**滨海临时服务中心房屋租赁权**

**拍**

**卖**

**文**

**件**



**“众诚拍卖”微信公众号**

拍卖时间：2022年6月22日下午2时

（如遇防疫政策要求，适当顺延拍卖时间，具体另行通知）

拍卖地址：椒江区新台州大厦22-E室

联系电话：0576-88685180 、13676680003

**目 录**

1、租赁权拍卖公告

2、租赁权拍卖须知

3、竞买协议

4、拍卖成交确认书

5、《房屋租赁合同》样本

**租赁权拍卖公告**

**台交所挂〔2022〕31号**

受委托，定于2022年6月22日下午2时（如遇防疫政策要求，适当顺延拍卖时间，具体另行通知）在椒江新台州大厦22-E室[拍卖下列房屋租赁权，现将有关事项公告如下：](https://paimai.caa123.org.cn）拍卖仙居县白塔镇江南商业街7间商住立地房，具体幢号、门牌号、建筑面积、起拍价等详见《江南商业街拍卖清单》。)

**一、拍卖标的概况：**

本次拍卖位于椒江滨八路滨海临时服务中心共21个标的的房屋租赁权，具体座落位置、建筑面积、租期、起拍价、保证金等详见《房屋租赁权拍卖一览表》（或关注“众诚拍卖”微信公众号）。

1. **拍卖方式：**增价拍卖，不设保留价，最高应价者成交。

三、**竞买人条件：**具有民事行为能力且没有违法、失信等不良记录的自然人和法人均可报名竞买。

**四、报名须知：**

有意竞买者个人须带身份证，企事业单位的持营业执照副本、法定代表人和承办人身份证等证件到新台州大厦22-E室（众诚拍卖）办理报名手续，并缴纳竞买保证金（**单位名称：台州市产权交易所有限公司，开户行：浙江民泰商业银行股份有限公司椒江市府大道支行，账号：583016260800015**）。拍卖结束后，未中拍者退还保证金（不计息）。

**五、报名时间：**自公告之日起至2022年6月21日下午4时止。

**六、展示时间、地点：**2022年6月20日至21日下午4时止对标的进行展示，**地点**：标的现场。**展示联系方式：李先生0576-88200970、13626655349**。

**七、特别事项：**受疫情影响，标的报名、展示时请竞买人员带好口罩、体温测量、出示健康码与行程码并配合工作人员做好身份登记等工作，若人数过多，将由拍卖公司安排分批拍卖。

**咨询电话：13676680003（微信同号）、0576-88685180**

**台州市产权交易所有限公司**

**浙江众诚拍卖有限公司**

**2022年6月8日**

**租赁权拍卖须知**

本公司受委托，公开拍卖下列房屋租赁权。现根据《拍卖法》等有关法律、法规制定本《拍卖须知》，请竞买人认真阅读本须知条文，并仔细了解拍卖标的相关情况，遵守相关规定。

1. **拍卖标的简况：**

本次拍卖位于椒江滨八路滨海临时服务中心共21个标的的房屋租赁权，具体座落位置、建筑面积、租期、起拍价、保证金等详见《房屋租赁权拍卖一览表》（或关注“众诚拍卖”微信公众号）。

**二、标的相关事宜特别说明：**

1、本次租赁权拍卖标的部分有原租户，原租赁户在同等价格下享有优先承租权。

2、装修期：本次租赁权拍卖标的均无装修期。

3、租金及年限：本次拍卖成交价为第一年度租金，租期三年，租金不递增，因租赁关系产生税费双方按国家规定予以缴纳。

4、租金支付：租金一年一付，次年租金在当年租赁到期日前一个月内支付完毕。逾期支付的，加收每天0.5‰滞纳金，逾期超过一个月，委托人（即出租方）有权终止合同，造成损失均由买受人（即承租方）自行承担。

5、买受人在签订合同后五个工作日内必须向委托人一次性缴纳履约保证金（履约保证金金额为一个月房租），该履约保证金由委托方保管。租赁期满，委托人在买受人结清应承担费用并提出书面退款申请后10个工作日内无息退还。若合同期内买受人出现未按时缴纳物业管理费、水电费等相关物业费用，委托人有权从其履约保证金中扣除相应金额，剩余部分一次性返还买受人（不计息）；如扣除金额不足，委托人有权追偿。

6、房屋用途：本次租赁房屋不得从事易燃易爆、娱乐业(网吧除外），买受人具体经营项目必须符合租赁房屋规定用途及工商、卫生、消防、城市管理、行政执法、规划等部门规定允许的行业。不得从事违反国家禁止性的活动，也不得经营国家禁止性以及影响周边环境的行业。各种证件许可由买受人自行办理。

7、涉及有对应外墙面墙面广告位的，由买受人按城市管理部门规定批准使用，不得违规设置广告牌或搭建违章建筑，也不得随意使用租赁范围外的房屋与场地。

8、房屋交付：买受人在与委托人签订《房屋租赁合同》，并付清第一年租金及履约保证金后三个工作日内由委托人将承租房屋交付给买受人。房屋按现状交付。

9、本公司《拍卖公告》、《拍卖须知》以及《房屋租赁权拍卖一览表》中介绍的拍卖标的情况等仅供参考，具体以现场实际交付情况为准。

10、《房屋租赁合同》范本已附后，本须知条款未涉之处或与《房屋租赁合同》条款不符的，以日后签订的《房屋租赁合同》为准。

**三、其他约定：**

1、租赁期内，买受人对房屋进行装修，装修方案和施工图纸必须经报委托人同意。未经委托人书面同意对房屋进行装修，自行承担由此引起的一切责任。买受人装修的不能移动的设施设备所有权属委托人所有，合同期满后，买受人一律不得拆除和损毁。委托人也不给予任何补偿。

2、公共物业管理费：涉及租赁物需缴纳的卫生费、排污费等一切公共物业管理费用，买受人应及时予以缴纳。

3、水电费用承担：租赁期间租赁物所产生的水电费用均由买受人承担。

4、租赁期间，买受人应自觉遵守国家的法律法规，合法经营，依法纳税，必须按消防、公安部门的要求进行消防和安全管理工作，服从消防、公安、工商、税务等部门的监督和管理，自行承担经营中的所有法律、保险、经济责任。

5、买受人应在本合同期届满或合同被解除后的15天内腾退并返还租赁物（15天后租赁房屋内的可移动物品视为乙方的遗弃物），买受人不能按期腾退并返还租赁物的，委托人有权没收履约保证金，并且买受人应向委托人支付自第16天起至实际返还之日止的房屋租金，买受人同意委托人自行接管租赁物并拥有遗弃物的处置权。买受人返还租赁物和装修物应当符合正常使用后的状态，如有损坏（包括装修物），买受人负责修复并赔偿损失。

6、在承租期间，如需改善租赁物附属设施、设备的，应征得委托人书面同意；该附属设施、设备拆除物归委托人所有；在租赁关系终止（包括不管何因提前终止）时，买受人在租赁物上改善的设施、设备无偿归委托人所有。

**7、买受人有下列情形之一的，委托人有权单方解除合同，收回房屋：**

（1）擅自改变房屋用途的。

（2）擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

（3）利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

（4）擅自将房屋转租或分租给第三人的。

（5）逾期不支付租金及其他费用累计超过3个月的；未对房屋进行合理的维修维护，致使消防安全、卫生等未达标的。

（6）买受人有其他违约行为的。

**8、违约责任：**

1、在租赁期限内，若遇买受人欠交租金、公共物业管理费超过3个月，委托人有权提前解除本合同并要求买受人承担违约责任。在委托人书面方式通知买受人之日起，本合同自动终止；同时委托人从履约保证金中扣交应交的租金、公共物业管理费，并无息退还剩余履约保证金。

2、违反委托人对房屋的使用限制。

3、买受人在经营期间未经委托人同意不得转让，一旦发现违约，委托人有权随时终止合同，不给予返还买受人的履约保证金及剩余租金。

**9、免责条款：**

如因政府政策原因不允许房屋出租或者委托人办公需求、不可抗力终止合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除委托人违约责任，但是应提前说明，买受人必须无条件退出，一个月内腾退房屋，委托人不承担买受人任何装修及其它费用，截止书面告知退出日起退还剩余租金及押金。

**四、竞买对象及报名办法**

①、竞买对象：具有民事行为能力且没有违法、失信等不良记录的自然人和法人均可报名竞买。

②、保证金缴纳：竞买人必须在2022年6月21日下午4时前按规定缴纳竞买保证金**（单位名称：台州市产权交易所有限公司，开户行：浙江民泰商业银行股份有限公司椒江市府大道支行，账号：583016260800015）。**

③、竞买手续办理：竞买人必须在2022年6月21日下午4时前凭保证金收据，个人凭身份证、企事业单位的持营业执照副本、授权委托书、法定代表人及承办人身份证、企业公章等到众诚拍卖办理竞买登记手续。已缴纳保证金但逾期未办理竞买手续者不得参加竞买。

④、拍卖结束，拍卖成交者，竞买保证金不冲抵成交款，待买受人付清全部款项后由台州市产交所在五个工作日内不计息退还。未中拍者竞买人在五个工作日内不计息退还。

**五、拍卖时间、地点：**本次拍卖会将于2022年6月22日下午2时在新台州大厦22-E室（众诚拍卖拍卖厅）举行。

**六、竞买号牌领取：**竞买人在拍卖会当日下午2时前凭身份证及保证金收据领取竞价号牌，参加竞买。竞价号牌代表竞买人资格，必须妥善保管，若损坏、遗失责任自负。

**受疫情影响，请竞买人员配合工作人员带好口罩、测量体温、出示健康码、行程码等提前到达拍卖现场。若人数过多，将由拍卖公司安排分批拍卖，具体以拍卖公司通知为准。**

1. **拍卖方式：**本次拍卖采用增价拍卖形式，不设保留价。即先由拍卖师报出起拍价后，竞买人按拍卖师宣布的加价幅度竞买（低于加价幅度的竞价无效；高于加价幅度的竞价应在举牌的同时口头报价，口头报价应是整数或加价幅度的倍数）。最高应价经拍卖师落槌表示成交。竞价过程中，拍卖师有权调整加价幅度。
2. **优先购买权：**原房屋承租人对承租的本间房屋享有优先购买权，在拍卖时可不参与竞价，当场上出现最高应价时，拍卖师会询问优先购买权人，优先购买权人表示买受而最高应价者表示不再加价的，拍归优先购买权人；优先购买权的表示放弃的拍归场上最高应价者。

**九、**在竞价过程中，竞买人一经应价，不得撤回，当其他竞买人有更高应价时，其应价即丧失约束力。

**十、**若遇特殊情况，拍卖人与委托人有权取消或延迟本次拍卖会，对竞买人所造成的经济损失由竞买人自负。

**十一、**拍卖成交后，买受人必须当场与拍卖人签订《拍卖成交确认书》，并在成交后三个工作日内与委托人签订《房屋租赁合同》等相关文件。

**十二、**本次拍卖成交价为第一年租金净值，不含买受人房屋装修、设备添置、及经营费用发票税金等。以后每年租金由买受人按照租赁合同标准支付给委托人。

**十三、**委托方所收租金开具增值税发票（若需要专票的，提供开具专票的开票资料）。

**十四、**交易服务费：拍卖成交后，买受人需支付租金总额（三年）1%的交易服务费，该服务费汇入台州市产权交易所有限公司账户。

**交易服务费支付账号：单位名称：台州市产权交易所有限公司，开户行：浙江民泰商业银行股份有限公司椒江市府大道支行，账号：583016260800028。**

**十五、**款项支付：拍卖成交后，买受人必须在2022年6月24日前支付首年租金以及履约保证金、交易服务费。竞买保证金不冲抵成交款。

**拍卖成交款支付账号：收款单位：台州市开投房地产有限公司，开户行：中国建设银行台州经济开发区支行，账号：33001663800050004062。**

**十六、违约责任：**拍卖成交后，买受人若不签署《拍卖成交确认书》、《房屋租赁合同》等文件或不在规定期限内付清拍卖成交款及交易服务费的，拍卖人有权取消本次拍卖成交合同，竞买保证金不予返还。并按照《拍卖法》、《民法典》及参照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》等相关法律规定追究买受人的违约责任。

十七、**会场秩序：**竞买人进入拍卖会场必须遵守场内公共秩序，服从工作人员的统一安排，不得阻挠其他竞买人叫价竞买，不得阻碍拍卖师进行正常的竞拍工作，更不得有恶意串通、操纵、垄断等违法行为。一经发现取消其竞买资格，并依法追究其法律责任。

十八、本次拍卖，拍卖人仅就本次拍卖标的价格进行确认，不担保其他责任。

十九、竞买人在竞价前请务必再仔细阅读拍卖须知并了解拍卖规则，因不了解而参加竞买的，由竞买人自行承担相应的损失与法律责任。

十九、凡发现竞价中有违规行为，可如实向公安、工商等有关部门进行举报。本须知未尽事宜，请向我公司咨询。本公司有权在法律规定的范围对本拍卖活动进行解释。

**台州市产权交易所有限公司**

**浙江众诚拍卖有限公司**

**2022年6月 8日**

**竞 买 协 议**

拍卖人（甲方）：浙江众诚拍卖有限公司 联系电话： 13676680003 0576-88685180

竞买人（乙方）： 联系电话：

竞买保证金： 万元。

根据《中华人民共和国拍卖法》及有关法律法规的规定，甲乙双方经友好协商，就乙方参加甲方于2022年6月22日举办的房屋租赁权拍卖事宜，自愿达成如下协议，以兹共同遵守：

一、竞拍标的：位于临时服务中心 层 号房屋租赁权。

二、乙方应付保证金及处理：乙方必须在2022年6月21日下午4时前缴纳竞买保证金（单位名称：台州市产权交易所有限公司，开户行：浙江民泰商业银行股份有限公司椒江市府大道支行，账号：583016260800015）。若成功竞得拍卖标的，竞买保证金待买受人付清全部款项后由台州市产权交易所在五个工作日内不计息退还。

三、拍卖款项的确定与支付：拍卖师落槌价为拍卖标的成交价，成交租金（不含竞买保证金）由乙方在2022年6月24日前向委托人付清。

四、标的转移占有：拍卖成交后，乙方必须当场与甲方签订《拍卖成交确认书》，并在成交后三个工作日内与委托人签订《房屋租赁合同》等相关文件。乙方若不签订上述文件的，没收竞买保证金，并按《拍卖法》规定承担违约责任。合同签订后乙方不得更改名称。

五、甲方声明：乙方必须在拍卖会开始前对拍卖标的进行现场勘查、评估，对标的物有异议的，应在报名前提出。竞买人一旦报名即视为无异议，也表明竞买人已接受本须知及该拍品的一切现状并愿意履行相关义务。

六、乙方承诺：已仔细阅读并了解《拍卖文件》的全部内容，并遵守履行《拍卖文件》的要求和规定，保证提供的文件材料真实、合法、有效，同时保证保管好竞买号牌、保证金收据等资料，若遗失或损坏，责任由乙方负责，并按规定赔偿。

七、甲方根据新冠疫情需要调整拍卖时间或分批拍卖的，乙方同意无条件配合，并按甲方要求参加拍卖会。

八、违约责任：参照《拍卖法》及《拍卖文件》中相关条款规定处理。

九、纠纷解决：在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可向椒江区人民法院起诉。

十、特别事项约定：本协议书未尽事宜参照拍卖文件条款执行。

十一、本协议一式二份，甲乙双方各执一份为凭。

十二、本协议自甲乙双方签字盖章后生效。未尽事宜，双方另行协商签订补充协议。

甲方签章： 乙方签章：

法人（代理人）： 法人（代理人）：

签订日期：2022 年 月 日

**拍卖成交确认书**

拍卖人：浙江众诚拍卖有限公司 联系电话：13676680003、0576-88685180

竞买人：  联系电话：

买受人于2022年6月22日下午2时在众诚拍卖拍卖厅举行的房屋租赁权拍卖会上，通过公开竞价，竞得下列标的物，根据《中华人民共和国拍卖法》及有关的法律法规，现双方签订本拍卖成交确认书予以认可，并就有关事项达成如下协议：

拍卖成交标的:

1. 拍卖成交金额： 元/年（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元）。

**拍卖成交租金支付账号：收款单位：台州市开投房地产有限公司，开户行：中国建设银行台州经济开发区支行，账号：33001663800050004062。**

1. 交易服务费： 元，（大写： 仟 佰 拾 元 ）。

**交易服务费支付账号：单位名称：台州市产权交易所有限公司，开户行：浙江民泰商业银行股份有限公司椒江市府大道支行，账号：583016260800028。**

二、款项支付：拍卖成交后，买受人必须在2022年6月24日前支付首年租金以及履约保证金、交易服务费。竞买保证金待买受人付清全部款项后由台州市产权交易所在五个工作日内不计息退还。

买受人逾期不付清上述款项的，则无权要求返还保证金。

四、买受人必须当场与本公司签订《拍卖成交确认书》，并在成交后三个工作日内与委托人签订《房屋租赁合同》等相关文件。买受人若不签订上述文件的，没收竞买保证金，并按《拍卖法》规定承担违约责任。合同签订后买受人不得更改名称。

五、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可采取下列两种方式解决：

（1）、向 仲裁委员会申请仲裁。 （2）、向椒江区 人民法院起诉。

六、拍卖人在拍卖前宣布的《拍卖须知》以及买受人在拍卖前签订的竞买协议、拍卖人提供的文件和资料为本确认书的有效组成部分。

七、本确认书仅对标的及价格进行确认，具体未尽事宜，以日后签订的《房屋租赁合同》为准。

八、本《拍卖成交确认书》一式四份。

竞买人（盖章）： 拍卖人（盖章）:浙江众诚拍卖有限公司

法定代表人（代理人）： 法定代表人（代理人）：

2022年6月22日

**租 赁 合 同**

**出租方（甲方）：**

**法定代表人：**

**住所：**

**承租方（乙方）：**

**法定代表人：**

**联系电话：**

**根据《中华人民共和国民法典》及有关法律规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，经双方平等自愿协商，签订本合同：**

**一、租赁物情况**

1、名称：

2、位置：

3、面积：

4、租赁单价：

**二、租赁期限、租金及支付方式**

1、租赁期为 年（即自 年 月 日至 年 月 日止）。

2、 第一年租金（ 年 月 日至 年 月 日止）为 元。在签订本合同十日之内一次性付清。

3、第二年租金（ 年 月 日至 年 月 日止）为 元 。在 年 月 日前一次性付清。

4、第三年租金（ 年 月 日至 年 月 日止）为 元 。在 年 月 日前一次性付清。

**三、甲、乙双方权利义务**

（一）、甲方的权利和义务

1、按约定时间将租赁物交付给乙方使用。

2、因租赁物本身的质量问题影响乙方使用的，由甲方负责修缮。

（二）乙方的权利和义务

1、按约定的期限交付租金：及时按规定向有关单位支付应当由乙方支付的有关费用，如水电费、物业管理费等。

2、租赁期间，因使用不当损坏租赁物的，由乙方负责修缮；并承担所有费用。

3、乙方有权对租赁物进行合理装修；装修费用由乙方自行承担；租赁期满或合同被解除后，所有己形成附合的装修物（包括建筑物、构筑物、装饰物等）所有权无偿归甲方所有。

4、乙方不得将租赁物转租、转让或转借。

**四、合同的解除**

有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

1、乙方擅自将租赁物转租、转让或转借的；

2、乙方利用租赁物进行非法经营的；

3、乙方未征得甲方书面同意改变租赁物用途的；

4、乙方未按本合同规定按期支付租金的；

5、乙方未履行消防安全义务的。

解除合同通知自甲方向乙方的送达地址邮寄送达之日起生效。

**五、合同终止后的善后事宜**

乙方应在本合同期届满或合同被解除后的15天内腾退并返还租赁物（15天后租赁房屋内的可移动物品视为乙方的遗弃物），乙方不能按期腾退并返还租赁物的，甲方有权没收履约保证金，并且乙方应向甲方支付自第16天起至实际返还之日止的房屋租金，乙方同意甲方自行接管租赁物并拥有遗弃物的处置权。乙方返还租赁物和装修物应当符合正常使用后的状态，如有损坏（包括装修物），乙方负责修复并赔偿损失。

**六、履约保证金及违约责任**

1、在甲乙双方签订本合同前，由乙方向甲方交纳履约保证金 元。如果乙方没有违约，甲方应于乙方腾退并交还租赁物经甲方验收合格之日起十日内不计息返还履约保证金。如乙方未付清水电费、物业费，乙方同意甲方在履约保证金范围内代为向债权人支付上述费用。

2、乙方有下列行为的，应当承担违约责任：

（1）乙方未能按约支付租金及其他有关费用的，除甲方有权解除合同外，乙方同意履约保证金作为违约金归甲方所有，乙方仍应继续承担支付租金及其他有关费用的义务；

（2）乙方应当履行对租赁物的日常管理维护义务，保持租赁物的完好和使用功能。乙方因不当使用租赁物（包括乙方未履行消防安全义务发生火灾等安全事故）造成租赁物损害而未能及时恢复原状或不能恢复原状的，乙方同意履约保证金作为违约金归甲方所有，乙方并应当赔偿损失；

（3）乙方未及时交纳应由乙方交纳的有关费用的，乙方同意履约保证金作为违约金归甲方所有，乙方并应当赔偿损失；

（4）乙方损坏由乙方增添的，在合同期满或合同被解除后应当无偿归甲方所有的建筑物、构筑物、装饰物等而没有修复或无法修复的，乙方同意履约保证金作为违约金归甲方所有，乙方并应当赔偿损失；

（5）合同期满或合同被解除后乙方未能及时腾退，乙方按照第五条规定应当支付租金而没有支付的，乙方同意履约保证金归甲方所有，并仍然继续承担按双倍租金价格支付给甲方的义务；

（6）如因乙方自身原因要求提前终止合同，乙方同意履约保证金作为违约金归甲方所有，乙方仍应继续承担支付租金及其他有关费用的义务；

（7）如乙方出现本合同第四条第1、2、3、4、5项情形之一的，甲方除有权解除本合同外，全额没收履约保证金，已收余期租金不予退还；

（8）如因城市建设需要拆迁、改造租赁物，使甲乙双方造成损失的，互不承担责任，租金则按实际使用时间计算。

**七、通知、其他文件的送达**

乙方送达地址确认： 。乙方通讯地址未变更，甲方向乙方发出通知（包括但不限于解除合同通知书、交费通知书等）、其他文件而被退回的，视为乙方已收到该通知、其他文件。

乙方变更通讯地址的，应以书面方式及时告知甲方；因乙方未以书面方式告知甲方，甲方按上述通讯地址发出通知（包括但不限于解除合同通知书、交费通知书等）、其他文件的，视为乙方已收到该通知、其他文件。

**八、争议的解决方式**

因履行本合同发生争议，双方友好协商解决；协商不成，双方应当提交台州市椒江区人民法院进行裁决。

本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同一式四份，甲、乙双方各执两份，经甲、乙方双方代表签字（盖章）后生效。

甲方（出租人） 乙方 （承租人）

代理人： 代理人：

电话： 电话：

开户银行： 开户银行：

帐号： 帐号：

签约日期： 年 月 日