**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：余姚市马渚镇原青山石棉厂房屋及场地租赁权网络拍卖会

**拍卖标的：**余姚市马渚镇原青山石棉厂房屋及场地1年的租赁权

**拍卖时间：2024**年4月12日上午9:00—9:30（延时除外）

**拍卖方式：**网络拍卖

公司地址：浙江省余姚市舜水北路16号

公司电话：0574-62650662、62724638 传真：0574-62651961

**拍 卖 须 知**

**总 则**

**第一条** 本《拍卖须知》根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律、法规、规章，参照国际通行惯例制定。

**第二条** 宁波阳明拍卖有限公司（以下简称“拍卖人”）将依法组织和开展拍卖活动，参加拍卖活动的竞买人必须仔细阅读并遵守本《拍卖须知》及其它相关文件，并对自己执行本《拍卖须知》的行为负责。

**第三条** 拍卖人有权在本《拍卖须知》的基础上，根据公开、公平、公正、诚实信用的原则解释和处理本《拍卖须知》以外的特殊问题和未尽事宜。

**拍卖标的**

**第四条 拍卖标的**

余姚市马渚镇原青山石棉厂房屋及场地租赁权（以下简称“标的物”），位于马渚镇下沙畈村后庄12号。总出租面积：549.43平方米，其中房屋出租面积341.4平方米，场地出租面积208.03平方米；证载用途：机关团体用地；现状：空置；出租期限：1年；起拍价：人民币25848元；竞买保证金：人民币5000元。

注:（一）标的物内钢棚及可移动设施设备均由原承租人投入，归原承租人所有，不属于本次拍卖范围。

（二）标的物以实物现状为准，委托双方不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。竞买人在拍卖前需自行现场踏勘、测算和核实拍卖标的，自行评估并承担相应的风险。一旦报名参与竞买，即视为对标的物一切现状及价格的认可，愿意承担法律责任，并且不得以任何理由提出退还标的物或拒付拍卖成交款及其他费用。

**第五条 标的物特别说明（具体以委托人与买受人签订的合同为准）**

**竞买人须自愿接受下列条款以及《房屋租赁合同（样本）》条款方可参加拍卖：**

（一）签订《房屋租赁合同》前，由买受人向委托人支付**履约保证金：拍卖成交价的20%收取（整取到千位）**。履约保证金收取后，委托人应向买受人开具收款凭证。待租赁期满或合同解除时，且买受人结清水、电、气、物业管理费等租赁期间日常费用，交还钥匙，并在工商登记注销或变更经营地后，由委托人一次性退还履约保证金及利息（按交款当日的银行同期活期存款利率计息）。

租赁期间，如遇买受人拖欠标的水电费及发生其他违约情形时，委托人有权从履约保证金中扣除相应费用，如遇履约保证金不足时，买受人应在接委托人通知后在10日内补足。

1. 租赁期间水电的过户手续由买受人自行办理，委托人予以协助，在办理过程中涉及的一切费用均由买受人承担。
2. 未经委托人同意，买受人不得擅自将标的物转租、转借及分租。如遇特殊情况确需进行退租的，则买受人须提前2个月向委托人提出书面申请，经委托人同意后，方可办理退租手续；租期不足1个月的按1个月收取租金，剩余已付租金退还，但履约保证金不予退还。
3. 委托人按标的物的现状交付给买受人使用，涉及经营的相关证照由买受人自行向有关部门申请办理，涉及的各项税费等由买受人自行承担，与委托人无涉。
4. 买受人的经营范围必须符合法律、法规等相关规定，且不得从事易燃易爆物品以及影响周边环境及危害标的物安全的经营活动，并保证在租赁期间严格遵守国家和委托人有关标的物使用的规定。
5. 买受人应严格按照相关法律法规及相关管理部门要求做好消防安全、电气安全、环保安全等相关工作，因设备设施配置不到位、管理工作措施不到位而发生安全生产责任事故、火灾事故造成经济损失（包括第三方的经济责任）均由买受人承担，与委托人无涉。
6. 买受人装修时不得在标的物内任意改变主体结构，需要对标的物外立面和内部装修改造时，须将设计方案报委托人备案，若需经相关职能部门批准的，由买受人自行办理相关审批手续并承担费用；同时买受人应将自行装修的图纸给予委托人一份，并承诺自行装修的标的物安全牢固，符合安全要求。
7. 租赁期间，如遇政府征收（收购）拆迁改造和城市建设施工或城市基础设施改造施工等，则须提前2个月书面通知买受人，买受人应无条件服从并及时归还标的，委托人不承担违约责任和任何形式的补偿。租金按照实际使用时间计算，多退少补，且履约保证金予以返还。

如遇政府征收（收购）拆迁改造和城市建设施工或城市基础设施改造施工等其他所有拆迁补偿费用归委托人所有，但买受人自行装修和添置的设施设备政府补偿归买受人所有，并且委托人不作任何补偿。

（九）买受人应在本合同的租期届满或提前解除合同后的10日内返还所租赁标的物及其附属设施，买受人有权将自行添置的可移动部分各类财产收回自行处理，但固定装饰物（指装饰在固定建筑物上，与建筑物不可分离的部分，包括中央空调）所有权归委托人所有，买受人不得拆除，且委托人不作任何经济补偿。超过10日的，委托人有权对所租赁标的及其附属设施自行处理，对逾期未搬的物品，委托人有权以废弃物予以处理。

买受人返还标的物及其附属设施应当符合正常使用后的状态。返还时，应经委托人验收签字认可，并相互结清各自应当承担的费用。

（十）其他内容详见《房屋租赁合同（样本）》。

**拍卖前期活动**

**第六条**  拍卖人根据委托人提供的资料和要求确定竞买人。竞买人必须符合相关法律法规及竞买人资格条件的规定，方可参加本次拍卖。拍卖人有权拒绝不符合本次拍卖资格条件的竞买人参加本次拍卖活动。

若拍卖文件需要修正或补充的，拍卖人可以在举行拍卖会之前告知竞买人。如修正或补充内容涉及实质性变化的，须重新计算公告期。竞买人一经参拍或应价的，均视为已接受此修正或补充。

在拍卖会举行前，如委托人决定中止、暂缓或终止委托拍卖的，则竞买人应当无条件的予以接受，交纳的竞买保证金予以退还(按交入时银行同期活期存款利率计息），委托人和拍卖人不承担竞买人的一切损失。

**第七条** 竞买人应在报名登记前按时、足额交纳竞买保证金（按交入时银行同期活期存款利率计息）。

（一）竞买人在竞价平台上注册的账户和密码是参加平台竞价的必要依据，应自行慎重保管，若因转交他人、遗忘或被盗等产生的结果及可能导致的纠纷和经济损失，均由竞买人自行负全责，与拍卖人无涉。

**（二）因网络拍卖中可能发生计算机病毒和故障、网络通讯故障、系统维护等不可抗力事件，拍卖人在此明确声明对技术服务不作任何明示或暗示的保证，包括但不限于对服务的可适用性、没有错误或疏漏、持续性、准确性、可靠性、适用于某一特定用途。**

**网络拍卖**

**第八条** 本次拍卖标的经过规定的网络发布公告，并经实地展示，在“宁波阳明拍卖有限公司网络拍卖平台”进行公开拍卖。拍卖计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均为裸价，不包含任何税、费及买受佣金。

**温馨提示：①在竞价前，竞买人应选择良好的网络环境下进行电脑操作；②在竞价过程中，竞买人应仔细核对报价金额是否有误；③为确保竞价过程顺利进行，应适时刷新页面。**

本次拍卖采用“网络拍卖”的方式，价高者得的原则，在规定报名时间内须有效报名竞买人2名及以上，且至少1名竞买人有效出价，方可成交。由相关当事人和监管部门负责监督。竞买人应在标的物规定的竞价时间内，凭自己的用户名和密码登录竞价平台参与竞价。在竞价过程中，竞买人可按系统默认的加价幅度竞价，也可按规定自行报价（通过 + 号、- 号出价，按照加价幅度的N倍加价（N>=1））。在系统规定的竞价结束时间前二分钟内，仍有竞买人出价的，系统将自动顺延五分钟（以此类推）。如无人继续加价的，系统将自动判断最高应价者为该标的物的买受人。

**第九条**  买受人须在成交当日（截止下午5时）到拍卖人处签署《拍卖成交确认书》等拍卖文件。上述文件不论买受人是否签署，其全部条款即对买受人产生约束力并生效。

**第十条 特别注意事项：用户的网站注册人名称必须与竞买保证金交纳人名称、买受人名称一致，否则造成的损失和后果由竞买人自行承担，与拍卖人、委托人无关。**

**拍卖后期工作**

**第十一条** 未竞得拍卖标的的竞买人，在拍卖会结束后的3个工作日内，由拍卖人凭竞

买人报名时登记的户名及账号退还竞买保证金及利息（按交入时银行同期活期存款利率计息）；买受人的竞买保证金及利息（按交入时银行同期活期存款利率计息）凭《房屋租赁合同》复印件到拍卖人处退还。

**如未收到竞买保证金的，请及时与拍卖人联系（0574-62727901）。**

**第十二条 付款办法及签约时间:**买受人须在2024年4月17日下午4时前**（以实际到账为准）**向委托人一次性付清拍卖成交款和履约保证金，同时向拍卖人支付拍卖成交价5%的买受佣金，然后于2024年4月18日-19日（上午9:00-11:00，下午2:00-4:00，节假日除外）与委托人签订《房屋租赁合同》。

**租金和履约保证金请汇入委托人账户**（户名：余姚市马渚镇财政管理办公室；开户银行：余姚农村商业银行营业部；账号：231000002890623）。

**买受佣金请汇入拍卖人账户**（户名：宁波阳明拍卖有限公司，开户行：工商银行余姚分行，账号：3901310019200036163）。

拍卖人出具买受佣金发票，由委托人提供租金收款凭证。

**第十三条 违约责任：因买受人存在未按约定签订《拍卖成交确认书》等拍卖文件或《房屋租赁合同》、或未能按期足额支付本须知约定的所有款项等行为的，均视为买受人自动放弃成交标的物，属违约：拍卖人有权取消其买受人资格，撤销《拍卖成交确认书》，竞买保证金自动转为违约金，将不予退还，并取消该标的物再次拍卖时的该买受人的竞买资格，且委托人有权按《拍卖法》第三十九条规定，追究违约责任。**

《拍卖法》第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。

拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

**第十四条 标的物交付：**由委托人于2024年5月1日前交付标的物给买受人。

**第十五条 拍卖结果公告：**《房屋租赁合同》生效后的2个工作日内，由拍卖人将交易结果在宁波市公共资源交易电子服务系统公告5个工作日。

**第十六条** 买受人存在提供虚假文件、隐瞒事实、恶意串通等违反拍卖原则行为的，委托人和拍卖人有权取消其买受人资格，撤销《拍卖成交确认书》，解除《房屋租赁合同》，造成的损失由买受人赔偿。

**附 则**

**第十七条** 对竞买人或买受人的通知或催告事宜，以其报名时所登记的联系电话为通讯方式，若该项不作记载，则以其身份证所载的住所为通讯地址。因无法联系或无法送达而产生的后果，由当事人自行承担，与委托人、拍卖人无涉。

**第十八条** 本须知解释权归本次拍卖活动的委托人、拍卖人所有。

宁波阳明拍卖有限公司

 2024年4月3日