**苏州市公共资源交易中心张家港分中心**

**产权交易竞价交易须知**

**第一章  总则**

**第一条**本须知专为在苏州市公共资源交易中心张家港分中心（以下简称“交易中心”）建立的交易苏州市公共资源交易平台张家港频道进行的各类资产与权益网络竞价交易行为制定。

**第二条**在苏州市公共资源交易平台-张家港频道（以下交易平台）参与网络竞价活动的自然人、法人及其他组织均应遵守本须知的各项条款。参与各方应仔细阅读本须知，并遵守相关规定。

**第二章  释义**

**第三条**委托人:按照张家港市公共资源交易管理的相关规定，在交易平台上出售（租）资产的产权所有人。

**第四条**竞买人:参与在交易平台发布的转让项目并在交易平台进行报名、交纳保证金、取得竞价资格，并具有完全民事行为能力的自然人或依法设立并存续的法人、其他组织。

**第五条**买受人:参与在交易平台发布的转让项目并在交易平台进行竞价活动中取得受让资格，并具有完全民事行为能力的自然人或依法设立并存续的法人、其他组织。

**第六条**拍卖人: 依法设立并存续，具备从事产权交易工作资格，受委托人委托，在交易平台组织产权交易活动的法人或其他组织。

**第七条**项目公告:由拍卖方针对项目及报价活动所制定的向竞买人说明项目概况及注意事项的文件。

**第八条**注册账户:竞买人为参与在交易平台上发布的转让项目,而注册的用户名和密码。

**第九条**保证金:交易中心为了保证报价活动的安全性与有效性，要求竞买人在其报价行为开始前针对某一项目所交纳的保证款项。

**第十条**优先购买权：又称先买权，是指法律赋予特定对象（特定人）依照法律规定或合同约定，在出卖标的物于第三人时，享有的在同等条件下优先于第三人购买的权利。

**第十一条**保留价：拍卖方（出让人）设置的能够接受的竞价标的物最低成交价。

**第十二条**加价竞价:价格上的报价方式，即竞价由低至高，依次递增，直到最高价格成交为止。报价开始后，即进入规定报价期，竞买人可以对目标标的多次报价，在当下报价的基础上进行加价幅度的整数倍（或高于当前已报价的报价）竞报。在规定报价时间与延时报价时间里，最高报价且该报价不低保留价的竞买人即成为该标的买受人。加价竞价分为网络加价竞价、现场拍卖器加价竞价和现场拍卖加价竞价。

**第十三条**密封式竞价:报价开始后，竞买人可以在规定时间内对目标标的一次或多次报价，系统以竞买人最后一次有效报价为所报价格 (在报价截止时间前，各竞买人可对本人报价进行修改)，成交报价不低于项目保留价。报价截止后系统统一开启，最高成交价格的竞买人为该标的买受人；若出现最高成交价格相同的竞买人，以交易中心服务器记录到的首个最高成交价格的竞买人为该标的买受人。

**第十四条**延时报价时间：在规定报价期结束前设定报价延长时间期，在此时间期内出现新的报价时，系统自动延长规定幅度报价时间，直到设定报价延长时间期内没有新的报价为止。

**第十五条**有效报价:是指竞买人在竞价活动规定时间内，被交易中心服务器接受到的符合竞价规定报价。

**第三章  报价活动的组织与参与**

**第十六条**拍卖方负责发布项目公告，组织竞价活动，对《项目公告》内容的真实性、合法性、有效性负责。

**第十七条**竞买人在参与项目竞价前，应仔细阅读本须知和《项目公告》，并全面了解竞买资格条件及相关政策法规，确保满足竞买资格条件。因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任及一切后果，包括但不限于费用、风险和损失。

**第十八条**竞买人在《项目公告》规定的咨询展示期间内，有权及有义务了解和查验竞价标的，并对竞价标的可能存在的和潜在的瑕疵作全面审查和勘验，或聘请相关专业人员进行鉴定。竞买人一旦报名参与竞价，即表明接受该标的的一切现状（包括缺陷），愿意承担一切风险和责任。

**第十九条**竞价标的均以展示的实际状况为准，交易中心与拍卖方对竞价标的不承担任何瑕疵担保责任，拍卖方及其工作人员无论采用何种方式对竞价标的所做的介绍和评价（包括但不限于竞价资料、图片展示及口头介绍等），仅供竞买人参考，不构成任何担保。

**第二十条**竞买人在参与标的竞价前应在交易中心网站进行实名会员注册，并确保其账户注册信息的真实、准确、完整。竞买人应对其注册账户及密码安全负责，任何人使用其注册账户及密码在交易平台的一切行为，均视为该竞买人本人的行为。具体操作方法详见《[会员操作手册](http://www.e-jy.com.cn/ejy/czzn/034001/)》。

**第二十一条** 交易平台发布项目竞价采用网络竞价方式，具备竞买资格的竞买人登录交易平台竞价系统参与所组织标的的网络报价，并按照“价格优先、时间优先”原则，确定最终买受人。竞价过程中，竞买人应当认真严肃地进行竞价，一经成交，不得撤销。因网络环境报价可能存在延时等不可抗原因，报价时间以服务器时间为准，报价认定以系统记录数据为准。

**第二十二条** 具备优先购买权的竞买人也必须参与竞价活动，优先购买权竞买人应在交易平台进行实名会员注册、竞价项目报名、根据《项目公告》要求交纳对应的保证金，并向交易平台提交优先购买权有效证明，经拍卖人审核通过后方能以优先购买权竞买人身份参与竞买。竞价过程中，优先购买权竞买人具备以相同价格优先于其它竞买人购买标的，优先购买权必须在在项目规定报价期以及延时报价时间内实施，竞价活动结束后，不得主张优先购买权。

**第二十三条**竞买人应当遵守竞价活动秩序，不得阻碍拍卖方进行正常的竞价组织工作，不得阻扰其他竞买人参与竞价，更不得有操纵、垄断、恶意串通等违法行为，一经发现，将取消其竞价资格，并追究法律责任。

**第四章  报价中止、终结**

**第二十四条**因交易中心服务器机房网络、服务器硬件或软件等出现故障且无法及时予以修复的，中心有权暂停平台服务，但应及时予以说明。

**第二十五条**在报价活动中，发生下列情形之一的，交易中心、拍卖方有权中止或终结报价活动：

（一）因交易平台发生故障，暂停服务的；

（二）竞买人通过交易中心指定终端参与报价活动时出现故障的；

（三）起始价、加价幅度、自由报价期结束时间或限时报价周期等设置错误的；

（四）包括但不限于标的权属不清、标的发生重大变更等原因而使报价活动产生争议的；

（五）竞买人不遵守竞价秩序影响正常竞价的；

(六)发现有操纵、垄断、恶意串通等违法行为的

（七）其他需要中止或终结报价活动的情形。

中止或终结报价的，拍卖方应当及时告知交易相关方，同时在网站上予以公告。中止竞价的，待中止事由消失后可重新竞价。因相关方违规造成中止或终结的，相关方应当承担相应责任并赔偿经济损失。

**第五章  保证金交纳及退还**

**第二十六条**竞买人应通过会员注册账（卡）号将保证金及时足额交至交易平台规定的帐号，以交易平台到账方为有效保证金，否则将无法参与标的竞价。若出现以下任何一种情形时，竞买人交纳的保证金作为违约金不予返还，并由中心转款之出让人帐户：

1. 买受人提交的虚假资料参与竞价；

（二）买受人提供的资格证明不能满足竞买要求；

（三）成交后，买受人无正当理由不签署或未在规定的时间内签署《竞价成交确认书》或《产权交易合同》的；

（四）买受人不按规定交纳履约保证金；

（五）采用作弊、欺诈、强迫等有违公平的手段参与本次竞价的；

（六）其他违反法律、法规、规定及交易须知的行为。

如由于买受人违约造成的损失大于违约金的，则买受人应继续承担赔偿责任。买受人存在违约情况超过十个工作日的，视为自动放弃该标的并承担相应的违约责任。

竞价标的再行竞价的，原买受人应当支付第一次竞价中应当支付的拍卖方佣金，再行竞价的成交价款收获不足原成交价款的收获的，原买受人应当补足差额。

**第二十七条**竞价结束后，竞买人无违约行为的，保证金将于《项目公告》规定时间内退还至注册账（卡）号（不计利息）。

**第六章  结算与交割**

**第二十八条**项目成交后，买受人应按竞价文件要求签订合同，并根据合同的约定支付成交价款和拍卖方佣金，向出让人、拍卖方提交以下资料后，办理标的交割手续：

（一）法人、其他组织资格证明或自然人身份证明；

（二）《项目公告》中要求提交的其他文件。

**第二十九条**买受人应及时办理标的交割、过户手续，逾期不办理的，买受人应支付由此产生的费用，并承担标的可能发生的损毁、灭失等后果，如造成损失的，还应当承担赔偿责任。

**第三十条** 买受人获得受让权之后而不履约，竞价标的再行竞价的，原买受人应当支付第一次竞价中应当支付的拍卖方佣金，再次竞价的成交价款收获不足原成交价款的收获的，原买受人应当补足差额。

**第七章  其他事项**

**第三十一条** 交易中心依照法律规定对交易平台履行基础保障义务，但对于下述原因导致的履行障碍、履行瑕疵、履行延后或履行内容变更等情形，中心不承担责任：

（一）因自然灾害、罢工、暴乱、战争、政府行为、司法行政命令等不可抗力因素；

（二）因电力供应故障、通讯网络故障等公共服务因素或第三人因素；

（三）在中心已尽善意管理的情况下，因常规或紧急的设备与系统维护、设备与系统故障、网络信息与数据安全等因素。

**第三十二条**因操作失误、所使用的终端不符合系统需求、网络环境异常等竞买人自身原因，对竞买人使用交易平台上的信息或由平台链接的信息，或其他与中心链接的网站信息所导致的损失或损害（包括直接、间接、特别或后果性的损失或损害，电脑系统之损坏或数据丢失等后果），责任均由竞买人自行承担，与交易中心无关。

**第三十三条**因标的发生重大变更或遗漏应告知的事项，应以拍卖人在交易平台上最新发布的更正、补充公告为准。竞买人应及时关注苏州市公共资源交易平台张家港频道网站发布的变更信息。

**第三十四条**交易各方有下列情形之一的，将被交易中心列入不良行为记录名单，并在苏州市公共资源交易平台张家港频道网站曝光台进行曝光，两年内不得参与苏州市公共资源交易平台张家港分中心的一切项目：

(一)采取不正当手段诋毁、排挤或串通他人的；

(二)有吵闹、起哄、斗殴等行为，扰乱竞价、拍卖、评审或办公秩序的；

(三)成交后，无正当理由拒不签订成交确认书（合同）或者成交确认书（合同）签订后未能履行又不按约赔偿的；

(四)成交后，不缴付履约保证金或拍卖方佣金的；

(五)提出不当要求，进行恶意敲诈的；

(六)提供虚假材料谋取成交的；

(七)向交易中心、拍卖方、出让方工作人员行贿或提供其他不正当利益的;

(八)以任何技术手段或其他方式干扰交易平台的正常运行或干扰其他用户对交易平台服务使用的。

**第三十五条**欢迎交易各方对苏州市公共资源交易中心张家港分中心工作人员进行监督，凡发现工作人员有以下情形的，交易各方均可以书面方式进行投诉：

（一）索要、接受礼品、礼金、有价证券、回扣、好处费、感谢费等；

（二）接受关联交易各方宴请、健身、娱乐等活动；

（三）在关联交易各方处报销应由个人支付的费用；

（四）接受关联交易各方旅游活动的邀请；

（五）违反相关工作条例，违规向关联交易人透露交易信息;

（六）擅自披露、篡改"用户资料"或重要交易数据。

**第三十六条**《项目公告》中对竞价方式具体操作及流程另有规定的，从其规定。

**第三十七条**交易各方与交易中心因本须知的履行发生争议的，应通过友好协商解决，协商解决不成的，任一方有权向人民法院提起公诉。

**第三十八条**本须知解释权和修订权归苏州市公共资源交易中心张家港分中心所有。