**竞价协议书**

**拍卖人(简称“甲方”)：福建省鹏翰拍卖有限公司竞价人(简称“乙方”)： 受 托 人：**

**证件号码： 身份证号码：**

**联系电话：**

甲方受委托，定于2024年9月23日9:30在厦门市公共资源市场配置竞价系统(竞价系统网址: [http://120.41.41.16:9101/)采用网络电子竞价的方式举行](http://117.25.161.110:8082/ggzyscpz/%29%E9%87%87%E7%94%A8%E7%BD%91%E7%BB%9C%E7%94%B5%E5%AD%90%E7%AB%9E%E4%BB%B7%E7%9A%84%E6%96%B9%E5%BC%8F%E4%B8%BE%E8%A1%8C)**“海沧区安置房项目店面及办公楼竞租”项目竞价会，**乙方自愿参加甲方举行的竞价会。甲、乙双方本着公开、公平、公正的原则，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国拍卖法》、《厦门市市级公共资源市场交易规则》（厦财规[2023]2号）等相关法律、法规、规章及相关司法解释，在充分协商的基础上签订本协议。**一、竞价标的**

**海沧区安置房项目（佳隆花园店面及办公楼）共4个标的五年租赁权竞价** (以下简称“标的”)，详见附件《竞价标的清单》。

二、**竞价标的调查义务**

竞价公告信息发布后，符合竞价人资格要求且有意参加公开竞价的意向人，在提交报名材料前，对拟出租房产、附属设施及其周围环境等进行勘察，以获取有关编制竞价相应材料和签署合同所需了解的全部情况，后续如产生异议及损失，请自行承担。出租方将为所有竞价人现场勘察提供方便，但现场勘察所发生的费用（包括但不局限于交通费等）应由竞价人自己承担。

本次竞价是以标的现状(包括地址、面积、房屋质量现状等)进行竞价。甲方已经在竞价前通过相关媒体及网站上进行了公告和标的展示，同时向乙方充分展示了标的涉及的文书材料和标的的实际状况，乙方在公告规定的展示期间内，已对标的进行了了解、咨询，自愿参加本次竞价。

甲、乙双方签署本协议，即视为甲方已经就竞价标的的来源、瑕疵和风险向乙方完成了充分的披露和说明，同时乙方承诺自行到相关部门了解、调查标的风险，在竞价前对标的的情况和价值进行自我判定，竞价成交后甲方及委托人对于标的及标的指向的价值、面积和瑕疵等不承担担保责任。

**三、标的瑕疵担保责任的免除**

1、本次是以标的现状进行竞价，会前提供的各项数据仅供参考，甲方及委托人均不作保证。

本次竞价的房产地址门牌号码、面积，以开发商在厦门市相关政府部门备案或者办理产权登记后的权证登记信息为准，现物业的图线、房产面积仅作参考，不具效力。竞价成功后，登记信息与标的现物业提供信息不符的，甲方及委托人不承担担保责任。

2、因建筑设计等原因，房产实际可作为经营的使用价值不同，乙方需谨慎对房产进行实地的查验。甲方及委托人对标的的实际使用效用不作保证。

3、此次竞价的标的不以建筑面积为计价单位，甲方与委托人对每层房产的面积、质量等不作保证，标的实际建筑面积与产权登记及甲方提供的参考数据不一致的，不影响标的的成交价格。

4、乙方确认并同意甲方已经通过对标的的展示，向乙方明确说明和揭示了标的的瑕疵、缺陷和风险，乙方已经通过查阅文件、现场查看标的知悉上述瑕疵、缺陷和风险，标的出现该等瑕疵、缺陷或风险的，委托人不承担任何责任，乙方成为最终中标人后不得因此要求解除本合同，且无权要求委托人及甲方对此采取任何补救措施、支付任何费用或补偿款项或承担任何损害赔偿责任(侵权责任)，也无权要求减少、降低成交价款及佣金的金额或拒绝支付成交价款及佣金。

**四、竞价资格、竞价申请及现场咨询**

**竞价资格：**

竞价人必须是具有完全民事行为能力的自然人，以及依法设立的法人和其他组织；

**具有以下情形之一的竞价人不具备竞价资格，将被拒绝：**

①在“信用中国”网站、“信用厦门”网站联合惩戒平台上被列入失信执行名单的竞价人，以及失信被执行人为法定代表人；

②曾参与公开招租活动获得承租权，但未按规定与出租方签订合同的单位或个人，和其所担任法定代表人的单位；

③租用海投集团及经营单位其他房产存在拖欠租金、有过违约行为或正涉诉讼及执行案件的单位或个人。

**竞价申请：**

（一）交易系统登录方式：安装并打开助盾安全客户端，用证书登录后请使用主流浏览器(谷歌浏览器、360浏览器、Microsoft Edge、火狐浏览器)输入资产资源交易系统(http://120.41.41.16:9101)，打开网页后，点击“CA证书登录”登陆系统，按照竞买人操作手册进行相关操作。

登录入口：厦门市公共资源交易网(https://zyjy.as.xm.gov.cn/)首页-交易信息-行政事业资产资源交易栏目下方：厦门市资产资源交易系统入口。

（二）**竞价人申请报名前3个工作日内须完成企业CA数字证书(介质证书)或个人标识证书(软证书)的办理。**使用已持有省统一CA数字证书、福建政府采购专用CA数字证书的竞价人，首次登录须在福建省公共资源交易电子公共服务平台下的“公共资源交易CA互认（投标单位省统一登录）”进行注册，账户注册后，可通过“厦门市资产资源交易系统”登录页面-“省统一登录”进行登录操作，无需另行办理CA数字证书。**自然人可通过可信身份认证管理平台(http://ra.jdsafe.com/web/#/index)免费办理个人标识证书，具体操作步骤详见厦门市公共资源交易网（https://zyjy.as.xm.gov.cn/）首页-通知动态-重要通知-“厦门市公共资源交易中心关于厦门市资产资源交易系统上线试运行的通知”附件《个人标识证书申请操作手册》。**

（三）**报名时间：2024年9月5日11:00-2024年9月20日17:00，**竞价人请在报名有效期内登录厦门市资产资源交易系统首页“操作视频”栏，熟悉操作流程。

（四）单位竞价人须准备营业执照(复印件盖公章)、法人身份证件(复印件本人签字按手印、盖公章)、经办人身份证件(复印件本人签字按手印、盖公章)、授权委托书原件、竞价保证金银行转账凭证（公对公转账）等，上述材料均扫描/拍照后，上传至交易系统；

**自然人竞价人须准备身份证件(复印件本人签字按手印)、竞价保证金银行转账凭证等，上述材料均扫描/拍照后，上传至交易系统 ；**

（五）本协议书及所有附件，包括《竞价标的清单》、《租赁合同（样稿）》，竞价人应按照要求在申请报名时在系统报名页面-所需材料处进行电子签章确认**（本协议结尾竞价人落款处及骑缝）。**不能通过电子签章实现的，必须另行提交签字(按手印)/盖章确认过的对应附件扫描件或清晰照片以供审核。

（六）享有优先承租权的权利人，还须在申请报名时提交《租赁合同》或者其他证明文件，报名参加《租赁合同》或者其他证明文件所指标的承租权的竞价，并经委托人确认后，方可取得优先承租权。

（七）根据相关规则要求，所有竞价人的竞价资料须经审核通过后，方可取得竞价资格。意向竞价人应在报名有效期内提供(包含但不仅限于补充材料、更正材料)真实资料，因意向竞价人提供不实资料、进行虚假陈述、隐瞒事实真相、超期提交/补充/更正材料所造成的一切后果，应自行承担相应的法律责任及后果。

**现场咨询：**

甲方将于**2024年9月19日9:00-12:00**在云顶北路842号市政务服务中心四楼信息发布大厅21号窗口接受乙方现场咨询，乙方如须咨询，请在前述时间内前往窗口咨询，逾期请采用电话咨询方式。

**五、竞价保证金**

1、乙方参加标的竞价应交纳标的对应的竞价保证金，有意竞得多个意向标的的竞价人应当缴纳对应每个标的的竞价保证金。

竞价保证金应在2024年9月20日17:00时前汇至甲方指定账户，并在申请报名时提交保证金缴款凭证。竞价保证金以银行实际到账时间为准。

2、乙方成功竞得标的后，已缴纳的竞价保证金转为履约保证金；若乙方缴纳多份保证金的，乙方承诺已缴纳的全部保证金均按照前款规定执行；留存至甲方的履约保证金，待乙方与委托人签订《租赁合同》并支付甲方竞价佣金后退还至乙方预留银行账户，竞价佣金甲方有权从留存至甲方的履约保证金中扣划；甲方及竞价人确认，本合同约定的竞价保证金及履约保证金与委托人无关，甲方及竞价人不得就此向委托人主张任何权利。

3、行使优先承租权的竞价人未竞得对应标的，未在规定时限内清空腾退房屋，造成标的房屋不能移交给最终竞得人使用的，其所交纳的竞价保证金不予退还。

4、如乙方未能竞得标的，竞价保证金在成交结果公示7日无异议后的5个工作日内全额无息退还至乙方预留银行账户。

5、如乙方未通过资格审核，竞价保证金在资格审查结束之日起3个工作日内全额无息退还至乙方预留银行账户。

**六、竞价操作**

1、竞价人对自己申请的证书安全负责，应自行保管好CA数字证书或个人标识证书，任何使用竞价人证书登录交易系统的用户，在交易系统中的一切行为均视为该竞价人本人的行为，由竞价人自行负责。

CA数字证书或个人标识证书只是登陆系统的首要条件，是否具有相关标的竞价资格须待审查确认。

竞价人应及时关注审核情况，资格审查提示须补充提交材料或更正材料的，应在报名有效期内及时提交，否则影响资格审查结果。报名有效期内未及时提交补充材料或更正材料的，资格审查不通过。

竞价人资格审核通过后，安装并打开助盾安全客户端，用证书登录后请使用主流浏览器（谷歌浏览器、360浏览器、Microsoft Edge、火狐浏览器）输入资产资源交易系统(http://120.41.41.16:9101)，打开网页后，点击“CA证书登录”登陆系统，按照竞价人操作手册进行相关操作。

2、竞价人应提前登陆交易系统熟悉竞价环境，并在厦门市公共资源交易网发布的《配置信息公告》载明的竞价会开始时间前20分钟登录系统等待竞价开始。竞价人应尽量采用高带宽、高性能、安全的网络环境。鉴于互联网环境可能存在的延时等不可抗因素，竞价人应尽量在自由报价期内充分出价，在延时报价期内及时出价。

3、本次竞价采用网络电子竞价方式进行，竞价的起止时间以交易系统的服务器时间为准。请竞价人根据竞价人操作手册了解并熟知该场竞价会的相关流程。

**1）竞价顺序**

本次竞价共为4**个标的**（详见附件《竞价标的清单》），甲方将在信息公告发布前设置好所有委托标的的竞价开始时间、延时报价开始时间，所有标的将按设置好的时间进入报价阶段。各个标的竞价时间为自由报价期加上延时报价开始时间。

**2）报价时间**

本次竞价各个标的自由报价期开始时间以电子竞价系统的服务器时间为准。竞价人应根据自已参与的标的竞价时间，提前登陆交易系统，进行出价。

各标的竞价自由报价期**5分钟**，自由报价结束后立即自动进入延时报价期。延时报价期可由多个延时报价周期组成，每个延时报价周期为**2分钟**。在一个延时报价周期内，如出现有效报价，则立即自动进入新一轮的延时报价周期；在一个延时报价周期内如未出现有效报价，则本次竞价结束。自由报价期竞价人可以多次报价，当竞价人为最高报价时，无法再次出价超越自己。

**3）报价的有效性**

竞价会的首个报价只需不低于标的底价即为有效。

第二个报价起，以人民币 元/月 （详见附件《竞价标的清单》）为基本报价单位，报价中含有基本报价单位以下金额的，系统将自动舍去基本报价单位以下的金额为有效报价。

第二个报价起，每次报价不得低于当前最高有效报价加上系统设定的最低加价幅度（详见本协议书附件《竞价标的清单》），不限最高报价，当竞价人为最高报价时，无法再次出价超越自己。

1. **最终中标人的确定**

竞价会各项标的竞价结束时的最高有效报价被认定为中标价，该竞价人也被认定为该项标的的最终中标人。报价一经确认提交，不可修改或撤销，竞价人应对自己的报价行为负责，一经报价即为有效，不得以任何理由对抗自己报价的法律效果。各竞价人应谨慎思考，合理报价。

**七、特别约定与网络竞价风险提示**

1、如在报名期间内办理该项标的竞价登记的竞价人仅有一人，委托人同意以标的底价成交，且竞出价格不低于标的底价，该竞价自动中标；如在竞价期间内无人在底价之上（含底价）出价，则本轮竞价活动自动终止。

2、发生下列情形之一的，主持人有权中止、终结竞价活动或在竞价活动结束后宣布结果为无效:

1）系统服务器所处互联网络或中心网络出现故障的；

2）系统服务器硬件或软件等出现故障的；

3）包括但不限于标的权属不符、标的性状改变等原因而使竞价活动产生争议的；

4）发现竞价标的存在违反法律法规、政府规章规定不得转让或应当中止转让的或发现竞价人竞价存在违法或违规情形可能会影响到竞价活动的公开、公平、公正进行的；

5）其它甲方认为需要中止或终结竞价活动的情形。

竞价活动中止、终结或竞价结果为无效的，甲方可择期按其它公开、公平、公正的方式重新竞价，相关事宜将另行通知各竞价人。

1. 因竞价人如下行为产生的一切后果，甲方不承担任何责任:

1）未提前完成CA数字证书或个人标识证书的办理，导致错过报名时间；

2）所提交的信息不真实、不准确或不完整的；

3）未及时关注甲方、委托人发布的竞价活动相关的公告，未及时登录系统参加竞价的；

4）竞价人因以下原因未能登录系统参加竞价的：

(1)自身报价终端设备故障和互联网络异常；

(2)自身通信设备故障；

(3)移动通信运营商与用户之间的通信故障导致用户未能及时接收系统短信验证码；

(4)竞价人自身终端设备时间与竞价系统服务器不符的(竞价活动的时间以竞价系统服务器时间为准)。

4、网上竞价风险：

1）互联网是全球公共网络，并不受任何一个机构所控制。数据在互联网上传输的途径不是完全确定的。互联网本身并不是绝对安全可靠的环境；

2）在互联网上传输的数据有可能被某些个人、团体或机构通过某种渠道获得；

3）互联网上的数据传输可能因通信繁忙出现延迟，或因其他原因出现停顿、中断或数据不完全、数据错误等情况，从而使系统服务出现延迟、停顿或中断；

4）互联网上发布的各种信息可能出现错误；

5）竞价人在系统上身份可能会被仿冒。网上竞价人自身计算机性能、质量、病毒、故障及其他原因，可能会影响响应时间或数据，给甲方和委托人带来损失；

6）竞价人自身计算机应用操作能力及互联网知识的缺乏带来损失；

7）竞价人自身的疏乎造成账号或密码泄漏，可能会给甲方造成损失；

8）竞价人必须充分估计上述原因导致网上出价不同所带来的风险，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，甲方不负有任何责任。

**八、成交价款、竞价佣金**

1、**竞价成交后，甲方、乙方及委托方依次在交易系统线上进行《成交结果确认书》的签章。**竞价结果公示期满无异议后，在《成交结果确认书》约定的期限内各方签署《租赁合同》，有优先承租权人的标的如由非优先承租权人竞得，房屋按腾退后的现状交付使用，如出租方未能在40天内（自最终竞得人确认公示日起）组织签订租赁合同，最终竞得人必须放弃标的房屋的承租权，且最终竞得人不得向出租方和甲方有任何权益主张。

2、**竞价佣金：**竞价成交后，按每项标的成交价的**首月租金**计算佣金。最终中标人须在签订《租赁合同》后三个工作日内向甲方支付竞价佣金，该笔佣金甲方有权从留存至甲方的履约保证金中扣划。

3、付款期限：竞价成交后，最终中标人须按本协议及《租赁合同》约定支付成交标的价款及佣金。

**九、竞价标的的交付与转移**

**竞价成交后，如享有优先承租权的权利人竞得，甲方于竞价结果公示期（7日）满后5个工作日内与享有优先承租权的权利人签订租赁合同。如非享有优先承租权的权利人竞得，则甲方在公示期满后40天内组织签订租赁合同，并按房屋腾退后的现状移交标的房屋；如甲方未能在40天内组织签订租赁合同，最终竞得人必须放弃标的房屋的承租权，且最终竞得人不得向出租方和甲方有任何权益主张。**

若中标人延期签订合同时间或超过委托人通知时间的，委托人有权取消中标人中标资格，竞价保证金不予退还，竞价标的另行招租。

招租人保证对标的拥有依法出租的权利，但因故不能提供房屋权证、平面图、消防验收意见书等证件，最终中标人如有需要请自行解决，招租人不再提供协助。

逾期未签订合同，按照有关法律规定承担相应的法律责任。承租人因不可抗力或者自身原因不能履行租赁合同的，招租人可重新组织招租。

**十、提示和说明**

1、租赁期限五年，第3年起每年租金以前一年为基础递增5%；

2、本次竞价的房产所经营项目应符合环保、卫生等法规要求，不得经营扰民项目，不得存放危险物品，不得从事违规违法活动。

3、原承租人对所承租的房屋享有同等价位的优先承租权，原承租人须在规定的报名截止时间之前，交纳竞价保证金，并持原《租赁合同》原件及复印件办理竞价手续，逾期视为放弃该项权利；

4、最终竞得人竞得标的，其在与出租方签订《租赁合同》前，应一次性向出租方支付竞得标的的**壹个月**的租金作为租赁合同履约保证金。

5、出租方按标的现状的数量和品质移交标的房屋，竞买意向人应熟知《租赁合同》全文条款；

6、甲方提示乙方：乙方应对本次竞价的标的作充分了解和必要价值判断，对自己的竞价行为负责，甲

方提供的竞价资料和工作人员的介绍及评价均为参考性意见，不构成对竞价标的的任何保证。乙方不得以此为借口，作为竞价后反悔的理由，不得要求委托人和甲方修改成交结果确认书、退回竞价成交款及竞价佣金或要求委托人和甲方给予经济赔偿。竞价标的情况以现状察看为准，有关标的资料是对标的的一般性介绍，仅为参考性说明，不构成对标的的担保，也不具任何法律效力。标的的任何瑕疵及风险等不影响成交结果。

7、甲方提示乙方：与该竞价标的有关数据资料以委托人提供的相关资料内容为准，由于委托人提供的相关资料不实给乙方造成损失的，甲方不承担任何责任。

8、甲方提示乙方：乙方应对竞价会当中自己的应价行为负责，一经应价即为有效，不得以任何理由（包括但不仅限于：其他竞价人是否具备竞价资格、其他竞价人的应价是否对乙方的应价造成影响等）对抗自己应价的法律效果。

9、甲方提示乙方：乙方应如实提供背景资料，倘若因乙方提供不实资料，进行虚假陈述，隐瞒事实真相，导致竞价成交后，被有权机构撤消竞价结果或竞价结果不被确认，或竞价标的无法办理登记手续，乙方将按其做出的承诺和保证，自行承担相应的法律责任及后果。

**十一、违约责任**

1、在竞价成交后，乙方未按本协议约定签署《成交结果确认书》及《租赁合同》的视为违约，竞价保证金不予退还。

2、如果乙方未按照第八条的规定支付成交价款的，乙方违约。如委托人同意乙方继续履行付款义务的，每迟延一日付款，乙方应向委托人支付应付款项的千分之三作为滞纳金；如委托人拒绝乙方继续履行付款义务的，乙方所交竞价保证金不予退还。

导致标的再次拍卖的，按照《中华人民共和国拍卖法》的相关规定，乙方（最终中标人）违约造成标的再行拍卖的，应当向甲方支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖款的，乙方应当补足差额。

3、如果乙方未按照第八条的规定支付竞价佣金的，乙方违约。每迟延一日付款，乙方应向甲方支付应付款项的千分之三作为滞纳金。在竞价佣金全部付清前，不退还留存甲方的履约保证金。

4、乙方违反其在竞价活动中所做的陈述与保证、承诺或其他义务，或其在本次竞价活动中所做的有关陈述与保证是不真实、不准确或存在重大遗漏的，甲方有权通知乙方在通知指定期限内予以补正，并要求乙方赔偿甲方及委托人因此遭受的实际损失；或者甲方有权解除本合同，甲方解除本合同的，乙方支付的竞价保证金(成交后为履约保证金)不予返还，前述保证金不足以弥补甲方及委托人因此遭受的实际损失的，最终中标人还应当补偿该等实际损失。

若乙方违反本协议书任何条款的约定，乙方自愿放弃已缴纳的竞价保证金，并不以任何理由对甲方提起诉讼。因乙方违约，甲方可以就乙方的违约行为向甲方所在地的人民法院提起诉讼，乙方须承担甲方因诉诸法律而发生的所有诉讼费、律师费、差旅费、误工费及给甲方和委托方造成的损失等一切费用。

**十二、保密责任**

甲乙双方应对在竞价程序中知悉的对方商业秘密予以保密。

**十三、**甲方是中介代理机构，如竞价前委托人撤回委托的，甲、乙双方均应无条件服从，互不承担违约责任，甲乙双方并放弃向委托人索赔或主张其他权利。

**十四、法律适用与争议解决**

本合同的签订、成立、效力、解释、履行等事宜均适用中国法律。

因本合同及本次竞价活动引起或与本合同及本次竞价活动有关的一切争议，双方均应友好协商解决；如不能解决的，任何一方均应向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

如果本合同的某条款被宣布为无效，应不影响本合同任何其他条款的效力。

**十五、合同的生效**

本合同经甲、乙双方签章起生效。

《租赁合同（样稿）》作为本协议的附件为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。《租赁合同（样稿）》及相关书面文件是甲方与乙方之间权利义务的重要内容，为本协议的重要组成部分，本协议未尽事宜应按该《租赁合同（样稿）》执行。如有未尽事宜，双方可以签订补充协议。

**附件1《租赁合同（样稿）》**

**附件2《竞价标的清单》**

**拍卖人(甲方)：福建省鹏翰拍卖有限公司 竞价人(乙方)：**

**受 托 人：**

**年 月 日 年 月 日**