竞 买 须 知

一、参加本次拍卖会竞买人须遵守本次《竞买须知》、《拍卖规则》，按《拍卖公告》相关要求办理竞买报名手续。竞买成功，竞买保证金将在拍卖价款、拍卖佣金及平台技术服务费交清后全额不计息原路退还；竞买未成功的，竞买保证金将在拍卖会结束后全额不计息原路退还。

二、标的简介

铜陵市义安区人民医院院内便民屋（2间）三年期租赁使用权，标的物以现场现状为准。竞买人参与竞拍即视为已完成现场踏勘，对房屋硬件条件、院区经营环境全部知悉并自愿接受全部商业与经营风险。

三、价款的支付期限买受人（即承租人）须在拍卖结束后（无异议）的7个工作日内向拍卖公司指定账户一次性交清标的第一年租金，竞买保证金不冲抵款项。交清全部款项后，委托人（即出租人）在7个工作日内与承租人签订《房屋租赁合同》并交付拍租标的。本条款所称“无异议”，指竞买人在拍卖结束后3个工作日内未以书面形式向拍卖人、委托人提出对拍卖结果的异议；逾期未提交书面异议材料的，视为无异议。如买受人未能按规定日期支付价款，竞买保证金不予返还。同时，按《拍卖法》第39条之规定追究违约人责任。买受人逾期支付价款的，应按日支付滞纳金，滞纳金的计算标准为逾期未付款项的万分之五。各项违约金、滞纳金合计总额不超过竞买保证金金额。

《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。

四、标的移交及经营范围要求

1、本次标的的租金一年一付，次年租金在租金到期前十五日内交清，具体以《房屋租赁合同》内条款为准。买受人（即承租人）交清租金后，委托人（即出租人）于7个工作日内与承租人签订《房屋租赁合同》并办理标的交接手续。

2、标的以现状交付，承租人的经营项目必须符合国家和地方的法律法规政策及市容、环保、消防等相关管理部门对该房产的管理规定，并须符合委托人对经营范围的要求，依法经营。本项目实行现场有人值守经营模式，严禁无人营业、全自助无人售货模式；经营时段店内必须配备在岗工作人员，不得出现无人收货、无人接待顾客情形，医院有权现场核查，多次违反视为违约，委托人有权按合同约定追究违约责任。

3、标的经营范围要求：

（1）百货类：日用品、文具、清洁用品、小五金、针织品等（不销售危险化学品或假冒伪劣商品）；

（2）食品类：允许经营以下食品：①现场制售：咖啡、蛋糕、奶茶；②预包装食品：矿泉水、牛奶、面包、方便面、零食等；③冷藏冷冻食品：酸奶、冰淇淋、速冻水饺等。

不允许经营以下食品：现场制售：炸串、烤肠、炒菜、盒饭等产生油烟或明火的食品。

4、买受人（即承租人）具有包括营业执照、食品经营许可证等在内的一切合法的经营手续。委托人仅列明许可经营品类，不保证房屋现状硬件条件满足市场监管部门相关要求；全部风险由买受人自行承担，不得以此要求解除租赁、减免租金或主张赔偿。

5、标的移交后所发生的水、电、燃气、物业、生活垃圾、餐厨垃圾清运处置等所有费用由买受人承担。标的无独立水电户头，使用院内分表计量，按委托人院内实际执行价格按期缴费，竞买人现场踏勘核实计量、缴费模式。

五、标的其它方面说明

1、本次拍卖以现状为准。买受人不得以面积差异、设施设备不全、装潢老旧、院区客流变化等一切理由拒绝履行本合同项下义务、要求降低租金或主张任何形式的赔偿或补偿，委托人及拍卖人不承担由此产生的相关责任。院区门诊、住院客流变化属于商业经营风险，由竞买人自行评估承担。

2、标的经营期间，因承租人装修、经营活动产生的消防隐患、消防整改责任及全部费用由买受人承担；房屋建筑原始固有消防缺陷责任由委托人承担。由买受人负责完善自身经营对应的消防设施且自行办理对应经营消防相关手续，所有费用自理。因承租人原因导致消防问题产生责任或无法经营时由买受人全权负责，与委托人无关。

3、买受人如需对标的进行装潢，装修整体风格、色彩、门头招牌、店招样式、灯光布局必须与医院院区整体环境氛围相协调，简约

整洁，不得使用夸张花哨广告，不得设置外放音响；须自行出资制作门头店招灯箱，灯箱启闭时间须与医院院区公共亮化灯箱保持同步，委托人可根据季节调整院区亮化时间并书面通知承租人，承租人须遵照执行，灯箱的制作、安装、维护、维修及用电费用均由买受人承担；门头、外立面、室内效果图、平面布局图全套装潢方案须一并报委托人书面同意后方可实施；委托人收到装潢方案后 15 个工作日内予以答复，逾期未答复不视为自动同意。装修完工后须经委托人现场验收合格后方可开业。在装修装潢标的时，不得改变房屋的主体结构，不得遮挡、改动原有消防设施设备。租赁期满后或因承租人违约被解除合同后，店招灯箱属于可移动资产，由买受人将其拆除，但不得破坏房屋的主体结构及外立面墙面；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；因承租人违约导致合同解除的，装饰装修无偿归委托人所有，不予补偿。

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。因承租人经营管理、装修改造原因发生各种人身、财产、消防等安全事故或责任由买受人自行负责；因房屋建筑本体固有缺陷造成人身、财产损害的，按法律规定划分责任。

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，未经委托人书面同意，买受人不得将竞买标的转租他人。否则视为买受人违约，届时委托人将收回标的并对其另行处置。如在租赁期内，因地震、台风等不可抗力损毁房屋、政府征收、市政工程建设、城区规划、政策原因造成医院整体搬迁的，自公告拆迁/医院正式搬迁公告之日起合同自行终止，委托人不承担违约责任；剩余未使用租金据实退还，装潢方面的赔偿收益归买受人所有，赔偿标准按照国家征收条例和征收有关政策执行；非征收情形下合同终止，装修不予补偿。火灾不属于当然不可抗力，按照实际发生原因划分责任。

8、公告过程中，如遇不可抗力因素，委托人可来函中止（项目暂停，具备条件可恢复）或终止（项目彻底结束）本项目的，竞买保证金原账户退回，委托人和拍卖人不承担相关责任。

六、瑕疵担保说明

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），在法律允许范围内不承担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。房屋主体结构根本性安全缺陷的法定责任不因本条免除。

七、竞价账号责任

竞买人注册登记后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。

因线上竞价平台系统故障、卡顿、出价异常产生争议，以拍卖平台后台原始记录为准。

八、文件冲突处理

竞买人在拍卖会前获取的任何文件资料与报名时现场公布的文件资料内容有不相符的地方，以现场公布的为准。本《竞买须知》、拍卖笔录均为后续《房屋租赁合同》的组成部分；《竞买须知》、拍卖笔录与《房屋租赁合同》约定不一致的，以《房屋租赁合同》正式文本为准。

九、发票及税收政策

本次拍卖，委托人提供房屋租金发票；发票类型为普票，委托人收到租金后15个工作日内开具交付。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。

十、经营资质与签约主体

本次拍卖成交后，买受人应在签订《房屋租赁合同》前向委托人提供合法的经营资质证明文件。仅允许报名登记的竞买人本人作为租赁合同承租人；确需变更签约主体的，必须取得委托人书面同意。成交后无法按期提供合法有效经营资质文件，视为买受人违约，竞买保证金不予退还。

本拍租项目不设置装修免租期。租赁期限、起算时间以正式《房屋租赁合同》约定为准。租赁期满，承租人应当按期腾退房屋，逾期腾退，按成交年日租金标准支付房屋占用费，同时承担由此造成委托人全部损失。

十一、竞买风险总提示竞买人应充分了解标的物的实际情况，包

括但不限于建筑结构、设施设备、消防安全、院区经营环境、办证条件等方面。竞买人参与竞拍即视为对标的物现状、院区经营环境的完全认可，并自愿承担由此产生的一切风险和责任。

1、标的所在铜陵市义安区人民医院院内现有自动贩卖设备，设备销售品类与本便民屋许可经营的预包装食品、饮品等可能存在同业竞争。委托人不对院内自动贩卖设备的撤除、调整作出任何承诺。竞买人参与竞拍即表示完全知晓并接受该现状。

2、本标的位于医院院区内部，承租人除遵守国家法律法规外，还应当服从委托人院感、安全生产、文明创建、医院评审等内部管理制度。因医院内部管理政策调整，对经营项目、营业时间、门店外观作出限制或要求临时停业的，不视为委托人违约，不给予租金减免及补偿，相关商业风险由竞买人自行评估承担。

意向竞买人务必实地踏勘，充分评估全部商业风险，参与竞拍即视为知晓并接受全部现状与风险。

铜陵金诺拍卖有限责任公司

2026 年 10 月 15 日