

竞买须知

本次拍卖在冀政政务服务拍卖平台（以下简称“冀政平台”）上公开进行。各竞买人在拍卖前须详细阅读本《竞买须知》，充分了解全部内容。本次拍卖遵循“公开、公平、公正、诚实信用”原则，具备法律效力。竞买人参与本次拍卖，即视为自愿遵守本须知全部条款，并对自身行为承担相应法律责任。

一、拍卖标的物

1. 衡水市桃城区红旗大街 808 号北楼及楼头平房(1-4 层)5 年租赁权。建筑面积：1927.5 m²；起拍价：386945.63 元/年；竞买保证金：38000 元。

2. 衡水市桃城区红旗大街 808 号中楼西半部分科研用房(1-4 层)5 年租赁权。建筑面积：1721.25 m²；起拍价：320410.69 元/年；竞买保证金：32000 元。

注：标的物具体地址、房屋结构、配套设施、实际使用状况等，均以现场实况为准。

二、标的现状及踏勘要求（核心风险提示）

1. 本次拍卖标的物按现状出租，标的物的经营范围、租赁面积、新旧程度、设施设备完好情况等，均以现场踏勘为准，拍卖成交价不因任何实际差异调整。

2. 拍卖人对标的物所作的说明、提供的图片及文字资料等，仅作为竞买人参考，不构成对标的物的任何担保责任。

3. 拍卖人及委托人不保证标的物无显性、隐性瑕疵（包括但不限于设施老化、管线破损、房屋损耗等）。竞买人须在报名前亲自现场踏勘，未实地踏勘的，视为完全认可标的物现状及所有已知、未知瑕疵。

4. 竞买人一旦作出竞买决定、参与报价，即表明已完全了解并自愿接受标的物的现状及一切瑕疵风险、市场价格波动风险，拍卖成交确认后具有法律效力，买受人不得因单方对标的物现状、瑕疵产生误解，要求退还任何已缴纳款项，相关投资风险及损失由买受人自行全额承担。

三、竞买人资格要求及标的经营范围

1. 详见《拍卖公告》。

2. 特别提示：竞买人为法人、社会团体、其他组织，其营业执照经营范围须符合标的物运营相关要求及委托人管理规定；竞买人为自然人的，须具备与标的物运营相适应的经营能力及相关条件。不符合前述要求的，委托人有权取消其竞得资格、解除租赁合同，由此产生的一切相关损失由责任方自行承担。

四、竞买保证金缴纳、退还及报名要求

1. 报名手续：竞买人须按《拍卖公告》明确要求，携带相关证明文件，在报名截止时间前前往拍卖人处，提交材料、办理竞买报名手续、签署相关文件；逾期未办理报名手续、未提交相关材料的，拍卖人有权拒绝接收，不予办理竞买资格确认。

2. 报名及竞买保证金缴纳截止时间：2026年6月10日17时（以银行实际到账时间为准，逾期到账视为无效报名）。

3. 竞买保证金及拍卖佣金缴纳账户：账户名称：河北大众拍卖有限责任公司；开户银行：华夏银行石家庄分行营业部；账号：4730 88 00 0181 9100 0211 22。

4. 竞买保证金退还：（1）拍卖成交后，竞买保证金不冲抵成交价款、租金及佣金。买受人在完成标的交付、签署全部相关租赁文件后7

个工作日内，保证金无息退还至竞买人原汇出账户；（2）未成交的竞买人，其所缴纳的保证金于拍卖会结束后 7 个工作日内无息退还至原汇出账户。

五、网络拍卖时间及方式

1. 拍卖时间：2026 年 6 月 11 日 15:00 开始，按本须知第一条标的物序号依次进行拍卖；单个标的物的 15:00—15:05 为自由报价期，15:05 后进入限时报价期，限时报价期为 1 分钟。

2. 拍卖方式：本场拍卖采取网络拍卖方式，凡在冀政平台（<http://www.jizheng.org.cn/TPBidder-cs/tbrweb/index>）完成注册、报名，且通过拍卖人资格审核、注册账户被确认竞买资格的竞买人，均可登录该平台参与本场网络拍卖活动，竞买人须提前调试终端设备及网络，确保能够正常参与报价。

3. 条款认可：本须知是拍卖人根据本场拍卖活动具体情况制定的具有法律效力的规则文件，任何竞买人一旦进入网络拍卖大厅，即视为已仔细阅读、全面理解并自愿接受本须知全部条款及相关约定，自愿承担由此产生的一切法律后果及责任。

六、网络拍卖阶段规则

1. 自由报价阶段：在此期间，竞买人可在标的物起拍价的基础上，按拍卖人在冀政平台设定的增价幅度进行自由报价；竞买人报价高于当前最高报价（首次出价不得低于起拍价）的，即为有效报价，有效报价一经提交不得撤销。

2. 限时报价阶段：当标的物的限时报价时间剩余最后 1 分钟时，若有新的竞买人报价竞拍，该标的物的报价时间将在此次报价时间的基础上自动延时 1 分钟，以此类推，直至无竞买人再次报价时，该标

的物拍卖结束，最高有效报价者为买受人。

3. 风险提示：鉴于网络传输可能存在的延时、中断等不可预见因素，竞买人应提前调试终端设备及网络，尽量在自由报价阶段充分报价，在限时报价阶段密切关注时间变化、及时报价，避免错失报价时机；因网络、自身终端设备故障及竞买人操作失误等原因导致无法正常报价的，相关损失由竞买人自行承担。

七、相关价款支付及标的移交

1. 拍卖佣金：买受人须在成交后 2 个工作日内，将佣金（委托人支付）支付至本须知第四条载明的拍卖人账户，并签署《拍卖成交确认书》。

2. 拍卖佣金不予退还的特别约定：买受人成功承租拍卖标的物后，即表明其与拍卖人之间的拍卖合同关系已通过本次拍卖成交得以确立。根据《中华人民共和国民法典》及《中华人民共和国拍卖法》的相关规定，拍卖人有权就其提供的拍卖服务收取佣金。因此，无论买受人在拍卖成交后，因任何原因（包括但不限于租赁合同无法继续履行、提前解除、被认定无效、被撤销，或因不可抗力、政府行为、政策调整、规划变更等任何原因导致租赁无法继续或标的物无法移交），其已向拍卖人支付的拍卖佣金均不予退还。买受人参与竞买即视为完全认可并接受本约定且承诺不以任何理由要求拍卖人返还拍卖佣金。

3. 租金及履约保证金（若有）：买受人签署《拍卖成交确认书》后，按委托人规定时间，将首期租金及履约保证金（标准详见租赁合同）足额支付至委托人指定账户。

4. 标的移交手续：买受人持《拍卖成交确认书》、身份材料、付款凭证等，到委托人处办理标的移交、租赁合同签署等手续。

5. 特别风险告知与移交障碍处理：竞买人已充分知悉并认可，本次拍卖标的物为现状出租，可能存在因原承租人拒不腾退或其他复杂因素导致委托人无法按时、完整向买受人协助移交标的物的风险。

5.1 委托人仅负责提供必要的协助（如出具相关权属证明文件），但不承诺、不保证具体的清场、腾退或移交时间及结果。

5.2 若发生标的物移交困难、无法实际占有使用的情况，买受人须自行通过协商、调解、诉讼（包括但不限于提起排除妨害纠纷、租赁合同纠纷等）等合法途径，排除障碍，以获得标的物的租赁权。

5.3 因通过法律途径解决移交问题所产生的全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、执行费、差旅费等）、时间成本及最终无法收回租赁权的风险，均由买受人自行独立承担。买受人不得以此为由要求委托人、拍卖人退还任何款项或主张任何赔偿。

6. 相关费用及责任：移交过程中产生的税费、手续费等全部费用，以及移交期间的安全责任，均由买受人自行承担。

7. 履约保证金退还：若买受人无违反租赁合同的行为，租赁期满后3个月内，委托人无息退还履约保证金，若存在违约行为，委托人有权从履约保证金中抵扣相应损失，不足部分有权依法追偿。

八、买受人核心义务

1. 买受人在租赁期内，其实际经营活动不得超出《拍卖公告》载明的租赁用途范围，不得擅自变更或超出租赁用途范围。

2. 租金支付义务：买受人须按照相关租赁合同约定在规定期限内，向其指定账户付清约定租金。

3. 费用承担义务：租赁期间，买受人须承担因使用租赁房屋所产生的一切费用，包括但不限于电费、水费、物业费、网络费、设施设

备维修费等。

4. 合同签署义务：拍卖成交后，买受人须按委托人要求，与委托人签订《租赁合同》，严格遵守合同全部条款。

5. 房屋使用义务：买受人不得转租、分租、转让、转借他人，不得用所承租的房屋入股联营、牟取不正当利益，否则委托人有权无条件终止《租赁合同》，买受人须赔偿由此给委托人造成的全部经济损失。

6. 配合管理义务：买受人须接受并积极配合委托人及相关主管部门的日常管理、检查监督，严格遵守委托人管理相关规定。

7. 纠纷处理义务：买受人在运营过程中产生的各类纠纷，须自行妥善解决，不得因此导致委托人介入；若因买受人原因导致委托人介入纠纷的，委托人有权立即无条件终止《租赁合同》，并追究买受人的违约责任。

8. 房屋环境提升义务：买受人不得对所承租的房屋进行结构性改造；确需对房屋进行装修或非结构性改造的，须提前向委托人提交改造方案，经委托人书面审批同意后方可实施，改造费用及相关安全费用由买受人自行承担。买受人经批准进行的装修（包括但不限于固定装修、不可移动设施设备等），在租赁期满、协议终止或解除时，无论出于何种原因，均不得拆除或损坏，应无偿、完好地归委托人所有，委托人不予任何补偿。

9. 特殊情形配合义务：本次招租的房屋为委托人所有的公用资产，若遇政府行为改造、迁移，委托人规划扩建、征用，或房屋使用性质发生变化等不可预见情形，买受人须无条件予以配合，及时迁移或撤出，《租赁合同》相应变更或终止，委托人不承担任何补偿责任。

10. 安全管理义务：买受人须对租赁房屋实行三包（包卫生、包管

理、包安全), 房屋的布置、设备摆放等必须符合消防安全相关要求, 并按规定配备合格的消防器材, 定期开展安全检查。

11. 安全责任承担: 买受人及其所有工作人员与委托人无任何隶属关系; 租赁期间, 买受人为租赁房屋的实际管理人, 须最大限度保障房屋内的人身、财产安全, 房屋内发生的一切安全事故(包括但不限于高空抛物、水电使用不当、人员摔倒等引发的人身伤害、财产损失、工伤等), 均由买受人承担全部责任, 自行妥善处理, 委托人不承担任何相关责任、不介入任何相关纠纷。

12. 合规运营义务: 买受人须在核准的经营范围及委托人管理要求内合规运营, 不得从事任何违法违规活动; 一经发现, 买受人须承担全部行政处罚责任, 同时视为违约, 《租赁合同》自动终止, 相关损失由买受人自行承担。

13. 安全隐患报告义务: 租赁期间, 买受人负责租赁房屋的日常管理, 若发现房屋结构出现不安全因素, 须及时向委托人书面报告; 因买受人未及时报告导致安全事故或损失扩大的, 相关责任及损失由买受人自行承担。

14. 其他义务: 本须知未尽的买受人相关义务, 详见《租赁合同》模板(模板仅作参考, 不作为双方最终权利义务约定)。合同的最终具体内容, 由买受人与委托人在拍卖成交后, 根据本次拍卖相关约定、项目实际需求, 协商一致后另行签署确定; 合同最终条款以双方正式签署的文本为准, 买受人须积极配合委托人协商签署合同, 并严格遵守买受人与委托人最终正式签署的全部合同及相关附件约定。

九、相关责任

1. 根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定: 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。买受人存在下列任一情形的，均视为未按照约定支付拍卖标的的价款，构成根本违约，拍卖人有权收回拍卖标的物，征得委托人的同意后将拍卖标的再行拍卖，相关责任按如下约定执行：

1.1 已按本须知约定足额缴纳拍卖佣金，但未在委托人规定期限内与委托人签署《租赁合同》、足额缴纳首期租金及履约保证金的，其所交竞买保证金不予退还，全额支付给委托人作为损失补偿；再行拍卖产生的一切费用损失，均由原买受人承担，前述款项总额超出竞买保证金的，原买受人须在拍卖人指定期限内补足差额，逾期未补足的，委托人有权依法追偿。

1.2 拍卖成交后悔拍，且未按本须知约定支付拍卖佣金的，直接其所交竞买保证金中扣除应付拍卖佣金，保证金扣除佣金后的剩余部分全额支付给委托人作为损失补偿；若竞买保证金不足以抵扣拍卖佣金的，原买受人须在拍卖人通知期限内补足佣金差额，逾期未补足的，拍卖人有权依法追偿；再行拍卖产生的一切费用损失，仍由原买受人承担。

2. 报名信息填报责任：竞买人应如实、准确、完整地填写注册报名信息及拍卖申请信息，确保信息无虚假、无遗漏、无错误；因竞买人自身原因（包括但不限于信息填报不实、遗漏、错误）导致其注册账户无法激活、竞买资格审核未通过的，拍卖人不承担任何赔偿及违约责任，已缴纳的竞买保证金按本须知第四条相关约定处理。

3. 资格审核相关责任：竞买人应按《拍卖公告》及本须知要求，足额缴纳竞买保证金、按时提交真实有效的资格审查资料；因竞买人未按规定期限提交资料、资料提交不真实不准确，或竞买保证金未按时足额到账，导致竞买资格审核未通过、注册账户未被确认竞买资格而无法参与拍卖的，拍卖人不承担任何赔偿及违约责任，已缴纳的竞买保证金于拍卖会结束后7个工作日内无息退还。

4. 注册账户使用及保密责任：竞买人应对其注册账户的账号、密码等全部信息承担严格的保密义务，每个注册账户仅限一名竞买人独立使用，严禁转借、出租、出借或与他人共用。拍卖人无义务、亦无能力核查账户信息是否泄露、泄露原因及相关责任归属；无论注册账户信息是否发生泄露、泄露原因如何，凡因该账户相关事宜（包括但不限于账户被他人冒用、操作失误、信息泄露引发的各类损失、纠纷）产生的一切风险、损失及法律后果，均由竞买人自行全额承担，拍卖人不承担任何赔偿责任、补偿责任及其他相关法律责任，亦不负责介入核查、协调处理相关纠纷。

5. 客观因素免责责任：因竞买人自身终端设备故障、网络通信异常、操作失误等自身原因，导致无法正常参与拍卖的，或因不可抗力因素（包括但不限于地震、洪水、台风、网络中断、系统故障等不可预见、不可避免、不可克服的情形）无法正常参与拍卖的，拍卖人、委托人及冀政政务服务拍卖平台均不承担任何赔偿及违约责任，相关损失由竞买人自行承担。

十、其他说明

1. 本须知未尽事宜咨询拍卖人及委托人。
2. 竞买人在报名前，应仔细阅读相关拍卖文件及本须知全部条款，

充分知晓相关权利、义务及风险，谨慎参与竞买；一旦参与竞买，即视为自愿接受全部相关约定。

3. 本竞买须知、拍卖公告及最终签署的《租赁合同》构成完整的交易文件。若上述文件就同一事项约定不一致的，应以最终签署的《租赁合同》为准；但涉及拍卖环节所产生之权利义务，仍以本须知为准。

4. 本须知由河北大众拍卖有限责任公司负责解释。

十一、竞买人确认及签署

1. 本人/本单位确认参与以下标的物的竞买（请在拟参与的标的物前打“√”，可多选）：

标的一：衡水市桃城区红旗大街808号北楼及楼头平房(1-4层)5年租赁权

标的二：衡水市桃城区红旗大街808号中楼西半部分科研用房(1-4层)5年租赁权

2. 本人/本单位已仔细阅读并充分理解本《竞买须知》全部内容，包括但不限于标的现状、瑕疵风险、资格要求、价款支付、移交障碍处理、买受人核心义务及违约责任等条款。拍卖人已就本须知全部内容向本人/本单位进行了充分说明与提示，本人/本单位对上述内容不存在任何疑问或异议。

3. 本人/本单位自愿遵守本须知全部条款，并承诺对参与本次拍卖的行为承担相应法律责任。

竞买人签章：

联系电话：

签署日期： 年 月 日