

易拍得（安徽）拍卖有限公司

竞 拍 须 知

拍卖标的名称：安庆市沿江中路 35 号盐业公司大楼一至二层、五至八层商业房产租赁权

安徽省安庆市迎江区四照园街 8-9 栋 101 室

地址

18956994688 13866009762

电话

ahypdgs@163.com

电邮

www.ahypd.com

网址

竞 拍 须 知

一、本《竞拍须知》依据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规所制定，各竞买人在竞买前须认真、仔细阅读，详尽了解本须知的全部内容，并以此对自己在本次网络电子竞价拍卖中的行为负责。如因未仔细阅读而引发的任何损失或法律责任均由竞买人自行承担。

二、本次拍卖本着“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，一切活动都具有法律效力。竞买人必须遵守本须知，并受此约束。

三、参加本次拍卖活动的当事人和竞买人已认可并接受本次网络电子竞价拍卖会相关配套文件，以及安庆市公共资源交易中心网络电子竞价平台操作规则的所有内容。

四、竞买人资格、要求：

1. 意向竞租人应为法人、社团组织或具有完全民事行为能力的自然人，且无违法或不良经营记录。
2. 租赁期内，承租人需遵守国家法律规定合法经营，若出现经营违法违规情况，一切责任由承租人自行承担。
3. 本次拍租由意向竞租人自行到现场勘验。意向竞租人须在本公告期截止前完成现场勘验，主动向出租方咨询标的相关情况、出租具体办法及经营项目要求等，自行了解可能涉及的法律法规、市政规定及装修情况等。完成报名的意向竞租人，均视同已实地勘验标的，确认标的范围、面积、现状并认可租赁要求，自愿承担由此产生的一切后果和法律责任。

五、登记报名方法：竞买人必须以网银转账的方式通过本人账户或本单位开户银行足额缴纳约定的竞买保证金和履约保证金后，凭缴款单据和有效证件原件及复印件来我公司办理竞买登记手续。如竞买人竞买不成且无违规行为的，保证金在拍卖会后5个工作日内，由收款人如数退还（不计息）。若无违约行为，买受人的保证金，在买受人与委托人办理移交后5个工作日内，由收款人如数退还（不计息）。

六、拍卖活动当事人应当遵守拍卖法律、法规的规定，不得阻挠竞买人竞价，不得阻碍拍卖师进行正常工作。当事人之间不得恶意串通，

损害他人利益；更不能有操纵、垄断等违法行为。一经发现将依法追究其法律责任。

七、网络电子竞价拍卖程序

（一）竞买人登录用户名及密码注册

竞买人报名截止时间后，拍卖人将为符合竞买条件的竞买人在安庆市公共资源交易中心网络电子竞价平台上注册登录用户名（一个竞买人对应唯一登录用户名。）及获取自动生成密码。

（二）竞买人登录网络电子竞价平台

竞买人应于拍卖会前，仔细检查拍卖人在安庆市公共资源交易中心电子竞价平台，为您注册的登录用户名和密码，并登录电子竞价平台网站链接按提示进行操作和测试。

竞买人务必于拍卖公告规定的网络电子竞价拍卖会开始时间，准时用个人电脑或手机登陆安庆市公共资源交易中心电子竞价平台，按要求在竞价开始时间进行竞买报价，在电子竞价平台网页上输入登录用户名及密码（已注册的登录用户名及密码），进行竞价（电子竞价平台链接 http://220.179.5.14:90/EpointBid_JingJia/login/bidderlogin）竞买人逾期未登录网络电子竞价平台参与竞价的，所造成的后果由竞买人承担。

竞买人需注意以下事项：

1. 竞买人或代理人务必在拍卖会开始之前确认您在安庆市公共资源交易中心电子竞价平台的用户名及密码，并请您自行保证准确和一致；拍卖成交后，拍卖人将根据竞买人在安庆市公共资源交易中心电子竞价平台的用户名、竞买编号等信息签订《网络电子竞价拍卖成交确认书》，办理相关成交手续，如竞买人登记的资料不准确或不一致或者授权委托书手续不齐全，造成的一切后果和责任由竞买人自行承担。
2. 因不符合资格条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任，并自行承担由此产生的全部责任及后果，包括但不限于取消买受人资格、竞买保证金和履约保证金不予返还、并承担其他法律责任和经济责任。

（三）拍卖方式及加价幅度

拍卖方式：本次电子网络竞价拍卖采取增价式的网络竞价方式，竞价人的最高报价不低于起始价的，电子竞价拍卖成交；最高报价低于起始价的，电子竞价拍卖不成交。

加价幅度：每次加价 1000 元，即 1000 元/次。竞买人出价须不低于起始价，加价金额应为加价幅度的正整数倍。

（四）网络拍卖

网络电子竞价拍卖分为自由报价周期和延时报价周期（安庆市公共资源交易中心网络电子竞价平台分别称为“自由报价期”和“延时竞价期”）两个阶段。

自由报价期：本次电子竞价拍卖会的自由报价期时长为 30 分钟，在此期间竞买人可随时出价。自由报价期结束后无论有没有竞买人提交报价，都立即进入延时竞价期。在自由报价期结束后的延时竞价期时段之内，如无新的报价出现，则竞价结束。

延时竞价期：本次电子竞价拍卖会的竞价延时时段为 300 秒（5 分钟），即当自由报价期结束后的 300 秒（5 分钟）之内，如果有新的报价出现，则延时竞价期启动，并在此次出价的时间基础上系统自动延长竞价时间 300 秒（5 分钟），若在延长的 300 秒（5 分钟）内又有新的报价出现，则从新的报价时间起再延长 300 秒（5 分钟）的竞价时间，如此循环往复直到某个延时竞价期结束没有新的报价出现，则竞价结束。

上述时间以技术支持方的服务器时间和服务器接收出价的时间为准。

（五）拍卖成交

竞价结束时，系统按“电子竞价+最高报价者得”的方式确定成交人。拍卖人依据竞价结果按规定程序依法确定最终成交结果并予以公示。买受人须在电子竞价拍卖会后当日内与拍卖人现场签订《网络电子竞价拍卖成交确认书》、《支付通知书》、《竞拍须知》等应签署的其它拍卖会文件。

（六）竞买保证金、履约保证金、约定的房租与押金、拍卖服务费等费用支付

1. 本次拍卖采用网络电子竞价，竞租人应将《拍卖公告》上约定的**竞买保证金**足额缴至安庆市公共资源交易中心指定账户，**履约保证金**足额缴至易拍得（安徽）拍卖有限公司指定账户，并在规定时间内到账，才有竞拍资格。竞价未成交的竞租人保证金，若无违规行为，其保证金在电子竞价拍卖会结束后 5 个工作日内，由收款人无息退还。若无违约行为，竞得人的保证金，在竞得人与委托人办理成交标的移交后 5 个工作日内，由收款人如数退还（不计息）。
2. 本次委托拍卖标的是位于安庆市迎江区沿江中路 35 号的盐业公司大楼一至二层、五至八层商业房产租赁权（不含一层安庆老侯水产及鑫福星喜铺两处已出租房产，范围以原中天大酒店所租赁房屋为准）。拍卖成交后，房产将按移交时的现状进行交付，委托人与拍卖人均不承担瑕疵担保责任；关于该房产原有的装修及配套设施，新承租人可自行与原承租人协商处理相关事宜。若标的交付实际数量、质量等拍卖公告中有差异的，误差不作为调整拍卖成交价款及拍卖服务费的理由。竞拍人须自行判断、决定竞拍行为。
3. 本次房屋租赁权拍卖成交后，竞得人必须于拍卖会后 7 个工作日内，按照委托人的要求付清约定的房租和租赁押金。竞得人付清约定的房租及租赁押金后方可与出租人签订《房屋租赁合同》，逾期不付，视为违约。
4. 本次电子竞价拍卖会，拍卖标的成交后，竞得人应在电子竞价拍卖会结束当日内，到我公司现场签署《网络电子竞价拍卖成交确认书》、《支付通知书》及其它拍卖会文件（所签署文件上的名称应与报名时的名称一致），并按《中华人民共和国拍卖法》第五十六条的规定，向拍卖人支付成交价约定比例的拍卖佣金，否则视为违约。

八、拍卖成交标的交付

1. 本次电子竞价拍卖会委托拍卖标的成交后，竞得人须在规定时间内付清约定的房租及押金、拍卖服务等所有款项后，并在签订《房屋租赁合同》后 10 个工作日内，委托人协同原承租人与竞得人办理成交标的交付手续。
2. 成交标的交付过程中产生的一切费用均由买受人承担；成交标的交付中及交付后的一切责任均由竞得人负责，与委托人和拍卖人无关。

九、特别提示：

- （一）竞买人应在《拍卖公告》看样截止时间前现场查看标的，就标的相关情况主动向委托人咨询，自行详细了解标的；完成登记的竞买人都视同已实地查看标的，确认标的物状况并认可竞买要求，以及需要支付款项及支付期限，自愿承担因上述原因导致的一切后果和法律责任
- （二）本次房产租赁权电子竞价拍卖会，原承租人在同等条件下享有优先竞买权。委托拍卖的房产租赁期限为5年（起租日以《房屋租赁合同》约定为准），房产租赁权拍卖成交后，承租人在租赁期间，不允许转租，不得非法经营和使用，必须符合国家和出租人的相关要求，规范、合法经营和使用承租房产，否则自行承担违约责任和一切后果。
- （三）本次房产租赁权拍卖成交后，竞得人应在电子竞价拍卖会当日，到我公司签署《网络电子竞价成交确认书》和其它应签署的《拍卖会文件》，并按拍卖成交价约定的比例一次性支付拍卖服务费。
- （四）本次房产租赁权拍卖成交后，房屋的免租金装修期为2个月；在租赁期间，**竞得人的房租实行“先付租金后承租”的原则**；且年租金从第二年起，在上一年度基础上（以拍卖成交的年租金为基准）逐年递增0.5%；支付周期为每半年一次；租赁押金10万元，具体支付期限以《房屋租赁合同》约定为准。
- （五）本次房产租赁权拍卖成交后，竞得人必须于拍卖会结束后**7个工作日内付清半年房租（以拍卖成交的年租金为核算依据）和拾万元租赁押金**（详见本次拍卖会的《支付通知书》），并在缴清上述款项后3个工作日内与出租方签订租赁合同，逾期不签合同的视作放弃承租权。承租人在租赁期间，按《房屋租赁合同》约定缴纳房租和履行相关义务，其租赁期内水费、电费、燃气费、通讯费、物业费等所有费用均由承租人负担。
- （六）本次房产租赁权拍卖成交后，竞得人应合理使用所承租的房产及其附属设施，不得随意改变房屋结构或损坏房屋设施。竞得人（承租人）在对该房产进行维修、水电改造、装潢时，须提前向出租人提交书面报告，并经出租人报相关部门批准后方可施工，但不得改变

原房屋的结构，所有的费用和均由承租人承担；出租人的房产在租赁期限内所有的安全责任均由承租人负责，所造成的一切后果均由承租人负责，出租人概不负责。在承租期内，因承租方原因违约或解除合同的，承租方投入的所有资产必须全部保留并无偿移交给出租方，不得主张任何经济补偿。承租方租赁期满或不再租用时，应保持房屋结构完好，在征得出租方同意后，由承租方在规定时间内，自行拆除和搬运其在租赁期间投资的资产部分，并承担由此产生的一切安全责任 and 所有费用；若承租方逾期不拆除的，所有投资的资产部分须无条件保留并无偿赠送给出租方，不得主张任何经济补偿；承租方在出租方的规定时间内，结清水、电、通讯、燃气、物业等费用，腾空房屋，无条件、无补偿、无争议地将承租房产交付给出租方。

- （七）在租赁期间，出租房产因城市规划等原因引起对所租赁房屋动迁或拆除的，出租人负责按规定提前通知承租人，并解除租赁协议，同时做好房屋腾空之前的工作。
- （八）租赁期限届满，如出租人仍要对外出租的，承租人在同等条件下享有优先承租权。
- （九）合同期满或终止时，承租人须履行以下义务：
 - （1）将租赁房屋恢复至交付状态（自然损耗除外）；
 - （2）结清租赁期内产生的所有费用（包括但不限于水、电、燃气、物业、通讯等）；
 - （3）无条件、无争议地将租赁房屋及时交还出租方，且不得就房屋返还事宜向出租方提出任何补偿或赔偿要求。
 - （4）同时，出租方对承租人在租赁期内的装修、装潢投入及其他相关支出，不承担任何补偿或赔偿责任。
 - （5）具体事宜以《房屋租赁合同》为准。
- （十）本次电子竞价拍卖会中成交的房产租赁权，如竞得人不能按规定的时间内缴清全部约定款项，拍卖人将从竞得人缴纳的履约竞买保证金中按每日 10%的比例扣除违约金，从违约之日起计算；若竞得人缴纳的履

约保证金不足以支付违约金后，拍卖人有权解除《网络电子竞价拍卖成交确认书》），收回拍卖已成交的房房产租赁权另行处理。

（十一）本次电子竞价拍卖会中成交的房产租赁权，竞得人不能按规定时间支付约定的房屋租金及押金、拍卖服务费的，则视为竞得人违约，其缴纳的保证金不予退还，以冲抵拍卖公司佣金和其他费用，并根据《中华人民共和国拍卖法》的第 39 条之规定追究竞得人相应的违约责任。

（十二）本次电子竞价拍卖会中成交的房产租赁权，如遇到不可抗力因素无法办理交接的，只退还竞得人缴纳的竞买保证金、履约保证金、房租、押金及拍卖服务费，其余发生的费用由竞得人自行承担。

（十三）竞买人一经登记参加网络电子竞价拍卖会，即视为认可本须知的全部条款，包括拍卖标的存在的一切瑕疵，委托人和拍卖人不承担任何瑕疵担保责任。

（十四）项目交易信息发布的法定媒介为安庆市公共资源交易服务网，其他媒体仅起转载用途，如有公告、更正和补遗等信息内容不一，以安庆市公共资源交易服务网发布的信息为准，项目交易全面信息请从安庆市公共资源交易服务网获取。

（十五）竞买人须妥善保管本人的电子竞价平台的登录用户名及密码，任何以竞买人本人的登录用户名及密码登录和参与竞买的操作，均视为竞买人本人的行为，因竞买人原因导致其电子竞价平台登录用户名及密码信息泄露而造成的一切后果由竞买人承担。

十、特别提醒：

请各位竞买人竞拍前应综合考虑市场行情、经营成本、安全责任、投资风险等因素，应谨慎竞价。

（一）竞买人在竞价前自行做好尽职调查竞拍标的情况，竞买人自行判断是否符合本项目竞买资格。

（二）本次电子竞价拍卖会，委托拍卖标的成交后，委托人和拍卖人不能向买受人提供销售发票。

（三）因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任，并自行承担由此产生的全部责任及后果，包括但不限于费用、风险和损失及其它责任。

（四）本次拍卖标的各竞买人自行现场看样，凡参加的竞买人都视同已经实地看样和确认了委托拍卖标的的现状，拍卖成交后不得以不完全了解标的物情况为名提出疑义，委托人及拍卖人等无义务承担任何责任，拍卖成交后成交标的以移交时的现状为准，委托人及拍卖人不承担任何责任。

本次网络电子竞价拍卖会开始前，竞买人如没有到拍卖人现场签署《竞拍须知》的，只要竞买人收到拍卖人发送的本须知电子文档无异议，经回复确认的、或在本须知上签字盖章扫描回复的、或在拍卖会开始后仍未回复的均表示竞买人认可并接受本须知中全部条款。

竞 买 人（签章）：

法定代表人（签字）：

授权代理人（签字）：

易拍得（安徽）拍卖有限公司

2025 年 08 月 30 日