**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：余姚市保障房公司2处房屋租赁权网络拍卖会

**拍卖标的：**余姚市保障房公司2处房屋5年的租赁权

**拍卖时间：**2025年3月19日上午9:30—10:00（延时除外）

**拍卖方式：**网络拍卖

公司地址：余姚市谭家岭东路2号南雷大厦29楼

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》及其他相关文件，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**

**标的物1**：余姚市冶山路625号-663号（单号）等9处房屋租赁权。出租面积：2155.38平方米；证载用途：商业；现状：空置；出租年限：5年；起拍价：人民币369863元/年；竞买保证金：人民币70000元。

**标的物2**：余姚市安山路9号房屋租赁权。出租面积：1286.89平方米；证载用途：商业；现状：空置；出租年限：5年；起拍价：人民币233184元/年；竞买保证金：人民币50000元。

**注：**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：按第1年租金成交价的20%收取（四舍五入，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。待租赁期届满或非买受人原因解除合同的，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（按交款当日的银行同期活期存款利率计息）。

（二）租金实行按年支付、先付后用的原则，第二年租金须在第一年度到期前的1个月付清，以此类推。

（三）未经委托人同意，买受人不得擅自将标的物转租、转借及分租或以其他方式变相转租。如买受人要求进行退租的，则须提前2个月书面通知委托人，经委托人同意后，方可办理退租手续；租赁期不满一年的履约保证金不予退还。

（四）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（如买受人是个人：以标的物注册营业执照，该执照登记的法定代表人、负责人或经营者须与买受人姓名相一致；如买受人是单位：以标的物注册营业执照，该执照登记的单位名称须与买受人名称相一致，或为买受人分支机构），涉及的各项税费等由买受人自行承担，与委托人无涉。证照办理完成后，买受人须及时向委托人报备，否则属买受人违约；发生不利后果均由买受人承担。如因建设、消防、环保、卫生、市场监督管理、城市综合管理或者不可抗力等因素导致买受人无法开业或者营业的，委托人不负任何责任。

（五）买受人的经营范围必须符合法律法规、规章等相关规定，不得从事餐饮等影响周边环境和房屋安全的活动，同时在经营或装修过程中应当做好防水、防火、隔热、降噪等基本措施，不得产生超过环保标准的噪音和污染。

（六）买受人不得在标的物内任意改变主体结构，需要对标的物进行装修的，由买受人报送相关技术等部门，特别是消防等职能部门审批同意后，方可对标的物按规定进行装修，由此产生的费用和责任均由买受人承担。买受人在装修期间须谨慎作业、安全施工，确保各项安全措施，尽量降低对相邻租户和周边居民、企事业单位的影响。

（七）买受人负责标的物的正常维修和维护，并承担一切费用，但主体结构或非买受人过错导致墙体开裂情况由委托人进行维修。

（八）买受人应当严格按照有关部门管理规定做好消防、环保等相关工作，因工作措施不到位而产生责任事故的，该事故责任及经济损失（包括第三人的人身损害和财产经济损害）由买受人承担，与委托人无涉。

（九）租赁期间，如遇政府规划调整等原因需提前收回标的物的，委托人有权解除合同，但须提前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物，委托人不承担任何形式的补偿。剩余租金（从买受人实际归还标的物之日起，按日计算）和履约保证金（按交款当日的银行同期活期存款利率计息）予以返还。

（十）租赁期满或合同提前解除时，买受人返还标的物时应当符合委托人出租给买受人时的状态。返还时，应经委托人验收认可，并互相结清各自应当承担的费用。买受人有权将投资的动产自行处理，固定装饰物所有权归委托人所有，且委托人不做任何经济补偿。买受人搬迁期限为租赁期满或合同提前解除后10天以内，买受人逾期未搬的，双方约定建筑物内所有动产视为买受人废弃物予以处理。

（十一）其他内容详见附件《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地予以接受，交纳的竞买保证金（按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。

**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，产生最终买受人。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，对当前价格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，则买受人为该应价最高的竞买人。

**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（按银行同期活期存款利率计息）；买受人的竞买保证金（按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2025年3月24日下午4时前**（以实际到账为准）**向委托人一次性付清第1年租金成交款和履约保证金，同时向拍卖人支付第1年租金成交价4%的买受佣金，然后与委托人签订《房屋租赁合同》。

**租金和履约保证金请汇入委托人账户**（户名：余姚市保障性住房建设投资开发有限公司；开户行：工商银行余姚江南支行；账号：3901310109000084289）。

**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，由委托人出具租金发票。

**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：**签订《房屋租赁合同》后由委托人交付标的物给买受人。

**第十五条 拍卖结果公告：**《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（甬易阳光）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

2025年3月4日

附：《房屋租赁合同（样本）》