**宁波扬光拍卖有限公司**

**拍**

**卖**

**须**

**知**

**拍卖会名称**：余姚市河姆渡镇车厩水库水域租赁权网络拍卖会

**拍卖标的：**余姚市河姆渡镇车厩水库水域5年的租赁权

**拍卖时间：**2023年2月7日上午9:00—9:30（延时除外）

**拍卖方式：**网络拍卖

公司地址：余姚市兰江街道俞家桥路131号4楼C06室

公司电话：0574-62877677

**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》、《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，结合本次拍卖的标的特点编制，参加本次拍卖活动的当事人务必仔细阅读。****本《拍卖须知》以下称本须知。**

**第二条、所有参与本次拍卖活动当事人均须遵守本须知的条款约定，并承担一切法律责任。**

**第三条、参加本次拍卖活动的竞买人均自愿参与，若有异议应在《拍卖公告》约定的拍卖时间前提出，或直接退出竞买。**

**【拍卖标的】**

**第四条、拍卖标的：**位于余姚市河姆渡镇车厩水库水域租赁权，出租正常水位面积约26.2868万平方米（394亩），出租年限：5年，用途：生态水产养殖，年租金起拍价：人民币5万元，租金按年支付，先付后用。第三年年租金在原合同价基础上上涨10%，第四年、第五年年租金与第三年租金保持一致。竞买保证金：人民币1.2万元，履约保证金：人民币1.2万元。

**注：**（一）标的现状：出租中，原合同于2022年12月31日到期。考虑到拍卖标的物特殊性，如本次拍卖买受人为原承租人则租赁合同在拍卖会结束后5个工作日签订，如产生新买受人，委托人要求原承租人于2023年2月15日前搬离。

1. 标的物以实物现状为准，委托双方不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。竞买人在拍卖前需自行现场踏勘、测算和核实拍卖标的，自行评估并承担相应的风险。一旦报名参与竞买，即视为对标的物一切现状及价格的认可，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（具体以委托人与买受人签订的合同为准）**

**竞买人须自愿接受下列条款以及《租赁合同》条款方可参加拍卖：**

（一）如原承租人在规定搬离时间到期后继续拖延的，则移交司法机关处理，且买受人（新承租人）租期顺延，由此可能产生风险与法律责任。竞买人若急需使用的，务必谨慎竞买，委托双方声明不作任何保证：

1.委托方规定原承租人搬离期限于2023年2月15日前，到期后由委托人收回标的物将按现状交付给买受人。如原承租人拖延搬迁，则买受人（新承租人）租期顺延，由此可能会产生风险与法律责任，竞买人若急需用房的，务必谨慎竞买，委托人、拍卖人声明不做任何保证。

2.如原承租人在搬迁期时间到期后拖延满一个月及以上的，则买受人（新承租人）可自愿放弃，按银行同期活期存款利率退还竞买保证金。委托人可将标的再行拍卖，且有权拒绝原承租人报名参拍该标的。

3.买受人（新承租人）仍愿意继续等待的，则委托人通过法律途径收回标的后，以买受人（新承租人）留存的联系地址，以邮寄挂号信形式通知（挂号信一经送出，即视为通知已送达）；买受人（新承租人）应在通知到达后5个工作日内来办理租赁手续，否则买受人（新承租人）无权请求返还拍卖保证金且《成交确认书》作废。

（二）签订《租赁合同》前由买受人向委托人支付**履约保证金：人民币12000元**。履约保证金收取后，委托人应向买受人开具收款凭证。待租赁期满或合同解除时，且买受人将标的物原样交付委托人后由委托人一次性退还履约保证金**（按交款当日的银行同期活期存款利率计息）**。

租赁期间，如遇买受人拖欠标的租金、水电费及发生其他违约情形时，委托人有权从履约保证金中扣除相应费用，如遇履约保证金不足时，买受人应在接委托人通知后在10日内补足。

（三）租金实行按年支付、先付后用的原则，买受人应提前1个月将下一年租金交至委托人。

（四）未经委托人同意，买受人不得擅自将标的物转租、转借及分租。如遇特殊情况确需进行退租的，则买受人须提前2个月向委托人提出书面申请，经委托人同意后，方可办理退租手续；租期不足1个月的按1个月收取租金，剩余已付租金退还，但履约保证金不予退还。

（五）委托人按标的物的现状交付给买受人使用，涉及经营的相关证照由买受人自行向有关部门申请办理，涉及的各项税费等由买受人自行承担，与委托人无涉。

（六）买受人的经营范围必须符合法律、法规等相关规定，且不得从事影响周边环境及危害标的物安全的经营活动，并保证在租赁期间严格遵守国家和委托人有关标的物使用的规定。

（七）买受人负责标的物的正常维修和维护，并承担一切费用，但主体结构由委托人负责，买受人发现主体结构需维修、维护时，应及时书面告知委托人，如无告知，委托人不承担任何损失。

（八）买受人应严格按照相关法律法规及相关管理部门要求做好消防安全、电气安全、环保安全等相关工作，因设备设施配置不到位、管理工作措施不到位而发生安全生产责任事故、火灾事故造成经济损失（包括第三方的经济责任）均由买受人承担，与委托人无涉。

（九）买受人不得利用标的物进行违法活动，并做好疫情防控规定的相关要求，积极配合相关部门的检查；买受人须独立承担一切经济及安全法律责任，与委托人无涉。

（十）买受人不得在标的物内任意改变主体结构，不得搭建钓鱼台等其他基础设施。

（十一）租赁期间，如遇政府征收（收购）拆迁改造和城市建设施工或城市基础设施改造施工等，则须提前2个月书面通知买受人，买受人应无条件服从并及时归还标的，委托人不承担违约责任和任何形式的补偿。租金按照实际使用时间计算，多退少补，且履约保证金予以返还。

如遇政府征收（收购）拆迁改造和城市建设施工或城市基础设施改造施工等其他所有拆迁补偿费用归委托人所有，但买受人自行装修和添置的设施设备政府补偿归买受人所有，并且委托人不作任何补偿。

（十二）买受人应在本合同的租期届满或提前解除合同后的10日历天内返还所租赁标的物及其附属设施，买受人有权将自行添置的可移动部分各类财产收回自行处理，但固定装饰物（指装饰在固定建筑物上，与建筑物不可分离的部分，包括中央空调）所有权归委托人所有，买受人不得拆除，且委托人不作任何经济补偿。超过10日历天的，委托人有权对所租赁标的及其附属设施自行处理，对逾期未搬的物品，委托人有权以废弃物予以处理。

买受人返还标的物及其附属设施应当符合正常使用后的状态。返还时，应经委托人验收签字认可，并相互结清各自应当承担的费用。

（十三）承租期间如遇自然灾害、委托人调度、水库干枯及加固工程需要排蓄水、治理除险等情况，委托方提前告知买受人，买受人应无条件配合，自行做好鱼类防逃防盗工作，溢洪道严禁设置阻碍行洪障碍物等，期间产生的费用、造成的经济损失买受人自行承担与委托方无涉，委托方会适当减免租金（如治理除险、加固工程施工2个月，减免2月租金，不再延长租期）。

（十四）闲杂人等不得进入坝址管理范围内垂钓，买受人应配合、协助水库管理所工作人员一起管理此条规定。

（十五）买受人须生态养殖，不破坏、不污染水坏境，在签订合同前买受人自行对水质进行检测，如未提出异议则表示标的交付前均符合质量标准（即水质和环境均符合水产养殖条件），合同到期或合同履约期间委托方如发现水域环境破坏、水质下降，买受人须整治到符合水产养殖条件为止，否则扣除履约保证金，整治费用不够部分买受人因主动承担，否则委托人有权提前终止合同，已收的租金不退、履约保证金不退。

（十六）捕捞方式应符合法律、法规，严禁用电捕捞、网兜捕捞等非法行为，一经发现履约保证金扣除，租金不退，移交司法机关处理。

（十七）合同进入尾期买受人须注意、警醒自己的鱼苗投资，合同到期后仍采用公开拍卖的方式对标的物的租赁权进行公开拍卖。如买受人仍有意向竞拍并拍得标的则从新签订合同，如在下一轮竞拍中由他人拍得此标的，委托人给予买受人10日历天的时间进行合法、合规的捕捞，未捕尽的鱼及其他设施、设备归委托方所有。10日历天后买受人须无条件退出并交还标的物。

（十八）买受人须采用纯生态养殖模式和传统捕捞办法，不准进行网箱养殖和大网捕捞，只允许日常鱼丝捕捞和小范围垂钓，不准从事投饲、施药等影响水质的养殖活动。捕捞时禁止使用电鱼、毒鱼、炸鱼等不法行为，禁止对外开放型养殖和库内搭建经营性钓鱼操作台。若经发现有上述禁止和不允许行为，委托人没收保证金和当年租金并终止合同。

**【拍卖前期活动】**

1. **报名办法**

1.竞买资格：具备完全民事行为能力的自然人、法人和其他组织均可报名参加；与余姚市水利局全系统范围内产生过诉讼的水产养殖企业除外。

2.展示时间、地点：从公告发布之日起接受咨询、自行看样或提前与本公司联系看样。

3.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/。

4.注册成功后，竞买人（非本人须持有授权委托书）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（如非自然人的，还需携带公章）于2023年2月6日16时00分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。

5.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。

6.竞买保证金交纳事宜：竞买人在2023年2月6日16时00分前（以到账时间为准）将竞买保证金汇入指定账户，开户单位名称：宁波扬光拍卖有限公司,开户银行：中国农业银行股份有限公司宁波江北支行，开户银行账号：39102001040021029。

**7.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。

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告知竞买人。如修正或补充内容涉及实质性变化的，须重新计算公告期。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。

**【网络拍卖】**

**第七条、**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。**

本次拍卖采用“网络拍卖”的方式，价高者得的原则。竞买人应在标的物规定的竞价时间内，凭自己的用户名和密码登录中国拍卖行业协会网络拍卖平台参与竞价。在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。如无人继续加价的，系统将自动判断最高应价者为该标的物的买受人。

**第八条、**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。

**第九条、特别注意事项：**

**（一）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。**

**（二）因网络拍卖中可能发生计算机病毒和故障、网络通讯故障、系统维护等不可抗力事件，拍卖人在此明确声明对技术服务不作任何明示或暗示的保证，包括但不限于对服务的可适用性、没有错误或疏漏、持续性、准确性、可靠性、适用于某一特定用途。**

**【拍卖后期工作】**

**第十条、**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《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（0574-62877677）。**

**第十一条、付款办法及签约时间**

**（一）买受人为原承租人的，**须在2023年2月14日下午4时前**（以实际到账为准）**向委托人一次性付清第1年租金成交款和履约保证金，同时向拍卖人支付第1年租金成交价5%的买受佣金，然后于2023年2月15日（上午9:00-11:00，下午2:00-4:00，节假日除外）与委托人签订《租赁合同》。

**合同起计日：2023年2月15日。**

**（二）买受人为新承租人的，**则第1年租金成交款、履约保证金、第1年租金成交价x%的买受佣金的支付及《租赁合同》的签订在接到委托人交付通知后5个工作日内同时办理。

**租金和履约保证金请汇入委托人账户**（户名：余姚市河姆渡镇车厩水库管理所；开户银行：宁波余姚农村商业银行河姆渡支行；账号：94580101302088459）。

**竞买保证金和买受佣金请汇入拍卖人账户**（户名：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）。

拍卖人出具买受佣金发票，租金发票由委托人出具。

**（三）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。

**因买受人存在未按约定签订《拍卖成交确认书》等拍卖文件或《租赁合同》、或未能按期足额支付本须知约定的所有款项等行为的，均视为买受人自动放弃成交标的物，属违约：拍卖人有权取消其买受人资格，撤销《拍卖成交确认书》，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该买受人的竞买资格，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。

**第十二条、标的物交付：**签订《租赁合同》后由委托人交付标的物给买受人。

**第十三条、拍卖结果公告：**《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。

**第十四条、**买受人存在提供虚假文件、隐瞒事实、恶意串通等违反拍卖原则行为的，委托人和拍卖人有权取消其买受人资格，撤销《拍卖成交确认书》，解除《租赁合同》，造成的损失由买受人赔偿。

**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。

宁波扬光拍卖有限公司

2023年1月20日