

江苏省农村产权交易须知

本次交易须知由南夏墅街道农村产权交易站（以下简称“农交站”）依据相关法律、法规制定。本次交易遵循“公开、公平、公正”的原则，对参与本次交易的各方当事人均具有约束力。

一、本次标的概况、瑕疵告知及承租要求等详见《交易公告》、《交易须知》及其他交易资料。

二、本次竞价是经依法公告和展示后举行的，农交站工作人员对交易标的所做的介绍及评价仅供参考，农交站不承担瑕疵担保责任及其他连带责任。农交站组织本次竞价活动仅限于转让方提供的相关资料，成交后如因标的存有转让方未申报的其他情况而引起的交易纠纷，由受让方与转让方协商或通过法律途径解决。

三、意向受让方在交易公告规定的咨询展示期间内，有权了解标的的情况。意向受让方有责任自行或委托专人了解标的的情况，决定自己的应价价位，对自己的竞价行为承担法律责任。

四、意向受让方在取得本次竞价资料后，应仔细阅读竞价资料的全部内容，对竞价资料有疑问的，可以口头或书面的方式向转让方或农交站咨询。对标的有疑问的，应在报名登记前提出，在办理报名登记手续后，即表明完全了解标的、接受本次《交易公告》、《交易须知》、《农村集体资产使用权合同》、《电子竞价风险告知及确认书》的有关条款并愿对参加竞价的行为负全部责任。成交后，受让方不得对标的或本次活动的相关文件条款有任何异议。

五、交易程序：

（一）现场踏勘与答疑

1、本次招租，转让方不组织统一实地踏勘，意向受让方应在本项目报名截止时间前自行组织现场踏勘标的，就标的的相关情况主动向转让方咨询，意向受让方不咨询、不到现场勘查或错过咨询时间，均视为对标的的认可、知情，并自愿承担责任。成交后，受让方不得对标的提出任何异议。

2、意向受让方如有疑问需要澄清，应于报名截止日之前以书面形式向转让方提出。转让方将对收到的任何澄清要求视具体情况，分别做出解释和说明，必要时以澄清公告形式在常州市武进区农村产权交易中心网站上公布答疑内容。

3、转让方如认为需要对本次公告等相关文件（包括答疑内容）做出修改或补充时，在常州市武进区农村产权交易中心网站公布，不作另行通知。

4、发出的答疑修改、补充公告或通知为竞价文件的组成部分，与本次公告等文件具有同等效力，如后者与前者不一致时，以日期在后者为准。各位意向受让方应注意查看有关澄清内容，如不及时查看造成的后果将由意向受让方自行承担。

（二）报名及资格审查

1、首次参与线上交易的意向受让方需登录江苏省农村产权交易信息服务平

台——会员服务 (<http://app3.jsnc.gov.cn:8080/nccqjy/member/login.do>) 注册会员并实名备案。个人用户凭本人身份证原件、银行卡号、预留手机号在平台会员服务版块进行实名备案。单位用户在平台注册后，凭营业执照原件、法人身份证原件、基本账户《开户许可证》原件或公证件，留存盖有公章的复印件到南夏墅街道农村产权交易站（南夏墅街道南隆商业街 66-5 号）实名备案。

实名备案成功后登录会员系统，通过会员中心项目查询列表，找到对应项目方可进行网上报名，方法详见《线上交易操作手册》。

2、意向受让方提供的资料须真实有效，如故意隐瞒情况，由此产生的一切损失和责任，由该意向受让方承担。

（三）保证金缴纳

1、缴纳账户：根据系统公告按要求转账至相应账户。

2、缴纳方式：

①企事业法人及其他组织缴纳交易保证金必须自行将保证金(以转账方式通过网银或银行柜面操作)从基本账户解进到上述保证金专用账户。②自然人缴纳交易保证金以转账方式通过网银或银行柜面操作的形式(不得以现金形式缴纳)交至上述指定账户，不得由他方代为缴纳交易保证金。交易保证金必须一次性足额缴纳，不接受分批支付，否则将导致缴款失败，交易保证金必须在缴纳截止时间之前到达会员系统获取的常州市公共资源交易中心武进分中心所在江苏银行账号，到账时间以系统实际到账时间为准。【未按上述规定缴纳交易保证金的竞买人将被拒绝。】

3、保证金的退还：

(1) 受让方的交易保证金在与转让方签订合同并缴纳首期租金及履约保证金后退还。办理保证金退还手续，须提供成交款缴款凭证原件、合同原件。

(2) 未成交意向受让方的交易保证金在交易完成后 3 个工作日内退还。

（四）参与竞价

1、本次交易采用在线自由竞价方式确定受让方。该竞价方式分两个阶段，第一阶段为自由竞价期，在此期间内，所有参与方可以对本项目进行多次报价，点击出价区加价按钮即可报价，每次报价不得低于当前最高有效报价。自由竞价期结束后进入限时竞价期。限时竞价期可由多个限时竞价周期组成。限时竞价周期内如出现有效报价，则进入新的限时竞价期，即只要在新的限时竞价期有出现有效报价，则会一直循环进入新的限时竞价期直到在最新的限时竞价期内不再出现有效报价，则竞价结束。

2、农交站有权根据竞价标的的具体情况，确定及安排自由竞价期和限时竞价期时间长度。

3、报名人若具备享有竞价优先权资格，请提前前往标段所属村委会申请相应材料，并在报名时申请并上传优先权证明材料。若报名人报名成功但优先权资

格审核未通过，该报名人仍可正常参与竞价，但无法享有竞价优先权。

（五）成交确认

受让方应在竞价结束后 3 个工作日内到农交站签订《成交确认书》，其成交结果有效。受让方拒绝签订《成交确认书》也不能对抗成交结果的法律效力。对不符合本次竞价文件要求的受让方，不与其签订《成交确认书》，并公示取消其受让方资格。受让方委托他人办理的，应向农交站提交授权委托书及委托代理人有效身份证明文件。

（六）成交公示

确定受让方后，农交站将在门户网站发布成交公示，公示时间不少于 3 日。

（七）签订合同

1、交易结果公示 3 天无异议后，方可签订合同。受让方须于交易结果公示结束后 3 个工作日内与转让方签订合同。

2、受让方未能在规定期限内付清应付价款及与转让方签订合同的，视为受让方违约，该受让方已缴交易保证金自动成为违约金归转让方所有，同时转让方保留向该受让方追索相关的经济法律责任的权利，包括标的再次租赁的价款低于本次成交价款的差额。该标的由转让方予以收回并终止成交法律关系。

3、《农村集体资产使用权合同》（空白）划线留白处应根据实际成交情况确定，其实质性条款一般不得修改。

4、《农村集体资产使用权合同》（空白）仅为合同参考文本，仅供交易双方根据实际情况选择使用，农交站不承担因制作并提供合同参考文本而被要求承担任何保证义务。

六、注意事项

1、房屋出租时以现状交接，租赁房屋清场、移交工作由转让方负责。转让方不保证房屋及附属的设施、设备的完好，交付房屋时如含有装修部分，受让方不需使用的，由受让方自行拆除，费用自理。

2、本次出租标的实际移交面积与本公告中公示面积存在差异的，以实际移交面积为准，面积误差不调整成交租金；

3、租赁期内，出租房屋必须受让方本人经营，未经转让方书面同意，不得与他人合作，不得以任何形式转租、分租、出借租赁房屋；

4、租赁期内，受让方负责租赁房屋的日常安全管理工作并承担租赁房屋发生的水、电、燃气、通讯（网络）、垃圾清运、物业管理、停车等相关费用。

5、租赁期内，受让方对租赁房屋进行装修、装潢时，装修、装潢方案须经转让方书面同意，且装修、装潢不得改动或破坏房屋结构。如擅自改动或破坏房屋结构，受让方应立即恢复原状，给转让方或第三人造成的损失应由受让方承担赔偿责任。租赁房屋的装修、装潢费用及租期内房屋的维修费用全部由受让方自行承担。

6、有下列情形之一的，租赁合同解除，按受让方实际承租时间结算租金及各项费用，双方互不承担违约责任，互不进行任何经济补偿，转让方对于受让方承租期间的装修部分不进行任何形式的补偿，如果政府部门、拆迁单位对于房屋的受让方装修部分进行专项经济补偿，则该项装修补偿款为受让方所得：

- (1)该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。
- (2)因房屋所在地段整体性商业开发等需要拆除该房屋的。
- (3)因自然灾害等不可抗力因素致使房屋毁损、灭失或造成其他相关损失的。
- (4)其他不可预见的因素导致合同无法履行的。

7、在新一轮租赁期未满前由于受让方主观原因歇业的，转让方不退还租金及履约保证金。受让方在租赁期内，必须依法办理各类经营证照，依法从事经营活动，不得违法经营。涉及办理有关证、照或其他依法需办理的手续，由受让方自行办理，办理过程中所发生的一切税、费由受让方自行承担。受让方如违规或违法经营，转让方有权单方面解除合同，收回房产，租金及履约保证金不予退还。因受让方违规或违约行为导致转让方受到处罚的，由受让方赔偿转让方一切损失。

8、意向受让方办理报名登记手续后，在被确认为受让方前，若因出租标的撤销等情形致使意向受让方无法竞价时，无论何种情况，意向受让方不得向农交站主张除退取交易保证金之外的任何权利。

9、本次交易农交站系受转让方委托，如标的因转让方原因最终不能完成交付手续的，与农交站无关，受让方有权要求农交站退还竞价保证金。

10、受让方与转让方签订《农村集体资产使用权合同》后，必须按照合同约定支付成交价款，受让方缴付成交价款后取得标的的使用权。

11、本次竞价成交租金为不含税价格，转让方对所收租金仅开具收款收据。若受让方需开具发票，则由转让方开具增值税专用（普通）发票，税金由受让方补贴给转让方。

12、其他未尽事宜详见《农村集体资产使用权合同》。

七、出现下列情形之一时，本次竞价活动中止或终止：

- 1、司法机关、纪检监察等部门依法要求中止或者终止竞价活动的；
- 2、没有意向受让方在电子竞价系统报价的，电子竞价活动终止；
- 3、最终确定受让方放弃成交的，本次竞价活动终止；

4、在竞价过程中出现不可抗力等因素，导致竞价活动不能正常进行的，根据情况竞价活动予以中止或终止；竞价活动中止的，当导致竞价活动不能正常进行的因素消失后，竞价活动在调整时间后继续进行；调整后的时间，农交站将通过网站公告或电话形式向意向受让方进行告知。因意向受让方原因导致告知未及时知晓，从而未能在有效期内参与竞价的，农交站不承担任何责任；

5、当导致竞价活动无法正常进行的因素无法消除时，电子竞价活动终止，

农交站有权根据情况决定是否采用其他方式替代电子竞价程序；

6、意向受让方在竞价时因自己的计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常使用电子竞价系统竞价的，由其自行承担后果，竞价活动不中止，也不终止；

7、依法应当中止或终止竞价活动的其他情形。

八、有下列行为之一的，视为违规：

1、意向受让方在报名截止日后单方面撤回承租申请的；

2、意向受让方提供的信息不真实、不准确、不完整的；

3、采用作弊、欺诈、强迫等有违公平的手段参与本次竞价的；

4、成交后，受让方无正当理由逾期或拒绝签订《成交确认书》或《农村集体资产使用权合同》的；

5、成交后，受让方逾期或拒绝支付成交价款或履约保证金的；

6、受让方因自身原因不按《农村集体资产使用权合同》的约定履约；

7、捏造事实或者提供虚假材料进行质疑、投诉或提起诉讼，影响项目正常进行的；

8、受让方以冒名顶替、弄虚作假、恶意串通等非法手段取得受让权的；

9、有其他违反相关法律、法规行为的。

对违规者，转让方可取消其受让方资格，没收交易保证金或履约保证金，且转让方有权对该标的另行组织招租活动。若另行招租的价格低于本次成交价的，转让方有权要求违规人按实际差额缴纳赔偿金。

九、农交站对转让方或意向受让方的任何违反法律、法规、相关规定及违约行为不承担任何责任。

十、本交易须知最终解释权归南夏墅街道农村产权交易站所有。其他未尽事宜，以农交站的决定为准。

电子竞价风险告知书

尊敬的竞买人：

在利用互联网进行电子竞价时，可能会获得较高的收益，但同时也存在着一定的风险。为了使您更好地了解，特向您披露电子竞价存在如下风险，若您经过综合评判后，仍然能够接受包括但不限于已经披露的风险，请予以确认。

1、交易风险：竞价平台提供的仅是平台型服务，交易信息由转让方提供，转让方应保证提供的信息真实、准确、完整，该信息包括但不限于交易标的基本信息、标的权属、标的描述和说明、交易条件、相关图片等。因转让方提交的信息、数据不真实或违反相关法律法规等规定导致的任何责任均由转让方承担，本竞价系统不承担任何法律责任。

2、技术风险：由于电子竞价是通过电脑技术实现的，这些技术被网络黑客和计算机病毒攻击后，可能导致电子竞价系统非正常运行甚至瘫痪，这些会使您的交易无法顺利进行和成交。

3、设备与网络风险：因投标人自身的终端设备或网络传输速度等原因导致无法正常竞价。

4、不可抗力因素导致的风险：诸如地震、火灾、水灾、战争等不可抗力因素导致电子竞价系统的瘫痪、交易的停止；交易机构无法控制和不可预测的系统故障、通讯故障、电力故障也可能导致电子竞价系统非正常运行甚至瘫痪，这些会使您的交易无法顺利进行和成交。

5、时间风险：由于整个竞价过程时间均以系统服务器时间为准，如您所参照的时间（如手表或电脑终端显示时间）与系统服务器时间不一致，可能导致无法正常参与交易。

6、人为风险：由于您的密码失密、操作不当、投资决策失误等原因可能使您发生亏损，该损失将由您自行承担，在您进行电子竞价

中他人给予您的获利保证或不发生亏损的任何承诺都是没有根据的，类似的承诺不会减少您发生亏损的可能。

7、注意事项：

自备一台主流配置电脑及能够使用互联网网络，操作系统建议使用 Windows 7 及以上版本，浏览器使用 IE9 以上版本，采用其他浏览器可能导致电子竞价系统无法正常竞价，责任由竞买申请人自行承担。

- (1) 定期对浏览器进行插件扫描，卸载不必要的插件；
- (2) 定期对系统进行病毒检测；
- (3) 建议将竞价地址设置为浏览器可信站点；
- (4) 建议在竞价过程中，调低系统安装的防火墙软件的安全保护级别至不影响系统性能的级别；
- (5) 在竞价过程中，请关闭其他与本次竞价无关的应用软件，特别是迅雷、BT 等下载软件；
- (6) 竞价进入限时阶段后，报价请尽量提前，以免突发网络异常情况造成报价不成功而最终导致竞价失败。

8、其他：其他适用互联网和中华人民共和国法律法规规定的免责条款，同样适用于本竞价系统。

特别提示：报名成功，即表明意您已阅读《电子竞价风险告知书》，愿意承担电子竞价可能出现的一切风险，并放弃要求南夏墅街道农村产权交易站承担责任的权利。您应当根据自身的经济实力和心理承受能力认真制定竞价投资策略。我们并不能揭示参与电子竞价的全部风险，您务必有清醒的认识。

合同编号: _____

农村集体资产资源使用权合同

甲方(转让方): 常州市武进区南夏墅街道 股份经济合作社 社会信用代码: _____

联系地址: _____ 联系电话: _____

乙方(承租方): _____ 身份证(或社会信用代码): _____

联系地址: _____ 联系电话: _____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定,为了明确甲、乙双方的权利、义务,经双方共同协商,本着平等、自愿、有偿的原则,特签订本合同,以便双方共同遵守。

一、租赁资产资源名称: _____;

租赁资产资源坐落: _____;

租赁资产资源面积: _____; 租赁资产资源附属设施: _____。

二、租赁用途: 商业(工业、仓储、金融.....)。

三、租赁期限: 自____年____月____日起至____年____月____日止,共计____年。

四、租金

1、租金总额: 大写: 人民币_____ , 小写: ￥_____。

首年租金..... 次年租金.....。

2、租金交付时间: 合同双方签订之日,乙方向甲方支付本合同首年租金,次年租金于上一年度结束前一个月支付,以此类推。

五、履约保证金

乙方向甲方支付_____元人民币作为履约保证金,保证金在双方依法履行合同期满后、无违约行为和拖欠其他费用的,经甲方确认后无息退还。

六、甲方的权利和义务

1、对乙方不按规定用途使用租赁资产有纠正制止权。

2、保护乙方的正常生产经营活动,维护乙方的合法权益。

3、按时向乙方交付所租赁资产,按时收取租金,由甲方开具《江苏省农村合作经济组织内部结算凭证》。

七、乙方的权利和义务

1、按约定用途享有租赁资产的使用权。

2、对租赁的资产不得转租、转借,不得更改房屋结构,不得由他人名义经营、使用出租房屋,不得擅自改变租赁用途,不得以任何形式抵押、担保所租资产。经劝阻无效的,甲方有权解除合同并收回租赁资产,扣除履约保证金,并根据损失程度要求乙方赔偿相应的损失。

3、租赁期内,如遇国家征地、拆迁等,乙方无条件服从。甲方按照实际使用时间计算租金,本合同即终止,具体事项以当地政府有关规定为准,乙方接到甲方书面通知,必须在10日内搬离,逾期搬

离乙方需承担违约金_____元。

4、乙方在合同期满或者不再租用甲方的资产时，不得破坏资产如房屋已经装修、安装的设备物品、改造部分和房屋架构，将租赁资产如数交还甲方，否则承担相应违约责任。乙方装修、改造等费用甲方不作补偿。

5、依法经营，独立核算，按时交付租金及各种税款。

6、遵守租赁房屋社区物业管理的相关规定，支付相关费用。

7、乙方经营活动必须服从南夏墅街道制定的《南夏墅街道社区商业街管理办法》，出现相关问题由乙方自行负责。

八、违约责任：

1、合同生效后，乙方无故提出终止合同，应扣除履约保证金，给对方造成损失的，还应另外承担赔偿责任。

2、乙方逾期交付租金的，除应及时如数补交之外，每逾期一日，由甲方按应付金额的万分之五向乙方加收逾期付款违约金；逾期超过一个月的甲方有权单方提前解除本合同，收回房屋。

3、合同到期后，乙方必须将受让项目交还甲方，每拖延一天，乙方应当按照原租金双倍向甲方支付占用期间的房屋使用费，直至乙方交还房屋为止。

4、乙方逾期支付租赁期内出租房屋的水费、电费、电话费、有线电视、物业管理费用达一个月时，甲方有权在履约保证金中直接扣减用于支付上述费用。乙方应在扣减之日起5日内将履约保证金补足，否则每逾期一日，由甲方按应付金额的万分之五向乙方加收逾期付款违约金。逾期超过二个月的，甲方有权单方提前解除本合同，收回房屋。

5、根据本合同约定因乙方违约甲方单方解除合同的，甲方有权对其房屋进行断电断水等相关措施，由此造成的损失由乙方承担。同时，乙方应按当年度6个月租金的标准向甲方支付违约金；若甲方的实际损失超过所约定的违约金的，乙方还应另行赔偿。

6、由于一方的责任造成本协议不能履行或不能完全履行时，由责任方承担违约责任，如属双方的责任，则双方承担各自相应的责任。

九、合同的变更、解除及纠纷解决办法：

1、租赁期满，如甲方房屋不再出租，甲方在租赁期满之日60日前通知乙方，乙方应在租赁期满之日起10日内完整无条件将承租房屋交还给甲方，乙方投资的附着在墙面、地面的装修，装潢改造须保持现状，不得损毁，不得要求甲方补偿相关房屋装修、增设、添附费用（不含买受人添附的可移动物品，消防设施除外）；

2、本合同生效后，一方要求变更解除本合同时，需提前60天向对方提出书面通知，双方协商一致，并签订书面协议后，本合同方可变更或解除。

3、发生合同纠纷时，双方协商解决，协商不成的，可采取下列方式解决，向当地仲裁委员会申请仲裁或向武进区人民法院提起诉讼。

十、其他约定事项：

1、乙方在不影响房屋结构的前提下，可以对房屋进行装修装饰，但其设计规模、范围、工艺、用料等方案应事先征得甲方的书面同意后方可施工。若乙方未经甲方同意擅自装修装饰，甲方有权提前单

方解除本合同，乙方已付租金和保证金不予退还。

2、租赁期内，乙方为该房屋的实际管理人，房屋内发生的一切安全事故，由乙方承担，与甲方无关。乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如乙方因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应负责修复或给予经济赔偿。

十一、本合同自签订之日起生效，合同履行期间任何一方不得擅自变更或终止。如需变更或终止，须经双方协商一致。

十二、合同履行中的未尽事宜，须在平等互利的条件下，双方协商后签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

十三、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，交易机构备案一份。

甲方（转让方）签名：

乙方（受让方）签名：

盖章：

盖章：

年 月 日

年 月 日

农村产权交易授权委托书

(法定代表人)

南夏墅街道农村产权交易站:

本授权委托书声明:本人_____ (姓名) 系_____ (单位) 的法定代表人,现授权委托_____ (姓名) 为我单位代理人,该代理人有权在_____ (项目名称) 项目的交易活动中,以我单位的名义参加报名、资格审查以及执行一切与此有关的事项。代理人在其权限范围及代理期限内所作出的承诺、签署的一切有关合同、协议和文件,本人均予以认可并愿承担相应的法律责任。

委托期限:至本项目结束。代理人无转委托权。

代理人情况:

姓名: 性别:

年龄: 职务:

身份证号码: 电话:

通讯地址:

代理人签名:

单位名称(盖章):

法定代表人(签名或盖章):

年 月 日

农村产权交易授权委托书

(自然人)

南夏墅街道农村产权交易站:

本授权委托书声明:本人_____ (姓名) 现授权委托_____ (姓名) 为我的代理人,该代理人有权在_____(项目名称)项目的交易活动中,以我的名义参加报名、资格审查以及执行一切与此有关的事项。代理人在其权限范围及代理期限内所作出的承诺、签署的一切有关合同、协议和文件,本人均予以认可并愿承担相应的法律责任。

委托期限:至本项目结束。代理人无转委托权。

代理人情况:

姓名: 性别:

年龄: 职务:

身份证号码: 电话:

通讯地址:

代理人签名:

委托人(签名):

年 月 日