**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：镇西村梁周线东边金家堰下江畈土地承包经营权网络拍卖会

**拍卖标的**：镇西村梁周线东边金家堰下江畈土地5年的承包经营权

**拍卖会时间：**2024年10月9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：0574-62651915、62650818 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：**朗霞街道镇西村梁周线东边金家堰下江畈土地承包经营权，位于东至低塘杨家桥土地，西至梁周线公路，北至江、河，南至邵巷村土地。承包面积：约107亩；标的物无权证；现状：承包中；业态要求：短期农作物种植（生长期小于一年）；承包年限：5年；起拍价：人民币53500元/年；竞买保证金：人民币10000元。

**特别提示（风险）**

（一）原承包人承诺腾空时间：2024年11月30日前。根据经营需要，标的物内现有的种植物由原承包人投入，归原承包人所有，不属于本次拍卖范围。若竞买人急需使用，务必谨慎竞买，委托双方声明不作任何保证。

原承包人主张优先承包权的，应按规定办理报名登记手续，并在同等价格下享有优先承包权。

（二）标的物内的临时建筑物归委托人所有，不属于本次拍卖范围。

（三）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《农村（集体）资源承包合同（样本）》条款方可参加拍卖：**

（一）如原承包人参拍未竞得标的，且在承诺腾空时间到期后继续拖延的，则其缴纳的腾空保证金不予退还，占用标的物期间的承包款按新成交价双倍计算并取消参加该标的物再次拍卖时的竞买资格，且买受人（新承包人）承包期顺延，由此可能产生风险与法律责任。竞买人若急需使用的，务必谨慎竞买，委托双方声明不作任何保证：

1.如原承包人未按约定按期腾空、逾期时间不足1个月的，且委托人通知买受人（新承包人）办理相关交付手续的，买受人（新承包人）须在约定期间内按时办理相关承包手续，否则视为买受人（新承包人）放弃承包权，且竞买保证金将不予退还。

2.如原承包人在承诺腾空时间到期后拖延满1个月及以上的，则买受人（新承包人）可自愿放弃承包权，并要求退还竞买保证金（按交款当日的银行同期活期存款利率计息）。

2.1 买受人（新承包人）若按约定放弃承包权的，可退还竞买保证金（按交款当日的银行同期活期存款利率计息），且委托人可重新组织拍卖。

2.2 买受人（新承包人）若愿意继续等待的，待委托人通过法律途径收回标的物后，以买受人（新承包人）留存的联系方式予以通知（手机短信、信函一经发送或者签收，即视为通知已送达）；买受人（新承包人）应在通知送达后5个工作日内来办理承包手续（包括支付承包款、买受佣金、履约保证金以及签订承包合同），否则视为买受人（新承包人）放弃承包权，且竞买保证金将不予退还。

（二）签订《农村（集体）资源承包合同》前，买受人须向委托人支付**履约保证金：人民币5000元**。履约保证金收取后，委托人应向买受人开具收款凭证。待承包期届满或非因买受人违约合同解除时，承包双方无纠纷，由委托人一次性退还履约保证金（按交款当日的银行同期活期存款利息计息）。

（三）承包款实行按年支付、先付后用的原则，买受人应提前1个月将下一年承包款交至委托人。

（四）买受人享有承包资源上的收益权。

（五）买受人应保护自然资源，搞好水土保持，合理利用资源。不准进行掠夺性经营，不得在承包范围内搭建建筑物。

（六）未经委托人同意，买受人不得自行转包，中途不得无故退包。如遇特殊情况确需进行退包的，则须提前2个月书面通知委托人，经委托人同意后，方可办理退包手续；承包期不足一个月的按一个月收取承包款，剩余已付承包款无息退还，承包期不满一年的履约保证金不予退还。

（七）承包期期满或合同解除时，买受人应在合同终止前恢复原状，买受人由于不可抗力导致在规定期限内不能将资源恢复原状的，应事先取得委托人同意，否则，委托人有权没收履约保证金，作为恢复原状的费用。买受人有权将投资的设备等自行搬离，承包范围内的资源及其附着物（与该资源不可分离的部分）所有权归委托人所有，买受人不得强行分离，且委托人不作任何经济补偿。买受人清场期限为合同期满或合同提前解除后10日以内，如逾期未清场的，委托人有权以废弃物予以处理。

（八）其他内容详见《农村（集体）资源承包合同（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(按交款当日的银行同期活期存款利率计息）予以退还，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（按交款当日的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。

若本次拍卖有优先权人参加，具有优先权的竞买人可在竞价时间内，对当前价行使优先权或出更高的价格。如优先权人未出价的，则视为该优先权人自动放弃优先权。

如当前最高应价者为优先权人的，则买受人为优先权人；如有更高应价，且优先权人不再出价的，则买受人为最高应价的竞买人。

**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（按交款当日的银行同期活期存款利率计息）；买受人的竞买保证金（按交款当日的银行同期活期存款利率计息）凭《农村（集体）资源承包合同》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**

**（一）买受人为原承包人的，**须在2024年10月12日下午4时前**（以实际到账为准）**向委托人付清第1年承包款和履约保证金，同时向拍卖人支付买受佣金（人民币2000元），然后于2024年10月14日-15日（上午9:00-11:00，下午2:00-4:00，节假日除外）与委托人签订《农村（集体）资源承包合同》。

合同起计日：2024年11月1日。

**（二）买受人为新承包人的，**则第1年承包款、履约保证金、买受佣金的支付及《农村（集体）资源承包合同》的签订在接到委托人交付通知后5个工作日内同时办理。

**第1年承包款和履约保证金汇入委托人账户**（户名：余姚市朗霞街道镇西村股份经济合作社；开户银行：农村商业银行朗霞支行；账号：201000323693114）。

**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：中信银行余姚支行，账号：8114701084445008888）。

拍卖人出具买受佣金发票，委托人提供宁波市农村集体经济组织统一收据。

**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《农村（集体）资源承包合同》、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：**签订《农村（集体）资源承包合同》后由委托人交付标的物给买受人。

**第十五条 拍卖结果公告：**拍卖成交后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（甬易阳光）公示1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《农村（集体）资源承包合同》，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9月25日

附：《农村（集体）资源承包合同（样本）》

**农村（集体）资源承包合同（样本）**

发包人：余姚市朗霞街道镇西村股份经济合作社 （以下简称“甲方”）

承包人： （以下简称“乙方”）

为明确甲乙双方的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规和我市农村产权交易的相关文件，甲乙双方在自愿、公平和诚实信用的基础上，就承包事宜，经公开拍卖确定，订立本合同。

**一、面积、位置**

甲方将位于 ，面积约 亩（位于东至低塘杨家桥土地，西至梁周线公路，北至江、河，南至邵巷村土地）承包给乙方使用。

**二、用途**

该资源用途为短期农作物种植（生长期小于一年） 。

**三、承包期限及标的物交付日**

（一）该资源承包期限为5年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

（二）标的物交付日： 年 月 日。

**四、承包款及支付方式**

（一）承包款：在本合同承包期内，该标的物年度承包款为人民币 元/年，（大写人民币 元整/年）。

（二）承包款实行按年支付、先付后用的原则，乙方应于每合同年开始前1个月将下一年度的承包款交至甲方账户。第1期承包款于2024年 月 日下午4时前支付给甲方。

户 名：余姚市朗霞街道镇西村股份经济合作社

开户银行：农村商业银行朗霞支行

账 号：201000323693114

（三）承包款支付方式：转账

（四）甲方收取承包款后，出具宁波市农村集体经济组织统一收据给乙方。

**五、履约保证金及其他费用**

（一）双方签订本合同前，乙方应向甲方缴纳履约保证金（人民币）5000元。履约保证金收取后，甲方应向乙方开具收款凭证。待承包期届满或非因乙方违约合同解除时，承包双方无纠纷，由甲方一次性退还履约保证金（按交款当日的银行同期活期存款利息计息）。

如遇乙方发生违约情形时，甲方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，乙方人应及时补足（接甲方通知后在3日内补足），否则甲方有权终止合同且追究乙方违约责任。

（二）其他费用：甲乙双方约定，承包期间所发生的费用（包括但不限于水费、电费等）全部由乙方承担。乙方承担的上述费用，计算或分摊方法、支付方式和时间均按国家规定收费标准支付。

**六、甲乙双方的权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1．对该资源开发利用进行监督，保证该资源按照相关法律、政策及合同约定的用途合理利用。

2．甲方应尊重乙方在承包该资源上的生产经营自主权，不干涉乙方的合法经营活动。

3．甲方签订合同时须提供该资源使用权承包的合法手续，包括村“三委会”或社员（代表）大会讨论承包事项的记录决议等，确保资源能够正常使用。

（二）乙方的权利和义务

1．按照相关法律、政策及合同约定的用途和期限，有权依法利用和经营所承包的资源。

2．享有承包资源上的收益权。

3．竞得人应保护自然资源，搞好水土保持，合理利用资源。不准进行掠夺性经营，不得在承包范围内搭建建筑物。

4．乙方承包经营所需要的手续由乙方负责办理，费用由乙方负担，但需要甲方协助或提供与承包资源有关的手续、资料的，甲方有义务提供和协助。

**七、合同的转包、退包**

（一）在本合同有效期内，乙方经过甲方书面同意，遵照自愿、互利的原则，可以将承包的资源全部或部分转包给第三方，同时相应的权利与义务一同转接。

（二）转包时要签订转包合同，并由甲方鉴证，不得擅自改变原来承包合同的内容。

（三）本合同转包后，甲方与乙方之间仍应按原承包合同的约定行使权利和承担义务；乙方与第三方按转包合同的约定行使权利和承担义务。

（四）乙方中途不得无故退包，如遇特殊情况确需进行退包的，则须提前2个月书面通知甲方，经甲方同意后，方可办理退包手续；承包期不足一个月的按一个月收取承包款，剩余已付承包款无息退还，承包期不满一年的履约保证金不予退还。

**八、合同的变更和解除**

（一）本合同一经签订，即具有法律约束力，任何单位和个人不得随意变更或者解除，经甲乙双方协商一致签订书面协议方可变更或解除本合同。

（二）在合同履行期间，任何一方法定代表人或人员的变更，都不得因此而变更或解除本合同。

（三）本合同履行中，如因不可抗力等因素致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担责任。

（四）本合同履行期间，如遇国家或集体需要拆迁征用，乙方应无条件服从，本合同提前终止，甲方负责将未到期部分承包款退还，有关拆迁政策按政府规定并由甲方帮助协调落实。

（五）本合同期满，如继续承包，在同等条件下，乙方享有优先权。

（六）承包期满或合同解除时，乙方应在合同终止前恢复原状，乙方由于不可抗力导致在规定期限内不能将资源恢复原状的，应事先取得甲方同意，否则，甲方有权没收履约保证金，作为恢复原状的费用。乙方有权将投资的设备等自行搬离，承包范围内的资源及其附着物（与该资源不可分离的部分）所有权归本合作社所有，乙方不得强行分离，且甲方不作任何经济补偿。乙方清场期限为合同期满或合同提前解除后10日以内，如逾期未清场的，甲方有权以废弃物予以处理。

**九、违约责任**

（一）在合同履行期间，任何一方违反本合同的约定，视为违约，对另一方造成损失的，有双方协商或委托有评估资质的中介机构评估损失金额，违反约定一方负责赔偿。

（二）乙方必须合法经营，承包期间，乙方如有违反国家法律、法规及政府相关文件规定的，甲方有权提前终止本合同，因提前终止合同所造成的损失由乙方承担。

（三）乙方未经甲方同意不得改变资源存在状态，不得擅自转包给他人，乙方擅自改变或擅自转包他人的，甲方有权提前终止合同，因提前终止合同所造成的损失由乙方承担。

（四）承包期限内甲方必须保证无其他集体或个人对乙方所承包的资源提出任何异议，如果出现上述情况由甲方负责处理，如甲方处理不当而给乙方造成了经济损失由甲方负责赔偿。

**十、合同纠纷的解决办法**

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，双方同意向余姚市人民法院提起诉讼。

**十一、**本合同未尽事宜，可由双方约定后作为补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**十二、**其他约定

本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份。

附：村“三委会”或成员（代表）大会讨论承包事项记录（决议）复印件；

甲方（盖章）: 乙方（盖章）:

法定代表人或受委托人（签字）: 法定代表人或受委托人（签字）:

身份证号码：

联系电话： 联系电话：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日