

川沙新镇农村集体资产租赁交易公开竞标规则

第一条 为规范本镇农村集体资产公开招租交易行为，确保农村集体资产交易过程公开、公正、公平，依据《上海市农村集体资产监督管理条例》、《浦东新区农村集体资产租赁交易公开竞标规则》（浦农经〔2020〕3号）、《关于进一步加强浦东新区农村集体资产租赁管理的指导意见》（浦农业农村委〔2021〕130号）、《川沙新镇农村集体资产监督管理实施意见（试行）》等有关规定，特制定本规则。

第二条 在农村集体资产租赁交易管理平台进行的农村集体资产招租等竞标交易活动，适用本规则。

农村集体经济组织自行组织的竞标活动，可参照适用本规则。

第三条 农村集体资产租赁交易管理平台的资产交易范围按照《关于进一步加强浦东新区农村集体资产租赁管理的指导意见》、《川沙新镇农村集体资产租赁管理实施意见》的规定执行。经发中心在受理农村集体资产租赁交易的过程中，不得收取任何中介服务费用。

第四条 农村集体资产租赁交易遵循公开、公正、公平和自愿平等、诚实信用、合法竞争的原则。

农村集体资产租赁需按《关于进一步加强浦东新区农村集体资产租赁管理的指导意见》（浦农业农村委〔2021〕130号）、《川沙新镇农村集体资产租赁管理实施意见》规定的决策和公开程序后方可进行交易。

第五条 农村集体经济组织依照本规则规定提出招租项目。

第六条 竞标人是响应招租、参加竞标的法人单位或者其他组织。

第七条 出租方需进行资产租赁交易的，应当向经发中心提出申请。

申请须提供以下材料：

（一） 准予交易的批准材料，包括：

- 1、《农村集体资产租赁交易申请表》；
- 2、农村集体资产租赁交易方案的决议或会议纪要；
- 3、农村集体资产拟交易公示资料。

（二）出租方加盖公章的组织机构代码证（或营业执照）和法人代表身份证复印件；

（三）标的物的所有权或处分权的有效证明；

（四）按照法律、法规规定需要提交的其他相关材料。

第八条 经发中心应当自收到出租方所提交的资料之日起 5 个工作日内进行审查，并作出答复。准予受理的，原则上应当自受理之日起 15 个工作日内组织交易；不予受理的，要说明理由，并及时退回。

第九条 对准予进入农村集体资产租赁交易平台进行交易项目的交易信息，在指定的浦东新区农村集体资产租赁交易管理网等发布竞标公告，公告时间为 5 个工作日。

发布竞标公告期间，出租方不得擅自撤回交易。如确需变更交易信息的，应当有合理的理由，并在交易日 2 个工作日前以书面形式向经发中心提出申请，经发中心应自收到申请的次日起 2 个工作日内做出处理决定。

第十条 竞标公告应当至少载明下列内容：

- （一）标的物地址、规模、用途和出租期限；
- （二）上交资格预审文件的地点和时间；

(三) 对竞标人的资格要求。

第十一条 有意参与竞标活动的单位或其他组织，须向出租方提交以下资料：

(一) 竞标意向人营业执照、有效身份证明原件及复印件、加盖公章的《法人授权委托书》（委托他人代理的须交）、代理人身份证原件及复印件（委托他人代理的须交）；

(二) 竞标意向人承诺书；

(三) 按交易公告要求提交的其他材料；

竞标意向人对提交材料的真实性、完整性、有效性负责。

第十二条 竞标人资格审核。出租方需对竞标意向人的产业业态、使用功能、环保、注册地点、注册资本和税收等进行初审，后报经发中心审核。

第十三条 资格审核应主要审查竞标意向人是否符合下列条件：

(一) 具有独立订立合同的资格；

(二) 具有履行合同的能力，包括技术资格和能力、资金、设备和其他设施状况，管理能力、经验、信誉和相应的从业人员；

(三) 产业业态符合区域产业规划和出租方要求；

(四) 没有处于被责令停业，竞标资格被取消，财产被接管、冻结、破产状态；

(五) 在最近三年内没有骗取中标和严重违约；

(六) 竞标人有弃标行为的，自该行为发生之日起 1 年内不得参与竞标；

(七) 法律、法规规定的其他资格条件。

资格审核时，不得以不合理的条件限制、排斥竞标意向人，不得对竞标意向人实行歧视待遇。任何单位和个人不得以行政手段或者其他不合理方式限制投标人的数量。不得改变载明的资格条件，或者以没有载明的资格条件，对竞标意向人进行资格审查。

第十四条 通过资格审核的竞标意向人，须在规定期限内向出租方指定账户汇入保证金，一般为交易标的金额的 10%，未按规定期限存入保证金的视为自愿放弃竞标资格，以保证金银行到帐日期确认竞标资格。保证金汇款人必须与竞标意向人名称一致。

第十五条 竞标人凭竞标保证金缴款凭证，向经发中心领取“竞拍资格证”进行网上竞标。自项目竞标报名截止日至领取竞拍资格证截止日，不得少于 3 个工作日，竞拍截止时间为取得竞拍资格证的下一个工作日 13:30-16:30。

第十六条 有下列情形之一的，竞标保证金将不予退回：

- （一）中标人未能按规定签订合同；
- （二）中标人提供的证明材料失真失实；
- （三）中标人以弄虚作假的方式，骗取成交的；
- （四）无正当理由报名后不竞标的；
- （五）放弃中标人资格的；
- （六）违反其他法律法规相关规定的。

第十七条 竞标意向人未中标的，在竞标交易日期截止后 13 个工作日内，出租方按原路径退回保证金。因退款所产生的银行费用由竞标意向人承担。竞标意向人中标的，竞标保证金可抵扣租金。

第十八条 竞标人必须遵守本规则，服从安排，遵守交易办法、交

易规则及交易流程等文件的规定。

第十九条 自竞标公告发布开始至截止时间 5 分钟前为明标出价阶段，竞标人必须选择 1 次出价。竞标截止前 5 分钟时间为暗标出价阶段，竞标人可选择 1 次出价。暗标期间，竞标者出价应在自己明标出价的基础上自由加价。

第二十条 竞标意向人应当在参与竞标前查阅标的物相关资料及进行尽职调查和现场勘验。资格审核通过，可向出租方提出到现场看样的预约申请，由业主单位组织竞标意向人到现场看样。竞标意向人参与竞标以前，视为已对交易标的物权属现状、品质现状和其他现状状况充分了解，并愿意按现状交易。

第二十一条 交易应遵循保底价高的原则，按以下规则进行交易：

（一）只有一个竞标人的，以不低于底价的报价交易；

（二）有两个或两个以上竞标人的，应当采取竞标的方式交易，在高于底价的基础上，按照价高者得的方式成交；

（三）竞标价相同的，竞标人均不是原承租方的，农村集体经济组织成员享有优先权；竞标人均不是原承租方且竞标人均是或均不是农村集体经济组织成员，以抽签形式确定中标人；

（四）第一中标人弃标的，则第二中标人即为中标人，以此类推，若无人符合条件时，可重新招租或流标。

（五）无人参与竞标的，另行组织交易。

第二十二条 如因故必须变更竞标交易时间和地点等事项，招投标工作部门应提前通知竞标人，竞标人应予以认可及配合。

第二十三条 经正式交易竞标并确定竞得人后，农村集体经济组织

不得单方面终止交易。若经双方协商同意终止交易的，应由双方共同出具终止交易的书面声明和提供相关证明材料，可免于没收竞得人的竞标保证金。

第二十四条 租赁交易过程中禁止下列行为：

- （一）操纵交易市场或者扰乱交易秩序的；
- （二）在资产交易中使用虚假、欺诈内容或故意隐瞒重要信息的资料的；
- （三）采取胁迫、欺诈、隐瞒信息、恶意串通等手段，压低或抬高资产租赁价格，损害国家、集体或他人合法权益的；
- （四）业主单位或竞标意向人对其他利益相关方或出租方工作人员采取贿赂或人身威胁等不正当竞争行为，影响交易正常秩序的；
- （五）出租方及其工作人员作为交易当事人参与交易活动；
- （六）其他违反公开、公平、公正原则和扰乱交易秩序的行为。

第二十五条 竞标成功后，经发中心应在指定的网站上将竞标结果进行公示，公示时间为 5 个工作日，竞标结果公示期满无异议后发出《成交确认书》。

交易双方应在收到《成交确认书》后 5 个工作日内签订合同。合同应采用农村集体资产租赁交易管理平台中提供的格式合同，并完善出租方和承租方责任义务的约定。

中标人在规定期限内没有与农村集体经济组织签订合同的或签订合同后不履行成交合同的，视为放弃交易，缴纳的竞标保证金不予退回。