# 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买家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** 受绍兴市越城区河道保障服务中心委托，本公司对以下标的进行公开拍卖。

（一）拍卖标的概况（详见拍卖清单）：

绍兴市越城区名人广场地下室5年租赁权，起拍价：60.6万元/第一年，年租金每3年递增5%。建筑结构为钢混结构，房屋约2008年建成，房屋总层数为1层，占地面积为11000㎡，建筑面积约为8820㎡，为不临街商铺，形状规则，层高约4.7米，水电设施较齐全。

（二）本《拍卖规则》以及《拍卖清单》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。

**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、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，方可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** 竞买人须按拍卖公告规定的时间，于2020年3月18日16：00时前，凭有效证件（自然人报名携带身份证以及复印件2份；企业法人或其他组织报名携带营业执照以及加盖公章的复印件2份，企业法定代表人或该组织负责人身份证以及复印件2份；委托报名的还须提供授权委托书、代理人身份证以及复印件2份）办理报名登记手续。

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。

**第七条** **竞买人应在拍卖报名截止时间前缴入参拍保证金，参拍保证金10万元，保证金不计息。**保证金为竞买人及其后的买受人单向对本公司承诺的信用保证。保证金用途为：竞买人（即其后的买受人）保证在拍得标的后，按本拍卖规则及其附件的要求履行其全部义务，否则本公司有权对买受人的保证金冲作违约罚金，不予退回。

（一）以票据支付的保证金，须于拍卖报名截止时间前到账。

（二）竞买人所领取的保证金收据是参加拍卖的重要依据，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。本公司只对竞买人在拍卖会前书面递交的收据遗失声明提供竞买号牌查核的机会。

**第八条** 竞买人有权利也有义务在拍卖公告规定的咨询展示期内，有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** 竞买人凭入场券进入拍卖会场，竞买人员进入拍卖会场后，应按指定的座位入座，每一张入场券仅限一人进入，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行为及其后对拍卖标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，期间将视为放弃竞买，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：

本次拍卖为有保留价的增价拍卖，起拍价即为保留价。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，若场上出现二人以上同时举牌应价，拍卖师可指定其中一人并确认其应价有效。低于加价幅度的竞价无效，竞买人也可在拍卖师加价的幅度以上或加价的倍数报价，至无人继续加价后，以拍卖师三声报价落槌表示拍卖成交，不到保留价不成交。

**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，拍卖标的风险，转由买受人承受。拍卖公告、拍卖规则、拍卖清单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。

1. **特　别　提 示**

**第十六条** 拍卖成交后，买受人经营用途为对环境影响小的对外开放类项目，开设项目须报委托人同意。禁止开设餐饮、旅馆、建材市场、私人会所、仓储等影响周边环境的业态。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。同时必须保证正当合法经营，有关证照由买受人自行办理，委托人积极协助，一切费用由买受人自理。合同期内中途转变经营项目的需重新向委托人报批。

本次拍卖的拍卖标的，租赁期限为5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。

本次拍卖标的位置、面积、品质等现状已予以现场展示，委托人及拍卖人对拍卖标的不承担任何瑕疵担保责任。租赁期间由买受人自行管理并承担管理、修缮等费用。

**第十七条** 买受人应在向委托人缴纳全部应缴款项（第一年租金、合同履约保证金人民币10万元整、水电押金人民币5万元整、装修保证金人民币30万元整）后七个工作日内签署《租赁合同》，并在租赁合同签订后5日内，与委托人办理交房手续。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，买受人则无权要求返还拍卖履约保证金（参拍保证金在拍卖成交后即视为拍卖履约保证金），并按《拍卖法》第三十九条追究责任。

**第十八条** 买受人应向委托人交纳合同履约保证金计人民币10万元整。如若违反《租赁合同》相关条款，买受人承担的违约金从合同履约保证金中扣除，扣除后买受人应在5日内补足合同履约保证金。租赁期满，以上合同履约保证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30日内一次性归还（不计息），否则委托人有权没收该合同履约保证金。

**第十九条** 拍卖成交后:（1）装修期为6个月，期间委托人不收取租金，但水、电等相关费用由买受人承担。（2）拍卖标的现场可移动的设施设备杂物不属于本次拍卖范围。（3）原租户安装的消防设施设备不属于本次拍卖范围。拍卖成交后10日内，买受人可自行向原租户协商购买；若协商不成，委托人自协商不成之日起10个工作日内要求原租户拆除及搬迁完毕。（4）买受人开设项目需报委托人同意，委托人有权否决影响周边环境、与广场定位不匹配的项目。合同期内中途转变经营项目的，需重新报批。

**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** 拍卖成交后，委托人、买受人双方所签《消防安全责任合同》 为《租赁合同》的附件，具有同等效力。

**第二十二条** 本标的成交后，买受人应严格遵守《租赁合同》（该合同样本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。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。

1. **拍 卖 后 期 工 作**

**第二十三条 参拍保证金在拍卖成交后即转为拍卖履约保证金**（买受人交清全部应缴款项，并办理完相关手续后，凭拍卖人出具的《参拍保证金退还凭证》，到绍兴市公共资源交易中心越城区分中心308室办理退款手续）。未成交的竞买人参拍保证金于2020年3月20日起到绍兴市公共资源交易中心越城区分中心308室全额退还参拍保证金（不计息）。【办理参拍保证金退还手续：①竞买人为自然人的，竞买人持本人有效身份证和中心开具的保证金收据；②竞买人委托代理人代为办理的，授权代理人须持授权委托书、竞买人及授权代理人有效身份证原件及复印件和中心开具的保证金收据。③竞买人是法人的，请携带有效证件及该单位开具的保证金收据】。保证金委托绍兴市公共资源交易中心越城区分中心代收代退，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）分别办理保证金收缴和退还手续。

**第二十四条** 本标的拍卖成交后，买受人必须在2020年3月30日前（以款项到账为准）将第一年租金、合同履约保证金人民币10万元整、水电押金人民币5万元整、装修保证金人民币30万元整汇入委托人指定账户（开户单位：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：0003 6754 6700 010-193），并于2020年3月30日前（以款项到账为准）将拍卖佣金汇入拍卖人指定账户（账户：绍兴市同济拍卖有限公司；开户行：华夏银行绍兴上虞支行；账号：13253000000700641）。

**第二十五条** 如买受人拒绝签订《拍卖成交确认书》和《租赁合同》或未按规定缴纳拍卖佣金、第一年租金、合同履约保证金、水电押金、装修保证金的则作违约处理，委托人可以选择解除双方的成交关系并不得参与委托人以后委托的相关项目，已付拍卖履约保证金不予退还并依法追究其违约责任。根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定对该拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中原买受人应当支付的佣金及再行拍卖所产生的一切费用；再行拍卖的成交金额低于原拍卖成交金额的，其差价由原买受人负责支付。

**第二十六条** 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。

**第二十七条** 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**

**第二十八条** 本次拍卖，拍卖人向买受人收取成交价（第一年年租金）4%的拍卖佣金。根据税务部门的核定，拍卖人对于佣金（含税价）的收取开具《增值税普通发票》。委托人对于买受人第一年的年租金开具发票。

**第二十九条** 本《拍卖规则》在法律允许的范围内的最终解释权属拍卖人。

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）、《消防安全责任合同》（样稿）

绍兴市同济拍卖有限公司

2020年3月10日

**［竞买人声明与承诺］**竞买人声明：

本人在拍卖规则中签字或盖章之前，已认真、仔细阅读过本次拍卖活动的拍卖公告、拍卖规则、标的清单及附件。本人经过对拍卖标的现状审慎调查后，认为拍卖标的描述及揭示的风险与实地状况和权利状况与本人的独立判断相一致，完全知悉并接受拍卖标的所有真伪、瑕疵、缺陷及由此造成的一切风险损失及预期利益的不获得。对自己所享有的权利和承担的义务清楚明白，对前述文件已充分的理解且无异议，同意并接受前述文件约定的约束。

拍卖人已提请本人注意对本次拍卖活动的拍卖公告、拍卖规则、标的清单及附件的各条款和文句作全面、准确的理解，并告知本人可以向拍卖人征询。拍卖人亦应本人的要求作了相应的条款和文句说明。拍卖人及本人对前述文件的含义认识一致且无异议。

对前述文件的签署及确认是本人的真实意思表示，本人已充分理解前述文件对自己权利与义务的约束。对此，本人不存在受欺诈、胁迫、重大误解、显失公平等违背其真实意思表示的情况，本人已完全理解前述文件各条款和文句的含义及相应的法律后果。

本人进一步承诺保证，本人系独立判断标的法律上的有效性和商业价值，前述文件的相关判断或说明，不作为本人法律上或商业上判断的依据。本人一旦以最高应价竞得拍卖标的，作为买受人愿意接受拍卖标的现状，严格按前述文件的约定付清全部应付款项并按拍卖规则及其附件的要求履行全部义务。本人若有违反前述文件的任一约定，则自愿放弃拍卖保证金，并同意委托人或拍卖人将拍卖标的再次拍卖，且本人愿意支付本次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金；再次拍卖的成交价款低于本次拍卖的成交价款时，则本人愿意补足差额。

竞买人身份证：

竞买人(签名/盖章)：

竞买人联系电话：

签署时间：　　　年月 日