

# 番禺区农村集体资产 网上交易竞投人须知

## 一、关于竞投人种类的说明

竞投人必须是具有完全民事行为能力的自然人、个体工商户、农村承包经营户、在中华人民共和国境内注册并合法运营的法人、个人独资企业、合伙企业和其他非法人组织（具体竞投人要求以交易公告准入条件为准），详见下表：

竞投人种类		
1.1 自然人		
1.2 个体工商户		
1.3 农村承包经营户		
1.4 法人	1.4.1 营利法人	(1) 有限责任公司
		(2) 股份有限公司
		(3) 其他企业法人
	1.4.2 非营利法人	(1) 事业单位法人
		(2) 社会团体法人
		(3) 基金会
		(4) 社会服务机构
		(5) 其它非营利法人
	1.4.3 特别法人	(1) 机关法人
		(2) 农村集体经济组织法人
		(3) 城镇农村的合作经济组织法人
		(4) 基层群众性自治组织法人
1.5 个人独资企业		
1.6 合伙企业		
1.7 其他非法人组织		

## 二、网上交易账号注册

2.1 竞投人须登录广州市番禺区集体经济组织三资管理平台（网址地址：<https://nclqyj.panyu.gd.cn>）【网上竞投】模块（下文简称“交易平台”）注册账号，提交注册信息后，待审核通过，方可在平台中选择意向项目进行报名。

2.2 竞投人注册账号基本要求：

2.2.1 完全民事行为能力的自然人：参加网上竞投的竞投人必须以其本人身份信息注册账号；

2.2.2 工商登记注册的个体户：参加网上竞投的竞投人必须以营业执照上的单位名称注册账号；

2.2.3 农村承包经营户：参加网上竞投的竞投人必须以其本人身份信息注册账号（且必须是承包方成员之一）；

2.2.4 法人单位：参加网上竞投的竞投人必须以营业执照上的单位名称注册账号；

2.2.5 非法人企业：参加网上竞投的竞投人必须以营业执照上的单位名称注册账号。

### **三、关于竞投人身份资料的说明**

3.1 完全民事行为能力的自然人须提供身份证（正反面）；

3.2 个体工商户经营者须提供营业执照、经营者身份证（正反面）；

3.3 农村承包经营户成员须提供农村承包经营权证、承包成员身份证（正反面）；

3.4 法人单位的法定代表人须提供营业执照、法定代表人身份证（正反面）；

3.5 非法人企业/组织的负责人（投资人或合伙人）须提供非法人企业/组织登记证照、负责人（投资人或合伙人）身份证（正反面），如是合伙企业还需提供执行事务合伙人证明书；

3.6 港、澳、台人士，提供港澳居民来往内地通行证或港澳居民居住证或台湾居民来往大陆通行证或台湾居民居住证等有效证件（正反面）；

3.7 外籍自然人提供护照（提供公证处翻译件）或外国人永久居留身份证（正反面）。

### **四、网上竞投规则**

竞投原则：竞投工作根据法律、法规、规章及政府规范性文件相关规定，遵循“公开、公平、公正”的原则进行。公开报价，以不低于底价，价高者得原则确定竞得人。

4.1 竞价系统提示竞价活动结束后，所有竞投人都可以按照本项目的竞价规则通过竞价系统的“出价”功能（按钮）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，且高出部分的价格必须介于最小加价金额与最高加价金额之间

(含本数), 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(已确认优先承租权竞投人“使用优先权出价”时除外, 详见本须知 4.6), 且高出部分的价格必须介于最小加价金额与最高加价金额之间(含本数), 方为有效报价。

4.2 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。所有竞投人均可以多次报价, 直至无其他竞投人再报价, 最后一次有效报价为本项目最高价。

4.3 竞价系统提示竞价活动开始后, 开始 30 分钟的倒计时, 倒计时结束时, 本项目的所有竞投人都未按时登陆系统或都无有效报价的, 本项目竞价失败, 各竞投人按照本须知“八、**违约违规责任**”的相关条款承担违约责任。

4.4 在竞投开始至 30 分钟倒计时结束前, 竞投人都可出价。在倒计时剩余时间小于 3 分钟时, 一旦有竞投人报出新的有效报价, 竞价系统将自动延时, 重新进行 3 分钟倒计时, 循环往复至 3 分钟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。

4.5 享有本项目法定优先承租权的人员、单位, 如须报名参与竞投并有意向使用优先权的, 须本项目交易报名结束前向交易服务机构提交有效证明资料(网上报名时扫描上传, 如资料经审核不符合主张优先权条件将无法通过报名审核), 经交易服务机构审核通过后方能在项目竞价中主张优先承租权, 未报名参与交易或网上报名不提交相关有效证明资料的, 视为放弃对本项目的优先承租权。

4.6 已确认本项目享有优先承租权的竞投人, 在竞价期间, 可以使用竞价系统的“使用优先权出价”功能(按钮)主张优先权出价, 竞价系统默认该竞投人以上一位报价人报出的有效价格作为其有效报价, 在竞价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。享有优先承租权的竞投人主张优先权后, 其他竞投人可以继续报价, 一旦有其他竞投人继续报出更高价格的, 享有优先承租权的竞投人可以最新报价主张优先权, 直至产生竞得人。享有优先承租权的竞投人在竞投期间主张优先权的, 必须使

用竞价系统的“使用优先权出价”功能（按钮）提出，未使用竞价系统的“使用优先权出价”功能（按钮）提出或通过其他方式提出的，视为在项目竞投中放弃优先承租权。同时存在 2 个以上（含 2 个）主张优先权的竞投人“使用优先权出价”的价格为相同最高价时，将通过线下摇号方式确定竞得人（时间地点另行通知）。

#### 4.7 其他规定：

4.7.1 网上竞投开始前，网上交易平台为竞投人随机分配竞投号，竞投人以竞投号参与竞投，竞投人姓名等信息不对其他竞投人、监督人员公开；竞价活动结束后，竞价系统向所有竞投人和监督人员公开竞投人姓名等信息。

4.7.2 竞投人在出价前须认真核对出价金额，一旦出价，不予撤销，否则所交交易保证金将按照本须知“八、**违约违规责任**”的相关条款处理。

4.7.3 农村集体资产进行网上交易时，街道交易管理机构应当组织监督小组登录交易平台内每个项目的展示窗见证监督。监督小组人数在 4 名以上，成员由经济联社领导班子成员或经济社理事会、监事会及街道交易管理机构、项目所属村党员群众代表或监察站成员组成。

4.7.4 竞投按项目公告规定时间开始，特殊情况下经项目业主单位、镇（街）相关管理部门和交易服务机构三方一致同意，可适当延后竞投开始时间（竞投人报到时间不作顺延），各竞投人应予理解和配合。

4.7.5 经成员代表会议表决同意，竞得人放弃成交，可按报价高低顺序递补确定竞得人，但成交价不得低于底价，如递补过程中存在相同报价竞投人，将采取线下摇号方式确定竞得人，但竞投人自愿放弃参与递补可不参与线下摇号。

4.7.6 关于线下摇号方式确定竞得人的说明：（1）线下摇号将于网上竞投结束后两个工作日内进行，具体以交易服务机构通知为准；（2）线下摇号须由项目所属业主单位代表、监督人员、所属镇街农业农村部门工作人员共同见证下进行并确认，其结果方有效；（3）被通知参与线下摇号的竞投人可不到现场参与摇号，摇号结果确认后，竞得人须按时到交易服务机构通知的指定地点签署《番禺区区级农村

集体资产网上交易成交确认书》(下文简称《成交确认书》), 否则所交交易保证金将按照本须知“八、**违约违规责任**”的相关条款处理。

## **五、网上交易结果公示及合同签订**

5.1 竞投结果确认后, 本项目交易结果将在项目业主单位所在地的公开栏、广州市番禺区集体经济组织三资管理平台(<https://nclqyj.panyu.gd.cn>, 若有调整, 以最新地址为准)公示 5 个工作日, 公示期间如对交易程序或竞得人资质资格有异议的, 请向交易服务机构反映。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公章。

5.2 签订合同时间: 在交易结果公示期间, 如无人提出异议或投诉的, 除特殊情况外, 竞得人及项目业主单位应在公示结束后 5 个工作日内在项目业主单位指定的场所签订合同; 如有人对交易程序或竞得人资质资格提出异议或投诉的, 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及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)。

5.3 《成交确认书》为签订合同的重要依据之一, 是合同的一个组成部分, 竞得人应按《成交确认书》指定的时间、地点与项目业主单位签订合同。签订合同时, 竞得人需出示《成交确认书》。因竞得人原因逾期不签订合同又未办理延期签合同申请的, 按“竞得人被取消竞得资格”处理, 并由项目业主单位收回项目, 竞得人已交纳的交易保证金不予退还。

## **六、交易保证金转账及处理须知**

6.1 交易保证金为竞投人承诺遵守交易规则的担保。交易保证金缴付凭证为资格文件的组成部分之一。交易服务机构接受项目业主单位的委托, 代其向各竞投人收取交易保证金并在项目交易结束后根据交易保证金的处理规则(详见本须知 6.4)进行处理。因收取交易保证金所产生的权利和义务全部由项目业主单位承担, 竞投人对交易保证金处理有异议的应与项目业主单位协商沟通解决, 交易服务机构对竞投人与项目业主单位就交易保证金产生的一切纠纷或争议不承担任何责任。

6.2 缴付交易保证金须在指定时间内实名到账才能有效, 以银行

到账时间为准,如因跨行转账所产生的延迟到账问题由竞投人承担后果。

6.3 各竞投人必须确保转账的银行账户能正常使用,否则因此造成的损失或责任由竞投人承担。

6.4 交易保证金处理规则:

**6.4.1 非竞得人交纳的交易保证金按下列情形处理:**

(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原路退还(银行受理交易服务机构转账业务委托即视为已完成相关保证金返还手续)。

(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**交易保证金将暂停退回处理(包括竞得人和非竞得人的交易保证金)**,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原路退还;

②经核实,异议或投诉事项属实,但无需承担本须知“八、违约违规责任”中责任且不影响交易结果的,在异议或投诉处理完毕后,5个工作日内不计利息原额原路退还;

③经核实,异议或投诉事项属实,且应承担本须知“八、违约违规责任”中责任的,则按照该条款处理。

**6.4.2 竞得人交纳的交易保证金按下列情形处理:**

(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,在签订合同后5个工作日内不计利息转到项目业主单位指定账户。

(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**交易保证金将暂停退回处理(包括竞得人和非竞得人的交易保证金)**,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,在签订合同后5个工作日内不计利息转到项目业主单位指定账户;

②经核实，异议或投诉事项属实，但无需承担本须知“八、违约违规责任”中责任且不影响交易结果的，在签订合同后5个工作日内不计利息转到项目业主单位指定账户；

③经核实，异议或投诉事项属实，且应承担本须知“八、违约违规责任”中责任的，则按照该条款处理。

## 七、相关交易文件说明

7.1《交易公告》是交易服务机构接受项目业主单位的委托而发布的，所有信息均由项目业主单位以书面形式提供，由项目业主单位对信息的真实性负责。《广州市番禺区区级农村集体资产网上交易文件》（下称《交易文件》）是涉及竞投人准入条件、项目基本情况、报名要求、合同内容等至关重要的文件，竞投意向人在报名参加竞投前须全面阅读。《交易公告》、《交易文件》提供的项目租赁物相关说明和图片资料等，仅供竞投意向人参考，不构成对项目的任何担保。

7.2竞投人应仔细审阅《交易公告》中所有内容，特别是“项目基本情况”部分对“权属证书及相关批准文件取得情况”的披露。项目以现状为准，请竞投意向人在报名参与竞投前必须仔细了解与核实项目实际情况，包括且不限于调查项目的权属情况、合法性、是否存在未决纠纷、是否存在其他瑕疵等，并请亲自实地看样，未看样的竞投意向人视为对项目现状确认无误。竞投意向人一旦作出交易报名即表明已完全了解，并接受项目的现状和一切已知及未知的瑕疵，并对其承诺承担过错赔偿或违约责任。

7.3竞投意向人应按《交易公告》《交易文件》的要求和规定提交报名资料，保证所提供全部资料的真实性、合法性。竞投意向人未按要求提交全部资料参加报名的，将不予确认其竞投资格。竞投意向人的竞投资格一经受理确认，非特殊情形不得撤回。

7.4《交易公告》、《交易文件》的澄清。《交易公告》、《交易文件》的澄清是指项目业主单位对《交易公告》、《交易文件》中存在的遗漏、词义表述模糊或复杂不易理解的事项进行进一步地解释、说明或补充。竞投意向人对《交易公告》、《交易文件》如有疑问，可在报名结束3日前到交易服务机构现场提出书面申请要求澄清。项目业主单位根据情况采用适当的方式予以澄清，并授权交易服务机构答复已通过报名

审核的每一位竞投人，该澄清的内容为《交易公告》、《交易文件》的组成部分。

7.5 《交易公告》、《交易文件》的修改。《交易公告》、《交易文件》的修改是指项目业主单位对《交易公告》、《交易文件》中出现的错误进行更正。

7.6 《交易公告》、《交易文件》的澄清及修改将以公告、短信或其他书面形式发给所有竞投人，该澄清/修改书将构成《交易公告》、《交易文件》的一部分，对全体竞投意向人及竞投人有约束力。《交易公告》、《交易文件》澄清/修改发生在报名截止时间前的，报名截止时间以最新发布的公告为准。《交易公告》、《交易文件》澄清/修改发生在报名截止时间后的，竞投人在收到通知后除书面申请退出交易活动外均视为接受澄清/修改的所有内容。竞投人申请退出交易活动的，交易服务机构不计利息原额原路退还交易保证金。

## **八、违约违规责任**

8.1 竞投人存在下列情形之一的，取消其本次竞投资格，已交纳的交易保证金将按项目业主单位要求转至其指定账户内：

8.1.1 扰乱网上竞投秩序，其行为已影响项目的“公开、公平、公正”竞争或影响本项目正常交易的；

8.1.2 在交易结果公示结束前，被投诉或被举报且经核实所提交的报名资料存在虚假内容，或在项目业主单位指定期间（下称该期间）失效，或在该期间增加或减少影响其报名准入条件的证件资料内容的；

8.1.3 在交易结果公示结束前，被投诉或被举报且经核实采取不正当手段参与竞投的；

8.1.4 其他违反法律、法规、本须知及《交易文件》规定应取消其竞投资格情形的。

8.2 竞得人存在下列情形之一的，取消其本次竞得资格，已交纳的交易保证金将按项目业主单位要求转至其指定账户内：

8.2.1 未在交易机构通知时间内签订或拒绝签订《成交确认书》的；

8.2.2 在交易结果公示结束后，因竞得人原因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，有人对交易程序或竞

得人资质资格提出异议或投诉，正在核实相关情况的除外)；

8.2.3 竞得人在签订合同前存在被取消竞投资格情形且经核实的；

8.2.4 其他违反法律、法规、本须知及《交易文件》规定应取消其竞得资格情形的。

8.3 如竞投项目未能成功交易，项目业主单位可以申请重新组织本项目资产交易（简称“重启交易”）。原参与本项目交易但被取消竞投资格的竞投人和被取消竞得资格的竞得人不得再报名参与重启交易，项目业主单位亦有权拒绝其参与项目业主单位属下其他项目的交易活动。

## 九、争议处理原则

9.1 竞投人（含竞得人）与项目业主单位就本次交易事宜（包括交易保证金处理）产生争议的，由竞投人（竞得人）与项目业主单位自行协商解决，无法协商解决的可通过法律途径解决，与广州市番禺区农村集体资产交易管理中心无关。

9.2 《交易公告》及《交易文件》中载明的项目面积与实际面积误差值在±5%（含5%）范围内的属合理误差，不影响交易结果。超出该范围的，按合同约定或双方协商处理。

## 十、其他注意事项

10.1 竞投意向人的竞投资格一经确认，无特殊情况不予撤回。

10.2 交易服务机构不向竞投人退还现场报名审核时所提交的所有资料。

10.3 竞投成功后，竞得人须按规定履行其义务，否则相关责任由竞得人自行承担。

10.4 如因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等任何原因而导致电子竞价活动被迫停止需要延期或者改期的，交易服务机构将在第一时间以包括但不限于网上通知公告、公告栏公告、电话、短信等形式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。

10.5 为确保交易活动的公开、公平、公正，请竞投人依法依规参加本次交易活动，做好相关报名信息的保密工作，如采取不正当

手段参加交易，一经核实，将被依法追究相应的法律责任。

10.6 如有任何组织或个人通过恐吓、威胁、金钱交易等手段要求竞投人放弃或退出交易活动，请竞投人保存好相关证据，并及时报警，一经核实，采取非法手段的有关人员将依法承担相应的责任。

## **十一、解释权**

本须知为项目交易相关文件的组成部分，未尽事宜以交易服务机构解释为准。