**竞价须知**

**（项目编号：ZZ20230201）**

连城县国有资产产权交易服务有限公司（以下简称产权交易服务机构）遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规，针对本次竞价标的，特制定本须知，将有关的网上竞价事宜敬告各位竞价人，请竞价人详细阅读。

**一、公开竞价、报名、时间、地点**

**竞价时间：2023年02月01日9:30至9:50止**

竞价地点：权益云交易平台（网址：<https://www.unibid.cn/>)

　　报名及交竞价保证金截止时间：2023年01月31日17时(以保证金到账时间为准)

　　报名地点：福建省龙岩市连城县莲峰镇李彭村彭坊桥路1号4层

　　看样时间：2023年01月19日-20日（预约看样）

　　看样地点：标的所在地

　　联系电话：0597-8911670 联系人：谢女士

**二、竞价招租标的：连宁南路、商贸小区F幢、东环北路房产公开竞价招租（详见《竞价招租清单》）**

**标的特别说明：**成交后，成交人需缴纳履约保证金，履约保证金为成交月租金的三倍。

**三、竞价资格**

凡遵守中华人民共和国法律、法规、具有独立法人资格的国内外企业、组织和具有完全民事行为能力的自然人均可参加竞价(法律法规另有规定的除外)。

**四、竞价保证金**

1.竞价人需向本公司缴纳相应竞价保证金，且必须于**2023年01月31日17时前将竞价保证金**存入我司指定账户（户名：连城县国有资产产权交易服务有限公司，开户行：农业银行连城县支行，账号：1377 0101 0400 18263），**报名时间以竞价保证金存到账时间为准**。竞价人必须从本人或单位的银行账户采用转账方式汇入或直接在银行现金缴款到指定账户，**不接受现金、微信、支付宝，且报名参加的竞租人与缴纳交易保证金的名称要一致**，否则我司可以视其缴交竞价保证金行为无效。

2.如委托人撤回竞价标的，竞价人已经交竞价保证金的，竞价保证金即予无息退还，竞价人对此不得有异议，且本公司不对竞价人承担任何损失，此是竞价人参与本次竞价的先决条件。竞价人一旦报名成功，即视为同意本公司的前述免责内容。

3.未竞得标的的竞价人，其竞价保证金于竞价结束之日起十个工作日内无息退还至缴款人本人账户。

4.成交人的竞价保证金直接抵作交易服务费和租赁合同履约保证金或约定租金（若有），如有剩余，在与委托人签订《租赁合同》后5个工作日内无息退回（退回剩余款项时，成交人应向本公司提供已签署的《租赁合同》原件供本公司核对）。

**五、报名手续**

1.参加本次竞价会的竞价人需在规定的报名截止时间前交纳竞价保证金、登录权益云交易平台办理竞价登记手续。

1. 意向竞价人在权益云交易平台报名时应上传如下材料，并通过本公司的竞价资格审核后，成为竞价人：

2.1竞价人为自然人的，应上传本人有效身份证件及其复印件、签署完整的承诺书、缴纳竞价保证金的凭据。

2.2竞价人为法人或者其他组织的，应上传合法有效的营业执照复印件、法定代表人身份证明、法定代表人身份证复印件、签署完整的承诺书、缴纳竞价保证金的凭据。若法定代表人无法亲自办理竞价手续的还应上传授权委托书及代理人的身份证（复印件加盖公章）。

3.意向竞价人应自行至权益云网站学习竞价流程，注册竞价系统账号并在报名截止时间之前登录竞价系统申请竞价（支持微信公众号“权益云交易平台”），根据流程上传相关资料；由于意向竞价人竞价材料或者竞价申请未按时提交而导致本公司无法进行资格审核或者竞价账号未注册、或者未激活的，均视为意向竞价人放弃本次竞价报名，无竞价资格。

**六、竞价规则**

1.本次竞价采用权益云交易平台（网址：<https://www.unibid.cn/>)正向一次性报价的方式，按价高者得确定承租人（**若有优先权人的，优先权人参加竞价的在同等条件下享有优先承租权，优先权人应报名参加竞价会，否则视为放弃优先权**），未达保留价不成交。

2.意向竞价人申请竞价经本公司审核通过才能进入竞价大厅正式报价。

3.**若有优先权人的，一次竞价包括一次报价阶段和原承租人行使优先承租权阶段，即报价分成两个阶段，先进行一般竞买人一次报价阶段（第一报价阶段），然后为优先权人行使优先权阶段（第二报价阶段）；若无优先权人的，在第一报价阶段时间结束就确定最高报价者，具体如下：**

**（1）第一报价阶段：即本公司约定时间至优先权人行使优先承租权阶段开始之前。在报价时间内，所有竞买人（优先权人不用报价）都可以对本项目标的进行一次报价，报价提交后不可撤销或更改，竞买人一经报价，不得反悔，按照价格优先、时间优先的原则确定最高报价者。**

**（2）第二报价阶段：即优先权人行使优先权阶段。第一阶段报价完成产生结果后，优先权人根据结果决定是否行使优先权（优先权人的报价应高于或等于最高报价），行使优先权的时间为10分钟。**

4.在规定的报价时点截止后，最高报价超过或达到起始价时成交，低于起始价的为无效报价。成交人应在竞价成交后2日内前来本公司签署《竞价结果通知书》、《竞价结果通知单》等成交资料，并在成交之日起7个工作日内与委托人签订《租赁合同》，且不得变更成交人的名字。如逾期未签署，视成交人根本违约，竞价保证金不予退回，逾期2日后委托人有权另行竞价招租。

5.因平台在竞价当日无法正常登录使用，或因不可预见的原因导致上述竞价不能正常进行的，本公司有权调整竞价时间、中止交易或临时决定采用其它竞价方式和竞价交易规则，竞价人对此不得有异议。如有调整将在在**连城产权交易网（网址：http://www.ZZxcqjy.com/）和龙岩市公共资源交易中心网（网址：https://ggzy.longyan.gov.cn/lyztb/）**进行公告。

6.竞价人应妥善保管好用户名及密码，用户名为竞价人参加网络竞价的唯一合法身份，所有用户登录后的报价均视为竞价人对本竞价文件各条款的完全接受；竞价人对于本公司和委托人的免责条款已知悉，并同意接受；并且是本人真实意愿的表示。如用户名丢失或被他人盗用所造成的一切后果均由竞价人负责。

7.成交人无论以何种方式支付竞价成交价款，都必须按规定将成交款存入指定帐户，并得到确认后，方能领取《竞价结果通知书》并办理标的的移交手续。

8.参与竞价报名时，竞价人应保证提供真实有效的身份证明及其他相关材料，确保竞价保证金已缴纳到我司的指定账户，并自行履行审查义务，如上述证明材料存在虚假或竞价保证金未到我司指定账户，将被取消竞价资格同时视作竞价人的恶意竞价行为，我司有权追究其相关的法律责任，如造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

9.竞价的起价、成交价中均未含竞价成交后成交人应支付的交易服务费。

10.网上竞价风险提醒

鉴于互联网的特殊性，同时出于对网上竞价人负责的态度，我司郑重提醒：网上出价存在多种风险（网络故障、电路故障、系统故障、平台故障），网上竞价人必须充分估计上述原因导致网上出价不同与现场出价所带来的风险，如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由竞价人承担，我司不负有任何责任。

11.平台竞价的竞价人应自行保障竞价过程中电脑及网络的通畅，竞价过程中如因竞价人所使用电脑或网络中断或因其操作不当、失误导致竞价失败，与我司无关。

12.竞价如果出现出价异常情况，或竞价人有严重背离价格等恶意乱出价行为，将被视为违约，竞价保证金不予退回。

**七、税费承担**

租金收入应负担的税金由出租人承担，租赁期间产生的其他一切税收及费用（包括不限于水电费、卫生费、物业费、电梯使用维护费、电梯电费、有线电视费、通讯费、日常维修费、消防、计生和因使用房屋所产生的各项费用等）均由成交人自行承担。

1. **交易服务费及成交价款的支付**

　　1.竞价成交后，成交人**向本公司支付1个月的租金（租金标准按首年月租金成交价计取）作为交易服务费，**交易服务费直接由我司优先从竞价保证金中扣收，不足的，成交人应在2日内补齐。交易服务费未按期付清的，视成交人根本违约，竞价保证金不予退回。

　　2.成交人应在成交后**2个工作日内将租赁合同履约保证金**缴纳给我司，并由我司转付给委托人。

3.成交人与委托人的具体权利义务按《租赁合同》的约定执行。

**九、标的移交**

**1.成交人应按约定期限与委托人签署《租赁合同》，并缴纳完毕约定款项后，凭《竞价结果报告》《竞价结果通知书》及有关票据于接到委托人通知之日起3日内与委托人办理租赁场所的移交手续。标的物移交手续由成交人自行办理，我司不负责标的租赁现场的移交。成交人逾期不办理的，应支付由此产生的费用，并承担本标的物可能发生的损毁、灭失等后果。**

2.**若租赁物在交付时遇到障碍，而使租赁物超过约定的时间30日后仍无法正常移交的，成交人可以要求退回所有款项，我司及委托人将无息全额退款，但我司及委托人不承担由此造成的一切经济损失和法律责任，该风险由成交人承担。交付障碍排除后成交人如果愿意接收租赁物，在接到委托人通知后2日内交完全部款项后仍然可以继续履行合同，租期和租金从移交之日起计算。**

**十、违约责任**

1.竞价成交后，成交人倘若出现如下情形（包括但不限于任一、部分或全部），都将构成根本性违约，我司有权追究违约方的责任, 成交人已支付竞价保证金及应委托人要求支付的款项不予退还，同时本公司可以根据委托人的要求重新组织招租：

1.1成交人未按规定期限及时足额支付交易服务费、租赁合同履约保证金以及其它约定款项。

1.2竞价成交后，成交人未在约定时间签署《竞价结果通知书》、**《竞价结果通知单》、**《租赁合同》。

1.3竞价成交后，成交人拒收有关文件、函件，或怠于办理标的房屋移交手续等。

1.4违反本《竞价须知》约定的其他行为的。

**十一、特别约定和相关瑕疵**

1.竞价标的成交人即为承租人。

2.竞价成交价为标的租赁期限内首年月租金。

3.**本次竞价标的仅以现状出租（不含租赁物内物品），委托人、我司所作的关于本次竞价标的的介绍及有关材料仅供竞价人参考，不构成对标的物的任何担保或承诺，委托人、我司对竞价标的名称、单位、规格、数量、质量、面积、年限、结构、用途、方位、产权情况、规划、消防验收等竞价标的的瑕疵不承担担保责任。本次竞价标的以现场实物为准，如介绍的租赁建筑面积、用地面积与实际面积有差异，或者介绍的附属设施、物品、用途与实际不符的，竞价成交价及交易服务费均不作调整。竞价人参加竞价即视为已经充分了解竞价标的的现状及瑕疵（包含但不限于委托人、我司对标的物瑕疵的情况说明），同意按照竞价标的的现状承租。委托人、我司对成交人承租竞价标的后的风险和障碍不承担任何责任。**

4.竞价人参加竞价会说明在出租标的物展示期间已看样并充分了解认可租赁物产权、相关费用、成交后应签的《租赁合同》条款和瑕疵状况等与标的物相关的一切情况，同时对租赁物存在或可能存在的瑕疵表示认可，并承诺因存在或可能存在的瑕疵造成的风险由成交人承担。

5.因历史遗留问题，本次竞价部分标的尚未办理产权登记手续及消防验收，标的物是否存在产权用途与实际用途不符，以及标的是否可以作为其它经营使用，由成交人自行判断。标的物按现状招租，如不能作为其它经营使用，其责任及后果由成交人自行承担，与我司、委托人无关。成交人将标的物用于经营项目时，按照相关规定须报经有关部门批准的，则所有报批手续包括申领营业执照及申报消防审批、广告牌安装等所有手续，均由成交人自行办理并承担费用，委托人及我司对成交人办理相关手续的障碍和结果不承担任何责任。

6.对因委托人未尽瑕疵告知义务或非因我司的原因造成竞价标的不能及时移交或无法移交而导致解除合同或合同无效的，我司不承担任何责任。竞价成交即视为我司对成交人的竞价合同义务履行完毕。

7. 标的从移交之日起发生的所有安全、经济、法律责任都由承租人承担，标的风险也随之转移给承租人，标的移交之日起产生的所有相关费用（包括但不限于:水电、物业、有线电视等）都由承租人承担。

8.通知方式：竞价人确定身份证载明的地址为竞价人收件地址，凡与本次竞价有关的任何通知、主张、函件等文书，均可向该地址送达，如有变更应书面通知我司。迁址、更换收件人、拒收或无人接收造成投递不成的，视为已送达。

9.竞价人报名参与竞价，即视为已对本竞价须知各条款及附件内容作了全面的理解，且应竞价人的要求，我司也对本竞价须知及附件的相应内容做了说明。竞价人报名参与竞价是在已详细审查本次竞价的所有文件和相关信息，向有关管理部门全面了解了标的情况，并亲赴标的物现场认真查勘，对标的现状满意，已行使了知情权，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。竞价人点击出价即视为其同意本竞价须知各条款的权利义务，并愿承担参加本次竞价会及竞价成交以后可能带来的一切风险、障碍（包括但不限于标的物移交时间长或无法移交等方面的风险），并承诺放弃对我司的任何权利主张。本竞价须知及其附件内容对本人发生法律效力。

**十二、竞价标的重要文件**

上述竞价标的现有相关文件、材料复印件有：1.《租赁合同》样本（已拟定的条款）；2.《承诺函》。

竞价一旦成交，成交人即成为上述《租赁合同》的承租人，受该合同的约束。成交人作为《租赁合同》的乙方（承租人），应在竞价成交后与委托人签署《租赁合同》。因此，郑重提示各位竞价人认真阅读此《租赁合同》样本，全面理解各方当事人的权利义务约定，同时，请各位竞价人认真阅读上述标的的相关文件。

以上文件作为本《竞价须知》的附件，竞价人参与竞价即表明全面接受其中的内容。



连城县国有资产产权交易服务有限公司

2023年01月11日

承诺函

**连城县国有资产产权交易服务有限公司**：

本人(本公司)就参与贵公司于2023年02月01日 09：30 时在权益云交易平台（网址：<https://www.unibid.cn/>)举办的 连宁南路、商贸小区F幢、东环北路房产公开竞价招租 （以下简称“本标的”）竞价活动做出如下承诺：

一、本人(本公司)承诺提供的报名材料真实、合法、有效。

二、本人(本公司)已仔细阅读并自愿遵守《竞价须知》等文件的规定，同意按照《竞价须知》的内容参加竞价活动。

三、本人(本公司)已仔细阅读并自愿遵守《竞价须知》**，贵公司对于该须知中的重要条款和贵公司的免责条款均已详细说明解读，本人已全面理解和认可该须知的所有条款，且无异议。**

四、本人（本公司）若有违反该次《竞价须知》条款的行为，自愿被取消竞价资格，竞价保证金不予退回，并承担由此造成的一切经济和法律责任。

五、本人(本公司)已完成对本标的的全面调查了解（包括但不限于查阅由贵公司提供的竞价资料如产权证明、相关合同条款等），对标的情况已充分知晓。本人(本公司)对竞价行为负责，自行承担包括但不限于因所获取的标的信息不全面、误解等而产生的相应后果。本人(本公司)已亲赴标的物现场认真查勘，已行使了知情权，接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。

承诺人签章：

年 月 日

**竞价招租清单（项目编号：ZZ20230201）**

| **序号** | **出租标的** | **建筑面积 约（㎡）** | **起始价 （元/月）** | **竞价保证金（元）** | **租赁年限（年）** | **租赁起止时间** | **租金缴交方式 （是否递增）** | **租赁用途** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 连宁南路84号 | 161.92 | 8096 | 35000 | 3 | 从移交之日起算 | 按季缴交，第三年月租金较第二年月租金递增5% | 不得经营易燃易爆用品、不得经营歌舞厅 |
| 2 | 商贸小区F幢车库 | 30 | 300 | 1500 | 3 | 从移交之日起算 | 按季缴交，第三年月租金较第二年月租金递增5% | 不得经营易燃易爆用品、不得经营歌舞厅 |
| 3 | 东环北路125号 | 23 | 920 | 4000 | 3 | 从移交之日起算 | 按季缴交，第三年月租金较第二年月租金递增5% | 不得经营易燃易爆用品、不得经营歌舞厅 |