**拍卖规则**

**第一章 总 则**

**第一条** 本《拍卖规则》根据《中华人民共和国拍卖法》等相关法律、法规、规章，参照国际通行惯例制定。

**第二条** 本公司将依法组织和开展拍卖活动，参加本公司拍卖活动的竞买人必须仔细阅读并遵守本《拍卖规则》及其它相关文件，并对自己执行本《拍卖规则》的行为负责。

**第三条** 本公司有权在本《拍卖规则》的基础上，根据公开、公平、公正的原则解释和处理本《拍卖规则》以外的特殊问题和未尽事宜。

**第二章 拍 卖 标 的**

**第四条** 受绍兴市越城区府山街道委托，本公司对以下标的进行公开拍卖：

（一）拍卖标的概况：

位于绍兴市越城区府山街道中兴北路135、137、139号营业房三年租赁权，出租面积168.45平方米，标的首年租金起拍价为94800元，次年起租金不递增，参拍保证金1万元。

**注：以上标的起拍价为首年租金，租赁年限为3年，合同一次性签订，租金按年支付，先付款后使用。**

1. 标的目前营业出租状态，租期到期日是2022年9月30日。在拍卖过程中，原承租人在同等条件下享有优先承租权，若原承租人在收到通知后，未在规定时间内报名参加拍卖，则视为原承租人放弃优先承租权。
2. 本《拍卖规则》上所述的内容状况仅供竞买人参考，均以现状确认为准。委托人和拍卖人对现状中存在的瑕疵不承担瑕疵担保责任。

（四）买受人对房屋的使用、利用必须遵照国家有关法律、法规政策，且不得从事明火餐饮，扰民及违法、违规或违反公序良俗的经营活动，不得存放易燃易爆、危险化学品等，未经委托人书面许可，买受人不得随意改变房屋租赁用途，如需将房屋整体或部分转租给第三方或以任何形式给第三方使用，需经委托人书面许可。

 **第三章 拍 卖 前 期 活 动**

**第五条** 竞买人是具有完全民事行为能力的自然人、合法存续的企业法人或其他组织。符合本次拍卖的相关文件要求，缴纳规定的参拍保证金（简称保证金，下同），并办理了本公司的报名登记手续后，具有在本次拍卖活动中竞买资格的人。竞买人应在拍卖前领取竞买号牌，否则不视为正式竞买人。本公司在拍卖活动任何阶段，有权对不符合本次拍卖所要求的竞买人资格之主体拒绝其参加拍卖活动或进入拍卖会场或解除其拍卖成交法律关系，并追究其相应的法律责任。

竞买人提供的相关资料须真实有效，如故意隐瞒情况，骗取竞买资格，由此产生的一切损失和责任，由该竞买人承担。

**第六条** 本次拍卖报名在智慧越城产权交易平台上进行，竞买人须在线上报名并支付参拍保证金后参与竞拍（报名及参拍保证金缴纳于2022年9月7日16：00截止，以银行到账时间为准。具体参拍保证金缴纳流程可咨询本公司）,竞买人请提前做好线上报名及支付参拍保证金的各项咨询、准备及缴纳工作，在期限内及时完成。竞买人报名参拍的名称必须与今后签订《租赁合同》的名称一致，不予更改不予增减。

1、线上报名：本次拍卖采用线上报名，可以登录绍兴市越城区人民政府官网（http://www.sxyc.gov.cn/col/col1559723/index.html），在产权交易栏目下点击“竞买人报名”，具体操作参考新手指南。

2、保证金缴纳：参拍保证金为1万元，于2022年9月7日16时前缴入（以银行到账为准），不计息。保证金缴款入账户：绍兴市公共资源交易中心越城区分中心保证金专户，开户银行：中信银行绍兴城东支行，账号：3110 8100 4451 1181 675或开户银行：中国建设银行股份有限公司绍兴分行，账号：6232 8114 5000 0095 017(建行可采用现金缴纳的方式）参拍保证金须采用网银转账一次性缴纳，不支持微信、支付宝等方式，可能会遇到当天限额无法支付的情况，请竞买人提前确认是否开通网上银行及支付银行的转账限额，确需使用现金缴纳的，可至绍兴市范围内建设银行各网点办理。竞买人保证金缴款人的名称及报名参拍时的名称与买受人的名称保持一致，不予更改和增减。

上述报名、缴纳保证金等手续必须于报名截止时间前完成，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，保证金将不计息退还。

竞买人提供的相关资料须真实有效，如故意隐瞒情况，骗取竞买资格，由此产生的一切损失和责任，由该竞买人承担。

1. **竞买人应在拍卖报名截止时间前缴入相应保证金，保证金不计息。保证金为竞买人单向向拍卖人所作的秩序和信用保证承诺，保证金用途为：1、如竞买人在会场出现干扰、恐吓、阻挠等妨碍他人公平竞价或强迫交易的行为，造成人身伤害、财产损失，损害委托人、拍卖人等利益的，拍卖人有权暂缓或不予退还保证金，用于赔偿损失；竞买人须对其代理人或随行陪同人员的行为承担连带责任保证。2、竞买人（即其后的买受人）在拍得标的后，须按本《拍卖规则》及附件的要求履行其全部义务；如买受人成交后不按约定签署《拍卖成交确认书》；未按本《拍卖公告》、《拍卖规则》及附件的要求履行其全部义务致使本次拍卖目的难以实现或悔拍的，委托人及拍卖人有权解除拍卖成交关系，买受人则无权要求返还已交的参拍保证金；按《拍卖法》规定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以及其他委托人、拍卖人各项费用损失,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。标的须再行拍卖的，原买受人不得参与。**

**未成交者的参拍保证金退还手续：**

**（1）网银缴纳的保证金将在规定时间内自动退回参拍保证金原支付账户（不计息）。（2）使用现金缴纳的竞买人须持本人有效身份证及现金缴款单回执到交易中心财务处登记退款银行账户，绍兴市公共资源交易中心越城区分中心根据报名确认情况及保证金退还意见（本公司出具）办理退还手续。**

**第八条** 竞买人有权利在拍卖公告规定的咨询展示期内，无偿获得拍卖文本资料，故竞买人在报名前应通过询问委托人的有关人员、查阅有关档案资料、对标的进行评价或估值、到实地查看标的物等方式尽职调查，以获取拍卖标的现状之详细情况和具体信息。对拍卖标的的全部或部分的任何异议，均应在拍卖公告规定的咨询展示期内且在参拍报名登记前，向拍卖人提出。若竞买人不履行此行为，则视为其已经放弃了对拍卖标的提呈任一异议的权利，而愿意承受本规则各条款的全部义务，且完全认可拍卖标的物的现状。

**第四章 拍 卖 会**

**第九条** 竞买人凭竞买号牌进入拍卖会场，竞买人员进入拍卖会场后，应按指定的座位入座，每一竞买号牌仅限一人进入，单位参加竞买的应携带公章及法定代表人印章。竞买号牌是竞买人参加拍卖的确定标志，任何人举牌应价均视为竞买人本人的意思表示，其后果均由竞买人承担。

**第十条** 竞买人一旦进入了拍卖会场，即表明其已完全了解拍卖标的，接受拍卖标的及与其相关的一切真伪、瑕疵、缺陷，对自己竞买拍卖标的的行为及其后对拍卖标的的权利行使期间之各种风险、状态，自行承担法律责任。

**第十一条** 竞买人应严格遵守拍卖会的会场秩序，不得阻挠其他竞买人叫价，不得阻碍拍卖师的拍卖工作，更不得有恶意操纵他人竞买等违法行为。一经发现，拍卖人有权拒绝该竞买人的竞买资格，并不予返还参拍保证金，情节严重的，追究其法律责任。竞买人一经应价，不得反悔。竞买人如中途退场，将视为放弃竞买，不影响拍卖会的继续进行。

**第十二条** 本次拍卖举牌规则如下：

一、本次拍卖采用有保留价的增价拍卖方式，不到保留价不成交。进行拍卖时，先由拍卖师报出起拍价，竞买人可举牌应价或报价。其后按拍卖师宣布的加价幅度加价竞买，低于加价幅度的竞价无效；若场上出现二人及以上同时举牌应价，拍卖师可指定其中一人并确认其应价有效；竞买人也可在拍卖师宣布的加价幅度或加价幅度的倍数报价，至无人继续加价后，以拍卖师落槌表示拍卖成交。

二、本次拍卖标的有原承租人，根据有关法律规定，该标的原承租人在同等价位下享有优先承租权。在拍卖过程中，有最高应价时，优先承租权人可以表示以该最高价买受，如无更高应价，则拍归优先承租权人；如有更高应价，而优先承租权人不作表示的，则拍归该应价最高的竞买人。

**第十三条** 在竞买人签署《拍卖成交确认书》前的任何阶段，本公司有权根据情况对起拍价和加价幅度进行调整，拒绝任何无效应价，撤回或缓拍拍卖标的；有权判断应价错误或纠纷,并重新提呈或恢复拍卖；有权采取其他合理的行为及措施。拍卖师在拍卖会中亦可行使上述权力。

**第十四条** 买受人是指本公司在拍卖活动中所确认的最高出价的竞买人。拍卖落槌成交后，买受人须签署《拍卖成交确认书》，并在拍卖记录单上签名或盖章。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。拍卖落槌成交后，即使标的仍由委托人保管，拍卖标的的风险，转由买受人承受。《拍卖公告》、《拍卖规则》作为《拍卖成交确认书》的附件，与《拍卖成交确认书》具同等效力，买受人应一并遵循。

**第十五条** 本次拍卖计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不包含标的权利登记或变更、标的物交付所发生的相关税、费。

**第五章 特　别　提 示**

**第十六条** 拍卖成交后，买受人经营的项目必须按照《租赁合同》约定的业态规范经营。未经委托人同意擅自开设其他经营项目的，委托人有权收回。上述相应损失由买受人自行承担。本次拍卖的拍卖标的，租赁期限为3年，租金及租金支付方式在买受人与委托人签订的《租赁合同》中明确约定。

**第十七条** 买受人应于拍卖会结束后3日内支付委托方首年房屋租金、履约保证金3000元以及水电押金3000元，由委托人通知买受人签署《租赁合同》。买受人应提前通知委托人，经委托人确认无误后缴纳款项，买受人向委托人缴纳全部应缴款项。

若原承租人成交，拍卖会结束后，与委托人重新签订《租赁合同》 ，租期自原租赁合同到期次日起计算三年；若非原承租人成交，原租赁合同到期后 7日内，由委托人负责将标的以腾空状态交付给买受人，租期自标的交付的次日起计算三年。由买受人与委托人签订《租赁合同》，具体事项以《租赁合同》为准。

如逾期或者拒绝签订《租赁合同》等不按本《拍卖规则》要求履行其全部义务，视为买受人违约，买受人无权要求返还参拍保证金并按《拍卖法》第三十九条追究其法律责任。

**第十八条** 如若违反《租赁合同》相关条款，买受人承担的违约金从履约保证金中扣除，扣除后买受人应在3日内补足履约保证金。租赁期满，以上履约保证金和水电押金在买受人结清所有费用（向第三人支付的，需提供已经付款的凭证）且无违约情况下，由委托人在买受人腾退租赁房屋后，走完退款审批流程后30日内一次性归还（不计息）。

**第十九条** 拍卖成交后，买受人（承租人）未经委托人同意擅自开设其他经营项目的，委托人有权收回，已付拍卖履约保证金不予退还并依法追究其违约责任。

**第二十条** 买受人在本合同租赁期内涉及的工商、税务、卫生、城管、消防、环保等相关工作（手续）及费用均由买受人自行办理和支付。

**第二十一条** 标的成交后，买受人应严格遵守《租赁合同》（该合同样稿在拍卖报名时一并予以提供，与拍卖资料具有同等的法律效力）。竞买人或买受人充分理解和认可本《拍卖规则》及《租赁合同》，并同意对此不提出任何异议。

**第二十二条** 本《拍卖规则》未尽事宜均按买受人与委托人签订的《租赁合同》执行。竞买人在竞买前应认真查阅上述资料的具体内容，若竞买人参加竞买的，则视为已接受、认可合同内所有条款。

**第六章 拍 卖 后 期 工 作**

**第二十三条 本次拍卖向买受人收取的佣金为成交价的4.6%。**标的拍卖成交后，买受人须在拍卖结束 3 日内（以款项到账为准）将首年租金、合同履约保证金3000元以及水电押金3000元汇入委托人指定账户（首年租金汇入账户：绍兴市越城区机关会计核算中心；开户行：绍兴银行城中支行；账号：0915 0003 6754 6700 010-0059），租金由委托人开具增值税发票，合同履约保证金和水电押金由委托人开具收据。并于拍卖结束后 3 日内（以款项到账为准）将拍卖佣金汇入拍卖人指定账户（汇入账户：浙江金诚拍卖有限公司，开户银行：光大银行江东支行，账号：7681 0188 0000 45992）。拍卖佣金由拍卖人开具增值税普通发票。买受人付清上述全部应付款项并经委托人及拍卖人确认到账后，买受人凭拍卖人出具的保证金退还申请函向交易中心申请退还参拍保证金（不计息）。

**第二十四条** 拍卖成交后，买受人应按其足额支付拍卖价款；若未按期支付价款，致使拍卖目的难以实现的则应承担相应法律责任（重新拍卖的，原买受人不得参加竞买；重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价、费用损失及原拍卖佣金，由原买受人承担，并直接从其预交的参拍保证金中扣除）。

**第二十五条** 标的物的移交：本标的买受人付清全部款项后，与委托人办理标的物的移交手续。买受人需在拍卖结束后 3 日内完成《租赁合同》的签署和相关款项的支付。若原承租人成交，房屋交付至原租赁合同到期次日起计算3年；若非原承租人成交，则在原租赁合同到期后 7日内，由委托人负责将标的以腾空状态交付给买受人，租期自标的交付的次日起计算3年。

**第二十六条** 本次拍卖标的成交款付清后，拍卖人向买受人递交《拍卖成交确认书》及向委托人提交拍卖成交报告后，即拍卖程序履行完毕。标的移交在委托人与买受人双方之间进行（或解决），与拍卖人无涉。

**第七章 附 则**

**第二十七条** 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通讯地址邮寄，若该项不作记载，则以其身份证（法人为营业执照）所载的住所为通讯地址。因拒收或无法送达而退回的，以邮局第一个邮戳所记载的日期视为送达日期。

本次拍卖资料如有修正或补充，拍卖人在拍卖活动举行之前书面通知竞买人，也可以在宣布正式拍卖前由主持人当场口头说明，竞买人凡应价的，均视为已接受此修正或补充。

**第二十八条** 买受人同意在整个拍卖活动中，以本公司的拍卖笔录、保存的文本为最终有效文本，并受其约束。

**本次拍卖，拍卖人如有违反拍卖程序，可向绍兴市越城区市场监督管理局举报，举报电话：85113924。**

附：《租赁合同》（样稿）

浙江金诚拍卖有限公司

2022年9 月 1 日