**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，现将有关事项敬告如下，各竞买人务必仔细阅读,并遵照执行。**

**一、拍卖标的：**位于余姚市鸳鸯南路垃圾中转站的租赁权，出租面积约147㎡，租赁期限：3年，年租金起拍价：人民币7万元/年，竞买保证金：人民币1.4万元。

**二、报名须知：**

1.竞买人自行登陆“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”，按要求如实填写、上传资料并实名注册成功（以收到注册成功的短信为准），阅读并认可相关拍卖文件内容后确认参拍。

“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”：手机端：软件商城搜索并下载“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”；电脑端<https://paimai.caa123.org.cn/>。

2.注册成功后，竞买人（非本人须授权委托书）须仔细阅读本拍卖标的相关拍卖文件（交易文件获取见附件），并携带报名资料（如是单位，还需携带公章）于2023年2月7日下午16：00前到本公司当场签订《竞买协议》等相关书面材料，按时、足额交纳竞买保证金并预留竞买保证金退款账户信息。

3.竞买人报名成功与否，以收到平台发送的确认短信为准，逾期不予受理。

4.竞买保证金交纳事宜：竞买人须在2023年2月7日下午16：00前（到账为准）将竞买保证金汇入指定账户：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。

5.中国拍卖行业协会网络拍卖平台注册、报名、竞拍流程：

A、竞买人注册用户名步骤：

第1步：打开网站“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”（注：手机用户可下载“中国拍卖行业协会网络拍卖平台APP”，步骤大致相同）

第2步：右上角免费注册（手机APP选择“我的”）

第3步：自然人选择个人用户注册，单位机构用户注册，并上传身份证或者营业执照。

第4步：按要求填写相关信息（须通过“实名认证”）。

B、竞买人报名步骤：

第1步：打开网站“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”

第2步：右上角点击登录，输入客户自己注册的用户名、密码登录

第3步：网站首页选择“拍卖企业”

第4步：省份首字母选择“Z”或直接搜索栏搜索“宁波扬光”

第5步：浙江省的拍卖公司中选择“宁波扬光拍卖有限公司”

第6步：点击“房地产拍卖会的——标的目录”

第7步：选择自己要竞拍的标的报名

第8步：点击“报名”

第9步：勾选相应的内容（可多选）

第10步：选择线下支付保证金

第11步：点击“确认”后即完成标的网上的报名步骤。

C、竞买人竞拍步骤：

第1步：打开网站“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”

第2步：右上角点击登录，输入竞买人注册的用户名、密码登录

第3步：点击个人中心

第4步：点击我的竞拍

第5步：点击“查看标的”

第6步：拍卖会开始即可出价竞拍。

**三﹑拍卖规则：**

1.本须知中“拍卖人”或“本公司”是指依照《中华人民共和国拍卖法》和《中华人民共和国公司法》设立的宁波扬光拍卖有限公司。

2.“竞买人”是指参加竞买拍卖标的的公民、法人或者其他组织；“买受人”是指以最高应价购得拍卖标的的竞买人；“委托人”是指委托拍卖人拍卖物品或者财产权利的公民、法人或者其他组织。除非另有说明，委托人、竞买申请人、竞买人、买受人均包括其委托代理人。

3.竞买人应在《拍卖公告》规定的时间内及时登录中国拍卖行业协会网络拍卖平台，凭本人的账号及密码参加本次拍卖。本人的账号及密码应妥善保管，如有泄漏或遗失，其后果自负。

4.凡参加拍卖人拍卖活动的委托代理人、竞买人、买受人和其他相关各方必须仔细阅读并遵守本须知，并对自己参加本公司拍卖活动的行为负责。如因未仔细阅读本须知而引发的任何损失或责任均由行为人自行承担。

5.竞买人一经参拍，即表示已充分了解标的情况；未经现场看样参拍的，责任自负。

6.如决定中止、暂缓或终止拍卖的，竞买人应当无条件接受，保证金按银行同期活期存款利率计息退还，委托人和拍卖人不承担竞买人的任何损失。

7.本次拍卖采用网络竞价，若因网络竞价系统出现网络中断、停机、死机、受到攻击等原因造成承载网络竞价系统的服务器故障，或因网络系统原因导致数据传输有误，致使网络竞价无法正常进行的，暂停网络拍卖，待排除影响网络竞价因素后，重新启动网络竞价或转为现场拍卖，时间，地点另行通知。

8.本次网络竞价系统设自由竞价时间和限时竞价时间，自由竞拍时间为1小时，限时竞价时间为2分钟（120秒），凡每2分钟限时竞价时间倒计时内有新的竞买人出价的，限时竞价时间将重新开始2分钟倒计时，一直延时到限时竞价时间内无人出价为止。

9.网络拍卖活动的时间（计时）以网络拍卖系统时间（计时）为准。因竞买人自身终端设备时间（计时）与网络拍卖系统时间（计时）不同而导致竞买人未按时参加拍卖、竞价失败或其他不利后果，均由竞买人自行承担责任。

10.拍卖成交的，买受人须向拍卖人支付成交价的4.5%的拍卖佣金。拍卖未成交的，竞买人的保证金在拍卖结束后三个工作日退还（按银行同期活期存款利率计息）。

11.竞买人须自行阅读并遵守中国拍卖行业协会网络拍卖平台的《拍卖规则》、《平台收费规则》等相关约定。经签字或盖章后，即表示愿意接受本须知的所有规定，并自愿履行《拍卖须知》的各项条款。

12.拍卖成交后，买受人须成交当日下午5时前到余姚市俞家桥路131号飞智电商园4楼C06办理成交确认手续，否则视为违约。

**四、税费承担：**

1.成交价为年租金，买受人若需开具发票的，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、垃圾清运费等。

**五、款项支付：**

1.买受人须在成交之日起五个工作日内付清成交款及拍卖佣金。买受人须向拍卖人支付成交价（即首年租金）的4.5%的拍卖佣金，若未能及时支付佣金的，拍卖人有权在竞买保证金里优先扣除。

**成交款及拍卖佣金付款账户：**宁波扬光拍卖有限公司

账号：39102001040021029

开户行：中国农业银行股份有限公司宁波江北支行

2.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。

3.买受人的竞买保证金在付清所有款项并与委托人签订《租赁合同》后按银行同期活期存款利率计息退还。

4.租赁双方签订《租赁合同》前须另由买受人向委托人缴纳履约保证金（不高于首年租金2个月租金额收取），该保证金在租赁期满买受人结清相关费用，双方无异议后由委托人按银行同期活期存款利率计息退还，具体以《租赁合同》约定为准。

5.中国拍卖行业协会网络拍卖平台的软件服务费：成交金额的0.15%（百分之零点一五），由买受人承担。

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中均可查看下载相关信息。

**六、标的移交：**

买受人付清所有款项后的五个工作日内须与委托人签订《租赁合同》，标的物由委托人直接交付，具体时间以租赁双方签订的《租赁合同》约定为准。

若原承租人未能及时腾空标的物的，委托人和拍卖人因此声明不承担任何赔偿责任；若拖延期达到三个月以上未解决的，委托人须通过法律途径解决纠纷，若延期交付标的物给买受人带来的直接或间接损失均由买受人承担。

**七、特别约定 ：**

1.本次拍卖仅对价格进行确认，委托人和买受人的具体权利和义务以双方签订的《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买受人自行负责。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，委托人若要求恢复原样的，买受人必须恢复，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.如买受人有下列情况之一的，委托人有权单方解除合同，履约保证金不予退还：

①未按《租赁合同》或者本次《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竞买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、其他：**

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

2023年1月20日