

解放西路 23 号二楼房屋 11 间出租 网上竞价须知

为规范竞价行为，维护竞价秩序，保护竞价活动各方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国拍卖法》、《企业国有产权转让暂行管理办法》、《企业国有资产交易监督管理办法》等有关规定，受衡阳弘正国有资产管理有限责任公司委托，衡阳市公共资源交易中心（以下简称：交易中心）以网上竞价方式组织对“解放西路 23 号二楼房屋 11 间出租”进行公开交易。

一、网上竞价转让原则

网上竞价交易遵循“公开、公平、公正、诚实信用”原则，通过交易中心产权交易系统（以下简称：交易系统）输入报价，按照“价格优先、时间优先”原则进行连续竞价，由竞价系统自动确定最高报价。

二、转让标的基本情况

- (一) 转让人：衡阳弘正国有资产管理有限责任公司
- (二) 标的情况：详见《标的分类——房屋租赁》
- (三) 批准单位名称及批准文件：衡阳弘正国有资产管理有限责任公司总经理办公会议纪要【2018】第 2 次
- (四) 标的位置：解放西路 23 号
- (五) 重要披露事项：

1、本次公开招标以标的物现状对其租赁权进行公开招标（不包括房屋内动产类财产），竞标采用网上竞价形式，竞租人在竞拍前须对本标的物进行充分了解（包括其瑕疵等），招租方对标

的物中所有瑕疵（包括现有未发现的瑕疵和将来出现的瑕疵）不作任何承诺和担保。

2、本标的物公示中的面积、用途和性质是以现有登记权证为准。房地产四址界限及最终确权面积以有关部门核定为准，竞租人不得以此为由否定成交。

3、标的物用水、电设施及楼梯口铁门为原租赁户自行办理安装，如非原租赁户拍得标的物的租赁权，又需保留该设施，则须与原租赁户衔接并商谈支付一定费用。

4、租金按季支付，每季度5日前付清当季度租金。承租方在使用本标的物前需缴纳三个月租金作为合同押金。

5、租赁期间，因租赁门面所产生的物业管理费、“门前三包”费、工商管理费、税费、水电费等一切与使用租赁门面有关的费用，均由承租方负担。

6、未经出租方书面同意，承租方不得转租、转让门面，否则视为承租方违约，出租方有权解除租赁合同。

7、未经出租方同意，承租方不得对租赁门面的设置、结构等做出改变，如因此给租赁门面的墙壁、地面、天花板、门窗等造成损坏的，承租方应承担赔偿责任，出租方并因此有权解除租赁合同；确因使用需要改变门面内部结构、对门面进行装修、增加附属设施或设备，承租方应事先征得出租方同意。租赁合同终止时，除另有约定外，出租方有权要求承租方对门面恢复原状或向出租方交纳恢复工程所需费用。

8、租赁期间，由承租方负责租赁门面的修缮、维修事宜及消防安全，并承担相应的费用和 risk；因承租方原因造成租赁门面及其附属设施、设备毁损、丢失的，由承租方负责赔偿。

9、租赁期间，任何一方提前终止合同，需提前2个月通知对方，并经双方协商同意后方可解除租赁合同；如因国家建设、出租方资产整体处置等不可抗力的原因，出租方必须终止合同的，一般应提前1个月通知承租方，因此给承租方造成损失的，甲方不予赔偿。

10、租赁终止后，承租方应做到人离场清，办好租赁门面的交接手续。

三、竞买资格

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请竞买（法律另有规定的除外），申请人可单独申请，也可联合申请。

联合申请的，还应提交《联合竞买协议》，协议应当规定联合各方的出资比例、权利、义务，并明确签订《门面租赁合同》时的受让人。

四、网上竞价交易文件获取、CA数字证书办理

（一）网上竞价交易文件获取

网上竞价交易文件从网上下载获取，竞买人可于**2018年3月14日至2018年3月28日**登陆衡阳市公共资源交易网（<http://ggzy.hengyang.gov.cn>），在该项目公告页面浏览、查阅和下载相关转让文件。

（二）CA数字证书办理

竞买人应在项目保证金缴纳截止期前，前往交易中心办理CA数字证书，并按相应要求进行购买前的信息注册。CA咨询电话：0734-8846535，系统使用服务咨询电话：0734-8846519。

五、填写竞买申请、交纳竞买保证金

竞买人在确定参加该项目的网上竞价交易活动和办理了数字证书后，可通过向系统递交竞买申请获得订单流水号，并凭此订单流水号向指定银行账户足额交纳竞买保证金（交纳竞买保证金、报价和支付标的成交价款的币种为：人民币），保证金仅限通过网上银行、手机银行和柜台转账三种方式，不接受现金缴存、不可在ATM机自助银行上办理此业务。转账时请填上：“标的编号”（即：CQJY+11位数字），并保留转账凭证；以便未竞得时我中心能及时退付竞买保证金。

竞买人在交纳保证金时必须准确填写订单流水号，系统在接收竞买保证金时，仅以此订单流水号作为识别竞买人身份的依据，并在竞买保证金确认到账之后，赋予与此订单流水号相对应的竞买人对应标的的竞买权限。

若竞买人没有按时足额交纳竞买保证金，造成竞买保证金在规定时间内未到账，或到账后没有及时在网上自由竞价期限截止时进行有效报价的，所造成的一切损失和法律后果由该竞买人自行承担。

竞买人所实施的所有行为，是该竞买人自身行为或其合法授权的行为，该行为所引起的法律后果由竞买人承担。

联合竞买人经系统确认竞买资格后，所实施的交纳竞买保证金、网上竞价、限时竞价、签订《成交确认书》和《门面租赁合同》等一切后续行为，均视为该联合竞买人各方共同的真实意思表示，所产生的一切法律后果，由联合竞买人各方承担连带责任。

请竞买人在参与竞买前到现场踏看标的物详情，若参与竞买，视同已对标的物详细情况有清晰了解。

六、答疑

竞买人对转让文件有疑问的，可致电交易中心咨询，电话：0734-8846542、8846516。

七、相关时间规定

(一)公告时间:2018年3月14日至2018年3月28日10:00。

(二)自由竞价时间:2018年3月14日至2018年3月28日10:00(在此期间内竞买人须有一次以上有效报价,才能参加限时竞价)。

(三)限时竞价开始时间:2018年3月28日10:00。

(四)竞买保证金交纳截止时间:2018年3月27日17:00。

(五)询问阶段:4分钟

(六)限时竞价阶段:4分钟

八、起始价、竞买保证金、增价幅度、价款及相关税费

(一)起始价、增价幅度、竞买保证金(人民币)

1、出租起始价:3600元/月

2、保证金:15000元

3、增价幅度:100元

(二)成交价款及相关税费交纳

1、竞得人交纳的竞买保证金在成交后自动转作成交价款,由竞得人与转让人按《门面租赁合同》进行结算。

2、交易服务费按照《湖南省发展和改革委员会关于督促落实降低部分经营服务性收费标准的通知》(湘发改价服〔2016〕711号)文件规定交纳,另有规定的,从其规定。

3、逾期未付清价款,转让人有权解除《门面租赁合同》,交易中心有权解除《成交确认书》,取消竞得人资格,竞得人所交纳的竞买保证金、交易服务费不予退还,造成损失的,由竞得人负责赔偿。

（三）竞买保证金的退还

竞得人交纳的保证金按《网上竞价公告》、《网上竞价须知》等交易文件规定的方式处置。

其他竞买人交纳的保证金不存在不予退回情形的，在网上竞价交易活动结束后次日起，交易中心将在五个工作日内全额（不计息）原途径退还至缴款人账户。

九、交易程序

（一）发布转让信息

关于“**解放西路 23 号二楼房屋 11 间出租**”的相关信息将在衡阳市公共资源交易网、湖南衡阳公共资源交易服务平台等有关媒体予以公布，竞买人请登陆衡阳市公共资源交易网（<http://ggzy.hengyang.gov.cn>）查询。

（二）网上竞价

1、法人、自然人和其他组织通过网上注册，输入用户名、密码，并插入存储了数字证书的介质来登录系统参加网上竞价交易活动。密码的长度不少于 6 位，应当由英文、数字或特殊字符共同组成。

联合竞买人用户名、密码及数字证书的保管和使用问题由联合竞买各方自行协商解决，如产生法律纠纷，衡阳市公共资源交易中心不承担责任。

2、交易系统使用用户名、密码和数字证书进行身份认证，竞买人应当防范网络风险，保护个人电脑操作系统的安全和不受侵犯，并妥善保管密码和数字证书，若由于竞买人个人电脑操作系统被侵入或其他自身原因导致密码或数字证书泄漏、遗失等不能及时登入系统的不良后果，由竞买人自行负责。

3、竞买人通过交易系统进行报价。网上自由竞价和网上限时竞价报价规则为：

①初次报价不得低于起始价；

②增价方式进行报价；

③竞买人可多次报价；

④初次报价后的每次报价应当比交易系统公布的当前最高报价递增一个增价幅度或以上；

⑤竞买人可按增价幅度的整数倍自行报价。

符合相关条件的报价，交易系统予以接受，并即时通过交易系统公布。

4、在标的网上竞价交易期间，系统全天24小时开通，网上竞价交易起止的时间以网上竞价交易公告中公布的时间为准。有关数据记录的时间以数据信息到达交易系统服务器时间为准。

5、竞买人应当谨慎报价，报价一经提交并经系统记录即视为有效报价，不得撤回。

6、在网上自由竞价期限截止前，竞买人应当进行至少一次有效报价，方有资格参加该标的的网上限时竞价。

7、网上竞价交易标的设有底价的，网上自由竞价期限截止前半小时，由两名纪检监察人员互相监督，向系统输入标的底价。

8、网上自由竞价期限截止，后续出让活动按标的的交易编号顺序进行，如遇无人报价，则自动跳过该标的。

9、网上自由竞价期限截止，网上竞价系统将自动关闭，系统根据下列条件判断标的是否成交并在相关信息栏中显示出让结果及底价，或者转入网上限时竞价程序：

①网上自由竞价期限截止，只有一个竞买人报价，报价等于或高于底价的网上竞价交易标的成交，该竞买人为竞得人，否则不成交；

②网上自由竞价期限截止，有两个或者两个以上的竞买人报价，经系统询问，无人愿意参加网上限时竞价的，以网上自由竞价期限截止前系统接受的最高报价作为标的最终报价，若最终报价等于或高于底价，则报出该最终报价的竞买人为竞得人；

③网上自由竞价期限截止，有两个或者两个以上的竞买人报价，经系统询问，有竞买人愿意参加网上限时竞价的，系统自动进入网上限时竞价程序。

10、网上自由竞价期限截止，无人报价或不符合其他出让条件的，标的不成交，交易中心终止该标的的网上竞价交易活动。

（三）成交结果公示

网上竞价交易时，在竞价期内无有效报价，该标的流标，系统即时发布《流标公示》；在网上自由竞价期内或网上限时竞价阶段有有效报价，按照价高者得的原则系统将向竞得人发送《成交告知书》（可自行下载打印），并即时发布《成交公示》。

（四）签订《成交确认书》

交易结束次日起三个工作日内，竞得人须依照《成交告知书》及有关规定提交相关资料到我中心国有产权交易科进行资格审查。资格审查通过者，交易中心与竞得人签订《成交确认书》。审查未通过者，将取消其竞得人资格并予以公示，其所缴纳的竞买保证金在扣除全部交易服务费后作为向转让方支付的违约金不予退还。

（五）签订《门面租赁合同》

《成交确认书》签订后，竞得人应按竞买公告、竞买须知的约定，在五个工作日内持相关资料与委托人签订《门面租赁合同》。

（六）交纳交易服务费

交易活动结束后，交易双方须按《湖南省发展和改革委员会关于督促落实降低部分经营服务性收费标准的通知》（湘发改价服〔2016〕711号）文件规定足额交纳交易服务。成交总金额按以下方式计算：**月租金*租期**。

（七）出具《进场交易项目确认书》

竞得人交清余款后，凭《门面租赁合同》及交易服务费、交易价款交纳凭证前往交易中心国有产权交易科办理《进场交易项目确认书》等相关事宜。

十、 注意事项

（一）网上交易中止和终止

有下列情形之一的，网上交易活动将被中止或终止；

1、网上竞价交易系统因竞买人或不可抗力原因出现不可及时修复的故障，造成网上竞价交易无法实现的；

2、应当依法终止竞价活动的其他情形。

3、因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登陆竞价系统进行交易的，其后果由竞买人自行承担，网上交易活动不中止、终止。

4、网上竞价交易被中止的，交易中心应当及时按原公告渠道予以公告。中止时间不得超过5个工作日，中止期间竞买人交纳的交易竞买保证金暂不予退还。网上交易中止的情形消除后，重新组织网上竞价交易，如中止时间在竞买保证金交纳截止时间之前，则相应延长竞买保证金交纳截止时间，意向竞买人可以按程序申请竞买；如中止时间在竞买保证金交纳截止时间之后，则该

项网上竞价交易在中止前已取得竞价资格的竞买人之间进行。重新组织交易时起始价为中止时的最高报价,在延期内若无人报价,则原最高报价者竞得该标的。

5、5个工作日内导致网上竞价交易中止的情形无法消除的,该项网上竞价交易终止,自终止之日起5个工作日内,缴纳的竞买保证金全额(不计息)原途径退还至交款人账户。

(二) 网上交易报价过程中相关注意事项

1、竞买人因交易外部环境、计算机故障、自身操作有误等因素造成交易无法进行的,其后果和责任由竞买人自行承担。

2、竞买人不得虚假报告交易情况。一经查实,将依法处理并由竞买人承担相应的法律责任。

(三) 竞得人有下列行为之一的,竞得结果无效;造成损失的,竞得人应依法承担赔偿责任。

1、提供的注册信息不真实、不准确、不完整等原因造成标的出让无法成交的;

2、不按网上注册时登记的内容提供有关文件材料,或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实,引起出让纠纷的;

3、逾期或拒绝与交易中心和出让人签订《成交确认书》和《门面租赁合同》的;

4、不能及时支付国有产权成交价款、网上竞价交易过程中应当缴纳的出让服务费、有关价外税费等;

5、构成违约责任的其他行为。

(四) 违法违规责任

1、因竞买人提供的注册信息不真实、不准确、不完整等原因造成损失的,竞买人应依法承担赔偿责任。

2、交易中心将对违约人予以公示,并有权终止其参加网上竞价交易活动的资格。

3、竞买人或竞得人违法违规的，转让人和交易中心可取消其竞买或竞得资格，竞买保证金在扣除全部交易服务费后作为向转让方支付的违约金不予退还。

（五）网上交易活动记录

交易中心有权通过系统保存竞买人在网上交易活动中的所有记录，作为其参加网上交易活动的证明。

（六）服务器时间

竞买人进入交易系统页面后，页面显示“竞价起始时间”、“竞价开始时间”、“竞价截止时间”等，显示的时间可能与实际时间稍有差异，各项时间的计算与记录均以服务器计算与记录的时间为准。

十一、 免责声明及安全提示

（一）由于不可抗力、网络入侵等非交易中心因素，导致网上竞价交易时间的变更、网络堵塞等故障，造成意向受让人不能及时完成网上注册、下载有关文件、提出竞价申请、交纳竞买保证金，获得竞价资格成为竞买人的，交易中心除将采取积极补救措施外，不承担其他法律责任。

（二）为确保网络传输的安全，保障竞买人的利益，系统对网络资料的传输采用数据加密处理，但不保证指定网址不被恶意攻击、服务器不发生网络病毒故障，也不保证网络信息的绝对安全和准确。交易中心将采取有效办法尽量避免系统错误的发生，但不承担由此产生的后果和责任。

（三）为了保证系统运行安全、稳定、高效，竞买人应当以宽带方式连接 INTERNET 网，将个人电脑系统中 IE 浏览器的版本升级到 10.0 及以上，并按要求进行安全设置。

（四）竞买人应当尽量避免在期限截止前的最后 1 分钟内进行竞价申请、交纳竞买保证金、竞价，以防止因网络延迟造成系统无法接受。

（五）、竞买人交纳履约保证金被司法机关、行政机关依法冻结、查扣，在网上竞价交易截止时间仍无法解除冻结的，其竞买申请亦为无效竞买申请。

申请人竞买履约保证金被司法机关、行政机关依法冻结、查封的，由申请人自行负责处理，本交易中心不承担任何责任。

（六）交易中心有权通过系统保存竞买人在网上竞价出让活动中的所有记录，作为其参加网上竞价出让活动的证明。

十二、解释权

本《网上竞价须知》最终解释权归交易中心所有。

衡阳市公共资源交易中心

2018 年 3 月 13 日