广州市海珠区滨江东路130个商铺年租赁权整体拍卖

竞 买 须 知

第一章　拍卖标的

第一条　**本次拍卖标的为：广州市海珠区滨江东路31-51号“滨江宏业商场”内130个商铺年租赁权（其中一层71个、二层57个、3层2个），总建筑面积约14885.52平方米，租赁期限三年，三年后自动续租三年，租金上浮15%；整体拍卖、起拍价（年租金）1500万元，竞买保证金200万元。**

第二条　本次拍卖的商铺租赁权，共分二个周期：前三年每年年租金为拍卖成交价；如果在租期内承租人没有发生不履行租赁合同等违法和违规行为，租期将再续三年，后三年每年年租金为成交价基础上上调15%。买受人（承租方）需按季度提前交纳租金。

第三条　拍卖标的按现状进行拍卖，买受人必须充分了解并接受标的的瑕疵以及实际面积，不得以任何相关资料载明内容有出入而抗辩委托人和拍卖人。竞买人一经报名即视为完全了解并认可标的物存在的瑕疵，并承担其相应风险。拍卖标的已有的瑕疵和将来可能出现的潜在瑕疵（仅限委托人目前已了解的），详见《瑕疵告知书》，需竞买人确认和签名盖章。一旦竞买人报名签署本须知。

第四条　竞买人对拍卖标的品质、现状和瑕疵（权属纠纷、前期占用等纠纷），应仔细认真的审查、勘验、了解，慎重确认后方可参与竞买。竞买人须在标的展示期间到拍卖标的所在地仔细查勘标的，充分了解掌握标的的现状。如不前往现场查看而参加竞买，视为已对拍卖标的充分了解，并愿承担相关责任。委托人和拍卖人的介绍和评价均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何担保。竞买人参加竞买即表明已完全了解拍卖标的的一切现状及瑕疵，并愿意对自己的竞买行为承担责任。

第五条 委托人和拍卖人对标的重要信息及风险披露如下：

（1）该标的场地交付时间以委托人书面通知为准；场地按现状交付；

（2）该物业房产证登记用途为“商业服务用地”；

（3）承租人须自行负责办理相关经营许可及证照，出租人不承诺担保配合买受人办理相关租赁登记备案，出租人对相关办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任；

（4）130个商铺整体出租面积仅供参考，实际出租面积以现场展示物业面积为准。

第二章 展示和报名

第六条　竞买人资格：中华人民共和国境内的企业法人单位均可报名竞买。

第七条　竞买人应当于 2023 年　　月　　日至　月　日到现场查看标的，了解标的现状和瑕疵。

第八条　竞买人应于2023年　　月　　日至　　月　日15:00前向辽宁金茂拍卖有限公司交付竞买保证金，保证金数额为200万元。保证金必须在报名截止日 15 点前到账，超过时间到账将无权参加竞买。

第九条　**收款单位：辽宁金茂拍卖有限公司　　开户银行：中国农业银行鞍山分行铁东支行　帐号:06 2010 0104 0022 464。**

第十条　竞买人交纳保证金后办理网络拍卖系统注册，领取竞买账号和密码。

第十一条　竞买人应对其竞买账号和密码的安全性负责，注意信息保密，任何使用竞买人账号和密码登录进入网络拍卖系统的用户，在该网站上的一切行为均视为竞买人本人的行为，由于泄密、交他人使用等原因造成损失的，由竞买人负责。

第十二条　竞买人报名登记，需提供下列材料给拍卖公司：

企业营业执照、法定代表人和代理人身份证复印件、授权委托书原件和企业开户许可复印件，上述材料加盖公章。

第十三条　竞买人填写《竞买登记表》和《竞买须知》，材料加盖公章。

第三章 网络拍卖与竞买

第十四条　本场拍卖会在中国拍卖行业协会网络拍卖平台举行，采取网络竞价形式。

第十五条　本场拍卖会由国家注册拍卖师主持。

第十六条　本场拍卖会采用增价式拍卖，加价幅度在网络拍卖系统中设定，在起拍价基础上设一个竞价阶梯，竞买人出价需按竞价阶梯的整数倍出价，出价小于竞价阶梯无效。

第十七条 本次拍卖标的起拍价：1500 万元/年租金。

第十八条 本次网络拍卖采取多次报价方式。

第十九条 拍卖会开始前，取得竞买资格的竞买人应通过“中国拍卖行业协会网络拍卖平台”进入网上“拍卖大厅”，待拍卖会开始进行竞价操作。

第二十条 本次网络拍卖活动分为两个竞价期，即自由竞价期和限时竞价期。

1、自由竞价期：

从 2023 年　　月　　日 9 时 30 分开始，**自由竞价时间为 15 分钟**。在此期间，竞买人报价高于当前最高报价（首次报价不低于起始价），即为有效报价。

2、限时竞价期：

自由竞价期结束后进入限时竞价期。限时竞价期可由多个限时竞价周期组成，每个限时

竞价周期为3分钟（180秒）。限时竞价周期内如出现有效报价，则进入新的限时竞价周期；在一个限时竞价周期内如未出现有效报价，则当前的最高报价方即成为买受人。

第二十一条　网络拍卖系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致系统异常、拍卖活动被迫中断的，本场拍卖活动暂停。若竞价记录可以恢复的，重新启动拍卖后的起始价为网络中断时的最高有效报价；若竞价记录无法恢复的，标的起拍价为起始价。

第二十二条　拍卖活动的时间以网络拍卖系统时间为准。由于竞买人自身终端设备时间与网站系统时间不符而导致未按时参与拍卖的，竞买人自己承担责任。

第四章 交款与退款

第二十三条　竞买成功，买受人要签署拍卖成交确认书。

第二十四条　买受人成交后，交付首付款为年租金的25%（按季交付），交付履约保证金200万元。

第二十五条　买受人应向拍卖公司支付拍卖佣金。佣金按拍卖法规定和辽宁省拍卖行业协会《自律规定》执行，即1％（百分之一），收到佣金后二家拍卖公司分别开具普票（如需专票请自行交纳税点费用）。

第二十六条　交齐首付款、履约保证金和佣金的时间为（拍卖成交后）：7个工作日内。首付款和履约保证金交鞍山银行指定账户，佣金交至辽宁金茂拍卖有限公司账户。

未按约定时间和数额交齐款项，视为买受人违约，保证金转为违约金不予返还。

第二十七条　竞买未成交的，保证金原路（无息）退还。退还期限如下：

1、保证金是从本市银行转来的，拍卖会后2个工作日内退还。

2、保证金从外市银行转来的，拍卖会后3个工作日内退还。竞买人负责跨行手续费。

竞买人凭收据和身份证（无息）领回保证金，但符合下一条的按该条办理。

第二十八条　拍卖标的无人竞买，报名竞买该标的的竞买人承担保证金5%的违约金，从保证金中直接扣除。请竞买人慎重对待。

第五章　标的履行

第二十九条　**承租用途禁止范围、拍卖标的装修及楼体改造的要求：**

1.商铺承租禁止范围:①网贷、直销等高风险行业;②人流量大、有噪音等影响办公环境和秩序的行业,包括但不限于传销等机构；③医疗、保健品行业；④污染类行业；⑤影响商业环境的相关行业或用途；⑥易燃易爆有毒危险品等相关行业；⑦违反法律、法规、政策和企业内部规定的行业或用途。

2.承租人对拍卖标的进行装修及升级改造的，须在改造装修前，将改造设计方案报经委托人书面同意后方可向政府相关部门办理报批手续，并按方案实施；禁止破坏和改动标的各种现有的各种公共配套设施（包括消防设施、吸排水设施、供电设备等）；

3.承租人须守法经营。申办证照须依照国家法律法规的规定向政府有关部门报批，报批手续由承租人自行办理并承担费用。我公司对承租人（买受人）办理相关报批手续的障碍和结果不承担任何责任。

4.承租人装修后须取得政府相关部门（包括但不限于消防等）发的验收证明文件后方可投入使用,验收证明文件须提交给委托人备案。

第三十条　成交后，买受人与委托单位签订《租赁合同》，约定租期具体要求和内容，并交付标的，双方按合同约定履行。租赁合同样本，竞买人有权事先向委托单位或拍卖人咨询了解。委托人给予承租人两个月的装修改造期，装修改造期内的维修和维护费用均由承租人承担。

第三十一条　标的在拍卖成交后，委托人一经发现有以下违规行为的，委托人将终止租赁关系，没收履约保证金并收回上述标的：

(1)未经委托人同意，买受人擅自改变标的规定用途的；

(2)买受人擅自扩、加、改建房屋，严重破坏房屋结构的；

(3)买受人有违反本竞买须知第二十八条第1点约定的；

(4)买受人未按相关部门审核的经营范围进行非法经营或提供标的为他人进行违法活动的；

(5)其他未加以说明的，以双方签署的《房屋租赁合同》约定为准。

第六章　其他

第三十二条　本次拍卖会邀请委托单位领导和相关政府工作人员监督。

第三十三条　竞买人必须认真阅读本须知，避免造成过失或损失。

第三十四条　竞买人阅读、了解、认可本竞买须知的，请签名确认。

竞买人（签名盖章）：

2023年　　月　　日