

竞租人注意：请仔细阅读本次拍租会竞租须知，凡参加竞租的竞租人，均视为认可本次拍租会的竞租须知，应按照本次竞租须知履行各项义务，否则将负相应的法律责任。

竞租须知

一、本次拍租标的及参考价

叶集区三元镇非遗文化（挂面村）产业园 10 年期租赁经营权，占地面积约 9117.03 m²，房屋建筑面积约 7292.2 m²，其中：钢结构厂房建筑面积约 5844.8 m²，地上两层；宿舍建筑面积约 294.8 m²（单层公共建筑）；农家乐建筑面积约 691.6 m²，地上两层；办公楼建筑面积约 448 m²，地上两层。10 年租金总参考价：2031120 元。保证金：20000 元。

注：所有标的按现状拍租，现状移交。成交后，由六安市叶集区三元镇沔桥村股份经济合作社与竞得人签订《租赁合同》，具体条款由双方在合同中约定。

二、竞租人资格、竞租人看样、瑕疵提示：

1. 竞租人资格：见公告。
2. 按现状拍租，竞租人自行看样。

本次拍租的标的物其结构、质量、面积及其他状况等以拍租时的现状为准，如拍租资料与实际（实物）数据不符，不影响成交结果及成交价。竞租人应在拍租会展示期间，实地勘查和详细了解标的物的现状，一旦报名参与竞租，即表明竞租人自愿接受标的物的实际现状，包括可能存在的显性和隐性瑕疵，并愿意为此承担相关责任（包括但不限于可能存在的各种不确定的风险）。

3. 拍品瑕疵不担保提示：

(1) 委托人和拍卖人对标的物的物理现状、面积误差、商业经营环境变化等不承担瑕疵担保责任。竞租人应自行勘察并评估经营风险。但委托人应依法保证标的物具备合法产权证明（或合法的规划、建设许可手续）及基本的房屋使用安全条件，足以实现竞租须知中载明的经营用途。

(2) 本次拍租标的，不含场内原经营业主名下构筑物、机器设备、商标等司法拍卖资产。上述司法拍卖资产部分附着于本次拍租房产，可能存在场地占用、使用受限等情况，竞拍人需自行勘查现状、核实司法拍卖处置进展，并自行承担资产搬迁、场地清理的成本与风险。委托人及拍租代理机构不对场内司法拍卖资产相关事项提供任何保证，竞拍人参与竞拍即视为接受全部现状瑕疵。

三、付款结算：

（一）租金、押金支付方式

1. 租金一年一付（每年支付租金=10年租金总成交价/10），按照先支付后使用的原则。

2. 竞得人（承租人）竞租成交后五个工作日内，需一次性支付首年租金及押金（押金金额约为一年租金成交价的20%），押金在租赁期满无违约情况后退还；

3. 后续年度租金，需在每年租赁到期日前30日内足额支付。

（二）拍租佣金收取

本次拍租佣金由竞得人（承租人）承担，拍卖人向竞得人（承租人）收取总成交价1%的佣金，竞租人报价时应综合考虑上述费用。

（三）租赁合同签订

1. 竞得人（承租人）成交后五个工作日内缴清全部价款（含租金、押金、佣金）后到拍卖公司拿取拍租成交确认书，凭拍租成交确认书在3日

内与委托人签订《租赁合同》。

2. 《租赁合同》签订后，如承租人提前退租，或因承租人原因变更、解除或终止租赁合同，或承租人将房产转包转租转借他人，按照承租人和委托人签订的《租赁合同》的相关条款处理。

四、违约责任

竞得人（承租人）如不能按期付清标的价款、租赁押金、拍租佣金，或不能按期与委托人签订租赁合同，均视为根本违约，竞租保证金不予退还。委托人有权解除本次成交关系，收回标的并另行处置。若因此给委托人、拍卖人造成其他损失的（包括但不限于再次拍租产生的差价、佣金、时间成本等实际损失），委托人有权依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国拍卖法》等相关规定向违约方主张赔偿。

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。

五、拍租会流程

1. 拍租会开始后，拍卖师宣布拍租规则及注意事项，并在宣布起拍价和加价幅度后，开始竞拍。竞租人一经应价，不得反悔。但有更高应价时，其应价将失去效力。

2. 本次拍租按照增价拍租方式进行，拍卖师宣布起拍价和加价幅度后，每举一次号牌，表明增加一个加价幅度。拍卖师有权根据现场竞价情况调整加价幅度。竞租人也可超过一个加价幅度应价。若两个或更多的竞租人同时报同一价，以拍卖师当场点号为准。

3. 当场上无人加价时，经拍卖师三声报价后，再无人加价，并且场上最高报价达到或超过规定的底价，拍卖师以落槌表示成交。成交后竞得人应签署《成交确认书》和拍租笔录。

4. 竞租人没有举号牌或以其他方式应价的无效，也不得拿非本公司号牌应价，号牌不得转让他人使用，若他人举牌应价，造成后果由转让者负责。

5. 竞租人应自觉遵守拍租会秩序，不得干扰、阻碍他人竞价，竞租人之间不得相互串通，否则保证金不予退还。

6. 竞得人不得拒签《成交确认书》，否则视为违约。成交后反悔的，保证金不予退还，并按相关规定追究违约方的责任。

7. 拍租会结束后，竞租人应交回号牌方可离场。

六、特别说明

1. 竞租成交后，不得转租，要求合法经营，并服从业主单位、相关部门的管理，按时足额缴纳各项费用，同时确保租期内安全经营。

2. 租赁期内，竞得人（承租人）是所租资产的实际控制人，承租人应当妥善使用资产，由此造成自身或他人人身伤害或财产损失的，由承租人自行负责。

3. 竞得人（承租人）可自行装潢承租房屋但不得擅自拆改、变动房屋的主体结构、承重结构或改变房屋的规划用途。委托人不承担承租人因此装修产生的任何费用。

4. 租赁期限届满或因承租人原因导致合同解除的，承租人在租赁期间投入的装潢、附属设施（除可移动设备外）无偿归委托人所有，委托人不予补偿。

5. 因公共利益需要或政策调整导致租赁合同提前终止的（非承租人过

错），双方互不承担违约责任。对于不可移动的装修装饰投入，由双方按照合同约定协商补偿，或依据第三方评估机构的评估价值进行适当补偿，补偿方案需符合叶集区国有资产管理相关规定。

6. 在租赁期内，标的物因不可抗力因素，或城市建设规划等公共利益需要拆迁的，竞得人（承租人）应无条件让出，租金按照双方签订的租赁合同约定，计算至标的实际交还日，委托人除退还剩余租金外，不承担其他任何赔偿责任，法律规定或委托人另有约定的除外。

七、 拍卖人不因竞得人及委托人的违约行为而承担违约责任。委托人在拍租会开始前有权中止或撤回标的，拍卖人根据委托人的通知，退还承租人的竞租保证金，委托人、拍卖人不承担任何责任。

八、 其他事项由委托人与承租人在《租赁合同》中另行约定。一旦参与竞租，即表示竞租人已阅读并认可委托人拟定的《租赁合同》。

九、 本竞租人已详细阅读并完全理解本竞租须知内容，愿意遵循《竞租须知》中所有条款，如因个人原因造成违约或违反《竞租须知》中的相关规定，愿承担违约责任。

安徽皖融项目管理有限公司

2026年4月27日