

竞价须知

【江口村虾池分别发包项目】

编号：MCJJNCCQ2023025-1

总则

在参与项目交易签署本竞价须知前，意向承包方（承包方）应当认真阅读本竞价须知及相关附件的全部内容。请意向承包方（承包方）务必审慎阅读、充分理解本竞价须知及相关附件中全部条款内容，尤其是：

- 1、与意向承包方（承包方）约定免除或限制责任的条款；
- 2、与意向承包方（承包方）约定法律适用和管辖的条款；
- 3、其他以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识的条款；
- 4、任何未明确以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识，但含有“不承担”、“免除”、“不得”、“应该”、“必须”、“承诺”、“保证”、“无需”、“同意”、“认可”、“确认”等用语的条款。

受漳浦县前亭镇江口村委会（以下简称“发包方”）委托，福建省产权交易中心（以下简称“组织方”）对江口村虾池分别发包项目进行公开竞价选择承包方。本项目广泛征集意向承包方，不排斥任何有资格的潜在意向承包方。

根据《中华人民共和国民法典》、《福建省农村产权流转交易管理办法（试行）》、《漳浦县农村产权流转交易管理办法（试行）》

等相关法律、法规，遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，特制定本《竞价须知》。本项目已按规定履行了内部审议程序。本《竞价须知》适用于意向承包方和承包方。各方必须仔细阅读以下条款，并对自己在竞价活动中的行为负责。

一、项目简介

1、承包标的挂牌价及保证金：

标的序号	承包标的	面积（亩）	三年总承包费挂牌价（元）	竞价保证金（元）
标的 1	1 号池	43	335400	50000
标的 2	2 号池	47	366600	50000
标的 3	3 号池	35	273000	50000
标的 4	4 号池	33	257400	50000
标的 5	5 号池	35	273000	50000
标的 6	6 号池	34	265200	50000
标的 7	7 号池	54	421200	50000
标的 8	汕尾	17.5	136500	50000

注：以上承包标的分别发包。同一意向承包方在符合承包条件的前提下可报名承包单个标的或多个标的，报名多个标的的，需针对每一个标的交纳足额竞价保证金。

2、承包标的基本情况

本次发包标的包括江口村集体所有的壹号区虾池 7 口计 281 亩，及汕尾区虾池 1 口 17.5 亩，合计 298.5 亩。若在看样期至标的移交日期间现场发生变化，最终解释权归发包方所有，组织方不对现场状

况进行保证及现场状况变化作出解释。

3、（风险）提示

发包标的以现状进行发包，意向承包方自行查勘现场，并自行承担查勘过程的一切费用，全部承担查勘中任何因未全面了解或误解现场实际状况而导致的一切后果，若意向承包方提交报名材料并缴纳保证金，即视为该意向承包方对标的的现状及存在的瑕疵完全认可且无异议。

4、承包标的的主要经营的行业或用途：仅供依法进行水产养殖，未经甲方同意不得擅自改变其用途。

5、挂牌价：详见“一、项目简介 1、承包标的挂牌价及保证金”，挂牌价为承包标的三年承包期的总承包款底价。

6、承包期限及承包款递增方式：承包期限 3 年，具体期限详见承包合同。承包款在承包期限内无递增。

7、承包款及履约保证金支付方式：承包方须于成交当日下午 17:00 前一次性缴纳三年总承包款和缴纳三年承包款总额的 10%作为合同履约保证金。承包期满时，待承包方缴清有关费用和履行完合同约定义务后 10 个工作日内，发包方无息退还给承包方，否则履约保证金可用于偿还承包方应承担的费用、承包款，以及违约赔偿金。

8、合同签署：承包结果公示期为 5 个工作日，发包方与承包方应在结果公示结束次日起 3 个工作日内签订合同。

二、意向承包方应具备的资格条件

1、合法成立并有效存续的法人、非法人组织或具有完全民事行为能力的自然人。

2、未被列入法院失信被执行人名单【报名截止日在福建省失信被执行人联合惩戒平台查询情况意向承包方不存在失信记录；且报名截止日在中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）失信被执行人查询没有找到意向承包方相关的结果】。

3、符合国家法律、行政法规规定的其他条件。

三、意向承包方（承包方）应接受的主要承包条件

1、在合同约定的期限内，承包方自主开展渔业养殖生产并自担风险、依法纳税，违法违规行为概由承包方负责，与发包方无关；在经营过程中产生的一切费用由承包方自行负责，如发生亏损与发包方无关。

2、在承包期内，承包方不得私自转包、转让、出租、抵押或者其他方式流转。

3、在承包期内，承包方须维护虾池的养殖用途，不得用于非农建设，不得给虾池造成损害。同时，承包方可依法依规申请农业设施用地建设，且只能进行简易或临时搭盖，不得采用永久性建筑结构。承包合同期满，发包方将不对承包方投入的各类临时搭建等基础设施进行补偿。

4、合同期满，承包方承包的虾池连同养殖的各类设施由发包方无偿收回。承包方负责修理或更换虾池进排水设施的一切费用。承包方养殖的水产品不能违反食品安全法的标准，不得养殖法律禁止养殖的品种，否则由承包方自行承担责任。

5、承包期内如遇国家或集体征用该土地时，承包方无条件归还，养殖产品由征用方与承包方根据补偿标准协商，归承包方所有；土地等村集体所有的补偿归发包方所有。按成交价测算，发包方无息退还对应被征用的标的物未使用相应时间段的承包费，履约保证金按比例退还。

6、承包结果公示期为 5 个工作日。发包方与承包方应在结果公示结束次日起 5 个工作日内签订合同。

7、经竞价确定的承包方放弃承包资格的，则其缴纳的竞价保证金将予以没收，次高报价者无权递补成为承包方。承包方须于成交当日 17:00 前一次性缴纳三年承包期限总承包款和缴纳三年承包款总额的 10%作为合同履约保证金，否则视为弃权承包资格，发包方将没收其缴纳的竞价保证金，并有权重新对该标的进行发包。

8、其他条件详见《江口村虾池承包合同》。承包方须无条件全部签署、接受上述主要承包条件和本项目《江口村虾池承包合同》。

四、竞价方式：一次报价。

五、公告期限：2023 年 10 月 18 日至 2023 年 10 月 27 日 11:00 时。

六、竞价报名

1、报名截止时间：2023 年 10 月 27 日 11:00 时。

2、登记报名：意向承包方请在公告期内联系我中心经办人员获取《受让申请登记表》，并在报名截止时间前提交《受让申请登记

表》并缴纳保证金，发包方将对意向承包方资格进行审核，通过资格审核方具备竞价资格。

3、领取报价表：通过资格审核的意向承包方于现场领取报价表。

七、竞价保证金

1、竞价保证金：标的竞价保证金详见本须知的“一、1、承包标的挂牌价及保证金”部分。

2、意向承包方应在报名截止时间前将竞价保证金以转账或现金方式进行缴纳。转账方式的缴纳的，汇入以下指定的银行帐户【**开户名称：福建省产权交易中心；开户银行：福州农商银行股份有限公司鼓楼支行；开户账号：9010 2120 3001 0000 0551 27**】；现金方式缴纳的，交至江口村委会指定人员处。

3、采用转账方式缴纳的，资金用途应当标明“**MCJJNCCQ2023025-1项目标的竞价保证金**”或类似字眼。竞价保证金缴款人与意向承包方名称不一致的，该意向承包方不得参与竞价。

4、意向承包方未按规定的时间及指定账户提交竞价保证金的，将无法取得竞价资格。

5、竞价保证金的处置：

（一）组织方在收到发包方与承包方签章的《交割完毕反馈函》和《江口村虾池承包合同》（原件）后的3个工作日内将承包方缴纳的竞价保证金后按原渠道无息退还。

（二）未成为承包方的意向承包方的竞价保证金，组织方在确定承包方后3个工作日内按原渠道全额无息退还。以现金方式缴纳的，在竞价发布会结束后予以登记退还。

八、竞价发布会

1、**竞价发布会地点：**前亭镇江口村委会。

2、**竞价发布会开始时间：**2023年10月27日上午12:00.

3、**竞价规则：**本次竞价采用“线下一次性报价”的交易方式，按照“价高者得”的原则，以最高报价者确定为承包方。承包标的设有挂牌价，意向承包方报价不得低于挂牌价，低于挂牌价的，报价无效。

竞价发布会开始后，意向承包方按照组织方的安排将报价表投递入指定收票箱中，投递结束后，组织方将依次从收票箱中抽取报价表，并经相关监督人员核实确认后予以现场公布《报价表》中填报的报价人及对应报价价格，并由记录人员登记至《竞价结果登记表》中，各标的报价最高者确定为承包方。如出现多个报价最高者的，则以随机抽取方式确定承包方。

4、**须知事项**

(1) 意向承包方需带身份证和报价表可进场，每个意向承包方限1人进场竞价。

(2) 报价表需加盖村委会公章方有效。每张报价表限投一个标的，多投无效。

(3) 参加竞价活动的意向承包方应遵守会场纪律，服从工作人员的合理安排，否则视为弃权，取消其竞价保证金。

(4) 参加竞价活动的意向承包方不得出于限制竞争的目的而与其他竞租人协商、合谋或以其他方式而形成的报价，违者取消其竞价保证金。

(5) 报价表金额以人民币元为单位（数字大写），竞价金额应不低于对应标的的挂牌底价，否则报价表为无效。

(6) 报价表填写后涂改致辨认不清的，报价表为无效。

(7) 若出现最终承包方自愿弃权并被取消竞价保证金的情况，第二高报价者无权成为最终承包方，该标的由村委会和组织方重新组织公开竞价。

(8) 若有标的无人参与竞价，则由村委会收回。

九、意向承包方报名需向组织方提交的纸质证明材料

1、**报名截止时间：**意向承包方应在 2023 年 10 月 27 日 11:00 时 前将以下第 2 款规定的全套竞价资格证明文件以邮寄、现场递交等方式送达福建省产权交易中心（地址：福州市湖东路 152 号中山大厦 A 座 22 层；联系电话：0591-87809323、87838107）。

2、意向承包方报名时须提交的以下竞价资格等证明文件，包括：

(1) 法人单位：a、依法设立法人单位的营业执照副本等主体资格证明材料复印件（加盖公章）；b、法定代表人（负责人）身份证明复印件（加盖公章）；

(2) 非法人组织：a、依法设立该组织单位的营业执照副本等主体资格证明材料复印件（加盖公章）；b、法定代表人或负责人身份

证明复印件（加盖公章）；

（3）自然人：a、身份证明复印件（交验原件）。

（4）除提交前述规定的资格材料外，竞买人还需提交经竞买人有效签章的下列材料：

a、《农村受让申请登记表》（格式见附件一，原件）；

b、授权委托书（格式见附件二，原件）及受托人的身份证明复印件 [注：如未委托他人无需提供 b 项材料]。

（注：法人单位和其他经济组织提交的证明材料应由法人单位或其他经济组织加盖公章，自然人提交的证明材料应签字加按指印）

十、意向承包方参与竞价流程

1、意向承包方登录福建省农村产权交易平台（网址：<https://nccq.fjcqjy.com/#/index>）进入注册页面后，填写相对应的正确信息提交注册。也可通过微信小程序“第四产权”进行注册。填写、提交的报名资料须真实有效，否则由此引起的所有责任均由意向承包方自行承担。

2、意向承包方登录福建省农村产权流转交易信息平台网站，进入项目详情页查看项目详情点击“立即报名”。意向承包方根据实际情况选择报名类型，意向承包方报名必须阅读并勾选“已阅读并接受《竞价须知》、《报名承诺书》及相关内容”、核对填写报名信息、点击“立即报名”并按本《竞价须知》第七条缴纳竞价保证金，支付成功后，进入审核状态，意向承包方须在报名截止日 2023 年 10 月

27日11:00时前完成上述申请，审核通过后的意向承包方即可参与竞价。

3、组织方对意向承包方提交的报名资料和缴纳的保证金进行齐全性审核，发包方对意向承包方提交的报名资料进行齐全性和合规性资格审核。对未通过资格审核的意向承包方，组织方和发包方无需作出解释或说明，通过资格审核合格的意向承包方方可参与竞价。

4、报价结果通知

竞价结束后，经组织方审核无误后，组织方和发包方在竞价结束后发布交易结果公示，公示时间为5个工作日。

5、文件签署

发包方和承包方双方须于标的交易结果公示无异议结束次日起5个工作日内签订合同，并根据公告和合同约定交纳承包费和履约保证金，否则竞价保证金不予返还。

6、意向承包方在实际操作过程中如有疑问可直接拨打福建省产权交易中心电话：0591-87809323、87838107进行咨询。

7、凭证提供。交易项目成交后，组织方除向承包方提供《成交确认书》和《农村产权交易鉴证书》外，不再提供有关交易项目的其他单证。

十一、交易佣金：确定为承包标的承包方的意向承包方，须在成交后三个工作日内按3年承包期总承包费为基数实行差额累进计算向福建省产权交易中心支付交易佣金，交易佣金差额累进计算标准：100万以下(含100万元)的费率为0.56%；100-500万元(含500

万元)的费率为 0.38%;500-1000 万元(含 1000 万元)的费率为 0.22%;1000-5000 万元(含 5000 万元)的费率为 0.13%;5000 万元以上的费率为 0.06%。

确定为承包标的承包方的意向承包方，须在成交后三个工作日内按 3 年承包期总承包费为基数实行差额累进计算向福建漳浦农村商业银行股份有限公司(开户名称;福建漳浦农村商业银行股份有限公司,开户银行:福建漳浦农村商业银行股份有限公司,;开户账号:9080 5030 0012 6210 5000 01)支付咨询服务费用,咨询服务费用差额累进计算标准:100 万以下(含 100 万元)的费率为 0.84%;100-500 万元(含 500 万元)的费率为 0.58%;500-1000 万元(含 1000 万元)的费率为 0.34%;1000-5000 万元(含 5000 万元)的费率为 0.19%;5000 万元以上的费率为 0.10%。

十二、若非发包方原因,意向承包方、承包方发生下列任何情况之一时,组织方将取消其报价资格或受让资格,其缴纳的竞价保证金不予返还,该笔竞价保证金扣除交易佣金和咨询服务费后归发包方所有,并将其列入惩戒或失信黑名单;且包括但不限于下列任何情况之一及意向承包方(承包方)实施的任何行为给组织方、发包方造成损失或造成组织方、发包方被第三人索赔或主张任何权利的,意向承包方(承包方)应无条件全额赔偿或补偿组织方、发包方的损失及由此产生的一切费用(包括但不限于各种赔偿费、罚款(金)、诉讼(仲裁)案件受理费、诉讼(仲裁)代理费及为此支出的其它合理费用。

1、所有资格审查合格的意向承包方未报价或未以不低于挂牌价报价,且未有其他意向承包方实施有效报价的;

- 2、意向承包方出于限制竞争的目的而与其他意向承包方协商、合谋或以其他方式而形成的报价；
- 3、意向承包方对发包方或任何相关人员有施加影响或行贿，或采用不正当竞争手段等行为，影响本项目公正性的；
- 4、意向承包方未按要求签署本次交易项目的《江口村虾池承包合同》等相关文件的；
- 5、意向承包方在报名资格审查期间或成为承包方后反悔，要求撤回其已提交的相关文件或对已确认的相关文件（包括交易项目质量、现状等）提出异议的；
- 6、本次竞价文件规定的其他情形。

十三、特别声明

- 1、意向承包方交纳竞价保证金及按照组织方要求提交相关报名材料即表明认可组织方通过福建省农村产权流转交易信息平台竞价专场公开转让的交易方式，不可撤销地放弃对此提出任何异议或任何索赔的权利。
- 2、组织方不提供任何网络终端设备。意向承包方的用户名及密码等安全性及保密性由意向承包方自行负责，并自行承担由此带来的一切经济损失和法律责任。
- 3、意向承包方在交纳交易资金时，若因自身漏填、错填、不规范填报、不及时补报系统提供的识别码或其他与项目资金匹配相关的信息等原因造成在规定时间内无法及时参与交易，所引发的后果由意向承包方自行负责。
- 4、意向承包方应遵守农村产权交易相关规则，每个注册账户仅供一位意向承包方使用。

5、因福建省农村产权流转交易信息平台故障或福建省农村产权流转交易信息平台故意（或过失）致使意向承包方（承包方）遭受损失和网络竞价活动产生争议的，组织方不承担任何责任。

6、意向承包方应当在报价前充分了解交易项目的现状，一旦报名并交纳竞价保证金即视为意向承包方完全理解并同意放弃对交易项目现状方面有不明确及误解的权利，自愿承担由于对转让项目了解不细或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果（包括但不限于因承包方的原因造成无法转移），并愿对自己参加报价的行为负全部责任。

7、发包方所作的关于本交易项目介绍及相关资料仅供意向承包方参考，发包方和组织方对其不做担保。介绍的品质与实际有差异，成交价不作调整。发包方对交易项目所做的价值评估等材料仅为发包方内部参考材料，不作为本交易项目合同依据，意向承包方不得以该资料主张合同无效、可撤销或解除，且不得以此主张调整交易价格。

8、如果发现（不论在报价前或成交后）意向承包方（承包方）在提交的文件中有故意隐瞒或存在与本次报价活动要求有严重不符的重大事实，将取消其参与报价资格或受让资格，且其交纳的竞价保证金不予返还。

十四、交易风险提示

意向承包方了解并同意，任何通过组织方进行的交易并不能必然避免以下风险的产生，组织方没有义务为如下风险负责。意向承包方应依赖于自己独立判断进行交易，并对自己做出的判断承担全部责任：

1、宏观经济风险：因宏观经济形势变化，可能引起价格等方面的异常波动，意向承包方有可能遭受的损失；

2、政策风险:有关法律、法规及相关政策、规则发生变化,可能引起价格等方面异常波动或导致相关资产、权利等不能变更过户,意向承包方有可能遭受的损失;

3、利率风险:市场利率变化可能对购买或持有产品的实际收益产生的影响;

4、不可抗力因素导致的风险;

5、违约风险:因包括但不限于发包方或其他交易方无力或无意愿按时足额履约,意向承包方有可能遭受的损失;

6、因意向承包方自身的过错导致的任何损失,该过错包括但不限于:决策失误、操作不当、盲目竞价(加价)、使用电子竞价系统时遗忘或泄露密码或密码被他人破解或使用的计算机系统被第三方侵入、委托他人代理交易时他人恶意或不当操作而造成的损失。

鉴于组织方在本项目相关公告及竞价须知中提供的信息与本项目项下交易项目物毕竟存在客观分离的状态,所以除组织方明示的特定情形外,组织方不对本项目交易所涉任何主体(包括但不限于发包方、意向承包方、承包方及其他第三方等)/或任何交易、交易能否产生收益以及收益的大小提供任何担保或条件,无论是明示、默示或法定的。组织方不能完全保证组织方内容的真实性、充分性、可靠性、准确性、完整性和有效性,也不承担任何由此引起的法律责任,对此,意向承包方必须谨慎判断。

以上并不能揭示意向承包方通过组织方进行交易的全部风险及市场的全部情形。意向承包方在做出交易决策前,应全面了解相关交易,根据自身的交易目标、风险承受能力和资产状况等谨慎决策,并自行承担全部风险。

7、当司法机关、行政机关、监察机关、国家安全部门、中国共

产党纪律检查委员会等任何中国共产党和国家有关机关、部门对意向承包方（受让人）在网络竞价平台上开设账户及相关信息、所发布的信息以及意向承包方（受让人）留存于组织方账户的包括但不限于保证金、交易价款等相关财产采取包括但不限于查封、冻结、提取、扣划、罚没等措施时，意向承包方（受让人）理解并同意组织方有义务根据法律、法规等相关规定配合协助上述机关、部门采取相应的措施，由此给意向承包方（受让人）造成的损失由意向承包方（受让人）自行承担，且意向承包方（受让人）同意不就此向组织方主张任何权利。

十五、意向承包方应认真阅读并正确理解本《竞价须知》及相关农村产权交易规则等全部的条款及内容，意向承包方一旦登录福建省农村产权流转交易信息平台使用，即表示对上述全部条款及内容予以确认并遵守本《竞价须知》及全部附件，无任何异议，且不可撤销地放弃对此提出任何异议或任何索赔的权利。

郑重提醒意向承包方：报名前请仔细核对是否符合承包方条件并对竞价资格负责；福建省产权交易中心发现不符合规定和相关条件的有权驳回报名或取消资格；在取得“登录账号及密码”后，务必注意登陆账号和密码的安全。凡使用该账号登入平台后所进行的一切报价及所做出的一切行为，均被视为账号所属注册用户的自主有效行为，该注册用户应对行为后果承担全部经济与法律责任。

十六、本《竞价须知》的最终解释权属于福建省产权交易中心。