

竞买须知

东莞市俱进拍卖有限公司（简称：我公司）遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则，依照《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规制定本《竞买须知》，敬请参加本次拍卖活动的当事人和竞买人遵守本须知的各项条款，并对自己的行为负责。

一、拍卖标的：

本场拍卖会的拍卖标的指委托人将所属的物业委托我公司对外进行公开招租（此招租物业产权不作转让，所拍卖之物仅是租赁权，租赁权买受人在约定时间内拥有对该物业的使用权），我公司据此作为租赁权标的进行公开拍卖。

二、竞买保证金：竞买人办理竞买登记时，需将竞买保证金按拍卖公告规定时间交纳至我公司指定银行账户（到账为准）。

（一）拍卖成交的，买受人的该竞买保证金将转为履约保证金。买受人须向委托人签订《租赁合同》及缴纳租赁保证金后，凭签订的《租赁合同》原件及租赁保证金凭证向我公司办理退还竞买（履约）保证金事宜，我公司据此将竞买（履约）保证金按租赁权买受人原汇入账户不计利息退回。

（二）因拍卖标的撤拍或未竞买成交的，拍卖会后该保证金由我公司在3个工作日内不计利息退回竞买人原划出保证金账户内。

三、竞买登记：

（一）竞买人资格：本场拍卖会的竞买人是指通过了竞买资格审核，在拍卖公告规定时间内按要求向我公司交纳了竞买保证金，并办理了竞买登记手续，取得拍卖会竞买资格的法人、自然人。

1、具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人、其他组织或自然人。

2、不接受联合体竞投。

（二）竞买登记手续办理：

竞买人必须于拍卖公告约定的时间在“广东省公共资源交易中心”（以下简称交易平台，网址：<https://mall.gdaee.com.cn/page/index>）网上报名系统完成注册、报名和缴纳保证金手续（逾期不予受理），经我公司审核通过并确认竞买保证金到账后方有资格参与竞买。具体登记手续详见《广东省公共资源交易中心竞买人操作手册》，操作流程如下：

1、注册：首次参与竞买的竞买人登录交易平台，需在“广东省公共资源交易中心（<https://mall.gdaee.com.cn/page/index>）”点击“注册”，完成注册后，方可进行报名和缴纳保证金等操作。

2、标的报名：登录交易平台——选择“公共资源”类别——在标的物页面中点击“我要报名”，填写报名信息并上传报名资料（上传的附件为竞买登记提供的资料电子扫描件）【需提供的资料：（1）、法人或组织：①有效的营业执照（原件扫描上传，原件核验并提交复印件一份），②法定代表人证明书及身份证（原件扫描上传，并提交证明书原件和身份证复印件各一份），③法人授权委托书及被授权人身份证（原件扫描上传，并提交授权书原件和身份证复印件各一份）。

（2）、竞买人为自然人：本人居民身份证等身份证件。（原件扫描上传，原件核验并提交复印件一份。）】

3、缴纳竞买保证金：2022年10月31日16时前（逾期不予受理）将竞买保证金以转账形式划入以下账户（到账为准，汇款时备注标的序号或标的名称）：【户名：东莞市俱进拍卖有限公司，账号：44001776038050977306，开户银行：中国建设银行东莞政法支行】，竞买人线下

转账成功后，按照《广东省公共资源交易中心竞买人操作手册》填写缴纳保证金信息并上传缴纳凭证（上传的附件为竞买登记提供的资料电子扫描件）。

4、竞买登记风险提示：竞买登记是指意向竞买人线下缴纳竞买保证金、网上注册、网上报名提交资料（须拍卖人审核）及网上提交保证金缴纳凭证（须拍卖人审核）全部事项；意向竞买人应注意线下缴纳竞买保证金的截止时间。竞买登记截止时间是指完成竞买保证金缴纳凭证上传的截止时间。提示意向竞买人应尽早办理竞买登记中的全部事项，如在临近截止时间办理竞买保证金缴纳事项的，可能出现银行到账延迟、保证金缴纳时间超时，如在临近截止时间办理报名资料上传、竞买保证金缴纳凭证上传事项，可能出现系统到时间自动关闭程序，拍卖人无法进行审核的情况，如出现上述情况，拍卖人有权判定意向竞买人不符合竞买资格，无权参加本场拍卖会。

四、我公司声明：

标的的所有权或处置权在委托人，我公司接受委托按标的的现状进行拍卖，依照委托人提供资料及要求，披露标的相关信息，因此我公司对拍卖标的的品质不承担瑕疵担保责任，对委托人提供的资料不作任何承诺和担保。拍卖标的内容、已知瑕疵及竞买人须承担的风险，我公司已于拍卖前向竞买人以《特别告知及说明》方式履行告知义务。拍卖标的有可能存在委托人和我公司均未知的瑕疵，该风险由竞买人承担，所以竞买人务必在竞买前到相关部门、拍卖标的的现场考察并查阅相关资料，对拍卖标的的品质及存在风险等有明确了解，确认自身有能力接受相关约定方可在拍卖会上应价，一旦应价，即视作竞买人接受本《竞买须知》、《特别告知及说明》和《租赁合同》样本的各项约定。

五、拍卖程序：

（一）在拍卖前，竞买人须在拍卖公告约定时间内登陆“广东省公共资源交易中心”（以下简称交易平台，网址：<https://mall.gdaee.com.cn/page/index>）上完成网络报名及缴纳竞买保证金的手续后方可参加本次拍卖会。

（二）拍卖方式：增价拍卖；定时报价：15分钟，连续报价（限时竞价）：3分钟。

（三）加价幅度：首次报价不得低于起拍价（详见拍卖公告），下一轮报价应高于前一轮报价。每次报价的加价幅度为人民币1000元或输入大于1000元加价幅度的报价。

（四）网络竞价开始时间：2022年11月2日10时整。

（五）拍卖流程为：

1、拍卖标的在无优先承租权人或优先承租权人放弃优先承租权的。网络竞价流程分别为“定时报价”和“连续报价”两个阶段，拍卖开始先进行“定时报价”（时间为15分钟），“定时报价”阶段结束后系统自动进入“连续报价”（即延时3分钟），3分钟内如有新的出价，则系统会自动重新延时3分钟，3分钟之内再无人出价则最高出价即为标的成交价，最高出价者即为标的承租权的买受人，成交行为即成立，若买受人反悔，将承担法律及经济责任。

2、拍卖标的有优先承租权，且有两位以上的竞买人（含优先承租权）报名参加竞买的，网络竞价流程分别为“定时报价”和“连续报价”两个阶段。即享有优先承租权的竞买人与非享有优先承租权人均按照本须知优先约定的定时报价及连续报价规则参与报价，但享有优先承租权的报价价格可以等于或高于非享有优先承租权竞买人的报价价格。

3、拍卖标的有优先承租权，且仅有优先承租权报名参加竞买的。网络竞价流程分为“定时报价”、“连续报价”两个阶段。优先承租权人在“定时报价”、“连续报价”两个环节进行应价，则标的拍归该优先承租权。

在网络竞价系统自动结束后，竞买人的应价行为即告成立，若竞买人成为买受人后反悔的，

将承担法律及经济责任。在网络竞价系统自动结束后，如无竞买人应价的，该标的作不成交处理。

六、付款结算及其他费用：

(一) 拍卖成交的，买受人须按《租赁合同》规定的时间、指定账号向委托人缴纳租赁保证金和租金。

(二) 拍卖成交的，租赁权买受人须于 2022 年 11 月 7 日 16 时前向我公司指定银行账户支付拍卖佣金（拍卖佣金收取标准：按首月租金成交价总额的 100%收取佣金）。

(三) 上述物业租金起拍价及成交价未包含物业管理费、卫生费及水电费，该费用须由租赁权买受人按规定另行向相关部门缴纳。

七、成交标的现场移交、税费、风险承担：

标的现场移交方式和买受人须承担的税、费、金等以及风险承担按当期的《特别告知及说明》、《拍卖成交确认书》和《租赁合同》的约定执行。办理物业现场移交手续如遇特殊情况的，正式签订《租赁合同》和物业现场移交具体时间均以委托人通知为准。

八、签署《拍卖成交确认书》及《租赁合同》的时间：

竞得上述标的的买受人须在 2022 年 11 月 7 日 16 时前与我公司签订《拍卖成交确认书》，并在拍卖成交之日起，15 个自然日内按照拍卖公告提供的附件《租赁合同》样本不作修改的与委托人签订《租赁合同》（如遇特殊情况的，《租赁合同》的租期起止时间以委托人与租赁权买受人签订的正式《租赁合同》记载为准）。

九、违约责任：

拍卖成交的，如成交的租赁权买受人在规定时间不签订租赁合同协议或不履行租赁关系，违约租赁权买受人的竞买保证金不予退还。拍卖人征得委托人（出租人）同意后，将拍卖标的再行拍卖。再次拍卖低于第一次拍卖成交价的，违约租赁权买受人的保证金扣除第一次拍卖佣金后，余下部分用于支付再次拍卖的成交价差，仍不足的部分应当由违约租赁权买受人补足约定租期内的全部租金差额，违约租赁权买受人不予配合的，拍卖人按《中华人民共和国拍卖法》第 39 条相关规定通过司法程序向违约租赁权买受人追偿。违约买受人不得参加再次拍卖的竞投。

十、网络竞价说明：

(一) 竞买人（包含优先权人）应提前在电脑上安装好操作手册推荐的两个浏览器之一：360 极速浏览器、Google Chrome，并在“公共资源”栏目中的竞价大厅，找到相应竞价标的物，点击进入竞价标的物详细信息页面，登录后即可进行报价等操作。

(二) 竞买人（包含优先权人）的注册用户名及密码由竞买人自行设定及保管，竞买人应在拍卖前登录网络竞价系统，并进入对应标的按时参与竞价，同时请各竞买人做好对应标的的应价网络实时刷新的准备。已获竞买资格的竞买人（包含优先权人）也可以直接打开交易系统（网址：<https://mall.gdaee.com.cn/page/publicResource/index>），在“公共资源”栏目中的竞价大厅，找到相应竞价标的物，点击进入竞价标的物详细信息页面，登录后即可进行报价等操作。

(三) 通过自备终端参与竞价活动的竞买人应尽量采用高带宽、高性能、安全的网络环境，参与竞价活动的竞买人应注意用户名及密码的安全，离开终端时应及时退出本网络竞价系统。不管竞买人的网上的报名与应价行为由谁操作，竞买人均应对其自身账号/号牌的应价行为负责，承担履约责任和违约责任。

(四) 竞买人在拍卖前一天须登录广东省公共资源交易中心查看相关的报名结果是否正确，如有疑问及时向拍卖机构反映。

(五) 竞买人在竞价过程自行出价时，请仔细核对好自己的出价金额，若出现出价金额错误

的情况，最终结果由竞买人自行承担，网络平台及我公司不承担任何法律及经济责任。拍卖过程中，请竞买人注意拍卖的时间限制，在系统规定的时间内出价，系统规定时间结束后即该项目的拍卖结束。

(六)由于互联网可能出现的不稳定情况，不排除在线竞拍出现无法正常进行的各种情况(包括但不限于时间不同步、网络故障、电路故障、系统故障、被恶意攻击等)而造成无法出价、页面刷新、竞拍暂停等，竞买人必须充分估计上述原因导致在线竞拍不同于现场拍卖所带来的风险，竞买人一旦参与竞拍即代表已认知及认同有关风险，拍卖人及网络平台不承担基于上述情况或由于竞买人误操作所造成的一切损失及责任。

(七)拍卖当天，如果网上拍卖出现异常，拍卖机构将视异常情况和原因类型依法决定是否中止拍卖。如果中止拍卖，拍卖机构将及时通知所有竞买人拍卖中止，所有竞买人暂停出价，当天所有报价及平台显示的拍卖结果的有效性有待核实，恢复拍卖的时间和相关事项另行通知。

十一、竞买人参加竞买活动属自愿行为，参加竞买所产生的一切费用由竞买人自行承担。

东莞市进进拍卖有限公司

2023年10月11日

竞买人已知悉本《竞买须知》、《特别告知及说明》、《租赁合同》样本各条款的全部内容。

竞买人签名(盖章)确认: