，则在签订合同并上传平台后，交易保证金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，则在签订合同并上传平台后，交易保证金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，则在签订合同并上传平台后，交易保证金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。

四、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.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采取不正当手段参与竞投，并经核实的，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；

（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。

五、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）交易公告及本文件中载明的项目面积与实际面积对比，上下浮动如不超过交易公告及本文件中载明的项目面积5%（含5%）的，不影响交易结果。本文件中载明的项目面积与实际面积对比，上下浮动比例如超过本文件中载明的项目面积的 5%（不含5%）的，在不低于竞得价（如果以单价进行竞投，必须折算为月、季度或年租金）及不改变实质性条款（如租赁年限、递增情况、用途等，不限于上述情况）的前提下，由项目权属人与竞得人公平协商解决，按实际面积计算租金；如在发现面积存在异议之日起 10 个工作日内，双方无法达成一致意见的，竞得人和项目权属人都有权提出取消本次交易申请，可通过项目权属人向镇（街）提出申请，镇（街）核实后提交交易服务机构，可以取消本次交易结果，竞得人的交易保证金由交易服务机构一次性全额不计息返还竞得人。

（三）本规则未尽事宜解释权归本项目权属方。

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 个工作日内在交易服务机构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、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；

四、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。