苏州天润拍卖有限公司

拍卖特别规定

竞买人在申请竞买前须详细了解拍卖标的，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。

受委托，于 2024 年 9 月 10 日 9：00 至 11：00 时止（延时的除外）进行网上公开拍租。

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：（按房屋现状拍租并交付）

标号	标的名称	房产建筑面积（㎡）	拍租起拍价（元/首年）	租赁期
1	常熟琴川街道太平街68号302、402、502商用房产五年期租赁权。	302、402、502的房产面积各自均为741.73㎡，共计2225.19㎡	511800	租赁期初定为2024年10月1日至2029年9月30日止。（具体以委托人签订的房产租赁合同为准 。**装修免租期为三个月**

本次拍租以首年租金作为起拍价。网络拍卖加价幅度 1000 元/次或其整数倍。

注：1、买受人成交后需一次性付清**首年的半年租金**，第二、三、四、五年各年租金保持不变。租金每半年支付一次，先付后用。买受人租赁押金按成交的首年租金的 15%向委托人支付。本房产物业管理费现行标准为每月 2.72 元/平方米，物业费以物业公司实际收取为准，买受人自行查实交纳。

本房产的房屋用途为商服用地/商业服务，**租期为五年，装修免租期为三个月。**买受人承租后不得改变房屋经营用途。

2、承租人装修不得破坏房屋结构，装修方案、图纸需提前报委托方确认，一切费用由承租人承担。 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、成交后的清场工作由成交人自行完成，并承担一切费用，产权的授权人（委托人）只做好标的物交接的协助工作，拍卖人在拍卖服务过程中不承担标的物的交接责任。

4、成交人对本次拍卖公告发出至实际成交之间房屋的现状（包括可能存在的变化）表示认可，并愿意就该房屋现状进行成交。成交后涉及房屋修缮（包括清除原有装修）等事宜也由成交人自行处理，与拍卖人、委托人无关。

5、因政府统一规划、城市建设需要，有关部门对租赁物拆除，出租方有权提前收回租赁物。在此情况下，合同租赁期限在限期拆除期限届满时自然终止，租赁方应将租赁物在限期拆除期限届满前移交出租方，租赁协议解除。租赁方因此遭受的损失，按照政府拆除安置政策执行，租赁方不得向出租方主张其他权利。租赁方逾期移交租赁物导致出租方损失的，租赁方应承担赔偿责任。

6、参加拍租前，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。

本次拍租的房产为商服用地/商业服务。禁止产生大量油烟、污水、噪声污染、黄赌毒等行业经营，严禁使用瓶装液化气。承租人不得有悖环境保护、造成环境污染，必须符合相关法律法规以及消防、环保、质监等部门规定，且须按照房屋用途使用房屋，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买受人（承租人）自行负责办理，委托人、拍卖人不作任何承诺保证。

二、竞买人应为中国境内具备完全民事行为能力且具有支付能力的未失信的自然人、未失信的法人和其他组织。法律、行政法规和司法解释对竞买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。依据我国法律不得收购、受让拍卖标的的主体不得参加竞买。

竞拍未成交者在拍卖结束后三个工作日内不计息退还。因不符合条件参加竞拍的，由竞买人自行承担相应的法律责任。委托人有权取消其竞拍及成交资格，交纳的参拍保证金不予返还。

三、本次拍卖是按拍卖标的现状进行拍租，竞买人在参拍前自行向有关部门及个人了解拍卖标的现状，尤其是拍卖标的存在的瑕疵情况，委托人和拍卖人不承担拍卖标的之瑕疵担保责任。

四、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。

五、委托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，委托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。

六、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。成交价低于保留价视为不成交。参加本场拍卖会的竞买人须符合本场拍卖会拍卖公告所列的竞买条件及要求，在竞买登记截止时间前提交有效证件，交纳竞买保证金人民币 5 万元(伍万元整)，才能参加本次标的网上拍卖。

1、竞买人按照“产权交易电子竞价系统竞买人操作手册”操作。

2、竞买人参与竞价，支付保证金及余款可能会碰到当天限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择网上充值银行。

3、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，委托人、拍卖人、常熟市公共资源交易中心不承担任何赔偿责任。

4、竞买人如有下列情况，其所缴纳的保证金不予返还：

（1）捏造散布虚假信息；

（2）恶意串通、威胁其他竞买人、扰乱拍卖会正常秩序；

（3）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；

（4）其他通过非正当手段扰乱本次拍卖的行为。

七、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。

八、拍租成交后，买受人须向拍卖人苏州天润拍卖有限公司支付拍卖佣金，拍卖佣金为成交首年租金的 4%*0.58*5

户名：苏州天润拍卖有限公司　开户行：中国银行常熟珠江路支行

账号:466373265263

九、拍租成交后，买受人不得反悔，须在拍卖公示结束后 3 天内到苏州天润拍卖有限公司签订《拍卖成交确认书》，并且在拍卖公示结束后 5 天内**付清成交的首年的半年租金、**拍卖佣金、租赁押金，买受人在拍卖前支付的保证金不可抵作部分成交价款。买受人在付清成交首年的半年租金和拍卖佣金、租赁押金后，方可领取《拍卖成交确认书》，并在 3 个工作日内凭《拍卖成交确认书》与委托人签订相关文件，办理相关交接手续，买受人怠于收受和/或怠于签订拍卖交接相关文件的则视同交接完毕。如买受人未按约支付成交价款和/或拍卖佣金/或租赁押金，买受人在无权收回保证金的基础上并承担违约责任，违约金为标的成交额的 10%，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再行拍卖。

十、拍租成交后，成交人应另向委托人交纳成交的首年成交租金的 15%作为租赁押金，并签订相关租赁合同。该租赁押金用于弥补承租人对委托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承租人应承担的相关费用后，若不足,经委托人书面通知，承租人应在通知期限内补足租赁押金数额。租赁期限届满，承租人不再续租，退场后，委托人将多余的租赁押金不计息退还给承租人。

十一、拍租标的成交价格（首年租金）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，拍卖成交价款由委托人提供相关发票作为收款收据。

十二、拍卖人在拍卖服务过程中不承担标的物的交接责任，对委托人和竞买

人的任何违约行为不承担任何责任。如委托方不能按时交接，或将来能否及何时办理相关手续所引起的矛盾和纠纷，买受人只能直接向委托人主张权利，与本公司无关。成交后的清场工作由成交人自行完成，并承担一切费用，产权的授权人（委托人）只做好标的物交接的协助工作。

十三、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，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，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委托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，亦不对标的的真实性、合法性、有效性、可执行性及/或时效未届满等做出任何保证。

（4）委托人和拍卖人不能保证标的的品质及产权证所载地址与现公安编号是否一致，对标的已知及潜在的瑕疵不承担担保责任；

（5）成交后的清场工作由成交人自行完成，并承担一切费用。

（6）本次拍租标的闲置时间较长，附属设施包括但不限于消防设施、水电设施均按现状拍租；买受人对所有附属设施如需采取包括但不限于过户、维修、维护、改建、改造、使用、停用、报废、拆除的，均由买受人自行办理有关手续并承担因此产生的一切税、费及风险。

（7）房屋权属登记规划用途，土地权属登记用途可能存在对买受人使用权功能的影响由买受人自行承担。

（8）拍租成交后，标的的保管责任由买受人承担。

（9）本次拍租标的成交后，移交之日前的水、电、气、物业管理费用（如有欠费则含欠费）由委托人承担。移交日后的上述费用，由买受人承担。

十四、本拍卖特别规定的最终解释权属苏州天润拍卖有限公司。

本《拍卖特别规定》的各方当事人均确认其充分知晓，并理解全部条款的实质含义及其相应的法律后果，竞买人一经网上出价即表示确认《拍卖公告》、《拍卖特别规定》全部条款，并基于此理解，签章确认。

竞买人同意上述内容签字 ：

苏州天润拍卖有限公司

2024 年 9 月 10 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。