商业房产及附带车位租赁权拍卖

竞 买 须 知

第一章　拍卖标的

一、 本次拍卖标的

商业房产一处及附带 39 个车位的租赁权：位于鞍山市铁东区南胜利路 47 号，建筑面积约 3500㎡，-1-3 层、车位 39 个，整体出租，租期五年，租金起拍价 420 万元/年，竞买保证金 40 万元，同等价位原承租人享有优先承租权。

本次拍卖资产租赁权的起拍价为裸租的年租金，上打租，租金不包括租期内的房产维修、加固、保养费、保险费、房屋出租的税费等费用；新的承租人需在租期内自行配置相应数量的消防器材并定期对消防器材进行检查、维护和保养；承租人在合同期内投入的内部改造、装修等形成的依附于房产的不动产在租赁期满后无偿归出租方所有，不得拆除和提出赔偿。其他事宜由委托方与买受人在双方的《租赁协议》中约定，本次拍卖的年租金不包含水、电、暖、物业等相关费用；租赁期内，承租人负责租赁房屋的日常安全管理工作并承担租赁房屋发生的水、电、暖、物业等相关费用。

二、本次拍卖标的依据标的的实际现状（物理现状、权属现状）以及委托人提供的、已生效的辽宇房估字第 202611-026 号《房地产估价报告》，拍卖标的均以竞买人自行踏勘的实际现状为竞买报名的前提条件，按现状拍卖和竞买。

三、竞买人对拍卖标的要自行了解，对出租房产的品质、现状、公序良俗、瑕疵和潜在瑕疵，应仔细认真的审查、勘验、了解，慎重确认后方可参与竞买。

四、委托人和拍卖人的介绍和评价均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何担保。竞买人签署报名材料并交纳保证金，即视为已全面了解拍卖标的相关情况，拍卖成交后不得以任何借口反悔，愿意对自己的竞买行为承担责任。

第二章　展示和报名

五、竞买人应于 2026 年　月　　日到现场查看标的，了解标的现状和瑕疵。可提前电话预约。

Golden Bloom Auction

六、 竞买人应于 2026 年 月 日 15:00 前到拍卖公司报名登记。企业提供营业执照、开户许可证（或账户信息）、法定代表人和代理人身份证明复印件，授权委托书原件等，上述材料加盖公章。公民个人提供身份证和复印件。

竞买人签署竞买登记表、现场勘验确认函、竞买须知等材料。

七、竞买人要对提交的全部资料真实性负责，不得造假。若提交虚假材料，取消竞买资格，交纳保证金转为违约金不予退回。即使拍卖成交，将继续承担违约和法律责任。

八、竞买人报名同时，向拍卖公司交付竞买保证金，数额见本须知第一条。保证金必须在 2026 年 月 日 15 点前交至拍卖公司指定账号，超过时间到账不得参加竞买。

收款单位：辽宁金茂拍卖有限公司

开户银行：中国农业银行鞍山分行铁东支行

账　　号：06 2010 0104 0022 464

九、保证金作用：

1. 拍卖前，约束竞买人提供真实材料，如实填写内容。

2. 拍卖中，约束竞买人遵守《拍卖规则》及拍卖秩序。

3. 成交后，约束买受人签署成交材料，交付成交款，签订租赁合同。

4. 悔拍的，已交保证金全部转为违约金不予退还。

十、拍卖前登录

竞买人须在 2026 年 月 日 17 时前登录平台，实名注册并申请参拍。拍卖人对符合条件的竞买人予以确认并开通竞价权限。

十一、竞买人应对其竞买账号和密码的安全性负责，注意信息保密，任何使用竞买人账号和密码登录进入网络拍卖系统的用户，在该网站上的一切行为均视为竞买人本人的行为，由于泄密、交他人使用等原因造成损失的，由竞买人负责。

第三章 网络拍卖与竞买

十二、**拍卖时间地点：**

拍卖时间：**2026 年 月 日** 开始

拍卖地点：**辽宁省公共资源拍卖网（www.lngp.org.cn）**

十三、 拍卖会开始前，取得竞买资格的竞买人应通过平台进入网上“拍卖大厅”，待拍卖

Golden Bloom Auction

会开始进行竞价操作。

十四、拍卖方式：网络竞价方式；多次报价方式；有底价的增价方式。

十五、加价幅度：

拍卖会由国家注册拍卖师主持，加价幅度在网络拍卖系统中设定。拍卖师有权根据场上竞价情况调整竞价阶梯。拍卖竞价开始后，竞买人可先出起始价，或按竞价阶梯加价，或按竞价阶梯整数倍加价，小于起始价或竞价阶梯的无效。

十六、本次拍卖各个标的起始价：见本须知第一条。

十七、 本次网络拍卖活动分为两个竞价期，即自由竞价期和限时竞价期。

1、自由竞价期：

从 2026 年　　月　　日　　时　　分开始，**自由竞价时间为 5 分钟**。在此期间，竞买人报价高于当前最高报价（首次报价不低于起始价），即为有效报价。

2、限时竞价期：

自由竞价期结束后进入限时竞价期。限时竞价期可由多个限时竞价周期组成，每个**限时竞价周期为 3 分钟（180 秒）**。限时竞价周期内如出现有效报价，则进入新的限时竞价周期；在一个限时竞价周期内如未出现新的有效报价，则当前的最高报价方即成为买受人。

十八、拍卖过程中，竞买人一经出价，不能撤回，当其他竞买人有更高报价时，其出价丧失约束力。

十九、只有一个符合条件的竞买人，通过网络出价可起始价成交，确定为买受人。若产生二个及以上竞买人，通过网络竞价拍卖，最高价者为买受人。

二十、网络拍卖系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致系统异常、拍卖活动被迫中断的，本场拍卖活动暂停。若竞价记录可以恢复的，重新启动拍卖后的起始价为网络中断时的最高有效报价；若竞价记录无法恢复的，标的起拍价为起始价。

二十一、拍卖活动的时间以网络拍卖系统时间为准。由于竞买人自身终端设备时间与网站系统时间不符而导致未按时参与拍卖的，竞买人自己承担责任。

第三章 交款与退款

二十二、买受人须在拍卖成交后到拍卖公司签署《拍卖成交确认书》和竞价记录。

二十三、买受人在成交后 5 个工作日内，向委托人指定账户直接交付年租金和 10 万元的

Golden Bloom Auction

履约保证金。履约保证金作为其租期内的履约保证，租赁期满后经出租方对房屋资产验收合格，并确认承租方未拖欠任何费用且无承租人责任后履约保证金全额无息退还。

二十四、买受人在成交 5 个工作日内，向拍卖公司交付成交款 1.5‰的拍卖佣金。

二十五、出租人和承租人签订完《租赁合同》和支付完租金后，拍卖人将承租人的竞买保证金（接委托人通知后）原路返还。

二十六、悔拍的，或未按约定时间数额交齐上述款项的，视为买受人违约，保证金转为违约金不予返还，依据拍卖法第三十九条规定，拍卖人征得委托人同意将拍卖标的重新拍卖给他人。

二十七、竞买人参加竞买但未成交的，保证金原路（无息）退还。退还期限如下：

1、保证金是从本市银行转来的，拍卖会后 3 个工作日内退还。

2、保证金从外市银行转来的，拍卖会后 5 个工作日内退还。竞买人负责跨行手续费。

二十八、拍卖标的无人出起始价而流拍，报名竞买该标的的竞买人（已交保证金）承担保证金 50%的违约金，从保证金中直接扣除。请竞买人慎重对待，盖章签字确认_____。

第五章　标的履行

二十九、买受人租金交完后，与委托人签订《租赁合同》，约定租赁期间权利和义务，明确具体要求，按约定交纳履约保证金，并交付标的。

三十、合同期满或提前终止后，甲方在确认乙方无违约违法行为，且结清所有费用后，无息退还履约保证金。

三十一、标的交接以竞买前展示现状为前提，无论面积大小，是否有差异都不影响拍卖成交，经营区域最终以委托人现场指认为准。

三十二、在租赁经营合同履行期间，买受人有经营权，委托人有监督和纠正权。

三十三、如受国家政策及政府规划调整，造成项目无法正常经营时，按租赁合同约定办理。

三十四、年租金以拍卖成交价为准，上打租。

三十五、买受人经营期间，自主经营，自负盈亏。自行办理经营所需的相关证件，遵守国家法律法规，行业准则，遵守景区各项规章制度。

三十六、买受人负责经营范围内环境卫生、安全保卫、消防工作等，要承担起责任。

Golden Bloom Auction

三十七、买受人投入的所有设施设备，要符合国家规定，一定保证安全，出现事故由其自行负责。

三十八、买受人不得擅自转租、转包、转借、抵押成交项目。

三十九、合同到期后，如买受人没有违约违法情况，运营良好，规划业态不变。

四十、租赁期间其他具体事宜，按双方签订的《租赁合同》履行和办理。

第六章　其他

四十一、本竞买须知依据《中华人民共和国拍卖法》、《民法典》相关规定制定。

四十二、 本次拍卖会邀请委托单位领导和全社会监督。

四十三、 竞买人必须认真阅读本须知，避免造成过失或损失。

四十四、 竞买人阅读了解认可本须知权利义务内容的，请签名盖章确认。

竞买人（单位盖章）：

签　　名：_____

年　月　日

Golden Bloom Auction