**竞拍须知**

一、本须知依照《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规制定。本次拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，拍卖活动具备法律效力。合格竞买人拍卖前应认真仔细阅读本《竞买须知》，了解本须知的全部内容。参加本次拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

二、拍卖方式。本次拍卖活动通过中国拍卖行业协会网络拍卖平台（简称“中拍平台”，网址https://paimai.caa123.org.cn）进行，届时正式拍卖开始时间以中拍平台电子拍卖系统时间为准。本次拍卖为无保留价的网络增价拍卖方式，拍卖结束时出价最高的拍卖人则竞买成功。本次拍卖活动设置延时功能，即拍卖过程分为自由拍卖阶段和限时拍卖阶段，具体的网络拍卖操作方式以及出价规则、延时规则等拍卖规程务必详细查阅中拍平台帮助中心（网址：https://paimai.caa123.org.cn/pages/help/helpcenter\_index.html）。拍卖人声明不提供统一的拍卖场所和拍卖工具。

三、竞买人应于公告规定的报名截止时间前在中拍平台进行实名登记注册，并报名申请参加拍卖，竞买人务必于网络拍卖报名截止时间前报名参拍。通过拍卖人的审核确认且注册账户被激活的竞买人，均可登录中拍平台拍卖大厅参与本次网络拍卖活动。竞买人因填写个人信息不真实、不准确或不完整而造成注册账户无法激活的后果由竞买人自行承担；冒充他人或以他人信息注册的，一经查实即取消其竞买资格并由其承担相应的法律责任。

四、拍卖账号为竞买人参与拍卖的唯一凭证，竞买人需妥善、谨慎保管，竞买人应对其参与拍卖的注册账户的安全性负责，凡使用竞买人的账号和密码登录后进行的任何操作，均视为该竞买人的行为，竞买人应当对其账号进行的所有行为承担全部法律责任。因黑客攻击行为或者竞买人过失导致账号、密码遭他人非法盗用，拍卖人、中拍平台不承担任何责任。竞买人通过自备终端参与拍卖活动，应尽量采用高宽带、高性能、安全的网络环境。竞买人通过公共环境参与拍卖活动，应该注意账号安全，离开终端时应及时退出拍卖系统。

五、**本次拍卖需至少两名竞买人，如不足的，则取消该标的拍卖，**由此对竞买人造成的损失由其自负。

六、本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后5分钟如果有竞买人出价，就自动延迟5分钟。本次拍卖一旦有人应价，就可以成交。

七、**参与标的竞价的竞买人为原承租人的，在同等条件下享有优先权。**

**八、**参加竞买的人员应当遵守网络拍卖的规定，有下列扰乱交易秩序之一的，取消其竞买资格，竞买保证金不予返还，还将追究其相关经济和法律责任：

1、提供伪造或虚假材料骗取竞买资格的；

2、相互串通或采取诋毁、排挤、欺骗、威胁等不正当或非法阻碍他人竞买的；

3、向相关利益当事人行贿或者提供其他不正当利益的；

4、在拍卖活动中有其他违反法律、法规行为的。

**九、竞买保证金退还：**

1、未中拍者的竞买保证金于拍卖结束后三个工作日内由交易中心工作人员发起退款。

2、竞买成交的竞买保证金不抵扣，买受人按规定时间内付清相应款项并提交租赁合同后，由拍卖人向县公共资源交易中心出具竞买保证金退款通知书，交易中心收到通知书后在三个工作日内发起退款。

3、买受人未按规定支付相关款项，竞买保证金不予退还并依照《拍卖法》的规定追究其违约责任。

十、拍卖成交后，买受人应在2021年1月26日17时前（携带相关身份材料原件）到浙江天平拍卖有限公司新昌分公司（地址：新昌县十九峰路99号海关大楼201）签署《拍卖成交确认书》、《租赁合同》等相关拍卖资料。本次拍卖佣金按拍卖成交总价（租赁期全部租金总和）的1.2%计算，买受人应将于2021年1月28日17时前一次性付清成交款【成交款=成交价（标的第一年租金）+拍卖佣金】及履约保证金。以上款项汇入（账户名：浙江天平拍卖有限公司新昌分公司  开户行：中国银行新昌支行  账 号：350658339514）。

十一、拍卖成功后，买受人未按期支付成交款及履约保证金的，或不按约定线下签署拍卖成交确认书及相关拍卖资料的，视为买受人违约，交纳的竞买保证金不予退还；拍卖人征得委托人的同意，可以重新拍卖，重新拍卖的成交价低于原拍卖成交价造成的差价、费用损失、原拍卖中的委托人及买受人应支付的拍卖佣金，均由原买受人承担。标的再次拍卖的，原买受人不得参与。

十二、委托人在收到全部成交款后负责与买受人办理标的物移交手续。若因买受人原因逾期不办理的，买受人应支付由此产生的费用，并承担本标的物可能发生的损毁、灭失等后果。

十三、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含买受人在拍卖标的所发生的全部费用、税费和拍卖佣金。

十四、在拍卖过程中，请竞买人按规定的加价幅度出价，若自行出价，请仔细核对好出价金额，若出现出价金额错误的情况，由买受人自行承担后果。拍卖过程中，请竞买人注意拍卖的时间限制，在系统规定时间内出价，系统规定时间结束后即视为该项标的拍卖结束。

十五、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，标的以现状进行拍卖。拍卖标的客观存在的任何缺陷、瑕疵，本公司不作担保责任。拍卖人对拍卖标的所作的任何口头介绍、文字说明和提供的图片等资料，仅供竞买人参考，不构成对标的任何担保。所以，请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的，一旦作出竞买决定，即视同已完全了解，并接受标的的现状和一切已知及未知的瑕疵，并愿对自己的竞买行为承担法律责任，不得以未咨询或对标的不了解而提出异议或反悔。

十六、本次拍卖过程中可能会出现意外或不可抗力造成的拍卖中断等问题。由于互联网可能出现的不稳定情况，不排除在线竞拍出现无法正常进行的各种情况（包括但不限于时间不同步、网络故障、电路故障、系统故障、被恶意攻击等）而造成无法出价、页面无刷新、竞拍暂停等意外或不可抗力情况，竞买人必须充分估计上述原因导致在线竞拍不同于现场拍卖所带来的风险。竞买人一旦参与竞拍即代表已认知及认同有关网络风险，当出现此情况时若给各合格竞买人造成经济损失，拍卖人对各合格竞买人均不承担任何法律责任和赔偿义务。

十七、拍卖人有权根据实际情况对网络公示拍卖文件进行修正或补充，拍卖人可在拍卖竞价开始前以线上变更调整拍卖公告、竞买须知、附件等内容告知竞买人。凡竞买人应价，将被视为已经知悉并接受认可该修正或补充，故竞买人须在拍卖出价当日再次查询线上拍卖文件。本竞买须知及修正与补充均作为《拍卖成交确认书》的附件，具有法律效力。

十八、重点注意事项

1、本次拍卖所提供的文件资料若因印刷、拷贝或摄影等原因造成资料与实物有误差的，以实物现状和有效证件为准。

2、瑕疵担保责任：本次拍卖的标的物，是按标的物的现状进行拍卖。委托人及拍卖人对标的物的状态和品质不作担保，不对拍卖标的物已知或未知瑕疵负责，竞买人是承担风险参与竞买，应自行承担标的物的瑕疵风险。买受人没有瑕疵担保请求权，不得在竞买成功后另行主张标的物的瑕疵权利。

3、本次拍卖标的产生的相关税费按国家规定各自承担。

**4、本次拍卖标的剩余租金支付方式:** 由委托方在每年租期开始前一个月自行收取下一年的租金。

5、本次拍卖标的买受人需在2021年1月26日前签订租赁合同，如未按规定签订的，作违约处理，竞买保证金不予返还。买受人需向委托方交纳履约保证金（1-6#标的为0.05万元；7#标的0.1万元）。履约保证金与约定缴纳的租金同时交纳，如不按期交纳，则作违约处理，竞买保证金予以没收。如期满无违约行为，履约保证金返还（不计息）。

6、本次拍卖标的买受人与委托人签订租赁合同后，由委托人负责将标的按期移交给买受人。如因特殊情况，委托方无法按期将标的移交给买受人，则起始时间以实际移交时间为准。

7、本次拍卖标的只包含标的及附属在标的上的不可移动饰物的租赁权，在标的上的可移动饰物不在租赁范围内。标的买受人在租赁期间对标的进行装修时，不得破坏标的结构及其他配套设施，如有损坏，应当恢复原状或折价赔偿。租赁期满后，装修部分无偿归委托人所有（可移动饰物除外），不得以任何理由自行拆除。

8、本次拍卖标的买受人不得擅自将上述租赁标的转租、分租或变相转租，如确需转租第三人使用或与第三人互换使用时，必须书面报告并征得委托人同意，委托人与新的转租或互换方在原租赁条件不变的情况下签订原租赁合同的剩余租赁期限的新合同，否则买受人承担一切法律责任和经济损失等后果。

9、本次拍卖标的在租赁期限内因政府规划、征用、拆迁或其他特殊原因，要在租赁期限内提前终止该租赁权的，必须提前1个月向承租方发出书面通知，则承租方应无条件配合出租方及时腾空拍卖标的，承租方可拆除整体移动的饰物外，其余固定装修均无偿归出租方所有，出租方不做任何补偿。如有已支付的剩余租金，按实际承租日期多余部份无息返还。

10、本次拍卖标的买受人如有违反本拍卖文件规定和租赁合同约定情形的，委托方有权收回使用权，履约保证金将予以没收。

11、本次拍卖标的双方应在签订租赁合同后，提交租赁合同复印件到新昌县公共资源交易中心登记备案。

12、拍卖人根据法律规定有权在拍卖开始前中止拍卖或撤回拍

卖，并不承担损失责任，请它详见租赁合同。

13、本规则其他未尽事宜，请向拍卖人咨询。

咨询电话： 0575-86026999

浙江天平拍卖有限公司

2021年1月15日

**1-7#**

**房地产租赁合同（样本）**

**出租方： 新昌县房屋征收管理中心 承租方：**

**根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确出租双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。**

**第一条、出租方自愿将坐落在 （建筑面积约 平方米 ），出租给承租方作 使用。承租方已对出租方所要出租的房地产做了充分了解，愿意承租该房地产。**

**第二条、租赁期限、租金和租金的交纳：**

**租赁期共 3 年，出租方从 2021 年 2 月 1 日起将出租房屋（包括该建筑物范围内的土地）交付承租方使用至 2024 年 1 月 31 日止收回。**

**租金总额 万元，成交价 万元/每年。**

**交纳方法：①第一次，拍卖成交后，按拍卖文件所规定付款时间即 1 月 29 日前一次性支付第一年租金；②第二年起，于租期开始前1个月 （ 1 月 1 日） 向委托方付清次年的租金。**

**第三条、出租方保证出租的房地产权属清楚。若发生与出租有关的产权纠纷或债务债权，概由出租**

**方负责清理，并承担民事诉讼责任，由此给承租造成的经济损失，出租方负责赔偿。**

**承租方保证承租上述房屋作为营业用房使用。**

**第四条、房地产租赁期内、出租方保证并承担下列责任：**

**1、上述房地产符合出租房屋使用要求。**

**2、如需出卖或抵押上述房地产，出租方将提前 1 个月通知承租方。**

**第五条、房地产租赁期内承租方保证并承担下列责任：**

**1、如需对房屋进行改装修或增扩设备时，应征得出租方书面同意，费用由承租方自理。**

**2、该租赁房不能自行转租或转让和互换，如确需转租第三人使用或与第三人互换房屋使用时，必须**

**书面报告取得出租方同意，并出租方与新的转租或互换方在原租赁条件不变的情况下签订原租赁合同的剩余租赁期限的新合同，否则由承租方承担一切法律责任和经济损失等后果。**

**3、因使用不当或其它人为原因而使房屋或设备损失的，承租方负责赔偿或给予修复。**

**4、承租方应在租赁期届满时无条件把房地产交还给出租方。如需继续承租上述房地产，应提前 1**

**个月向出租方报告并要求继续参加下一轮租赁权的竞买，从而享有原承租方的优先权。**

**5、承租方应对出租方对必要房屋检查和维修给予积极协助配合。**

**6、做好房屋日常维修和保养工作。负责对房屋及其附着物的定期检查并承担正常的房屋维修费用。**

**7、做好管理工作，按规定配备好消防设施，如出现安全及其他一切事故由承租方负责处理，**

**并承担全部经济等责任。**

**8、按国家规定合法经营交纳相关税费。**

**9、出租方提前 1 个月通知承租方出卖或抵押上述房地产，承租方应无条件同意并配合办理相关**

**手续。**

**第六条、违约责任：任何一方未能履行本合同的条款或违反国家和地方房地产租赁的有关规定，另**

**一方有权提前解除本合同，所造成的损失由责任方承担。承租方逾期交付房租，每逾期一日则支付年租金 5 ‰的违约金，如逾期30日以上的则无条件终止租赁协议，出租方有权单方终止租赁协议，收回标的使用权，所造成的损失按剩余租金的25％向承租方收取赔偿金。**

**第七条、因不可抗力的原因而使承租房屋及其设备损失的则双方互不承担责任。**

**第八条、双方发生合同纠纷时，应协商解决。如协商不成可按下列第 2 项解决：**

**1、向绍兴仲裁委员会申请仲裁。**

**2、依法向人民法院起诉。**

**第九条、上述房地产在租赁期内所需缴纳的税费按国家规定各自承担。**

**第十条、本合同经租赁双方签名或盖章后生效。**

**第十一条、本合同一式二份，出租方、承租方各执一份。**

**第十二条、双方约定的其它事项：**

**1、承租人在租赁期间限制经营的以下项目：**

**①易燃易爆项目，有毒气体；**

**②噪声大污染大项目；**

**③出售危险物品的项目；**

**④出租方认为影响周边环境的项目；**

**⑤农贸市场类经营项目**

**⑥相关部门限制经营的项目（拍卖前竞买人须自行向相关部门咨询）**

**2、水、电等相关费用由承租方按时交纳。**

**3、承租方在租赁期内投资在出租方的建筑装饰，期满后无偿归出租方，不得拆除。**

**4、为保证信用，承租方在签订合同时向出租方交履约保证金 万元，承租方如不按期交付租**

**金等相关费用、违反合同相关约定或未经出租方同意私自转让、互换、承包，以及未履行合同相关约定的，出租方有权没收保证金，并采取强行搬出措施，单方终止合同。**

**5、出租方如因政府规划、征用、拆迁或其他特殊原因，要在租赁期限内提前终止该房屋的租赁权，**

**则必须提前1个月向承租方发出书面通知，则承租方应无条件配合出租方在1个月内及时腾空房屋，交还给出租方，剩余租金按实际承租日期无息返还。房屋内外原承租方投资装饰的固定不可完整拆卸和不可完整移动的建筑装饰物品则无偿归属出租方，原承租方故不准损坏拆除，否则要承担赔偿责任。**

**第十三条、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合**

**同组成部分，与本合同具有同等法律效力。**

**出租方（签章） 承租方（签章）**

**法定代表人 法定代表人**

**委托代理人 委托代理人**

**地址 地址**

**电话 电话**

**签约地点 签订日期： 年 月 日**