**房产租赁权竞价规则**

福建省鹏翰拍卖有限公司依照《中华人民共和国拍卖法》及相关国家法律、法规、政策，遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，为拍卖活动提供服务。现将有关拍卖事项告知如下：

本次拍卖会采用网络竞价拍卖，并通过中拍平台（https://paimai.caa123.org.cn/）举行专场竞价会，因此，特别提醒各位竞价人应提前登陆以上网址，做好竞价会开始前的准备工作。

**一、拍卖标的、时间、地点**

**拍卖标的：思明区斗西路209号电控大厦1001室南侧等4处房产租赁权，详见竞价清单。**

标的存放地点：标的所在地。

拍卖时间：2022年8月1日15:00。

展示看样时间：2022年7月28日、29日（即日起可预约看样）

拍卖网址：中拍平台（https://paimai.caa123.org.cn/）。

报名地址：厦门市思明区湖滨西路9号大西洋海景城A幢8A单元。

**二、竞价资格**

竞价人必须是在中华人民共和国合法注册的独立法人或者其他组织，或可以独立实施民事法律行为并具备完全民事行为能力的自然人。

**三、竞价登记手续**

意向竞价人须在**2022年8月1日上午12:00**前将**相应竞租标的的保证金**汇达我司指定账户（保证金到账时间以银行实际到账时间为准），并到我司进行现场报名。

报名时需提交以下材料：**1、企业报名的需提交营业执照复印件、法定代表人身份证复印件；自然人报名的需提交身份证复印件；**2、如是代理人报名的，还需提供授权委托书及被授权人身份证原件、复印件；3、保证金转款凭证复印件；4、以上复印件如是企业提供的需加盖公司公章

竞价人登录中拍平台（https://paimai.caa123.org.cn/）注册帐号（已有帐号的无需再次申请），选择报名参拍我司2022年8月1日15:00时线上公开竞价拍卖会。

**四、拍卖方式**

4.1 本次拍卖会使用中拍平台，竞价采取增价拍卖方式，网络竞价时间结束时以最高有效报价的竞价人确认为网络竞价拍卖成交的竞得人。

4.2 竞价人应在网络竞价开始前按操作程序，输入自己注册的用户名及密码（我司声明不提供统一的竞价场所和竞价工具）。本次拍卖采用电子网络拍卖方式，竞价人无需到拍卖现场。

4.3 首次参加网络拍卖的竞价人需先在中拍平台申请注册账号，以注册的账号登陆并进入本次网络拍卖平台拍卖大厅，点选本场拍卖标的“报名”并通知我司审核，经审核通过后网络竞价人方可参加此次拍卖会。

4.4 网络拍卖的时间分为两个阶段：第一阶段为“自由竞价时间”设定为5分钟；第二阶段为“限时竞价时间”设定为2分钟。

在“自由竞价时间”内竞价人可以对拍卖标的进行出价，竞价人可按照网络页面中设置的竞价阶梯加价，也可以自行录入价格，但加价幅度不得小于最小竞价阶梯。

“自由竞价时间”结束后，进入“限时竞价时间”。限时竞价时间内如有竞价人出价，则系统倒计时，时间延长2分钟，直至无竞价人出价，倒计时时间结束后拍卖师可视情况决定是否延长时间继续拍卖。

竞价结束我司即发信息或以电话通知的方式告知竞价人拍卖成交。竞得人应在成交之日起1个工作日内持有效证件到我司当场签署《成交确认书》和《竞价记录》，并按《竞价协议书》的约定履行合同，竞得人如未能在规定时间内签署《拍卖成交确认书》和《竞价记录》，不影响拍卖结果，亦不能以此为由对抗法律效力。竞价人属代理性质，除当场签署代理人姓名外，还须同时加盖竞得人公章。

**五、竞租标的租赁合同签订及成交款、保证金、费用及付款时间等事项：**

**5.1 竞租标的租赁合同签订及成交款：**竞得人成功竞得标的后应在2个工作日内至拍卖人所在地完成《拍卖成交确认书》的签署。竞得人应在成交后***5***个工作日内凭拍卖人盖章后的《拍卖成交确认书》与委托人签订《租赁合同》(含租赁相关文件等)并按《租赁合同》条款约定向委托人支付租金及履约保证金。竞得人不签或拒签相关成交文件，视为违约，保证金不予退还，且不免除竞得人应承担的相应法律责任。

**5.2 竞租标的保证金：**（1）竞价成交的竞得人，保证金自动转为履约保证金，待竞得人与委托人签订《租赁合同》及双方移交完毕且无异议后，我司将于办理之日次日起5个工作日内按原缴纳方式全额无息退还，如竞得人未缴交竞价佣金，我司有权从履约保证金中优先扣除佣金，不足的佣金，买受人应在2日内补足。（2）未成交的竞价人竞租保证金于竞价结束后次日起5个工作日内按原缴纳方式全额无息退还。

**5.3 竞价佣金：**竞价成交后，竞得人按标的成交价的**首月租金金额**向我司支付竞价佣金。成交人须在**竞价结束后3个工作日**内向我司支付竞价佣金。或我司有权从竞价保证金中扣除。

**5.4** 本拍卖规则所指保证金、成交价款、佣金均须以人民币方式支付。

**5.5** 拍卖成交后中拍平台会另行收取平台软件使用费（**按系统成交价金额的0.15%收取，单个标的的使用费上限为10万元人民币**），该费用由竞得人自行承担。

**六、竞价标的的交付、转移及瑕疵相关事项说明**

6.1 竞租标的以现场实际看样为准，委托人以现状移交。我司在拍卖会前已向竞价人充分展示拍卖标的涉及的文书材料和标的的实际状况，标的以竞价人实际看样情况为准。竞价人应自行审慎勘察、核对相关标的信息，对标的现状充分咨询、了解、调查。展示期间标的图片仅供参考，竞价人一旦做出竞价决定，即表明已完全了解，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。竞价人自愿参加本次拍卖会，认同本竞拍规则的全部条款，并对竞价行为承担全部责任。

6.2 竞价成交，最终竞得人与委托人签署《租赁合同》之日起三个工作日内办理物业的移交手续，并签署物业移交确认单。若因委托人原因，竞租标的可延期移交，且不视为委托人违约，具体移交时间以委托人通知为准。竞得人须在接到委托人移交物业通知之日起三个工作日内与委托人办理物业移交手续。若竞得人未按时与委托人办理移交手续则构成违约，委托人可提前解除合同，并有权没收竞得人的履约保证金，竞得人还应承担由此给委托人造成的全部经济损失。

6.3 租赁期间，租赁物业产生的所有费用包括但不限于物业服务费、公维金、卫生费、水费、电费、燃气费、有线电视费、通信网络费、增扩设施设备维修费等均由竞得人自行负担。竞得人接受物业服务单位的统一管理，按时交纳各项费用。由委托人代缴的费用，竞得人必须在每月10日前全额缴交给委托人。水、电、燃气等费用若需委托人开票，由竞得人承担开票税费，若因税务政策调整，竞得人按新标准承担。

6.4 如委托人在拍卖会前撤回拍卖标的，保证金于拍卖结束后的次日起3个工作日内按原缴纳方式全额无息退还，委托人和我司不承担任何费用，竞价人不得对此提出任何异议。

6.5 **鉴于竞得人在租赁期间占有和使用租赁物业，因此有关租赁物业的安全防范工作，包括但不限于防火、防盗及其他安全措施等由竞得人自行负责，竞得人应确保租赁物业各项使用安全指标符合国家及本市相关标准。**

**七、违约责任**

7.1 网络报价生效后竞得人不得以任何理由反悔，否则视为网络竞价违约并承担相应的责任，其保证金不予退还。

7.2 竞价人提供的证件、联系电话、通讯地址及其他资料均应真实有效，若因其提供的资料不真实而造成的一切后果由竞价人自行承担，如因此给委托人及我司造成损失的，我司将追究竞价人违约、损失责任。

7.3 若竞得人违约，则缴纳的保证金不予退还，该笔保证金扣除应当支付给我司的拍卖佣金后的余额归委托人所有，我司按照委托人委托情况对拍卖标的再行拍卖或处理，且根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定，再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原竞得人应当补足差额。

（附：《拍卖法》第三十九条：竞得人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由我司征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原竞得人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原竞得人应当补足差额）。

**八、特别提示**

8.1 本次拍卖采用电子竞价方式，竞价人应当妥善保管好相应的电子信息，竞价人一经报名，则视为完全认可并了解拍卖标的现状和本拍卖规则，竞价人所有竞价一律视为本人的真实意思表示。

8.2 竞价人应当自行配备电子竞价所需的设备，若因竞价人自身或设备的原因导致竞价人竞价失误的，产生的责任由竞价人自行承担。

8.3 因竞价人向他人泄露竞拍账号及密码，或因自身网络操作不当而导致无法参拍等一切后果，由竞价人自行承担。

8.4 竞价人未能在规定的时间内参与竞价的，视为自动弃权。

8.5 严禁以不正当手段妨碍看货及拍卖的进行（如传播不实信息、阻碍他人看货及阻碍他人参与拍卖等行为），一经发现将没收违法者所缴纳的所有款项并加入黑名单，同时追究其法律责任。

8.6 其他事项以竞价人签订的《竞价协议书》为准。

**九**、本《拍卖规则》未尽事宜，依照《中华人民共和国拍卖法》和相关法律法规之规定执行，最终解释权归福建省鹏翰拍卖有限公司所有。

**十**、若发生纠纷双方应平等协商解决。若协商不成，则由福建省鹏翰拍卖有限公司所在地人民法院管辖处理，且双方同意通过手机号码、电子邮箱、微信等现代通讯方式送达有关通知文件及一切法律文书，文书一经发出，即视为送达。

福建省鹏翰拍卖有限公司

2022年 月 日

本竞价人已详细审查本拍卖规则文件内容和相关信息，已行使了知情权，对本文件内容无异议，同意照此执行。

竞价人（签章）：

证件号码：

法定代表人（或授权代表签章）： 联系方式：

签订日期：2022年 月 日