

网络竞价须知

第一部分 竞价须知

一、**竞价标的：**受绍兴市越城区机关事务管理服务中心委托，本公司对绍兴市越城区人民西路 198 号（现门牌号为人民西路 236 号府山大厦）第一、二、三、五、六层商业用房三年租赁权进行公开竞价，房屋建筑面积约 1980m²，起始价 530000 元/年。

注：本次竞价的资产在竞价前，已出具了评估报告书，评估报告是委托人确定起始价的参考依据，并不作为最终确定成交价的构成依据。由于资产评估报告系评估机构在特定假设和限制条件下作出的，与资产现值及实际状况可能存在一定差异，使用时存在局限性，具体资产状况须结合实际以移交时标的物的实物现状为准。竞价成交后，买受人不得因资产评估报告中的描述与竞价标的按实际现状交付时存在各种面积数量、质量等及资产价值差异向委托人及代理机构提出异议或赔偿请求。竞价人可在线下现场实地展示期间向委托人申请查询相关权证资料及评估报告信息。

二、**完全民事行为能力的自然人、法人及其他组织可报名参加。**法律、行政法规对竞价标的的买卖条件有其他规定的，竞买人应当具备规定的条件。不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担全部的法律风险。竞买人参加竞价前，自行判断是否符合本标的的取得资格。

三、**自公告之日起至竞价开始前一日有意竞买者可及时联系咨询并申请查询其他相关竞价文件资料，多方位了解该标的的现状、情况资料及竞价方式。**

四、**现场展示及勘察：2024 年 7 月 10 日、11 日至标的所在地看样。**

五、本次竞价标的的品质、法律关系、自然损耗等均按标的物移交时的现状为准，对竞价标的的各方面状况，竞买人须自行了解、查验其具体情况，对标的的使用性能、质量、完好率、权利瑕疵等状况须竞买人自行现场勘察核实（竞买人对标的的上述信息有疑义的，须在参与竞价前向产权人或处置人进行咨询，并同时向本公司提出），并对竞买本标的的可能存在的投资风险进行充分评估。

六、**报名及竞价保证金的交纳方式：**

本次竞价公告发布后即可线上报名及交纳保证金。须有两人或两人以上报名且至少有一人出价，方可成交；若报名人数不足两名的，该标的物取消竞价，由此对竞价人造成的损失由其自负。

竞买人参与竞价前应在智慧越城产权交易平台上进行实名注册，注册成功后按智慧越城产权竞价平台的提示进行操作。竞买人线上报名及交纳保证金后，方可参与竞价。本次竞价保证金为5万元。

竞价结束后，未成交者的竞价保证金将在规定时间内自动退回原支付账户（不计息）。成交者的竞价保证金在买受人付清应付款项及履行约定义务后，交易中心根据本公司出具的保证金退还意见将买受人的保证金自动退回原支付账户（不计息）。

竞买人支付竞价保证金可能会碰到当天限额无法支付的情况，请根据自身情况选择合适的网上银行。

1、本次网络竞价线上报名及竞拍 PC 电脑端网址：点击绍兴市越城区人民政府官网（<http://www.sxyc.gov.cn/col/col1559723/index.html>）中“智慧越城产权交易平台”报名竞价。竞买人（即其后的买受人）报名参加竞价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。

2、竞买人注册成功并报名后，须向指定账户交纳竞价保证金。

竞价保证金缴入账户：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 1：绍兴恒信农村商业银行股份有限公司城东支行，账号：201000332252384001022 或开户银行 2：中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行，账号：6228400377663619962。

竞买人保证金交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、不予增减。报名及竞价保证金交纳于 2024 年 7 月 11 日 16:30 截止，以银行到账时间为准。

3、竞价保证金交纳须按照产权竞价平台页面提示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。

★4、委托报名事项。法人或其他组织参与竞价的，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行报名参加。代理手续须在报名截止前联系本公司线下办理完毕且递交的证件信息必须与智慧越城产权竞价平台中信息一致（需携

带递交的授权委托书材料等详见附件，本公司联系电话：0575-85222662）。若竞买人将授权委托书采用邮寄方式申请办理的，授权事项本公司有权不予确认。

七、报名及竞买人（买受人）信息资料：

竞买人在报名参与竞价时应如实向智慧越城产权竞价平台提供正确的通讯方式及地址，上述地址确认为邮寄地址，如需更改，应在竞价活动结束后与本公司联系确认更改。如果提供的通讯地址不准确，或不及时告知变更后的地址，自行承担由此可能产生的一切法律后果。

竞价成交后，买受人须在 2024 年 7 月 16 日前与本公司联系预约后，向本公司递交下列资料：

- 1、自然人成交的须提交有效身份证件原件及复印件 3 份。
- 2、法人成交的须提交营业执照原件及其加盖公章的复印件 3 份、法定代表人身份证明 3 份（加盖公章）。
- 3、其它组织成交的须提交单位有效证照原件及其加盖公章的复印件 3 份、负责人身份证明 3 份（加盖公章）。

竞买人请自行下载并仔细阅读本次竞价的《网络竞价公告》、《网络竞价须知》等所有文件，对文件中所列的各项材料及其内容均须作仔细研究与详尽分析，并进行实地勘察及向有关部门咨询确认。本公司已对竞价文件中所述的免责条款、竞价程序方式、标的特别说明作了明确的告知与声明；竞买人须特别对本次竞价标的、标的瑕疵、免责条款、竞价方式、竞买人义务以及与竞价相关的法律后果等做深入了解，且对竞价文件中的各项条款理解无误后才参与竞价。一旦竞买人完成网上报名，则视为认同竞价文件所规定的各项条款、内容解释及竞价方式等，并接受竞价文件的约束，承担全部责任和义务。成交后买受人必须对存档的纸质文件资料补签字或盖章。

八、竞买人报名并交纳相关竞价保证金，视为向本公司作出如下承诺：

- 1、竞买人自认符合本次竞价的竞拍资格。
- 2、交易文件知悉。竞买人仔细阅读并理解了所有竞价文件，并完全接受上述文件所规定的各项条款。
- 3、标的现状知悉。竞买人已被告知并完全理解，本次竞价标的数量、品质及周边相邻关系等均以移交时的现状为准。竞买人对标的内外各方面物资构造、权属问题，已作了多方位的咨询、了解、查验、核实等。

4、风险和瑕疵知悉。竞买人认同，本公司已经对竞价标的的来源、瑕疵和风险进行了提示和披露，但竞买人也并非完全依赖竞价文件资料，竞买人已自行或委托专人对竞价标的的来源、瑕疵和风险进行了充分尽职调查确认。竞买人一旦进入网络竞价平台，并决定参与竞价的，视为对竞价财产完全了解，并接受标的物以实物现状移交和一切已知及未知的瑕疵。

5、竞买人与网络竞价平台服务系统提供者或其他网拍辅助机构签订的相关协议及约定，根据合同相对性原则，由双方自行衔接处理，与本公司无关。

九、竞价成交后相关手续签署，成交款、履约保证金、佣金等款项的支付事项：

竞价成交后，买受人须在 2024 年 7 月 16 日 16:00 前携带有效证照到绍兴市越城区府山直街 28 号绍兴市拍卖商行有限责任公司签署《竞价成交确认书》及补签网上相关竞价文件材料。

佣金及支付方式：

买受人应于 2024 年 7 月 16 日 16:30 前另行向本公司支付竞价佣金，佣金为成交价的 4%。（佣金交入账户：绍兴市拍卖商行有限责任公司，开户银行：绍兴银行新建支行，账号：0924000489333600010）。汇款当日，买受人须联系本公司款项到账情况，本公司向买受人开据增值税普通发票。

成交款及履约保证金支付方式：

竞价成交后，买受人必须在 2024 年 7 月 18 日 16:30 之前（以款项到账为准）将全部成交款及履约保证金 50000 元（履约保证金详见本须知特别说明部分）汇入下述指定账户，成交款由委托人开据增值税普通发票，履约保证金由委托人开据收款收据。

户 名：绍兴市越城区机关事务管理服务中心

账 号：0915001483052300010

开户银行：绍兴银行城中支行

标的物的移交：待买受人付清全部款项后，凭本公司出具的竞价成交确认书及有效身份证明原件于 2024 年 7 月 19 日 16:00 前与委托人签订租赁合同及向委托人办理标的物移交。

十、如买受人成交后不按约定线下签署竞价成交确认书等线上竞价文件；逾期或未足额支付价款（包括成交款、佣金、履约保证金）等不按本竞价公告、

竞价须知及其附件的要求履行其全部义务，买受人应承担违约责任。买受人违约或悔拍后致使本次竞价目的难以实现的，委托人及本公司有权解除成交关系，买受人则无权要求返还已交的竞价保证金；按规定由本公司征得委托人的同意，将标的再行竞价。标的再行竞价的，原买受人应当支付第一次竞价中本人及委托人应当支付的佣金以及委托人、本公司其他相关费用损失（包括孳息、催告费用等），再行竞价的成交价低于原成交价的，原买受人应当补足差额。标的须再行竞价的，原买受人不得参与。

十一、买受人对所竞得标的使用，须严格按照法律、行政法规及当地政府或相关部门的规定执行。

十二、本次竞价待应付价款付清后，本公司向买受人递交竞价成交确认书及向委托人提交竞价结果报告和确认买受人付清相关款项后，本公司本次竞价程序履行完毕。后续交付或其他事宜由买卖双方按约定处理，必要时，本公司可以给予一定协助，但并非属于本公司法定义务。因竞价成交及财产的交付、财产权利取得期间，委托人与买受人之间已形成合同关系，双方此合同中相对应的权利与义务，及今后合同的履行、变更，甚至其后合同的解除、撤销等，均由委托人、买受人双方之间解决或结算，与本公司无涉。

十三、本竞价须知的内容请竞买人务必认真阅读，有任何疑义请向本公司咨询，竞买人一旦参与本次网络竞价即被认为知悉并愿意遵守和履行竞价文件的各项条款与内容，且对其条款内容与本公司理解解释相一致。

十四、特别说明：

1、本次竞价的租赁权，其租赁期间为 2024 年 7 月 20 日起至 2027 年 7 月 19 日止，共计三年（如确有特殊原因需要延迟移交标的，以致已签订的租赁合同约定的租期不足的，委托人则有权另行书面通知相关买受人，买受人自收到委托人相关通知后合同租期即发生变更）。

起始价及之后的成交价为每年租金，租金一年一付，先付后用，除首年租金须按本竞买须知要求交纳外，之后每年租金须于租期开始前 30 日内交纳完毕。

2、本次竞价的租赁权对应房屋，仅指房屋及附属在内的不可移动的装饰装修，可移动的物品、设施设备等不在本次租赁范围内。竞价所涉房屋无相关权证，总面积约 1980m²，其中一层面积约 20m²，二层面积约 80m²，三层面积约 680m²，五层面积约 600m²，六层面积约 600m²。

房屋以其现状展示的实物为准，委托人及本公司声明对房屋的质量（包括且不限于漏水、破损等情况）、数量（包括面积差异）等任何瑕疵（包括潜在的或者隐含的）不作保证，相应责任及风险由买受人自行承担。

竞价成交后，买受人不得对房屋结构、设施等进行破坏及改变，除房屋主体结构损坏以外的其他渗漏、水管损坏等或装修方面的问题，均由买受人自行修复解决，相应费用均由买受人自行承担。

3、本次竞价成交后，买受人在与委托人签订正式租赁协议前，须向委托人支付履约保证金 50000 元。该保证金包括且不限于：保证按时支付租金、水、电、燃气、通讯、有线电视、物业管理、排污、卫生等有关费用；保证按约定装修或改造、维护维修房屋和附属设施；保证按约定移交房屋、注销或迁出工商注册登记等；赔偿因买受人违约造成委托人或第三方的损失。该保证金在租赁期满后一个月并无违约违规、无欠缴相关费用情况下全额退还（不计息）。

4、本次竞价成交后，标的房屋仅限用于办公，且不得从事有污染排放的行业，不得从事色情、淫秽、赌博活动，不得存放危险物品，不得使用明火，不得经营餐饮、娱乐、棋牌等场所，不得经营影响周边环境和居民生活的业态及违反规定的其他项目。所有经营须确保证照齐全、合法经营。相关证照的办理由买受人自行解决，委托人予以协助，但关于相关证照能否顺利办理委托人不做任何承诺。

5、买受人在承租期间，应按时交纳水、电、卫生等费用。相关费用标准及交纳方式请竞买人在参拍前自行咨询了解。另人民西路 198 号商业用房中，除本次竞价所涉部分外，其余部分现有其他租户使用，竞价成交后，买受人有义务代收其他租户在租赁期间的水、电费用，并统一向供电、供水部门结算。

6、未经委托人书面同意，买受人不得以任何形式转租或分租房屋，否则，转租或者分租行为无效，相应的收益由委托人享有。

7、本次竞价成交后，如因拆除、拆迁、征用、征收、政府部门划转租赁房屋和场地，或者有政府部门文件导致本合同无法继续履行的，委托人将在得到此类信息后通知买受人，租赁合同在通知之日起的第 30 日自动解除。买受人在接到该通知之日起 30 天内腾空并移交承租房屋，双方按实结算租金和其他费用，委托人及本公司不承担任何违约责任且不给予买受人任何补偿；买受人须无条件腾退，并不得提出额外费用要求（政府统一明确给予买受人的补贴除外）。

8、竞价成交后，买受人应及时与委托人签订并严格遵守《房屋租赁合同》，该文书样本在竞买人报名参与竞价时已予以提供，与本竞买须知具有同等的法律效力。最终签订的《房屋租赁合同》及相关文书与文书样本或本竞买须知有不一致的，或本须知未尽事项，均以最终签订的《房屋租赁合同》中约定为准。

9、因本次交易所发生的委托人、买受人双方应缴纳的税、费按照交易当时相关法律政策规定由各纳税义务主体各自履行及承担。

10、本次竞价是经法定公告期和展示期后才举行的，就标的物已知及可能存在的瑕疵或风险已在本次竞价资料中作了基本的介绍和说明，但标的物仍有可能存在其他潜在的或隐含的瑕疵风险。由于标的自始并非本公司掌控，本公司所提供的标的物的相关资料介绍，主要来源于委托人提供的信息材料，同时本公司可能对标的历史情况、实际现状、未来风险提出了一些预测性、假设性、直观性的参考性意见说明文字及材料，并不能保证准确的以文字、材料描述标的物已知瑕疵状况，或准确预见隐含在标的内部潜在的瑕疵问题，无法完整揭示标的物隐含的投资风险，本公司对竞价标的物所作的说明和提供的资料、视频、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。所以请竞买人在竞价前务必仔细审查标的物，调查是否存在各种瑕疵，认真研究查看所标的物的实际现状，并亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的物以实物现状移交和一切已知及未知的瑕疵。委托人及本公司声明不保证标的物真伪或者品质等，且不承担本标的任何瑕疵担保责任（包括已知或隐含的瑕疵）。

11、竞价成交之前，因故中止或终止竞价的，竞买人不得向本公司提出任何赔偿要求。

十五、其他事项：

1、本次竞价的所有时限均以北京时间为标准；

2、本次竞价计价货币为人民币，竞价时的起始价、成交价均不包含标的权利登记或变更、标的物交付等所发生的相关税、费及佣金。

3、对买受人的通知或催告事宜，以其网络竞价实名登记信息预留地址邮寄，因拒收或其他原因无法送达而退回的，以邮局第一个邮戳所记载的日期视为送达日期；委托人或本公司也可在《绍兴晚报》上登报告知。竞买人一旦报名参与竞价即视为接受上述通知方式。

十六、线上报名、缴纳竞价保证金操作问题，请咨询本公司。

联系电话：0575-85222662。

本次竞价会，代理机构如有违反竞价程序，可向绍兴市越城区市场监督管理局举报，举报电话：0575-85113924。

第二部分 竞价规则

（本规则适用于竞价标的有两人及以上有效竞价人报名）

一、网络竞价方式：本次网络竞价在智慧越城产权竞价平台上举行，竞价方式遵循“公开竞价、价高者得”原则。竞价号牌为竞价人通过系统报名并缴纳竞价保证金后系统自动生成的序列号。竞价人须按时参加网络竞价。

网络竞价分为自由竞价期和限时竞价期两个阶段。自由竞价为 30 分钟；限时竞价为 5 分钟，自由竞价结束后进入限时竞价，延时规则：进入限时竞价时间，若有其他竞价人出价，则结束时间系统将自动延时 5 分钟，且不断循环。本次竞价的所有时限均以竞价页面上显示的服务器时间为标准。

本次竞价为线上增价竞价方式。具体步骤请竞价人报名登陆时详见新手指南操作。竞价人也可以先进行模拟操作：

第 1 步：打开智慧越城产权竞价平台
(<http://cqjy.sxyc.gov.cn/#/login/msg>)；

第 2 步：点击登录，输入客户自己注册的用户名、密码登录；

第 3 步：点击“模拟竞价”；

第 4 步：选择专厅项目或普通项目（注：专厅项目为多个标的项目，普通项目为单个标的项目）；

第 5 步：选择“立即报名”；

第 6 步：选择缴纳保证金；

第 7 步：选择进入报价；

第8步：开始竞价或报价（优先权人可以行使优先权）。

二、1、竞价中首次出价不低于起始价，之后竞价人每次出价不能低于系统设定之加价幅度的整倍数，至竞价人的最高应价再无人继续加价时，以系统最终显示的最高应价者确认买受人。

2、若有优先购买权人竞价的，优先购买权人在同等条件下享有优先权，但优先购买权人应于竞价开始二个工作日前主动向代理机构咨询及核对系统上由委托人提供的已设置的该标的优先权人身份信息。优先权人线上报名使用的证件信息必须与本人系统注册相同的证件信息，且与委托人提供给代理机构的优先权人身份录入信息一致。请优先权人资格身份经核对无误后再报名参与竞价，否则，参与竞价时无法行使优先权的责任后果自负。

通过公共环境参与竞价活动的竞价人应注意账号安全，离开终端时应及时退出竞价系统。

以上具体竞价规则以平台最近更新的竞价规则为准。网络存在各种风险，包括但不限于网络中断、系统错误、服务器宕机等，竞价人应时刻确保网络畅通。

三、参加竞价的人应当遵守竞价须知的规定，不得阻挠其他竞价人竞价，不得操纵、垄断竞价价格，严禁竞价人恶意串标，上述行为一经发现，将撤销其买受资格，并追究相关的法律责任。

四、因不可抗力或网络竞价平台服务提供者因系统故障、病毒入侵、黑客攻击、数据错误中断等，对竞价人产生的损失与代理机构无涉。

交易系统产权竞价平台由于下列原因出现不可及时修复的故障，造成网上交易暂时无法实现的，代理机构发布公告，终止网上交易活动：

1. 系统设备故障、软件故障、网络故障、电力故障等重大故障，导致系统无法正常运行的；
2. 黑客入侵、病毒入侵等网络入侵、破坏等非可控因素，导致系统瘫痪的；
3. 系统管理单位或出让人核实的其他原因。

五、网上竞价免责提示

因不可抗力、意外事件、软硬件（技术）故障，非法入侵、恶意攻击等原因而导致竞价系统服务及网络异常、竞价中断或报价结果异常时，绍兴市公共资源交易中心越城区分中心将中止（暂停）竞价活动，具体情况在越城区人民政府网予以公告，并会同智慧越城产权交易平台管理系统开发维护单位和委托人及时采

取补救措施，但不承担相关责任。

六、代理机构有权根据实际情况对网络公示竞价文件进行修正或补充，代理机构可在竞价开始前以线上变更调整竞价公告、竞价须知、附件等内容告知竞价人。凡竞价人应价，将被视为已经知悉并接受认可该修正或补充，故竞价人须在竞价出价当日再次查询线上竞价文件。本竞价须知及修正与补充均作为《竞价成交确认书》的附件，具有法律效力。

绍兴市拍卖商行有限责任公司

2024年7月4日