

请各竞买人仔细阅读本次拍卖会《竞买须知》，并对自己在拍卖会中的行为负责。凡进入铜陵市公共资源交易中心的产权交易电子竞价系统参与竞价的意向竞买人均视同已仔细阅读了本《竞买须知》和《电子竞价风险告知及接受确认书》，并同意其中的各项条款和要求。

竞 买 须 知

铜嘉拍 20221227 号

一、受委托，我公司定于 2022 年 12 月 27 日（星期二）15 时在铜陵市公共资源交易中心网站电子竞价系统平台对“铜陵市枞阳县官埠桥镇继光村境内汪冲圩约 447.637 亩水面经营权 10 年期租赁权”进行公开拍卖。

二、本公司的一切拍卖活动是在遵循公开、公平、公正，诚实信用的原则下进行的，一切活动都具备法律效力。

三、标的基本情况说明

1、标的基本情况 标的为铜陵市枞阳县官埠桥镇继光村境内汪冲圩约 447.637 亩水面经营权 10 年期租赁权（标的物面积仅供参考，不再另行测量）。标的物位于安徽省铜陵市枞阳县官埠桥镇继光村境内汪冲圩，四至界限及标的物具体情况均以现场现状为准。

参考价 143.25 万元（10 年总价），竞买保证金 10 万元。

2、标的用途要求 本次标的用途为水产养殖业（具体养殖品种必须符合国家相关法律法规的规定和取得官埠桥镇继光村民委员会的同意）。在未经委托方书面同意的前提下，不得改变标的物水面使用性质，不得在标的物范围内排放液体及固体废弃物，不得损坏水利设施，不得开展毁坏水面养殖条件的行为，不得给水面造成永久性损害。

3、注意事项 本次拍卖标的物以现场现状为准进行租赁权公开拍卖，拍卖文件中所示数据均为估量值，仅供竞买人参考，一切以标的物实际范围和实物展示的现状为准。拍卖成交后，不再另行测量，提请竞买人在拍卖过程中注意此项风险。买受人不得以标的物的实际数据与拍卖文件所示数据不相符而提出异议，委托人、拍卖人对此不承担任何责任。竞买人应在拍卖公告规定的咨询展示期内，详细了解拍卖标的物的情况（包括聘请

专家协助鉴定)和进行现场仔细察看并确认。一旦作出竞买决定,即表明竞买人接受标的物的一切现状,并对其竞买行为自行承担风险。我公司提供的资料仅供参考,我公司和委托人不承担一切瑕疵担保责任。

四、参加本次拍卖会的竞买人资格要求

1、具有完全民事行为能力的境内企业法人、自然人和其他组织,除法律另有规定外,均可参加竞买。

2、本次水面经营权拍卖不接受联合体报名。

3、依据《农村土地经营权流转管理办法》第九条规定:“土地经营权流转的受让方应当为具有农业经营能力或者资质的组织和个人。在同等条件下,本集体经济组织成员享有优先权”。

本次水面经营权租赁参照上述规定,确定铜陵市枞阳县官埠桥镇继光村村民有优先承租权。优先承租权人参加竞买的,须提供优先承租权人的身份证明(所在村委会的书面证明),并按照相关规定进行竞买报名登记。

五、意向竞买人报名方式

1、竞买保证金人民币 10 万元。竞买人须于报名截止时间前,通过转账的形式向下列指定账户汇入竞买保证金,竞买人须以银行柜面转账或银行网银转账方式交纳,现金或第三方软件等其他方式交纳无效。

账户名:枞阳县公共资源交易中心

开户行:中国银行枞阳支行

账 号:185740492453

2、竞买保证金到账及报名截止时间:2022 年 12 月 26 日 16 时整。

3、本场拍卖会在铜陵市公共资源交易中心网站平台以电子竞价方式进行拍卖,请各位竞买人办理竞买报名时向我公司咨询竞价操作流程。竞买人须遵守本次拍卖会《竞买须知》、《电子竞价风险告知及接受确认书》等相关文件的各项约定并签字认可。

4、竞买人报名提供资料:以自然人身份参加竞买,须提供身份证复印件。以单位身份参加竞买,须提供营业执照副本复印件(加盖单位公章)及法定代表人身份证复印件。如参加竞买的企业法定代表人不能到场的,还需提供企业法定代表人《授权委托书》原件及被授权人身份证件。

5、竞买人携带上述报名资料及竞买保证金交款凭证在报名截止时间前来我公司办理报名登记手续后，方可参与竞买。

六、价款的支付

1、竞买人竞买成功后，即为买受人。买受人须在拍卖会结束后三个工作日内到本公司签署《拍卖成交确认书》，并在《拍卖笔录》上签字认可。买受人须在成交公示结束（无异议）后三个工作日内支付成交价款并与委托人签订水面经营权租赁合同。如买受人未能按规定日期支付价款或有其它违约行为的，竞买保证金自动转为违约金，不予返还。同时，按《拍卖法》第 39 条之规定追究违约人责任。如出现违约，双方所涉及的诉讼费用、律师费用等均由买受人承担。

《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。”

2、竞买成功的，买受人的竞买保证金不冲抵成交价款，竞买保证金将在买受人交清所有款项并与委托人签订水面经营权租赁合同后的 5 个工作日内不计息全额退还竞买人；若竞买未成功，保证金将在成交公示结束后 5 个工作日内不计息全额退还竞买人。

3、租金收取方式：本次水面经营权租赁期限为约 10 年，本次水面经营权租期自水面经营权租赁合同签订之日起开始计算。租金支付方式为 10 年租金一次性支付，先付后用。

七、对竞买人的要求

1、竞买人应在拍卖公告报名截止时间前踏勘标的现场，就本次租赁权拍卖标的相关情况主动向委托人咨询，自行了解标的可能涉及的相关法律法规及其他规定；完成报名的竞买人均视同已实地踏勘标的物，确认了水面现状并认可租赁要求，完全了解标的已存在或可能存在的权利瑕疵，对标的的有效性、合法性已无异议。一旦作出竞买决定，表明竞买人接受标的一切现状，并对其竞买行为自行承担责任。拍卖成交后，标的物以现状

为准进行交接，买受人不得以标的状况出现差异等任何理由提出反悔、赔偿的要求。如标的物与标的相关资料不符的，不影响拍卖效力，一律依照原定租金支付，按签订的水面经营权租赁合同执行。委托人和拍卖人不承担任何责任。

2、买受人在租赁期内须合法经营，如买受人有违法行为的，委托人有权单方面解除租赁合同并收回水面经营权，且委托人不承担买受人土地种植作物及相关设施、设备的任何损失。

3、买受人在经营中必须符合国家相关法律法规政策规定，坚持维持水面现状、用途不变。在未经上级主管部门批准的前提下，不得改变现有水面使用性质及地形、地貌等；不得在标的物范围内挖砂、取土、堆放固体废弃物；严禁排放废液、废气等污染水面环境的行为；不得给土地造成永久性损害。

4、在租赁期内，国家惠农补贴政策中相关文件规定的给承租人的补贴，归承租人所有。如遇土地（水面）征用，其土地（水面）补助费、安置费等法律法规政策规定补偿给村民组的部分归村民组享有，承租人投资的财产补偿费归承租人所有。

5、在租赁期内，买受人不得以任何理由要求降低租金标准。若委托人需征用部分或全部水面（含土地）的，又或因法律法规及其他规定需要改变部分或全部水面（含土地）的使用性质而导致合同解除的，委托人有权收回全部或部分水面经营权，合同即时终止。如造成正在养殖中的水产品损失，按相关规定给予买受人补偿，但买受人不得提出异议或其他额外的补偿要求等。租金按照实际租赁时间和实际租赁面积计算，不足整月的按实际天数计算，多退少补。

6、本次标的物交接时以现场现状为准。在交接的实际土地面积之外的建筑物、附属物等（如道路、沟渠、绿化等），委托人不提供任何使用承诺及服务。经营生产所需的用水、用电设施及设备由买受人自行解决。租赁期内，由买受人负责标的物范围内的管理、看护和安保等日常管理工作及相关费用。

7、在租赁期内，水面必须由买受人合法经营，委托人不得以任何方式

干涉买受人的合法经营活动。买受人在未经委托人书面同意，不得以任何形式转租、分租、出借，不得以水面经营权进行抵押、质押、担保、贷款等。

8、买受人确因生产经营需要添置相关设施、临时用房或有改变水面现状的行为时，必须事先提交方案报委托人同意并经相关部门批准后方可实施，在施工中所产生的费用及安全责任均由买受人承担，所形成的资产在合同期满或中途解除时交给委托人，买受人不得向委托人提出赔偿或补偿等要求。

9、买受人在所租赁的水面上对水面造成永久性损害、擅自改变水面用途或者造成水面资源严重破坏的，委托人有权要求买受人赔偿损失、有权单方面解除水面经营权租赁合同。

10、租赁期满或中途解除时，承租人应在 10 日内无条件清理在租赁期内自建的临时建筑物、附属设施设备等（委托人提出要求保留的设施除外），并将水面交回给委托人。承租人不得以在租赁期间的维护投入等任何理由向委托人提出赔偿或补偿。逾期未搬离的，视为承租人无条件放弃自建的临时建筑物、附属设施设备等资产的所有权，由委托人全权处置。

11、买受人应遵守《中华人民共和国农业法》、《中华人民共和国土地管理法》等国家的法律法规，接受相关管理部门的监督、检查。

12、租赁期内，由买受人负责标的物范围内的管理、看护和安保等日常管理工作及相关费用。买受人在租赁期间应合法经营、自负盈亏、自担风险，同时应做好防灾工作，若发生灾害，造成水产养殖产品等经济损失的，由买受人自行承担。

13、买受人承诺重视安全生产，并能主动及时的配合委托人的整改要求；如买受人不重视安全生产，且不能主动按委托人要求及时整改的，委托人有权提前终止水面经营权租赁合同并不予退还剩余租期租金。

八、税费承担说明 竞买人在竞价前应充分考虑到拍卖成交后可能需要支付的相关税、费及拍卖佣金等，并已充分了解拍卖标的在拍卖成交后所产生的交接、相关政策规定及不可抗力因素等方面的风险。竞买人一旦参加应价，就应为自己的竞买行为承担所有的法律责任和经济责任。竞买成功，买受人不能以任何理由（包括所谓“不可抗力”或“政策”等原因）

退回拍卖标的或拒付拍卖成交价款和佣金。

九、竞买人领取的竞价账号及密码系身份象征，需妥善保管，如出现遗失或他人代为竞价等情况，后果由账号登记竞买人承担。

十、本竞买须知关于拍卖标的有关情况的表述，以及委托人、拍卖人及其工作人员对拍卖标的用任何方式（包括：文字、图表、新闻载体等）所做的介绍、评价，均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何担保责任。本次拍卖以现状为准，竞买人应现场查看标的，审慎判断标的的现状。竞买人一旦做出竞买决定，表明竞买人接受标的一切现状，对标的的有效性、合法性已无异议，并对其竞买行为自行承担责任，愿意承担瑕疵可能造成的一切责任、风险或损失。委托人仅以竞买时的结果为准，委托人及拍卖人提供的相关资料仅供参考，标的已存在或可能存在的权利瑕疵，委托人和拍卖人均不承担任何担保责任。

十一、拍卖会开始前，拍卖人有权随时根据实际情况对本规则及须知进行更正及补充，竞买人有义务对更正及补充的条款审视认可，若不同意更正及补充条款的即表示自行退出本标的的竞买，此时拍卖人、委托人和竞买人均不承担任何责任。

十二、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。

竞买人（法定代表人或授权委托人）在本须知上签字即表示认可并接受本须知中全部条款。

竞买人签字：

铜陵市嘉合拍卖有限责任公司

2022 年 12 月 16 日