

承租权拍卖规则

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规所制定，竞买人应认真仔细阅读，了解本拍卖规则的全部内容。

本次拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，拍卖活动具备法律效力。参加本次拍卖活动的竞买人必须遵守拍卖规则中各项条款，一旦竞买人参与拍卖，即表明已完全了解该标的情况，并对自己的行为承担法律责任。

接受委托，天津鸿信国际拍卖有限公司（以下称拍卖人）定于 2025 年 12 月 23 日 10 时，在 3G 拍卖平台，网址：<https://3g.cibroad.com>）对房产承租权，进行公开拍卖。

一、标的基本情况：

天津市和平区南门外大街 299、301 号二层房产，房产面积 552.91 平方米，租赁权 5 年，首年租金起拍价 198000 元（保留价相同），保证金 20000 元。

特别提示：

1. 每年租金以标的成交价格为准。
2. 委托方确认承租权的经营业态；为商业服务业使用，但不可作为殡葬服务业、危险品存储、化工制品存储与销售及国家政策法规限制的相关行业使用。

二、竞买人资格条件：

1. 自然人需提身份证（复印件）。企业需交营业执照（复印件），法人身份证（复印件），代理人需提交身份证（复印件）及法人授权委托书。

2. 竞买人应在报名前联系拍卖人索取详细资料并接受风险提示，如未联系拍卖人自行参拍，如因不符合条件参加拍卖的，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。

3. 本次承租权拍卖，有优先租赁权人。行使条件：优先承租权人需在同等条

件下行使权力，如与其他承租权人出价相同等，若有更高出价者，其则丧失优先承租权。

三、拍卖方式：

1. 本次拍卖会采用网络增价拍卖方式进行拍卖，至少一人报名且出价不低于保留价，方可成交。

2. 竞买人凭参拍密码，在拍卖前 30 分钟前登录。

3. 竞买人应价时，后应价须高于前应价，应价不限次数。拍卖标的有保留价的竞买人的最高应价未达到保留价时该应价不发生效力。

4. 竞买人的网络竞价以电脑显示的先后顺序确定，初始竞价时间 15 分钟，在应价结束时点最后 30 秒内无应价出现，电子应价系统准时自动结束。若有应价，电子应价系统自动继续延续 30 秒，以此类推，至无应价出现，电子应价系统自动关闭。最高应价的竞买人即为买受人。

5. 增价幅度：1000 元（大写：人民币壹仟元整）或整倍数。

四、竞买保证金

1. 竞买人须在 2025 年 12 月 22 日 16 时前交纳竞买保证金，账户名称：天津鸿信国际拍卖有限公司，账号：12001615400052514727，开户行：建设银行股份有限公司天津富裕支行，竞买保证金以实际到账时间为准。

2. 竞买人竞买未成交，所交纳竞买保证金于拍卖结束后 5 个工作日内全额无息原路退回。

五、本次拍卖是在法定公告期和展示期后才举行的，就标的已知瑕疵已在本次拍卖资料中作了详尽的说明。拍卖人对标的所做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。所以请竞买人慎重决定竞买行为，

在拍卖前必须仔细审查标的，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认可，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。拍卖人声明不承担瑕疵担保责任。

六、价款结算及标的交割：

1. 买受人须在拍卖成交后 1 个工作日内，凭保证金交付凭证，买受人身份证明及有效证章到拍卖人处签署《拍卖成交确认书》等相关文件。
2. 买受人须在拍卖成交之日起 5 个工作日内将拍卖价款支付到委托人指定账户，签署《租赁合同》并及时办理标的物移交，逾期不办理的，买受人应支付由此产生的一切费用，并承担本标的物可能发生的后果。
3. 拍卖标的交割结束后 3 个工作日内，将买受人保证金原路退还。
4. 拍卖成交后，拍卖标的存在的所有瑕疵均由买受人承担，委托人和拍卖人对此不承担任何责任和义务。委托人的义务仅限于依法应由委托人出具的相关法律文件及委托人处存有的相关资料。

七、违约责任：

竞买人违约，应承担违约责任，竞买保证金不予退还。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拍卖佣金。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，并承担由此造成的经济损失及其他法律责任。

八、注意事项：

1. 本次拍卖标的以现场实物为准，其外观、面积、结构、固定装修及内在质量以移交时的现状为准。对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、房

地产面积差异等不作担保，由竞买人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。

2. 所有参与的竞买人应当遵守《拍卖公告》及《拍卖规则》、《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，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经查实，将取消其竞买资格，追究相关的法律责任。

3. 委托人根据法律规定有权在拍卖结束前中止拍卖或撤回拍卖标的。拍卖人在拍卖中止或撤回后5个工作日内全额无息原路退回竞买人已缴纳的竞买保证金，不承担其他方面的责任和损失。

4. 在网络拍卖会举行过程中，包括但不限于可能会出现信息中断、图文变异、系统瘫痪等导致网络多个竞买人无法在网上出价时，或者竞买人出价异常等情形，拍卖师有权宣布拍卖会暂时中止，等待网络故障清除后通知各位竞买人定时继续举行拍卖会，原网上保留的应价继续有效。若竞价记录可以恢复的，重启拍卖后，起拍价为网络中断时的最高有效报价；若竞价记录无法恢复的，起拍价为标的起拍价。

5. 网络竞价系统遭受攻击或网络故障、网络堵塞、电力中断、自然灾害等不可抗力因素造成交易中止及交易错误的，委托人及拍卖人不承担由此产生的后果和法律责任。因竞买人使用的电脑、手机等操作系统遭受攻击、网络故障、电力中断、软硬件故障及自然灾害等因素导致竞买人不能正常参与网络竞价的，或者竞买人的网络竞价账号丢失、被他人冒用、盗用的，由竞买人自行承担相应责任，委托人及拍卖人不承担责任。

九、特别声明：

1. 拍卖标的物以现状为准，标的物的质量、面积以及目前使用状态等由竞买人自行查验确认，自行承担法律责任。

2. 买受人未履行本协议约定内容，则买受人缴纳的保证金不予退还。

3. 标的涉及的水、电、暖气、燃气、通信、物业管理等相关费用，在标的移交之日前产生的费用由委托人承担。

4. 其他需要声明的事项：竞买人应充分了解拍卖标的现状和委托人的要求，并认可委托人提供的租赁合同。

十、规则适用及生效：

1. 《拍卖公告》、《拍卖须知》作为本协议附件，与本协议具有同等法律效力。竞买人签订本协议前，请务必仔细阅读并了解拍卖标的《拍卖公告》、《拍卖须知》，一经报名参与拍卖即视为签署本规则并认可本标的拍卖文件全部约定内容。

2. 买受人一经通过本平台参与拍卖活动，即为本规则生效。

竞买人（签字、盖章）：

拍卖人：天津鸿信国际拍卖有限公司

2025年12月16日