**宁波阳明拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：余姚市牟山镇振中路6号商铺租赁权网络拍卖会

**拍卖标的：**余姚市牟山镇振中路6号商铺5年的租赁权

**拍卖时间：**2025年9月26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：0574-62651915、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：**余姚市牟山镇振中路6号商铺租赁权。出租面积：188.33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34400元/年；竞买保证金：人民币7000元。

**注：**标的物按现状拍卖和交付，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，委托双方均不承担拍卖标的的瑕疵担保责任，请竞买人慎重决定竞买行为。因标的物现状引发的纠纷均由买受人自行承担，委托人有权从竞买保证金中直接扣除维权费用。一旦报名参与竞买，即视为对标的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租金、水电费等费用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。

（二）租金实行按年支付、先付后用的原则，买受人应提前1个月将下一年租金交至委托人，同时按年支付物业管理费(1元/平方米/月）。

（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。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。

（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，涉及的各项税费等由买受人自行承担，与委托人无涉。

（五）结合标的物现有结构属性以及无排烟管道等情形，同时考虑到消防安全隐患、环境污染等因素，委托人要求买受人的经营范围必须符合法律法规等相关规定，且不得从事重餐饮等使用明火或易燃易爆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。

（六）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。

（七）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。

（八）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9月30日下午4时前**（以实际到账为准）**向拍卖人一次性付清第1年租金成交款和第1年租金成交价5%的买受佣金，同时向委托人支付履约保证金，然后于2025年10月9日-10月10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》。

**第1年租金成交款及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）。

**履约保证金请汇入委托人账户**（户名：余姚市牟山湖开发有限公司；开户银行：浦发银行余姚支行；账号：94060155260001583）。

拍卖人出具买受佣金发票和第1年租金成交款收据，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《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于买受人。

**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9月18日

附件：《房屋租赁合同（样本）》

**房屋租赁合同（样本）**

出租人：余姚市牟山湖开发有限公司 （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，就房屋租赁事宜，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）甲方同意将位于 （以下简称“标的”）出租给乙方使用。出租标的面积：约 平方米，证载用途： 商业 。

（二）结合标的物现有结构属性以及无排烟管道等情形，同时考虑到消防安全隐患、环境污染等因素，甲方要求乙方的经营范围必须符合法律法规等相关规定，且不得从事重餐饮等使用明火或易燃易爆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甲方有关标的物使用的规定。

（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。现有装修、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**

（一）乙方租用标的的期限为 年，即自 年 月 日起至 年 月 日止。

**第三条　租金、租金支付时间及方式**

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

（二）**租金支付时间**：租金实行按年支付，先付后用的方式。第1年租金已在本合同签订前付清，第2年租金在第一年度到期前 1个月内通过乙方账户缴纳至甲方账户，以此类推。

收款单位：余姚市牟山湖开发有限公司

开户银行：浦发银行余姚支行

帐 号：94060155260001583

（三）**租金支付方式：**转账方式。

（四）甲方收取租金后，开具租金发票给乙方。

**第四条　履约保证金及其他费用**

（一）签订本合同时由乙方向甲方交纳履约保证金: 元**（按第1年租金的20%收取，四舍五入，整取到千位）**。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，且乙方结清水、电、气、物业管理费等租赁期间费用，交还钥匙，并在工商登记注销或变更经营地后，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）如遇乙方拖欠标的租金、水电费等费用及发生其他违约情形时，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，乙方应在接甲方通知后在10日内补足。

（三）其他费用：甲、乙双方约定，使用租赁标的期间所发生的费用（包括但不限于水 、电 、煤气 、通讯 、设备、物业管理费1元/平方米/月、垃圾搬运费等）全部由乙方承担。乙方承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间均按国家规定收费标准支付。

**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）乙方负责标的的正常维修和维护，并承担一切费用，但主体结构、屋面及外墙面由甲方负责，乙方发现主体结构、屋面及外墙面需维修时，应及时书面告知甲方，如无告知，甲方不承担任何损失。

（三）乙方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）均由乙方承担，与甲方无涉。

（四）乙方不得利用标的进行违法活动，积极配合相关部门的检查；乙方须独立承担一切经济及安全法律责任，与甲方无涉。

（五）乙方装修时不得在标的内任意改变主体结构，需要对标的外立面和内部装修改造时，须将设计方案报甲方备案，若需经相关职能部门批准的，由乙方自行办理相关审批手续并承担费用；同时乙方应将自行装修的图纸给予甲方一份，并承诺自行装修的标的安全牢固，符合安全要求。

（六）如乙方需对标的现有配备的水、电设施进行改造、升级、扩容的，由此产生的费用和责任均由乙方承担。本合同终止（或解除），乙方搬离标的时不得拆除前述的水电设施产权归甲方所有，且甲方不作任何补偿。

（七）乙方不得超范围安装广告牌（包括店名牌等）、搭建临时构建物，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。

**第六条 转让、转租、转借及分租**

（一）在租赁期内，甲方有权自行出售标的，但应提前2个月书面通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权；乙方收到通知后1个月内未书面主张优先购买权的，视为放弃优先购买权。

（二）标的未经甲方同意，乙方不得擅自将标的转租、转借及分租。

**第七条 解除本合同的条件及违约责任**

（一）有下列情形之一，甲方有权解除本合同：

1、乙方未按本合同约定期限及时、足额支付租金以及其他相关费用逾期满30日的。

2、乙方未按本合同约定补足履约保证金逾期满30日的。

3、乙方擅自转租、转借及分租的。

4、乙方利用标的进行非法活动。

5、乙方不承担维修和维护责任致使标的严重损坏，或经甲方代为维修后，拒不承担维修费用的。

6、乙方违反安全生产、消防等相关法律法规规定及本合同约定，不及时消除安全生产隐患或消防隐患，导致损害公共利益或者他人利益的，经书面通知仍不整改或整改不到位、或致使发生安全生产或消防事故的。

7、乙方在标的内任意改变主体结构、搭建建筑物和构筑物、未经甲方书面同意对标的外立面和内部装修改造的。

8、乙方违反本合同第八条第（二）约定，致使甲方工作人员被追究刑事责任的。

9、乙方违反本合同第一条第（三）约定，不配合甲方办理抵押手续的。

10、乙方出现其他违约事项，经甲方多次催告后仍拒不改正的。

因乙方存在上述情况，甲方采取法律途径进行诉讼的，相应的诉讼费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等）均由乙方承担。

（二）有下列情形之一，乙方有权解除本合同：

1、甲方迟延交付标的2个月及以上的。

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）特殊情况下解除本合同：

1、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个月书面通知乙方，乙方应无条件服从并及时归还标的，甲方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，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政府补偿费用归甲方所有，但乙方自行装修和添置的设施设备政府补偿归乙方所有,并且甲方不作任何补偿。

2、如乙方要求进行退租的，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，剩余已付租金退还，但履约保证金不予退还。

3、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，任何一方均可提前解除本合同，且双方互不承担责任。租金按照实际使用时间计算，多退少补，履约保证金予以返还。

4、甲方将整体产权转让时或收回自用的，乙方应无条件服从并及时归还标的，甲方不承担违约责任和任何形式的补偿。

（四）甲方的违约责任：

1、甲方逾期交付标的的，应向乙方支付违约金，违约金每日按年租金额的万分之五计算。

2、因甲方原因致使乙方解除本合同的，租金按照实际使用时间计算，多退少补，履约保证金予以返还并向乙方支付违约金，违约金按解除本合同时的年租金额的20%计算。

（五）乙方的违约责任：

1、乙方逾期支付租金或补足履约保证金的，应向甲方支付违约金，违约金每日按逾期支付租金额或应补足履约保证金额的万分之五计算。

2、因乙方原因致使甲方解除本合同的，租期不足1个月的按1个月收取租金，剩余已付租金退还，但履约保证金不予返还，并向甲方支付违约金，违约金按解除本合同时的年租金额的20%计算。

3、租赁期满或合同解除时，乙方逾期交还标的的，应向甲方支付租赁期届满之年或合同解除之年的年租金标准的支付占用期间使用费，并向甲方支付违约金，违约金为占用期间使用费的1倍。

**第八条 廉政约定**

（一）双方必须严格遵守党和国家有关法律法规，双方的各项业务活动必须公开、公正、诚信、透明，不得获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益。发现其中一方及其工作人员在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，另一方应及时提醒或向其上级主管部门举报。

（二）承诺内容

1、合同双方工作人员不得索要或收受对方一切贿赂或行贿对方工作人员。

2、甲方工作人员不得参与或介绍亲朋参与与乙方有关的经营活动，不得介绍亲朋到乙方工作。

3、双方不得组织或参加有可能妨碍双方公正公务的宴请及娱乐活动。

4、甲乙双方不得为谋取不正当利益擅自与对方工作人员就租赁关系的各项相关事项进行私下商谈或者达成默契。

（三）违约条款

1、甲方及其工作人员违反上述规定，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

2、因乙方违反上述约定导致甲方工作人员违反上述规定的，视情节轻重，甲方扣除乙方10%—50%的履约保证金。

**第九条　标的返还约定**

1、乙方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及其附属设施，乙方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）所有权归甲方所有，乙方不得拆除，且甲方不作任何经济补偿。超过10日的，甲方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，甲方有权以废弃物予以处理。

2、乙方返还所租赁标的及其附属设施应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收签字认可，并相互结清各自应当承担的费用。

**第十条 解决争议的方式**

合同未尽事宜双方协商解决；协商不成及合同履行过程中发生争议，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**第十一条 其他条款**

甲方联系地址：

甲方联系电话：

乙方联系地址：

乙方身份证号：

乙方联系电话：

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、盖章后生效。其中：甲方持贰份、乙方持壹份。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或 法定代表人或

其授权代表（签字）： 其授权代表（签字）**：**

合同签订日期： 年　 月 日