**大冶市还地桥镇塘桥村林场**

**十年租赁经营权**

**拍卖文件**

**湖北华瑞拍卖有限公司**

**二〇二三年四月**

**目 录**

一、拍卖公告

二、竞买须知

三、拍卖规则

四、特别说明

五、竞买申请书

六、拍卖会场纪律

**一、拍 卖 公 告**

**大冶市还地桥镇塘桥村林场十年租赁经营权**

**拍卖公告**

**冶农拍[2023]012号**

受委托，本公司定于2023年4月27日上午9时在大冶市三农金融服务中心二楼大厅，依照《中华人民共和国拍卖法》依法拍卖以下标的租赁经营权：

大冶市还地桥镇塘桥村林场十年租赁经营权，面积约69.89亩（冶农拍[2023]012号）。

拍卖标的自公告之日起在其所在地公开展示，有意竞买者可自行前往现场踏勘。依法存续的法人及其他组织或具有完全民事行为能力的自然人，均可参加竞买。具体要求详见拍卖出让文件，起拍价由拍卖师现场宣布。

有意竞买人请于2023年4月26日下午16时前（以资金到账为准）交纳竞买保证金和履约保证金，持有效证件到大冶市向阳社区4号楼1202室办理竞买登记手续。

联系人：陈先生 18694077740

大冶市农村综合产权交易中心

湖北华瑞拍卖有限公司

 2023年4月19日

**二、竞 买 须 知**

特别提示

1、请竞买人认真阅读本《拍卖文件》，以免引发争议或诉讼。

2、拍卖人作为委托人、竞买人和买受人的中介机构，对委托人、竞买人、买受人的任何违约、违法行为不承担责任。

3、拍卖人在公开的媒体和在本规则中对本次拍卖标的所作的文字描述或数字说明，仅供竞买人参考，不作为拍卖人和委托人对竞买人所作的承诺。

4、竞买人一旦参加竞买，即视为已完全了解标的现状（包含标的瑕疵），对《拍卖文件》内容不持异议。拍卖人和委托人不承担瑕疵担保责任。

**一、拍卖标的物现状**

1、位于大冶市还地桥镇塘桥村林场十年租赁经营权，面积约69.89亩；

2、本次标的按现状拍租，在标的所在地公开展示。目前为租赁状态，现承租人若主张享受优先租赁权，必须提供委托人的确认优先租赁权函，方可享受优先租赁权。

**二、有关说明事项**

1、本《拍卖文件》仅适用于本次拍卖公告中所述的委托拍卖行为。在整个拍卖程序中，随时都有可能出现委托人要求暂缓、中止、撤回或恢复等事项，竞买人必须承诺无条件认可。

2、竞买人应在充分了解拍卖标的物的瑕疵后，对《拍卖文件》披露的内容不持异议，自愿遵守《拍卖文件》的相关规定。

3、本项目拍卖程序分为五个阶段：

第一阶段发布拍卖公告；

第二阶段接受意向竞买咨询与登记；

第三阶段确定竞买人；

第四阶段拍卖实施；

第五阶段价款结算，标的移交；

4、标的由委托人按现状移交给承租人。

**三、竞买登记**

竞买人向湖北华瑞拍卖有限公司提交竞买登记资料后，双方签订《竞买协议》。竞买人办理竞买登记应提交资料如下：

（一）法人单位或其他组织：

1、营业执照复印件；法定代表人身份证复印件；

2、授权委托书（原件）；

3、委托代理人有效身份证（出示原件，提供复印件）；

4、保证金交纳凭证（保证金必须从单位账户汇出，提供汇款截图或复印件）

以上复印件一式肆份，均需单位盖公章。

（二）自然人：

1、有效身份证（出示原件，提交复印件）；

2、授权委托书（原件）；

3、委托代理人有效身份证（出示原件，提供复印件）；

4、保证金交纳凭证（保证金必须从本人账户汇出，提供汇款截图或复印件）。

以上复印件一式肆份，均需本人加盖手印。

在参与拍卖交易活动期间，法人单位或其他组织及自然人须在“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）下载打印《信用信息报告》，自然人也可在中国人民银行当地营业厅打印《个人信用报告》。若存在失信记录不能参加拍卖活动，其竞买申请为无效申请。

**四、保证金和拍卖标的价款**

竞买人在拍卖公告截止时间前将**竞买保证金**汇入大冶市农村综合产权交易中心指定的账户。竞买保证金截止时间为2023年4月26日下午16时整（以资金到账为准）。

开户单位：大冶市三农金融服务中心

开户银行：湖北大冶农村商业银行股份有限公司营业部

银行账号：详见大冶市三农金融服务中心网站首页“保证金子账号查询”。

本次拍卖竞买人应当支付：**竞买保证金壹万元；**保证金汇款凭证备注栏须注明“竞买保证金”。一个保证金对应一个标的。竞买保证金的退回时间依据大冶市农村综合产权交易中心规定执行。

竞买人在拍卖公告截止时间前将**履约保证金**汇入湖北华瑞拍卖有限公司指定的账户（或现金）。履约保证金截止时间为2023年4月26日下午16时整（以资金到账为准）。

开户单位：湖北华瑞拍卖有限公司

开户银行：汉口银行梅苑支行

银行账号：275051000069873

本次拍卖竞买人应当支付**履约保证金伍仟元。**保证金汇款凭证备注栏须注明“履约保证金”。一个保证金对应一个标的。买受人之外的竞买人交纳的履约保证金，在拍卖会后五个工作日内全额无息退还。买受人的履约保证金待一切手续完成后无息退款。

保证金不是定金，保证金只用于《拍卖法》第三十九条规定的情况出现时。买受人未及时签订《拍卖成交确认书》和《租赁合同》，未按照约定支付拍卖佣金和成交价款的，则视为违约。买受人违约时，应当承担违约责任，其交纳的保证金不予退还。即向大冶市农村综合产权交易中心交纳竞买保证金不予退还，且向湖北华瑞拍卖有限公司交纳履约保证金不予退还。

拍卖人有权依照《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定，由拍卖人征得委托人同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，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。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

拍卖标的再行拍卖，原违约买受人不得参与拍卖。

1. **付款期限和拍卖标的移交**

买受人在拍卖成交之日起三个工作日内按约定将拍卖佣金支付给湖北华瑞拍卖有限公司。买受人凭年租金和拍卖佣金的银行汇款凭证到拍卖人指定地点领取《拍卖成交确认书》，委托人依据《拍卖成交确认书》与买受人签订《租赁合同》。

**第一年租金**买受人在成交之日起5个工作日内向委托方指定账户一次性支付（备注：标的名称）。原承租人依据委托人合同条款履约。

户 名：大冶市还地桥财政所财政专户

开户银行：大冶农商行还地桥支行

账 号：84010000000023557

以后每年的租金和具体要求，按照委托人与买受人签订的《租赁合同》的约定履行。

买受人在拍卖成交之日起8个工作日内，凭拍卖人出具的《拍卖成交确认书》前往委托人指定地点签订《租赁合同》。

由委托人向买受人移交标的。拍卖人不参与移交工作。

**六、拍卖终止**

1、发生下列情形之一，委托人以及拍卖人有权立即终止本次拍卖活动：

（1）竞买人的申请文件不真实，或在实质上不能履行其承诺条款的；

（2）发现竞买人有恶意串通行为的；

（3）拍卖过程中出现违法违规行为的。

因上述原因终止本次拍卖活动所造成的损失，由责任方承担。

2、在实施拍卖前，因委托人要求终止的，湖北华瑞拍卖有限公司将竞买人交纳的竞买保证金在三个工作日内如数无息退还。

**七、争议解决方式**

因本次拍卖所发生的任何争议，由双方当事人协商解决。协商不成，可向标的所在地人民法院提起仲裁。

湖北华瑞有限拍卖公司

 2023年4月19日

**三、拍卖规则**

一、根据《中华人民共和国拍卖法》及其他有关法律、法规规定，参照国际惯例，制定本规则。凡参加本次拍卖会的竞买人，应当仔细阅读和遵守本规则，并对自己按照本规则参与拍卖活动的行为负责。

二、拍卖人是本次拍卖会的唯一合法执行机构，在组织拍卖活动时，遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，它的一切活动都具备法律效力。

三、竞买人须事先按规定办理登记手续，持有效身份证明文件方能进入拍卖会场；

四、竞买人必须以本人的名义交纳竞买保证金，不接受担保或第三方（人）代为交纳；不接受联合体竞买。

五、竞买人参加拍卖活动之前，应按照《拍卖公告》规定的标的展示时间到标的现场踏勘，充分调查、了解标的现状，查阅相关资料，并认真阅读本次拍卖《竞买协议》、《竞买须知》、《拍卖规则》等（以下统称拍卖文件），竞买人一旦进入拍卖会现场，即表明已对拍卖标的的状况及瑕疵有充分的了解，并对标的现状、已知和未知的瑕疵以及《拍卖文件》内容有充分的理解并完全接受。竞买人一经应价即表示对拍卖标的（包括瑕疵）和拍卖师报价的认可，并承担由此产生的法律责任。

六、拍卖文件等资料仅是对拍卖标的的一般性介绍，拍卖人对拍卖标的用任何方式（包括印刷、图像、资料、新闻媒体等）所作的介绍及评价，均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何担保和承诺，委托人、拍卖人不承担瑕疵担保责任。

七、竞买人领取竞价号牌后须妥善保管，竞买人因号牌保管不善导致自己无法参与竞买或任何第三人举牌应价的，由竞买人承担责任。

八、拍卖师现场报出起拍价后，竞买人应以举号牌的方式表示应价，也可举牌口头报出高于拍卖师的加价幅度的价格，当拍卖会现场其他竞买人有更高应（报）价时，其应（报）价即自动失效、丧失约束力。当拍卖师对最高应（报）价连叫三次而无其他竞买人再举牌加价时，拍卖师击槌以示成交，最高应价的竞买人即成为买受人，须当场与拍卖人签署《拍卖成交确认书》。竞买人一经举牌应价或举牌口头报价，均不得反悔、撤回，买受人不得以不了解或不完全了解拍卖标的物的现状和瑕疵等理由拒绝成交；买受人若拒绝签署《拍卖成交确认书》的，视为违约，其交纳的保证金作为违约金予以扣除，不予退回；或者按照《中华人民共和国拍卖法》第三十九条之规定，由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，本次买受人应当支付本次拍卖中其应当支付的佣金；且再行拍卖的价款低于本次拍卖价款的，本次买受人应当补足差额。

九、拍卖成交后，买受人应当按竞买协议约定支付拍卖佣金，否则，视为买受人违约，买受人交纳的竞买保证金不予返还。

十、拍卖人根据法律规定有权在拍卖前中止拍卖，有权在拍卖出现争议或纠纷时撤回拍卖标的，并在争议或纠纷情形消失后征得委托人同意将拍卖标的再行拍卖。

十一、竞买人必须遵守拍卖会会场秩序，不得阻挠其他竞买人竞价，不得阻挠拍卖师主持拍卖工作，不得恶意串通，更不得有操纵、垄断等违法行为。一经发现，将取消其竞买资格并向有关部门举报依法追究其法律责任。

十二、本次拍卖《拍卖文件》等所有资料金额均为人民币。

**我已认真阅读以上《拍卖规则》全部内容，完全接受，无异议。**

竞买人签字确认：

 年 月 日

**四、特别说明**

拍卖标的情况：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 拍卖标的名称 | 面积约（亩） | 参考价（元/年） | 竞买保证金（元） | 履约保证金（元） |
|  1 | 大冶市还地桥镇塘桥村林场十年租赁经营权 | 69.89 | 4193 | 10000 | 5000 |

本次拍卖标的的面积，应以政府相关部门确认实测现状为准，如出现面积差异，不影响成交结果，拍卖成交价和拍卖佣金不予调整。

1、拍卖标的按现状拍租。

2、标的改造，承租人应预先将相关方案报送委托人备案，费用自理。

3、**目前为租赁状态，原承租人若主张享受优先租赁权，必须提供委托人的确认优先租赁权函，方可享受优先租赁权。**

4、关于腾退按委托人确认的原租赁合同执行。各标的由委托人移交，拍卖人不参与移交。

因此，竞买人在参加竞买前应仔细阅读拍卖出让文件等相关资料，认真查看标的现状，了解标的品质与瑕疵。竞买人一旦进入拍卖会场参加竞买即视为对标的全面认可，拍卖人及委托人对拍卖标的不承担瑕疵担保责任。拍卖成交后，买受人不得以任何理由提出反悔，否则将承担违约责任。

 湖北华瑞拍卖有限公司

 2023年4月19日

**五、竞买申请书**

湖北华瑞拍卖有限公司：

经认真阅读拍卖人此次租赁经营权的《拍卖文件》，并实地踏勘本次冶农拍【2023】012号标的：位于大冶市还地桥镇塘桥村林场十年租赁经营权，面积约69.89亩。

我本人（单位）自愿参加该标的拍卖，我了解了拍卖标的的瑕疵，对租赁经营权的《拍卖文件》内容和拍卖标的瑕疵都无异议，现申请2023年4月27日上午9时在大冶市三农金融服务中心二楼大厅举行的拍卖会参加竞买。

我愿意支付本次竞买保证金人民币 万元整（小写￥ ）。

我愿意支付本次履约保证金人民币 万元整（小写￥ ）。

如能竞得，我自愿签署《拍卖成交确认书》，保证在拍卖文件规定的时间内付清第一年租金和拍卖佣金，并按时与委托人签订《租赁合同》。否则，已交保证金不予退还，并由我承担由此产生的法律责任。

附件：

1、竞买人为单位的，提供营业执照（副本）和法定代表人身份证。竞买人为个人的，提供有效身份证原件。（查看原件，提供复印件）

1. 授权委托书（如适用，提供原件）

3、代理人身份证（查看原件，提供复印件）

4、保证金交纳凭证（提供汇款截图或复印件）

5、信用报告（查看原件，提供复印件）

上述复印件一式肆份，均需加盖单位公章或个人手印。

申请人：

法定代表人或代理人：

联系电话：

申请日期： 年 月 日

**六、拍卖会场纪律**

1. 每一竞买人限2名代表进入拍卖会场。进入拍卖会场，必须严格遵守会场纪律，共同维护会场秩序，服从现场工作人员的安排。
2. 参加本次拍卖会的人员进入拍卖现场后，应按指定的座位入座，各竞买人之间相互独立，不得与其他竞买人交头接耳，否则作串标处理。
3. 参加竞买的人员必须按照拍卖规则的要求举牌竞价，不得阻碍拍卖主持人的正常拍卖工作，不得威胁、恐吓其他竞买人，不得恶意围标串标。
4. 拍卖会场严禁打架、斗殴、大声喧哗、起哄、寻衅滋事、破坏会场财物。
5. 对恶意围标串标、扰乱会场秩序、阻碍或影响拍卖工作的人员，将取消其竞买资格，所交保证金不予退还，并由会场工作人员带离现场，直至追究经济及法律责任。
6. 温馨提示：根据疫情防控要求，每位进入会场的人员，携带居民身份证、出示个人健康码（绿码）、接受体温测量(体温不得超过37.3摄氏度)、佩戴口罩，方可参加拍卖活动，谢谢您的配合。

湖北华瑞拍卖有限公司

 2023年4月19日