**后溪镇赤山口村土地使用权公开挂牌**

**转让竞价规则**

一、根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国农业法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地转让法》、《中华人民共和国农村土地转让经营权流转管理办法》和《国家林业局关于规范集体林权流转市场运行的意见》等法律法规相关规定，制定本规则。

二、挂牌竞价，是指竞价信息披露期满，产生符合条件的意向受让方的，以多次报价等竞价方式确定成交价格及受让方的交易方式。挂牌竞价活动遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。

三、竞价人应详细、认真咨询，实地堪察本次公开标的全面情况，并应全面、仔细地阅读挂牌竞价所提供的相关资料及本规则，有疑问的在竞价前提出咨询，竞价人报名参与挂牌竞价，即表明竞价人对标的和本规则的所有条款已完全了解。挂牌竞价成交后，不得以未咨询或对标的不了解而提出异议或反悔。

四、竞价人可以自行参加，也可以委托代理人参加，若委托代理人，代理人必须出示有效的授权委托文件及本人身份证件。

五、本次挂牌竞价转让的标的具体如下：

标的位于衢江区后溪镇赤山口村，黄塘自然村过桥沿。占地面积约 40亩 （具体面积以实地查看为准）。

处置方式：拟通过委托衢州市农村产权交易中心公开挂牌转让。

转让条件

1.经营范围：仅限种植一年熟农作物。

2.转让年限：5年。

3.挂牌价格：首年转让费起挂价为 600元/亩。

4.转让费递增：不递增。

5.竞买保证金：竞买保证金10000元，保证金不计息。

6.转让费支付方式：采用先付款后使用的原则，转让费付一押一，具体以合同约定为准。

7.履约保证金：不设履约保证金。

8.转让标的目前处于：闲置。

9.成交原则：出价最高者得。

**其他事项揭示：**

1.受让标的均不得用于私人会所建设和经营。

2.不允许擅自改变土地形态和性质。

3.不允许使用有环境污染风险的化肥及化学物品。

4.不允许在转让期限内私自转让。

5.不允许擅自改变土地外貌或一切有人为造成风险的行为。

6.一旦违反以上条件的，将无条件收回使用权。造成损失的，出让方有权向受让方索赔。

7.如原受让方有意继续承包，在竞价过程中享有同价优先承包的权利。

8.如遇国家政策变动、土地征收等不可抗力因素，需提前收回转让土地，转让费按实际发生金额结算。

六、挂牌竞价期间标的的增价幅度：增价幅度为**10元**或**10元**的整数倍。

七、报名时交纳的竞买保证金，未成交的在竞价会后五个工作日内退还；成交的转为定金，在竞价人付清首年转让费和履约保证金后(提供票据复印件后)的五个工作日内扣除交易手续费后退还；保证金不计息。

八、转让开始时间及转让费的支付：

1、若原受让方转让的，则转让期限自原农村土地承包合同到期日次日起交付，若新受让方转让的，具体转让时间由出让方另行通知。

2、采用先付款后使用的原则，每年支付一次，先缴后用，受让方在每年转让日前30日一次性付清；首年转让费在《农村土地承包合同》签订之日起十个工作日内一次性付清。

3、如出让方逾期未能交付给新受让方使用的，新受让方可选择终止本次挂牌竞价成交的《成交确认书》。《成交确认书》终止后，出让方退还新受让方竞价成交转让费（不计利息），双方互不追究责任。新受让方也可选择等待标的交付，转让期自标的交付后次日起开始计算。

九、转让期间相关费用及税金

1、转让期间的相关税费由产权人依法向税务部门缴纳。

 2、转让期间，受让方经营活动中发生的各项税、费，由受让方独立承担，依法及时向有关部门缴纳。

3、因战争、自然灾害等不可抗力因素致使《农村土地承包合同》无法履行或（遇）政府政策调整或征收、拆迁改造，应视同合同期满终止转让行为。受让方应无条件停业、清场，自负经济损失，不得提出任何拆迁补偿或其他赔偿，并在合同终止后将转让标的交还出让方。

十、交易手续费：挂牌成交后，受让方按首年转让价款成交价的5%向衢州市两山生态资源管理有限公司支付交易手续费，符合条件的按《衢州市农村产权交易管理办法（试行）》中相关规定予以免收交易手续费。

十一、意向竞价人如有下列情形之一的，则为无效报名人不能参与竞价会：
　　1、意向竞价人未在报名表上签名或盖章的；
　　2、报名表填写内容不全或未按规定填写的；
　　3、报名保证金到账时间超过挂牌截止时间的；
　　4、未报名、未缴足保证金的；
　　5、其它按规定应属无效的。
　　十二、挂牌竞价依据以下程序进行：
　　1、将挂牌标的、起挂价、报名要求等内容在交易市场及相关媒体公告。
　　2、意向竞价人在规定时间内办理报名手续，经审查符合条件的，缴纳保证金。
　　3、所有意向竞价人在办理报名手续时，根据标的起挂价以竞价报价单的形式提出自己认可的价格（不得低于起挂价）书面提交给挂牌工作人员。
　　4、意向竞价人在公告挂牌期限截止前提交的报价应当等于或高于标的起挂价。如果在公告挂牌期限截止前，无意向竞价人提交有效（书面）报价的，则取消该标的竞价会，全体意向受让方所交报名保证金予以无息退还。
　　5.在公告挂牌期限截止时只有一个意向竞价人报名和报价的，按意向竞价人有效报价单的报价成交。

6.在公告挂牌期限截止时仍有两个（包括当时最高报价者）或两个以上的意向竞价人要求继续报价的，意向竞价人在规定的时间登录电子（网络）竞价平台，在**2021年8月18日上午10时整**，通过衢州市产权交易中心有限公司电子（网络）竞价平台，采用互联网一次、多次报价、复式竞价方式进行。网络竞价时间结束后，最高有效报价的意向竞价人为受让方。最终报价以电子竞价交易系统记录的数据为准。具体按《衢州市产权交易中心有限公司网络（电子）竞价实施办法（试行）》相关条款操作。
　　7.签订《成交确认书》、《农村土地承包合同》；
　　8.《成交确认书》签订后，成交结果在衢州市产权交易网进行公示。
　　十五、意向竞价人每轮回的应价都需要严肃、慎重地考虑，报出自己所认可的应从数额，意向竞价人一经应价不得反悔，否则已缴纳的保证金不予退还，作为损失费。
　　十六、电子网络竞价确定成交后，竞价受让方应在五个工作日内（如遇上节假日则顺延至下一工作日）签订《成交确认书》，并在《成交确认书》签订后的15个工作日内签订《农村土地承包合同》，《农村土地承包合同》签订之日起的5个工作日内交清首年转让费成交价款及履约保证金。如竞价受让方未按规定的时间签订《成交确认书》、《农村土地承包合同》或签订《农村土地承包合同》后未按规定付清首年转让费及履约保证金的，衢州市两山生态资源管理有限公司有权取消受让资格，报名保证金不予退还，竞价受让方不得再次参与同一项目的竞价。
　　十七、本规则由衢州市两山生态资源管理有限公司、衢州市衢江区后溪镇赤山口村股份经济合作社负责解释。

衢州市两山生态资源管理有限公司

（衢州市农村产权交易中心）

2021年8月10日