



第七届全国农民运动会指定拍卖机构  
——河南盛博拍卖有限责任公司

# 拍 卖 资 料

公开 公平 公正 诚实信用

办公地址：南阳市红庙路 61 号

移动电话：18638959877 13673778968

传 真：0377--63263138

公司网址：[www.hnsbpm.com](http://www.hnsbpm.com)

电子邮件：[hnsbpm@126.com](mailto:hnsbpm@126.com)

# 拍卖规则

为使拍卖活动有序进行，根据《中华人民共和国拍卖法》及其它有关法律、法规、政策及规定，特制定本规则。凡参加本次拍卖会的所有竞买人，必须遵守本规则。

一、拍卖是指受托方（拍卖人）接受委托方（委托人）的委托，通过竞买人叫价或应价竞争，把拍卖物品公开拍卖，最高应价者得的一种买卖方式。

二、拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”竞争的原则，依法抵制不正当的交易。

三、我公司所提供的拍卖资料中的标的概况，是根据委托方提供的资料为依据，仅供竞买人参考，我公司不做任何承诺和担保。参加本次拍卖会的竞买人应该在竞买前索取资料并实地了解标的物的现状。资料不足部分，竞买人应自行到有关部门查询，如还有异议，请于拍卖会前向我公司提出，如对拍卖标的存在不了解或不完全了解的，可以向拍卖公司进行询问，否则视为竞买人对拍卖标的完全了解。

四、竞买人一经应价即表明竞买人接受该拍品的一切现状（包括缺陷），竞得标的后竞买人须承担由此产生的一切法律责任。如在拍卖成交后再提出任何异议的，成交价不做调整，如发生任何经济纠纷和民事责任均与我公司无关。

五、竞买人参加竞买时，应根据线上拍卖系统的相关规定进行操作，拍卖开始后竞买人在有效竞价时间内可以自由竞价，在自由竞价结束后开始延时竞价，竞买人选择是否参加延时竞价，延时竞价阶段，任何一个竞买人出价，倒计时将重新计时，直至无人出价。

六、拍卖成交后，买受人不得以不了解或不完全了解拍卖标的物等理由提出反悔，否则按违约处理，并依照《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定执行。

七、拍卖成交后买受人应在规定时间内将拍卖价款及时交至委托人指定账户，并与拍卖人签署《拍卖成交确认书》，否则按违约处理。

八、拍卖成交以后，买受人应在本次拍卖会结束后应在规定时间内将拍卖价款全部付清，并交付拍卖佣金（拍卖总成交价的 5%）。

九、拍卖成交后，受托方、委托方、买受方均不得反悔。否则，违约方承担违约的各种经济责任。

十、本次拍卖的标的物均以委托现状进行拍卖，拍卖最终成交价不包括买受人应支付的其它相关费用，应支付的其它相关费用均由买受人另行承担。

另附：《拍卖法》买受人违约条款：

《拍卖法》第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的物再行拍卖。拍卖标的物再行拍卖的，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。

河南盛博拍卖有限责任公司

# 竞买须知

本《竞买须知》根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律规定制订，河南盛博拍卖有限责任公司现就有关拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、竞买人应认真仔细阅读，了解本须知的全部内容。

二、本次拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，拍卖活动具备法律效力。参加本次拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、竞买人应当具备完全民事行为能力，法律、行政法规和司法解释对买受人资格或者条件有特殊规定的，竞买人应当具备规定的资格或者条件；因不符合条件参加竞买的，由竞买人自行承担相应的法律责任。

四、竞买申请

（一）在提交竞买申请之前，竞买人登录唐河县公共资源交易中心国有产权交易系统，按要求下载拍卖文件。竞买申请人应当仔细阅读《拍卖规则、竞买须知》。

（二）竞买申请人取得有效帐号，方能参与网上交易竞买活动。详情请登录网上交易系统网站查看注册办理指南{国有产权交易系统操作手册（竞买方）}。

竞买申请人应妥善保管帐号及其密码，如有遗失或者遗忘或者泄露密码的，应及时到原办理机构办理挂失，并重新申领。竞买申请人登记信息有变化的，应及时登录交易系统进行信息变更。

（三）竞买申请人应提前登录网上交易系统，查看网上拍卖公告、竞买须知，提交竞买申请，缴纳并绑定保证金。如对网上交易相关文件及竞买信息有疑问的，请于报名截至前向河南盛博拍卖有限责任公司咨询。竞买申请人可自行前往现场勘察。

（四）**竞买申请一经提交，即视为对交易办法、拍卖公告、拍卖规则、竞买须知、其他相关文件、标的现状等无异议，并对可能存在的风险完全接受。**

五、竞买人条件要求：

凡中华人民共和国境内、外的法人，其它经济组织和公民(自然人)均可参加竞买。

六、竞买资格审核，审核通过后符合报名资格的竞买人注册报名和保证金缴纳：

（一）竞买人资格审查

竞买人须在报名截止前，在网上交易系统报名截止前按照系统要求提交相关资料进行资格审查。

1、企业法人应提交下列文件：

(1)企业营业执照副本扫描件；

(2)法定代表人的有效身份证明文件原件扫描件（含法人代表证书或法人单位盖章的证明材料,法定代表人个人身份证明等）；

(3)委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件扫描件。

2、个人提交有效身份证明文件原件扫描件。

（二）注册报名

本项目只接受唐河县公共资源交易中心国有产权交易系统中报名的竞买人报名参与，不接受其它形式参与，未报名的竞买人请及时办理报名手续。

竞买人必须对自己上传资料的真实性、合法性、有效性承担法律责任。因未及时办理入库手续造成的各项损失均由竞买人承担（银行账户务必准确无误）。

### （三）拍卖保证金缴纳及绑定

1、本次拍卖保证金采用银行转账缴纳方式。**注册报名人与交保证金人必须一致，否则报名无效。**

2、竞买保证金缴纳截止时间以竞买保证金绑定成功时间为准。

3、竞买保证金必须从竞买人银行基本账户（银行卡）转入唐河县交易中心保证金专户，且与唐河县公共资源交易中心国有产权交易系统中录入的银行基本账户（银行卡）信息完全一致。若不一致，请及时登录电子拍卖交易系统申请变更，并及时提交审核。

4、竞买人保证金应一次性足额转入。竞买人缴纳竞买保证金后，应在规定的截止时间前通过唐河县公共资源交易中心国有产权交易系统将拍卖保证金成功绑定至所拍卖项目。

5、凡出现竞买保证金未按要求成功绑定，视为未缴纳竞买保证金。因竞买人的原因造成的无法及时缴费、无法成功绑定等一切后果，由竞买人自行承担。

6、为有效保护竞买人信息，在本次拍卖前不获悉竞买保证金信息，不开具保证金收款收据，查询保证金是否到账敬请自行到汇出行或电子拍卖交易系统中查询。

7、竞买保证金已缴纳但未成功绑定的，竞买人须带相关资料向唐河县公共资源交易中心财务股申请退款。

七、竞买人通过实名认证且支付竞买保证金，之后系统自动冻结该笔保证金。拍卖成交后，买受人冻结的保证金转为履约保证金。拍卖未成交的（含流拍的）竞买人的保证金，在拍卖活动结束后即时解冻，保证金原帐户退回。

**温馨提示：为避免因竞买保证金到账时间延误，影响您顺利获取网上交易竞买资格，建议您在竞买保证金到账截止时间的1至2天之前缴纳竞买保证金。**

### 八、竞价、成交确认

（一）获得竞买资格的竞买人通过网上交易系统进行竞价。加价幅度按照系统显示为准。报价期内，可多次报价。符合条件的报价，网上交易系统予以接受并公布。

（二）自由竞价截止时开始延时竞价。若无竞买人参加网上延时竞价的，倒计时结束时拍卖会结束，价高者得，确定买受人。

#### （三）网上延时竞价

网上延时竞价时，网上交易系统显示倒计时为竞价时限，如在倒计时内有新的报价，网上交易系统即从接受新的报价起再重新倒计时，以此类推，倒计时结束时拍卖会结束，价高者得，确定买受人。

九、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，已根据评估公司调查情况就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次拍卖资料中作了详尽的说明。拍卖人对拍卖标的物所作的说明和提供的相关资料仅供竞买人参考，本次拍卖标的物以现状拍卖，拍卖人按照《拍卖法》第61条规定，不对该标的物的瑕疵承担任何责任。所以请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的物的实际情况，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确认，慎重决定竞买行为，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。

### 十、特别约定

**1、本次拍卖标的为唐河县陶瓷厂位于唐河县郑州路北側、原十九中家属院南对外出租的一宗土地5年使用权，土地使用权面积约21857.32平方米。拍卖挂牌价及成交价为标的物一年的租金。**

**2、本次拍卖标的物拍卖成交，买受人携带相关身份材料等原件于拍卖成交**

之日起2日内到河南盛博拍卖有限责任公司（地址：南阳市红庙路61号）签署《拍卖成交确认书》，本次拍卖的拍卖佣金为五年租金累计总成交价的5%。买受人须在自成交之日起2日内付清第一年租金及全部拍卖佣金至我公司指定账户，其余年份租金缴款日期以与出租人签订的《租赁合同》为准。

买受人付清上述款项后凭缴款凭证及《拍卖成交确认书》自成交之日起三日内与出租方签订《租赁合同》，在约定期限内未与出租方签订《租赁合同》的视为违约，其所缴纳的竞买保证金不予退还并追究相关法律责任。

成交款（第一年租金）及佣金收款账户

开户行：工行南阳市七一路支行

户名：河南盛博拍卖有限责任公司

帐号：1714 8210 0910 0003 971

3、买受人在取得承租权后，还应遵守以下规定：

(1) 租赁场地现大部分有围墙围挡，租赁期间破损围墙的修补由买受人负责，并承担费用。如需对使用的厂房进行修缮，买受人承担修缮费用。买受人租赁期间要合法经营，如发生经营、安全生产等方面的问题，由买受人负责，委托人不负责任。

(2) 出租方有权监督检查房屋或其他租赁资产的使用，有权对买受人的不当使用，及时指出并督促纠正，合同期间内，买受人在使用过程中对租赁资产一切构件、设备的自然损坏，由买受人负责维修。另有约定除外。

(3) 买受人应按承租的用途和注意事项使用租赁资产，人为损坏房屋和设备，应负责修复还原或照价赔偿；擅自施工，乱搭、乱拆、破坏结构或由于超负荷使用发生安全事故，由买受人承担全部责任。

(4) 租赁期间买受人租赁范围内不得增加新的建筑。

(5) 租赁期间如遇政府对该场地收储时租赁合同自动解除，对土地、附属物的补偿归委托人所有，委托人不承担责任，买受人应无条件配合。

(6) 具体事项与其它约定以买受人与出租方签订的正式租赁合同为准，《租赁合同》样本附后。

十一、买受人逾期支付拍卖成交价款的按违约处置，并按照拍卖法第三十九条规定处理：【买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按约定支付价款的，应当承担违约责任，或者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，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】。

十二、竞买人应当遵守拍卖须知的规定，不得阻挠其他竞买人参加竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

十三、风险提示：竞买人应该谨慎报价，操作系统请使用正版操作系统，其他操作系统可能会影响您的正常网上竞买活动。请竞买人在竞买前仔细检查好自己电脑的运行环境，以免影响您的报价、竞价。

十四、由于竞买人注册账户、实名认证、开通网银、竞买人的开户银行向唐河县公共资源交易中心转账均需时间，为确保缴纳的保证金能够在保证金缴纳截止时间前到账，请提前办理报名及保证金交纳手续。如因竞买人未能及时完成报名及保证金交纳手续，所产生的一切后果由竞买人自行承担，河南盛博拍卖有限责任公司与唐河县公共资源交易中心均不就此承担任何责任。如果保证金金额较大，为避免在在线支付的过程中，因银行限额而导致无法支付的问题，建议竞买人提前去相关银行办理提高网银支付限额的业务。如保证金金额超出竞买人开户银行制订的最高网银支付限额，建议采取更换网银支付限额更高的银行卡支付，



竞买保证金须一次性全额转账。竞买保证金必须以竞买人自身的名义提交，交款人名称必须与竞买帐号上的名称一致，否则缴纳款项无效。

十五、有下列情形之一的河南盛博拍卖有限责任公司与唐河县公共资源交易中心将发布中止或者终止网上交易公告，并中止或终止网上交易活动：

- 1、司法机关、监察机关依法要求中止或终止网上交易活动的；
- 2、网上交易系统软件、硬件故障，网上交易系统网络专线故障、代理银行保证金交纳系统故障以及不可抗力因素等，导致网上交易系统不能正常运行的；
- 3、因网络入侵等非可控和因素，导致网上交易系统不能正常运行的；
- 4、依法应当中止或终止网上交易活动的其他情形。

十六、网上交易中止时间超过5日内不能恢复交易的，该项交易自动终止。竞买人缴纳的竞买保证金全额退还。网上交易中止事项消除后，河南盛博拍卖有限责任公司、唐河县公共资源交易中心将及时在网上交易系统发布恢复网上交易公告，重新明确交易时间，恢复网上交易。交易中止前已取得竞买资格的，其竞买资格在本次交易期内（含中止交易期及恢复交易后）有效。

十七、注意事项

1、竞买人网上交易行为所产生的法律后果，由竞买人自行承担。

2、网上交易系统提供的《转让资格确认》为范本，最终以实际签订的成交确认书为准。

3、网上交易过程所涉及时间除竞买保证金到账时间以银行系统记录到账时间为准外，其余均以网上交易系统服务器时间为准，数据记录时间以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为依据。

4、竞买人有下列行为之一的，竞买结果无效，竞买保证金不予退还。造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

- (1) 逾期或拒绝签订《成交确认书》的；
- (2) 提供虚假信息、隐瞒事实的；
- (3) 采取行贿、恶意串通等违法违规手段竞得的；
- (4) 法律法规规定的其他情形。

5、因竞买人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵及其软、硬件出现故障和遗失帐号或遗忘、泄露密码等原因，不能正常登录网上交易系统进行申请、报价、竞价的，后果由竞买人自行承担，网上交易活动不中止。

竞买人因电脑或网络环境等遭遇人为攻击等，导致无法参与正常报价竞价的，可向所在地公安机关报案。

6、竞买人应做好个人信息和竞买地点等相关信息的保密工作。

十八、本竞买须知由河南盛博拍卖有限责任公司负责解释，其他未尽事宜，请向本公司咨询。

**附件：《租赁合同》样本**

## 租赁合同

# 样本

甲方：唐河县陶瓷厂破产管理人

乙方：

唐河县陶瓷厂因不能清偿到期债务，于2016年1月5日被唐河县人民法院宣告破产，2019年6月6日，唐河县人民法院裁定破产终结，要求甲方继续履行破产管理人的法定职责。2018年5月25日，唐河县人民政府作出“唐政土[2018]40号”《关于依法确定唐河县陶瓷厂破产管理人国有土地使用权的决定》，决定原唐河县陶瓷厂所使用的土地由甲方管理使用，并负有保护和合理利用的义务。现唐河县陶瓷厂已经破产终结，其原使用的土地自该厂1982年停产以来一直荒芜，地上的建筑物已经全部成为了危房，不但无法利用，而且隐藏巨大的安全隐患，现甲方为履行资产管理人的法定职责，经与乙方进行充分协商，达成租赁协议如下，双方共同遵守执行：

一、甲方将其管理使用的原唐河县陶瓷厂厂区的土地租赁给乙方使用，乙方同意承租。

二、租赁场地的基本概况为：原陶瓷厂厂区所占用的土地，面积为21857.32平方米(约合32.79亩)，其详细概况及四至以“唐政土[2018]40号”决定书中描述的情况为准。

三、租赁期限五年，自甲方将该场地清理完毕交付给乙方

# 样本

之日起计算，政府收储时，合同自动解除。

四、租金确定为每年每亩 元，32.79 亩共计每年 元。甲方将场地交付给乙方后三天内由乙方支付给甲方第一年租金，以后每年的对应日支付下年租金，支付至甲方指定账户。每满 3 年，租金上浮 5%。

五、甲方租赁给乙方的场地现大部分有围墙圈档，租赁期间破损围墙的修补由乙方负责，并承担费用。如需对使用的厂房进行修缮，乙方承担修缮费用。乙方租赁期间要合法经营，如发生经营、安全生产等方面的问题，由乙方负责，甲方不负责任。

六、租赁范围内所需的水电接入及费用由乙方自行解决。

七、租赁期间乙方租赁范围内不得增加新的建筑。

八、本合同生效后即具有法律效力，若乙方违约，甲方有权单方解除合同，并没收乙方在该场地的投资。

九、本合同自双方签字或盖章之日生效，一式两份，双方各持一份。

甲方：唐河县陶瓷厂破产管理人

乙方：

代表人签字：

代表人签字：

日期：2023 年 月 日

日期：2023 年 月 日