**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：肖东二小西侧预征田块租赁权网络拍卖会

**拍卖标的**：肖东二小西侧预征田块5年的租赁权

 **拍卖会时间：**2025年3月6日上午9:30—10:00（延时除外）

**拍卖方式：**网络拍卖

公司地址：浙江省余姚市谭家岭东路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：**肖东二小西侧预征田块租赁权，位于兰江街道夏巷村。出租面积：约25亩；标的物无权证；现状：空置；出租年限：5年；租金起拍价：人民币13750元；竞买保证金：人民币3000元，履约保证金10000元。

**特别提示（风险）**：

（一）承租期间，买受人仅限于种植粮食性作物，不得进行掠夺性经营，不得毁坏农田。

（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《农村（集体）资源租赁合同（样本）》条款方可参加拍卖：**

（一）签订《农村（集体）资源租赁合同》前，买受人须向委托人支付**履约保证金：人民币10000元。**履约保证金收取后，委托人应向买受人开具收款凭证。待租赁期届满或非因买受人违约合同解除时，租赁双方无纠纷，由委托人一次性退还（按银行同期活期存款利率计息）。

（二）租金一年一付，先付后用，具体按《农村（集体）资源租赁合同》的约定实施，若买受人超过60日仍未支付租金的，则委托人有权提前解除合同、收回标的物，并且不予退还履约保证金。

（三）买受人不得搭建临时性或永久性建筑物，否则一切责任和损失自负。

（四）买受人应保护自然资源，搞好水土保持，合理利用资源。

（五）租赁经营所需要的手续由买受人负责办理，费用由买受人负担，但需要委托人协助或提供与租赁资源有关的手续、资料的，委托人有义务提供和协助。

（六）未经委托人同意，买受人不得自行转租。如遇特殊情况确需进行退租的，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；租期不足1个月的按1个月收取租金，剩余已付租金无息退还，租赁期不满1年的履约保证金不予退还。

（七）如遇国家或集体需要征用标的物的，买受人应无条件服从，《农村（集体）资源租赁合同》提前终止，委托人负责将未到期部分租金退还，有关征用政策按政府规定并由委托人帮助协调落实，但委托人不承担违约责任和任何形式的补偿。

（八）租赁期满或合同解除时，买受人应在合同终止前恢复原状，由于不可抗力导致在规定期限内不能将资源恢复原状的，应事先取得委托人的同意，否则，委托人有权没收履约保证金，作为恢复原状的费用。买受人有权将其投资的设备等自行搬离，收割自行种植的农作物，清场期限为合同期满或合同提前解除后15日以内，如逾期未清场的，委托人有权以废弃物予以处理。

（九）其他内容详见《农村（集体）资源租赁合同（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(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）竞买人在竞买平台上注册的账户和密码是参加平台竞买的必要依据，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在竞买前，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《农村（集体）资源租赁合同》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19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2000元的买受佣金，然后与委托人签订《农村（集体）资源租赁合同》。

**第1年租金成交款和履约保证金请汇入委托人账户**（户名：余姚市兰江街道夏巷村股份经济合作社；开户银行：余姚市农村合作银行肖东支行；账号：201000047860060）。

**买受佣金请汇入拍卖人账户**（户名：宁波阳明拍卖有限公司；开户银行：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《农村（集体）资源租赁合同》后由委托人交付标的物给买受人。

**第十五条 拍卖结果公告：**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6日

附：《农村（集体）资源租赁合同（样本）》

**农村（集体）资源租赁合同（样本）**

出租人：余姚市兰江街道夏巷村股份经济合作社 （以下简称“甲方”）

承租人： （以下简称“乙方”）

根据《 中华人民共和国民法典》 及相关的法律法规和政策的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经公开拍卖确定，就甲乙双方租赁有关事宜，订立本合同。

**一、面积、位置**

甲方将位于肖东二小西侧预征田块租赁权（以下简称“该资源”）出租给乙方使用，出租面积约25亩（具体面积、位置等最终经双方确认以实际占地范围为准）。

**二、经营模式：**仅限于种植粮食性作物，不得进行掠夺性经营，不得毁坏农田。

未经甲方许可，乙方不得改变经营模式。

**三、租赁期限**

该资源租赁经营期限为 5 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

**四、租金及支付方式**

（一）租金为人民币 元/年，5年租金合计人民币 元。

（二）租金支付方式：一年一付，先付后用，乙方应提前一个月将后1年租金交至甲方，以此为推。其中：

第1年租金在签订本合同前已支付；

第2年租金人民币 元须在 年 月 日前支付；

第3年租金人民币 元须在 年 月 日前支付；

第4年租金人民币 元须在 年 月 日前支付；

第5年租金人民币 元须在 年 月 日前支付；

**收款单位：余姚市兰江街道夏巷村股份经济合作社**

**开户银行：余姚市农村合作银行肖东支行**

**帐 号：201000047860060**

（三）乙方在交纳租金时，务必在“用途”或“备注”栏中注明“XX租金”。如甲方的开户行和帐号变更，甲方应及时书面通知乙方。

（四）甲方收取租金后，出具宁波市农村集体经济组织统一收据给乙方。

（五）乙方应按要求向甲方按时、足额支付租金；若逾期则属乙方违约。

**五、履约保证金**

双方签订本合同前，乙方应向甲方缴纳**履约保证金：人民币10000元**。履约保证金收取后，甲方应向乙方开具收款凭证。待租赁期届满或非因乙方违约合同解除时，租赁双方无纠纷，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率计息）。

如遇乙方拖欠租金及发生其他等违约情形时，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。

 **六、甲乙双方的权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1.甲方有权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.甲方有权按照合同约定按时、足额收取租金。

3.甲方应尊重乙方在租赁该资源上的生产经营自主权，不干涉乙方的合法经营活动。

4.甲方签订合同时须提供该资源使用权租赁的合法手续，包括村“三委会”或社员（代表）大会讨论租赁事项的记录决议等，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，乙方有权依法利用和经营所租赁的资源，并自行承担使用过程中涉及的各项税、费，未依法依规使用资源导致的各类责任和处罚的，由乙方自行承担。

2.享有租赁资源上的收益权。经甲方同意，乙方可自行添置设备，费用自行承担。

3.不得搭建临时性或永久性建筑物，否则一切责任和损失自负。

4.保护自然资源，搞好水土保持，合理利用资源。

5.租赁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租赁资源有关的手续、资料的，甲方有义务提供和协助。

6.乙方不得将资源抵押给第三方进行借贷或有其他损害甲方或第三方权益的行为。

7.乙方需合理安排作物种植周期，确保在合同期届满时收割完毕。

**七、合同的转租、退租**

（一）在本合同有效期内，未经过甲方同意，乙方不得自行转租。

（二）如遇特殊情况确需进行退租的，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，剩余已付租金无息退还，租赁期不满1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租金退还，有关征用政策按政府规定并由甲方帮助协调落实。

（五）本合同期满，如乙方继续租赁且履约情况良好，在同等条件下，乙方享有优先权。如乙方存在租赁期满时未及时结清租金等相关费用、逾期未清场等违约情况的，自动丧失优先权。

（六）租赁期满或合同解除时，乙方应在合同终止前恢复原状，由于不可抗力导致在规定期限内不能将资源恢复原状的，应事先取得甲方的同意，否则，甲方有权没收履约保证金，作为恢复原状的费用。乙方有权将其投资的设备等自行搬离，收割自行种植的农作物，乙方清场期限为合同期满或合同提前解除后15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）如乙方逾期支付租金，甲方可按欠款金额收取每日1‰的违约金，若超过60日仍未支付租金的，则甲方有权解除本合同，收回该资源，并且不予退还履约保证金。

（三）如乙方违反国家法律、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。

（四）不得擅自转租给他人，乙方擅自改变或擅自转租他人的。属违约，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。

（五）租赁期限内如出现其他集体或个人对乙方所承租的资源提出异议的，则由甲方负责处理，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）大会讨论租赁事项记录（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：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日