**1高安市瑞州中路155号和159号**

**两处非住宅房产**

**五年租赁权**

****

**拍**

**租**

**资**

**料**

 **江西住友拍卖有限公司**

 **2022年8月23日**

**目 录**

 一、拍卖公告………………………………………… 1

 二、网络竞价拍卖规则……………………………… 4

 三、网络竞价竞买须知……………………………… 6

1. 特别约定和说明…………………………………　9

五、承诺书…………………………………………… 10

**拍租公告**

受委托，我公司于**2022年 8月23日10：00时整和10：30分**（标的1为10：00时整，标的2为10：30分），在江西省公共资源交易网**（**http://www.jxsggzy.cn/web/**）**，第一次向社会公开拍卖以下标的**租赁权**（简称：拍租）。

**一、标的基本情况**

**高安市社会保险事业管理局**位于**高安市瑞州中路155号和159号**两处非住宅房产**五年租赁权**，砖混结构，项目编号：GAZJ2022080396。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名 称 | 建筑面积约（㎡） | 五年租金起拍价（元） | 竞租保证金（元） |
| 1 | **高安市瑞州中路155号第1层**（欣潮摄影） | 72.5 | 174000 | 18000 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | **高安市瑞州中路159号第1-3层**（筑悦菁英） | 313.04 | 187824 |  19000 |

 　　**二、拍租方式**

本次拍卖会采用**网络竞价**方式进行拍卖交易，竞买人在规定的时候发送报价，系统按照价格优先、时间优先的原则确认当前有效报价。最后的有效报价不低于起始价和保留价（若有）时确认成交。有关网络竞价事项详见竞价规则及相关竞价文件。加价幅度：100元或100元的正整数倍。

 **三、标的物展示地点咨询时间、报名时间**

 展示地点：标的物所在地

展示、报名时间：2022年 8月 16日上午9：00时起至2022年 8月 22日17:00时止，网上报名，不接受现场报名，报名以保证金到账为准。

**四、报名条件：**

　　1、具有合法资格的中华人民共和国企业法人、其他组织或具备完全民事行为能力的自然人（法律规定除外）。

  2、竞买人（竞租人）须办理江西省数字证书有限公司的CA电子钥匙才能参加拍卖会网络竞价。

　　 3、**竞买保证金必须在2022年 8月22日17：00时整之前（以银行网络系统记录为准）到达指定账户才具有竞买资格。**

**五、报名操作及注意事项**

**1、**未注册的竞租人应当在报名时间截止前登录江西省公共资源交易网（网址：http://www.jxsggzy.cn/web/）先进行注册登记（选择“交易主体”登录，点击“免费注册”，在投标人身份类型中勾选“产权竞买人”，填写注册基本信息），然后进行网上报名并缴纳竞买保证金；已经注册的竞买人则在报名时间截止前直接登录江西省公共资源交易网进行网上报名并缴纳竞买保证金。该网上交易系统要求电脑配置达到以下标准：操作系统：windows7以上；IE浏览器：版本IE9以上；辅助软件：建议使用office2010。

　　2、竞租人须按网上交易系统的规则和要求，在报名截止时间之前，自行到银行或通过网银，将竞租保证金从报名人本人的同名银行账户转账至开户名为**“高安市公共资源交易市场管理委员会办公室”**的账户（开户银行：自行勾选，**但工商银行、九江银行和中国邮政储蓄银行暂时不能勾选。**银行账号：网上交易系统自动生成）。交易中心对入账到非**“高安市公共资源交易市场管理委员会办公室”**账户的资金不负任何责任。

　　3、竞租人报名并缴纳保证金后，需重新登录网上系统查询保证金缴纳状态，并点击“**同步银行入账数据**”，显示“入账成功”后方为报名成功。

　　4、非转账方式出账、通过支付宝等第三方支付平台支付、非报名人银行同名账户出账、截止时间之后的到账以及未按网上交易系统提示向指定账户提交竞租保证金等情况，均可能被网上交易系统判定为无效竞租保证金，报名人将不能取得竞租资格、不能参与竞租。

　　5、非转账方式出账、通过支付宝等第三方支付平台支付、非报名人银行同名账户出账的竞租保证金退还手续，需要出账人持本人身份证明和相关转账证据至交易中心现场办理；报名人同名银行账户出账后逾期到账的，网上交易系统会自动办理退付。以上无效竞租保证金只能在拍租标的交易结束后才能办理退付。

　　6、本场拍租会标的须2人或2人以上报名，方能举行拍租。请竞租人自行登录江西省公共资源交易网（网址：http://www.jxsggzy.cn/web/）下载本场拍租文件。

　　7、成交后，承租人付清所有款项并签订租赁合同，交易中心收到委托人出具的退款函后，按保证金退付流程3个工作日内原渠道退回受让人所缴纳的竞租保证金;成交结果公示（公示3个工作日）期满后，交易中心按保证金退付流程2个工作内原渠道退回未竞得人所缴纳的竞租保证金。

　　六、**咨询电话**

业主电话：18172979126　雷主任

拍卖公司：13667082966　林先生

国泰新点技术支持电话：400-998-0000（服务热线）

保证金退款电话：0795－5287695

**江西住友拍卖有限公司**

 **2022年 8月 15日**

**网络竞价拍卖规则**

　　为了规范拍卖行为，维护秩序，保障国家利益和当事人的合法权益，促进社会主义市场经济健康发展，根据《中华人民共和国拍卖法》规定，特制定本规则。

一.竞买人进入拍卖会必须事先办理相关竞买手续，交纳保证金，保管好自己的帐号和密码。拍卖结束后，竞买人未竞得标的并无违规行为，凭保证金单五个工作日内退回保证金（不计息）。买受人凭交易凭证、交易费缴纳凭证后可退回竞买保证金。

　　二.竞买人进入拍卖会场，即表明该竞买人同意遵守本公司规定和业务程序。

三.拍卖是以公开竞价的形式，严格遵照公开、公平、公正、价高者得原则，将物品或财产权利转让给最高应价者的买卖方式，一切活动具有法律效力。

四.竞买人应事先认真咨询、看样，拍后无悔，所提供的拍卖资料仅供参考。标的物的结构、用途（面积以主管部门核定为准）等均以展示现状为准，一经竞价，即表明该竞买人了解情况并愿承担一切责任。拍卖人不承担瑕疵担保责任。

五.本次网络竞价拍卖采取增价拍卖方式进行，报价结果以网上报价为准，最终报价为本标的竞价阶段最高报价，即为成交价。

本次竞价标的设有保留价，如竞买人的最高报价低于保留价，系统会提示不能成交。

六.竞价起始价即为起拍价，是竞价开始的价格。竞价阶梯是指竞买人的报价在当前最高报价的基础上增加的最小金额。加价倍数是竞买人选报的增加竞价阶梯的倍数；系统有可供竞买人选择的多个加价倍数**（特别提示：当竞买人选择某个倍数加价后，系统会默认该倍数，因此，竞买人再次报价时须注意调整加价倍数、谨慎操作）。**

七.本次网络竞价时段分为“自由竞价”时段和“延时竞价”时段；在自由竞价时间内，各竞买人可以自由报价，自由竞价时间为15分钟结束后，系统进入项目设置的延时竞价时间段，若该时间段内有竞买人报价，系统将自动延时120秒，如此循环，直到在某一个延时周期内无人报价，竞价即结束。

八.网络竞价系统按照“价高优先”“同价先到优先”的原则确认当前最高报价。报价时间是判定竞买人报价先后的唯一依据。竞买人的出价时间以其报价到达网络竞价服务器的时间为准。

　　九.拍卖成交后，竞买人还须当场向拍卖人支付拍租佣金（标的1：人民币**1000元**，标的2：人民币**1000元**）和根据《赣发改收费（2017）922号》文件规定按成交总价的**4.5‰**向高安市公共资源交易中心缴纳产权交易手续费，当天现场付清。

　　十.拍卖成交后，买受人应当场签订《拍卖成交确认书》并在成交日起3个工作日内签订《房屋租赁合同》。逾期视为买受人违约，已交保证金没收，并按《拍卖法》的有关规定追究违约责任。

　　十一.本公司及委托方负责解释以上条款，并有权处理拍卖过程中出现的争议和本规则意外的其他特殊情况。

1. 本次拍卖会规则如有未尽事宜，按《拍卖法》原则办理。

**江西住友拍卖有限公司**

**网络竞价竞买须知**

根据《拍卖法》及相关规定，以竞价的方式拍卖租赁使用权。

一、本次竞拍的租赁使用权遵循公开、公平、公证和诚实信用的原则。

二、标的物概况：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名 称 | 建筑面积约（㎡） | 五年租金起拍价（元） | 竞租保证金（元） |
| 1 | **高安市瑞州中路155号第1层**（欣潮摄影） | 72.5 | 174000 | 18000 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | **高安市瑞州中路159号第1-3层**（筑悦菁英） | 313.04 | 187824 |  19000 |

拍卖人不承担面积误差责任，不影响成交价（以看样现状为准，所提供数据仅供参考，其他详见租赁合同样稿）。

三、拍卖会时间、地点及要求

1、时间：**2022年 8月23日10：00时整和10：30分**（标的1为10：00时整，标的2为10：30分）。

2、地点：江西省公共资源交易网**（**http://www.jxsggzy.cn/web/**）。**

3、**特别提醒：**

**有意竞买者首先按网络竞价《拍卖公告》的要求完成网上报名和及时缴纳竞买保证金，并同步银行入账数据，显示“保证金足额缴纳”后才为真正报名成功。**

**请所有报名参加竞价的意向受让人按拍卖会时间提前30分钟登录拍卖会场。本项目如有变更、通知、答疑将会发布在高安市公共资源交易中心网站（**<http://www.jxsggzy.cn/web/>）**，不另行通知，凡报名参加竞买者视为已知。**

四、免责声明：

本公司及其工作人员对标的物用“公告”、“须知”等任何方式所作的介绍、说明及评价，仅供竞买人参考，不构成本部对标的物的任何担保，所有标的均以现场展示为准。竞买人在竞价前应在网上自行下载相关资料，到现场亲自察看，还可向委托方提出咨询，充分了解标的物之现状、瑕疵等，竞买人一旦参与竞价活动，即表明已完全了解标的情况，并对其竞买行为自行承担责任。

五、确定承租人后，拍卖人与承租人当场签订《拍租成交确认书》，承租人不按规定签订《拍租成交确认书》或拒绝签订《拍租成交确认书》，应当承担法律责任。

六、付款方式及时间：

拍卖成交后承租人应在成交后3个工作日内与委托方签订《房屋租赁合同》，签订合同时一次性交清当年的租金（以后租金为一年一付），并同时交纳壹万元人民币责任保证金，如无违约行为，保证金在合同期满时退还。承租人（经营租赁权的买受人）未按时交纳租金的视为违约，委托方有权终止房屋租赁合同，押金不予退还，并承担相应法律责任。具体约定以签订的《房屋租赁合同》为准。

七、标的的交付

由委托方在拍卖成交后与承租人约定时间交付。

**八、违约责任**

承租人拒绝签署《拍租成交确认书》或不依本规则按时足额支付款项，视为买受人违约，已交付保证金将转为违约金不予退还。同时，我公司有权依照《拍卖法》第三十九条的规定追究买受人的违约责任。委托人、拍卖人无需违约人同意即可重新拍租，重新拍租时，原承租人不得参加竞租，重新拍租的价款低于原拍租价款造成的差价、费用损失及原拍租中的承租人需交纳的佣金，由原承租人承担。

九、本次拍租规则依据《中华人民共和国拍卖法》制定。

**十、**参加本次拍租的竞租人均视为对其拍租前的拍品说明内容知悉，并对本拍租细则完全认可。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　**江西住友拍卖有限公司**

**特别约定和说明**

　　1、租金按年度平均缴交（年租金；拍租成交价总额÷租赁年限），承租人必须在**2022年 8月26日**前付清第一年租金，同时交清履约保证金（履约保证金的收取比例为中标价的每年租金的20%）打入指定账户并和招租人签订合同，以后年度租金缴付方式为一年一缴，承租人必须每年**7月26日**前缴纳下一年度租金，此后以此类推。

　　2、拍租成交后承租人须当场向拍卖人支付拍租佣金（标的1：人民币**1000元**，标的2：人民币**1000元**）和根据《赣发改收费（2017）922号》文件规定按成交总价的**4.5‰**向高安市公共资源交易中心缴纳产权交易手续费。

　　3、标的物按现状进行拍租，水电开户自理，面积供参考。

　　4、拍租成交价即为5年租金。

　　5、拍租成交后，承租人不能经营有光、废水、噪声、易燃、易爆、污染环境（如餐饮、娱乐活动业等）及不能经营对住户有影响的行业。标的物未经招租方同意，不得擅自转租。

　　6、承租人进行房屋装修不得改变房屋主体结构和承重结构，租赁期满后，不得破坏和拆除室内装修，所有权归招租人，招租人不作任何补偿。

　　7、租赁期满后，承租人自行清空室内物品，标的物由招租人收回。

　　8、合同履约保证金为中标价的每年租金的20%。如承租人在租赁期间有违约行为，委托方有权没收其履约保证金，并向委托方支付违约金1万元整。如给委托造成损失的还应赔偿全部的经济损失。如期满后无违约行为，则保证金在到期后10日内一次性无息退还。

　　9、租赁期间，如市委市政府统筹规划，需要收回标的物，招租人可以解除租赁合同，租金按实际使用时间计算。

 **江西住友拍卖有限公司**

**承 诺 书**

江西住友拍卖有限公司：

　　竞拍人 自愿参加贵公司定于**2022年 8月23日**举行的**高安市社会保险事业管理局**位于**高安市瑞州中路155号和159号**两处非住宅房产**五年租赁权**拍卖活动，本人对本次拍租的标的物现状进行了咨询并全面了解了标的物，特作如下承诺：

　　一、本人愿意遵守本次拍卖活动所制定的《拍租资料》规定；

　　二、本人已领取《拍租资料》，充分理解该文件所载内容，以及了解该标的所存在的其他瑕疵，贵公司不需要承担任何瑕疵担保责任；

　　三、本人对所提供的竞拍主体身份证明及授权委托书真实性、合法性负责，同意缴纳竞拍保证金人民币 元整。

　　四、本人将准时参加拍租活动，如迟到或未到会场，拍卖人有权视本人自愿放弃竞拍资格，所产生的一切后果由本自行承担；

　　五、本次拍租成交后，本人同意在规定时间内全部付清成交价款和拍卖佣金，如有违约或反悔，本人愿意承担一切的法律责任，拍卖人有权没收保证金，收回标的并可以单方解除合同，重新组织拍卖。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　承诺人：

 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　年 月 日