**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，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。原承租人在同等条件下享有优先权，原承租人如需参加竞拍的，则于开拍前向本公司提交原房屋租赁合同原件及复印件，资格经确认后才能以优先续租权人身份参与竞拍，否则视作放弃相应权利。

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。

**八、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。

九、拍卖成交后，买受人应在2023年6月19日16时前（携带相关身份材料原件）到浙江知联中兴拍卖有限公司新昌分公司（地址：新昌县七星街道丽江路285号康立科技大楼新厂区6号楼4楼）签署《拍卖成交确认书》、《租赁合同》等相关拍卖资料。**本次拍卖佣金按标的拍卖成交价5年租金总和的1.2%计算**。**本次标的物合同履约保证金为10万元，（租赁期满无违约行为退还（不计息））。**买受人应于2023年6月19日16时前一次性付清拍卖成交价款（第一年租金）、合同履约保证金及拍卖佣金，成交价款和合同履约保证金款项汇入（账户名：新昌县沃洲镇农村集体三资代理服务中心，开户行：新昌农村合作银行大市聚支行，账号：201000032002580）拍卖佣金款项汇入（账户名：浙江知联中兴拍卖有限公司，开户行：绍兴银行股份有限公司越城支行，账号：0919000441082300010）。

十、拍卖成交后，买受人在7日内须向中拍平台另行支付软件服务费，按拍卖成交价的0.15%收取。（注：由买受人登录中拍平台后点击“个人中心”，选择软件服务费选项，根据中拍平台生成的支付订单，自行选择使用“微信”、“支付宝”及网银的方式交纳。软件服务费收费标准详见中拍平台首页“帮助中心”—“收费规则”）。因买受人逾期支付软件服务费导致标的不能顺利交接的后果均由该买受人承担全部经济法律责任。

十一、拍卖成功后，买受人未按期支付价款及佣金的，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，重新拍卖的成交款低于原拍卖成交款造成的差价、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价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、本次拍租标的产生的相关税费按国家规定各自承担。

4、本次拍卖标的租赁期产生的物业费、水电费、卫生费、网络通讯、相关税费等其他费用全部由买受人自行承担。

5、本次拍租标的房产尚未办理不动产权证，但已取得浙江省商品房买卖合同。

6、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。

7、本次拍租标的买受人需在2023年6月19日16时前与委托人签订租赁合同，如未按规定签订的作违约处理，竞买保证金不予返还。本次标的物合同履约保证金为10万元，标的租赁期满无违约行为履约保证金退还（不计息），如租赁期间因买受人原因导致合同提前解除的，履约保证金不予退还。

8、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，委托人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。

9、本次拍卖标的禁止项目：①易燃易爆、噪声大污染大、有毒气体；②销售危险物品；③生产经营性项目；④委托方认为影响周边环境的项目；⑤相关部门限制经营的项目（拍卖前请竞买人须自行向相关部门咨询）。

10、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或增扩设备，对场地更改设施、硬化场地和新建房屋或简易棚时，应征得委托方书面同意并由承租方按国家规定自行办理审批手续，并自行承担建设费用，建设面积需符合相关国家法规要求，不得超面积建设。租赁期满后，装修部分及买受方在租赁期内投资在委托方的建筑设施，无偿归委托方所有（可移动饰物除外），不得以任何理由自行拆除。

11、本次拍卖标的买受人不得擅自将上述租赁标的整体转租，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。

12、本次拍卖标的在租赁期限内因旧城改造、拆迁、村集体建设需要或其他特殊原因，要在租赁期限内提前终止该租赁权的，必须提前1个月向买受人发出书面通知，则买受人应无条件配合委托人及时腾空拍卖标的，买受人可拆除整体移动的饰物外，其余固定装修均无偿归委托人所有，对买受人不做任何补偿。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。

13、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，委托人有权收回使用权，履约保证金将予以没收。

14、本次拍卖标的租赁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。

15、委托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。

本规则其他未尽事宜，请向拍卖人咨询。

咨询电话：13967592850、85133130

浙江知联中兴拍卖有限公司

2023年6月6日