

## 竞买须知

一、本《竞买须知》根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规制定，竞买人应认真仔细阅读，并遵照执行本须知的全部内容。

二、各竞买方在竞价前须仔细阅读本《竞买须知》。本次竞价活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，竞价活动具备法律效力。参加本次竞价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。

三、本次拍卖会采用网络竞价、增价拍卖方式，价高者得。指导价、评估价仅供参考，不作为参拍依据。

四、拍卖人作为居间机构，为买卖双方提供居间服务，证明标的是否成交，不对标的品质作任何承诺和担保。拍卖人对拍卖标的物所作的说明和提供的图片，仅供竞买人参考，不构成对该标的作任何担保。请竞买人在竞价前应亲自到展示现场看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的认可，竞买人一旦出价，即表明已完全了解，并接受标的的现状和一切已知及未知的瑕疵。并对自己的竞投行为负法律责任，不得在成交后以不了解为理由反悔，一经竞价成交确认，委托人及我公司不因竞价标的的瑕疵或可能存在的瑕疵承担任何责任。

五、本场网络竞价活动采取单品拍的竞价方式，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。

六、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《竞买须知》的规定和业务程序，并愿承担一切法律责任，未查验标的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。

七、网上所示起拍价及成交价均为一年的租金。本次拍卖房屋租赁经营权期限为五年。拍卖成交后，买受人应于标的成交之日起（含标的成交当日）7日内向我公司缴纳第一年的租金和总成交价款的5%的拍卖佣金，房租总成交价=单价/年×五年。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。并且依照《拍卖法》的有关规定处理。买受人交完所有款项后，2日内到河南华星拍卖有限公司签订《拍卖成交确认书》，买受人超期签订《拍卖成交确认书》或拒签《拍卖成交确认书》，均属于违约，买受人违约的，将承担法律责任，并且竞买人缴纳的竞买保证金作为违约金处理，不予退还。涉及房屋的使用、管理等事宜以出租人与承租人签订《房屋租赁合同》中的约定为准。由于拍卖公司与委托人之间是委托代理关系，所以拍卖公司不出具拍卖成交价款发票，只出具拍卖佣金发票（普票）。

八、委托人应在买受人付清价款后交付成交标的。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。

九、本次拍卖活动计价货币为人民币。

十、未成交的竞买人交付的竞买保证金，在成交后7个工作日内退还（不计利息），如竞买保证金退还需要支付手续费应由竞买人自行承担。

十一、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。中标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。

十二、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。

十二、本场网络竞价活动特别约定事项:

1、竞买人在拍卖前应自行认真核实,查验标的信息,自行判断标的的现状是否符合其相关资料或描述。我公司不对标的的质量、种类、规格、实用性等情况作任何承诺,如竞买成功,买受人应自行承担全部责任。

2、标的成交后,委托人办理标的的交付手续。成交标的一经移交给买受人,所产生的责任、事故等均由买受人承担。

3、竞买人一旦参加竞投,即表示接受标的之一切现状和本竞拍须知之全部条款,并对自己的竞投行为负法律责任,不得在成交后以不了解为理由反悔,一经成交确认,委托人、我公司及唐河县公共资源交易平台电子交易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。

4、标的网络竞价以实物现状为准。请竞买人务必实地现场查看标的物。成交一经确认,所发生的与成交标的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。

十三、参加竞买的人应当遵守竞买须知的规定,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，冷静竞买，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。

十四、竞价成功后买受人未按有关规定履行相关手续时，买受人将承担违约责任。买受人逾期未支付成交价款或明确表示反悔的，本公司有权重新拍卖。重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。重新拍卖的价款低于原拍卖价款造成的差价、费用损失，由原买受人承担。买方违约后又要求继续履行合同的，应征得委托方同意，但买方应承担违约金额的日百分之一的违约金。买方弃标违约的，拍卖人、委托人均有权起诉买方，要求买方继续履行合同，并承担违约金额的日百分之一的违约金。

十五、合格竞买人参与本次拍卖会，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。

十六、资产转让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资产转让活动，同时拍卖人有权直接做出资产转让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) 资产转让申请提交拍卖人后，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。

#### **十七、网上竞买风险声明：**

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，我公司及唐河县公共资源交易中心均不承担任何责任。

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，我公司及唐河县公共资源交易中心均不承担任何责任。

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，我公司及唐河县公共资源交易中心均不承担任何责任。

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，我公司及唐河县公共资源交易中心均不承担任何责任。

#### **十八、本场网络竞价活动特别约定事项：**

##### **（一）注册报名**

本项目必须在唐河县公共资源交易中心国有产权交易系统中报名，不接受其它形式参与，未报名的竞买人请及时办理报名手续。个人、企业必须对自己上传资料的真实性、合法性、有效性承担法律责任。因未及时办理入库手续造成的各项损失均由竞买人承担（银行账户务必准确无误）。

##### **（二）拍卖文件获取方法**

竞买人登录唐河县公共资源交易中心国有产权交易系统，按要求下载拍卖文件。

##### **（三）竞买保证金：**

1、本次拍卖会保证金采用银行卡转账缴纳方式，注册报名人与交保证金人必须一致，否则报名无效。

2、采用银行转账方式：

(1) 竞买保证金缴纳截止时间：见唐河县公共资源交易中心国有产权交易平台公告（以竞买保证金绑定成功时间为准）。

(2) 竞买保证金必须从竞买人银行基本账户（银行卡）转入交易中心保证金专户，且与唐河县公共资源交易中心国有产权交易系统中录入的银行基本账户（银行卡）信息完全一致（不支持结算卡支付）。若不一致，请及时登录电子拍卖交易系统申请变更，并及时提交审核。

(3) 竞买人保证金应一次性足额转入。竞买人缴纳竞买保证金后，应在规定的截止时间前通过唐河县公共资源交易中心国有产权交易系统将拍卖保证金成功绑定至所拍卖项目。

(4) 凡出现竞买保证金未按要求成功绑定，视为未缴纳竞买保证金。因竞买人的原因造成的无法及时缴费、无法成功绑定等一切后果，由竞买人自行承担。

(5) 为有效保护竞买人信息，在本次拍卖前不获悉竞买保证金信息，不开具保证金收款收据，查询保证金是否到账敬请自行到汇出行或电子拍卖交易系统中查询。

(6) 竞买保证金已缴纳但未成功绑定的，竞买人须带相关资料向唐河县公共资源交易中心财务股申请退款，成功绑定的竞买保证金按流程原帐户退回。

(7) 参加竞买前，竞买人须在唐河县公共资源交易中心国有产权交易系统注册账号并通过实名认证且支付竞买保证金，之后系统自动冻结该笔保证金。拍卖成交后，买受人冻结的保证金转为履约保证金，待买受人按照流程与委托人签订正式合同后携带交款凭证、合同、成交确认书至唐河县公共资源交易中心财务股申请退款。拍卖未成交的（即流拍的）竞买人的保证金，在拍卖活动结束后即时解冻，保证金原帐户退回。

温馨提示：为避免因竞买保证金到账时间延误，影响您顺利获取网上交易竞买资格，建议您在竞买保证金到账截止时间的 1 至 2 天之前缴纳竞买保证金。

#### （四）、资格审查

网上交易前在交易系统内对竞买申请人进行资查。

##### 1、竞买人资格审查

竞买人须在报名截止前，在网上交易系统按照系统要求提交相关资料进行资格审查。

2、风险提示：竞买人应该谨慎报价，操作系统请使用 Win7/Win8/Win10；浏览器请使用 IE10.0、IE11.0，其他操作系统与浏览器可能会影响您的正常网上竞买活动。请竞买人在竞买前仔细检查好自己电脑的运行环境，以免影响您的报价、竞价。由于竞买人注册账户、实名认证、开通网银、竞买人的开户银行向唐河县公共资源交易中心转账均需时间，为确保缴纳的保证金能够在保证金缴纳截止时间前到账，请提前办理报名及保证金交纳手续。如因竞买人未能及时完成报名及保证金交纳手续，所产生的一切后果由竞买人自行承担，河南华星拍卖有限公司与唐河县公共资源交易中心均不就此承担任何责任。如果保证金金额较大，为避免在在线支付的过程中，因银行限额而导致无法支付的问题，建议竞买人提前去相关银行办理提高网银支付限额的业务。如保证金金额超出竞买人开户银行制订的最高网银支付限额，建议采取更换网银支付限额更高的银行卡支付，竞买保证金须一次性全额转账。竞买保证金必须以竞买人自身的名义提交，交款人名称必须与竞买帐号上的名称一致，否则缴纳款项无效。

#### （五）、标的相关问题

1、本次拍卖房屋租赁经营权期限为五年，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。

2、同等条件下，原租赁户有优先购买权。

3、买受人（承租人）必须服从出租方的管理，并遵守下列条款：

①依法经营，证照办理齐全，照章纳税，无条件服从出租方及相关执法部门的管理、监督和检查。

②该房产用于国家法律规定的经营活动，不得经营国家法律法规规定的不允许经营项目。

③按时交纳房租及水、电、物业费等一切相关费用。

④其它条款见《房屋租赁合同》。

4、因政府行为及其它不可抗拒原因造成合同无法继续履行的，按照实际使用时间计算房租（拍卖佣金不予退回）。买受人（承租人）必须无条件腾出。

（六）拍卖标的起拍价、成交价均为处置资产价格（该价格不含税），不含拍卖佣金及其他一切税、费。竞买人一旦参加竞买，即表示接受标的之一切现状和本竞买须知之全部条款，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，我公司、委托人、唐河县公共资源交易中心均不因拍卖标的的瑕疵或可能存在的瑕疵承担任何责任。

十九、在竞买成功后产生纠纷的，先进行协商，协商不成的，务必在一个月內起诉至拍卖人所在地人民法院。

二十、本竞买须知由河南华星拍卖有限公司负责解释，本规则其他未尽事宜，请向本公司咨询。