**拍 卖 须 知**

**受余姚市现代农业建设投资开发有限公司委托，本公司将举行公开拍卖活动，根据《中华人民共和国拍卖法》等法律及相关政策法规，现将有关事项敬告如下，各竞买人务必仔细阅读,遵照执行。**

**一、拍卖标的：**位于余姚市阳明西路134号商铺的租赁权，房屋出租面积：约405.38平方米，土地使用权面积：478.28平方米，租赁期限：三年，年租金起拍价：人民币306500元，保证金：人民币50000元。

注：1、标的现状：空置，标的按现状进行拍卖。

2、租赁双方签订《房屋租赁合同》时由买受人另向委托人缴纳房屋履约保证金50000元，委托人出具收款收据。待租期满后，租赁双方无纠纷，由委托人在一星期内一次性退还。

3、买受人不准在租赁的标的内从事违法乱纪等活动；不得经营易燃易爆危险品等影响周边居民日常生活的行业。

4、租金按年支付，一年一付，第二年起提前一个月将下一年租金交至委托人指定账户。

**二﹑报名办法：**

1、竞买资格：具有独立民事行为能力的自然人、法人或其他组织。

2、展示时间、地点：从公告发布之日起接受咨询（咨询电话：13705847446）、自行看样。

3、报名者须于2021年10月13日16:00前将保证金汇入指定账户（名称：宁波扬光拍卖有限公司，开户行：中国农业银行股份有限公司宁波江北支行，账号：39102001040021029，到账为准）。

4、自然人携本人身份证，单位携营业执照、公章、法定代表人（非本人须授权委托书）、汇款凭证等资料于2021年10月13日16:30前到余姚市行政服务中心四楼窗口402（谭家岭东路2号）办理竞买手续。

5、若法定代表人（经营者）不能亲临现场，须提供法定代表人（经营者）签署并加盖单位公章的授权委托书及被授权人身份证等。

**三、拍卖规则：**

1、拍卖方式：增价拍卖，价高者得。

2、拍卖地点：余姚市行政服务中心四楼开标室 1 （谭家岭东路2号）。

3、拍卖时间：2021年10月14日上午9:00。

4、拍卖时的起拍价、成交价均为裸价，不含其它任何费用。

5、拍卖会由国家注册拍卖师主持，拍卖师有权根据出价情况调整加价幅度，并依法对竞买人的出价、应价以及成交进行有效确认。

6、当全场出现最高价时，拍卖师以“第一次”“第二次”“最后一次”的方式提醒其他竞买人三次加价的机会，若无人再加价的，拍卖师以落槌表示成交，成交后竞买人的应价、出价均无效。

7、竞买人应在《拍卖公告》规定的拍卖时间开始前到达拍卖地点，凭本人身份证、保证金收据等资料领取竞买号牌，否则拍卖人有权视为竞买人已放弃竞买。竞买人对竞买号牌应妥善保管，若有遗失、被错拿等原因造成的竞价或成交，均视为竞买人本人行为。

8、买受人是指以最高应价购得拍卖标的的竞买人。拍卖成交的，买受人须当场签订成交确认手续，否则视为违约，保证金不予退还。

9、若拍卖文件需要修正或补充的，拍卖人可以在拍卖开始之前书面告知竞买人，也可在宣布正式拍卖前由拍卖师口头说明或补充。竞买人一经参拍，均视为已接受此修正或补充。

10、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帐号退还竞买保证金（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）。

11、如需临时更换场地的，拍卖人将采用电话或者短信等方式通知竞买人。

12、竞买人报名时提交的地址（含身份证地址）、电话等即为有效的联系方式，若该联系方式产生通知、催告等无法到达的责任由竞买人自负。

13、拍卖成交的，买受人须按成交价(首年租金)的4%向拍卖人支付拍卖佣金。

**四、税费承担：**

1、成交价为年租金，买受人若需开具正式发票的，税费由买受人承担。

2、涉及标的物交付之日起至标的物归还委托人前的一切相关费用由买受人承担，包括但不限于物业管理费、水电费、通讯费、垃圾清运费、数字电视、燃气费等。

**五、款项支付：**

买受人须在成交之日起五个工作日内付清成交款、履约保证金及拍卖佣金（保证金不得抵扣）。成交款、履约保证金、佣金交至宁波扬光拍卖有限公司，开户行：中国农业银行股份有限公司宁波江北支行，账号：39102001040021029。买受人若未能及时支付佣金的，拍卖人有权在拍卖保证金里优先扣除。

**六、标的移交：**双方签订《房屋租赁合同》后，由委托人直接将标的交付与买受人（承租人）。

**七、特别约定 ：**

1、本次拍卖仅对价格进行确认，出租人和承租人的具体权利和义务以双方签订的《房屋租赁合同》为准。

2、租赁期间若涉及水、电、气、通讯、数字电视、消防等的安装及增扩容均由承租人自行负责。买受人如需对标的物进行装修的，应征得委托人书面同意，租赁关系结束或解除时，出租人若要求恢复原样的，承租人必须恢复，无论何种原因解除租赁关系，所有装修均无偿归委托人所有。

3、买受人应合理使用标的物，如因使用不当造成标的物损坏或损毁的，由买受人负责修复及经济赔偿。

4、若涉及买受人使用标的物或经营需要需办理相关证照的，由买受人自行办理。

5、若遇自然灾害等不可抗力因素造成标的物损坏须提前终止合同的，双方互不承担责任。

6、买受人有下列情况之一的，委托人有权单方解除合同，房屋履约保证金不予退还：

①未按《房屋租赁合同》或者本次《租赁权拍卖须知》的要求条款约定使用标的物的。

②将标的物屋用于非法用途或不符合当地政府相关政策要求的。

③没有及时付清拍卖款项或者租金的。

7、政府相关部门若需对标的物征用或拆迁的，买受人须无条件配合，委托人不承担任何赔偿责任。

**八、法律责任：**

1、买受人有以下违约行为的，则应承担违约责任，即拍卖人有权在买受人违约时将买受人的拍卖保证金作为违约金不予退还；有权单方面解除《拍卖成交确认书》，收回标的并征得委托人同意重新拍卖，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：

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．买受人不能按时支付拍卖成交价款和拍卖佣金的。

C．买受人不按本《拍卖须知》规定履行相关义务而造成违约的。

2、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，造成损失的，由竞买人承担赔偿责任。

**九、疫情防控注意事项：**

**1、为减少人员聚集及接触，本项目限定每个报名成功的进场人员不得超过2人。**

**2、所有竞买人须配合工作人员现场指挥，进入开标室全程须佩戴口罩，出示本人甬行码绿码或健康码绿码方可进出，如有发热、咳嗽等可疑症状的人员，不得进入现场。**

**十、其它：**

1、若有其它由拍卖人提供的与本次拍卖相关的附件均视为本须知有效组成部分。

2、本须知的解释权在法律许可范围内归拍卖人所有。

**宁波扬光拍卖有限公司**

**二〇二一年九月三十日**