

竞 买 须 知

为了规范拍卖行为，维护拍卖秩序，保障国家利益和当事人的合法权益，促进社会主义市场经济健康发展，根据《中华人民共和国拍卖法》及有关规定，将本次拍卖相关注意事项告知如下：

一、本次拍卖是受温州市鹿城区人民政府双屿街道办事处委托，按“公开、公平、公正”的原则进行，一旦成交，任何人不得反悔，否则依法追究其经济 and 法律责任。

二、拍卖标的（温州市鹿城区双屿街道鹿鸣苑 10 幢 10 套住宅三年租赁权）详情：

序号	小区名称	租赁用途	幢号	门牌	建筑面积	租期	首年租金起拍价（含税）	竞买保证金	履约保证金
1	鹿鸣苑	住宅	10 幢	203 室	114.93 m ²	3 年	18067 元	1600 元	4000 元
2		住宅	10 幢	204 室	117.82 m ²	3 年	18663 元	1600 元	4000 元
3		住宅	10 幢	303 室	114.93 m ²	3 年	18619 元	1600 元	4000 元
4		住宅	10 幢	304 室	117.82 m ²	3 年	19229 元	1600 元	4000 元
5		住宅	10 幢	403 室	114.93 m ²	3 年	18619 元	1600 元	4000 元
6		住宅	10 幢	404 室	117.82 m ²	3 年	19229 元	1600 元	4000 元
7		住宅	10 幢	503 室	114.93 m ²	3 年	18067 元	1600 元	4000 元
8		住宅	10 幢	504 室	117.82 m ²	3 年	18663 元	1600 元	4000 元
9		住宅	10 幢	603 室	114.93 m ²	3 年	16826 元	1600 元	4000 元
10		住宅	10 幢	604 室	117.82 m ²	3 年	17391 元	1600 元	4000 元

注意事项：

1、以上标的已领取不动产权证，标的物目前空置状态。拍卖人及委托人（出租人）对出让的标的物品质不作担保，也不承担瑕疵的担保责任。

2、租期内年租金无递增，装修期一个月；租金一年一付，先付后用，须在下期租金到期前一个月付清；

3、委托人对买受人承租该标的后能否达到租用目的、能否获得有关部门的审批及周边业主的同意不作任何保证或承诺，如因周边住户反对或未能通过相关部门审批而给买受人造成的纠纷和经济损失，由买受人自行承担一切后果。买受人保证，合法经营使用所需的全部审批手续由买受人自行负责办理，未办妥全部审批手续前不投入使用。

三、竞买人要求为具备完全民事行为能力的自然人、法人及其它社会组织（法律法规另有规定的除外）。

两位或两位以上竞买者参与竞买的，通过竞价方式以价高者得规则确定买受人；如只有一位竞买人参与竞买，可按起拍价成交。

四、本次拍卖是经法定公告期和展示期后举行，拍卖人已就拍卖标的已知及可能存在的瑕疵作了详尽的说明。请竞买人在参拍前必须仔细审查拍卖标的，调查是否存在其它瑕疵，认真研究查看拍卖标的的实际情况，并请自行亲临展示现场实地看样。请竞买人慎重决定参拍行为，竞买人一旦作出参拍决定，即表明已完全了解，并接受拍卖标的的现状和一切已知及未知的瑕疵，并愿承担一切法律责任。

五、应告知竞买人（买受人）的相关注意事项：

1、以上标的租期为三年，装修期一个月、年租金无递增；租金一年一付，先付后用，须在下期租金到期前一个月付清，租赁具体时间以委托人与买受人签订的租赁合同为准。

2、买受人必须在拍卖成交后现场签订拍卖成交确认书并于 3 日内付清拍卖成交价款及履约保证金



以及拍卖服务费（服务费为拍卖成交价的 4%），然后在得到委托人书面通知后 5 个工作日内凭拍卖成交确认书和委托人签订《租赁合同》，标的物移交由委托人自行负责，与拍卖人无涉。

2、成交之后，履约保证金为 4000 元/标的，租赁期满，在买受人返还该租赁标的后，委托人将履约保证金除用以充抵合同（含双方签订的所有合同及买受人与第三方签订的与该租赁标的有关的合同）约定应由竞得人承担的租金、费用、违约金或违约损害赔偿款后，剩余部分无息退还买受人。

3、买受人除租金外承担的费用包括但不限于：（1）物业管理费；（2）使用水、电、冷气、电话、有线电视和互联网络等产生的公用事业费；（3）工商、税务、环卫、消防、治安等政府部门收取的费用。

4、标的成交后，若因标的的转让产生的双方应缴纳的一切相关税、费均各自承担。

5、拍卖成交后，买受人在付清拍卖成交价款及履约保证金后，标的的竞买保证金在扣除拍卖佣金后退还给买受人，未成交人的竞买保证金将在 3 个工作日内原路退还。

六、应告知买受人的主要注意事项：

1、委托人对买受人承租标的后能否达到租用目的、能否获得有关部门的审批及业委会、相关物业公司和周边业主的同意不作任何保证或承诺，如因业委会、相关物业公司和周边业主的反对或未能通过相关部门审批而给竞得人造成的纠纷和经济损失，由买受人自行承担一切后果。买受人保证，合法经营使用所需的全部审批手续由其自行负责办理，费用自理，未办妥全部审批手续前不投入使用。

2、租赁期满，买受人不再续租的或经协商合同提前终止的，该标的内的装璜或装修设施除可移动物品（如空调等）外，其他所有物品均作不计价处理。

3、未经委托人同意，买受人不得整体擅自转租。

4、租赁期内，本标的如遇政府行为的拆迁、改造、征用等事项，造成竞得人无法继续使用本租赁标的，委托人可退还竞得人已缴纳的剩余租赁期限内的部分租金，但对拆迁、改造、征用等造成的买受人损失不负赔偿责任，租赁合同自行终止。

5、具体细则以双方签订的《租赁合同》为准。

七、违约责任：

1、竞买人竞买成功后悔拍的视为违约，委托人有权追究买受人的违约责任，且竞买保证金不予退还。

2、拍卖成交后，如委托人无法移交标的物，委托人应及时退还买受人缴纳的履约保证金及首年租金。

3、如拍卖人在拍卖过程中有违反《中华人民共和国拍卖法》行为的，由此造成的一切经济、法律责任由拍卖人自负。

4、拍卖成交后，如买受人违约，买受人所支付的拍卖保证金，扣除相关费用及佣金后，剩余款项归委托人所有。

本合同未尽事宜，按有关法律规定执行。在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，可向房产所在地人民法院起诉。

十、参加竞买的竞买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；禁止竞买人有恶意串通等有损公平竞买的行为出现；上述行为一经发现，拍卖人有权取消其竞买资格，并追究其法律责任。

上述告知事项本人已仔细阅读，词语含义清晰理解，愿意承担该竞买协议中述明由竞买人（买受人）承担的全部义务

竞买人签章：_____

鹿城区人民政府双屿街道办事处
温州汇丰拍卖行有限公司
2025 年 月 日