**观海卫镇139个标段渔塘租赁权竞买须知**

项目编号:观2024-5

根据《中华人民共和国拍卖法》及相关政策法规，结合本拍卖标的的特点，制定本《渔塘租赁权竞买须知》，请各位竞买人认真仔细阅读全部内容，且遵守各项条款的约定，并对自己的竞拍行为承担法律责任。现将有关事宜敬告各位：

1. **拍卖平台：**诚拍网（www.chengpw.com）。
2. **拍卖时间：**2024年2月5日上午9时-10时（延时除外）。
3. **拍卖标的概况：**

位于慈溪市观海卫镇五洞闸渔场、淹浦渔场、师桥渔场、泽山渔场、五里渔场、福山渔场和东山头渔场的七个渔场共计139个标段渔塘的租赁权，租期4年零9个月。渔塘各标段面积、出租底价、竞买保证金、加价幅度等详见拍卖清单。

采取先缴纳租金后使用原则，4年零9个月租金一次性付清。每标段具体租赁范围、面积、品质以实地看样为准。

经委托方确认的标的原承租人按本拍卖公告要求报名并参加竞买对应标的的，在同等价格条件下，享有优先承租权；否则，视作放弃相应权利。

1. **竞买资格:**竞买人须为年龄18周岁以上观海卫镇户籍人员（以居民身份证为准）或渔塘原承包户，且每一位竞买人只能报一个标的参拍。
2. **报名办法：**
3. 符合条件的竞买人在诚拍网提交有效身份证件完成注册、实名认证，于2024年1月29日-31日16时止在诚拍网络拍卖平台报名，并将竞买保证金缴入平台显示的保证金账号（以到本公司账户为准），逾期不予办理。竞买人本人、注册人和交纳竞买保证金的人名称必须一致。竞买人本人、注册人和交纳竞买保证金的人名称必须一致。取得竞买资格，完成报名。
4. 若因任何一项不完善或不符合要求，拍卖人有权不通过资格审核。

2、简易流程：实地看样—用户注册—实名认证—申请参拍—资格审核—交纳保证金—参加竞买（出价）。

五、**竞买办法:**

1. 网络拍卖会由国家注册拍卖师主持，并遵循“公开、公平、公正、诚实信用”和价高者得的原则，具体规则详见诚拍网《网络竞价规则》。
2. **拍卖方式：**有保留价的网络增价拍卖方式，且以上拍卖标的竞价同时进行。
3. 竞买人凭账号、密码及时登录诚拍网参加本次竞拍。在**2024年2月5日上午9时至10时**自由竞价时间内（以系统接受竞价的时间为准），竞买人应根据网络拍卖会页面上显示的当前价格进行应价或出价。系统提供固定的加价幅度按钮，竞买人可以选择加价幅度或加价幅度的整数倍进行加价。
4. **优先承租权竞价过程中的体现：**优先承租权人（竞拍号后缀有“优”字样）可以点击“出价”以平台显示的当前价格跟价，如无更高“出价”，则拍归优先承租权人；如有其他竞买人更高“出价”，而优先承租权人不再“出价”的，则拍归“出价”最高的其他竞买人。
5. 拍卖标的自由竞价结束时点内无应价出现，电子应价系统准时自动结束；在自由竞价结束时点前3分钟内若还有出价，限时竞价时间（3分钟）启动；在限时竞价时间内，若还有出价，电子应价系统再自动继续延续3分钟，以此类推，直至再无应价出现，电子应价系统自动关闭。
6. 网络在线拍卖会规定时间内有效出价最高的竞买人即为买受人，系统所记录的信息将是网上竞买人、买受人竞买行为有效性的法律依据。
7. 竞买本次拍卖标的，若只有一位竞买人且有效出价不低于起拍价，即可成交。
8. 拍卖成交后，买受人须**在2个工作日**内凭身份证原件到观海卫镇政府1号楼318会议室签署《拍卖成交确认书》、电子竞价记录等相关文件。
9. 拍卖会结束后未买受的竞买人，其竞买保证金在拍卖会结束后3个工作日内退还（不计息）。

六、**成交款、租赁履约保证金及支付方式**

1. **成交款（租金）：**采取先缴纳租金后使用原则，买受人须于2024年2月29日前一次性付清4年零9个月租金。
2. **租赁履约保证金：**为保证《渔塘租赁合同》的履行，本次拍租的139个标段渔塘均设有**租赁履约保证金**（不计息），**租赁履约保证金**为4年零9个月**租金实际成交价的5%计收，**买受人须于2024年2月29日前付清。
3. 租金和**租赁履约保证金均**由买受人直接缴付至委托人账户（户名：慈溪市观海卫农业开发有限公司，开户行：宁波通商银行股份有限公司慈溪支行，账号：1170011104000001）。由委托人向买受人开具租金和租赁履约保证金的收款凭证。

七、**买受人的竞买保证金：**

买受人的竞买保证金不抵作拍卖成交款（租金），待买受人付清租金和**租赁履约保证金，**并与委托人签订完《渔塘租赁合同》后，凭签署的《渔塘租赁合同》和委托方出具的租金、**租赁履约保证金**收款票据等证明材料联系本公司办理退款手续（不计息）。

八、**标的移交**

1. 拍卖**成交后，**由委托人（出租方）向买受人（承租人）办理标的的交付手续，标的具体交接时间、移交方式等其他事项由委托人（出租方）与买受人（承租人）按双方签订的《渔塘租赁合同》约定执行，后附《渔塘租赁合同》样本，实物移交日即为风险责任转移时间。
2. 本次拍租的大部分渔塘现有租赁，原租赁期限截止日期详见《观海卫镇139个标段渔塘租赁权拍卖清单》。标的若拍卖成交，买受人为原承租人的，租期按原租赁合同时间延续；如买受人为非原承租人的，渔塘租赁因未到期，须待原租赁合同到期，原承租人清退和腾空后方可与买受人**签订《渔塘租赁合同》并**办理租赁渔塘的移交手续；如原承租人租赁合同到期未清退和腾空的，则移交时间相应推迟。**委托人和拍卖人无法准确判断具体的清退时间，并声明不做任何保证和承诺。竞买人应充分考虑该些事项所可能涉及的风险，竞买人须谨慎参拍。**
3. 渔塘交付前产生的水、电等费用均由委托人负责结清；标的交付之日起所产生的费用由买受人（承租人）承担，包括但不限于水、电、煤气、通讯设备等。

**九、标的特别约定和说明**

1. **本次拍卖标的情况：**

本次拍租的渔塘，已实现外部通路，内部通电、通水、通机耕路，有排水引水系统。土地用途为国有农用地(养殖水面),土地性质为划拨，权利人为慈溪市观海卫城建投资开发有限公司，《渔塘租赁合同》由慈溪市观海卫农业开发有限公司与买受人（承租人）签订。

部分渔塘委托人提供有相应配套管理用房和养殖机具，且各渔场养殖环境、塘内道路、地势高低、难易积水和基础设施维护优劣度有差异。拍租渔塘以**买受人实地看样**为准，未经咨询看样而参拍的，责任自负。

1. 租赁期间，由委托方负责电力（到电表止）、环塘河、中心路公共维护。
2. 本次拍租的标号为**109标、133标、136标、138标4个标段**的渔塘内，由原承租人自行购置安装了高棚和锅炉等取暖设施设备。拍卖成交后，买受人若需保留高棚和锅炉等取暖设施设备的，须自行与原承租人商议。本次仅按各渔塘、管理用房和配套设施等现状进行租赁权本身以及存在的各种瑕疵现状进行拍卖，不包括租赁标的内由原承租人自行**购置安装的**高棚和锅炉等取暖设施设备，内部可移动物品均不在本次拍卖范围之内。**标的移交时不能保证配套用房等设施与标的展示看样时一致。**
3. 移交租赁渔塘的状态为**移交时的现状**，如配套用房内有杂物、垃圾堆放、出现污水，临时建筑物有渗水或附属设施墙面剥落、墙体缺损、上下水管道渗漏损坏以及门、窗、锁损坏等情况，买受人须在使用前应做全面检查，并自行负责清理、修理和更换。拍卖成交后，买受人不得以此为由反悔，或要求委托人和拍卖人进行清理、修理和赔偿。
4. 买受人承诺租赁渔塘必须按规定养殖水产物，不得随意改变用途和破坏，不得擅自将渔塘转让、转租、转包、转借、或者以合作、联营为名，实质是改变承租人。
5. 租赁期间，由买受人（承租人）自负盈亏，并承担经营渔塘的水、电费等一切生产经营费用（包括安全事故、保险金的购买和一切事故及灾害造成的损失)及在租赁期间所发生的债权和债务。
6. 如遇自然灾害、水质有问题或受到污染，买受人（承租人）不得以各种理由要求退还租金，且委托方（出租方）无补偿义务,由买受人（承租人）自行负责。
7. 本《渔塘租赁权竞买须知》未约定的事项以后附《渔塘租赁合同》约定为准，请竞买人仔细审阅本竞买须知的附件及所披露的相关内容。
8. 本次渔塘租赁权的拍卖只确认买受人（承租人）及标的4年零9个月租金总额，渔塘租赁的具体事宜以买受人与委托人签订的《渔塘租赁合同》为准，《渔塘租赁合同》样本为本《渔塘租赁权竞买须知》的有效组成部分。对《渔塘租赁合同》的条款和合同双方的履约情况，拍卖人对此不作保证，由租赁双方当事人自行负责。
9. 拍卖公告、拍卖清单等相关介绍仅供参考，若与实际面积有差异，不影响本次拍卖的成交及成交价，不作多退少补。买受人也不得以此为由否定成交，拒付拍卖成交款（租金）。委托人及拍卖人对标的物的品质、缺陷、现状、界址、数量、质量等不承担瑕疵担保责任；竞买人应对自己的竞买行为负责，一旦参加竞拍的即表示对渔塘现状及可能存在的瑕疵（缺陷）无异议。如买受人以上述内容不明确为由提出任何要求，拍卖人有权不予退还买受人的竞买保证金并按违约处理。

十、**网络竞价特别声明**

1. 竞买人应在拍卖会前认真阅读本《渔塘租赁权竞买须知》、《渔塘租赁合同》、诚拍网《网络竞价规则》，了解以上文件的相关内容，不清楚的应在拍卖前向拍卖人咨询了解，不认可或者不了解相关内容的，您可以放弃竞拍。
2. 一旦进入诚拍网申请参加本次网络竞价的竞买人，我公司即视为已接受本《渔塘租赁权竞买须知》、《渔塘租赁合同》、诚拍网《用户注册协议》和《网络竞价规则》等公开发布的相关规则，如果竞买人对上述须知、合同、协议、规则理解有误导致的损失，由竞买人自行承担一切法律后果及责任。
3. 参与网络拍卖会竞买人的账号（用户名）仅供竞买人本人使用，不得将账号、密码转让或出借予他人使用，因自身原因导致其注册帐户信息泄露而造成的一切后果，由竞买人承担。凡使用以竞买人的账号（用户名）和密码登陆后进行的操作，均视为该竞买人的行为，竞买人应当对其进行的所有行为承担相应的法律责任。
4. 竞买人应对自己账号（用户名）、密码及网络的安全负责，在网络竞价过程中，所有操作均视为该竞买人真实意思的表示，即表明愿意接受拍卖标的之现状，并承诺遵守本《渔塘租赁权竞买须知》及《渔塘租赁合同》、诚拍网《网络竞价规则》规定的条款和履行相关义务。
5. 本场拍卖会采用网络在线拍卖方式，参与网络同步拍卖的竞买人有可能遇到系统故障、设备故障、通讯故障、电力故障、网络故障、系统被人为攻击或病毒攻击及其他不可预知因素所导致的无法正常参与网络同步拍卖（包括出价延迟、中断、数据错误等），拍卖人不承担因以上无法控制或不可预知状况导致竞买人参与竞拍失败的责任。
6. 竞买人的网络有效出价以系统所记录的先后顺序确定，系统所记录的信息将是网上竞买人、买受人竞买行为有效的法律依据。
7. 若拍卖文件需要修正或补充的，拍卖人可以在拍卖会前通过书面、短信、微信等方式告知竞买人，也可在正式拍卖会前通过诚拍网和网络在线拍卖会“拍卖师发言”上作补充或说明，竞买人一经参拍应价的，均视为已接受此修正或补充。

十一、**法律责任**

1. 委托人和拍卖人对本次拍卖标的存在的已告知或未告知的瑕疵，不承担任何瑕疵担保责任。
2. 买受人有以下违约行为的，则应承担违约责任，拍卖人有权不予退还买受人的竞买保证金；同时，拍卖人可自买受人违约之日起单方面无条件收回拍卖标的：

A．拍卖成交后，买受人不与拍卖人签订《拍卖成交确认书》和办理成交确认手续的，则视为买受人违约；

B．买受人不能按时支付租金、**租赁履约保证金**并与委托人签订《渔塘租赁合同》的，则视为买受人违约；

C．买受人不按本《渔塘租赁权竞买须知》规定履行相关义务而造成违约的。

**同时按《拍卖法》第39条规定：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。**

1. 竞买人之间恶意串通或有操纵竞价、弄虚作假行为的，拍卖人有权当场取消其竞买资格，并依法由竞买人承担相应的赔偿责任。

十二、在拍卖前，委托人如决定中止、暂缓或终止委托拍卖的，竞买人应当无条件地予以接受，竞买保证金不计息退还。

十三、如网络拍卖出现技术故障导致无法正常举行，则将暂停拍卖，等网络恢复后另行通知。

十四、相关附件为本须知的有效组成部分。

十五、本须知的解释权归拍卖人所有，未尽事宜按国家有关法律、法规办理。

十六、本项目由慈溪市观海卫镇公共资源交易管理办公室监管，电话：0574-**55685109**。

十七、标的详细信息及具体拍卖规定可至本公司咨询或登陆https://cixi.hibidding.com/web/home查阅。

附：1、《观海卫镇139个标段渔塘租赁权拍卖清单》

2、《渔塘租赁合同》

**浙江金诚拍卖有限公司**

**2024年1月23日**

附件2

**渔塘租赁合同**

甲方（出租人）：观海卫农业开发有限公司

乙方（承租人）： （身份证号： ）

联系电话：

甲方于2024年2月 日对镇级渔塘进行公开竞租，由乙方中标位于

渔场 标的渔塘。现甲、乙双方本着平等自愿的原则，经协商一致，订立合同条款如下：

1. **租赁物及租赁用途**

甲方将由乙方中标的渔塘共计 亩出租给乙方用于渔业养殖。

乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意，不得擅自改变本合同约定的使用用途。

1. **租赁期限**

租期共4年零9个月，即从 年 月 日起至 年 月 日止，本合同签订日期即为交付日期。

1. **租金金额和支付**

实行先交租金后使用原则，渔塘总租金为人民币（大写） 元，即人民币（小写）￥        元，款项由乙方已于2024年 月 日一次性付清。租金中包含了渔塘已有的附属设施(管理房 间)使用费。

1. **租赁履约保证金和其他费用**

本合同签订前，乙方已一次性向甲方支付租赁履约保证金￥        元。租赁合同期限届满或终止履行或解除（因乙方违约导致合同解除的除外）后，如乙方在租赁期内无拖欠水电等应承担的费用和其他违约行为，并按合同约定交还租赁物、结清所有应付费用的，经甲方验收确认设施验收完好后一次性无息退还。

租赁期间，使用该租赁物所发生的水、电、煤气等开通及相关费用由乙方承担。

1. **甲、乙双方责任**

1、租赁期间，由甲方负责电力（到电表止）、环塘河、中心路公共维护;

2、乙方应在租赁期间购买农业保险，自行负责做好所承包渔塘的安全保卫、渔塘设施的维修养护。如发生一切事故，均由乙方承担相应责任，造成甲方或第三方人身损害、财产损失的，应承担赔偿责任。

3、乙方必须按规定养殖水产物，不允许随意改变其使用用途和破坏渔塘，因使用不当导致租赁物或配套设施、设备受损的，乙方应负责修复并承担赔偿责任。

4、乙方在捕捞鱼时，严禁使用电鱼、毒鱼、炸鱼等危险办法。

5、租赁期间，乙方自负盈亏，并承担经营渔塘的水、电费等一切生产经营费用（包括安全事故、保险金的购买和一切事故及灾害造成的损失)及在租赁期间所发生的债权和债务。

5、租赁期内，因国家建设或者乡镇需要征用、拆除或改造租赁物的，甲、乙双方须无条件服从，甲方不承担违约责任及赔偿责任。可获得的养殖成本补偿费归乙方，渔塘、土地、附属设施等其它补偿费归甲方。乙方已缴租金则按发出通知当日减收一个月计算。如乙方接通知30日后未腾空渔塘交给甲方的，甲方有权终止本合同。

6、租赁期间，如需修筑塘基的由乙方自行维修整治，且租赁期满后不得拆除。除此外，乙方应在租赁期满后将租赁物恢复原状并按甲方要求的时间内将租赁物腾空归还给甲方，且甲方不作任何经济补偿。租赁物内除由乙方投资购买的动产在租赁期满后自行处理，逾期不作处理的，甲方有权按无主物处理。

7、乙方必须按月（季）定期支付水、电等相关费用，逾期超过15天的，甲方有权停水、停电，由此造成的损失均由乙方承担。

1. **乙方在租赁期间有下列情形之一的，甲方有权解除合同，并无偿收回渔塘：**

1、未经甲方书面同意，乙方擅自将渔塘转让、转租、转包、转借、或者以合作、联营为名，实质是改变承租人的；

2、乙方未经甲方同意擅自改变承包渔塘的用途的；

3、乙方未经甲方同意擅自扩大渔塘等进行破坏性、掠夺性经营，经甲方劝阻无效的；

4、经证实乙方因使用违禁药品、饲料、农药或违反食品安全相关规定被投诉、举报、处分的。

5、乙方利用渔塘进行非法活动，损害公共利益的。

1. **今后凡有遇水质有问题或受到污染，乙方不得以各种理由要求退还租金。**
2. **免责条件**

因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

1. **违约责任**

1.甲方未经乙方同意不得提前解除合同。

2. 租赁期间，乙方未经甲方同意，若中途擅自退租的，视为乙方违约。已收取的租金和租赁履约保证金甲方有权不予退还。

3、租赁期满，乙方逾期归还租赁物的，则每逾期一日应向甲方支付原日租金3倍的租赁物占有使用费。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

1. **其他约定的事项**

1、本合同未尽事宜，双方另行协商解决。

**2、**竞拍有关材料均为本合同的附件。

1. **争议解决**

本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方协商解决，协商不成的由慈溪市人民法院诉讼解决，守约方为维护权益而支付的律师费、保全费、担保费、鉴定评估费、拍卖费、差旅费等相关费用由违约方承担。

1. **本合同一式贰份，自双方签字盖章后生效。甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 甲方（盖章）：  授权代表： |  | 乙方（盖章）：  授权代表（签印）： |
| 年 月 日 |  | 年 月 日 |