南通外向型农业综合开发区环东村海域

招

租

文

件

南通外向型农业综合开发区环东村村委会

二〇二一年八月

目 录

第一章、海域经营权招租公告

第二章、海域经营权竞租须知

第三章、海域经营权招租交易规则

第四章、竞租（承诺）申请书

第五章、《竞租通知书》（样本）

第六章、竞租报价单

第七章、成交确认书（样本）

第八章、《海域租赁协议书》（样本）

第九章、海洋渔业安全生产承诺书

1. **海域经营权招租公告**

根据《中华人民共和国海域使用管理法》、中华人民共和国国土资源部令《招标拍卖招租出让国有土地使用权规定》、《中华人民共和国安全生产法》、《如东县海域使用权招标拍卖招租出让办法》及相关法律法规的规定，经南通外向型农业综合开发区管委会批准，受环东村滩涂有限公司委托，由南通外向型农业综合开发区农村产权交易中心对村范围内的海域经营权进行招租。现将有关事项公告如下：

一、招租确定海域经营权宗海的基本情况：所招租海域面积为34903.79亩。依现状发包。

二、招租确定海域经营权宗海的报名条件：

1、限环东村滩涂公司原68个股民（法律法规另有规定的特殊情形除外）方可报名参加招租；

2、具有三年以上海上作业经验，足额缴纳竞标保证金30万元后方可报名（报名后不来竞标的人30万元不予退还）；同时缴纳安全风险抵押金30万元；并在中标后能在2个月内按“三化”、“五个覆盖”要求通过县区行业主管部门验收；未中标人在开标后五个工作日内无息退还竞标保证金和安全风险抵押金。

三、招租确定海域经营权经营期限为六年。自2021年7月1日至2027年6月30日止。

四、招租确定海域经营权底价。招租海域标底价为每年208万元（大写人民币：贰佰零捌万元整），不设上限，以出价高者为中标人。获得租赁经营权的中标者，必须在开标后五个工作日内一次性缴清当年（2021年7月1日至2022年6月30日）的租赁金，否则作违约处理，竞标保证金不予退还并取消其中标资格，由第二中标人（第二中标人为竞标价格次高者）中标。

五、有意竞租者请于公告之日起至2021年 8 月31日16时止到南通外向型农业综合开发区农村产权交易中心办理报名手续，并按规定缴纳竞租保证金、安全风险抵押金。

收款单位: 南通外向型农业综合开发区环东村股份经济合作社

收款账号：3206230311010000087123

开户行：如东农商银行

六、报名时按规定申领有关招租资料；缴纳报名费200元。

七、招租竞价开标时间及地点：

招租竞价开标时间：2021年 9 月 1 日 14:30 时；

开标地点：南通外向型农业综合开发区农村产权交易中心。

八、投标办法：竞租人必须按规则进行书面报价并投暗标，现场竞价投标为三次，按照报价的高低确定第一中标人、第二中标人、第三中标人。

九、联系人：陈静 联系电话：15962777779

南通外向型农业综合开发区农村产权交易中心

二0二一年八月二十六 日

1. **海域经营权竞租须知**

本须知根据相关法律、法规、规定制定，适用于本次招租确定海域经营权程序。

一、本次海域经营权招租公告在江苏农村产权交易网、南通外向型农业综合开发区政府网站、环东村相关显要位置进行公布和张贴。

二、环东村统一组织海域经营权招租工作，委托南通外向型农业综合开发区农村产权交易中心负责招租具体事宜，受理相关咨询。2021年9月 1日14:30 时在南通外向型农业综合开发区322会议室公开竞租。

三、有意竞租者须按《公告》要求携带相关材料办理报名手续，交纳竞租保证金和安全风险抵押金。未成交的，保证金及安全风险抵押金在招租活动结束后**十**个工作日内退还，不计利息。

四、本次招租交易文件包含下列资料

1、海域经营权招租公告；

2、海域经营权竞租须知；

3、海域经营权招租交易规则；

4、《竞租（承诺）申请书》样本；

5、《竞租通知书》样本；

6、竞租报价单样本；

7、《成交确认书》样本；

8、《海域租用协议书》样本。

五、对经审核符合条件的竞租人签订《竞租（承诺）申请书》，发放《竞租通知书》和“竞租报价单”，竞租人当面办理竞价招租手续。

六、竞租人递交的“竞租报价单”须按照规定的格式书写(数据金额大写、竞价报至人民币万元为单位的整数)，并签字纳印，否则竞价无效。

七、竞得人必须依据公告的相关要求当场签订《成交确认书》，明确权利与义务，并在五个工作日内足额缴纳当年（即2021年7月1日至2022年6月30日）的海域经营租赁金，否则视为自动放弃处理，其所交纳的竞租保证金不予退还，该海域确定由报价次高者为中标人。

八、竞得人竞得的海域必须是本单位或本人使用，未经所有权人和使用权人同意，不得以任何形式转租和出让海域经营权，否则，所有权人和使用权人有权收回海域经营权。

九、为满足海上安全生产的需要，竞得人必须按照安全生产“三化”、“五个全覆盖”的要求，在竞得《成交确定书》签订后两个月内，新注册公司，确保通过县区相关行业主管部门“三化”“五个全覆盖”的验收。如果在合同签订后两个月未通过“三化”“五个全覆盖”验收，合同自动终止，竞租保证金不予退还，由竞租报价次高者中标。原环东公司配置使用的海上安全设施产权归环东公司所有，物品造册登记后无偿提供给新承租人使用和管理，承租期内的维修、维护费用由新承租人负担(含安全要求须新添置或更换的），确保符合“三化”、“五个全覆盖”使用要求。合同到期后所有物品无偿交还环东公司。

十、对原环东滩涂公司与人工养殖用滩合同未到期的，其资源和管理办法现中标人应予以认可。原环东滩涂公司对此10%的收益和管理转让给现中标人。

十一、对本村从事紫菜养殖的专业渔民的安置。从事紫菜养殖的本村专业渔民若需继续养殖的，现中标承租人原则上以不超过原其养殖面积给予安排继续养殖，以维持本村专业渔民的生产生活。原紫菜养殖人应服从中标人统筹安排养殖的地点，租赁金中标人按300元/亩收取。其余面积价格可参照周边平均价收取。新中标人须承担按上级政策要求缴纳的各项费用。

十二、在本协议项下的海域，若出现自然文蛤苗，苗种由所有权人（区管委会）、使用权人（环东村委会）、环东滩涂公司和中标人共同派员现场参与经营，价格随行就市。所得净收益由所有权人和使用权人，环东滩涂公司，中标经营人按照 5:2.5:2.5 的比例进行分成。在生产经营中，如遇国家建设需要征用该滩涂，村、公司及承租人必须无条件服从，其滩涂自然资源分成比例参照上述文蛤苗分成规定执行。

十三、对新承租人在承租期内进行滩面增养殖的规定。新承租人在承租期内要进行滩面增养殖任何海产品，须书面报告南通外向型农业综合开发区和环东村村民委员会备案认可后，方可进行滩面投苗养殖。

十四、本次招租确认海域经营权年限为六年（2021年7月1日——2027年6月30日），竞租底价为公告所示底价，竞得人在成交后五个工作日内按年成交价和公告面积一次性缴清2021年7月1日至2022年6月30日的租金，后续租金一年一缴。（预缴的投标保证金可进行抵缴结算），如逾期不缴的，取消其中标资格，竞租保证金不予退还。

十五、因本招租海域的权属性质和所涉自然文蛤苗收益分成监管等特殊要求，根据相关法律法规作特别约定如下：

1、根据监督回避要求，若环东村“党支部、村委会、监委会”即“三委”委员和定编村干部的本人及其直系亲属[ 指：配偶、父母（公婆、岳父母）、子女、祖父母（外祖父母）、孙子女（外孙子女）及其配偶 ]中标的，“三委”委员和定编村干部本人需主动辞去其职务，否则不得确认成交。

2、根据江苏省委、省政府办公厅《关于建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》相关规定，凡因失信被执行人员，不得报名参加本次竞标。

3、根据《中华人民共和国企业法人登记管理条例》相关规定，**凡不能担任公司法定代表人情形的人员，不得报名参加本次竞标**。

十六、本《须知》经环东滩涂有限公司股民会议讨论通过，由南通外向型农业综合开发区农业农村工作局、环东村村委会负责解释。

1. **海域经营权招租交易规则**

**一、招租竞价程序**

1、有意竞租者应认真阅读《环东村海域经营权招租公告》《竞租须知》等招租文件，实地了解招租海域；

1. 有意竞租者应详细咨询，测算宗海价，准备办理竞租手续，领取《竞租（承诺）申请书》；
2. 有意竞租者提交《竞租（承诺）申请书》后，由环东村审核确认有意竞租人资格，合格后，发放《竞租通知书》；
3. 竞租者凭《竞租通知书》在规定的时间和地点参加竞租活动；
4. 本次竞租采用书面暗投方式竞价。暗投竞价为三次，以最高价确定中标人。一轮竞价最高价为二轮底价，二轮竞价最高价为三轮底价。第三轮最高报价相同时，由最高相同报价人进行第四次暗投报价，直至确定一个最高报价人。

**二、成交确认方法**

1、报价截止将按下列程序确定是否成交：

（1）在招租时报价人出价最高的取得经营权；

（2）在招租时无应价者或者竞租人的报价低于标底价的，视为无效；

（3）如只出现一人报名的，则该报名人以公告的标底价自然中标。

（4）招租成交后与竞得人签订《成交确认书》。

1. 竞得人成交后于五个工作日内凭《成交确认书》签订《海域租用协议书》，竞得人缴纳的保证金可凭《成交确认书》办理抵算租金手续，余款须按《海域租用协议书》约定付清。

本次竞租竞价开标时间为2021年9 月 1 日14:30。

1. **竞租(承诺)申请书**

江苏省南通外向型农业综合开发区环东村：

一、经过实地勘察和阅读本次海域招租确定海域经营权交易文件，本人对该招租海域和招租文件已有全面了解，并无异议。自愿遵循交易文件条款的各项规定，参加本次招租确定海域经营权竞价活动，并自行承担招租确定海域经营权期间的盈亏风险和安全责任。若有违规，自愿按交易文件有关条款的约定，接受处理。

二、如竞价成交，本单位（人）愿按规定签订《成交确认书》和《海域租赁协议书》，并按合同条款履约。

特此（承诺）申请。

承诺申请（竞租人）： （签章）

年 月 日

附：1、符合竞租条件的身份证明（环东村出具）

2、安全生产承诺书

第五章 竞租通知书

：

经审核，你已符合参加本次招租确定海域经营权竞价活动的条件，

请于2021年 9 月 1 日 14:30 时前按规定时间携带此通知书和相关材料到南通外向型农业综合开发区322会议室参加海域经营权招租竞价活动。

特此通知

南通外向型农业综合开发区农村产权交易中心

2021年 月 日

第六章竞 租 报 价 单（第一轮）

编号：

招租海域面积：34903.79亩

申 报 价 格：人民币 万元/年

大 写： 万元/年

（注：1.低于标底208.00万元/年为无效竞价；2.数据金额大写，竞价报至人民币万元为单位的整数；3.大、小写数字不一致时，以大写为准。）

申 报 时 间：二〇二一年 月 日 时 分

报价人（签字）：

竞 租 报 价 单（第二轮）

编号：

招租海域面积：34903.79亩

申 报 价 格：人民币 万元/年

大 写： 万元/年

（注：1.低于标底万元/年为无效竞价；2.数据金额大写，竞价报至人民币万元为单位的整数；3.大、小写数字不一致时，以大写为准。）

申 报 时 间：二〇二一年 月 日 时 分

报价人（签字）：

竞 租 报 价 单（第三轮）

编号：

招租海域面积：34903.79亩

申 报 价 格：人民币 万元/年

大 写： 万元/年

（注：1.低于标底万元/年为无效竞价；2.数据金额大写，竞价报至人民币万元为单位的整数；3.大、小写数字不一致时，以大写为准。）

申 报 时 间：二〇二一年 月 日 时 分

报价人（签字）：

**第七章 成 交 确 认 书**

2021年月日在南通外向型农业综合开发区农村产权交易中心举行的海域招租活动中，竞租报价为人民币 万元/年(大写)(￥ 万元/年)，是本宗海域租赁经营的最高报价。根据有关规定，现确定为本次招租的海域经营权的竞得人。

竞得人缴纳的竞租保证金，转作为经营海域的部分租金；竞得人应缴清该海域2021年 7 月 1 日 至2022年6月30日的全额租金，持本《成交确认书》与南通外向型农业综合开发区环东村签订《海域租赁协议书》(签约地点在南通外向型农业综合开发区内)。未按期签订《海域租赁协议书》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担《竞租申请书》中承诺的相应法律责任。

本《成交确认书》一式两份，招租人壹份，承租人壹份。

特此确认。

招 租 人：南通外向型农业综合开发区环东村(盖章)

承租人：

纪检部门：

竞租相关人：

见证单位： 南通外向型农业综合开发区农村产权交易中心

二〇二一年 月 日

**第八章海 域 租 赁 协 议 书**

甲方：

乙方：

依据环东村海域经营权招租文件相关约定，甲、乙双方本着自愿、公平和诚实信用的原则，在履行公开竞租程序后，经友好协商，就乙方租赁潮间带滩涂或浅海海域的有关事宜，订立协议如下：

第一条、甲方将总面积为 34903.79 亩的海域(潮间带、浅滩)，依本协议签订时的现状出租给乙方经营。

第二条、乙方租赁本协议第一条项下的海域期限为六年，即自2021年7月1日至2027年6月30日止。

第三条、乙方按照竞租确认书确定的 万元/年的租金标准，向甲方支付租赁本协议第一条项下的海域租金，共计万元。上述租金，在订本协议的同时，需一次缴清当年（2021年7月1日至2022年6月30）的租金，在2021年12月31日之前一次性缴清第二年（2022年7月1日至2023年6月30日）的租金，依次类推方可进行下年的生产。

第四条、乙方在租赁期间，必须合理使用海域，严格遵守国家有关安全生产的法律、法规，依法从事和开展各项生产经营活动，并不得擅自改变本协议项下海域的属性，也不得破坏海洋生态环境。

第五条、乙方在租赁期间，未经甲方的书面同意，不得将本协议项下的海域擅自转租。

第六条、乙方在租赁期间，应当审慎地投资建设各种养殖设施、设备，并不得投资新建在本协议租赁期满后不便于拆除的各种永久性的设施、设备。

第七条、违约责任。乙方逾期支付租金的，甲方有权终止本协议，并有权追偿乙方，按逾期支付租金总额的每日万分之五的标准，支付违约金。

第八条、本协议在履行过程中如发生争议，双方应协商解决；如协商不成，则任何一方可向人民法院提起诉讼。

**第九条、特别约定事项：**

1、乙方有本协议第四、第五、第六条规定的违约情形之一的，或者逾期支付租金超过一个月的，甲方有权提前解除本协议收回所用海域，由此造成的一切损失，全部由乙方自行承担。

2、本协议履行期届满时，乙方应当提前将养殖物取捕完毕，并自行拆除所有的设施、设备后，将所租的海域(包括滩面资源)全部返还给甲方，否则，在本协议履行期限届满后，视为乙方已作遗弃物处置，甲方不予乙方任何的经济补偿。

3、本协议在履行过程中，因政府开发建设等需要，甲方可以提前解除协议，但甲方必须提前二个月通知乙方，乙方须在接到甲方解除协议通知后的二个月内，将养殖物全部取捕完毕。否则，在协议解除后作遗弃物处理，甲方不予任何补偿。

4、乙方在承租期内要进行滩面增养殖任何海产品，须书面报告南通外向型农业综合开发区和环东村村民委员会备案认可后，方可进行滩面投苗养殖。

5、甲方依据第九条第3项之规定提前解除协议的，对符合第九条第4项增养殖的资源由政府进行评估兑付。甲乙双方应按实际使用期限结算海域使用租金，乙方应当自行拆除所有的设施、设备。否则，在协议解除后作遗弃物处理，甲方不予任何补偿。

6、本协议在履行期限届满前二个月，如果甲方决定将本协议项下的海域继续出租的，乙方可提交书面申请，在同等条件下，享有优先承租权。否则，视为乙方已放弃优先承租权。续租租期不超过本协议项下的租期，且双方须按照甲方确定的新租金标准另行签订租赁协议或进行招标确认租金价格。

7、乙方在本协议项下的海域，若出现自然文蛤苗，苗种由所有权人（区管委会）、使用权人（环东村委会）、环东滩涂公司和中标人共同派员现场参与经营，价格随行就市。所得净收益由所有权人和使用权人，环东滩涂公司，中标经营人按照 5:2.5:2.5 的比例进行分成。在生产经营中，如遇国家建设需要征用该滩涂，村、公司及承租人必须无条件服从，其滩涂自然资源分成比例参照上述文蛤苗分成规定执行。

8、对本村从事紫菜养殖的专业渔民的安置。从事紫菜养殖的本村专业渔民若需继续养殖的，现中标承租人原则上以不超过原其养殖面积给予安排继续养殖，以维持本村专业渔民的生产生活。原养殖人应服从中标人统筹安排的养殖地点，租赁金中标人按300元/亩收取。其余面积由中标人安排，价格可参照周边平均价收取。新中标人须承担按上级政策要求缴纳的各项费用。

第十条、本协议如有未尽事宜，甲、乙双方可以签订补充协议。补充协议和环东村海域招租文件与本协议具有同等的法律效力。

本协议正本一式三份，甲、乙双方，见证方（区农村产权交易中心）各执一份，并在甲乙双方代表签字、盖章后生效。

甲 方: 乙 方:

见证方:

签订时间：2021年 月 日

**第九章海洋渔业安全生产承诺书**

江苏省南通外向型农业综合开发区环东村：

我（公司）收到由南通外向型农业综合开发区海域经营权招租文件后，经仔细阅读和研究，决定参加投标。如果我方中标，我方郑重承诺：

1、严格执行国家《安全生产法》、《渔业法》、《江苏省渔业安全生产管理办法》等有关渔业安全生产管理规定。

2、自觉接受南通外向型农业综合开发区环东村的安全生产管理机构的领导与监督管理。

3、严格遵守和执行如东县滩涂养殖安全生产“三化”、“五个全覆盖”(即企业化运作、规模化经营、标准化建设的企业化生产全覆盖，出海生产人员人身意外伤害保险全覆盖，教育、培训全覆盖，安全生产设施全覆盖，宣传全覆盖)的有关规定，切实履行安全生产主体责任，按照规定注册公司、缴纳安全生产风险抵押金、安全生产保证金，按照要求落实各项安全生产措施，确保滩涂养殖生产安全。

4、我（公司）将按合同及附件的内容接受招标人的监管，并承诺提供必要的条件和充分的合作，如有违约，自愿接受处罚，并承担法律责任。

竞标人(签字并盖章)：

竞标人地址：

竞标人联系电话：

2021年 月 日