竞租规则

本规则依照《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规制定，东莞市俱进拍卖有限公司一切拍卖活动是在“公开、公平、公正、诚实信用”的原则下进行，具有法律效力。竞买人（竞租人）应认真仔细阅读本规则，了解本规则的全部内容。参加本次拍卖活动的当事人和竞买人（竞租人）必须遵守本规则的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

1. 标的物说明
2. 标的特别告知：A、由于物业没有办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工规划许可证等权证，亦无办理工程竣工验收等，竞租人应知悉上述瑕疵并且自行承担成交后一切不可预估的风险和费用。B、竞得者需在约定时间内与委托方签订租赁合同，并在签订合同期起一个月内开业经营( 如有特殊情况不能在约定时间内开业经营的，需向市场管理办公室申请延期开业经营),拍卖行在约定时间内退回投标保证金。逾期未签订合同和未开业经营竞得者，视为弃标没收保证金。C、承租物业期间的具体用途须符合要求出租方，不得将物业用于禁止出租方使用的相关用途或行业（不得用于经营：危险化工物品及易燃易爆物品仓储、其他涉及吵杂、污染、危险品等行业）；D、承租经营期间须保证承租物业装修、设备配置等各项设施能达到相关部门的消防、水电等方面的合规要求、合格验收，装修工作须遵从出租方的管理要求，自行承担装修工作的安全责任。

2、本次招租的物业未办理土地证、房产证、项目立项审批证明、消防合格许可证（消防验收）、工程质量监督报告等证照及文件，竞租人应知悉上述瑕疵并且自行承担成交后一切不可预估的风险和费用。竞买人（竞租人）竞拍前应向当地国土、房管、规划部门、镇府、居委会、村委等部门了解标的物土地使用情况、建设用地规划、建设工程规划等情况。竞买人（竞租人）一经应价即同意以上瑕疵及现状，拍卖成交后承租方不能以建筑物缺失以上证照等任何理由提出与本行和委托方签订的合同无效，并承担因证照、审批文件不齐等原因而带来的风险和损失，委托方和拍卖人不承担由此产生的责任和费用，并不对承租方所有的投入费用（包括但不限于装修费用、建设费用、水电消防卫生报装费用等）作任何补偿。

3、成交方（承租方）的装修方案须符合规划并经委托方审核才可实施，严禁未经许可擅自搭建建筑物和设施。

4、在竞租会前，委托方已将招租情况、招租条件等信息对外公开。本公司对竞租标的依其现状进行竞租，所提供的资料、数据、图片、描述等仅供参考，不作任何的承诺和担保。如与日后签订合同等标注的资料、数据有差异的，竞租价款不作调整。本公司已将所知的标的的瑕疵及竞租条件告知竞买人（竞租人），竞买人（竞租人）必须在竞租会前到标的现场详细察看标的及其资料，对标的有明确的认识方可举牌应价。否则自行承担一切法律责任。竞买人（竞租人）一旦举牌应价即视作认可标的的现状、瑕疵及有关招租条件，一经竞得，绝不能以任何理由拒付应缴款项。

5、竞买人（竞租人）于拍卖前应熟知物业的经营范围（用途），拍卖成交后须按委托方已拟定的经营范围经营（用途），否则委托方有权取消成交人的承租资格，成交方（承租方）所缴交的保证金和拍卖手续费将不予退回。

6、在竞租会前，委托方与拍卖人已将物业的土地及地上建筑物的性质告知竞买人，招租物业的相关资料已供全体竞买人自由查阅，竞买人在竞租前必须充分了解竞租物业能否办理日后经营所需的各种行政许可及经营证书后方可举牌应价，如成交后因各种因素导致不能办理相关许可及经营证书，风险由成交方自行承担，并且不影响《租赁合同书》的继续履行，拍卖人所收的拍卖手续费将不予退还。

二、竞买人（竞租人）要求

1、具备完全民事行为能力的公民、法人和其他组织均可参加，如有具体的资质要求详见拍卖公告。公告中第三项第15项物业32个停车位租赁期限为8年。竞租人需在东莞注册营业执照，注册资金壹仟万元或以上；经营范围需有电动汽车充电基础设施运营。中标方需自行投资建设不少于28套直流快速充电桩等配套设施设备，如南城街道办需收回场地作其他用途使用，承租方需无条件归还停车位，出租方收回场地不作任何补偿或赔偿。

2、各竞买人（竞租人）自行保证报名资料的真实性与合法性，竞买人（竞租人）报名所提供的一切资料的真伪所产生的法律责任由竞买人（竞租人）自行承担，一旦发现伪造等行为，拍卖人与委托方将保留追究当事人法律责任的权利。

3、以下人员将被列入物业招租拍卖黑名单，两年内不得参加拍卖人举办的物业招租拍卖会：⑴存在恶意串通行为的竞租人、⑵经拍卖人核定为不履行《成交确认书》或《物业租赁合同》签约义务和付款义务的拍卖成交人、⑶经委托方或业主单位核定为不履行《物业租赁合同》从而构成违约的承租方。

4、参加拍卖会的竞买人（竞租人）不得阻挠其他竞买人（竞租人）竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其竞买资格，给他人造成损害者，依法承担赔偿责任，由市场监督管理局和公安局对参与恶意串通的竞价人按规定进行处罚，并追究相关的法律责任。

三、拍卖程序

1、在拍卖前，有意竞买人（竞租人）须在拍卖公告规定时间把拍卖保证金以银行转账方式把拍卖保证金汇入本公司账户，在拍卖前携带拍卖保证金汇款凭证、个人身份证或单位营业执照、公司公章、法人身份证（若授权委托，提供授权委托书，被委托人身份证）及其他资料到我公司办理登记手续。

2、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，按标的现状进行拍卖，有意者请实地看样，仔细了解和查勘拍卖标的并咨询相关手续的办理，未看样的竞买人（竞租人）视为对本标的实物现状的确认，责任自负。竞买人（竞租人）交纳拍卖保证金的，即表明对标的所有现状及瑕疵的全面认可，并对自己的竞买行为承担全部法律责任。一经拍卖成交，与本次标的有关的所有后续事宜及风险，均由成交方（承租方）自行承担，与拍卖人及委托方无关。

3、竞租开始，拍卖师从竞租底价开始报价后，竞价人若应价，必须举号牌，亦可举牌口头报出高于拍卖师的报价。竞价人一经应价，不得反悔。但有比其更高的应价时，其应价自然失效。最高应价以拍卖师三声报价确定，直至经三声报价仍无人应价时，便敲槌拍定以最高价成交。

4、优先权人享有以同等条件优先承租的权利。在拍卖开始后，应产生最高应价，优先权人可以表示以该最高价格买受的，则拍归优先权人，如有其他竞买人（竞租人）表示更高价格，而优先权人不作买受表示的，则拍归最高应价的竞买人（竞租人）。

5、成交方成交后不得以任何借口反悔，并提供身份证或营业执照及复印件，与拍卖人、委托方当场签订《承租确认书》。成交方若拒签《承租确认书》或《租赁合同书》的，视作违约处理，其所缴交的拍卖保证金将不予退回，并按《中华人民共和国拍卖法》追究违约责任。 6、拍卖成交后，成交人（承租方）须向本公司支付每个标的物业租期内总租金额（月租金乘以月份）2.5%作为拍卖手续费，对于农贸市场内档位，成交方（承租方）每个标的拍卖手续费按月租金的50%支付，手续费不足1500元的，以1500元支付给乙方，拍卖手续费在成交日五个工作日内缴齐。拍卖手续费是组织拍卖过程的劳务服务费，承租方不能以任何理由要求返还，包括但不限于与出租方产生的纠纷违约和双方解除合约。

7、竞租成交后，待承租人与委托方签订《租赁合同书》及向出租方交齐租赁保证金（2个月租金标准为保证金，如委托方另有要求的，按委托方要求缴交）后，我公司凭《租赁合同书》及租赁保证金凭证在拍卖保证金里扣除拍卖手续费后，多余的退回，保证金不够扣除拍卖手续费的，则需在拍卖成交日五个工作日内补齐。其他未竞得标的的竞租人保证金由我公司按银行相关规定扣除汇款转账手续费后五个工作日内无息退还竞租人原账户。

8、成交后，成交方（承租方）不得变更承租方名称，更不得在承租期内将物业转租给第三方。

四、标的物交付及后续

1、标的物交付由委托方（出租方）与成交方（承租方）交付。成交方应于拍卖成交后7天内或与委托方约定的时间内另行签订《租赁合同书》（委托方同意延期的除外）。签订《租赁合同书》后，标的物由委托方按现状交付给买受人（承租方），因委托方工作因素或特殊情况不能以公告的租赁起始日期前交付的，则以实际交付时间为准，租赁双方互不追究责任。

2、拍卖成交后，成交方（承租方）经营应自行取得与相适应的各种行政许可及批准（包括但不限于：各种行业经营许可证、营业执照、税务登记证、消防及环保合格）等各种证明经营合法文件，并负责缴纳政府有关职能部门收取的各项费用。

3、成交方（承租方）在经营过程中应按时发放当月工人工资，如成交方无故拖欠工人工资超过两个月的视为违约，并依照<<租赁合同书>>承担违约责任。承租期间产生经营税费由成交方（承租方）承担，租赁税费按签订的《租赁合同书》承担。承租期间购买以该房产主体建筑及公共设施、附属设施保险的，业主所属单位为第一受益人的财产保险或按《租赁合同书》约定。

五、违约责任

买受人（承租方）逾期未支付拍卖款项或未签署《承租确认书》、《租赁合同》、不交接或接收标的物的，将视为违约，保证金及拍卖手续费不予退回，拍卖标的将收回。重新拍卖时，原买受人（承租方）不得参加竞买。再行拍卖的有关事宜按《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定执行。《拍卖法》第三十九条：买受人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方的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付首次拍卖中本人及委托方应当支付的佣金。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。拒不补交的，将按相关法律法规处理。

六、其他相关说明

1、根据《拍卖法》规定：“委托人在拍卖前可以撤回拍卖标的”，若标的于拍卖开始前、拍卖过程中被委托人撤回或因特殊情况而须停止拍卖的，委托人和本公司不对竞买人作任何赔偿。

2、本规则其他未尽事宜，请向拍卖人咨询。

3、《招租拍卖公告》《租赁合同》（模板）为本规则的补充内容，具体的《租赁合同》以承租方与委托方签订为准。

4、附件：《招租拍卖公告》《租赁合同》（模板）

东莞市俱进拍卖有限公司

2024年3月8日

本人、本公司（竞租人、承租方）已领取并详细阅读本次拍卖的《招租拍卖公告》、《标的概况》、《竞租规则》、《租赁合同》（模板）、标的说明等资料，已知悉标的情况及瑕疵、风险说明，对其意思表示已清楚明白。自愿遵守《竞租规则》的规定，并愿意对自己的竞投行为承担法律责任。特此签字确认。

（签名、盖章）：