**苏州产权交易中心产权交易电子竞价规则**

2023-03-24

第一章 总则

**第一条**为规范产权交易行为，保护交易各方合法权益，维护交易秩序，根据国家相关法律、行政法规等有关规定，制定本规则。

**第二条**本规则适用于苏州产权交易中心及其授权主体（以下简称“竞价组织方”）通过苏州产权交易中心电子竞价系统开展的电子竞价活动。竞价组织方负责组织和管理竞价交易。

**第三条**电子竞价活动应当遵守有关法律、行政法规，遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。

第二章 释义

**第四条**委托方是指委托竞价组织方采用电子竞价方式转让物品或者财产权利（以下简称“竞价标的”）的自然人、法人或其他组织。

**第五条**委托方不得参与竞价，也不得委托他人代为竞价。

**第六条**竞买人是指符合受让条件，办理相关手续，并通过资格审核后取得竞价资格的自然人、法人或其他组织。

**第七条**竞得者是指通过电子竞价系统以最高有效报价竞得竞价标的，或根据系统提示并依据相关法律法规确定成交的竞买人。

**第八条**起拍价是指竞价交易的起始价格，起拍价由委托方确定。价格幅度（竞价阶梯）是指竞价交易过程中，对报价的变动设定的最小值，报价增减幅度必须为该最小值的整数倍，价格幅度原则上由委托方确定。

**第九条**优先权人是指根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合伙企业法》等法律规定或合同约定，对房屋购买、房屋租赁、股权转让、财产份额转让、共有的不动产或动产转让等依法享有优先权的主体。优先权人应在竞价组织方开展的电子竞价活动及配套程序中进行场内行权。

**第十条**报价活动包含报价、应价、行使优先权等。

第三章 竞价流程

**第十一条**竞买人参与电子竞价活动，需通过竞价组织方资格审核并在规定时间内交纳竞价保证金，获取竞价资格。

**第十二条**电子竞价活动以竞价组织方的系统服务器时间为基准时间。报价时间以竞买人报价数据到达竞价组织方的系统服务器时间为准。不同竞买人做出相同报价的，以时间优先原则确定有效报价。报价时间未在规定时间内的为无效报价。

**第十三条**竞买人应在竞价会正式开始前，保证自身终端设备和网络能够持续正常运行，凡因竞买人自身终端设备和网络异常等原因导致无法正常竞价的，竞买人自行承担全部责任。

**第十四条**竞买人应妥善保管用户名、密码等登录凭据，并在规定时间内时间办理手续并通过身份验证，登录电子竞价系统参与竞价。登录系统后的所有操作行为，均视为竞买人本人在操作，对竞买人本人产生法律约束力。

**第十五条**竞买人参与竞价前，应仔细阅读并确认“电子竞价须知”，一经签署则表明愿意遵守电子竞价须知所有条款及内容，并承担电子竞价可能出现的一切风险。

**第十六条**在竞价过程中发生以下异常因素的，竞价组织方有权中止、重新组织或终止电子竞价活动，竞价组织方无须承担责任：

（一）自然灾害、罢工、政府行为、司法行政命令等不可抗力因素；

（二）服务器机房网络、互联网络、服务器软硬件等出现故障，以及由此引起竞买人资格异常等情形的；

（三）竞买人不遵守竞价规则和竞价秩序等，影响正常竞价的；

（四）竞价组织方发现有恶意串通、非法入侵、恶意攻击系统等违法违规行为的；

（五）竞价组织方认为需要中止、重新组织或终止电子竞价活动的其他情形。

**第十七条**导致竞价活动异常的因素消除后，竞价活动中止的，竞价活动在调整时间后恢复进行；异常因素影响或可能影响竞价结果的，竞价组织方有权撤销原竞价结果，重新组织竞价活动；导致竞价活动异常的因素无法消除，终止竞价活动。

**第十八条**中止、重新组织或终止竞价活动的，竞价组织方将通过网站公告、电话、邮件等方式及时通知交易相关方。

**第十九条**因竞买人未及时关注通知信息、更改联系方式、失联等原因导致未能接收到竞价组织方通知的，竞价组织方不承担任何责任。

**第二十条**竞价会成交后，竞价组织方向交易双方和依据相关规定需要报送的第三方出具《电子竞价结果通知书》。

第四章  电子竞价方式

**第二十一条**电子竞价方式由委托方确定，主要包括：

(一)     多次报价方式

(二)     动态报价方式

(三)     一次报价方式

(四)     应价报价方式

**第二十二条**多次报价方式：

(一)     由自由报价环节和延时报价环节组成。

(二)     在自由报价环节，竞买人可以进行多次报价，首次报价须不低于起拍价，每次报价必须高于当前有效报价。享有优先权的竞买人可以对当前最高有效报价行权，自由报价环节结束，系统自动进入延时报价环节。

(三)     在延时报价环节，任何新的有效报价或者优先权人行权，都会自动触发一个新的延时报价周期，直至延时报价周期没有再出现新的有效报价或优先权人行权，则当前最高有效报价者为竞得者。

**第二十三条**动态报价方式：

(一)     由自由报价环节和延时报价环节组成。

(二)     在自由报价环节，竞买人可申请加入或退出竞价会，但竞买人成为当前最高有效报价时不可退出。竞买人可以进行多次报价，首次报价须不低于起拍价，每次报价必须高于当前有效报价。享有优先权的竞买人可以对当前最高有效报价行权，自由报价周期结束，系统自动进入延时报价环节。

(三)     在延时报价环节，竞买人不允许再申请加入或退出竞价会。延时报价环节，任何新的有效报价或者优先权人行权，都会自动触发一个新的延时报价周期，直至延时报价周期没有再出现新的有效报价或优先权人行权，则当前最高有效报价者为竞得者。

**第二十四条** 一次报价方式：

(一)     在规定的报价时间段内，竞买人只能通过电子竞价系统进行一次报价。

(二)     报价时间结束时，只要出现有效报价，电子竞价系统公示最高有效报价。

(三)     若本场竞价会无优先权人参与，报价时间结束时，报出最高有效报价的竞买人只有一位的，该竞买人即成为竞得者；如果出现两个或两个以上竞买人的报价并列最高，报价时间在先的竞买人成为竞得者。

(四)     若本场竞价会有优先权人参与，则一次报价分为报价阶段与行权阶段。优先权人不参与报价阶段。当报价阶段出现最高有效报价，自动进入行权阶段，优先权人可以在行权阶段对当前最高有效报价行使优先权。如果只有一人行使优先权，则该行权人成为竞得者，如果有两个或者两个以上的人行使优先权，参见第二十七条。

**第二十五条**如报价阶段没有出现最高有效报价，优先权人可进行一次报价，做出最高有效报价的优先权人为竞得者。应价报价方式：

(一)   应价报价由交易系统从起拍价开始依竞价阶梯递次出价，竞买人在应价周期内进行应价。任何竞买人做出有效应价，自动触发新的应价周期，直至没有出现新的有效报价，则上一周期的有效报价人为竞得者。

(二)   若本场竞价会有优先权人参与，则应价周期分为应价阶段与行权阶段。应价阶段优先权人不参与，当出现有效报价后，自动进入行权阶段，优先权人可以在行权阶段对当前价格行使优先权。优先权人行权后下一周期的应价阶段没有出现有效报价，则优先权人竞得。

如果应价阶段没有竞买人对起拍价应价，优先权人在行权阶段对起拍价应价后即为竞得人。

**第二十六条**电子竞价活动全部结束，若所有竞买人均未做出有效报价，本场电子竞价活动以未成交而终结。

**第二十七条**若电子竞价会有两个或两个以上优先权人行权，按照系统提示并依据相关法律法规的规定确定竞得者。

**第二十八条**优先权人在行权阶段未有效行使优先权视为放弃当前价格的优先权。

第五章  责任和附则

**第二十九条**竞买人有如下行为的，构成违约，符合第（一）、（二）、（三）种情形的，其竞价行为无效。竞价组织方有权暂扣行为人交纳的保证金，用于赔偿相关各方的损失；构成犯罪的，依法移交有权机关处理：

(一)     竞买人之间恶意串通，损害国家、集体或他人合法权益的；

(二)     扰乱竞价秩序，使竞价活动无法正常进行的；

(三)     竞买人提供虚假材料，导致竞价结果无效的；

(四)     竞买人有效报价后，又声明撤销的；

(五)     竞买人被确认为竞得者后，放弃受让的；

(六)     竞买人被确认为竞得者后，未按约定履行相关义务；

(七)     竞价组织方认定的其他破坏正常竞价秩序的行为。

**第三十条**竞价各方须按照相关收费标准向竞价组织方支付相应的服务费用。

**第三十一条**竞价组织方对交易相关方违反公告、相关法律法规的违约、违法行为不承担任何责任。

**第三十二条**因交易相关方提供的信息不准确、不真实、不完整等原因、不可抗力或（和）第三方原因导致竞价系统服务异常、竞价活动中止或终止的，竞价组织方不承担任何责任。

**第三十三条**竞价组织方依法对竞价各方承担保密义务，依法维护竞价各方的合法权益。

**第三十四条** 其他适用于网络电子竞价的中华人民共和国法律法规规定的有关免责条款，同样适用苏州产权交易中心电子竞价活动。

**第三十五条**本规则的解释权、修订权归苏州产权交易中心。

**第三十六条**本规则自2021年3月18日起施行， 2023年1月修订生效并重新发布，原规则废止。