**租赁委托协议**

**甲方:**

**乙方:** 佛山南方产权交易所有限公司

鉴于：甲方委托乙方对甲方及甲方下属全资或控股企业、甲方直属代管企业(以下统称为“出租方”）合法拥有或使用的企业国有资产部分或全部进行公开招租，乙方同意接受委托。

现双方就实施产权租赁有关事宜，经协商一致，达成如下协议，以兹共同遵守：

**一、租赁标的、租赁条件、价格**

1、单项出租标的进场交易前，出租方应向乙方提交填写完整并加盖完整公章的《企业物业资产出租（协议）审批表》（附件1）或《企业物业资产租赁调价审批表》（附件2），（以下简称“审批表”）以明确单项出租标的基本情况、交易条件、价格等。

除《审批表》外，乙方有权要求甲方和出租方提交乙方认为需要提供的其他资料。

2、甲方保证出租方提交的《审批表》已得到佛山市市一级公司的批准通过及完整授权，《审批表》披露内容已经佛山市市一级公司和甲方及出租方确认，《审批表》披露内容将在佛山南方产权交易所网站进行公告，甲方及出租方保证上述信息披露的真实性、准确性、完整性、有效性、合法性并承担由此产生的一切法律责任。

3、甲方或出租方认为乙方的公告内容需作调整的，需在乙方公告发出之日起3个工作日内，书面通知乙方变更公告，否则视为甲方及出租方认可公告内容并按公告内容完成交易。

4、单项出租标的确定承租方后，出租方按照《资产租赁合同》及《安全生产管理协议》（附件3）文本的内容与该承租方签订相关租赁协议。

**二、委托期限**

1、委托期限： 年，自本委托协议签署之日起计。

2、委托期限届满前2个月，经双方协商一致，双方签订补充协议延长委托期限。

**三、委托租赁方式**

1、甲方及出租方已充分了解并接受《佛山南方产权交易所网络竞价实施规则（试行）》（附件4）及《佛山南方产权交易所资产租赁密封报价规则（试行）》（附件5），并同意按上述规定履行义务。

2、甲方及出租方确认：

(1)挂牌期满，有两个或两个以上合格意向承租方的，由乙方组织对出租标的进行竞价，确定承租方及出租价格。竞价方式为出租标的《审批表》中所列的竞价方式。

(2)挂牌期满，只有一个合格意向承租方的，由甲方按规定履行有关程序，确定该合格意向承租方为承租方，出租价格为挂牌价。

(3)挂牌期满，没有征集到合格意向承租方的，以每5个工作日为一个周期延长挂牌，直至征集到合格意向承租方或根据出租方的书面通知变更承租条件重新挂牌或终止挂牌。

**四、挂牌期**

单项出租标的挂牌期一般不少于十个工作日。其中：出租标的出租面积为3000平方米以上或租期三年以上的挂牌期不少于十五个工作日。

**五、意向承租方的确认**

1、意向承租方须提交《资产承租申请书》及其附件材料。

2、意向承租方需在挂牌期间向乙方结算账户交纳其参与的交易项目交易保证金（交易保证金由出租标的《审批表》所列明的押金金额确认），意向承租方未能成为承租方的，交易保证金在承租方确定之日起五个工作日内一次性无息返还。意向承租方在签署保密承诺函后，在挂牌期间向佛山南方产权交易所取阅交易文件和提交交易文件规定的承租申请资料。

佛山南方产权交易所结算账户：

户 名：佛山南方产权交易所有限公司

开户行：农业银行佛山华达支行

账 号：44422001040084467

3、根据出租方提供的该物业《审批表》原租户信息，该挂牌物业的原租户对其申请续租时，只需在挂牌公告期内向乙方提《资产承租申请书》及其附件材料即可，无需向乙方交纳该挂牌物业交易保证金，原租户向出租方交纳的原租赁押金自动转为挂牌项目的交易保证金。（出租方可约定不给予免交交易保证金优惠）

**六、交易服务费**

1、甲方及出租方确认：乙方按出租标的《审批表》所列明的押金金额确认单项出租项目的交易保证金。

2、出租方与承租方签订《资产租赁合同》和《安全生产管理协议》后，由承租方按照约定缴纳交易服务费用。

交易服务费标准按成交月租金的0.5倍计收，其中：

（1）住宅类（含单车房、车库、停车位），成交月租金低于700元的，按350元计收交易服务费；成交月租金高于7000元的，按3500元计收交易服务费。

（2）商铺、办公用房、厂房、土地等，成交月租金低于1000元的，按500元计收交易服务费；成交月租金高于20000元的，按10000元计收交易服务费。

（3）根据《<佛山南方产权交易所企业资产租赁进场交易规则（试行）>补充规则》规定，交易服务费根据标的数按上述标准分别收取，如出租方无法提供相关证明证明标的数量的，按成交月租金的0.5倍计收交易服务费，不设封顶。

3、挂牌公告期满，只征集到一个合格意向承租方，且该合格意向承租方为该挂牌物业的原租户时，按照《佛山南方产权交易所企业资产租赁进场交易规则（试行）》中的收费标准给予该承租方六折优惠。（出租方可选择不给予承租方服务费优惠）

挂牌公告期满，征集到两个及以上合格意向承租方时，本着“公开、公平、公正”的原则，按相关交易规则向承租方收取全额的交易服务费。

挂牌公告期满，如挂牌项目的原租户未向本交易所申请办理承租手续的，则视为放弃承租优先权。在该项目延长挂牌期或重新挂牌期内，原租户申请续租的，不再给予交易服务费优惠。

承租人应按照乙方所发出的交易服务费用缴纳通知或相关文件确定的时间和方式支付交易服务费。

4、合格意向承租方被确定为承租方后，应按照租赁交易文件规定将交易服务费用支付至乙方指定账户并与出租方签订资产租赁合同及相关文件，其缴纳的交易保证金自动转为租赁保证金。乙方在交易双方完成上述手续并收到交易双方签署的保证金划转文件后的5个工作日内，将交易保证金作为租赁保证金一次性无息支付至出租方指定的收款账户。

5、承租方逾期未付交易服务费的，乙方有权在交易保证金中扣收。因此导致交易保证金余款不能满足租赁保证金要求的，出租方应自行向承租方追偿。

**七、甲方及出租方保证**

1、出租方就单项出租项目所提交的所有资料真实完整、合法有效，并得到甲方批准确认及完整授权。

2、出租方对所委托的出租标的依法拥有完整的所有权或处分权，并依法出租，不存在任何可能导致资产租赁合同无效或可撤销之情形。

3、如因出租标的瑕疵，引发纠纷或造成承租方、乙方或其他方损失的，其损失后果均由出租方承担。

4、出租方承诺在出租标的挂牌后三个工作日内通知相应原租户挂牌相关事宜，因出租方通知延误造成原租户权益受损的，出租方自行承担相关责任。

5、出租方与承租方在成交之日起十个工作日内签定《资产租赁合同》及《安全生产管理协议》等相关租赁协议，出租方和承租方相互配合积极做好出租标的交接手续。

6、甲方保证出租方已充分了解并接受本委托协议，如因上述保证失实，给乙方、承租方或其他方造成损失的，均由甲方及出租方承担。

7、甲方保证出租方已充分了解乙方在网站上公布的所有交易规则，并同意遵守上述交易规则，如甲方或出租方和乙方产生分歧的，甲方或出租方同意优先按乙方交易规则处理，交易规则没有约定或约定不明的，协商解决。

**八、乙方权利和义务**

1、乙方有权按照租赁交易文件规定收取交易服务费用。

2、乙方对出租方提交的单项出租项目资料进行齐全性审查，乙方认为资料不完备的，有权要求出租人补充有关资料。

3、出租方提交的单项出租项目资料齐备并通过乙方审查的，乙方按规定程序进行公告，组织交易。

**九、其他**

1、本协议如有未尽事宜，双方应友好协商解决。双方经协商一致，可对本协议进行修改或补充，另行签订补充协议。补充协议与本协议具有相同法律效力。

2、双方保证对本协议的签署及履行已得到必要的审批和授权。本协议自甲、乙双方签字并盖公章后生效。

3、本协议正式文本一式两份，甲、乙双方各执一份。

4、如因本协议履行产生纠纷的，双方应协商解决，协商不成的，向乙方所在地人民法院提起诉讼。

（以下无正文）

**甲方：** （盖章）

法定代表人：

**乙方:** 佛山南方产权交易所有限公司（盖章）

法定代表人：

签署日期：2015年 月 日

附件1：《企业物业资产出租（协议）审批表》

附件2：《企业物业资产租赁调价审批表》

附件3：《租赁合同》及《安全生产管理协议》文本

附件4：《佛山南方产权交易所网络竞价实施规则（试行）》

附件5:《佛山南方产权交易所企业国有资产租赁交易密封报价规则（试行）》

附件1：

|  |
| --- |
| **企业物业资产出租（协议）审批表** |
| 编号： |  填报时间：201 年 月 日 |
| 出租单位 |  | 产权单位 |  |
| 物业地址 |  | 面积㎡ |  |
| 原月租金单价（元/㎡） |  | 区政府出租指导单价（元/㎡） |  |
| 建议月出租底价（元/㎡） |  | 租金单价递增（与原租金对比） |  |
| 建议出租期限 |  | 经办人（联系电话） |  |
| 租赁方式（上平台/协议租赁） |  | 竞价方式（网络竞价/一次性密封报价/其他） |  |
| 租赁交易平台 | 佛山南方产权交易所有限公司 | 协议租赁（续租/新增） |  |
| 原租户信息 |  | 原租户是否享有优先权（是/否） |  |
| 承租人条件 |  | 押金金额（元） |  |
| 定价小组成员意见（签名） |  |
| 部门负责人意见 |  | 分管领导意见 |  |
| 公司领导意见（签名） |  |
| 公司审批意见（公章） |  |
| 佛山市一级公司意见（公章） |  |
| 瑕疵及其他需披露事项 |  |
| 备注 | 出租单位已充分了解并接受《佛山南方产权交易所企业资产租赁进场交易规则（试行）》和补充规定及与佛山南方产权交易所有限公司签署的《租赁委托协议》，并同意按上述规则、补充规则和协议履行义务。 |

附件2：

|  |
| --- |
| **企业物业资产租赁调价审批表** |
| 编号： |  填报时间：201 年 月 日 |
| 出租单位 |  | 产权单位 |  |
| 物业地址 |  | 面积㎡ |  |
| 原月租金单价（元/㎡） |  | 流拍价（元/㎡） |  |
| 建议月出租底价价（元/㎡） |  | 调整幅度（与流拍价对比） |  |
| 建议出租期限 |  | 经办人（联系电话） |  |
| 租赁方式（上平台/协议租赁） |  | 竞价方式（网络竞价/一次性密封报价/其他） |  |
| 租赁交易平台 | 佛山南方产权交易所有限公司 | 协议租赁（续租/新增） |  |
| 原租户信息 |  | 原租户是否享有优先权（是/否） |  |
| 承租人条件 |  | 押金金额（元） |  |
| 部门负责人意见 |  | 分管领导意见 |  |
| 公司领导意见（签名） |  |
| 公司审批意见（公章） |  |
| 佛山市一级公司意见（公章） |  |
| 瑕疵及其他需披露事项 |  |
| 备注 | 出租单位已充分了解并接受《佛山南方产权交易所企业资产租赁进场交易规则（试行）》和补充规定及与佛山南方产权交易所有限公司签署的《租赁委托协议》，并同意按上述规则、补充规则和协议履行义务。 |

附件3：

《租赁合同》及《安全生产管理协议》文本

附件4：

**佛山南方产权交易所网络竞价实施规则（试行）**

**第一章 总  则**

**第一条**为规范企业国有产权交易网络竞价行为，依据《中华人民共和国企业国有资产法》和《企业国有产权交易操作规则》等相关法律法规规定，制定本规则。

**第二条**本规则适用于在佛山南方产权交易所(以下简称“本交易所”)进行的以网络竞价方式组织实施的企业国有产权交易活动。本交易所办理其他类型交易业务的网络竞价活动可以参照本规则执行。

**第三条**本规则所称的网络竞价，是指企业国有产权交易信息发布期满，产生两个及以上符合条件的竞价人，由本交易所依据产权交易公告及竞价文件的相关规定和竞价标的具体情况，通过本交易所建立的网络竞价系统，组织竞价人竞争竞价标的的行为。

**第四条**本规则所称的网络竞价方式包括多次报价、一次报价等竞价方式。

本规则所称的多次报价，是指在本交易所的组织下，竞价人接受竞价标的所有权人（或有处分权人，下同）确定的交易条件，通过本交易所的网络竞价系统进行动态递增报价，将报价最高者确定为成交人的竞价方式。

本规则所称的一次报价，是指在本交易所的组织下，竞价人接受竞价标的所有权人确定的交易条件，通过本交易所网络竞价系统，在规定时间内一次性提交报价，将报价最高者确定为成交人的竞价方式。

**第五条**本规则所称的竞价人，是指符合交易条件，办理交易申请手续，并经资格确认，参与网络竞价的依法设立并存续的法人、其他组织或具有完全民事行为能力的自然人。

**第六条** 本交易所是网络竞价的组织者，为网络竞价提供市场平台的相关服务，维护网络竞价活动的正常秩序。必要时，本交易所可邀请公证机构进行现场公证，或邀请国资监管、工商、纪检监察和金融等主管部门对网络竞价活动进行现场监督。

本交易所工作人员应当为竞价标的所有权人和竞价人提供有关网络竞价的业务咨询、文件制作、程序代理、操作培训等服务，并配合本交易所执行相关规则，协调处理在网络竞价过程中出现的相关问题。

**第二章  网络竞价的基本程序**

**第七条**本交易所工作人员在确定竞价人后，依据产权交易公告的内容及相关规定，协助竞价人填写和签署相关的竞价文件并提交本交易所审核。

竞价文件主要包括竞价标的的基本情况、交易条件、确定成交人的方法和标准，每次报价的最小加价幅度以及相关的其他文件。

竞价文件中的交易条件以及影响竞价标的价值的其他内容，应当与产权交易公告所载内容保持一致。

**第八条**  竞价人应当在竞价文件中承诺接受产权交易公告及竞价文件约定的交易条件，并对产权交易公告及竞价文件提出的实质性要求和条件作出完全响应。

竞价人应当对竞价文件所述内容和所附材料的合法性、真实性、完整性及有效性负责，并对竞价文件中任何不真实的数据或者不诚实的陈述所导致的后果承担法律责任。

**第九条**竞价人应当在规定时间内，自行或通过其授权经办人向本交易所提交有效的竞价文件、交纳保证金，并办理竞价手续后，方可参加网络竞价，否则视为放弃竞价。本交易所负责接收并保存竞价文件，并对逾期提交的竞价文件不予接收。

**第十条**  网络竞价结束后，成交人应当当场或在本交易所通知的期限内与本交易所签署《网络竞价成交确认书》及本交易所要求签署的其他文件，按约定向本交易所支付交易服务费及交易文件约定的其他相关费用，并与竞价标的所有权人签署产权交易合同及竞价标的所有权人要求签署的其他文件。如成交人拒绝签署，则视为违约，保证金不予退还，成交人还应承担赔偿损失等法律责任。本交易所有权根据竞价标的所有权人的要求重新组织实施竞价或根据竞价文件约定的其他方式确定新的成交人。

**第十一条**  成交人应按照约定支付成交价款。成交人未按照约定支付的，应当承担违约责任。本交易所在征得竞价标的所有权人的同意后，可重新组织实施竞价。

**第十二条**竞价标的所有权人要求重新组织实施竞价或根据竞价文件约定的其他方式确定新的成交人的，原成交人应当支付竞价中本人及竞价标的所有权人应当支付的相关费用。新的成交价低于原成交价的，原成交人应当补足差额。

**第三章  网络竞价方式**

**第一节  多次报价**

**第十三条**竞价人应当在本交易所规定的竞价时间内办理竞价手续并通过身份验证，登录本交易所网络竞价系统。在规定的应价时间内，竞价人可以自行报价。

通过本交易所指定终端参与竞价活动的竞价人应提前熟悉竞价环境，并遵守本交易所的相关规定；通过自备终端参与竞价活动的竞价人应尽量采用高带宽、高性能、安全的网络环境；参与竞价活动的竞价人应注意账号安全，离开终端时应及时退出竞价系统。

鉴于互联网环境可能存在时延等不可抗因素，竞价人应在自由竞价期间内充分应价，在限时竞价期内及时应价。

**第十四条**  本交易所根据竞价标的的具体情况确定应价时间，每一应价时间一般不少于60秒钟。

**第十五条**竞价人在规定的应价时段内通过网络竞价系统报价，报价指令未确认前可撤回或更改，经确认后不得撤销。

首次报价不得低于挂牌价；下一次报价应当高于上一次报价，成为最新报价。每次报价幅度应当不低于本交易所确定的加价幅度。否则，视为无效报价。

**第十六条**具有优先权的竞价人在网络竞价过程中通过系统行使优先权，有最高报价时，具有优先权的竞价人可以表示以该最高价成交，如无更高报价，则竞价标的归具有优先权的竞价人；如有更高应价，而具有优先权的竞价人不作表示的，则竞价标的归该应价最高的竞价人。顺序相同的多个具有优先权的竞价人均表示行使优先权的，以抽签的方式决定成交人。

**第十七条**  应价时间截止，最后报价有效的竞价人为成交人；应价时间截止，所有竞价人均未报价的，本次网络竞价终结。

 **第二节  一次报价**

**第十八条**竞价人应当根据产权交易公告及相关交易文件的规定，在规定时间内向本交易所提交竞价文件，并在规定的报价时段内自行或者授权经办人登录本交易所网络竞价系统进行一次有效加密报价。

**第十九条**  竞价人作出的报价指令未确认前可撤回或更改，经确认后不得撤销。

**第二十条**   竞价人的报价不得低于挂牌价。报价时段结束后，本交易所应当在网络竞价系统公示各竞价人的报价。在有效的报价中，报价最高的竞价人为成交人；价格相同的，报价时间在先的竞价人为成交人。

**第四章  网络竞价禁止情形和中止、终结**

**第二十一条**网络竞价活动禁止下列行为：

（一）竞价标的所有权人无故不推进网络竞价交易活动进程，经本交易所催办仍不作为；

（二）竞价人与竞价标的所有权人、其他竞价人串通竞价或者排挤其他竞价人的公平竞争，损害竞价标的所有权人或其他竞价人的合法权益；

（三）竞价人弄虚作假，扰乱竞价交易活动的正常秩序，损害国家利益、公众利益或者他人的合法权益；

（四）竞价人扰乱竞价现场秩序，影响公平竞争；

（五）竞价人对竞价标的所有权人、本交易所工作人员或其他相关人员采取施加影响、行贿等不正当竞争手段，影响竞价程序公正性；

（六）本交易所工作人员违背公正立场，对竞价标的所有权人和竞价人的违规行为不制止、不处理，造成后果的；

（七）法律法规规定的其他禁止行为。

**第二十二条**  出现下列情形之一的，本交易所有权中止网络竞价：

（一）网络竞价服务器机房网络、互联网络或本交易所网络中心出现故障的；

（二）服务器硬件或软件等出现系统故障的；

（三）因操作失误导致起始价、加价幅度、自由竞价期结束时间或限时竞价周期等设置错误的；

（四）通过本交易所指定终端参与竞价活动时有客户端出现故障的；

（五）本交易所认为需要中止网络竞价活动的其他情形。

**第二十三条**采取中止竞价活动的，本交易所将按照竞价标的所有权人要求的时间和方式继续竞价或重新竞价，本交易所通知各竞价人，继续竞价或重新竞价的规则如下：

（一）竞价记录可以恢复的，继续竞价。继续竞价竞价时将增加一定时间的自由竞价期，起始价为中止时的最高有效报价；

（二）竞价记录无法恢复的，重新竞价。

**第二十四条**  出现下列情形之一的，网络竞价应当终结：

（一）竞价文件提交时间截止，无竞价人提交竞价文件和保证金的；

（二）提交的竞价文件全部为无效的；

（三）因不可抗力导致网络竞价无法正常进行的；

（四）应价时间截止，所有竞价人均未报价的；

（五）其他经本交易所确认应当终结的情形。

**第五章  免责**

**第二十五条**  竞价活动的竞价标的按现状处置，竞价人可以在竞价前依约查阅竞价标的相关资料，也可到竞价标的所在地进行调查取证和现场审鉴，对竞价标的现状进行充分了解。竞价人一旦参与竞价，则应对自己的竞价行为负责。

本交易所网站所展示的竞价标的信息仅供参考，本交易所不承担任何责任。

**第二十六条**  因竞价标的所有权人或竞价标的所有权人指定的代理人的故意或过失致使竞价人遭受损失和竞价活动产生争议的，本交易所不承担任何责任。

**第二十七条**  竞价人对自己的竞价注册账户的安全负责，任何使用竞价人用户名和密码登录进入本交易所竞价网络或服务器的用户，在该网络或服务器上的一切行为均被视为是竞价人本人的行为、由竞价人负责，本交易所不承担与之相关的任何责任。

竞价人如因此造成本交易所损失的，应承担相应责任并进行赔偿。本交易所有权在竞价保证金中直接扣除，不足偿还部分，本交易所有权继续追偿。

**第二十八条**  因竞价人如下行为产生的一切后果，本交易所不承担任何责任：

（一）竞价人未及时关注竞价标的所有权人或本交易所在本交易所官方网站发布的相关竞价活动信息的；

（二）竞价人所填写的信息不真实、不准确或不完整而造成注册账户无法激活的；

（三）竞价人自身的终端设备和网络异常的；

（四）因竞价活动的时间以本交易所网络竞价系统时间为准，由于竞价人自身或网络延时原因导致时间不符而未按时参与竞价的。

**第二十九条**  因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致网站服务异常、竞价活动中断的，本交易所不承担任何责任。

1. **附  则**

**第三十条**涉诉资产、行政事业资产或其他各类资产的网络竞价，依照相关监管部门和本交易所制定的实施细则另有规定的，从其规定。

**第三十一条** 本交易所、竞价标的所有权人及本交易所工作人员应当对竞价人的名称、数量以及可能影响公平竞争的其他情况承担保密义务。

竞价人应当对在产权交易过程中获悉的竞价标的所有权人及竞价标的的相关情况承担保密义务。

**第三十二条** 产权交易需要采用其他网络竞价方式的，可由本交易所根据产权交易项目特点，专项制订实施方案。

**第三十三条**  产权交易过程中发生争议时，当事人可以向本交易所申请调解。调解不成的，当事人也可以按照约定向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

**第三十四条**本规则由本交易所负责解释，自发布之日起实行。

佛山南方产权交易所

                             二○一四年七月一日

附件5：

**佛山南方产权交易所企业国有资产租赁交易密封报价规则（试行）**

**第一章  总则**

第一条　目的

为规范佛山南方产权交易所（以下简称“本交易所”）企业国有资产租赁交易密封报价参与各方的行为，依据相关规定，制定本规则。

第二条　适用范围

本规则适用于在本交易所进行的以密封报价方式组织实施的企业国有资产租赁交易活动，本交易所办理其他类型交易业务的密封报价活动可以参照本规则执行。
　　第三条  定义

密封报价是指经本交易所组织的企业国有资产租赁业务，在本交易所交易信息发布期满，产生两个及以上符合条件的竞价人，由本交易所依据企业国有资产租赁文件的相关规定和竞价标的具体情况，在锁定除价格外的其他承租条件后，竞价人按照本规则规定流程进行报价，最终按照本规则确定承租方的竞价方法。

本规则所称的竞价人，是指经资格审核确认，参加密封报价活动的合格意向承租方（本规则所称“合格意向承租方”，是指有承租拟出租标的意向并向佛山南方产权交易所提交书面承租申请,经佛山南方产权交易所审查，符合承租方条件和承租要求并取得出租方同意确认的主体）。

本规则所称的承租方，是指经确认应当与出租方签订资产租赁合同及安全生产管理协议，承租拟出租物业的主体。

本规则所称的竞价保证金，是竞价人承诺遵守相关租赁交易文件规定及本规则，履行约定，参与密封报价活动的经济担保。

**第二章  保证金**

第四条 竞价人参与密封报价的，其交纳的交易保证金同时作为竞价保证金。

竞价人未成为承租方，且不存在保证金被没收情况的，保证金由本交易所无息退还。保证金的数额、缴纳方式、划转和退还办法等另行规定。

**第三章  密封报价的组织与实施**

第五条　密封报价活动的准备

本交易所是密封报价活动的组织者，为密封报价活动提供平台及相关服务，维护密封报价活动的正常秩序，有权决定密封报价活动的时间、地点等相关事宜。

第六条　组建监督小组

监督小组是本交易所为维护交易正常举行，监督整个竞价过程而设置的非必要非常设组织。

监督小组可以由以下人员构成：

（一）国有资产监督管理部门代表；

（二）公证部门代表；

（三）出租方代表；

（四）其他。

第七条  密封报价通知

本交易所在确定需要进行密封报价后通知已征集到的竞价人关于密封报价的时间、地点等有关事宜。竞价人必须到本交易所办理相关手续。委托他人代为办理的，授权经办人应提交竞价人出具的授权委托书原件，竞价人法定代表人身份证（竞价人为自然人的提供竞价人身份证）及授权经办人身份证复印件，并出示身份证原件核对。

竞价人可委派一至两名代表，全权代表其参与密封报价活动，并签署与竞价相关文件。竞价人对其授权经办人在密封报价活动中的代理行为承担经济和法律责任。

第八条  参与密封报价活动的确认

竞价人或授权经办人应当在本交易所通知的时间内，到本交易所领取包括《竞投书》、《资格确认书》、密封信封等相关文件资料以及办理签署《竞投须知》等相关手续。

竞价人或授权经办人未在规定时间内到本交易所领取文件并办理密封报价相关手续的，视为竞价人放弃承租资格，并按照相关文件的约定承担违约责任（如有其他竞投人且其《竞投书》为有效的，则交易保证金可予以退还）。

第九条　密封报价的实施

密封报价按以下规定实施：

（一）竞价人或授权经办人取得上述第八条所列资料后，按照《竞投书》上的规定填写一个有效报价，使用产权交易所提供的专用信封进行密封。

信封密封是指专用信封封口处加盖竞价人公章及由竞价人法定代表人或授权经办人签名并加盖手指模；如竞价人是自然人的，封口处应有竞价人签名并加盖手指模；

密封信封中仅能出现一份竞投书、一个有效报价，否则，视为无效报价。

（二）参加竞投的竞价人最多只能派2位授权经办人持《资格确认书》、《授权委托书》及相关身份证明材料等参加竞投。

竞价人或授权经办人须在规定时间将密封好的《竞投书》投入设在产权交易所的密封竞投箱内。在投入《竞投书》前，竞价人或授权经办人须持竞价人已盖章签收的《资格确认书》原件、《授权委托书》原件（如有）、法定代表人身份证原件及复印件、授权经办人身份证原件及复印件（如有），经产权交易所审核确定后方可将《竞投书》投入指定密封竞投箱。

（三）在投入《竞投书》后，竞价人或授权经办人须在《资格确认书》上明确注明报价时间并盖章签字加盖手指模。

（四）所有参加竞投会的竞价人或授权经办人均需在《竞价结果一览表》上签字确认。

**第四章  密封报价结果**

第十条  密封报价结果确认

本交易所在规定时间与地点统一开启所有报价，根据价高者得的原则确定承租方。出现两个及以上相同的最高报价的，由本交易所组织最高报价方再进行密封报价，再次密封报价不得低于上次竞投会的最高报价，直至出现一个最高报价。若最高报价方均放弃继续竞价的，提交报价时间（以《资格确认书》显示的为准）在先者竞得标的。

如密封报价项目的存在享有优先承租权的竞价人，按下列规则执行：

（一）该竞价人为最高报价方的，确定其为承租方。

（二）该竞价人不是最高报价方或该竞价人是并列最高报价方的，现场询问其是否愿意承诺按照最高报价承租，承诺以最高报价承租的，确定其为承租方；如不愿意以最高报价承租的，视为其放弃优先承租权，确定最高报价方为承租方，若出现两个及以上相同的最高报价的，按本条第一点执行。

第十一条 履约义务

竞价人被确定为承租方后，须当场签署《竞价结果一览表》、《南方产权交易所场内成交价格确认单》。如拒签上述文件或现场表示放弃承租的，则视为违约及放弃承租资格，其缴纳的交易保证金不予退还，并承担赔偿损失等法律责任。同时确定竞投会上除该竞价人报价外最高报价为新的最高报价，后续情况按照本规则第十条执行。

密封报价竞投会的成交价不包括交易服务费，承租方须按照租赁交易文件约定向本交易所交纳交易服务费。出租方应在承租方缴纳上述交易服务费后五个工作日内（最长不超过承租方确定之日起十个工作日），根据竞价文件和相关文件与承租方签订资产租赁合同及安全生产管理协议。

因承租方过错没有在上述规定时间内签订资产租赁交易合同的，视为承租方放弃承租，并承担相应责任。

竞价人被确定为承租方后放弃承租，应承担本次交易承租方按约定应向本交易所支付的交易服务费，同时，出租方可将出租标的再次挂牌出租，如再次挂牌出租的成交价格低于本次成交价格的，则差额部分由该放弃承租的竞价人予以补偿。

**第五章  行为规范**

第十二条　保密义务

竞价活动开始前，本交易所和出租方应当对竞价人的名称、数量以及可能影响公平竞争的其他情况进行保密。竞价人应当对在交易过程中获悉的出租方及出租标的的相关情况进行保密。

第十三条  禁止行为

密封报价活动禁止下列行为：
　　（一）不遵守密封报价现场管理及本交易所按照有关规定作出的临时处理决定，扰乱竞价秩序，导致密封报价无法正常进行；

（二）以不合法、不合理的条件限制或者排斥其他竞价人；

（三）竞价人与出租方或竞价人之间串通竞价、不报价、压价或其他形式干扰正常竞投程序、排挤其他竞价人，损害出租方或者其他竞价人合法权益；

（四）竞价人弄虚作假，提交的承租申请文件和竞投文件存在虚假、隐瞒及重大遗漏等情形;扰乱竞价交易活动的正常秩序，损害国家利益、社会利益或者他人的合法权益；

（五）竞价人不参加竞投、未按要求填写或密封《竞投书》的、超出规定时间递交《竞投书》或未将《竞投书》递交至指定地点的、专用信封中出现两份或以上竞投书的（如有其他意向承租方且其《竞投书》为有效的，则交易保证金可予以退还）

（六）竞价人对出租方、监督小组、本交易所工作人员或其他相关人员采取施加影响、行贿等不正当竞争手段，影响竞价程序公正性；

（七）被确定为承租方后，拒绝签收产权交易所有关交纳交易服务费等通知文件，或在签收上述通知文件后不按照文件规定足额支付款项的（若承租方未履行支付义务的，还需赔偿由此给产权交易所及出租方造成的损失）;

（八）被确认为承租方但不按照规定签署有关竞投文件或不按照规定的时间和确定的条件与出租方签订资产租赁合同和安全生产管理协议的（若承租方出现本条款所述情况的，还需赔偿由此给产权交易所及出租方造成的损失）；

（九）本交易所及其工作人员以竞价人的身份参与竞价交易活动；

       （十）法律法规规定的其他禁止行为。

第十四条  违规处理

出租方或竞价人违反本规则时，本交易所有权视情况决定是否暂停、调整或终结密封报价活动，没收违规竞价人的竞价保证金。因违规行为给对方或本交易所造成损失的，违规方应承担赔偿责任。

本交易所为交易各方提供服务，并有监督各方公平交易的义务，但对出租方或竞价人的任何违法行为不承担责任。

如竞价人违反本规定第五章第十三条第（一）款至第（八）款的，竞价人缴纳的交易保证金不予以退还。

出租人或竞价人的违规行为触犯刑事法律规定的，由本交易所报有关部门处理。

第十五条  竞价的终结与中止

出现下列情形之一的，密封报价活动终结：

（一）竞价文件提交时间截止，没有竞价人提交竞价文件的；
　　（二）竞价人提交的竞价文件部分或全部为无效导致无合格的竞价人；
　　（三）因不可抗力或其他突发事件导致密封报价交易活动无法正常进行的；

（四）经有关部门确认应当终结的；

（五）其他需要终结的情形。

本交易所决定终结当次竞价交易后，有权决定是否再次进行。

    如遇不可抗力或其他突发情况而影响密封报价正常进行或导致无法正常监控的，本交易所有权宣布中止交易，并决定重新开始密封报价的相关事宜。

**第六章  免责**

第十六条  竞价活动的竞价标的按现状处置，竞价人可以在竞价前依约查阅竞价标的相关资料，也可到竞价标的所在地进行调查取证和现场审鉴，对竞价标的现状进行充分了解。竞价人一旦参与竞价，则应对竞价行为负责。

本交易所网站所展示的竞价标的信息仅供参考，本交易所不承担任何责任。

第十七条  因竞价标的所有权人或竞价标的所有权人指定的代理人的故意或过失致使竞价人遭受损失和竞价活动产生争议的，本交易所不承担任何责任。

第十八条 竞价文件一经签署，竞价文件所列一切内容均视为是竞价人本人的真实意思表示、由竞价人负责，竞价人应当对竞价文件的内容、安全、保密负责。本交易所不承担与之相关的任何责任。

竞价人如因此造成本交易所损失的，应承担相应责任并进行赔偿。本交易所有权在竞价保证金中直接扣除，不足偿还部分，本交易所有权继续追偿。

第十九条  因竞价人未及时关注竞价标的所有权人或本交易所在本交易所官方网站发布的相关竞价活动信息或违反本规定第五章第十三条规定的，本交易所不承担任何责任。

第二十条  因不可抗力等原因而导致竞价活动中断的，本交易所不承担任何责任。

**第七章 附则**

第二十一条  如遇突发事件，根据现有的规定不能解决时，在不违反公开、公平、公正的原则下，本交易所有权做出临时处理决定，临时处理的决定和本规则具有同等法律效力。

第二十二条  产权交易过程中发生争议时，当事人可以向本交易所申请调解。调解不成的，当事人也可以按照约定向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第二十三条  本规则由本交易所负责解释，自发布之日起实行。

佛山南方产权交易所

                             二○一四年七月一日