

拍 卖 规 则

一、本规则依据《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产交易监督管理办法》等相关法律法规和“公开、公平、公正、诚实信用”原则及价高者得规则制定。

二、本次拍卖标的为山东临沂烟草有限公司所属蒙阴县新城路以北、东环路以西 3562 平方米土地使用权。

本次拍卖采用网络拍卖方式进行，竞买人登录山东产权交易中心网络竞价系统（www.sdcqjy.com）进行竞买报价。拍卖底价为 **331.266 万元**，加价幅度为 **1 万元**，除对底价应价外，各竞买人每次加价不得低于加价幅度。

竞价过程由多个连续报价周期组成，每个报价周期为 **1.5 分钟（即 90 秒）**。在每个报价周期内，如出现新的有效报价，则进入新的报价周期；在一个报价周期内如未出现新的有效报价，则当前有效报价方成为本次拍卖活动的买受人。

三、竞买人登记

（一）参与标的竞买的竞买人应为该项目在山东产权交易中心（以下简称“产权中心”或“中心”）挂牌公告期间办理登记的意向受让方。

（二）在参加拍卖会之前，竞买人应签署拍卖规则。

（三）竞买人在中心缴纳的 **10 万元**交易保证金自动转为竞买保证金，为竞买人参与竞买的行行为保证。

四、竞买人的声明与保证

竞买人了解并遵守《拍卖法》、《民法典》、《企业国有资产法》、《企业国有资产交易监督管理办法》等法律法规，认真阅读了本拍卖规则，严格履行本拍卖规则的有关约定和承诺。

（一）竞买人须承诺，在挂牌公告期间已自行对标的资产进行了现场考察并全面了解，一经递交受让申请并交纳交易保证金后，即表明理解并接受本次资产转让的所有内容及程序，完全了解与认可转让标的的状况以及存在的瑕疵等一切内容，并自行承担受让标的所带来的一切风险和后果；成为买受人后不得以不了解转让标的为由退还转让标的，否则将视为违约；非因转让方原因所引发的风险因素，由买受人自行承担。

（二）竞买人须承诺，本次转让为按标的的现状交接，买受人同意按照标的资产现有状况接收标的，转让标的地上建筑物、构筑物及附属设施等如需买入、改造或拆除，相关费用和 risk 责任需自行承担。

（三）竞买人须承诺，自被确定为受让方的次日起 5 个工作日内与转让方签署《资产交易合同》，逾期不签订，转让方有权向受让方主张违约责任。

（四）竞买人须承诺，自本项目《资产交易合同》签订之日起 5 个工作日内将交易价款和基础服务费一次性划入产权中心指定的银行账户。

（五）竞买人须承诺，同意在山东产权交易中心出具《产权交易凭证》后 5 个工作日内与转让方办理标的资产及相关权属证明文件的交接手续，并于交接后 10 个工作日内自行办理完成标的资产的权属变更登记手续。

（六）竞买人须承诺，本次标的资产转让过户所涉及的交易税费，凡国家有明确规定由转、受让双方各自承担的交易税费由转、受让双方各自承担，凡国家没有明确规定的交易税费由买受人承担。具体税费须由买受人至相关单位自行查询。

（七）竞买人须承诺，同意山东产权交易中心在出具《产权交易凭证》后 5 个工作日内将全部交易价款划转至转让方指定账户。

（八）竞买人须承诺，已充分了解标的资产的情况，同意交易完成后在办理标的资产的过户过程中，转让方仅以提供现有资料为其应尽的协助配合义务，其他事宜均应由买受人办理，转让方不承担标的资产过户不能的法律风险。如若因政府相关部门或其他不可归咎于转让方的因素导致标的资产完成权属变更的日期过于迟延，买受人不得向转让方主张承担未履

行协助配合义务的违约责任。

五、瑕疵声明

（一）拍卖人及工作人员对拍卖标的所作的介绍是对拍卖标的概括性描述，不构成对拍卖标的的任何担保。竞买人应自行认定拍卖标的有关材料的真实性并对自己的行为负责。拍卖人有权于拍卖会前修订《拍卖规则》。

（二）本拍卖人不保证委托的标的不存在其他瑕疵，竞买人应认真、审慎地了解标的的实际情况、瑕疵及可能存在的瑕疵。竞买人竞价应谨慎，一经参拍，即表示自愿承担本次拍卖会拍卖标的的所有瑕疵责任，并自愿接受标的的现状。

（三）本次拍卖标的成交价不包括交易费用及其他费用。

六、拍卖成交后，自被确定为买受人次日起2个工作日内与拍卖人签订《拍卖成交确认书》。

七、拍卖成交后，产权中心根据交易规则确定受让方后，向受让方出具《结果通知单》。受让方在收到《结果通知单》后，应当按照信息披露公告的要求与转让方签署《产权交易合同》，并于签订《产权交易合同》之日起5个工作日内支付应付交易价款及交易费用至产权中心指定账户。产权中心收费标准按照山东省发展改革委《关于整合降低企业国有资产交易服务收费标准的通知》（鲁发改成本〔2023〕21号）执行，产权中心按照收费基数的相应比例分档递减累加收取基础服务费。

八、本拍卖人不负责该项目产权的移交、监交工作。

九、如买受人有下列行为之一的，即构成违约。买受人违约的，竞买保证金不予退还，买受人不得参与本标的的再行拍卖。本拍卖标的再行拍卖，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交易费用。再行拍卖的成交价低于原拍卖成交价的，原买受人应当补足差额。同时，拍卖人有权对未按本规则履行约定义务的买受人诉诸法律，要求其履行约定义务，并赔偿拍卖人因其违约造成的一切损失。

（一）买受人提供虚假、失实材料的；

（二）买受人串通或干扰其他竞买人公平竞争等扰乱正常秩序的；

（三）买受人拒绝在《拍卖成交确认书》上签字的；

（四）买受人拒绝或逾期签署《产权交易合同》的；

（五）买受人在规定期限内不办理产权交割等有关手续的；

（六）买受人逾期未履行相应付款义务的。

十、竞买人应自行承担参与竞买活动的全部费用。

十一、因竞买人如下行为产生的一切后果，其自行承担：

（一）未及时关注中心网站及竞价系统发布的网络拍卖活动相关信息的；

（二）由于竞买人使用的终端设备和网络异常等原因导致无法正常报价的；

（三）网络竞价活动的时间以竞价系统服务器时间为准。由于竞买人使用的终端设备时间与竞价系统服务器时间不符而导致未按时参与报价的。

十二、竞价系统因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致系统异常、竞价活动中断的，中心免责。中心根据转让方意见，并视情况组织继续报价或重新报价，并通过中心网站通知各竞买人。

十三、竞买人一经在本文件上签字即表明同意遵循本规则之规定，并对自己竞买行为负责，不得影响他人竞买秩序。

十四、本《拍卖规则》复印件、扫描件与原价具有同样法律效力。

山东国赢拍卖有限公司
二〇二四年10月30日

竞买人已被告知并完全接受上述《拍卖规则》之规定。

竞买人（盖章签字）：