苏州高得佳拍卖有限公司

拍卖特别规定

竞买人在申请竞买前须详细了解拍租标的，无任何异议，细读本《拍卖特别规定》各条款，并承诺同意遵守下述规则、约定。

本公司受委托，于 2024 年 6 月 28 日 9：00 至 11：00 时止（延时的除外）进行网上公开拍卖。

拍卖平台：苏州市公共资源交易中心常熟分中心交易平台

拍卖网址：http://222.92.204.18:778/TPBidder/memberLogin

拍卖人与竞买人达成如下约定，双方必须共同遵守：

一、 拍租标的物:（五年期租赁权，以移交时房产毛坯状态拍租并按现状交付）

标号	标的物	房产建筑面积（㎡）	拍租起拍价（万元/首年）	租赁期
1	常熟藏山路 8 号天禧生活广场 1 幢 111、112 室房产五年期租赁权整体拍租	其中 1 幢 111 室权证建筑面积 229.41 ㎡；1 幢 112 室权证建筑面积 231.77 ㎡。合计建筑面积为 461.18 ㎡。	24.91	具体以成交人同产权方签订的《房屋租赁合同》起租日期为准。

本次拍租以首年租金作为起拍价。网络拍卖加价幅度 500 元/次或其整数倍。

注：1、成交人须于拍租结果公示结束后十日内向产权人一次性付清首年 11 个月的成交租金（免租期为一个月），另支付 3 个月的租金额给产权人作为租赁押金。

五年租赁期内按年支付，每年租金须于每年到期前一个月提前支付，逾期则视为违约。

五年租赁期内的每年租金保持不变，免租期为一个月。

承租人到期后同等条件下具有优先承租权。门头改造需得到产权方和相关部门的许可。

2、成交人装修不得破坏房屋结构，装修方案、图纸提前需报产权方确认，一切费用由成交人承担。若不满足产权人的装修规定要求，产权人有权要求其退租，一切损失均由成交人承担。

3、原租户若按《拍卖公告》规定报名成功,具有同等价格条件下的优先租赁权。若未报名则视为放弃优先租赁权。

4、成交人对产权人按房屋现场毛坯状态交付的状态（包括可能存在的变化）表示认可，并愿意就该房屋毛坯状态进行租赁成交。若房屋还残留废弃装修物，则由成交人负责处理，并承担一切费用。拍卖人在拍卖服务过程中不承担标的物的交接责任。

5、本次拍租的房产禁止小作坊、须安装排油烟设施的餐饮类等以及可能产

生油烟、污水、噪声、黄赌毒等扰民的行业。参加拍卖前，竞买人须事先到相关行政部门了解自己所选择的经营项目是否符合相关法律法规，是否能取得相关行政部门的许可。

承租人租赁经营项目须经产权人审核同意，所从事的经营业态不得有悖环境保护、造成环境污染，必须符合相关法律法规以及环保、质监等部门规定，且须按照房屋用途使用房屋，并取得相关行政部门的许可。营业执照、许可证等所有证照的相关手续由承租人自行负责办理。产权人、拍卖人对此不作任何承诺。如因成交人从事的行业不符合相关法律法规或行政部门规定而导致无法使用标的或违规使用标的的，成交人自行承担一切责任。

6、租赁期间可能发生的一切安全风险及引发的经济责任均由承租人自行承担,与产权人无关。承租人应及时向产权人报备相关部门审批后取得的证照。承租方到期退租或中途退租，原先承租人投入的不可移动的装修等全部归产权人所有。若承租人符合当时减免租金政策条件的，减免的租金金额仅限于合同约定的租金范围内。

二、拍租标的说明：

1、如实际面积有误差，不影响本次成交的价格，买受人不得以面积误差为由向产权人和拍卖人提出要求减价、违约。

2、租金说明：本次拍卖价为首年年租金，租金不包括租赁物的物业管理费用、租赁物的维修保养费、水电费等其它规费，具体详情由成交双方在《房屋租赁合同》中约定。租赁物的物业管理费用、租赁物的维修保养费、水电费等其它规费与现场物业公司另行结算。

三、竞拍报名说明：

1、竞买人应为中国境内的合法注册企业、组织和具有完全民事行为能力自然人（非失信的企业、组织、个人）均可报名参拍。

法律、行政法规和司法解释对买受人资格或者条件有特殊规定的，竞买人应具备其规定的资格和条件。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和经济损失。

2、竞买人须认真阅读《常熟市公共资源交易中心国有产权交易电子竞价操作规程》及《国有产权交易电子竞价系统竞买人操作手册》。

3、本次拍卖采用网上报名并交纳标的参拍保证金的方式。参拍保证金人民币 5 万元。

3.1、参拍保证金交纳请按照“国有产权交易电子竞价系统竞买人操作手册”2.2 操作。

3.2、竞买人参与竞价，保证金到账时间以金融机构确认的到达专用账户时间为准，请各竞买人提前缴纳保证金。保证金缴纳可选择网银转账、银行汇款，暂不接受支付宝、微信、现金缴款或其他方式支付的保证金。保证金退还参照《常熟市公共资源交易投标保证金（现金类）收退管理制度》执行。

4、拍卖因故中止或撤拍的，竞买人交纳的参拍保证金无息退还，其他不作

任何补偿。

四、网络拍卖注意事项：

竞买人只能对应一个账号（用户名）。此账号（用户名）仅供竞买人本人使用，竞买人不得将其账号（用户名）、密码转让或出借予他人使用，凡使用以竞买人的账号（用户名）和密码登陆后进行的操作，均视为该竞买人的行为，竞买人应当对以其账号（用户名）进行的所有行为承担法律责任。由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络拍卖发生故障（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障）以及被网络黑客恶意攻击，竞买人必须充分估计上述原因导致网上竞价不同于现场竞价所带来的风险，如果发生上述情况所造成的损失由竞买人自行承担，产权人、拍卖人、常熟市公共资源交易中心不承担任何赔偿责任。

五、竞买人如有下列情况，其所缴纳的保证金不予返还：

⑴ 捏造散布虚假信息；

⑵ 恶意串通、威胁其他竞买人、扰乱拍卖会正常秩序；

⑶ 在竞价过程中违反竞价规则和交易相关规则，扰乱竞价秩序；

⑷ 其他通过非正当手段扰乱本次拍卖的行为。

六、本次拍租是按拍租标的移交时的房屋毛坯现状进行拍租和竞买，竞买人在参拍前自行向有关部门及个人了解拍租标的现状，尤其是拍租标的存在的瑕疵情况，产权人和拍卖人不承担拍租标的之瑕疵担保责任。

七、拍卖公司的任何个人用任何方式与竞买人对有关标的所作的介绍、描述、评价等，不代表本次拍卖的拍卖人对竞买人关于标的的任何承诺和保证。

八、产权人有权在拍卖会开始前撤回拍卖标的，竞买人为参加此次拍卖所产生的费用自行承担，拍卖人不为此负责。在拍卖会开始后，产权人和拍卖人有权不再解答竞买人提出的关于标的的任何问题。

九、本次拍卖方式为网络增价拍卖，拍卖师可视实际情况有权调整加价幅度。

十、关于网络竞价：

本次网拍分为自由竞价时间（以拍卖会当天竞价页面显示为准）和限时竞价时间（以拍卖会当天竞价页面显示为准），竞买人竞价以网络实时显示为准，竞买人最高应价在限时竞价时间结束后，系统自动生成即为该标的成交价具有法律约束力。

延时规则：在拍卖结束前 4 分钟内出价，拍卖结束时间会在出价时间的基础上延长 4 分钟，4 分钟内的每次出价都会被触发延时，直到最后 4 分钟没有新的竞买人出价，该拍品的延时竞拍结束。

十一、拍卖成交后，买受人须向拍卖人支付拍卖佣金，佣金为首年租金*0.98%*5 元。收款人为苏州高得佳拍卖有限公司　开户行：常熟农商银行总行清算中心　　账号:101250001018761192

参拍保证金在拍卖成交后，竞拍成功者为买受人，买受人的参拍保证金自动转为履约保证金，经产权人书面申请后，由常熟市公共资源交易中心转入指定账户（户名：苏州高得佳拍卖有限公司　开户行：常熟农商银行总行清算中心

账号: 101250001018761192)；其余竞买人的参拍保证金即由常熟市公共资源交易中心自动原路退回。

十二、拍卖成交后，买受人不得反悔，须在拍卖成交结果公示结束后三日内至我公司签订《拍卖成交确认书》，并在拍卖成交结果公示结束后十日内付清全部成交价款和拍卖佣金、租赁押金。 买受人在付清全部成交价款和拍卖佣金、租赁押金后，方可领取《拍卖成交确认书》，并在领取当日凭《拍卖成交确认书》与产权人签订标的《房屋租赁合同》《安全生产责任书》，办理相关交接手续，买受人怠于收受和/或怠于签订拍卖及标的交接手续相关文件的则视同违约；如买受人未按约支付成交价款和/或拍卖佣金则视作违约；买受人一旦违约，在无权收回参拍保证金的基础上并承担违约责任，违约金为标的成交额的 20%，拍卖佣金由拍卖人在参拍保证金中扣除，买受人亦需承担《中华人民共和国拍卖法》第三十九条之法律责任，且拍卖人有权单方解除拍卖成交合同，并无需另行通知违约方。

十三、拍卖成交后，买受人须另向产权人交纳 3 个月的租金金额作为租赁押金，并签订相关租赁合同。该租赁押金用于弥补买受人对产权人有任何应付而未付的费用（包括但不限于租金、管理费、公用事业费、违约金、滞纳金、损害赔偿金等）。该项租赁押金在弥补买受人应承担的相关费用后，若不足,经产权人书面通知，买受人应在通知期限内补足租赁押金金额。租赁期限届满，买受人不再续租退场后，产权人将剩余的租赁押金不计息退还给买受人。

十四、拍租标的成交价格为含税价，拍卖人不提供成交价款的发票，也不承担任何税费，拍卖成交价款由产权人提供税务正式票据。

十五、拍卖人在拍租服务过程中不承担标的物的交接责任，对产权人和竞买人的任何违约行为不承担任何责任。如产权人不能按时交接，或将来能否及何时办理相关手续所引起的矛盾和纠纷，买受人只能直接向产权人主张权利，与本公司无关。

十六、重要提示：

竞买人报名并缴纳相关竞买保证金，便视为作出如下申明:

（1）竞买人符合本拍卖特别规定所规定的关于竞买人条件的资格。

（2）竞买人已仔细阅读并理解拍卖人发布的《拍卖公告》、《拍卖特别规定》等文件，并完全接受上述文件之规定，且无异议。

（3）本次拍卖符合法定程序，标的以房屋毛坯状态进行拍租并交付，拍卖人已经对标的来源、瑕疵和风险进行了充分提示和披露，竞买人已对拍卖标的来源、瑕疵和风险进行充分调查包括但不仅限于标的的面积、质量、用途、可利用价值等，完全知悉并接受拍卖标的所有瑕疵及风险，并承担由此造成的一切损失及不能获得相应预期利益的后果。竞买人已经知悉，标的如存在瑕疵，拍卖成交价不变，买受人不得以任何理由要求产权人和拍卖人进行补偿或要求减价，法律有规定的除外。拍卖人不对标的负有任何管理和维护义务，亦不对标的面积、质量、用途、可利用价值等做出任何保证。

（4）成交后承租人在约定时间缴纳合同约定租金、全部拍卖佣金和租赁押金，并于约定时间内需签订租赁合同和房屋交接手续，逾期支付款项或不签订协议的，承租人须承担相应法律责任。该标的房屋内附属设备、设施以及消防设备设施等由承租人自行维护，并承担相应费用，其中水电费的收取按实际使用数据加上用电用水损耗的费用。

（5）承租人拍租前必须向相关部门了解自己选择业态能否取得相关许可，是否能取得营业所需的相关证照。承租人须按照核定经营业态范围用途使用，不得超范围或中途改变经营项目，如有违反，产权人有权终止租赁合同，收回出租房屋。

（6）上述房屋交付：产权人按移交时毛坯现状交付给承租户，承租户根据自身选择业态和消防部门要求自行改装和增添消防设施，改造费用、消防验收及租赁期间的可能的风险均由承租人自行承担，与产权人无涉。

（7）承租人经营期间应严格遵守出租方制定的《安全生产责任书》，积极配合出租产权人及相关行政部门的监督管理。

（8）门头改造需得到产权人和相关部门的许可。

十七、本《拍卖特别规定》的最终解释权属苏州高得佳拍卖有限公司。

竞买人一旦报名即表示在申请竞买登记前已详细了解拍卖标的，无任何异议，竞买登记时已细读本《拍卖公告》、《拍卖特别规定》、《房屋租赁合同样本》、《安全生产责任书》各条款，并承诺同意遵守上述规则约定。

竞买人同意各条款签字盖章处:

苏州高得佳拍卖有限公司

2024 年 6 月 28 日

注：《中华人民共和国拍卖法》第三十九条：买受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，或者由拍卖人征得委托人同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受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，原买受人应当补足差额。