**宁波亚德拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖时间：2023年3月8日上午9:00—9:30（延时除外）**

**拍卖地点：中拍平台（网址：https://paimai.caa123.org.cn）**

**咨询电话：62723501 86864950**

**公司地址：宁波市北仑区新大路755号新锋商务楼三楼**

**公司网址: [www.nbyade.com](http://www.nbyade.com)**

**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** 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**

1. **拍卖标的**

1、位于余姚市新建北路425号中塑世纪大厦1幢2302室，出租年限：五年；建筑面积约：65.63平方米；用途：商业；现状：空置；

第一年租金起拍价：18400元 竞买保证金：5000元

2、位于余姚市新建北路425号中塑世纪大厦1幢2303室、2304室，出租年限：五年；建筑面积约：127.74平方米；用途：商业；现状：空置；

第一年租金起拍价：35720元 竞买保证金：9000元

**★竞买人条件：具有完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织均可报名参加。**

本次拍卖标的物以实物现状为准，标的数据以委托人提供的相关资料记载为准。委托双方不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。竞买人在报名登记前必须仔细审看、勘察拍卖标的，对拍卖标的风险已作充分评估，一旦作出竞买决定并成交，即表明竞买人接受拍卖标的之一切现状，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**

1. 本次拍卖会为房产租赁权拍卖，按现状进行租赁；标的有产权证，房屋用途为商业用房，建筑面积及土地使用权面积仅供参考，具体以现状实样为准，建筑面积的差异不影响本次租赁成交价。
2. 本次房产租赁使用应符合当地所属规划、公安、卫生、消防、城管等部门的限制和要求，租金一年一付，先付后用。
3. 竞买人、买受人在参拍前已认可附后《房屋租赁合同》的具体条款，买受人付清全部款项后与委托人签订《房屋租赁合同》。出租的房产不得私自转让，并应按期缴清房屋租金，否则作为违约处理。
4. 租赁期内，买受人自行对租赁房屋进行适度装饰（费用买受人自理），但不得破坏房屋结构和设施设备。如根据需要需适度改变房屋结构和外立面的，须经委托人同意，并提供设计方案给委托人审核同意后方可实施。
5. 租期满后，买受人必须无条件退租，如买受人未按期退还房屋的，委托人有权责令买受人强制搬出，并由买受人自行承担由此造成的后果。买受人归还承租房屋时，室内装修原则上应恢复原状，但经委托人同意部分装饰可不予拆除，对房屋结构、外立面发生改变的，买受人应负责恢复原状，给委托人造成损失的，买受人应予赔偿。
6. 租赁期间所发生的一切税、费、水、电、通信、有线电视、物业管理费、空调费等费用均由买受人自行负担，且应按时缴清。
7. 拍卖成交后拍卖人只出具拍卖佣金发票，其他相关票据由委托人提供。
8. 买受人不得利用所租赁的场地从事违法犯罪活动和损害社会公共利益，必须自觉遵守业主的有关规定，并服从业主管理。
9. 标的权利瑕疵以委托人提供的有关权证文书为准，对标的其他未发现的瑕疵本公司不能保证。

**拍卖前期活动**

**第六条** 拍卖人根据委托人提供的资料确定可参拍的对象。竞买人必须符合相关法律法规及竞买人资格条件的规定；按时、足额交纳竞买保证金；提交相关资料；办理报名登记手续，方可参加本次拍卖。拍卖人在拍卖活动任何阶段，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或解除其拍卖成交的法律关系，并追究其相应的法律责任。

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书面告知竞买人。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）。竞买人所领取的竞买保证金收据是参加拍卖活动的重要依据，应自行慎重处置，若因转交他人或遗失等产生的结果及可能导致的纠纷和经济损失，均由收据中注明的竞买人自行负全责。

**网络拍卖**

**第八条** 本次拍卖标的经过规定的报刊、网络发布公告，并经实地展示，在“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”进行公开拍卖。拍卖计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均为裸价，不包含任何税、费及买受佣金。

**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，通过中拍平台采用网络增价拍卖方式进行自由竞价。网络拍卖会由自由竞价阶段和限时竞价组成，在自由竞价阶段，竞买人根据平台页面上显示的当前价格进行出价，系统提供固定的加价幅度按钮，竞买人可以选择按钮出价，竞买人的网络竞价以电脑显示的先后顺序确定；自由竞价结束，在限时竞价时间启动，当其他竞买人有更高报价时，将同时重置限时竞价时间，直至最后一个限时报价阶段无更高报价为止，以报价最高的竞买人即为买受人，该标的竞价结束，电子应价系统自动关闭，系统所记录的信息将是网上竞买人、买受人竞买行为有效性的法律依据（注：拍卖师有权调整自由竞价时间及限时竞价时间的长度）。

**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凭《房屋租赁合同》复印件到拍卖人处退还（按银行同期活期存款利率计息）。

如未收到竞买保证金的，请及时与拍卖人联系（0574-86867055）。

1. **付款办法及签约时间**

1、买受人必须在2023年3月10日下午4时前**（以实际到账为准）向委托人**一次性付清成交款（首年租金）并签订《房屋租赁合同》。

户名：余姚市中塑房地产开发有限公司，

开户行：农村商业银行塑料城支行，

账号：94420501303050169；以银行到账为准。

2、拍卖成交后，拍卖人向买受人收取成交价(首年租金）4%拍卖佣金，且于2023年3月10日下午4时前付至拍卖公司指定账户。

户名：宁波亚德拍卖有限公司

开户行：农业银行宁波塘湾支行

账号：39308001040002674

3、中拍平台向用户提供了信息资源展示、网络拍卖交易等软件服务，拍卖成交后平台将收取相应软件使用费即系统成交价金额的1.5‰(千分之一点五）。软件使用费缴纳期限为订单生成之日起（成交之日起）的7日内，买受人在自己的拍卖后台点击支付，若买受人未支付该笔软件服务费的，拍卖人则不予办理拍卖成交相关手续。

拍卖人只出具买受佣金发票，其他相关票据由委托人提供。

买受人如未能按期足额支付上述款项或未签订《拍卖成交确认书》、《房屋租赁合同》的，或未能按期足额支付本须知约定的所有款项等行为的，均视为买受人自愿放弃成交标的物，属违约：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。

**第十三条**  标的物交付：签订《房屋租赁合同》后由委托人交付标的物给买受人。

**第十四条** 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网余姚市分网公告5个工作日。

**附 则**

**第十五条** 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。

**第十六条** 本须知解释权归本次拍卖活动的委托人、拍卖人所有。

宁波亚德拍卖有限公司

2023年2月28日

**房 屋 租 赁 合 同** （样本）

**出租人：余姚市中塑房地产开发有限公司 （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》、《中华人民共和国房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》等法律、规章和《余姚市公有房屋出租交易管理办法》，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，经协商一致，订立本合同。

第一条 承租方资格：乙方必须是诚实守信、并在经营中享有良好信誉的经营商。

第二条 出租房屋情况和租赁用途

甲方同意将坐落在 的房屋（以下简称该房）出租给乙方使用。该房屋建筑面积约 平方米。

房屋用途： 。除双方另有约定处，乙方不得任意改变房屋用途。

第三条 交付日期和租赁期限

甲、乙双方约定，甲方于 年 月 日前向乙方交付该房屋，租赁期为 5年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

租赁期满，本合同终止，乙方应如期返还该房。

第四条 租金、支付方式和期限

甲、乙双方约定， 年 月 日至 年 月 日，租期为 年，年租金为人民币 元 ，总计人民币 元 (大写： 圆整)。

第五条 其他费用

租赁期间，乙方使用该房所发生的水、电、通信、有线电视、物业管理费、空调费 等日常费用由乙方自行承担，并及时缴清。

第六条 权利和义务

1.租赁期内，乙方应遵守国家的法律、法规，自行办理工商登记，依法自主经营，自负盈亏，依法缴纳税费，独立承担民事责任。

2.租赁期内，乙方拥有商铺及附属设施的使用权。

3.乙方自行对本房屋进行适度装饰（费用乙方自理），但不得破坏房屋结构和设施设备。如根据需要需适度改变房屋结构和外立面的，须经甲方同意，并提供设计方案给甲方审核同意后方可实施。租赁期满，乙方归还承租房屋时，室内装修原则上应恢复原状，但经甲方同意部分装饰可不予拆除，对房屋结构、外立面发生改变的，乙方应负责恢复原状，给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

4.租赁期内，所产生的电、空调费及物业管理费等费用均由乙方承担。

5.租赁期内，乙方应严格执行甲方及物业管理公司的有关规定，如违反规定造成的后果由乙方自行承担。

6.租赁期内，防火、防盗、安全及环境卫生等，室内由乙方自行承担责任，公共部位由甲、乙双方共负。

第七条 违约责任

1.租赁期内，如因乙方违规经营，造成对大楼影响及损失的，甲方有权立即终止本合同，收回房屋，已付租金不予退还，保留追究赔偿的权利。

2.租赁期内，如发生房屋的幕墙玻璃、露台、屋顶、走廊、供水、供电、卫生等公共设施、设备进行改动或损坏，乙方应恢复原状并赔偿损失。

3.租赁期内，如乙方不履行消防安全职责，违反消防法、安全生产法和本合同有关规定而造成事故的，则后果由乙方自负。给甲方造成经济损失，均由乙方负责赔偿。

4.因不可抗力原因造成双方不能继续履行《合同》的，双方均不承担违约或赔偿责任。

5.任何一方单方面提前解除合同，应提前半年告知对方，并向对方支付三个月租金做为违约赔偿金。

第八条 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；协商解决不成的，双方均可依法向余姚市人民法院起诉。

第十条 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具有同等效力。

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，并自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。

本合同一式叁份，经双方签字或盖章生效。其中：甲、乙方各持壹份，物业公司持壹份。

甲方： 乙方：

甲方【法定代表人】 乙方【法定代表人】

委托代理人签字： 委托代理人签字：

甲方盖章： 乙方盖章：

日期：　　年　 月 日 　 日期：　　年　 月 日