

## 竞买须知

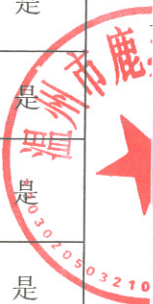
受委托，温州市佳得拍卖有限公司于 2025 年 1 月 6 日 10 时至 2025 年 1 月 7 日 10 时（延时除外），在淘宝网资产处置网络平台上（网址：<http://t.cn/EwH69F2>；授权机构：温州市公共资源交易中心鹿城分中心）进行公开拍卖活动。现就有关的网上竞拍事宜敬告各位竞买人：

一、参加本次竞拍活动的当事人和竞买人必须遵守《竞买须知》的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。竞买人应认真仔细阅读，了解本协议及须知的全部内容。

二、竞买人需在上述淘宝网资产处置网络平台报名参拍并交纳竞买保证金。竞拍前竞买人的支付宝账户中应有足够的余额支付竞买保证金，竞买人在对竞拍标的的第一次确认出价竞拍前，按淘宝系统提示报名交纳保证金，系统会自动冻结该笔款项。竞拍成交的，本标的的竞得者（以下称买受人）冻结的保证金将自动转入温州市佳得拍卖有限公司指定账户。其他竞买人的保证金在竞拍结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。

三、拍卖标的：温州市鹿城区房产管理中心第一批、第二批、第七批、2024 年 7 月份剩余非住宅直管公房、2024 年 10 月份剩余非住宅直管公房、2024 年 11 月份剩余非住宅直管公房及 2024 年 12 月份非住宅直管公房 3 年租赁权，具体清单如下：

序号	标的坐落地址	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	用途	租期	年租金起拍价（元）	竞买保证金（元）	加价幅度（元）	是否已腾空
1	温州市鹿城区城西街 188 号	25.01	营业用房	3 年	21879	2100	200	是
2	温州市鹿城区仓桥街 136 号	37.07	营业+生产办公用房	3 年	12973	1200	100	是
3	温州市鹿城区仓桥街 72 号	27.5	营业用房	3 年	14435	1400	100	是
4	温州市鹿城区百里东路 39 号 103 室	27.37	营业用房	3 年	11976	1100	100	是
5	温州市鹿城区大高桥 78 号	15.93	营业用房	3 年	17030	1700	100	是
6	温州市鹿城区鼓楼街 60 号 107 室	42.25	生产办公用房	3 年	28753	2800	200	是
7	温州市鹿城区清明桥综合楼 162-163 号	33.92	生产办公用房	3 年	8244	800	100	是
8	温州市鹿城区望江东路迎潮 A 幢 307 室	129.21	生产办公用房	3 年	25118	2500	200	是



9	温州市鹿城区解放街 399 号 106、109 室房产 3 年租赁权	26.8	营业用房	3 年	16933	1600	100	是
10	温州市鹿城区双桂小区 1-2 幢 101-11 室	28.56	营业用房	3 年	11664	1100	100	是
11	温州市鹿城区瑞霞公寓 4 幢 1201-9 室	101.31	生产办公用 房	3 年	31513	3100	200	是
12	温州市鹿城区瑞霞公寓 4 幢 13 层临编 02 室	163.21	生产办公用 房	3 年	50769	5000	500	是
13	温州市鹿城区环城东路瑞信 大楼 116-2 室	19.6	营业用房	3 年	7622	700	100	是
14	温州市鹿城区县前头县前大 楼 301-3 室	217.93	生产办公用 房	3 年	34992	3400	200	是
15	温州市鹿城区康乐坊 218 号 101 室	24.56	生产办公用 房	3 年	21465	2100	200	是
16	温州市鹿城区飞鹏大厦 204-1 室	130.07	生产办公用 房	3 年	35119	3500	200	是
17	温州市鹿城区后垵巷 10 号	25.77	营业用房	3 年	16699	1600	100	是
18	温州市鹿城区城西街 150 号	23.28	住宅用房	3 年	4750	400	100	是
19	温州市鹿城区解放街 550 号	15.38	生产办公用 房	3 年	11970	1100	100	是
20	温州市鹿城区解南后巷 59 号 301 室	15.12	住宅用房	3 年	3135	300	100	是
21	温州市鹿城区墨斗小区 1-3 幢 104-3 室-A	20.63	营业用房	3 年	10545	1000	100	是
22	温州市鹿城区康乐坊 226 号 101 室	16.42	非住宅用房	3 年	13110	1300	100	是
23	温州市鹿城区海港大厦 1 幢 9 层	908.77	生产办公用 房	3 年	436200	43000	2000	是
24	温州市鹿城区第一桥 162 号	50	营业用房	3 年	63000	6300	500	否
25	温州市鹿城区永楠公寓 4 幢 101 室	14.6	营业用房	3 年	14016	1400	100	否

注：1、租金无递增，一年一付，先付后用；  
2、租赁履约保证金为年租金成交价的 30%；  
3、以上标的无装修期；



4、如是办公用房，不能作为单身公寓，餐饮，娱乐场所使用。

5、意向承租五马街、蝉街、公安路、纱帽河、解放街、公园路房产的承租人，经营业态及方案需经鹿城区历史文化街区建设服务中心审核（其中公园路经营业态需具有一定的品牌影响力，咨询电话 0577-56566290），意向人须自行现场勘察标的物并及时对接准入标准，经营业态能否入住的风险由承租人自行承担。

6、成交后，除淘宝平台的软件服务费外，其他款项均线下缴纳。

#### 四、竞买人条件：

参加竞拍者必须年满 18 周岁以上，具有民事行为能力的自然人或企业法人。如参与竞买人未开设淘宝或支付宝账户，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行，但须在竞买开始前一天，委托双方共同携带合法有效的身份证明、委托书等，前往温州市佳得拍卖有限公司办理委托手续，经确认后方能进行网络竞拍，如委托手续不全或未办理委托手续的，竞买活动认定为委托代理人的个人行为，由其承担一切法律责任。因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任，并自行承担由此产生的全部责任及后果，包括但不限于费用、风险和损失。

五、本次竞拍活动设置延时出价功能，在竞拍活动结束前，每最后 5 分钟如果有竞买人出价，就自动延迟 5 分钟。

六、本次竞拍是经公告期和展示期后才举行的，就拍卖标的的已知及可能存在的瑕疵已在本次拍卖资料中作了详尽的说明。拍卖人对拍卖标的所作的说明和提供的资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的的任何担保。所以请竞买人在竞拍前必须仔细审查拍卖标的，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，竞买人须慎重决定竞买行为，一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的的现状和一切的瑕疵。

#### 七、成交价款结算：

1、竞买人需在上述淘宝网资产处置网络平台或扫描手机二维码报名参拍并交纳对应标的的竞买保证金。拍卖前竞买人的支付宝账户中应有足够的余额支付保证金，竞买人在对拍卖标的物第一次确认出价前，按淘宝系统提示报名缴纳保证金，系统会自动冻结该笔款项。拍卖成交的，买受人须先向淘宝拍卖平台支付网络服务费（成交价 1%），之后所冻结的保证金将自动转入温州市公共资源交易中心鹿城分中心账户作为履约保证金，其他竞买人的保证金在拍卖活动结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。

2、拍卖成交后，买受人须于拍卖成交之日起 1 个工作日内凭保证金交款凭证及相关身份证明（单位凭营业执照副本、法定代表人身份证及公章，个人凭本人身份证）到温州市佳得拍卖有限公司签署《拍卖成交确认书》。买受人须于拍卖成交后 3 个工作日内向温州市佳得拍卖有限公司支付拍卖佣金。



拍卖佣金根据成交价差额定率累进法收取，具体如下：10 万元以下（含）收取 3%；10-30 万元（含）部分按 2%收取；30-50 万元（含）部分按 1.5%收取；50-100 万元（含）部分按 1%收取；超过 100 万元部分按 0.5%收取。（成交标的佣金不足 300 元的按 300 元收取）

3、拍卖成交后，买受人（承租人）须在 5 个工作日内支付第一年租金及履约保证金（年租金成交价 30%）至出租人指定账户。买受人应在收到出租人房产移交通知之日起 5 个工作日内与出租人签订房产租赁合同、办理标的移交手续，租期自房产租赁合同签订之日起开始计算。（序号 24、25 标的物目前未腾空，如非原承租人成交的，出租人按原承租人腾空后的现场现状移交给买受人，具体移交时间及租赁合同签订时间以出租人通知为准。）

特别注意：本次拍卖成交后相关款项采用线下支付尾款方式。

4、保证金的处理：拍卖成交后，买受人缴纳的竞买保证金不冲抵拍卖成交款。待买受人缴清全部成交款项后，需凭本人身份证原件、房屋租赁合同、成交确认书原件及成交款缴款收据；企业需凭盖有企业财务专用章的收款收据、营业执照复印件、房屋租赁合同、成交确认书原件及成交款缴款收据到温州市公共资源交易中心鹿城分中心（宽带路 18 号）退还竞买保证金（不计息）；温州市公共资源交易中心鹿城分中心在确认淘宝平台已将买受人的保证金转入指定账户后将该保证金全额无息退还买受人。买受人逾期签订《拍卖成交确认书》及《租赁合同》或逾期不履行成交确认书约定的支付拍卖成交款、履约保证金等义务的均视为违约，须承担违约责任，竞买保证金不作退还。

#### 八、标的转移占有：

1、租赁物实际建筑面积以现场实际面积为准，不再多还少补。

2、租赁物以现场实物现有的条件下进行租赁，竞买人需认真现场查看实物，竞买人入驻后对各项审批、设备安装、邻里纠纷、有关规费等情况须自行负责解决，出租人只能在现有条件下提供该有的有关资料及协助，竞买人如遇有关问题解决不成，造成的一切损失责任与出租人无涉。

3、租赁期间的物业管理费、卫生费、治安费、报装费、水电气费等费用均由买受人（承租人）负责。买受人（承租人）水、电、气报装到户的相关费用出租人不予补偿。租赁期间买受人（承租人）应按月结清水电气等各项费用。

4、买受人在租赁期间经营所产生的所有经营风险责任、消防安全责任、违法经营责任、税收责任均有承租人承担。

5、租赁标的物交付标准，以标的交付的现状（原承租人腾空后的现场现状）和买受人完成租金及租赁履约保证金作为租赁标的物交付条件。除此之外，出租人不承担任何责任，买受人（承租人）不得以任何理由拒绝接收。至于排烟排污、



店招店牌广告等其它所有城市管理设备设施由买受人（承租人）负责，并自行向有关部门审批。

6、所有涉及房屋租赁的审批等相关手续均由买受人（承租人）自行办理，相应的费用由买受人（承租人）自行承担。乙方在租赁前已充分知悉相关手续的办理，不得以相关手续办理受阻或者无法办理为由，向出租人及拍卖人提出额外要求或索赔。

7、租赁期间双方的权利、义务，买受人在租赁期内须承担的责任、日常维护管理、安全管理、违约责任等事项和租赁履约保证金以《租赁合同》为准。《租赁合同》（样本）附件下载。

九、拍卖成交后，买受人逾期不签订《拍卖成交确认书》或逾期不履行成交确认书约定的支付拍卖成交款、租赁保证金和拍卖佣金等义务的视为违约，承担违约责任，除竞买保证金不作退还外，标的再行拍卖的，不得再次参与拍卖。

十、拍卖成交后，若委托人违约，由委托人承担全部责任，与拍卖人无涉，买受人可直接向委托人追溯责任，拍卖人提供资料证明协助买受人向委托人追溯责任，待买受人追溯成功后，再向拍卖人支付应付的拍卖佣金。

十一、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含买受人在竞拍标的交接所发生的全部费用。

十二、参与标的竞拍的竞买人应当遵守《竞买须知》的规定，不得阻挠其他竞买人的竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串通，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。

十三、拍卖人有权在竞拍结束前中止拍卖或撤回拍卖标的，拍卖人对此不承担赔偿责任。

十四、竞买人报名成功即视为对淘宝资产处置网络平台上本标的页面展示的所有的竞买资料及竞买文本无异议。

本规则其他未尽事宜，请向拍卖人咨询。

咨询电话：0577-88528852      15258097979

联系地址：温州市过境公路 1579 号方正组团 1 幢 4 楼。

温州市佳得拍卖有限公司

2024 年 12 月 20 日

