竞买须知

各位竞买人：

受宣汉县国有资产管理服务中心【以下简称委托人（或出租人）】的委托，四川中普拍卖有限公司【以下简称拍卖人】将于2023年8月4日下午15:00在宣汉县公共资源交易服务网（Http://www.dzggzy.cn/xhxweb)以网上报名及缴纳保证金、现场拍卖的方式对宣汉县巴人大道东侧一期安置房3宗商业用房5年期租赁使用权（第三次）、宣汉县解放东路巴山红军公园片区安置房1号楼第三层3年期租赁使用权（第二次）进行公开拍卖，现就本次租赁使用权已知的相关情况及参与拍卖的注意事项告知如下：

【竞买人参加本次拍卖前须同意本《竞买须知》所约定的相关事项，若成为买受人（竞买成功的竞买人即为买受人），则需自觉履行本须知所约定的相关义务和享有应有的权益】

**一、标的物概况：**

本次拍卖的宣汉县巴人大道东侧一期安置房商业用房5年期租赁使用权位于巴人大道东侧一期安置房（巴人大道加气站对面），建筑面积约3905.31㎡；巴山红军公园片区安置房1号楼第三层5年期租赁使用权位于宣汉县解放东路，建筑面积约1910.65㎡。所有标的物均为混合结构，通水、电，房产所处环境交通便利，均处城镇中心地段，优势明显，商业价值高，商业氛围较浓，人流量大。

**二、拍卖方式：**

拍卖人对本次标的物,租赁使用权租金实行有底价增价拍卖，起拍价、加价幅度由拍卖师现场确定【本次拍卖会公告的价格为参考价，标的物设有保留价，当最终应价未达到保留价时拍卖不成交】。

三、本次拍卖凡年满18周岁以上具有完全民事行为能力的公民、法人或者其他组织均可报名参加本次竞买活动。

四、个人参加本次竞买活动，应提供法定身份证明；单位参加竞买，应提供营业执照副本及复印件，法定代表人身份证明书，如委托代理人参加，代理人应持有授权委托书，个人身份证明（如身份证）等有效证件。

五、参加本次拍卖会的竞买人应按该每一竞买标的交纳保证金。拍卖会结束后对竞买未成功者由收款人予以返还（不计息）。对买受人，保证金在买受人付清全部成交价款及拍卖佣金后予以返还；买受人在约定的期限内不办理移交手续，不交纳交易价款，或者反悔的，应承担法律赔偿责任，保证金及所交款项不予返还。

六、凡取得竞买资格的竞买人，一律备案存查。每人领取号牌一个。

七、标的情况请竞买人仔细阅读“竞买协议”、“竞买须知”、“拍卖规则”等全部拍卖文件，请各竞买人详细查阅，若有不清楚的，可询问本公司。拍卖会过程中不再对标的情况提问，竞买人对拍卖标的须自行现场察看了解。本次拍卖为现状拍卖，本公司对标的瑕疵情况不承担担保责任，请竞买人自行审鉴。

八、买受人当场签订拍卖成交确认书，并凭拍卖确认书同委托人办理相关手续。

九、本次拍卖会必须有不少于二位竞买人报名参加竞买方可举办拍卖会。

**十、其它事项**

（一）拍卖人对已发出的拍卖文件进行必要的澄清或修改的最迟在拍卖会前通知所有竞买人。该澄清或修改的内容为拍卖补充文件，竞买人必须认可该文件内容。

（二）拍卖会因故不能如期举行的或暂缓拍卖以及终止拍卖的，竞买人所产生的费用由竞买人自行承担。

（三）竞买人因故不能按时到场参加拍卖会的，造成的损失由竞买人承担。

（四）竞买人竞拍成功后，不能更改买受人。

（五）未经出租人同意，买受人不准改变标的物的现有结构，以现状出租给买受人。买受人已仔细详实了解标的物实际状况，在办理经营项目手续时若出现纠纷等情形，由买受人承担全责，均与出租人无关。

（六）鉴于资产实际现状在租赁期内，标的物宣汉银河电影城的放映厅仅用于从事电影院经营服务业。所有标的物的经营项目及资质需承租人自行办理相关手续，但不得经营高污染和高噪音及其他违法项目。租赁期内不得移动和损坏标的房屋内现有消防等设施设备，确需更改的按行业规定依法办理并报委托人备案。

（七）租赁期内，该租赁房屋未经出租人书面同意，承租人不得转租、分租、转让、转借承租等，否则引起的纠纷及相应后果由承租人负责。

（八）租赁期内，经营项目及资质需承租人自行办理相关手续，但不得经营违法项目。承租人不得移动和损坏现有消防通风等设施设备，不得封闭楼梯、电梯、强弱电箱等设施设备原有门窗，同时保留相应的消防通道。

（九）承租人在承租期限内必须按时缴纳水、电、气或物业管理费，自觉维护出租房产门前的五包责任和对出租房产的日常维护和管理，在装修时不得有损坏出租房屋结构的行为。

（十）承租人若改变房屋的内部结构，租赁期满后或因承租人责任导致退租的，出租方有权选择以下权利中的一种：

1.依附于房屋的装修无偿归出租方。

2.要求承租人恢复原状。

3.向承租人收取恢复工程实际发生的费用。

（十一）承租人对租赁使用权所对应实物标的物的使用条件以成交后所签房屋租赁合同或协议所载内容为准。

（十二）本次出租房产通水电，承租人在入场时，水电若有欠费的，金额在200元以内由承租人承担。

（十三）租赁起止时间从与委托方签订《宣汉县国有资产租赁合同》之日起至本次合同租赁期满，不再单独设立装修期限；本次租赁期结束后，若本房产继续出租的，则原承租人在同等条件下享有优先权。

（十四）买受人在签订《宣汉县国有资产租赁合同》时须提供夫妻双方个人征信报告，失信人员无权签订《宣汉县国有资产租赁合同》。若有多个合伙人，也须同时提供报告，并在《宣汉县国有资产租赁合同》中签字；若买受人为未婚，还需要找人提供担保。

（十五）买受人在签订《宣汉县国有资产租赁合同》时所交的租赁保证金，其退还条件按《宣汉县国有资产租赁合同》所载的条件执行；买受人与出租人签定《宣汉县国有资产租赁合同》后，拍卖人与买受人的权利和义务自行终结。

（十六）拍卖人依据公告或约定时间对标的物进行公开拍卖，在拍卖开始前若因委托人撤回标的物终止拍卖或执法机关要求终止拍卖的，拍卖人不承担任何责任，竞买人参加拍卖会必须遵守拍卖人《租赁使用权拍卖公告》上所公布时间、方式，若竞买人因迟到、无故拖延等原因造成的损失由竞买人自行负责。

（十七）买受人交清拍卖款项后2个工作日内，拍卖人向买受人（承租人）出具《拍卖成交报告书》，通知买受人（承租人）凭本次的《拍卖成交报告书》及《租赁使用权拍卖成交确认书》在3个工作日内与委托人（出租人）签署《宣汉县国有资产租赁合同》和办理租赁入场事宜。（若因特殊原因不能在约定期限内向承租人移交租赁实物标的或超过期限承租人因经营需要不能再继续等待而自愿要求拆销租赁合同关系的，出租人除退还承租人所缴的租金、租赁保证金和拍卖佣金等费用外，不承担其他任何责任和损失。）

（十八）本次租赁税按税法规定各自承担。

（十九）竞买人承担因本人或受委托人参加本次拍卖活动而产生的差旅等费用及安全责任。若签订本《竞买须知》的竞买人在本次拍卖会上未竞得标的物（租赁使用权），拍卖会一旦结束，拍卖人与竞买人之间权利和义务随即终结。

十一、本《竞买须知》所载的相关事项为竞买人参加此次拍卖活动的前置条件，竞买人根据自己实际情况需要自主选择参与或放弃，并为选择的结果承担相应责任，竞买人已承诺（签定本《竞买须知》即视为已承诺）在报名时已对本次拍卖所涉事项进行了充分的调查，了解，自愿同意竞拍本次拍卖标的，且不因上诉事项对委托人、拍卖人提出抗辩。

十二、本《竞买须知》所载的相关事项只对本次拍卖会有效。其他未尽事宜，按国家法律规定办理。

四川中普拍卖有限公司

2023年7月3日