**昌江县棋子湾海洋旅游综合体项目**

**海域使用权****挂牌出让项目**

**竞买须知**

**项目编号: HNTH-2019-000005**

1. **挂牌出让项目的基本情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **用海位置** | **用海类型** | **用海方式** | **出让面积**  **（公顷）** | **用海**  **期限（年）** | **挂牌起始价（万元）** | **保证金（万元）** |
| **棋子湾海洋旅游综合体项目** | **昌江县昌化镇棋子湾大角和小角之间附近海域** | **旅游娱乐用海** | **开放式游乐场及透水构筑物** | **63.6168公顷（其中透水构筑物用海0.7320公顷；开放式游乐场用海62.8848公顷）** | **25** | **1278** | **383** |

本项目用海与《海南省海洋功能区划（2011-2020年）》相符合。

**二、交易方式**

在挂牌时限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；在挂牌时限内有两个或两个以上竞买人要求报价的，采取现场线下竞价方式交易。

**三、项目用海管理要求**

（一）海洋环境保护要求。竞得人应严格按照核准的环境影响报告书要求，建设环保设施，落实环保措施，履行相应的生态环境补偿、赔偿责任。

（二）如竞得人在竞得前未开展本项目的前期工作，竞得人凭支付给本项目实施前期工作垫付费用的有效凭证，办理海域使用权登记发证手续，否则不予办理；

（三）其它未尽事宜按照海域管理和海洋环境相关法律执行。

**四、挂牌起始价和增价幅度**

棋子湾海洋旅游综合体项目海域使用权挂牌出让起始价确定为1278万元，增价幅度为5万元或5万元的整倍数。挂牌出让期间遵循公开、公平、公正、诚实信用和在同等条件下竞价，竞价高且不低于底价者获得海域使用权。

本次挂牌出让设有底价。

**五、竞买保证金**

1、竞买人报名参加竞买时，须一次性缴纳竞买保证金383万元到指定的账户，竞买保证金在账户期间不计利息。缴纳保证金的截止时间为报名截止时间（以保证金实际到账时间为准），竞买人应当注意支付的保证金到账需要一定时间，支付时要充分考虑保证金到账时间，以免因到账原因导致其报名无效。

缴纳保证金账户：

账户名称：海南省人民政府政务服务中心

开户银行：中国建设银行股份有限公司海口国兴大道支行

银行账号：46001002537052506530

2、交易结果产生后，未竞得人缴纳的保证金，于交易结果产生后5个工作日内从原渠道无息退回。

3、转账金额必须等于规定的保证金金额并一次性汇款，不能一个项目多个汇款，否则保证金无法支付确认而导致报名无效。

4、如竞买人有以下违约情形之一，则所缴纳的竞买保证金不予退回（但因不可抗力及出让方原因等情形除外），由出让方全权处置：

（1）竞买人提出意向受让申请并经资格确认后单方撤回受让申请的；

（2）在挂牌期报价时间竞买人不报价的；

（3）交易结果产生后竞得人拒绝签署挂牌成交确认单的；

（4）竞得人未在规定的时间内与出让方签订出让合同的；

（5）竞得人未按照公告及出让合同规定支付成交价款、前期工作费用及挂牌交易服务费的；

（6）竞得人提供虚假文件或隐瞒事实的。

5、竞买人因上款所述行为，导致本次交易失败的，出让人与海南宏志拍卖有限公司收回本标的重新组织交易，重新组织交易的成交价格低于本次竞价最高报价的，其差额由本次交易中违约的竞买人补足以赔偿。

**六、前期费用：**

1、竞得人在竞得前未开展本项目海域使用论证、测量、海域价值评估、海洋环境影响评价等前期工作的，竞得一方应承担该费用，其费用由昌江黎族自治县自然资源和规划局按相关规定监督竞得人支付给本项目垫付一方。前期费用计算按出让该海域价格评估报告中确认的金额（124.5万元）予以支付。（如竞得人为前期费用垫付方，则无需支付）。

2、竞得人凭支付给本项目实施前期工作垫付费用的有效凭证，办理海域使用权登记发证手续，否则不予办理。

**七、挂牌交易服务费**

1、**本项目挂牌交易服务费由竞得人承担，挂牌交易服务费按有关规定收取，由竞得人向交易机构海南宏志拍卖有限公司直接支付，按照该标准单宗海域服务收费超过30万元的，按照30万元的标准进行收费。**确定竞得人后，如因竞买人原因未履行本项目挂牌公告相关规定而违约以及转、受让双方不能履行合同义务或协商解除合同时，受让方仍向海南宏志拍卖有限公司缴纳本次挂牌活动中应当支付的挂牌交易服务费。

2、公示期满无异议，在公示期结束后海南宏志拍卖有限公司向竞得人发出缴费通知书，竞得人按缴费通知书要求缴纳挂牌交易服务费，竞得人须在2个工作日内缴存到海南宏志拍卖有限公司指定账户（以到账时间为准），凭交清挂牌交易服务费凭证领取《海域使用权成交确认书》。

**八、报名申请**

报名时间：遵照挂牌出让公告或更正公告的相关约定

报名地址：海南省海口市美兰区新埠岛西苑路横沟二街Ｄ19栋三层

（一）竞买人资格与要求

中华人民共和国境内外的法人、自然人或其他组织满足以下条件的均可报名参加竞买（除法律、法规另有规定外）, 申请参加竞买者须向海南宏志拍卖有限公司提交书面的竞买申请书（详见附件2），并按竞买申请书要求提供相关文件。

1、提供时点在公告期间不低于人民币5000万元的银行资信证明。

2、参加竞买报名时须缴纳竞买保证金383万元（提供银行缴存凭证复印件加盖公章，原件核查）。

3、提供有效证明文件。

4、合法经营的相关证照齐全。

5、竞买人须三年内无违规用海情况。

6、竞得人取得海域使用权后，要严格按照海洋主管部门的要求，保护好海洋生态环境。若在两年内未开发建设，昌江黎族自治县人民政府将依法无偿收回海域使用权。

（二）竞买申请书格式

**注：应按顺序装订成册，每页加盖单位公章（包括复印件），报名时验查原件。**

1、封面

2、目录

3、申请文件

（1）竞买承诺书；

（2）营业执照副本复印件；

（3）组织机构代码证复印件；

（4）银行资信证明复印件；

（5）竞买保证金银行缴存凭证；

（6）法定代表人资质证明书；

（7）法定代表人授权委托书；

（8）竞买人内部同意竞买的相关决议文件；

（9）“竞买人资格与要求”中要求的其他材料。

2、上述文件中，申请书必须用中文填写，其他文件可以使用其他语言，但必须附中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。本次挂牌出让不接受竞买人电话、邮寄、电子邮件及口头等方式申请及报价，不接受联合竞买。

（三）资格审查

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

（1）申请人不具备竞买人资格的；

（2）未按规定交纳竞买保证金的；

（3）申请文件不齐全或不符合规定的；

（4）委托他人办理，授权委托文件不齐全或不符合规定的；

（5）法律法规规定的其他情形。

（四）确认竞买人资格与交易前准备

经审查，申请人按规定缴纳竞买保证金且符合竞买人资格与要求的，海南宏志拍卖有限公司和昌江黎族自治县自然资源和规划局确认其竞买资格并出具《竞买资格确认书》。

（五）答疑及现场踏勘

申请人对挂牌出让手册文件有疑问的，可在报名申请截止3个工作日前向昌江县自然资源和规划局或海南宏志拍卖有限公司咨询。申请人可以自行踏勘现场。

**九、挂牌程序**

（一）挂牌期报价

挂牌期报价时间：遵照挂牌出让公告的相关约定。

竞买人在取得《竞买资格确认书》后，须在挂牌期报价期间进行报价（首次报价不得低于挂牌起始价）。

（二）挂牌现场会

1、所有通过竞买资格审查的竞买人须携带《竞买资格确认书》、法定代表人授权委托书（法定代表人参加的，须出具法定代表人身份证明书）和身份证参加挂牌现场会，否则视为竞买无效。

挂牌现场会时间：遵照挂牌出让公告或更正公告的相关约定。

挂牌现场会地址：海南省公共资源交易服务中心203室。

2、在挂牌时限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；在挂牌时限内有两个或两个以上竞买人要求报价的，采取现场线下竞价方式交易。

（三）交易结果

挂牌期限届满，按照下列规定确定挂牌结果：

1、在挂牌时限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

2、在挂牌时限内有两个或两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人；但报价低于底价者除外；

3、在挂牌期限截止时仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的，挂牌现场会进行现场线下竞价，出价最高且不低于底价者为竞得人。

4、交易结果产生后出让人、竞得人、代理机构三方当场签署《挂牌出让成交确认书》。

（四）结果公示

自交易结果产生之日起3个工作日内对出让结果进行公示，公示期为7天。公示发布媒体：

海南省公共资源交易服务中心网站 http://www.ggzy.hi.gov.cn

（五）发放《海域使用权成交确认书》

公示期满无异议，海南宏志拍卖有限公司在公示期结束后向竞得人发出缴费通知书，竞得人按缴费通知书要求缴纳挂牌交易服务费。竞得人须在2个工作日内缴存到海南宏志拍卖有限公司指定账户（以到账时间为准），凭交清挂牌交易费凭证领取《海域使用权成交确认书》。

（六）签订《海域使用权出让合同》

出让人根据海南宏志拍卖有限公司出具的《海域使用权成交确认书》，与竞得人10个工作日内签订《海域使用权出让合同》，签订出让合同后一个月内竞得人向出让人指定专户按成交价款金额缴纳海域使用金。

（七）竞得人保证金退回

海南宏志拍卖有限公司凭签订的《海域使用权出让合同》原件、竞得人按成交价款足额缴纳海域使用金凭证及交清前期费用凭证复印件（原件验查），向海南省人民政府政务服务中心申请将竞得人缴纳的保证金1个工作日内从原渠道无息退回。竞得人在交易出让过程中违约反悔的，竞买保证金不予退回。

**十、**受出让人委托，本标的以现状出让。有关标的资料是对标的的一般性介绍，所载标的的数量、质量、型号、材质、性能、归属、保存情况等仅为参考性说明，瑕疵及面积差异等不影响成交总价。海南宏志拍卖有限公司完全依据出让方提供的资料介绍本标的情况，其工作人员的所有说明和解释仅作为参考，不具任何法律效力；海南宏志拍卖有限公司对标的的任何瑕疵及风险不做任何担保也不承担责任，海南宏志拍卖有限公司出具的交易鉴证文件和有关标的发票上所载明的标的名称等说明性文字，也不构成对标的的担保。

**十一、**竞买人缴纳保证金、提交竞买申请及签署本须知，即视为竞买人于竞买之前已完全知晓本项目在“海南日报”、“海南省公共资源交易网”上的挂牌公告及其他相关信息，对项目进行了全面了解，对标的存在的瑕疵及可能出现的瑕疵进行了认真审查，对出让方所提供的资料介绍以及按现状出让无异议，完全接受公告中的所有条款。

**十二、**本项目成交后的产权（资产）交接、变更过户等手续由买受人与出让方及其他有关方根据公告及合同约定和其他有关规定办理。海南宏志拍卖有限公司不代扣有关各方应缴纳的税费。

**十三、特别提示：**

1、本次挂牌出让活动的出让标的按现状进行处置，竞买人参加报价即表明该竞买人接受该标的的一切现状（包括瑕疵）；

2、因不可抗力，或者司法部门、政府监管部门紧急要求停止交易等原因导致挂牌出让活动中断的，交易各方均不承担责任。

**十四、**海南宏志拍卖有限公司严格遵循有关政策法规规定，严格按照公开、公平、公正的原则组织竞价交易服务活动。

**十五、**出让人昌江县自然资源和规划局、海南宏志拍卖有限公司有权对本须知进行解释。

　　　　　　　　　 海南宏志拍卖有限公司

　　　　　　　　　　　　　　　　　二0一九年五月二十二日