商业房产租赁权拍卖会

竞 买 须 知

第一章　拍卖标的

第一条　**本次拍卖标的：**①深圳市福田区农轩路29号香珠花园AB栋301号南侧半层3年租赁权，出租面积约1259.25㎡，租金起拍价228万元/年；②深圳市福田区农轩路29号香珠花园AB栋301号北侧半层3年租赁权，出租面积约1299.46㎡，租金起拍价264万元/年；租金为不含税金额，招租期限为三年、租金按月支付、上打租，另须交纳年租金10%的履约保证金。

第二条　本次拍卖的房产权属依据辽宁省鞍山市中级人民法院下达的（2023）辽03执110号《执行裁定书》归鞍山银行股份有限公司所有，其房产依据其实际现状为租赁权拍卖依据，承租方自行承担在租赁期内与租赁标的物相关的费用，包括但不限于水、电、燃气、供暖等能源动力，以及通讯（如电话、宽带）、视频、网络报装、电力增容费用、变压器容量及电路线损、停车费、政府税收规费、装修改造费用等。出租方对租赁标的物内部区域不负责物业管理，承租方无需向出租方支付物业管理费用。有关房产（租赁）的面积、使用状况、煤水电和供暖等各方面具体情况（委托人不提供其它附属设备），均以竞买人自己现场实勘为准，委托人和拍卖人有义务尽可能提供详尽的信息，并协助与意向承租方进行及时的沟通。

第三条　竞买人对拍卖标的房屋结构、质量、现状、已有瑕疵和将来可能出现的潜在瑕疵，应仔细认真的审查、勘验、了解，慎重确认后方可参与竞买，租得本拍卖标的后不得以任何借口反悔。本次租赁的房产内有占用、拍卖成交后买受人即承租人如不接受其有偿占用，由委托人提请人民法院强制清退。

第四条　竞买人应在竞买前应仔细对出租房产进行实勘，拍卖人和委托人对所租房产不承担瑕疵担保责任，一旦报名参与竞买，即表明已接受房产的一切现状及缺陷，买受人不得以任何理由提出退租房产或拒付成交款。

第二章　展示和报名

第五条　**展示时间和地点：**2023年　月　日至　　月　日 深圳市福田区农轩路

29号香珠花园AB栋301号。参加现场展示的人员请提前电话预约，参展人员需带口罩和手套，保持社交距离服从工作人员安排。

第六条　**报名时间和地点：2023年　月　日至　月　日15时止**。网上和线下报名均可，线下竞买报名请到鞍山市铁东区国贸大厦10层办理，凭有效身份证明办理竞买登记手续。

第七条　**保证金交纳：**

1.保证金必须在**2023年 月 日15点**前到账，超过时间到账不得参加竞拍。

2.收款单位：**辽宁金茂拍卖有限公司**　开户银行：**中国农业银行股份有限公司鞍山分行铁东支行**　帐号: **06 2010 0104 0022 464**

3.保证金交纳方式：手机网银支付、微信转账和**直接银行转账**。

4.拍卖成交前，竞买保证金，用于约束竞买人遵守竞买规则及拍卖会秩序，违约时转作违约金进行赔偿。未成交的保证金在拍卖会结束后次日起3个工作日内不计利息原路退还。

5.拍卖成交的，买受人保证按照约定签订相关协议，签署《成交确认书》。

第八条　竞买人须在2023年 月 日 时前登录中拍平【paimai.caa123.org.cn】以竞买人名义实名注册并申请参拍，拍卖人对完成网络申请参拍及保证金缴纳的竞买人予以确认并开通竞价权限。

第九条　**竞买人资质要求：**竞买人必须是**中华人民共和国境内的法人、其他组织和公民，且符合房产所在地租房政策的，均可报名参与竞拍**（在“信用中国”网站及人民法院中已被列入失信被执行人的企业法人和自然人除外）。

第三章 网络拍卖与竞买

第十条 **拍卖时间和地点：**

- 拍卖时间：2023年 月 日 ： 开始
- 拍卖平台：中拍平台（paimai.caa123.org.cn）
- 拍卖方式：采取网络竞价拍卖多次报价方式。
- 拍卖规则：拍卖会由国家注册拍卖师主持，增价式拍卖，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。

第十一条 **拍品的竞价时间：**每个拍品的拍卖时间分为两个竞价期。

1、自由竞价期：本拍品的自由竞价时间为 **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**。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有效报价，则当前的最高报价方即成为买受人。

第十二条 拍卖会开始前，取得竞买资格的竞买人应通过“中国拍卖行业协会协会网络拍卖平台”进入网上“拍卖大厅”，待拍卖会开始进行竞价操作。

第十三条 网络竞价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、拍卖活动被拍中断的，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。

第十四条 拍卖活动的时间以网络拍卖系统为准。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。

第十五条 **拍卖标的无人竞买，报名竞买该标的的竞买人承担保证金 20%的违约金，从保证金中扣除。请竞买人慎重对待。（竞买人签名：_____）**

第四章 交款与退款

第十六条 成交后，买受人要签署《成交确认书》，并按照《成交确认书》上的数额自拍卖成交次日起五个工作日内将成交款和成交款 10%的履约保证金交至鞍山银行股份有限公司指定账户。

第十七条 成交后，买受人需向拍卖人按照成交额的 2.5%（**百分之二点五**）支付拍卖佣金。交齐成交款、履约保证金和佣金的时间为拍卖成交次日起五个工作日内。收到佣金后二家拍卖公司分别开具普票（如需专票请自行交纳税点费用）。

第十八条 拍卖成交后，买受人向中拍平台交纳软件使用费1.5‰（成交额的千分之一点五），竞价成交后平台系统会生成一笔待支付的软件使用费订单，买受人通过线上完成相应费用的支付后即可联系处置机构和/或委托人办理交割手续。交纳期限为成交订单生成之日起的7日内，买受人逾期未全额缴纳的，平台可依法对其进行追缴或采取其他适当措施。买受人可在支付软件使用费时填写发票信息，完成支付后，在网页端和APP中均可查看和下载相关信息。

第十九条　未按约定时间和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拍卖他人。

第五章　标的特别说明

第二十条　租赁范围包括房产及与该房产不可分割的满足其使用功能的水电气等配套设施的价值。拍卖成交后买受人交齐全部款项次日起五个工作日内与委托人签订《房屋租赁合同》。

第二十一条 承租人需在承租期内自行办理消防备案、审批和相关的消防验收手续，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建筑物的不动产在合同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。

第二十二条 承租方应同意按现状交接并开展相关租赁经营活动，按照委托人规定的时间办理交接事宜，如发生不可抗力，则再行商议。

第二十三条 买受人成为承租方后，应按下列要求办理：

1.本次拍卖的起拍价为年租金，裸租、不含水、电、暖、物业、维修费等，租金一年一交，上打租。本次出租房产用途为商用，承租人不得改变其用途。

2.承租方的经营范围必须符合相关法律规定、依法须经批准的项目，相关手续承租方自行办理。承租人不得在房屋内从事违法犯罪活动，否则后果自负，出租人有权终止合同。

3.租赁期限内，承租人是房屋的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故都由承租人来承担责任，包括但不限于高空抛物、水电、燃气的使用不当、在屋内的摔倒等给承租人造成的人身伤害。

4.承租方交纳的履约保证金，在租赁合同终止、经出租方对房屋验收合格、且承租人不欠各项费用后，无息返还。

5.租期内，承租方不得擅自改变房间结构和房屋承重结构以及进行影响房屋安全的任何行为。承租人若要增加设施或其他装修，必须征得同意，并承担所有费用。租赁期限内。承租人不得将房屋转租、转借给其他人使用。~~或者~~拖欠房租超过15日，有权无条件收回房屋。

6.对于恶意拖欠租金，与出租方发生法律纠纷的单位或个人，不得参与租赁。出租方不接受意向承租人或承租方对租赁面积、建筑现状、基础设施等提出的质疑，不调整租金。意向承租人或承租方如果坚持质疑，则自动失去其承租人资格。

7.租期内，如遇政府拆迁或因鞍山银行受政府规划利用本合同土地及地上资产，租赁合同自动废止，出租方与承租方相互不进行赔偿。如因特殊情况终止合同，双方应提前一个月通知对方。

8.承租期满后，如果租赁双方不能就房屋的进一步使用事宜达成一致意见，承租方需在合同履行完毕后十个工作日内自行搬离，恢复房屋原有使用状态。承租方增添的房屋设施不可移动部分的产权自动转移给出租方，不得拆除和提出赔偿。

9.租赁双方如发生合同纠纷，协商不成，任一方均有权向本合同签订地有管辖权的人民法院起诉。

10.租赁期间，出租方根据上级监管部门要求或自身经营需要，有权以拍卖、变卖等方式对上述租赁资产进行处置，承租方不得以任何理由阻挠出租方对上述资产的处置，但出租方应在处置日前通知承租方。在同等条件下 承租方享有优先购买权。

11.本次出租房屋的房产税由出租方承担。

第二十四条　违反上述第四条、第十六条、第十七条规定的，由本公司依据《拍卖法》第 39 条对竞买人或买受人追究违约责任。同时，还在竞买人或买受人所交纳的保证金中先行扣除本公司应得的应由买受人缴纳的佣金。拍卖标的再行拍卖的，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。

第六章　其　他

第二十五条　本次拍卖会邀请委托人参加。

第二十六条 竞买人必须认真阅读本须知，避免造成过失或损失。

第二十七条 竞买人阅读、了解、完全知晓本须知的，请在下面签字盖章确认。

竞买人：_____

年　　月　　日