竞　租　须　知

竞租人在竞价前须详细阅读此《竞租须知》，了解本须知的全部内容。本次拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则。参加本次拍卖活动的竞租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。

一、招租标的

1、当涂县太白镇龙山村原双梅小学第二次招租。建筑面积约 800 平方米，占地面积约 5400 平方米。租金参考价人民币 4.1 万元每年，租赁期限五年。竞租保证金人民币 1 万元。履约保证金人民币 1 万元。增价幅度：人民币 200 元或人民币 200 元的整数倍。

二、竞租人资格

凡依法设立、有效存续的并具有良好商业信用、财务状况、银行资信的境内企业法人（企业法人的营业执照必须在有效期内，否则其报价无效）或具有完全民事行为能力的自然人（法律另有规定除外），均可参与。

免责提示：1. 本次拍卖标的物以现有实际现状为准。

2. 本次拍卖已对标的物已知及可能存在的瑕疵作了详尽的说明。拍卖人对标的物所作的说明和提供的视频资料、图片等，仅供竞租人参考，不构成对标的物的任何担保。竞租人一旦报名参与竞租，即视作其已确认自身具备所竞租的条件，已认可并接受相关配套文件以及淘宝网有关平台操作规则的所有内容。所以请竞租人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞租标的物的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞租人视为对本标的物现状的确认，慎重决定竞买行为，竞租人一旦做出竞租决定，即表明已完全了解，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵，

并同意遵照相关配套文件及规则等要求参与竞租，拍卖公司及委托方不承担标的瑕疵和质量担保责任。

三、网络竞价程序

1．用户账户注册

本次标的物的竞价拍卖全部通过网上进行，竞租人首先需注册淘宝账户，并经支付宝账户实名认证。具体操作方法请参阅淘宝网资产处置竞价流程（以下简称“竞价流程”）。如果竞租人已有淘宝账户并已实名认证支付宝账户，则无需再次注册。

法人或其他组织参与竞租的，可由法定代表人或其授权代表人使用其个人淘宝账户参与竞租。

如参与竞租人未开设淘宝账户，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行，但须在竞租开始前向安徽省金桥拍卖有限责任公司当涂办事处办理委托手续；竞租成功后，竞租人（法定代表人、其他组织的负责人）须与委托代理人一同到委托方办理交接手续。如委托手续不全，竞租活动认定为委托代理人的个人行为。因不符合条件参加竞租的，由竞租人自行承担相应的法律责任。

2．竞租登录

竞租人应于此次标的物网络竞价《招租公告》规定的公告期和竞价时间内登录淘宝网，点击“拍卖--政府--所在地” 进入资产处置页面，查看《招租公告》、《竞租须知》等文件和标的物的明细信息，如需竞租可点击“报名交保证金”按钮，根据提示登录淘宝账户，完成报名和保证金交纳程序，在竞价开始后即可进行竞租报价。

3．加价幅度

竞租人出价不得低于起始价（即淘宝网所称“起拍价”），每次加价金额应为加价幅度的整数倍。

4．网络竞价注意事项

网络竞价分为自由竞价和延时竞价（淘宝网分别称为“竞价周期”和“延时周期”）两个阶段。自由竞价周期：每件物品自由竞价周期为 24 小时，在此期间竞买人可随时出价，自由竞价周期开始时间以《招租公告》为准。在自由竞价周期结束前 5 分钟之内，如无新的出价，则竞价结束。延时竞价周期：当自由竞价周期结束前的 5 分钟之内，如果有新的出价，则延时竞价周期启动，并在此次出价的时间基础上系统自动延长竞价时间 5 分钟，若在延长的 5 分钟内又有新的出价，则从新的出价时间起再延长 5 分钟的竞价时间，如此循环往复直到某个延时周期结束没有新的出价，则竞价结束。

上述时间以技术支持方的服务器时间和服务器接收出价的时间为准。

特别提示：因延时竞价时间很短，竞买人如拟参与竞买，建议在自由竞价周期结束前完成报名和支付保证金，以免耽误竞买出价。如竞租人在竞价期已对出租标的物实际出价，应当在竞价结束前及时关注该出租标的物的出价变动和成交情况。

5．竞价成交

竞价结束时，系统按“价格优先、时间优先”原则以最高有效出价确定成交价及买受人，并自动弹出成交提示信息。请买受人按《招租公告》和《竞租须知》规定及时办理价款、相关费用交纳。

竞租人可登录淘宝网拍卖平台“资产处置”点击“我的拍卖”，查看自己报名竞价和已成交的竞租标的信息。

四、竞租保证金交纳方式

1．竞租保证金按照网络竞价页面提示通过网上支付，不接受网下或现场交纳。建议竞租人提前通过充值方式（需使用借记卡）向本人支付宝账户充入足够的资金，以节省保证金支付和退还时间。

2．参与竞价时，竞租人交纳的相应竞租保证金将被冻结直至竞价结束。

3．竞价结束后买受人（即成交的竞租人）的竞租保证金由竞价系统自动划入指定账户；未成交竞租人的竞租保证金用支付宝账户余额支付的，由淘宝系统实时自动解冻恢复余额；非用支付宝账户余额支付的，由淘宝系统在 3 日内按原交纳途径退还，冻结及退款期间不计利息。

4、承租人按本《竞租须知》规定提交有关资料，全额支付成交价款、履约保证金及拍卖佣金，按时签署《房屋租赁合同》《成交确认书》等相关文件。

五、办理成交确认手续及付款

1、拍卖成交后，在三个工作日内到安徽省金桥拍卖有限责任公司当涂办事处(当涂县姑孰镇东营南路 41 号原物价局内)签订拍卖《成交确认书》并交纳拍卖佣金。拍卖成交价款在拍卖成交后十个工作日内缴入委托人指定账户。本标的物竞得者交纳的竞租保证金在拍卖成交后持租赁合同到安徽省金桥拍卖有限责任公司当涂办事处备案后退还租赁人。

2．竞得人为自然人的，需提供有效的本人在淘宝实名认证的身份证原件及正反面复印件 3 份，身份证信息须与淘宝注册及支付宝实名认证的信息一致；

3．竞得人为法人的，需由其委托参与网上竞价的自然人携带单位公章办理成交确认手续，并提供以下资料（下述材料提供复印件的均需加盖单位公章）：

（1）被委托人身份证原件和正反面复印件 3 份；

（2）《授权委托书》原件 1 份；

（3）单位《营业执照》（副本）原件和复印件各 3 份；如已办理三证合一的单位，需提供原件、复印件 3 份；

（4）单位法定代表人身份证正反面复印件 3 份。

特别提示：

竞得人应在规定时间内通过银行转账方式交纳成交价款、履约保证金，须使用竞得人银行账户进行转账，不接受现金交款。交款时间以银行到账时间为准。竞得人请勿通过淘宝网和支付宝在线付款。

六、由竞得人承担的费用及风险提示、租赁要求

1．本次招租的拍卖佣金和淘宝平台的软件服务费均由竞得人支付（成交人在淘宝网仅支付软件服务费，成交款交至拍卖人指定的账户）。拍卖佣金为五年成交总价的百分之五。

2．租赁期间，租赁房屋发生的水、电、燃气、通讯、垃圾清运、物业管理等费用以及其他相关费用，均由承租人承担。

3．本次招租房屋按交接时的现状接收，竞得人自行负责房屋租赁期内装修，装修不得改动或者破坏房屋结构。如有损坏或擅自改动，承租人应立即负责恢复原状，如给出租人或第三人造成损失，承租人应承担赔偿责任。租赁房屋的装修及装修费用全部由承租人自行承担。本次招租房屋无装修期。

4．租赁期满后，其可移动装饰装修自行拆除，恢复原状，返还的租赁标的物应处于正常使用状态。如给出租人或第三人造成损失，承租人应承担赔偿责任。合同标的物内不可移动的固定装修、设施等不得拆除，无偿归出租人所有。

5．标的物租期为五年。房屋五年租金和履约保证金人民币 1 万元在招租成交后十个工作日内一次性支付，先付款后使用。承租人如不能按时付款委托人有权终止合同。

6．若本次出租房屋的实际面积与公告中的面积有差异的，以实际移交面积为准，面积误差不作为调整房屋租赁租金或退租等理由。

7．意向竞租人竞得此房屋后应及时签订《房屋租赁合同》并履行，不得另行转租、分租。

8．标的物交付日及起租日以签订的《房屋租赁合同》约定为准。

9．拍卖成交后承租人需按出租人指定的付款方式在十个工作日内交纳第一年租金，相关费用缴纳完毕后三个工作日内与出租人签订《房屋租赁合同》并办理相关交接手续。

违约责任：

竞得人未按上述规定办理成交确认手续和付款的，应当承担违约责任，其竞租保证金不予退还，竞租保证金用以支付拍卖机构的拍卖佣金及相关费用。拍卖机构及委托方有权按照《中华人民共和国拍卖法》第三十九条的规定将该房屋租赁权收回再行拍卖，并向违约方追偿相关的经济损失。

七、成交手续

1．承租人需在拍租成交后主动联系拍卖公司，办理完成交确认手续后，凭拍卖《成交确认书》及身份证明原件办理相关的房屋租赁合同的签订及其他手续。

2．承租人逾期不缴纳成交价款、拍卖佣金及履约保证金，不签订租赁合同的属违约行为，所缴纳的竞买保证金不予退还。（请竞租人慎重！）

重要提示：竞租人报名登记名称、淘宝账户、成交确认书上所签署的竞得人名称及签订《房屋租赁合同》名称应完全一致。

八、特别提醒

1．拍卖成交后，竞得人未按有关规定履行相关手续时，竞得人将承担违约责任并无权要求返还竞租保证金。竞得人逾期未支付拍卖

价款、履约保证金及拍卖佣金，本公司有权重新组织拍卖。重新拍卖时，原竞得人不得参加竞租。

2．网络竞价拍卖的各种文件表格资料和系统中所涉及的金额均为人民币。

3．参加竞租的人应当遵守竞租须知的规定，不得阻挠其他竞租人竞租，不得操纵、垄断竞租价格，严禁竞租人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其竞租资格，并追究相关的法律责任。

4．本次拍卖过程中，由淘宝网负责解决因意外或不可抗力造成的拍卖中断等问题。当出现此情况时若给合格竞租方造成经济损失，安徽省金桥拍卖有限责任公司当涂办事处对各合格竞租方均不承担任何法律责任和赔偿义务。

5．因竞租人如下行为产生的一切后果，由竞租人自行承担：

①因淘宝账户、支付宝账户注册不及时或保证金交纳不及时而导致注册账户无法参与竞租的；

②所填写的信息不真实、不准确或不完整而造成注册账户无法激活、竞租保证金无法交纳退还；

③未及时关注相关竞价活动信息的；

④由于竞租人自身的终端设备和网络异常等原因导致无法正常出价的；

⑤网络竞价的时间以竞价页面时间为准，由于竞租人自身终端设备时间与竞价页面时间不符而导致未按时参与竞价的；

⑥因不可抗力、软硬件（技术）故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致网站服务异常、网络竞价中断或竞价结果异常的，交易各方均不承担责任。

九、其他事项

1．网络竞价拍卖的《招租公告》、《竞租须知》等规定和文件及补充内容，均作为拍卖《成交确认书》的有效附件，并与其具有同等的法律效力。

2．因情况变化拍卖机构有权对本《竞租须知》进行修改，具体以安徽省金桥拍卖有限责任公司当涂办事处上传的《招租公告》和《竞租须知》或补充、修改通知等内容为准。

3．拍卖及办理成交确认咨询电话：0555-6723080（安徽省金桥拍卖有限责任公司当涂办事处。地址：当涂县姑孰镇东营南路41号）

4．淘宝网咨询电话：4008222870

5．支付宝服务电话：95188、0571-88158090

本须知最终解释权归安徽省金桥拍卖有限责任公司当涂办事处

当涂县太白镇龙山村股份经济合作社

安徽省金桥拍卖有限责任公司当涂办事处