**竞买须知**

 **[项目编号LC20250415]**

 龙岩市拍卖行有限公司（以下简称拍卖人）遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律、法规，针对本次拍卖标的，特制定本须知，将有关的网上拍卖事宜敬告各位竞价人，请竞价人详细阅读。拍卖人视所有参加本次拍卖会的竞价人已完全了解须知并愿意遵守执行。

**一、公开拍卖、报名及展示的时间、地点：**

拍卖会时间：2025年4月15日上午9:30

拍卖会网址：中拍平台（https://paimai.caa123.org.cn/）

报名及交竞价保证金截止时间：2025年4月14日17时(以保证金到账为准)

报名地点：龙岩市新罗区登高东路高岭土大厦8层（可直接登录平台报名）

拍卖标的展示时间：2025年4月10日—11日(预约看样)

拍卖标的展示地点：标的所在地

联系电话：0597- 2301659， 8911670

**二、拍卖标的：**

**连城县莲花市场和西门市场3年承包经营权；**

**起拍价：124.2万元/年，竞价保证金：100万元**

**标的说明：**

1、市场基本情况：连城县莲花市场约13250平方米、西门市场约3300平方米，用途：农贸市场，具体面积以现状为准，业态布局要求详见《业态平面布置图》。请竞价人自行现场仔细勘查。

**2、本次拍卖标的原承包人不享有优先承包权。**

3、竞得人（即承包人，下同）应在承包合同签订之日起10日内向委托人提交整体运营方案，并获得委托人书面同意。《运营方案》中应包含：人员配备情况、摊位的业态分布、商铺及摊位租金标准、保洁工作的安排、管理人员及其工作人员的考勤制度、设施设备的配置以及发包人要求的其它内容（特别说明：人员配备情况应当提供花名册、用工合同、人身意外保险凭证、社保证明、健康证等）。如果竞得人的方案不符合要求的，竞得人不得进场经营。若在合同签订之日起20日内，竞得人提供的方案仍不符合要求的，委托人有权解除合同并收回发包物且无须赔偿竞得人任何经济损失。

4、承包期限为叁年，从移交之日起36个月。

5、竞得人须无偿无条件配合委托方收取市场移交之日前的摊位管理费及水电费等工作。

6、承包合同履约保证金为60万元。

7、承包费不递增，承包费每季度交纳一次，先付款后使用，竞得人应当于每季度首月的5日前交清本期的承包费，承包费采用银行转账方式缴纳。

8、竞得人控股股东必须为竞得人履行承包合同承担连带责任保证，保证范围为：承包费、违约金等所有应当由竞得人承担的义务，保证期间为债务履行期间届满之日起三年。竞得人控股股东拒不承担连带担保的，视为竞得人根本违约，委托人有权拒绝与竞得人签订承包合同，竞价保证金或者履约保证金不予退回。

**三、竞价人资格：**

**1、竞价人的资格条件：凡遵守中华人民共和国法律、法规、具有独立法人资格并且经营范围有集贸市场管理服务（国民经济分类7223市场管理服务：指各种交易市场的管理活动或相似表述）的国内企业、组织均可参加竞价(法律法规另有规定的除外)。**

**2、竞价人及其股东（股东信息以国家企业信用信息公示系统查询为准）被人民法院列入失信被执行人的（以报名截止日期为准，以最高人民法院互联网公布数据为依据）或企业经营异常的（信用中国官网中经营(活动)异常名录信息查询为依据）不得参与竞价。**

3、竞价资格（及限制性条件）认定由竞价人自行审查,因此产生的无法受领标的及其它一切后果由竞价人自行负责。竞价人提供虚假材料或资质不符合条件的，视为恶意竞价，竞买保证金不予退回，按违约处理，委托人可再行拍卖。

**四、竞价保证金：**

1、符合竞价资格的竞价人，需向本公司缴纳相应竞价保证金，且必须于2025年4月14日17时前存入我司指定账户**（户名：连城县国有资产产权交易服务有限公司，开户行：农业银行连城县支行，账号： 1377 0101 0400 18263）**，以到账时间为准。竞价人必须从本人或单位的银行账户采用转账方式汇入或直接在银行现金缴款到指定账户，不**接受现金、微信、支付宝，且报名参加的竞价人与缴纳交易保证金的名称要一致**，否则我司可以视其缴交竞价保证金行为无效。

2、如委托人撤回竞价标的，竞价人已经交保证金的，保证金即予无息退还，竞价人对此不得有异议，且本公司不对竞价人承担任何损失，此是竞价人参与本次竞价的先决条件。竞价人一旦报名成功，即视为同意本公司的前述免责内容。

3、未竞得标的的竞价人，其竞价保证金于拍卖会结束之日起十个工作日内无息退还至缴款人本人账户。

4、竞得人的竞价保证金直接抵作拍卖佣金（含交易服务费，下同）、承包合同履约保证金或约定承包费（若有）。如有剩余，在竞得人与委托人签订《连城县市场管理承包合同》后5个工作日内无息退回（凭签订的《连城县市场管理承包合同》）。

**五、报名手续：**

参加本次拍卖会的竞价人在规定的时间前需交纳竞价保证金，登录中拍平台办理竞价登记手续。竞价人为法人或者其他组织的，应提供法人营业执照或登记证、法定代表人身份证明，并提交复印件，非法定代表人亲自参加竞拍的还需提供授权委托书及被委托人身份证及其复印件。

2、竞价人应自行至中拍平台学习竞价流程，注册竞价系统账号并在报名截止时间之前登录竞价系统申请竞价，根据流程上传相关资料，若有疑问应及时咨询本公司业务部门；由于竞价人竞价材料或者竞价申请未按时提交而导致本公司无法进行资格审核、或者竞价账号未注册或者未激活的，均视为竞价人放弃本次竞价报名，不得成为竞价人。

**六、拍卖规则：**

1、竞价人报名后，拍卖人为竞价人激活参拍账户。拍卖会开始前十分钟，竞价人应凭本人的用户名及密码登录到中拍平台，在2025年4月15日上午9：30开始进行网络竞价。网络竞价人在参加竞价之前应当了解网上竞价流程，竞价人应对其帐号和密码的安全负责，通过竞价账号所做出的任何操作行为，视为竞价人本人的行为，由此产生的后果，由竞价人自行承担。

2、拍卖会按规定的时间开始，若竞价人未及时登录中拍平台或未登录中拍平台视为自动放弃竞价权利。

3、本场拍卖会的拍卖方式采用在互联网上电子竞价**以增价拍卖方式进行，为有保留价拍卖**。拍卖师在平台宣布开始竞价后，竞价人在中拍平台输入价格进行应价，价高者得。竞价人在平台每一次输入的应价，都具有法律效力，竞价人一经应价，不得反悔。

4、在规定的拍卖时点截止后，最高应价超过或达到保留价成交，最高应价的竞价人即成为竞得人，不到保留价不成交。竞得人应在拍卖成交后2日内前来本公司签署《拍卖成交确认书》、《拍卖笔录》、《连城县市场管理承包合同》等文件，所有标的均不得变更竞得人的名称。如逾期未签署，视竞得人根本违约，竞价保证金不予退回，逾期2日后委托人有权另行拍卖。

5、竞得人无论以何种方式支付拍卖成交价款，都必须按规定将成交款存入指定账户，并得到确认后，方能领取成交确认书并办理拍品的移交手续。

6、竞价登记时竞价人应保证提供真实有效的身份证明及其他相关材料，确保竞价保证金已缴纳到拍卖人的指定账户，并自行履行审查义务，如上述证明材料存在虚假或竞价保证金未到拍卖人指定账户，将被取消竞价资格同时视作竞价人的恶意竞价行为，拍卖人有权追究其相关的法律责任，如造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

7、拍卖的起拍价、成交价中均未含拍卖成交后竞得人应支付的佣金。

8、竞价人一经参与竞价，即视为其已经完全接受并知悉标的的所有风险、瑕疵，表明是竞价人在独立判断标的事实、法律上的有效性和商业价值后的自主交易，其愿意独自承担因其判断失误而可能遭受的一切损失或风险。

9、拍卖师的决定权：①、拍卖师有权根据委托方的要求或根据实际情况，现场宣布对标的重新制定起拍价等事项；②、拍卖师有权代表拍卖人决定标的的加价幅度，拒绝任何无效报价，倘若拍卖会的现场竞价出现争议，拍卖师有权宣布标的重新拍卖。

10、规则的修改：拍卖人可以通过拍卖师在拍卖会上宣布的方式，对本规则进行修改。

11、拍卖会宣布和使用的价款均以人民币为单位。

12、网上竞价风险提醒

鉴于互联网、中拍平台的特殊性，同时出于对网上竞价人负责的态度，拍卖人郑重提醒：网上出价存在多种风险（网络故障、电路故障、系统故障、平台故障），网上竞价人必须充分评估上述原因导致网上出价不同与现场出价所带来的风险，如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由网络竞价人承担，拍卖人不负有任何责任。

13、竞价时间、限时时间的特别说明

网络拍卖的时间分两个阶段：第一阶段“自由竞价时间”；第二阶段“限时竞价时间”。拍卖师可根据报名及现场情况自行调整自由竞价时间及限时竞价时间。

在“自由竞价时间”内竞价人可以对拍卖标的进行出价，竞价人可按照网络页面中设置的竞价阶梯加价，也可以自行录入价格，但加价幅度不得小于最小竞价阶梯。“自由竞价时间”结束后，进入“限时竞价时间”。限时竞价时间内如有竞价人出价，则系统倒计时时长延长60秒，直至无竞价人出价，倒计时时间结束，标的拍卖结束。

14、本场拍卖会的拍卖规则同时采用《中拍平台拍卖规则》，请竞价人在拍卖平台仔细阅读。《中拍平台拍卖规则》没有规定或本条规则所约定的内容与《中拍平台拍卖规则》不一致的，以本条规则所约定的内容为准。

15、中拍平台竞价的竞价人应自行保障竞价过程中电脑及网络的通畅，竞价过程中如因竞价人所使用电脑或网络中断或因其操作不当、失误导致竞价失败，与拍卖人无关。

16、竞价过程中，如果出现出价异常情况，拍卖师有权暂停拍卖会，在暂停时间内，竞价人自行离开电脑与拍卖人无关，待拍卖师排除故障或落实实际情况后重新开始，竞价可以继续进行。如竞价人有严重背离价格等恶意乱出价行为，将被视为违约，竞价保证金不予退回。

17、因中拍平台在竞价当日无法正常登录使用，本公司将改为在本公司拍卖大厅进行现场举牌竞价或择期另行拍卖。

18、竞价前，竞价人已经仔细阅读《连城县市场管理承包合同》，同意并且接收《连城县市场管理承包合同》所有条款。

**七、税费：**

1、竞得人支付的承包费由委托人（或指定人）提供收款收据，其它在承包经营过程中所产生的一切税收和费用（包括但不限于增值税、土地使用税、所得税、人员工资、购置必需的设备费、水电费、物业费、卫生费、排污费、有线电视费、通讯费、日常维修费、消防和因使用房屋所产生的一切各项费用）都由竞得人自行承担。

2、竞价人自行承担参加拍卖会有关的全部费用（包括但不限于差旅费、邮寄费、资料费用、财务费用等）。

**八、拍卖佣金及拍卖价款的支付**

1、拍卖成交后，竞得人须另向我司支付三年总成交价的5%（即成交价\*3\*0.05）作为拍卖佣金（若计取佣金超过20万元的，则按20万元收取），拍卖佣金可从竞得人缴纳的竞价保证金中扣收，如不足的，由竞得人在2日内补齐。佣金未按期付清的，视竞得人根本违约，竞价保证金不予退回。

2、首期承包费（3个月承包费）、合同履约保证金（人民币60万元），在竞价保证金中扣取，如竞价保证金不够扣取的，竞得人应在成交后10日内补足（具体以《连城县市场管理承包合同》约定为准）。

3、平台软件使用费：标的成交后，竞得人应自行通过中拍平台线上支付相应平台软件使用费（平台使用费的收取标准为：首年成交金额\*1.5‰），竞得人凭缴费凭证与拍卖人办理拍卖成交手续。

**九、标的移交：**

1、竞得人缴纳完毕约定款项后按约定期限与委托人签署《连城县市场管理承包合同》，同时凭《拍卖成交确认书》及有关票据，于接到委托人通知之日起5日内与委托人办理场所的移交手续。标的物移交手续由竞得人自行办理，拍卖人不负责标的现场的移交。竞得人逾期不办理的，应支付由此产生的费用，并承担本标的物可能发生的损毁、灭失等后果。

2、若委托人逾期交付标的物，标的承包期按实际逾期天数顺延，但拍卖人及委托人不给予任何赔偿或补偿，也不承担任何损失，具体以《连城县市场管理承包合同》约定为准。

3、市场以现状移交，从移交之日起发生的所有安全、经济、法律责任都由竞得人承担，标的风险也随之转移给竞得人，市场移交之日起产生的所有相关费用（包括但不限于水电费、卫生费、物业费、有线电视费、通讯费、日常维修费、消防、计生和因使用房屋所产生的各项费用等）都由竞得人承担。

**十、违约责任：**

拍卖成交后，竞得人倘若出现如下情形（包括但不限于任一、部分或全部），都将构成根本性违约，拍卖人有权根据《拍卖法》及其它相关法规之规定追究违约方的责任, 竞得人已支付竞价保证金及应委托人要求支付的款项不予退还，依次用于支付因拍卖产生的佣金损失（含竞得人及委托人应支付的拍卖佣金）、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵因竞得人违约产生的相关损失（包括但不限于所有因诉讼发生的律师费、交通费、鉴定费等都由竞得人承担）。如竞得人交纳的竞价保证金不足以弥补委托人及拍卖人损失的，则委托人及拍卖人有权另行向竞得人追偿：

1、竞得人未按规定期限及时足额支付拍卖佣金、承包合同履约保证金以及其它约定款项。

2、拍卖成交后，竞得人未在规定时间内签署《拍卖成交确认书》、《拍卖笔录》、《连城县市场管理承包合同》以及其他拍卖成交文件。

3、拍卖成交后，竞得人拒收有关文件、函件或怠于办理标的移交手续等。

4、违反本《竞买须知》约定的其他行为的。

**十一、特别约定和相关瑕疵：**

1、拍卖标的竞得人即为承包人。

2、拍卖成交价为标的首年承包费，成交总额为叁年承包费总额。

3、本次拍卖的市场仅以现状发包，委托人、拍卖人所作的关于市场的介绍及有关材料仅供竞价人参考，不构成对市场的任何担保或承诺，委托人、拍卖人对市场的名称、单位、规格、数量、质量、面积、年限、结构、用途、方位、产权情况、业态布局等瑕疵不承担担保责任。市场以现场实物为准，如介绍的建筑面积、用地面积与实际面积有差异，或者介绍的附属设施、物品、用途等与实际不符的，拍卖成交价及拍卖佣金均不作调整。竞价人参加竞价即视为已经充分了解市场的现状及瑕疵（包含但不限于委托人、拍卖人对标的物瑕疵的情况说明），同意按照现状承包。委托人、拍卖人对竞得人取得承包经营权后的风险和障碍不承担任何责任。

4、竞价人参加拍卖会说明在标的物展示期间已看样并充分了解认可承包物产权、相关费用、成交后应签的《连城县市场管理承包合同》条款和瑕疵状况等与标的物相关的一切情况，同时对承包物存在或可能存在的瑕疵表示认可，并承诺因存在或可能存在的瑕疵造成的风险由竞得人承担。

5、竞价人参加拍卖会，视为对《连城县市场管理承包合同》内的条款无异议，拍卖成交后竞得人应无条件签署《连城县市场管理承包合同》（详见附件一）。竞得人与委托人的具体权利义务按《连城县市场管理承包合同》的约定执行。

6、市场尚未办理产权登记手续，竞得人在用于经营项目时，按照相关规定须报经有关部门批准的，则所有报批手续包括申领营业执照及申报消防审批、广告牌安装等所有手续，均由竞得人自行办理并承担费用，委托人及拍卖人对竞得人办理相关手续的障碍和结果不承担任何责任。

7、竞得人应依法使用市场并依法纳税，同时自行向有关部门申请合法使用手续后使用，是否能够办理的风险由竞得人承担。

8、竞得人经营用途或面积达到《消防法》规定需申报的，由竞得人自行向消防部门办理有关手续，经消防部门验收合格后方可正式经营，否则由此造成的一切后果由竞得人自行承担，竞得人不得以任何理由向委托人提出赔偿。

9、对因委托人未尽瑕疵告知义务或非因拍卖人的原因造成拍卖标的不能及时移交或无法移交而导致解除合同或合同无效的，拍卖人不承担任何责任，拍卖佣金不予退回。拍卖成交即视为拍卖人对竞得人的拍卖合同义务履行完毕。

10、通知方式：竞价人确定身份证载明的地址为竞价人收件地址，凡与本次拍卖有关的任何通知、主张、函件等文书，均可向该地址送达，如有变更应书面通知拍卖人。迁址、更换收件人、拒收或无人接收造成投递不成的，视为已送达。

11、竞价人报名参拍，即视为已对本竞买须知各条款及附件内容作了全面的理解，且应竞价人的要求，拍卖人也对本竞买须知及附件的相应内容做了说明。竞价人报名参拍是在已详细审查本次拍卖的所有文件和相关信息，向有关管理部门全面了解了标的情况，并亲赴标的物现场认真查勘，对标的现状满意，已行使了知情权，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。竞价人点击出价即视为其同意本竞买须知各条款的权利义务，并愿承担参加本次拍卖会及竞价成交以后可能带来的一切风险、障碍（包括但不限于标的物移交时间长或无法移交等方面的风险），并承诺放弃对拍卖人的任何权利主张。本竞买须知及其附件内容对本人发生法律效力。

**十二、拍卖标的重要文件**

上述拍卖标的现有相关文件、拍卖材料复印件有：1. 《连城县市场管理承包合同》样本（已拟定的条款）；2.承诺书。

拍卖一旦成交，竞得人即成为上述《连城县市场管理承包合同》的承包人，受该合同的约束。竞得人作为《连城县市场管理承包合同》的乙方（承包人），应在拍卖成交后与委托人签署《连城县市场管理承包合同》。因此，郑重提示各位竞价人认真阅读此《连城县市场管理承包合同》样本，全面理解各方当事人的权利义务约定，同时，请各位竞价人认真阅读上述标的的相关文件。

以上文件作为本《竞买须知》的附件，竞价人参与竞价即表明全面接受其中的内容。



**龙岩市拍卖行有限公司**

**2025年4月3日**

承诺书

龙岩市拍卖行有限公司：

本方就参与贵公司于2025年4月15日9:30在中拍平台（https://paimai.caa123.org.cn/）举办的**连城县莲花市场和西门市场3年承包经营权**（以下简称“本标的”）拍卖活动做出如下承诺：

一、本方已仔细阅读并自愿遵守本次拍卖标的《竞买须知》等拍卖文件的规定；同意按照本须知的内容参加本拍卖标的拍卖活动。

二、本方已仔细阅读并自愿遵守《竞买须知》**，贵公司对于该须知中的重要条款和贵公司的免责条款均已详细说明解读，本人已全面理解和认可该须知的所有条款，且无异议。**

三、本方已完成对本标的的全面调查了解（包括但不限于查阅由贵公司提供的拍卖资料如产权证明、相关合同条款等），对标的情况已充分知晓。本方对竞价行为负责，自行承担包括但不限于因所获取的标的信息不全面、误解等而产生的相应后果。本方已亲赴标的物现场认真查勘，已行使了知情权，接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。

承诺方签章：

年 月 日