

分别转让中山市东区兴文路 13 号帝璟东方
园商务区车库 253 号汽车位等 26 宗物业

竞价实施方案



委 托 方：中山城市建设集团有限公司

组 织 方：广东联合产权交易中心

目 录

委托方声明	3
特别说明	4
一、竞价须知	5
二、网络竞价	8
三、保证金	13
四、特别提示	15

委托方声明

本《竞价实施方案》为中山城市建设集团有限公司（下称“委托方”）就分别转让中山市东区兴文路13号帝璟东方园商务区车库253号汽车位等26宗物业（项目编号，下称“本项目”）开展竞价工作而编制，是本项目交易环节的组成部分。所有通过合法途径获得本《竞价实施方案》的个人或机构，包括竞买人及中介机构、相关工作人员等，必须仅就因本项目参与竞价之目的合理使用本《竞价实施方案》，且除本《竞价实施方案》另有规定外，任何时候不得因为其它任何目的而以任何方式复制、传播本《竞价实施方案》或者其中的任何一部分。违背上述要求的任何行为产生的不利后果由行为人承担，如其行为构成对委托方及组织方商业秘密的侵害，委托方及组织方保留就上述侵害行为追究其法律责任及其他责任的权利。

特别说明

竞买人在参与本次竞价活动时，应认真阅读、全面理解本《竞价实施方案》中的所有事项、条件、条款等内容，并自行校验从委托方处获得的一切资料、说明及其它信息。

本《竞价实施方案》及委托方向竞买人提供的其它资料、说明及信息，是委托方现有的且可以为竞买人所利用的资料。委托方、组织方对竞买人由此而作出的推论、理解和结论概不负责。

本《竞价实施方案》包含有委托方及本项目的相关商业信息，竞买人应妥善处理，确保这些信息仅用于参加竞价之目的。

一、竞价须知

本项目在广东联合产权交易中心（下称广东产权中心或组织方）公开发布交易信息后，委托方根据转让信息公告中关于交易方式的约定，通过组织方组织网络竞价专场，采用网络竞价方式确定投资方。现发布本项目竞价须知如下：

1. 定义和释义

1.1 定义

1.1.1 竞买人：当本项目为转让项目时，指参加本项目的意向受让方；当本项目为征集合作项目或招商项目时，指参加本项目的意向合作方；当本项目为出租项目时，指参加本项目的意向承租方。

1.1.2 投资方：当本项目为转让项目时，指被确认为本项目受让主体的竞买人；当本项目为征集合作项目或招商项目时，指被确认为本项目合作方的竞买人；当本项目为出租项目时，指被确认为本项目承租方的竞买人。

1.1.3 组织方：广东联合产权交易中心。

1.1.4 竞价实施方案：指委托方制订的关于竞价要求和程序的文件。如无特别说明，指本竞价实施方案。

1.1.5 保证金：指委托方与竞买人就本项目承诺按照本项目信息公告中的约定所缴纳的货币资金。该资金是各类交易主体发生违规违约行为时作为赔偿相关主体损失的担保。

1.1.6 交易合同：指委托方与投资方就本项目签订的交易

合同。

1.1.7 **网络报价**：竞买人登录组织方指定的网络竞价系统进行报价。

1.2 释义

1.2.1 除非上下文另有所指，所提及的条款和附件（如有）指本竞价实施方案的条款和附件。

1.2.2 本竞价实施方案提及的时间皆为北京时间，货币指人民币。

1.2.3 本竞价实施方案以中文文本为准。

2. 法律依据

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产交易监督管理办法》《企业国有产权交易操作规则》《金融企业国有资产管理转让管理办法》及其它相关法律法规、规范性文件，制定《竞价实施方案》。

3. 竞价说明

3.1 竞买人应当严格按照本竞价实施方案规定的程序参与竞价。

3.2 出现下列情形之一的，网络竞价活动终结：

3.2.1 网络竞价服务器机房、互联网络或组织方网络中心出现故障或异常的；

3.2.2 网络竞价系统或网络竞价服务器硬件或软件等出

现故障或异常的；

3.2.3 包括但不限于因起始价、加价幅度、自由报价（定时报价）结束时间或限时报价（连续报价）周期等网络竞价专场参数设置错误的；

3.2.4 包括但不限于项目标的权属不清或毁损灭失；

3.2.5 项目标的性质发生改变的；

3.2.6 报价时间截止，所有竞买人均未报价的；

3.2.7 《广东联合产权交易中心交易中止和终结操作细则》规定的项目终止情形、网络竞价活动终结及其他情形；

3.2.8 组织方认为需要终结网络竞价活动的其他情形。

3.3 网络竞价活动结束后，除《广东联合产权交易中心交易中止和终结操作细则》规定的应当项目终结情形外，委托方有权终结本项目或要求组织方组织重新竞价，组织方组织重新竞价的，将重新竞价时间通过函件、网站公告、短信等方式通知各竞买人。重新竞价规则及方式原则上不变，委托方另有要求的除外。

3.4 当竞买人在竞价过程中出现操作失误，且该操作失误的竞买人为最高报价人时，委托方有权依该竞买人的申请，对该因操作失误导致的竞价结果不予确认，并重新组织网络竞价或终止交易。

4. 竞价费用

4.1 竞价费用标准详见竞买人向组织方提交的申请文件。

4.2 不论是否被确定为投资方，竞买人应自行承担所有

与本次竞价活动有关的费用。该等费用包括但不限于参加资格确认、进行现场考察、参与发布活动等的费用。不论竞价的结果如何，委托方和组织方均无义务和责任承担相应费用。

5. 竞价原则

5.1 “三公”原则

本次竞价必须遵循“公开、公正、公平”的原则，确保竞价规范、有序进行。任何机构和个人不得以任何方式非法干涉竞价活动，禁止一切不正当竞争行为，委托方不向任何竞买人提供可能导致限制公平竞争的有关内容或信息。

5.2 保密原则

5.2.1 竞买人应对《竞价实施方案》的内容和委托方提供的其他有关文件和信息保密。未经委托方书面同意，竞买人不得对外披露或使用《竞价实施方案》及上述其它有关文件和信息。但为参加竞价、咨询、融资等目的，竞买人可以向其法律、财务、咨询顾问和相关金融机构提供《竞价实施方案》及上述其它有关文件和信息。

5.2.2 委托方和竞买人应确保各自的顾问和相关机构受《竞价实施方案》规定的保密义务的约束。

5.2.3 违反保密义务者，应承担法律责任。

二、网络竞价

1. 竞价程序及时间安排

本次竞价程序包括确认竞价实施方案、取得网络报价登

录账号及密码、网络报价、确定投资方和签署交易合同。

1.1 确认竞价实施方案：竞买人向组织方领取竞价实施方案，签署《竞价实施方案确认书》（详见附件）。

1.2 取得网络报价登录账号及密码：竞买人自行通过组织方指定网络竞价系统注册成功并取得可用于网络报价的登录账号及密码。如未办理注册的，竞买人无条件接受并同意由组织方在相关系统自动生成可用于网络报价的登录账号及密码并向竞买人发放。

1.3 网络竞价专场：竞买人登录组织方指定的网络竞价系统进行报价。

1.4 确定投资方：依据本竞价实施方案要求确定投资方。

1.5 签署交易合同：交易双方签署交易合同。

2. 时间安排

竞价程序	时间
确认竞价实施方案	领取《竞价实施方案》后，网络竞价专场开始前。
取得网络报价登录账号及密码	确认《竞价实施方案》后，网络竞价专场开始前。
网络竞价并确定投资方	网络竞价专场时间自《受理通知书》落款之日起（不含落款当日）第__个工作日时开始
签署网络竞价成交确认书	网络竞价专场结束之日起

	(不含竞价专场结束当日)3个工作日内
签署交易合同	按照《组织签约通知书》要求

本次竞价活动按照上述时间安排进行，如确有必要可根据情况进行调整，如有调整，由组织方另行通知。

3. 规则及方法

3.1 本项目以公开竞价确定投资方，采用网络竞价-多次报价的方式。多次报价是指，网络竞价系统对各竞买人在约定的报价时间段内可提交的有效报价次数不做限制。网络竞价系统在多次报价过程中，显示所有竞买人的有效报价记录，每位竞买人的有效报价数值是指竞买人的加价幅度不小于该项目设定的最小加价幅度值的报价，若某竞买人为当前最高有效报价的竞买人，则该竞买人必须等到其他竞买人报出新的有效报价后，方可在其他竞买人报出的最高有效报价基础上继续报价。报价时间截止后，网络竞价系统按照“价格优先、时间优先”的原则，自动判断最新有效报价为最终报价，最新有效竞买人为投资方。

3.2 本次网络竞价采用自由竞价(定时报价)+限时竞价(连续报价)。自由竞价(定时报价)时间 20 分钟，自由竞价(定时报价)结束后自动转限时竞价(连续报价)，限时竞价(连续报价)竞价时间为 180 秒。竞买人通过广东产权中心网络竞价系统多次报价。

3.3 在网络竞价专场对相应标的进行报价，确认交易指令后不得撤回或修改。

3.4 首次报价不得低于底价（即人民币____万元），下一轮报价应高于前一轮报价。每次报价的加价幅度为人民币0.1万元或输入大于0.1万元加价幅度的报价。

3.5 本项目不涉及优先购买权。

3.6 报价时间截止，最高报价的竞买人为投资方，由投资方在网络竞价专场结束之日起3个工作日内签署网络竞价成交确认书；该投资方拒绝签署或未在规定期限内签署网络竞价成交确认书的，视作放弃受让；由组织方根据委托方申请对相应标的重新发布转让信息公告。放弃受让的竞买人缴纳的保证金予以没收；最终成交的价格与最高价之间的差价，由放弃受让的竞买人承担，委托方有权要求放弃受让的竞买人承担违约责任。

3.7 委托方有权对网络竞价专场进行全程参与和监督。

3.8 本项目的按现状交易，竞买人可以在竞价专场开始前依约查阅竞价标的相关资料，也可到项目标的所在地进行调查取证和现场审鉴，在对项目标的的历史情况、现状和潜在风险有充分了解的情况下，参加本次竞价活动。

3.9 网络竞价成交确认书不得修改，竞买人自行更改的网络竞价成交确认书视为无效。

3.10 出现以下情形，组织方不承担任何责任：

3.10.1 因委托方或委托方指定的授权委托人的原因，导致网络竞价发生争议或竞买人遭受损失的；

3.10.2 竞买人对自己的竞价注册账户的安全负责，任何使用竞买人用户名和密码登录进入组织方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买人的行为、由竞买人负责。竞买人因此造成组织方损失的，应承担相应责任并进行赔偿，组织方有权在竞价保证金中直接扣除。不足偿还部分，组织方有权继续追偿；

3.10.3 竞买人未及时关注委托方或组织方通过广东产权中心官网、微信、电子邮件、短信等任一方式发布或通知的网络竞价相关信息，导致网络竞价发生争议或竞买人遭受损失的；

3.10.4 竞买人因填写的信息不真实、不准确或不完整导致注册账户无法激活的；

3.10.5 由于竞买人自身的终端设备故障、停电、网络异常等原因导致无法正常竞价的；

3.10.6 因竞价活动的时间以组织方网络竞价系统时间为准，由于竞买人导致未按时参与竞价的；

3.10.7 因不可抗力、软硬件故障、网络故障、电力故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致网络竞价系统服务异常、竞价活动中断的，由组织方通知各竞买人另择时间重新进行网络竞价的。

特别提醒：本次网络竞价专场实行异地竞价，广东联合产权交易中心内所设的竞价现场只作报价显示及委托方监督所用，竞价设备及通讯网络不向竞买人提供，各竞买人应自行准备竞价设备及通讯网络、提前做好竞价设备和通讯网

络调试工作，并注意竞价的时间安排。

三、保证金

1 根据《广东联合产权交易中心保证金操作细则》等相关交易规则，设立保证金的目的，是为了保障交易安全，防范交易风险，保护交易各方当事人的合法权益。如委托方和组织方因竞买人不当行为受到损害，该竞买人保证金不予退还，且委托方和组织方有进一步追究其法律责任的权利。

2 本项目保证金额、付款方式、处置等详见本项目信息公告、委托书、申请文件等相关书面文件。

3 竞买人参与网络竞价但未被确定为投资方，且未出现本竞价实施方案规定应当扣除或不予退还保证金情形的竞买人，其已缴纳的保证金在投资方签订成交确认文件之日或本项目终结之日起5个工作日内，无息原路退还。

4 被确定为投资方的竞买人，其缴纳的保证金按照转让信息公告中的约定处理。公告未约定的，按《广东联合产权交易中心保证金操作细则》、《广东联合产权交易中心交易资金结算操作细则》有关规定处理。

5 保证金的没收及扣收

5.1 如出现以下情形之一的，竞买人已缴纳的保证金不予返还，广东产权在扣除本项目的服务费用和受托会员的服务费用后，向本项目委托方指定的账户划转剩余保证金：

5.1.1 竞买人提交的受让申请文件存在虚假、隐瞒及重大遗漏等情形；

5.1.2 竞买人提供虚假材料，骗取受让资格或实现其他非法目的；

5.1.3 竞买人通过获取委托方或标的商业秘密，侵害交易当事人合法权益的；

5.1.4 串通其他竞买人不报价、压价或其他形式扰乱交易秩序，影响公平竞争的；

5.1.5 竞买人以其他方式妨碍交易活动正常推进的；

5.1.6 竞买人未按本竞价实施方案程序及方式报价或全部竞买人均未报价的；

5.1.7 竞买人之间通过协商、合谋或其他不正当竞争行为参与竞价的；

5.1.8 竞买人对委托方和组织方或任何相关人员采取施加影响、行贿等不正当竞争行为，影响本项目竞价程序公正性的；

5.1.9 信息披露公告截止后，竞买人坚持要求撤销已递交的受让申请文件的；

5.1.10 竞买人不遵守网络竞价操作须知的规定，导致网络竞价无法正常进行的；

5.1.11 竞买人出现转让信息公告、其他交易文件以及《广东联合产权交易中心保证金操作细则》、《广东联合产权交易中心交易资金结算操作细则》约定的保证金不予退还情形的；

5.1.12 竞买人被确定为投资方后放弃受让、不按照事先确定条件签订交易合同的；

5.1.13 竞买人无故不推进交易或无故放弃受让的；

5.1.14 竞买人违反法律、法规或相关规定，给交易各方、产权交易机构造成损失的。

竞买人发生上述没收保证金情形时，若保证金金额不足以弥补委托方、组织方或受托机构损失的，利益受损方可以向有过错方进行追偿。

5.2 出现本竞价实施方案第一条“竞价须知”3.4情形的，经委托方确认，保证金不予扣除。

5.3 竞买人在被确认为投资方后违反有关规定拒绝支付组织方服务费用的，组织方按照有关规定的费额，在投资方已缴纳的保证金中扣收投资方应付未付的服务费用。

5.4 竞价过程中因出现竞买人重大误解导致本次交易终结的，参与竞价的竞买人已缴纳的保证金无息原路退还。

四、特别提示

1 竞买人应充分认真审阅、全面理解并接受本竞价实施方案的全部内容和要求，承诺不以任何形式对本竞价实施方案内容提出异议。

2 未经委托方书面同意，竞买人及其关联方不得向任何第三人披露其所涉及的所有竞价内容、程序以及与此相关的其他内容。

3 竞买人应自行承担其参与竞价所涉及的一切费用，不论竞价结果如何，在任何情况下组织方均无义务承担相关费

用。

4 委托方违反约定或者单方面终止交易的，应以设定的保证金数额向竞买人和组织方承担违约责任。

5 组织方可通过函件、电子邮件、短信（邮箱地址、手机号码等联系信息以受让申请文件确认信息为准）等任一方式向竞买人发送网络竞价登录账号及密码。以书面函件发送的，竞买人应当书面签收。如通过邮寄方式发送的，文件按照竞买人提供的联络地址寄出即视为已送达竞买人；以电子邮件发送的，电子邮件按照竞买人提供的电子邮件地址发出即视已送达竞买人；以短信、微信发送的，组织方发出即视已送达竞买人。组织方完成送达的，竞买人应对参与本次网络竞价的登录账户及密码的安全性负责，登录账户及密码由本竞买人妥善保管并及时登录组织方提供的网络竞价系统修改初始密码。

6 若因网络竞价系统登录账号及密码遗失、泄露造成的损失由本竞买人承担，任何使用竞买人用户名和密码登陆进入组织方提供的网络竞价系统的用户，在该网站上的一切行为均视为竞买人的行为，由竞买人负责。

7 组织方可根据竞买人要求，提供网络竞价操作指引供竞买人了解竞价操作，竞买人可要求组织方提供模拟竞价系统，进行模拟操作。

8 竞买人应提前做好网络竞价系统账号登陆报价准备，并留有足够的时间报价，避免因网速等因素而影响报价。

9 竞买开始前，竞买人应核对其竞价设备终端显示时间

与网络竞价系统时间是否一致,本次网络竞价专场以网络竞价系统服务器设定时间为准。如竞买人的竞价设备显示时间与网络竞价系统服务器时间不一致,可能导致无法正常参与报价,相关后果由竞买人自行承担。

10 竞买人的报价在网络竞价系统提交确认前可以撤回或者修改,一经提交确认,不得撤销或修改。

11 竞买人必须遵守竞价活动秩序,不得扰乱其他竞买人报价,如发现竞买人存在恶意不正当竞争或其他违法违规行为,委托方和组织方有权取消其受让资格,保证金不予退还,并追究法律责任。

12 本次竞价可能获得较高的收益,但同时也存在着较大的投资风险。竞买人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。

13 竞价实施方案的解释权归委托方和组织方。

附件： 竞价实施方案签收确认书

本竞买人【 】确认关于【 项目】（项目编号： ）的《竞价实施方案》已收悉。竞买人确认已充分了解并接受本项目《竞价实施方案》的全部内容和要求，同意、按照本项目《竞价实施方案》的竞价规则参与竞价，承诺不得以任何形式对本项目《竞价实施方案》的内容提出异议。

本次网络竞价系统网址： <https://www.gduaee.com/> ，本竞买人确认收悉。

竞买人：

2023 年 月 日