# 长虹乡田坑村茶山公开挂牌

**招租竞价规则**

一、根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国农业法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国农村土地承包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》、《衢州市农村产权交易管理办法（试行）》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，实地勘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：

对外招租资产概况：

标的位于衢州市开化县长虹乡田坑村（包含狮形山、仓坞、虎形、四亩山、老佛殿背后山），占地面积约142.76亩（其中狮形山包括仓坞、虎形共计81.5亩，四亩山包括老佛殿庙背后共计61.26亩，具体情况以实地查看为准）。

招租条件：

1.承租人应为具有完全民事行为能力的自然人或法人。

2.经营范围：仅限用于茶叶种植、采摘及相关的合法经营。

3.租赁年限：2022年1月1日至2026年5月31日止。

4.挂牌价格：首年租金起挂价为80000元/年。

5.租金递增：不递增。

6.竞买保证金：标的竞买保证金为20000元，未成交的自竞价结束之日起的5个工作日内退还，成交的转为履约保证金和租金，租金不足的部分在合同签订后补齐（履约保证金在竞价人交清所有应交款项后的5个工作日内退还），保证金不计息。

7.租金支付方式：采用先付款后使用的原则，租金每年支付一次，具体以合同约定为准。

8.履约保证金：履约保证金为20000元，保证金不计息。

9.出租标的目前处于：闲置。

10.成交原则：出价最高者得。

其他事项揭示：

1.仅限用于茶叶种植的合法经营。

2.不允许擅改变茶叶山形态及茶叶山的用途。

3.不允许使用对茶叶及周边环境有污染风险的化学物品、药剂等。

4.不允许在租赁期限内私自转租。

5.不允许擅自改变茶叶山外貌或一切有人为造成风险的行为。

6.不允许破坏茶叶山种植的茶树及相应的生态面积。

7.不允许搭建违规违法建筑。

8.一旦违反以上条件的，将无条件收回出租标的。造成损失的，出租人有权向承租人索赔。

9.狮形山、四亩山分别于2012年及2018年对外流转出租，该两块山场均于今年12月31日到期，中标后租期从2022年1月1日起计算（含2022年1月1日）。

六、挂牌、网络竞价期间标的的**增价幅度均为1000元或1000元的整数倍。**

七、报名时须交纳竞买保证金。未成交的自成交之日起5个工作日内退还；成交地转为履约保证金，在竞价人付清首年租金和履约保证金后(提供票据复印件后)的五个工作日内按《衢州市农村产权交易管理办法（试行）》的要求，扣除或免收交易手续费后退还；保证金不计息。

八、租赁期限开始时间及年租金的支付：

1、若原承租人继续承租的，则期限自原租赁合同到期日次日起算，若新承租人承租的，租赁期限以具体租赁合同约定为准。

2、遵循先缴后用的原则，租金一年一缴,先缴后用，承租人在每年起租日前30日一次性付清；首年租金在《租赁合同》签订之日起五个工作日内一次性付清。承租人付首年租金的同时,向出租人交纳**20000元履约保证金**，履约保证金不计利息。出租人可从承租人交纳的履约保证金中扣取因承租人违约应支付出租人的违约金或其他损失，以及与承租房屋有关的承租人应付但未支付的款项，扣取后如有不足部分由承租人另行支付。

3、如出租人逾期未能交付给新承租人使用的，新承租人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，出租人退还新承租人竞价成交首年租金及履约保证金（不计利息），双方互不追究责任。新承租人也可选择等待标的交付，使用期自标的交付后次日起开始计算。

九、租赁期间相关费用及税金

1、租赁期间的相关税费由产权人依法向税务部门缴纳。

 2、租赁期间，承租人经营活动中发生的各项税、费，由承租方独立承担，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《租赁合同》无法履行或（遇）政府政策调整或收储、拆迁改造，应视同合同期满终止租赁行为。承租人应无条件停业、清场，自负经济损失，不得提出任何拆迁补偿或其他赔偿，并在合同终止后将租赁标的交还出租人。

十、交易手续费：挂牌成交后，承租人按首年租金成交价的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、竞买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。
　　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或两个以上的意向竞价人有效报价的，意向竞价人在规定的时间登录电子（网络）竞价平台，**在2021年10月14日上午10时整**，通过衢州市农村产权交易中心电子（网络）竞价平台（http://www.qzspse.com/），采用互联网一次、多次报价、复式竞价方式进行。

网络竞价活动由自由竞价阶段和延时竞价阶段组成。自由竞价阶段（系统中预设的一个时间周期）结束后即进入延时竞价阶段，延时竞价阶段（不定时间的补充交易时间。当自由竞价结束时，系统进入90秒的延时周期，在此周期时间内，每次出价都会触发延时90秒。如果没有竞买人继续报价，则系统竞价结束；如果有竞买人报价，则系统重新进入下一个延时周期，直至无人报价为止。）由延时报价周期组成。网络电子竞价时间结束后，最高有效报价的意向竞价人为受让人（承租人）。最终报价以网络电子竞价交易系统记录的数据为准。
　　7、签订《成交确认书》、《租赁合同》；
　　8、《成交确认书》签订后，成交结果在衢州市农村产权交易网进行公示。
　　十三、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。
　　十四、电子网络竞价确定成交后，竞价受让人（承租人）应在5个工作日内签订《成交确认书》，并在《成交确认书》签订后的5个工作日内签订《租赁合同》，《租赁合同》签订之日起的5个工作日内交清首年租金成交价款、履约保证金及交易手续费。如竞价受让人（承租人）未按规定的时间签订《成交确认书》、《租赁合同》或签订《租赁合同》后未按规定付清首年租金、履约保证金及交易手续费的，衢州市两山生态资源管理有限公司有权取消其受让资格，竞买保证金不予退还，竞价受让人（承租人）不得再次参与同一项目的竞价。
　　十五、本规则由衢州市两山生态资源管理有限公司、衢州市开化县长虹乡田坑村股份经济合作社负责解释。

 衢州市农村产权交易中心

 （衢州市两山生态资源管理有限公司）

2021年9月30日