**竞价协议书**

**代理人(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2019年12月27日9:30在厦门市公共资源市场配置竞价系统(网址：http://117.25.161.110:8082/ggzyscpz)采用网络电子竞价的方式举行2019年第三批保障房配套商业招租竞价会，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《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国拍卖法》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**

2019年第三批保障房配套商业招租 (以下简称“标的”)，详见附件《竞价清单》。

**二、竞价标的调查义务**

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、面积以及准确四至，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。

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、竞价资格及竞价登记**

竞价资格：

1)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；

2)资信良好，不得为失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员。

办理竞价登记：

1、单位携带公章并准备工商营业执照，法人身份证件，经办人身份证件(上述资料复印件1套，须个人签名、单位盖章，携原件备查)，授权委托书，竞价保证金银行转账凭证(公对公转账)；

2、个人携带身份证件、竞价保证金银行转账凭证到现场报名；

3、竞价人应于2019年12月24日-25日09:00时至17:00时工作时间持有效证件、汇款凭证及文书到云顶北路842号市行政服务中心四楼信息发布大厅20号窗口办理竞价手续。

4、根据委托人要求，所有竞价人的竞价资料须经委托人审核通过后，方可取得竞价资格。享有优先承租权的权利人须持标的房屋原《房屋租赁合同》原件及复印件，报名参加合同所指房屋承租权的竞价，并经委托人确认后，方可取得优先承租权。意向竞价人应提供真实资料，因意向竞价人提供不实资料，进行虚假陈述，隐瞒事实真相所造成的一切后果，应自行承担相应的法律责任及后果。

**五、竞价保证金**

1、乙方参加标的竞价应交纳标的相应的竞价保证金人民币共元整。竞价人可选择参与保证金金额要求不高于所缴纳保证金金额的所有意向标的竞买，竞得后扣除竞得标的所需保证金后剩余的有效保证金符合下一意向标的竞价保证金要求的，方可继续参与竞价。有意竞得多个意向标的的竞价人应当缴纳足额的竞价保证金。

竞价保证金应在2019年12月25日16:30时前汇至甲方指定账户，竞价保证金以到账为准。并于2019年12月24日-25日9:00时至17:00时持有效证件及保证金交款凭证，到云顶北路842号市行政服务中心四楼信息发布大厅22号窗口办理报名手续。

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《房屋租赁合同》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。

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

4、如乙方未通过委托人的资格审核，竞价保证金在资格审查结束之日起2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、甲方协助乙方在厦门市公共资源市场配置竞价系统注册账号。竞价人对自己竞价的系统用户名和密码安全负责，任何使用竞价人用户名、密码及验证码登录竞价系统的用户，在竞价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。

办理报名手续后收到的短信只是登陆系统的登录名和密码，是否具有相关标的竞价资格须待业主审查确认。

资格审核通过后，请使用IE浏览器(8.0以上版本)输入网址竞价网址， 打开网页后，输入登录名、密码以及手机验证码登陆系统。

2、竞价人应提前登陆电子竞价系统(以下简称系统)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，在限时竞价期内及时出价。

3、本次竞价采用网络电子竞价方式进行，竞价的起止时间以电子竞价系统的服务器时间为准。竞价采取以下操作流程。

1)竞价顺序

本次竞价共为44个标的，详见《竞价清单》，甲方将按委托标的序号的顺序依次竞价(遇无人报名标的将自动跳过)。

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。

各标的竞价由自由报价期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。

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，以人民币拾元/月(详见《竞价清单》)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《竞价清单》)，不限最高报价。

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。

3、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)所提交的信息不真实、不准确或不完整的；

2)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；

3)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，乙方应在三个工作日内自行下载打印《成交结果确认书》一式五份并签字/签章后至甲方所在地完成《成交结果确认书》的签署，也可采用邮寄方式完成签署。乙方应在竞价结果公示期结束后五个工作日内凭甲方盖章后的《成交结果确认书》与委托人签订《房屋租赁合同》(含租赁相关文件等)并按《房屋租赁合同》条款约特定委托人支付租金及履约保证金。成交人不签或拒签相关成交文件，并不免除其应承担的相应法律责任。

甲方收件地址:厦门市湖滨西路9号大西洋海景城A幢801室(福建省鹏翰拍卖有限公司)，收件人:刘静，联系电话: 18059289190。

2、竞价佣金：竞价成交后，按每项标的成交总额，以以下标准累进计算竞价佣金：标的成交总额在100万元以下部分，收取1%；超过100万元至500万元(含)的部分，收取0.25%；超过500万元至1000万元(含)的部分，收取0.2%；超过1000万元至5000万元(含)的部分，收取0.025%；超过5000万元的部分，收取0.02%。成交人须在签订《房屋租赁合同》后三个工作日内向代理人支付竞价佣金，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《房屋租赁合同》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，最终中标人在本协议约定的期限内与委托人签订《房屋租赁合同》后，按《房屋租赁合同》条款约定办理标的移交手续，乙方因装修和使用租赁物而产生的全部税、费由乙方自行承担，包括但不限于：水费、电费、煤气/燃气、通讯/网络、有线电视、空调费、公共维修金、垃圾处理费、公摊水电费、热水、停车费(若有)等费用及与乙方经营有关的其他全部税、费。因国家政策调整而不可预见的税费等一律由乙方承担。

乙方若要求水、电、空调、通讯等公用事业供应扩容，须事先征得甲方同意，并报有关部门批准后方可实施扩容工程，因此发生的全部费用(包括甲方配合乙方进行管线调整等)及风险由乙方承担。

本次竞价标的中，带租约的标的(详见本期竞价清单)，原承租人在报名有效期内报名参加对应标的的竞价，在同一价位享有优先承租权。竞价结果公示期结束后，如享有优先承租权的权利人竞得，则在7个工作日签订房屋租赁合同；如非享有优先承租权的权利人竞得，则在30天内组织签订房屋租赁合同，并按房屋腾退后的现状移交标的房屋。如未能在竞价结果公示期结束40天内组织签订房屋租赁合同，最终竞得人必须放弃标的的承租权，且最终竞得人不得向出租方有任何权益主张。

**十、甲方的提示和说明**

1、租金收取方式：自第二个计租年度起，租金在实际中标价的基础上逐年递增5%；

2、本次招租的标的作为小区生活配套的商业用房，仅允许经营同时符合以下条件的行业：符合国家法律法规规定的行业；完全符合消防、环保等相关法律法规要求的行业；不会产生噪音扰民的行业；不会使用明火和/或会产生油烟扰民的餐饮行业；其中滨水小区店面还不得从事汽车清洗服务行业；

3、交付标准：现状。

4、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，对自己的竞买行为负责，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，不得要求委托方和甲方修改竞价结果确认书、退回竞价成交款及竞价佣金或要求委托方和甲方给予经济赔偿。竞价标的情况以现状查勘为准，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。

5、甲方提示乙方，与该竞价标的有关数据资料以委托方提供的相关资料内容为准，由于委托方提供的相关资料不实(包括并不仅限于权属不实、瑕疵不清等)给乙方造成损失的，甲方不承担任何责任。

6、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的应价是否合理等)对抗自己应价的法律效果。

7、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、乙方的陈述和保证**

1、乙方已对拟竞价标的进行了现场看样，根据自己的判断做出了充分的了解和价值判断。乙方是在完全了解与该竞价标的有关的一切信息后，自愿参加竞价的，由此产生的一切后果由乙方承担。

2、乙方参加拟竞价标的竞价，提供的所有背景资料，公允地揭示了乙方的基本情况并符合本次竞价所要求的参加竞价的条件，所有资料真实有效，且未作任何虚假陈述或隐瞒。并无条件接受相关单位(包括但不仅限于政府部门、委托人等)对其背景资料的审查结果，不对该结果提出任何形式的抗辩。

3、乙方应在竞价报名阶段认真审核竞价系统录入的信息(包括但不仅限于竞价人信息、拟竞价标的信息等)是否有误，竞价会开始当天不再接受信息更改。如竞价人在非本人竞价范围内应价的，自愿承担全部违约责任并赔偿由此给甲方以及其他利益相关者的一切损失(包括但不仅限于因本竞买人此种行为而给甲方造成的直接损失，因诉诸法律而发生的所有诉讼费、律师费、差旅费、误工费等费用)，并放弃追回本竞价人已缴纳的竞价保证金。

4、乙方提供的所有资料真实有效，倘若乙方提供的资料弄虚作假(包括但不仅限于提供虚假身份证明或营业执照、伪造委托书、伪造签名、不亲自登录系统应价等)、不实或引起重大误解或有隐瞒，无论乙方是否故意，均自行承担以下可能发生的后果或承担以下相关责任(包括全部、部分或任一)：

1)乙方竞价成功并成为拟竞价标的最终中标人，但被有权机构拒绝办理前述标的的移交手续的；

2)被取消竞价人或最终中标人资格，或最终中标人资格不被确认或确认后被撤消的；

3)代理人有权不予返还竞价保证金或履约保证金；

4)竞价保证金外的已付款项，代理人有权要求用于赔偿各种损失(包括因乙方背信违约，导致债务迟延而增加的债务金额，以及前述标的竞价的各项运作费用等)；

5)代理人或其它相关方有权取消乙方最终中标人资格，前述标的重新交付竞价，代理人或其它有权机关还有权要求赔偿两次竞价之间的差价；

6)因诉诸法律而发生的所有费用；

7)因背信违约，竞价委托人、资产所有人、代理人主张的其它权利导致的责任；

5、乙方或授权代理人确认，在本协议书签订之前，已经充分了解竞价标的物的有关情况，对竞价规则已理解并接受。同时，乙方或授权代理人确认，在竞价会召开之前对所参加竞价标的现状等已作充分了解。

6、在本协议签订之前，甲方已向乙方或授权委托人详实告知标的各种情况，并已对标的物的现状，以及可能存在的其它风险作了重点提示。鉴于此，乙方声明，放弃包括以重大误解或显失公平为由，向甲方提出的诉讼和索赔请求。

7、以上陈述和保证均系乙方的真实意思表示。乙方保证将严格遵守本协议书第八条《甲方的提示和说明》内的所有条款，若乙方违反本协议书任何条款的约定，乙方自愿放弃追回已缴纳的竞价保证金，并不以任何理由对甲方提起诉讼。但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，乙方同时承诺，自愿承担甲方因诉诸法律而发生的所有诉讼费、律师费、差旅费、误工费等一切费用。

8、竞价成交后乙方与甲方签订的《成交结果确认书》与本《竞价协议书》具有同等法律效力。

9、若该标的被委托人依法撤销竞价或有关权利部门执行回转，乙方应无条件服从和积极配合。

**十二、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《房屋租赁合同》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，竞价保证金不足以弥补委托人因乙方违约遭受的实际损失的，乙方还应当补偿该等实际损失。

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

3、如果乙方未按照第六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。

**十三、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。

**十四、撤回拍卖标的**

《中华人民共和国拍卖法》第二十九条规定“委托人可以在拍卖开始前撤回拍卖标的”。甲方仅是拍卖代理机构，如竞价前委托人撤回拍卖标的的，甲、乙双方均应无条件服从，互不承担违约责任。

**十五、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。

**十六、合同的生效**

本合同经甲、乙双方签章起生效。

本合同一式贰份，甲方、乙方各执壹份，具有同等法律效力。

《房屋租赁合同样稿（商业)》、《竞价清单》作为本协议的附件是本协议不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。《房屋租赁合同样稿（商业)》、《竞价清单》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《房屋租赁合同样稿（商业)》、《竞价清单》执行。如有未尽事宜，双方可以签订补充协议。

**附件1《房屋租赁合同样稿（商业)》**

**附件2《竞价清单》**

**代理人(甲方)：福建省鹏翰拍卖有限公司 竞价人(乙方)：**

**受 托 人：**

**二Ο一九年 月 日 二Ο一九年 月 日**