**网络拍卖竞买须知**

1、本次举办的网络拍卖会在中拍平台（https：//paimai.caa123.org.cn）举行。

2、本须知是拍卖人依照《中华人民共和国拍卖法》《拍卖管理办法》《民法典》等有关法律、法规的规定制定。

3、竞买人的网络竞价以电脑显示的先后顺序确定，在应价结束时点最后2分钟内无应价出现，电子应价系统准时自动结束。若有应价，电子应价系统自动继续延续2分钟，以此类推,至无应价出现，电子应价系统自动关闭。最高应价的竞买人即为买受人。

4、参与网络竞价的竞买人须是具有完全民事行为能力的自然人、法人以及其他组织，并具备操作计算机的能力，自愿承担网络竞价的风险。拍卖人声明不提供统一的竞价场所和竞价工具。

5、网络竞价的竞买人，必须是已经获取网络竞价竞买资格的确认。竞买资格的获取包括：

- 已进行网络竞价竞买登记；

- 已交纳网络竞价竞买保证金；

6、竞买人必须使用安全的浏览器，以免不能正确访问。

7、竞买人登录后，进入网络竞价页面，即表明同意遵守拍卖人公布的全部拍卖文件。

8、竞买人应对竞拍号码的安全负责，并对使用竞拍号码进行的所有竞价活动负责。在网络竞价过程中，所有操作均视为竞买人本人真实意思的表示，由此产生的一切后果，由竞买人自行承担。

9、网络竞价采取有保留价增价方式，竞买人点击应价不得低于起拍价或前次报价，加价幅度按网络应价系统竞价设定程序进行；如竞买人的最高应价未能达到委托人确定的拍卖保留价，该应价无效力，拍卖标的不能成交。

10、由于网络环境因素，网络竞价过程可能会出现信息中断、图文变异系统瘫痪等导致网络竞买人无法在网上出价的情形或其他不可抗力因素（包括但不限于以下情形），吉林省金石拍卖有限责任公司、中国拍卖行业协会网站均不承担任何责任：

①网络受到病毒干扰、攻击；

②网络受到他人破坏、毁损；

③在网络应价、竞价进行时，出现网络拥堵或者断网、停电；

④出现不可预见和防范的硬件故障，如：服务器突然死机等；

⑤竞价人使用的计算机、手机的功能设备、设备故障或使用不当等因素；

⑥其他不可抗力的因素。

11、经网络竞买成交的买受人应在拍卖会结束之日起2日内到拍卖人处签署拍卖成交确认书，逾期视为违约，竞买保证金不予退还。

12、本须知由拍卖人制定并解释，有权根据法律、法规的变更和现实情况进行修订。

**网络拍卖规则**

**第一章：总则**

1、根据《中华人民共和国拍卖法》《拍卖管理办法》《民法典》及中国拍卖行业协会网络拍卖平台《拍卖规则》的规定，遵循公开，公平，公正，诚实信用的原则制定网络竞价规则。

2、竞买人在拍卖公告规定的咨询登记期间内有权了解拍卖标的的全部情况，获得相关信息、资料。一旦参加网络竞价拍卖活动即表明竞买人已全面了解拍卖标的的情况，认同拍卖须知、规则的全部条款并愿意承担一切风险及责任。

**第二章： 竞买人条件**

1、具有计算机操作能力并有竞买能力的公民、法人均可作为竞买人参加竞买。公民应提交有效身份证件及复印件、 法人应提交营业执照及复印件、法人证明原件、法人授权委托书原件，法定代表人身份证件及复印件和代理人身份证件及复印件。上述证件需提供原件、复印件（A4大小） 并加盖公章（针对法人）、自然人签字（针对公民）。

2、按规定在咨询登记期间，竞买人必须办理网络竞价竞买登记并线下与拍卖人联系交付竞买保证金，在网络拍卖平台（paimai.caa123.org.cn）报名，领取网络参拍号码（此信息不能泄露，否则责任自负），方能取得竞买资格。

**第三章：网络竞价拍卖日期及网址及拍卖标的**

1. 网络竞价时间：2025年4月9日上午9:30至竞价结束。
2. 网址：中拍平台（https：//paimai.caa123.org.cn）。

**3、本次拍卖的标的为：**

位于舒兰市德义街857号环保局职工综合楼的一处房产的二年期租赁权进行公开拍卖。建筑面积198.21㎡，起拍价￥4.1万元/年，竞买保证金￥1万元。

**第四章：查验拍卖标的时间及地点**

1、标的展示期间：2025年4月7-8日（工作时间）

2、标的展示地点：拍卖标的所在地

**第五章：咨询、登记、交付竞买保证金时间、地点**

　　1、咨询、登记时间：见报之日起至拍卖前一日止。

2、咨询、登记：

　（1）拍卖人联系电话:0431-87659868，18946651557刘经理

　　网络竞买登记咨询电话:0431-87680789，13604443005怀女士

　（2）拍卖人地点：长春市生态大街华荣泰时代七号楼16楼。

3、交付竞买保证金数额、时间、账户：

（1）每项竞买保证金详见拍卖标的一览表。

竞买人应当交付竞买保证金至以下账户，账户名：吉林省金石拍卖有限责任公司；开户行：建设银行长春西安大路支行；账号：22050145010009770097；汇款用途：竞买保证金）

4、竞买人在办理竞买登记并交付竞买保证金后，拍卖人为竞买人开通竞买权限，竞买人竞买账号及密码不得向他人泄漏。竞买账号及密码仅限于竞买人本人使用，因竞买人向他人泄露账号和密码，或因自身网络操作不当而导致的后果，由竞买人自行承担。

**第六章：退还竞买保证金时间、方式**

1、退还未成交竞买保证金时间：拍卖之日起7个工作日内。

2、退还未成交竞买保证金方式：原账号无息返回。

**第七章：拍卖前期的相关咨询**

1、竞买人应实地查看拍卖标的，在了解标的状况和涉及的各种瑕疵，对拍卖标的无异议的前提下办理竞买登记手续。竞买人一旦做出竞买决定，即表明已对拍卖标的的现状完全认可，视为其接受拍卖标的的一切已知和未知瑕疵，并对自己参与竞买的行为承担法律责任。拍卖人和委托人对拍卖标的的瑕疵声明等仅供竞买人参考，拍卖人和委托人对拍卖标的的质量不做任何担保，不承担任何瑕疵担保责任。

2、咨询电话:0431-87659868，18946651557刘经理

   **第八章：拍卖标的声明**

吉林省金石拍卖有限责任公司受委托，对位于舒兰市德义街857号环保局职工综合楼的一处房产的一年期租赁权进行公开拍卖。建筑面积198.21㎡的房产租赁权分别进行公开拍卖。根据《拍卖法》第十八条“委托人应当向拍卖人说明拍卖标的的来源与瑕疵；拍卖人应当向竞买人说明拍卖标的的瑕疵”这一规定，针对标的物现状，拍卖人做如下声明：

一、本次拍卖的房产租赁权，建筑面积以委托人提供的吉林省融创房地产评估有限责任公司出具评估报告为参考。因此，在标的展示期间，竞买人应实地测量并对每宗房屋租赁面积予以确认，一经参加竞买视为竞买人对该标的现状已认可。拍卖成交后，委托人与拍卖人对买受人所竞得的房屋租赁权面积的多少不承担任何责任。拍卖成交价款（租赁价格）不因面积的改变而增加或减少。

二、本次拍卖的租赁权价格含税，拍卖成交后，买受人（承租人）按照约定时间付清拍卖价款及拍卖佣金后，委托人向买受人开具房产租赁发票；并在收到租金之日起3日内向买受人交付拍卖标的物。

三、买受人（承租人）按照《租赁合同》约定的时间向委托人交付租金，逾期三日没有交付租金的，视为买受人违约，后果由买受人自行承担责任。

四、租期内，买受人未经委托人同意，不得转租，不得破坏房屋主体结构，否则，委托人有权终止租赁合同；买受人在租期内不得从事违法行业，否则，不但要承担法律责任，还要赔偿委托人的各项损失（包括但不限于：经济赔偿责任、声誉损害赔偿等）。

五、其他不明瑕疵由竞买人在拍卖之前自行了解，一经应价，视为竞买人对拍卖标的已完全认可。拍卖成交后，买受人不得以上述已经说明的事宜为由向委托人及拍卖人主张权利。

 **第九章：竞买保证金的约定**

　　竞买保证金扣除拍卖佣金后，余款则自动转为买受人的履约保证金；如买受人不能按期交纳拍卖成交款（租金），此保证金不予退还。

  **第十章：竞价方式及确认买受人**

　　1、竞买人应在网络竞价开始前按操作程序，登录注册号码、进入网络拍卖大厅，以免时间紧张不能正常登录。

　　2、本次网络竞价采取增价拍卖方式，竞买人的网络点击报价不得低于起拍价，加价幅度按网络竞价程序设定操作。截至拍卖结束时间，网络出价系统自动关闭，并以网络竞价结束时间的最高报价的竞买人为网络竞价拍卖成交的买受人。

3、竞价结束后拍卖人以电话通知方式告知买受人竞买成交。买受人接到通知之日起2日内到拍卖人办公场所（具体地址为：【长春市净月开发区生态大街2345号华荣泰7号楼16楼】，联系人：【刘经理】，联系电话：【0431-87659868 18946651557】签署拍卖成交确认书。否则，视为买受人违约，违约责任见第十一章约定。买受人不得要求拍卖人变更受让主体。

  **第十一章：违约责任**

1、竞买人有以下情形之一的，构成违约，应当承担违约责任：

竞买人的网络报价生效后反悔的；

买受人未按规定时间与拍卖人签署《拍卖成交确认书》的；

买受人未按照规定支付全部拍卖成交价款的；

买受人未按照规定交纳拍卖佣金的；

竞买人或买受人提供虚假文件或隐瞒事实的；

买受人资格不符合国家或省、市相关规定，造成不能办理过户手续的。

2、竞买人发生本章第条约定的违约行为（称为“违约竞买人”），违约竞买人支付的竞买保证金扣除拍卖佣金后的余款,作为违约金。如发生上述第、项违约情形的，违约竞买人还应当支付滞纳金，滞纳金在逾期期间每日按照拍卖成交价款的千分之一计算。且拍卖人有权征得委托人同意后对拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，违约竞买人应当向拍卖人支付第一次拍卖中应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，违约竞买人应当向委托人补足差额；再行拍卖价款高于原拍卖价款的，违约竞买人无追索权。

3、竞买人、买受人与拍卖人因此发生争议的，双方协商解决，协商不成的，任何一方均可到长春市仲裁委员会申请仲裁或到拍卖人注册地长春市净月区人民法院进行诉讼。

**第十二章：拍卖佣金**

1、拍卖佣金从买受人预交的竞买保证金中扣除。

**第十三章：交付成交价款、时间**

　　拍卖成交后，买受人应按照租赁合同的约定时间将成交标的价款及向委托人付清；逾期不交付成交标的价款的，视为自动放弃且全部竞买保证金，拍卖人不予退还，此保证金归拍卖人所有，买受人并要承担本次拍卖会的相应费用。标的如再次拍卖，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。再次拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

**第十四章：拍卖标的交割时间**

委托人收到拍卖成交价款（租金）之日起3日内向买受人移交房屋使用权。

**第十五章：免责声明**

1、拍卖人作为拍卖服务的中介机构对委托人委托拍卖的资产不承担任何质量保障并提醒竞买人对资产无疑义的前提下参加竞买。委托人、拍卖人对拍卖标的不作任何担保，对其品质与瑕疵不承担任何责任。竞买人应自行判断拍卖标的是否符合介绍和说明而做出竞买决定，竞买人参与竞拍即视为其接受拍卖标的的一切已知和未知瑕疵，亦不得以此为由向委托人、拍卖人主张任何抗辩或拒绝履行任何义务。

2、网络拍卖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出价不同于现场出价所带来的风险。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本人承担。

3、如遇不可抗力，中止或终止拍卖，委托人和拍卖人不承担任何法律责任。

4、根据《拍卖法》第29条的规定：委托人在拍卖开始前要求拍卖人撤拍的，拍卖人可以撤回拍卖标的，委托人和拍卖人不承担任何法律责任。

5、《网络拍卖竞买须知》与本《网络拍卖规则》具有同等的法律效力。

**第十六章：其他**

1、买受人对其所购资产的处置，必须遵循国家法律、法规及有关部门的规定，否则产生的一切后果，由买受人自行承担。

2、竞买人对拍卖人的《网络拍卖竞买须知》和《网络拍卖规则》阅读清楚，无异议，并承诺遵守。不以任何理由提出反悔，自行承担拍卖标的风险及责任。

**吉林省金石拍卖有限责任公司**

 **二〇二五年四月九日**

**竞买人（签字/盖章）**