**房屋租赁权竞买须知**

交易登记号：CQ2021023

**根据《中华人民共和国拍卖法》及相关政策法规，结合本拍卖标的的特点，制定本《租赁权竞买须知》，请各位竞买人认真阅读。**

1. **拍卖时间：**2021年9月16日上午9时至11时止（延时除外）。
2. **拍卖平台：**诚拍网（www.chengpw.com）。
3. **拍卖标的：**位于宁波市江北区李渡湾小区16套商业用房的租赁权（整体出租，详见：房屋清单），租期5年2个月（其中2个月为免租金装修期），合同一年一签，租金一年一付，年租金起拍价1704870元，拍卖保证金20万元。
4. **竞买条件、经营范围及要求：**
5. 竞买人必须是在宁波大市范围内注册的企业法人，经营范围包含房屋租赁、物业服务等，营业执照登记日期须在本公告发布日前。
6. 竞买人无任何不良诚信记录与重大失信记录。
7. 竞买人须有管理房屋经验（根据承租双方有效的合同为准）；
8. 竞买人从事的行业、产业须符合区委区政府要求，且不得从事产生油烟、噪音、污水、油污、废气等影响环保、影响居民、有安全隐患的行业、产业，如：娱乐（网吧、酒吧、棋牌室等）、炮竹烟花店、铝合金加工、产生油烟的餐饮、机械加工、车辆维修、活禽宰杀、宠物店、占道使用等。
9. 本次拍租不允许联合体参拍。
10. **竞买报名：**
11. 即日起，意向竞买人在诚拍网提交有效身份证件完成注册、实名认证，并于2021年9月14日16时前提交竞买申请书、银行开户许可证、企业征信等资料的原件照片，并参拍报名。
12. 拍卖人将意向竞买人的资料报委托人审核后，符合条件的竞买人于拍卖会开始前按诚拍网系统提示交纳拍卖保证金（以到本公司账户为准），注册人和交纳保证金的人名称必须一致，完成报名，取得竞买资格。
13. 上述事宜若因任何一项不完善或不符合要求，拍卖人有权不通过资格审核。竞买人提供虚假资料报名的，拍卖人有权取消其竞买资格，已交的拍卖保证金不予退还，并追究其法律责任。
14. 简易流程：实地看样→用户注册→实名认证→参拍报名（提交资料）→资格审核→交纳保证金→参加竞买。
15. **竞买办法:**
16. 网络拍卖会由国家注册拍卖师主持，并遵循“公开、公平、公正、诚实信用”和价高者得的原则，具体规则详见诚拍网《网络竞价规则》。
17. 拍卖方式：有保留价的网络增价拍卖方式。
18. 竞买人凭账号、密码及时登录诚拍网参加本次竞拍，在2021年9月16日9：00-11:00自由竞价时间内（以系统接受竞价的时间为准），竞买人应根据网络拍卖会页面上显示的当前价格进行应价或出价。系统提供固定的加价幅度按钮，竞买人可以选择加价幅度或加价幅度的整数倍进行加价。
19. 自由竞价结束时点内无应价出现，电子应价系统准时自动结束；在自由竞价结束时点前2分钟内若还有出价，限时竞价时间（2分钟）启动；在限时竞价时间内，若还有出价，电子应价系统再自动继续延续2分钟，以此类推，直至无应价出现，电子应价系统自动关闭。
20. 网络在线拍卖会规定时间内有效出价最高且经拍卖师确认的竞买人即为买受人。
21. 竞买本次拍卖标的，若标的物只有一人报名参拍，只要该竞买人在保留价及以上价格出价，即可成交。
22. 拍卖成交后，买受人须在2个工作日内凭单位营业执照、竞买申请书、银行开户许可证、企业征信、法定代表人、经办人身份证等资料的原件、公章及授权委托书到本公司签署《拍卖成交确认书》、拍卖笔录等相关文件。
23. 拍卖会结束后未买受的竞买人，拍卖保证金在拍卖会结束后3个工作日内退还（不计息）。
24. **成交款及拍卖佣金:**
25. 拍卖成交后，首年租金和租赁押金直接支付至委托人指定账户，支付时间为《租赁合同》签订之日起7日内，《租赁合同》由宁波北坤投资控股集团有限公司与承租人签订，具体由委托人另行通知，以后每年度租金在下一年度租赁开始前一个月付清。租金票据由委托人按规定向买受人开具。
26. 拍卖成交后，拍卖佣金按“浙江省高级人民法院关于调整拍卖佣金有关问题的通知”收费标准的22%向买受人收取，具体收费标准为：

拍卖成交价50万元以下的，收取佣金为1.1%（5%\*22%）；

超过50万元至200万元的部分，收取佣金为0.66%（3%\*22%）；

超过200万元至500万元的部分，收取佣金为0.44%（2%\*22%）；

**以此类推（佣金费率，分段递减；佣金总额，分段相加），按首年租金为计算基数，最高不超过1.5万元，拍卖佣金从买受人缴付的拍卖保证金中直接扣除。**

1. **买受人的拍卖保证金：**

买受人的拍卖保证金不抵作拍卖成交款，拍卖佣金在拍卖保证金中直接扣除后，余额部分待承租人与委托人签订完《租赁合同》、按规定付清首年租金、租房押金后，凭《租赁合同》、首年租金发票、租房押金收据等证明材料到本公司办理退款手续（不计息）。

1. **标的移交**
2. 拍卖成交后，拍卖人在3个工作日内将拍卖结果告知委托人，《租赁合同》具体签订时间由委托人另行通知。
3. 标的物实物由委托人直接交付给承租人，实物移交日即为风险责任转移时间。
4. **标的特别约定和说明**
5. 标的物按现状进行租赁权拍卖，内部可移动物品均不在本次拍卖范围之内，租赁面积若存在差异，不影响本次的拍卖成交价，委托人和拍卖人对买受人的拍卖成交价款不予多退少补。
6. 买受人必须在拍卖日前对拍卖标的实际状况进行了解、勘查，一旦报名参拍即表明已认可拍卖标的的一切现状（包括瑕疵），并对自己竞买拍卖标的的行为承担法律责任。
7. 本次拍卖的李渡湾小区16套商业用房的证载权利人目前为宁波市江北区人民政府庄桥街道办事处，委托人拥有合法的处置权。
8. **租金按年结算，先付后租，租赁期限内租金不增幅。**
9. 拍卖成交后，为保证租赁合同的履行，买受人须向委托人支付首年租金金额**30%**的租房押金。
10. 标的交付前产生的水、电等费用均由委托人负责结清；标的交付之日起所产生的费用由买受人承担，包括但不限于水、电、煤气、通讯设备、物业管理等。
11. 租赁期间，买受人如需转租，须经委托方书面同意；且不得进行违章搭建，设置店招店牌应协调、美观、整洁。
12. 委托人提供出租房屋的不动产权证，证载用途均已列明，买受人须在承租前自行对租赁房屋进行全面了解，并对营业所需的各项审批条件和规定进行充分自核。买受人参与竞租的行为将被认为已作充分的预判、决策及认可，无论因何种原因导致不能获得营业开设审批（包括但不限于公安、消防、环卫、卫生、安监、文化、工商、市场监管等职能部门的经营许可证和营业执照的取得、房屋租赁备案证、房屋规划用途和房屋既有结构、设计等因素在内），或后续因为政策变化导致无法继续开设的各项经营风险，买受人承诺独立承担，委托人及拍卖人不对买受人无法履行、投入成本、装修损失等承担任何形式的赔偿或补偿责任。
13. 租赁期间，除租金外的所有费用支付，委托人与买受人的责任、权利和义务等按照《租赁合同》约定履行，详见《租赁合同》。
14. **网络竞价特别声明：**
15. 竞买人应在拍卖会前认真阅读本《租赁权竞买须知》、《租赁合同》、《网络竞价规则》，了解以上文件的相关内容，不清楚的应在拍卖前向拍卖人咨询了解，不认可或者不了解相关内容的，您可以放弃竞拍。
16. 一旦进入诚拍网申请参加本次网络竞价的竞买人，我公司即视为已接受本《租赁权竞买须知》及附件、诚拍网《用户注册协议》和《网络竞价规则》等公开发布的相关规则的约定，如果竞买人对上述须知、协议、规则理解有误导致的损失，由竞买人自行承担一切法律后果及责任。
17. 竞买人应对自己账号（用户名）、密码及网络的安全负责，在网络竞价过程中，所有操作均视为该竞买人真实意思的表示，由此产生的一切后果，由竞买人自行承担。
18. 本场拍卖会采用网络在线拍卖方式，参与网络同步拍卖的竞买人有可能遇到系统故障、设备故障、通讯故障、电力故障、网络故障、系统被人为攻击或病毒攻击及其他不可预知因素所导致的无法正常参与网络同步拍卖（包括出价延迟、中断、数据错误等），拍卖人不承担因以上无法控制或不可预知状况导致竞买人参与竞拍失败的责任。
19. 竞买人的网络有效出价以系统所记录的先后顺序确定，系统所记录的信息将是网上竞买人、买受人竞买行为有效的法律依据。
20. 若拍卖文件需要修正或补充的，拍卖人可以在拍卖会前通过书面、短信、微信等方式告知竞买人，也可在正式拍卖会前在网站上作补充或说明，竞买人一经参拍应价的，均视为已接受此修正或补充。
21. **法律责任**

1、参加网络拍卖的竞买人均已对竞买的标的完全了解并愿意承担相应的法律责任，不得以此为由拒付拍卖成交款和拍卖佣金。拍卖公司和委托方对瑕疵不作任何承诺和担保。

2、买受人有以下违约行为的，则应承担违约责任，拍卖人有权不予退还买受人的拍卖保证金；同时，拍卖人可自买受人违约之日起单方面无条件收回拍卖标的：

A．拍卖成交后，买受人不与拍卖人签订《拍卖成交确认书》和办理成交确认手续的。

B．买受人不与委托人签订《租赁合同》、按规定支付租金以及租赁押金的，经催讨依然无法付清的。

C．买受人不按本《租赁权竞买须知》规定履行相关义务而造成违约的。

**同时按《拍卖法》第39条规定：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。**

1. 竞买人之间恶意串通或有操纵竞价、弄虚作假行为的，拍卖人有权当场取消其竞买资格，并依法由竞买人承担相应的赔偿责任。
2. **在拍卖前，委托人如决定中止、暂缓或终止委托拍卖的，竞买人应当无条件地予以接受，拍卖保证金不计息退还。**
3. **如网络拍卖出现技术故障导致无法正常举行，则将暂停拍卖，等网络恢复后另行通知。**
4. **相关附件为本须知的有效组成部分。**
5. **本须知的解释权归拍卖人所有，未尽事宜按国家有关法律、法规办理。**

附：1.《房屋清单》

2.《租赁合同》样本

**浙江金诚拍卖有限公司**

2021年8月 日