

河南壹拍得拍卖有限公司

拍 卖 资 料



一诺千金·一锤定音

拍卖地点：唐河县公共资源交易中心产权交易平台

拍卖人：河南壹拍得拍卖有限公司

办公地址：南阳市宛城区张衡路丰源小区

联系电话：13683771177

竞买须知

依据《中华人民共和国拍卖法》及相关规定，制定如下竞买须知：

一、本次拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，拍卖活动具备法律效力。参加本次拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

二、拍卖方式：本次拍卖以有底价增价网络拍卖方式进行。本次拍卖活动计价货币为人民币。拍卖人对拍卖标的物所作的说明和提供的视频资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。拍卖不包括承租人自行的装修装饰和局部改造。

三、竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵或者面积不符的情况，认真研究查看所竞买标的物的实际情况，并务必亲临展示现场，实地勘验标的，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，请竞买人慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，视为对标的已完全了解，并接受拍卖标的的所有现状和一切已知及未知的瑕疵，拍卖人不承担瑕疵任何担保责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。未查验标的现状参加竞买者，责任自负。

四、《竞买须知》等相关文件已在唐河县公共资源国有产权交易平台公开展示公开展示。拍卖人已就前述相关文件的所有条款向竞买人如实告知并做出详细说明，竞买人和拍卖人双方不存在任何歧义和误认，竞买人知悉并同意全部遵守接受前述文件的全部条款和内容，竞买人承诺不再对前述文件的条款提出任何异议。

五、委托人及我公司有权对标的的有关情况（包括但不限于起拍价、保留价、竞价阶梯、竞价时间、标的竞价的顺序、有关图像、文字资料）在标的未开始竞价之前进行修改和解释，竞买人应当予以充分理解并在竞价过程中注意。买受人在成交后不得以竞价标的的有关情况在开拍前改变为理由反悔，一经成交确认，委托人及我公司不因此承担任何责任。

六、参加拍卖会的竞买人应当遵守竞拍须知的规定，不得阻挠其他竞买人竞拍，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，并追究相关的法律责任。由于您的出价对他人会产生影响，您的每一次出价都可能导致别人失去竞买成功的机会，所以，根据《拍卖法》规定，请您谨慎竞拍，公平竞争，冷静竞拍，勿冲动出价，切勿恶意竞拍。出价拒不付款者，都将进入平台失信系统，成为失信竞买人，拍卖人将依照《拍卖法》的规定追究买受人的违约责任。

七、拍卖人有权中止拍卖或撤回拍卖。竞价程序因委托方撤回委托，或因不可抗力等意外事件发生使网络竞价程序暂停或终止的，委托人及我公司不承担违约责任。

八、竞买帐号、密码的使用

凡在唐河县公共资源国有产权交易平台公开展示上以竞买人的帐号和密码登陆后进行的操作，均被视为竞买人的行为，竞买人应当对以其帐号和密码进行的所有活动和事件负法律责任。

1、竞买人不得将其帐号、密码转让或出借予他人/组织使用。如竞买人发现其帐号、密码遭他人非法使用，应立即通知我公司。因黑客行为或用户故意或者过失导致帐号、密码遭他人非法使用，我公司、委托方及唐河县公共资源国有产权交易平台公开展示不承担任何责任。

2、网上竞买风险

(1) 因注册信息不准确、资料提供不完善、竞买保证金交纳不及时，造成申请人用户名不能被审核通过，从而不能登录竞价大厅，我公司不承担任何责任。

(2) 竞买人的竞买账号和密码一经转交给竞买人后，因泄露、丢失、遗忘登录密码而产生的一切后果，我公司不承担任何责任。

(3) 由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络竞价发生故障（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，或因竞买人自身终端设备和网络异常等原因导致无法正常竞价的，我公司不承担任何责任。

(4) 对于因不可抗力或本系统程序不能控制的因素导致服务中断、报价中断或其他缺陷，我公司不承担任何责任。

如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由竞买人承担。竞买人放弃因此类情形要求我公司及唐河县公共资源国有产权交易平台公开展示运营方承担任何赔偿责任的权利。

竞买人一旦参与网上竞价，即认同和接受网络拍卖的客观状态、拍卖会现场传导给客户端的拍卖标的图文信息和音频视频直播信号、拍卖师的主持、拍卖成交价的确认。

九、网上竞价权

竞买人办理拍卖登记、拍卖保证金按拍卖公告要求到达指定账户后，系统管理员会对资格进行审核。审核通过后，竞买人方可进入网络拍卖信息系统参与网络拍卖。

十、网上出价

竞买人可通过网络进行出价。标的的网络拍卖时间由“自由竞价时间”与“限时竞价时间”两部分组成。网上竞买人登陆系统，在“自由竞价时间”内竞买人可对竞买的标的进行出价，点击出价后，系统弹出对话框，网上竞买人点击“确认”即认同此价，不愿意出此价则选择“撤销”。竞买人可按照页面中设置的竞价阶梯加价，也可以自行录入价格，但加价幅度不得小于最小竞价阶梯，否则出价无效，系统不予记录。

“自由竞价时间”结束后，进入“限时竞价时间”。限时竞价时间内如有竞买人出价，则系统限时竞价时长自动延长，直至无人出价，拍卖师结束竞价，并确认成交。

系统对竞买人的每次成功出价都做记录，出价最高且达到或超过保留价的竞买人经拍卖师确认即成为拍卖标的的买受人，系统所记录的信息将是网上买受人有效性的重要依据。

十一、签订《拍卖成交确认书》

拍卖成交后，买受人需在成交之日起三个工作日内到我公司签订书面的《拍卖成交确认书》，并办理相关成交手续。买受人拒绝签署《拍卖成交确认书》的，属于违约，并不必然导致拍卖无效。我公司有权依法追究买受人的责任直至向法院提起诉讼。

十二、本次拍卖的房屋租赁经营权租期为三年，拍卖成交后，买受人应在三日内付清房租总成交价 5% 的拍卖佣金（房租总成交价=单价/年×3 年），成交价款的支付以租赁合同约定为准。涉及房屋的使用、管理等事宜，以出租人与承租人签订的《房屋租赁合同》中约定为准。

十三、买受人逾期未付款的，将视为买受人放弃该标的物，保证金将不予返还，并保留追究其法律后果的权利并有权对本标的物另行处置。

十四、拍卖成交后，凡竞买成交的，买受人的保证金自动转为成交价款。未成交的竞买人交付的竞买保证金，自成交之日起 7 个工作日内全额无息退还。

十五、拍卖过程中出现下列情形的，拍卖人可以要求转让方立即中止或者终结拍卖活动，同时拍卖人有权直接做出拍卖活动中止和终结的决定：

(1) 存在违反国家法律法规或其他有关方提出争议情形时；

(2) 拍卖申请提交拍卖人后，未实际在拍卖人履行交易程序的；

(3) 在资产交易过程中出现违反各项交易规则、细则等相关规定，并妨碍正常交易秩序的；

(4) 交易双方及相关主体因纠纷争讼，由仲裁机构（或法院）做出中止和终结决定的。

十六、本场网络竞价活动特别约定事项：

(一)、竞买人交纳的竞买保证金：

保证金数额，详见唐河县公共资源国有产权交易平台公开展示标的信息。

请竞买人注意：保证金交款人与注册的竞买人需为同一人，不支持现金缴纳，请通过本人银行卡转账，保证金以实际到账为准，保证金到账后方可确认竞买资格。

(二)、**标的现状及瑕疵**

1、本次拍卖标的物进行公开网络拍卖，不包括承租人自行的装修装饰和局部改造及其品牌加盟费，展示图片及清单仅供参考。依据《拍卖法》第 61 条，拍卖人及委托人不承担瑕疵担保责任。我公司再次提醒竞买人注意相关风险：我公司对拍卖标的的介绍说明如果与拍卖标的的现状存在误差的，不影响拍卖成交价格。

2、起租时间：从《房屋租赁合同》约定的时间算起。

3、原承租人在同等条件下享有优先租赁权，若未在报名期限内按时参与报名，视为放弃优先租赁权。

4、拍卖成交后，买受人不得转租，由买受人自行清场，委托人、出租人及拍卖人均不负责。一旦成交确认，概不退款。

5、买受人应当服从出租方的正常管理。因国家政策调整、政府征收、政府整体工作规划、道路扩建等不可抗拒因素，需要承租方搬出的，承租方无条件在指定的时间内搬出。

6、竞买人应充分了解租赁标的现状及相关情况并至有关部门咨询。意向竞买人报名并交纳竞买保证金即表明其已完全了解并认可租赁标的现状及相关情况，自愿接受租赁标的全部现状及瑕疵（包含但不限于已知瑕疵或未知瑕疵），自行承担一切责任和风险。拍卖成交后，不得以不了解租赁标的状况或租赁标的存在瑕疵等任何理由，退还租赁标的或拒付房屋租金。否则，视为违约，其交纳的拍卖保证金不予退还，同时依据本《竞买须知》及《拍卖法》第 39 条承担违约责任。

7、拍卖成交价不因实测面积变化而变化，实测面积与所述面积不一致的，不影响拍卖的最终成交价，拍卖人、委托人均不承担任何责任。

8、拍卖成交后因标的物所引起的或连带的不良事宜，委托人、出租人及拍卖人不承担任何责任。买受人在承租经营期间，其一切安全措施和安全责任由买受人负责，委托人、出租人、拍卖人不承担任何责任。

9、竞买人为参与竞拍所产生的各项费用均由其本人承担。

10、拍卖成交价不因实测面积变化而变化，实测面积与所述面积不一致的，不影响拍卖的最终成交价，拍卖人、委托人均不承担任何责任。

11、依据《委托拍卖合同》约定，委托人拥有拍卖标的的所有权或处分权，拍卖标的由委托人负责保管、展示、交付，如果因委托人原因不能如期签订有关合同、交割拍卖标的所产生的违约责任，买受人应与委托人或其他有关当事人进行协商或诉讼，买受人同时放弃对拍卖人的一切诉权。

12、拍卖标的包括但不限于上述瑕疵，拍卖标的瑕疵由竞买人通过各种途径自行了解；尚未发现的瑕疵及产生的风险、拍卖成交后产生的问题，由竞买人自行了解和承担，委托人、拍卖人对此不作任何担保。竞买人参与竞买即视为充分了解标的瑕疵等全部情况，并愿意承担标的的全部风险。

(三)、拍卖标的起拍价、成交价均为租赁房产价格,不含拍卖佣金及该标的产生的其他一切税、费。

(四)、标的网络竞价成交一经确认,所发生的与成交标的有关的全部费用与责任均由买受人承担,委托人与我公司不承担任何费用及责任。

(五)、竞买人一旦参加竞拍,即表示知悉并接受标的之一切现状和本竞拍须知之全部条款,并对自己的竞价行为负法律责任,不得在成交后以不了解为理由反悔,一经成交确认,所发生的与成交标的有关的全部费用与责任均由买受人承担,委托人、我公司及“中拍网”在线拍卖系统不因拍卖标的的瑕疵或可能存在的瑕疵承担任何责任。

十七、竞买人一旦参与本次拍卖会,视同对拍卖标的已进行过尽职调查,且知悉拍卖标的所公开披露的全部信息及其可能存在的瑕疵,由此所产生的纠纷本公司均不承担任何法律责任和赔偿义务。

十八、违约责任:

买受人未按规定缴纳拍卖成交价款及佣金或拍卖标的因买受人原因造成未能顺利交接或者提供虚假资料隐瞒事实、相互勾结、恶意串通均视为买受人违约,委托人有权将标的再行委托拍卖,并将依照《拍卖法》的规定追究买受人的违约责任。

1、原买受人所交的拍卖保证金不予退还,并需支付拍卖产生的费用损失,还需承担相应赔偿责任。

2、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;

3、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;

4、买受人违约后又要求继续履行合同的,应征得委托方同意,但买受人应向拍卖人承担成交价款的日百分之一的违约金。买受人弃标违约的,拍卖人、委托人均有权起诉买受人,要求买方继续履行合同,并承担成交价款的日百分之一的违约金。

5、如标的买受人存在违约行为或存在逾期支付成交价款及在使用标的、标的未再次转移(登记)期间发生违法、违规行为的,在违法、违规、违约行为处理完毕前不能参加本次本公司及拍卖委托方委托拍卖的任何场次及标的的竞买。

十九、由于竞买人原因给我公司造成商业损失及名誉受损的,竞买人应向我公司赔偿损失,包括但不限于二次拍卖费用、差旅费、律师费等合理费用。

二十、在竞拍成功后产生纠纷的,先进行协商,协商不成的,务必在一个月内在内提起诉讼至河南省南阳市宛城区人民法院。

二十一、本竞价须知在“唐河县公共资源交易平台公开展示”上发布,一经参拍即视为了解并认可上述内容。

河南壹拍得拍卖有限公司

拍卖规则

为使拍卖活动有序进行，根据《拍卖法》、《拍卖管理办法》及其它有关法律、法规的规定，现就公开拍卖事宜制定本拍卖规则，凡参加本次拍卖会的所有竞买人，请仔细阅读并遵守本规则：

一、竞买人在参加竞买前须仔细阅读本公司印发的《拍卖公告》等有关材料，按公告要求到拍品展示地点详细了解拍品情况及瑕疵，按规定办理有关竞买手续。

二、根据《拍卖法》、《拍卖管理办法》及有关法律、法规制定本拍卖会拍卖规则，本公司的一切活动是在公开、公正、公平、竞争情况下进行的，并具备法律效力。竞买人必须遵守本次拍卖会拍卖规则，并受此制约。

三、拍卖是指受托方（拍卖人）接受委托方（委托人）的委托，通过竞买人叫价或应价竞争，把拍卖物品公开拍卖，最高应价者得的一种买卖方式。

四、拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”竞争的原则，依法进行拍卖，坚决抵制不正当交易。

五、本公司在拍卖前编印的拍卖文件，是根据委托人提供的相关资料等内容对拍卖标的所作的介绍，仅供竞买人参考，不对拍卖标的做任何担保，竞买人应亲自实地审验（勘察）标的。标的网络竞价以实物现状为准。

六、竞买人应于规定的时间内按程序报名并交纳竞买保证金。竞买保证金交至唐河县公共资源交易中心账号，报名前持《拍卖文件》中要求的资料到拍卖公司进行审核。

七、竞买人应提交的报名手续有：

个人竞买，要提交身份证、签订《竞买协议》、报名资料

单位竞买，要提交单位的营业执照或其它有效证件、单位的授权委托书、单位法人证明及受委托人的身份证件，签订《竞买协议》、报名资料。

八、本次拍卖以现状为准，唐河县公共资源交易平台电子交易系统作为本场网络竞价活动指定的网络竞价平台，凡注册成功，申请参拍，并通过资格审核并授权，均可登录唐河县公共资源交易平台电子交易竞价大厅参与本场网络竞价活动。一台计算机终端设备只能登录一个竞买账号，所分配的竞买账号仅本场竞价会有效。申请人可在缴纳竞买保证金后登陆系统，如可正常登陆，即已通过审核。冒充他人或以他人信息注册的，一经查实即取消其竞买资格并承担相应的法律责任。

九、我公司为方便竞买人参加网络竞价活动，在网上发布与标的相关的图片及其资料仅供参考。竞买人不应仅依赖图片对标的的状况做出判断，竞买人进入本次网络竞价页面，即表明已完全了解标的之一切现状，同意遵守本《拍卖规则》的规定和业务程序，并愿承担一切法律责任，未查验标的现状参加竞买者责任自负。我公司及委托人不承担网络竞价标的的任何瑕疵担保责任。如在拍卖成交后再提出任何异议的，成交价不做调整，如发生任何经济纠纷和民事责任均与我公司无关。

十、拍卖成交后，标的成交后，买受人应于标的成交之日起（含标的成交当日）2日内向拍卖公司指定账户交纳拍卖佣金，同时到河南壹拍得拍卖有限公司签订《成交确认书》，并与委托人签订合同，否则按违约处理。成交价款由买受人直接支付给委托人，具体支付方式、金额、时间以委托人和买受人签订的合同约定为准。

十一、拍卖成交后，受托方、委托方、买受方均不得反悔。否则，违约方承担违约的各种经济责任。

十二、竞买人必须遵守本公司为本次拍卖会所制定《拍卖文件》的所有内容。

河南壹拍得拍卖有限公司