

网络竞价须知

第一部分 竞价须知

一、**竞价标的：**受绍兴市越城区房地产管理处委托，本公司对以下标的进行公开竞价：

竞价标的：皋埠东街 25 号等 43 处房屋三年期租赁权，起拍价：1181 元/年—52094 元/年不等（具体标的的信息详见竞价清单）。

1、竞价人务必于公告期间向委托人了解各标的资产状况、房屋设计用途、房屋出租范围（面积构成）及产权信息等，并在标的展示期间经过现场勘查核实确认后再参与竞价。本次竞价清单中相关面积数据来源于委托人，非法定数据，仅供参考。竞价人不得以此作为交付依据，竞价人参与竞价的，务必在委托人或代理机构的组织下实地看样、进场核实，标的物实际使用面积大小及出租范围应以公告展示期间实地看样为准，未看样的竞价人视为对本标的实物现状的确认，竞价成交后不得再以面积差异、出租范围等问题提出质疑。其他涉及租赁双方有关的标的的注意事项及《租赁合同》相关内容，请竞价人自行向委托人了解充分后再行竞价。

2、本次竞价的标的交付时不包括原装修及房屋内可移动的设施和设备。

3、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租价的参考依据，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，承租人不得因资产评估报告中的描述与竞价标的按实际现状移交时存在各种面积问题、地理位置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、竞价人是指具有完全民事行为能力的自然人、企业法人或其他组织，并按竞价公告的要求在线上报名及支付相应竞价保证金后具有竞价资格的人。不符合条件或提供虚假资料参加竞价的，由竞价人自行承担全部的经济法律责任。

三、自竞价公告发布后，有意竞价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、展示时间：2024 年 8 月 6、7 日。

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，竞价人须自行了解、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价人自行现场勘察核实（竞价人对标的的上述信息有疑义的，须在竞价前向产权人或处置人进行咨询，并同时向代理机构提出），并对竞价本标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：

本场竞价会在网络竞价公告发布后即可在线上报名及缴纳竞价保证金。

竞价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，注册成功后请按智慧越城产权竞价平台的提示进行操作。竞价人线上报名及缴纳保证金后，方可参与竞价，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竞价人原支付账户（不计息）。本标的物承租人缴纳的竞价保证金，在承租人守约付清其他所有竞价应付款项及履行其他约定义务后，交易中心根据本公司出具的保证金退还意见后将承租人的竞价保证金自动退回原支付账户（不计息）。

竞价人参与竞价，支付竞价保证金可能会碰到当天限额无法支付的情况，请竞价人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价 PC 电脑端网址：本次网络竞价线上报名及竞价可由绍兴市越城区人民政府官网 (<http://www.sxyc.gov.cn/col/col11559723/index.html>) 中找到产权交易栏目下的“竞价人报名”，进行报名竞价。

竞价人（即其后的承租人）报名竞价的姓名必须与今后签订《租赁合同》的名称一致，不予更改，不予增减。

2、竞价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 1：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：绍兴恒信农村商业银行股份有限公司城东支行，账号：201000332252384001005；缴入账户 2：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：中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行，账号：6228400377663621463。

竞价人保证金缴款人的名称及报名参加竞价时的名称必须与今后承租人的名称保持一致，不予更改，不予增减。报名及竞价保证金交纳于 2024 年 8 月 8 日 16:30 截止，以银行到账时间为准。

3、竞价保证金缴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，请竞价人提前确认是否开通网上银行及支付银行的转账限额。

4、网络竞价定于 2024 年 8 月 9 日下午 2:30（延时的除外）在智慧越城产权交易平台对标的进行竞价。

★5、委托报名事项。如参与竞价人为法人和其他组织，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行报名竞价。委托关系代理人向代理机构所递交的证件信息必须与其智慧越城产权竞价平台账户中信息一致；需携带递交的授权委托书材料等详见附件。若竞价人将授权委托书采用邮寄方式申请办理的，授权事项代理机构有权不予确认。

七、竞价人(或期后的承租人)信息资料:

竞价人在竞价前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，承租人应在竞价活动结束后与代理机构联系确认更改。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。

标的竞价成功后，承租人须在 2024 年 8 月 14 日前与代理机构联系预约后，向代理机构递交下列承租人身份证件资料：

- 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）。

八、竞价人(或期后的承租人)竞价承诺:

竞价人报名并缴纳相关竞价保证金，视为向代理机构作出如下承诺：

- 1、竞价人自认符合本次竞价的竞价资格。
- 2、交易文件知悉。竞价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。竞价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。竞价人对竞价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。竞价人认同，代理机构已经对竞价标的的来源、瑕疵和风险进行了提示和披露，但竞价人也并非完全依赖竞价文件资料，竞价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。竞价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。

九、竞价成交后，竞价成交款、佣金等款项的支付事项:

竞价成交后，承租人须在 2024 年 8 月 13 日前与代理机构联系预约后签署线下《竞价成交确认书》及补签网上相关竞价文件材料。

竞价佣金的支付方式：竞价成交后，承租人须向代理机构另行支付年租金 5%的竞价佣金。竞价佣金承租人须在 2024 年 8 月 14 日 16 时前足额缴入代理机构指定账户。竞价佣金：代理机构只向承租人出具增值税普通发票。

竞价成交款及租赁合同中约定款项的支付方式：**竞价成交款及履约保证金（履约保证金为年租金的 20%）**在 2024 年 8 月 16 日下午 16 时前缴入委托人指定银行账户。委托人在收到承租人

的竞价成交款和履约保证金后，向承租人开具收据。

竞价成交后，委托人于2024年8月19—23日（上午9:00—下午16:00）期间与承租人签订《租赁合同》，承租人随带《成交确认书》、成交款缴款凭证、履约保证金缴款凭证及有效证件与委托人签订合同，实际租赁期起讫日期以委托人与承租人（承租人）签订的《租赁合同》为准。

**委托人账户：绍兴市越城区房地产管理处，开户行：绍兴银行城中支行；
账号：002098656400010**

委托人地址：市区延安路47号308办公室 电话：88588580

承租人支付上述竞价应付款项时，交款人姓名必须与承租人姓名一致。

本次交易所产生的税费及承担方式，根据本竞价须知“特别说明”中确定具体的税费交款义务人，由其负责依法申报纳税。

十、如承租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；逾期或未足额支付竞价款（包括成交款、竞价佣金、履约保证金等）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，承租人应按照《民法典合同编》相关规定承担违约责任。承租人违约或悔拍后致使本次竞价目的难以实现的，委托人及代理机构有权解除竞价成交关系，承租人则无权要求退还已交的保证金；按相关法律规定由代理机构征得委托人的同意，将竞价标的再行竞价。竞价标的再行竞价的，原承租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、代理机构其他相关费用损失（包括孳息、催告费用等），再行竞价的价款低于原竞价款的，原承租人应当补足差额。标的须再行竞价的，原承租人不得参与。

十一、交付事项：由委托人承担本次竞价标的的交付义务，承租人履行全部竞价约定义务后，委托人将房屋按移交时的现状移交承租人使用。

本次竞价的标的，部分空置，部分有原承租人但均已到期，因此空置的标的成交后，委托方可进行移交，有原承租人的标的的实际移交使用时间和租期起始时间在签订租赁合同时，由委托人根据标的实际情况合理确定。承租人竞价成交并付清全部应付款，签订租赁合同等履行全部义务后即成为租赁合同之承租人，委托人按照合同约定的时间内将标的物移交承租人使用；若委托人因不可抗力或第三方原因致使延期交付的，委托人则有权另行书面通知相关承租人，承租人自收到委托人通知后合同租期即发生变更，合同租期相应顺延。

十二、承租人对所竞得标的的使用，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。

十三、竞价结束后，代理机构负责与承租人签订《成交确认书》。在承租人支付完本次竞价标的网拍成交价款及履约保证金并确认到账后，代理机构向委托人提交竞价报告，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链接处理，必要时，代理机构可以给予一定协助，但并非属于代理机构法定义务。因竞价成交及财产的交付、财产权利取得期间，委托人与承租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、承租人双方之间解决或结算，与代理机构无涉。

十四、竞价人请自行线上下载本次竞价的所有竞价文件，仔细阅读本竞价须知及其他相关竞价文件，对竞价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，有任何疑义请向代理机构咨询，并进行了实地勘察及向有关部门进行咨询确认。代理机构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；竞价人须特别对本次竞价标的、标的瑕疵、免责条款、竞价方式、竞价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。一旦竞价人完成网上报名，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。竞价成交后承租人须对代理机构存档的纸质竞价文件资料补签字或盖章。

十五、特别说明：

1、本次竞价是依法经公告程序，并以标的目前所处的实际现状进行竞租，提供的信息资料（包括照片或视频内容等）仅供核对现场参考使用。标的的新旧程度、结构状况、环境位置、品质状况、缺陷情况、面积数据等均以移交时的现状为准，为带瑕疵的竞价；委托人及拍卖人对标

的外观、品质问题、结构设施缺损、面积差异、固定装修损毁等不作保证，由承租人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响竞价成交价款及成交关系。竞价成交后，承租人不得以此作为解除竞价成交关系，迟延或者拒绝支付竞价成交款之理由。故，竞价人应在展示期间对标的物进行实地勘查，对相关事项进行详细调查与了解。

2、本次竞价的所有标的是委托方经相关政府部门调拨方式取得上述国有资产的出租处置、管理及经营收益权，所有标的因历史原因建设年代较久，目前均无产权证。本次房屋的出租面积仅供参考，实际使用面积应以现场展示并结合移交时的现状为准，竞价人务必于公告展示期间现场勘查核实。

3、所有标的均不含现有已形成附合的装饰、装修、设施等，按毛坯房拍租。标的物在交付过程中如发现公告面积与实际出租面积有差异时，均以实际出租面积为准，但不影响成交价格和成交结果。本次竞价标的位置、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。租赁期间由承租人自行管理并承担管理、修缮等费用（其中房屋主体结构的维修由委托方负责并承担相关费用）。

4、未经委托人书面同意，承租人不得将成交标的转租他人。

5、如承租人对成交标的欲作经营使用的，则经营所需一切许可及证照等均由承租人自行办理。承租人须在符合有关法律法规、规定、合同的范围内使用成交标的并对自己使用房屋的一切活动负责，与委托方无关，本公司亦对拍卖标的不做任何越权说明。

本公司特提请竞价人在报名前切实咨询有关执法、审批等职能部门对相关经营项目的要求，避免承租后无法领证导致无法经营，委托方、拍卖人不承担以此带来的任何损失。

6、竞价人参与竞租的，均视为认可竞价标的的质量现状及与其相关的一切真伪、瑕疵（含房屋质量问题）、缺陷，租赁期间，委托人除承担标的物主体结构的维修外其余均由承租人承担管理和维修责任，相关费用也均由承租人执行承担。竞价人应在拍租前，自行对标的进行详细调查与了解（包括维修等其它相关费用）

7、成交后，承租人须无条件与委托方签订《房屋租赁合同》（附后），并同意不对此合同提出任何异议。本拍租规则与《房屋租赁合同》有不同的地方，按后签署的租赁合同为准。

8、本次标的成交价为第一年租金金额，租期3年，年租金不再递增。

9、本次竞价佣金为年租金的5%，由承租人在竞价成交后按约定另行支付于代理机构账户。

10、房屋实际移交使用时间和租期起始时间在签订租赁合同时，由委托人根据标的实际情况合理确定。承租人竞价成交并付清全部应付款，签订租赁合同等履行全部义务后即成为租赁合同之承租人，委托人按照合同约定的时间内将标的物移交承租人使用；若委托人因不可抗力或第三方原因致使延期交付的，委托人则有权另行书面通知相关承租人，承租人自收到委托人通知后合同租期即发生变更，合同租期相应顺延。

★11、竞价人如需在竞价前查阅租赁合同之相关内容的，可自行下载《租赁合同》（样本），并应仔细阅读合同条款，但最终合同版本以委托人与承租人签订内容为准。

12、本次竞价是经法定公告期和展示期后才举行的，就竞价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，但竞价物仍有可能存在其他潜在的或隐含的瑕疵风险。由于标的自始并非代理机构掌控，代理机构所提供的竞价标的相关资料介绍，主要来源于委托人提供的信息材料，同时代理机构可能对竞价标的的历史情况、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，代理机构对竞价标的物所作的说明和提供的资料、视频、图片等，仅供竞价人参考，不构成对标的物的任何担保。所以务必请竞价人在竞价前必须仔细审查竞价标的物，调查是否存在各种瑕疵，认真研究查看所竞价标物的实际现状，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞价人视为对本标的实物现状的确认，慎重决定竞价行为，竞价人一旦作出竞价决定，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。委托人及代理机构按照《拍卖法》第六十一条声明不保竞价标的真伪或者品质等，且不承担本标的的任何瑕疵担保责任（包括已知或隐含的瑕疵）。

13、竞价成交之前，因故中止或撤回竞价的，竞价人不得向代理机构提出任何赔偿要求。

十六、其他事项：

1、本次竞价计价货币为人民币，竞价时的起租价、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、费及竞价佣金等。

2、对承租人的通知或催告事宜，以其网络竞价实名登记信息地址邮寄，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，竞价人一旦报名参与竞价即视为接受上述通知方式。

十七、联系电话：13306752680 13567539259（工作时间）

联系时间：上午9：00-11：30 下午1：30-4：30

线上报名、缴纳竞价保证金操作问题，请咨询代理机构。

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

（本规则适用于租赁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 10 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租价，之后竞价人间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承租人。

2、竞价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。

绍兴市越洲拍卖有限公司

2024年7月30日