海城市耿庄镇侯家村房产年租赁权整体拍卖

竞 买 须 知

第一章　拍卖标的

第一条　本次拍卖标的为：位于海城市耿庄镇侯家村的厂房、食堂、冷库年租赁权，总建筑面积 13747.73 平方米，有房权证和土地证，整体拍卖，年租金起拍价 80.5 万元，竞买保证金 15 万元。

第二条　本次拍卖房产租赁权，租赁期限为一年。 买受人（承租方）需按年提前交纳租金，上打租。

第三条　拍卖标的按实物现状拍卖和竞买。面积仅供参考，实际出租面积以现场展示面积为准。

第四条　竞买人对拍卖标的品质、现状和瑕疵，前期占用、是否有租户等情况，应仔细认真的审查、勘验、了解，慎重确认后方可参与竞买。委托人和拍卖人的介绍和评价均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何担保。竞买人一经报名交纳保证金，即视为完全了解并认可标的物存在的现状和瑕疵，愿承担一切风险，对自己的竞买行为承担责任。

第二章 展示和报名

第五条　竞买人资格：中华人民共和国境内注册的法人或自然人均可报名竞买。

第六条　竞买人应当于 2023 年 8 月　、　日到现场查看标的，了解标的现状和瑕疵。未前往现场查看而参加竞买，视为对拍卖标的已查看和充分了解，并愿承担责任。

第七条　竞买人应于 2023 年 8 月 、　日 15:00 前向辽宁金茂拍卖有限公司交付竞买保证金，保证金数额为 15 万元。保证金必须在报名截止日 15 点前到账，超过时间到账将无权参加竞买。

第八条　**收款单位：辽宁金茂拍卖有限公司　　开户银行：中国农业银行鞍山分行铁东支行　帐号:06 2010 0104 0022 464。**

第九条　竞买人交纳保证金同时报名登记，需提供下列材料给拍卖公司：

企业提供营业执照、法定代表人和代理人身份证复印件、授权委托书原件，上述材料加盖公章。自然人提供身份证和复印件。

第十条　竞买人填写《竞买登记表》，签署《竞买须知》，材料签名盖章。

第十一条　竞买人交纳保证金报名登记后，办理网络拍卖系统注册，领取竞买账号和密码，并牢牢记住该账号和密码，以便于登录和今后使用，切记！

第十二条　竞买人应对其竞买账号和密码的安全性负责，注意信息保密，任何使用竞买人账号和密码登录进入网络拍卖系统的用户，在该网站上的一切行为均视为竞买人本人的行为，由于泄密、交他人使用等原因造成损失的，由竞买人负责。

第三章 网络拍卖与竞买

第十三条　本场拍卖会在中国拍卖行业协会网络拍卖平台举行，采取网络竞价形式。

第十四条　本场拍卖会由国家注册拍卖师主持。

第十五条　本场拍卖会采用增价式拍卖，加价幅度在网络拍卖系统中设定，在起拍价基础上设一个竞价阶梯，竞买人出价需按竞价阶梯的整数倍出价，出价小于竞价阶梯无效。

第十六条 本次拍卖标的起拍价：80.5 万元（年租金）。

第十七条 本次网络拍卖采取多次报价方式。

第十八条 拍卖会开始前，取得竞买资格的竞买人应通过“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”进入网上“拍卖大厅”，待拍卖会开始进行竞价操作。

特别建议：竞买人使用电脑进行网络竞价；同时手机下载“中拍平台”App 备用（见拍卖流程），以免电脑停电误事。

第十九条 本次网络拍卖活动分为两个竞价期，即自由竞价期和限时竞价期。

1、自由竞价期：

从 2023 年 8 月　　日 9 时 30 分开始，**自由竞价时间为 10 分钟**。在此期间，竞买人报价高于当前最高报价（首次报价不低于起始价），即为有效报价。

2、限时竞价期：

自由竞价期结束后进入限时竞价期。限时竞价期可由多个限时竞价周期组成，每个限时竞价周期为 **3 分钟（180 秒）**。限时竞价周期内如出现有效报价，则进入新的限时竞价周期；在一个限时竞价周期内如未出现有效报价，则当前的最高报价方即成为买受人。

第二十条　网络拍卖系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致系统异常拍卖活动被迫中断的，本场拍卖活动暂停。若竞价记录可以恢复的，重新启动拍卖后的起始价为网络中断时的最高有效报价；若竞价记录无法恢复的，标的起拍价为起始价。

第二十一条　拍卖活动的时间以网络拍卖系统时间为准。由于竞买人自身终端设备时间与网站系统时间不符而导致未按时参与拍卖的，竞买人自己承担责任。

第四章 交款与退款

第二十二条　竞买成功，买受人要签署拍卖成交确认书。

第二十三条　成交后，买受人交付成交款（年租金），交付履约保证金为年租金的 10%，拍卖公司收的竞买保证金 15 万元原路退回。

第二十四条　买受人应向拍卖公司支付拍卖佣金。佣金按拍卖法规定和辽宁省拍卖行业协会《自律规定》执行，即 1.5％（百分之一点五 ），收到佣金后二家拍卖公司分别开具普通发票（如需专票请自行交纳税点费用）。

竞拍成功后，承租人需向平台支付软件使用费，按成交额的 1.5‰（千分之一点五）支付。

第二十五条　交齐成交款、履约保证金和佣金的时间为（拍卖成交后）：7 个工作日内。成交款和履约保证金交鞍山银行指定账户，佣金交至辽宁金茂拍卖有限公司账户。

未按约定时间和数额交齐款项，视为买受人违约，保证金转为违约金不予返还。

第二十六条　竞买未成交的，保证金原路（无息）退还，退还期限为拍卖会后 3 个工作日内。外省市的竞买人负责跨行手续费。但符合下一条的按该条办理。

第二十七条　拍卖标的无人竞买，报名竞买该标的的竞买人承担保证金10%的违约金，从保证金中直接扣除。请竞买人慎重对待。

第五章　标的履行

第二十八条　成交后，承租人（买受人）与出租人签订《房产租赁合同》，约定租赁期间的具体内容和要求，之后交付标的，双方按合同约定履行。租赁合同样本，竞买人有权事先向出租人或拍卖人咨询了解。

第二十九条　拍卖标的成交后，承租人需装修改造的，将改造设计方案报经出租人书面同意后按方案实施。

承租人装修后须经政府相关部门（包括但不限于消防等）验收的,验收证明文件须提交给出租人备案。

第三十条 出租房产禁止承租范围:

1.噪音大等影响周边环境商业环境和秩序的行业；

2.污染类行业；

3.易燃易爆有毒危险品等相关行业；

4.违反法律、法规、政策和政府规定的行业或用途。

第三十一条 承租人在承租期间的经营项目和内容必须符合国家的法律、法规及政府的规定，自行办理营业执照及其它相关审批手续，办理租赁登记备案手续，依法从事经营活动，承担经营期间的法律责任。

第三十二条　拍卖成交后，出租人一经发现有以下违规行为的，将终止租赁关系，没收履约保证金并收回上述标的：

1.未经出租人同意，承租人擅自改变标的规定用途的；

2.承租人擅自扩、加、改建房屋，严重破坏房屋结构的；

3.承租人未按审核的经营范围进行非法经营，或提供标的为他人进行违法活动的。

第六章　其他

第三十三条　本次拍卖会由辽宁金茂拍卖有限公司和辽宁万典拍卖有限公司共同组织。

第三十四条　本次拍卖会邀请委托人领导和相关政府工作人员监督。

第三十五条　竞买人必须认真阅读本须知，避免造成过失或损失。

第三十六条　竞买人阅读、了解、认可本竞买须知上述内容的，请签名（单位盖章）确认。

竞买人（盖章）：

签　名：

2023 年　　月　　日