**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：余姚市城西工业开发建设有限公司部分场地租赁权网络拍卖会

**拍卖标的：**余姚市城西工业开发建设有限公司部分场地5年的租赁权

**拍卖时间：**2025年4月21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：**余姚市城西工业开发建设有限公司部分场地租赁权，位于阳明街道马鞍山路与丰立路交界处。总出租面积：约2945平方米，其中地上停车位38只，面积：998.5平方米，绿地面积：1946.5平方米；标的物无权证；现状：空置；出租年限：5年；起拍价：人民币300000元/年；竞买保证金：人民币90000元。

**注:（一）标的物交付时间**：委托人于2025年10月31日前完成标的物的建设，待完成建设后交付标的物给买受人。若竞买人急需使用标的物的，务必谨慎竞买，委托双方声明不作任何保证。

（二）标的物无水电。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。因标的物现状引发的纠纷均由买受人自由承担，委托人有权从竞买保证金中直接扣除维权费用。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《场地租赁合同（样本）》条款方可参加拍卖：**

（一）签订《场地租赁合同》前买受人须向委托人交纳履约保证金：**按第1年租金成交价的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，租赁双方无纠纷，由委托人一次性退还履约保证金（按银行同期活期存款利率计息）。

（二）租金实行前两年一次性支付，后三年按年支付、先付后用的原则，买受人应提前1个月将下一年租金交至委托人。

（三）买受人租赁标的物必须符合法律、法规等相关规定，且不得从事影响周边环境及危害标的安全的经营活动，禁止经营危化品、易燃易爆物品存储等高危业务，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。

若买受人经营机动车停车收费的，须按余发改价【2021】10号文件执行，且不得高于公园停车场收费标准；若标的物上需经营充电场站的，则须由委托人投建，买受人须无条件配合，相应的收益归委托人所有。

（四）未经委托人同意，标的物不得擅自转租、转借或以其他方式变相转租。

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，经委托人书面同意后，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。

（五）租赁期间，买受人须完成以下各项工作，并承担由此造成的费用及责任，否则委托人有权解除合同，且履约保证金不予退还：

1.标的物的维修、维护、保洁及绿化养护等工作；

2.马鞍山路南段（即丰立路段至通环路段）道路保洁工作（按三级道路保洁标准实施）；

3.标的物南侧公厕的日常维修、维护以及保洁工作（须专人负责），做到“十无、六净、三通”的管理标准，确保每天24小时全天免费向公众开放。

（六）买受人应严格按照有关部门管理要求做好安全、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（包括第三方的经济责任）由买受人承担，与委托人无涉。

（七）买受人不得在标的物上任意搭建固定建筑物和构筑物。如确实需要，事先必须征得委托人同意并报相关职能部门批准。如遇政府拆违，必须无条件服从拆除，且委托人不作任何补偿。合同期满后，委托人有权要求买受人将临时建筑予以拆除，恢复标的物原样。如委托人要求买受人保留临时建筑的，则买受人须将临时建筑按现状交付给委托人，但委托人不承担作价补偿。

（八）买受人应依法依规开展经营活动，否则由此导致的投诉、信访、质疑或引发相关法律纠纷、行政处罚、民事赔偿等后果的，一切责任均由买受人承担，与委托人无涉。

（九）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。剩余租金（从买受人按要求时间归还标的之日起，按日计算，不计息）和履约保证金予以返还，如买受人不予配合的委托人有权按租赁期满的相关约定进行处置。

（十）租赁期届满或合同解除时，买受人返还标的物时应当符合正常使用后的状态。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。买受人有权将自行添置的各类财产收回，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，包括钢棚、绿化、场地硬化及车辆道阐系统等）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。买受人搬迁期限为租赁期届满或合同提前解除后10天以内，如逾期未搬的，委托人有权按废弃物予以处理。

买受人逾期归还标的物的，则应按原租金标准的2倍向委托人支付占用期间侵占费，且委托人有权随时收回标的物并且不予退还履约保证金。

（十一）其他内容详见《场地租赁合同（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《场地租赁合同》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：**承租人须在2025年4月24日下午4时前**（以实际到账为准）**向委托人一次性付清前2年租金成交款和履约保证金，同时向拍卖人支付买受佣金（人民币8000元），然后于2025年4月25日- 4月28日（上午9:00-11:00，下午2:00-4:00，节假日除外）与委托人签订《场地租赁合同》。

**租金和履约保证金请汇入委托人账户**（户名：余姚市城西工业开发建设有限公司；开户银行：中国工商银行余姚分行；账号：3901310009001116366）。

**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，租金发票由委托人提供。

**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《场地租赁合同》、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 标的物交付时间**：委托人于2025年10月31日前完成标的物的建设，待完成建设后交付标的物给买受人。

**第十五条 拍卖结果公告：**《场地租赁合同》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《场地租赁合同》，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4月3日

附件：《场地租赁合同（样本）》

**场地租赁合同（样本）**

(合同编号： )

**出租人：余姚市城西工业开发建设有限公司 （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》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规规定，甲、乙双方在自愿、公平和诚实信用的基础上，就场地租赁事宜，经公开拍卖确定，订立本合同。

**第一条 标的基本情况及用途**

（一）甲方同意将阳明街道马鞍山路与丰立路交界处部分场地出租给乙方使用（以下简称（“标的”）。总出租面积：约2945平方米，其中地上停车位38只，面积：998.5平方米，绿地面积：1946.5平方米；标的无权证。

（二）乙方租赁标的必须符合法律、法规等相关规定，且不得从事影响周边环境及危害标的安全的经营活动，禁止经营危化品、易燃易爆物品存储等高危业务，并保证在租赁期间严格遵守国家和甲方有关标的使用的规定。

若乙方经营机动车停车收费的，须按余发改价【2021】10号文件执行，且不得高于公园停车场收费标准；若标的上需经营充电场站的，则须由甲方投建，乙方须无条件配合，相应的收益归甲方所有。

（三）甲方已告知乙方该标的设定抵押的情况： 。租赁期间，甲方有权将该标的设定或再次设定为抵押物，乙方应予以配合。

（四）甲方按标的现状出租，本合同签订时，乙方已到现场查看了解并同意按标的现状承租。现有附属设施、设备状况的有关事宜，作为甲方向乙方交付标的和本合同终止时乙方向甲方返还标的的验收依据。

**第二条　租赁期限及交付日期**

　 （一）乙方租用标的的期限为5年，即自 年 月 日起至 年 月 日止，包括首尾两天。
　 （二）标的交付日： 年 月 日。

**第三条　租金、租金支付时间及方式**

 （一）**租金：**在本合同租期内，该标的租金为人民币 元/年，大写（人民币 元整/年）。

 （二）**租金支付时间：**租金前两年一次性支付，后三年实行按年支付，先付后用的方式。前两年租金已在本合同签订前付清，第三年租金在上一年度到期前1个月内通过乙方账户缴纳支付至甲方账户，以此类推。

  **收款单位名称：余姚市城西工业开发建设有限公司**

**开户银行： 中国工商银行余姚分行**

**账 号：3901310009001116366**

（三）**租金支付方式：**转账方式。

 （四）甲方收取租金后，开具发票给乙方。

　　**第四条　履约保证金**　 （一）签订本合同前由乙方向甲方交纳**履约保证金**：按第一年租金的20%收取（整取到千位），即人民币元。履约保证金收取后，甲方应向乙方开具收款凭证。待租赁期满或合同解除时，租赁双方无纠纷，由甲方一次性退还履约保证金**（按银行同期活期存款利率计息）**。

（二）在租赁期内，如遇违约情形时，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，乙方应及时补足（接甲方通知后在10日内补足），否则甲方有权终止合同且不予退还履约保证金。

**第五条 标的交接、使用及维修**

（一）甲方按标的的现状交付给乙方使用，涉及经营的相关证照由乙方自行向有关部门申请办理，涉及的各项税费等由乙方自行承担，与甲方无涉。

（二）标的物不通水、电。如乙方需要，须自行向相关部门申请安装，甲方予以协助，在办理过程中所涉及的一切费用、责任均由乙方承担。待租赁合同终止或者解除时，乙方搬离标的时不得拆除前述的水电设施，且甲方不作任何补偿。

（三）租赁期间，乙方须完成以下各项工作，并承担由此造成的费用及责任：

1.标的的维修、维护、保洁及绿化养护等工作；

2.马鞍山路南段（即丰立路段至通环路段）道路保洁工作（按三级道路保洁标准实施）；

3.标的南侧公厕的日常维修、维护以及保洁工作（须专人负责），做到“十无、六净、三通”的管理标准，确保每天24小时全天免费向公众开放。

（四）乙方应严格按照有关部门管理要求做好安全、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（包括第三方的经济责任）由乙方承担，与甲方无涉。

（五）乙方应依法依规开展经营活动，否则由此导致的投诉、信访、质疑或引发相关法律纠纷、行政处罚、民事赔偿等后果的，一切责任均由乙方承担，与甲方无涉。

（六）乙方不得超范围安装广告牌（包括店名牌等），否则甲方有权要求乙方整改或者拆除，拆除费用由乙方承担。

（七）乙方不得在标的上任意搭建固定建筑物和构筑物。如确实需要，事先必须征得甲方同意并报相关职能部门批准。如遇政府拆违，必须无条件服从拆除，且甲方不作任何补偿。合同期满后，甲方有权要求乙方将临时建筑予以拆除，恢复标的原样。如甲方要求乙方保留临时建筑的，则乙方须将临时建筑按现状交付给甲方，但甲方不承担作价补偿。

 **第六条 转租、转借及退租**

未经甲方同意，标的不得擅自转租、转借或以其他方式变相转租。

如遇特殊情况确需进行退租的，则须提前2个月书面通知甲方，经甲方书面同意后，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。

**第七条 违约责任**

（一）有下列情形之一，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还，乙方应向甲方赔偿由此所造成的损失：
　　1.乙方未按本合同约定期限交纳租金逾期2个月的；
　　2.乙方擅自转租、转借或以其他方式变相转租的；

3.乙方不按规定标准收费或不配合甲方投建充电站场的；

4.乙方不承担本合同第五条第三款的约定；
　　5.乙方利用标的进行非法活动，或损害公共利益或者他人利益的；
 6.乙方违反安全、环保等相关法律法规规定及本合同约定，不及时消除安全隐患的；

7.乙方逾期归还标的的，则应按原租金标准的2倍向甲方支付占用期间侵占费；

8.乙方在标的上任意搭建固定建筑物和构筑物的；

9.乙方出现其他违约事项，经甲方多次催告后仍拒不改正的。
　 （二）有下列情形之一，乙方有权解除本租赁合同，甲方应向乙方赔偿由此所造成的损失，包括但不限于装修（正常折旧、损耗除外）、搬迁等费用及损失：
　　1.甲方迟延交付标的2个月以上；
　　2.甲方违反本租赁合同约定，使乙方无法按约定用途使用标的。
 　 乙方因上述情形解除合同的，应书面通知甲方。已占用标的的，应及时搬离。
　 （三）乙方拖欠租金的，应向甲方支付违约金，违约金金额为：拖欠金额乘以拖欠日乘以万分之六。

**第八条　合同终止（解除）**

租赁期届满或合同解除时，乙方返还标的时应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并互相结清各自应当承担的费用。乙方有权将自行添置的各类财产收回，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，包括钢棚、绿化、场地硬化及车辆道阐系统等）所有权归甲方所有，乙方不得拆除，且甲方不作任何经济补偿。乙方搬迁期限为租赁期届满或合同提前解除后10天以内，如逾期未搬的，甲方有权按废弃物予以处理。

 **第九条 终止本合同的其他情形**

有下列情形之一的，甲方有权解除合同，但至少提前2个月书面通知乙方；乙方应无条件服从并及时归还标的，甲方不承担作价补偿，剩余租金（从乙方按要求时间归还标的之日起，按日计算，不计息）和履约保证金予以返还，如乙方不予配合的，甲方有权按租赁期满的相关约定进行处置：

1.政府决定征用、收回、拆除标的的；
　 2.城市建设施工或城市基础设施改造施工的；

3.在租赁期间因不可抗力情形导致毁损、灭失的；

4.甲方需要对该地块进行房地产开发或整体转让时。

**第十条 解决争议的方式**

甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决；协商不成或不愿意协商的，向甲方所在地人民法院提起诉讼。
 **第十一条 其他条款**

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款为本合同不可分割的一部分，经双方签章后与本合同具有同等法律效力。

甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任已清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定追究违约责任。

甲方联系地址： ，邮编：315400，电话： ，

证件号码： 。

乙方联系地址： ，邮编： ，电话 ，证件号码： 。

甲、乙双方如向前述对方联系地址以挂号信等方式邮寄法律文书或通知等，邮件发出后三日不退回即视为法律文书或通知等已送达对方。

本合同一式叁份，经双方签字或盖章生效。其中：甲方持贰份、乙方持壹份。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

签订日期：　　年　 月 日 　 签订日期：　　年　 月 日