

竞 买 须 知

铜阳拍【25091】号

一、参加本次拍卖会的竞买人须遵守本次《竞买须知》、《拍卖规则》，并按《拍卖公告》要求办理竞买报名事宜。竞买成功，买受人按规定交纳款项后，竞买保证金全额计息退还；竞买未成功，竞买保证金将在 3 个工作日内计息退还。

二、标的简介：安徽大江教育集团大通营地房地产 6 年期租赁权。房产面积 17816.23 m²，包括教学楼 B、C，图书馆，学生宿舍楼 D、E 楼，食堂，门卫室等。

三、款项支付 买受人须在拍卖成交公示结束（无异议）后次日起 10 个工作日内交纳标的的半年租金，并与委托人签订《房屋租赁合同》。签订合同并交清款项后 3 日内，买受人凭合同原件、租金交款收据与拍卖人办理竞买保证金退还手续。

如买受人未能在规定的时间内交清上述款项或签订《房屋租赁合同》，视为买受人违约，按以下方式追究违约责任：

1、竞买保证金为拍卖履约保证金不予返还，且违约买受人不得参加此标的后续拍卖、出租活动；

2、如有诉讼费、律师费等，均由违约买受人承担；

3、委托人及拍卖人有权按《拍卖法》第 39 条规定追究违约买受人责任。

《拍卖法》第 39 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。

四、租金及履约保证金支付

1、租金按半年支付，时间为每学期开学当月，一年两次。

2、履约保证金按年租金的 5% 交纳，保证金采用通过转帐、网银支付、汇票、支票、保证保险、担保保函、银行履约保函等方式，并在签订《房屋租赁合同》时一次办清。待租期结束，买受人按期交纳全部租金及水、电等费用并无损房屋及配套设施后，委托人给予全额

无息退还。

五、标的移交

1、本次拍卖标的委托人按现状交付,具体资产详见《交接清单》。

2、标的移交前产生的费用由委托人承担,移交后产生的所有水电、燃气、物业、通信等费用由买受人承担。

3、标的移交及后续工作均由委托人与买受人自行办理。拍卖人不承担标的移交及后续所有工作的一切责任。

六、特别说明

1、本次资产范围包括教学楼 B、C,图书馆,学生宿舍楼 D、E 楼,食堂,门卫室等,建筑面积约 17816.23m²。

2、运动场、3 个停车场及配套的室外道路等公共部分面积约 21169m² (不计租金)。设备包括食堂设备、教学设备、空调等进行折价或租赁的方式。食堂由承租方委托第三方经营或自主经营。图书馆于 2025 年 8 月底前交付。公共部位与二十一中共建共享。

3、买受人实际租赁面积在第一年必须不低于拍租范围 (17816.23m²) 的 60%,第二年不低于拍租范围的 80%,第三年及以后每年必须按拍租范围的 100%及以上租赁。

4、具体租赁部位及面积按照实际计算,租金按成交价乘以实际租赁面积,详见《房屋租赁合同》。

七、其它说明

1、该标的租赁用途主要为教育教学,不得作为养老、娱乐行业或环保禁止的行业。

2、拍卖成交后,买受人不得从事禁止性行业,如有违反,委托人有权收回标的,所有损失均由违约买受人承担,委托人及拍卖人不承担由此产生的相关责任。

3、买受人在装修装潢房屋时,不得改变房屋的主体结构。租赁期满后或被解除后,不得破坏房屋的主体结构;不可移动的资产买受人不得对其拆除,也不得以任何理由向委托人提出补偿等要求。

4、买受人租赁经营期间应当依法经营,不得利用租赁财产从事违法活动,在租赁期间,买受人自主经营、自负盈亏,自担责任,经营过程中所发生的债权债务乃至纠纷、诉讼等一概由买受人负责,与

委托人无关。

5、买受人租赁经营期间应当加强安全防范管理,如发生各种人身、财产、消防等安全事故或责任由买受人自行负责,与委托人无关。

6、买受人在承租期限内承担对租赁财产的管理和维护义务,相关管理和维护费用由买受人自行承担;如因买受人原因导致委托人租赁财产损失或因租赁财产致人损害的,由买受人负责赔偿。

7、拍卖成交后,买受人不得擅自将竞买标的转租他人或改变经营用途,否则视为买受人违约,合同履约金不予返还,届时委托人将收回标的并对其另行处置。如在租赁期内,因房屋遭受不可抗力的损毁、市政工程建设、城区规划等,自公告拆迁之日起合同自行终止,委托人不承担任何责任,由买受人投资装潢方面的赔偿收益归买受人所有。

8、租赁期内,如因国家政策调整或上级部门政策需要,委托人在提供相应证明文件后,可限时收回标的,且不承担相关违约责任。

八、本次房屋租赁权拍卖以房屋现状进行拍卖,委托人及拍卖人对房屋建筑质量、品质(包括但不限于房屋及其建筑材料标准、房屋的沉降、渗漏、房屋配套设备的完好程度、装修破损等)不承担任何保证责任和瑕疵担保责任;竞买人在拍卖前对标的拍卖时的综合现状及所有设施、设备状态等进行全面了解并认可。

九、竞买人领取的竞价帐号及密码系身份象征,如出现泄露或非本人登录竞价的由帐号登记人负责。

十、本次拍卖标的委托人只提供行政事业单位收据。如遇国家法律、法规及税收政策调整,按照调整后的法律、法规及税收政策执行。

铜陵市阳光拍卖有限责任公司

2025 年 5 月 22 日