

广东金宸拍卖有限公司 2021 年第 23 期 物业招租竞价须知

根据《中华人民共和国拍卖法》及有关法律、法规的规定，为确保在竞价活动中各方当事人的合法权力和利益，本公司遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，制定以下竞价须知：

一、竞价标的：详见《物业招租竞价标的清单》；

二、竞价时间、地点、方式：

1、竞价时间：2021 年 5 月 21 日上午 9:30；

2、竞价地点：南雄市雄东路 1 号（大润发）公共服务中心 4 楼韶关市公共资源交易中心南雄分中心 2 号开标室。

3、竞价方式：本次竞价采取增价拍卖（估低价拍卖）方式，价高者得。即由拍卖师报招租底价，竞租人举牌应价或口头报价均可，口头报价需同时举牌，而且报价必须是加价幅度的整数倍，出价最高且符合有关规定的竞租人由拍卖师落槌确认成交成为竞得人，竞得人须当场与本公司签订《成交确认书》，确认成交资格。竞价会上拍卖师可根据现场情况调整加价幅度。

三、竞租人资格（拍卖资料另有规定的按该规定）

（一）标的序号 1 的竞租人：

1、经营人必须是独立法人的具有营业执照、税务登记证、组织机构代码证、注册资金 50 万元以上、在南雄市市场监督管理局注册的公司。

2、经营人公司银行征信报告必须无征信不良记录。

3、竞租人基本要求：

①经营公司必须在依法依规、合法合规的前提下从事办公或经营活动。

②经营范围必须与为公众提供阅读服务相协调，如经营轻饮类、展示或售卖南雄文创产品等，且不能影响风度书房的正常开放。具体经营模式需经南雄市文化广电旅游体育局审批后方能实施。

③谢绝经营有明火类饮食、特殊气味或有高噪音、粉尘、废水和废气排放等对书房和周边居民生活产生影响的项目。

（二）标的序号 2-19 的竞租人：

1、应是法人、其他组织或具有完全民事行为能力的自然人，并具备履行租赁

合同的能力和条件；

2、无不良信用记录；

3、无条件遵守拍卖限制性规定；

4、国家法律、法规规定不能参加拍卖的和承租出租方物业有违约行为的除外。

四、现场踏勘

意向竞租人可于公告之日起至2021年5月17日-18日自行或来电预约到拟竞租物业进行现场踏勘和察看。

五、报名登记手续

(一) 意向竞租人应在2021年5月19日下午5时前向韶关市公共资源交易中心保证金专户(账户全称: 韶关市公共资源交易中心, 开户银行: 广东南雄农村商业银行股份有限公司城东支行, 账号: 80020000009640759) 以银行账户转账方式(不接受现金存入) 缴交竞租保证金, 以到账为准。竞租保证金的标准详见《物业招租竞价标的清单》。

注: 1、竞租保证金转入方须与报名人一致, 如竞租保证金转入方与报名人不一致的, 有权取消其报名资格;

如委托他人办理的(不得委托他人代缴竞租保证金), 报名人须开具委托书(仅限一名受托人, 受托人不得再委托他人)。

2、每份竞租保证金可参与相同保证金中的任意一项标的的竞价, 但只能竞得一项标的; 金额大的保证金可以参与竞租金额小的保证金的标的, 金额小的保证金不能参与竞租金额大的保证金的标的; 若需竞得多项标的的, 必须交纳相应份数的竞租保证金。竞租人竞得的标的与竞租保证金相应数量的标的后, 竞租人的竞租资格即终止。如果竞租人未按上述规定缴交竞租保证金竞租标的的, 竞租人所交的竞租保证金将转为承担违约责任的违约金, 不予退回承租人, 由出租方向韶关市公共资源交易中心申请退回出租方指定账户, 标的收回另行处置。

3、对于不具备竞买资格、误转保证金及现金存入的竞买人, 须到我公司填写《竞买保证金退还申请表》, 并提交缴款凭证, 在拍卖会结束后次日起7个工作日内全额无息退回。

(二) 意向竞租人须在规定的时间内交纳竞租保证金后, 于2021年5月20日(9:30-11:30, 下午2:30-4:00) 前往韶关市公共资源交易中心南雄分中心办理登记手续, 提前或逾期不予受理; 登记手续办理完成方具竞租资格。

办理登记手续应提交以下资料（请自行准备好相应份数的复印件）：

1、个人竞租的应提交竞租保证金银行转账缴款凭证及复印件 1 份、有效身份证明复印件 3 份；

2、单位竞租的应提交竞租保证金银行转账缴款凭证及复印件 1 份、营业执照（副本）、法定代表人资格证明书复印件 3 份（单位竞租的登记及竞价会当天须带上公司公章）；

3、委托竞租的除了提供以上材料外，还应提交授权委托书、受托人（代理人）有效身份证明复印件 3 份。

以上材料意向竞租人应在报名登记当日带上原件复核。

（三）未竞得者所缴纳的竞租保证金将在竞价会结束后的次日起七个工作日内，按原进款方式全额无息退回（遇节假日顺延）；竞得人的竞租保证金在按规定签订《租赁合同》、缴齐第一期租金和履约保证金后由在韶关市公共资源交易中心接到出租方退还通知后七个工作日内不计利息退还。

（四）意向竞租人须于竞价会前凭身份证到竞价会现场按先后顺序换领号牌，并凭号牌入场者视为本场竞价会的竞租人。为保证秩序良好，竞价会仅限竞租人本人（或其受托人）1 人持竞价号牌进入会场。

六、优先权的行使（招租物业的原承租人在同等条件下，享有优先权）：

竞价会有优先权人（原承租人）的，按下列操作程序竞价：

1、天到达竞价现场参加本次的竞价会；

如果优先权人经通知，竞价会当天未到竞价会现场或未按规定参加竞价会的，即视为其已自动放弃优先权；

2、竞价标的时，拍卖师应先公布优先权人所处的位置及号牌号码；

3、拍卖师开始竞价，并落槌确定最高应价者和最高应价；

4、优先权人表示接受最高价格的，应拍归优先权人；

5、优先权人表示不接受的，应拍归最高应价者。

七、租金递增：无租金递增。

八、免租装修期（标的序号 2-19）

原承租人无免租装修期，非原承租人有免租装修期。

1、房屋面积 200 平方米以上装修期 60 天；

2、100 平方米以上 200 平方米以下装修期 30 天；

3、50 平方米以上 100 平方米以下装修期 15 天；

4、50 平方米以下装修期 10 天；

5、属特殊情况的，装饰装修期由出租管理部门报经资产管理部门审批后确定。

九、本次招租物业均以委托现状进行竞价，竞价的最后成交价不包含竞得人在办理相关手续时所发生并须支付的佣金。

十、我公司所提供的竞价资料中的标的概况，是根据出租方提供的资料为依据的，仅供竞租人参考，我公司不做任何承诺和担保。竞租人应在竞租前索取资料和实地了解标的物的现状，资料不足部分，竞租人自行到有关部门查询，必须在 2021 年 5 月 18 日下午 5 时前向出租方书面提出，未咨询或对标的物不了解而参加竞租的，责任自负。一经应价即表明竞租人接受该物业的一切现状（包括缺陷），竞得标的后竞租人须承担由此产生的法律责任。如在竞价成交后再提出误差异议的，成交价不作调整，如发生任何经济纠纷和民事责任均与我公司无关。

十一、竞得人须于竞价会当场签署《成交确认书》，确认成交资格。如拒不当场签订《成交确认书》的，视为自动放弃承租权，所交的竞租保证金将转为承担违约责任的违约金，不予退回承租人，由出租方向韶关市公共资源交易中心申请退回出租方指定账户，标的收回另行处置，且该竞得人自有关情况发生之日起 5 年内不得参加出租方物业的竞租。

十二、成交结算及违约责任

1、竞得人须于竞价会结束当日向我司支付拍卖佣金（按首年度租金的 5% 计收）并领取《成交确认书》。逾期未付清者视为违约，其所缴纳的竞价保证金作为违约金，不予返还。同时我公司与委托方可根据《中华人民共和国拍卖法》及相关的法律法规，追究其相应的违约责任。

注：领取《成交确认书》时必须为本人或受托人领取，不得委托第三方领取《成交确认书》。

2、标的序号 1 的竞得人须在领取《成交确认书》后，在三个工作日内办公时间（上午 8:30-12:00，下午 14:30-17:30）前往南雄市文化广电旅游体育局（联系电话：0751-3875663，地址：南雄市雄州街道北城区迎宾大道东南雄市图书馆四楼公共服务股）签订租赁合同，第一期租金（租金按年度缴交）和合同履约保证金（人民币 2 万元）向租赁合同中的甲方交纳（合同期间履约保证金不能抵扣

应缴的费用)，否则视为自动放弃承租权，竞租保证金不予退还，且该竞得人自有关情况发生之日起5年内不得参加出租方物业的竞租。

注：合同履约保证金存入委托方指定的银行帐户。户名：南雄市文化广电旅游体育局；开户银行：南雄市农商银行雄州支行；帐号：80020000001805733（转账时请注明风度书房合同履约保证金）。

3、标的序号2-19的竞得人须在领取《成交确认书》后，在三个工作日内办公时间（上午8:30-12:00，下午14:30-17:30）前往权属方签订租赁合同，第一期租金和合同履约保证金向租赁合同中的甲方交纳（合同期间履约保证金不能抵扣应缴的费用），否则视为自动放弃承租权，竞租保证金不予退还，且该竞得人自有关情况发生之日起5年内不得参加出租方物业的竞租。

注：竞得人在签订《国有资产租赁合同》时须按不少于合同首年度月租金标准的二倍缴纳履约保证金（押金）。

4、买受人逾期付清成交款项的，本公司依照《中华人民共和国拍卖法》第三十九条和《合同法》的有关规定，将不再返回其所交款项（包括竞买保证金），将标的收回再行拍卖。再次拍卖的，原买受人除应向本公司支付第一次拍卖中应支付的佣金外，还应补足再行拍卖成交价达不到原成交价的差额。

十三、物业招租特别说明

1、标的按现状拍卖，准确面积以现场看样时为准；意向竞买人自行对标的进行查勘及了解，如有变动，成交价不作调整。

2、有意竞租人一经办理报名登记手续，即视为充分理解并遵守竞价须知及出租方《国有资产租赁合同》范本的约定，且已知悉招租物业的状况，愿意承担相应的法律责任。

3、物业移交：原承租人取得承租权或招租物业原属于闲置的，承租人须在领取《成交确认书》后三个工作日内与出租方签订《国有资产租赁合同》。非原承租人取得承租权的，新承租人在该物业原租赁合同租赁期满且原承租人清场完毕并将物业交还出租方后三个工作日内与出租方签订《国有资产租赁合同》，该物业的清场和移交事宜由出租方负责，出租方按原承租人交还物业后的现状将物业交付新承租人使用。

4、竞得人不得利用租赁物从事犯罪、污染环境或损害公共利益活动。

5、如竞得人提供虚假文件、隐瞒事实或以不正当手段竞得承租权的，有权取

取消其竞得资格，竞得人所交的竞租保证金将转为承担违约责任的违约金，不予退回，标的收回另行处置，且该竞得人自有关情况发生之日起5年内不得参加出租方物业的竞租，同时保留通过法律途径进行追诉的权利。

6、竞价标的在成交后并办理完毕相关手续后按现状交付使用，如与相关说明存有误差，成交价不作调整。

7、资产交付后，资产的管理、修缮和维护均由竞得人负责且费用自理。如需增加配套或增容的，有关手续由竞得人负责且费用自理。未说明事项，以合同有关约定为准。

8、竞得人取得物业承租权后未经出租方书面同意，不得将物业全部或部分转租、转让、转借他人或擅自调换使用，否则出租方有权单方解除合同并收回物业。

9、租赁期间，因政府政策或市政建设需要收回、征用、拆除或改造租赁物，出租方单方解除合同，不承担任何经济补偿或赔偿责任。出租方提前30天通知承租方撤场，承租方必须无条件服从。

10、委托方不作标的使用权的监管义务，在使用过程中的一切消防、安全、卫生等存在的问题都由竞得人自行解决，如有火灾、水灾、盗窃等情况，由竞得人自行承担与委托方无关。

11. 租赁期间租赁物业的修缮责任及其他有关事项以公布的《物业招租竞价标的的清单》和《国有资产租赁合同》范本为准。

十四、违约责任(拍卖资料另有规定的按该规定)

竞租人必须对自己的竞价行为负责，如不遵守竞价有关规定或者弃标的，应当承担违约责任。竞租人有以下行为之一视作竞租人违约，竞租保证金不予退回、其违约行为将登记入册自有关情况发生之日起5年内不得参加出租方公有房屋竞租，且保留追究相关损失的权利。

- 1、故意扰乱公有房屋竞租会场秩序的；
- 2、在成交后不按规定签订《成交确认书》或租赁合同的；
- 3、因严重违反《国有资产租赁合同》相关约定，致使合同提前解除的；
- 4、竞得人提供虚假资料的。

十五、会场制度：

1、竞租人在竞价过程中离开会场或竞价活动结束后，必须自觉交回竞价号牌。号牌在发放给竞租人后如出现遗失或损坏，由竞租人负责按价赔偿（号牌造价50

元/个);

2、场内禁止吸烟和乱扔杂物，竞租人损坏号牌及会场内其他公共物品须按价赔偿;

3、凡参加本次竞价会的竞租人应当遵守相关法律、法规的规定和竞价现场秩序，不得喧哗吵闹，不得阻挠其他竞租人竞价，不得阻碍拍卖师主持正常的竞价活动;

4、竞租人之间不得恶意串通，损害他人利益，更不能有操纵、垄断等违法行为，一经发现将依法追究其法律责任。若竞租人有违反本规则条款的行为，我公司将有权取消其竞租资格，并可视违反行为的情节而定是否退还其所缴纳的竞租保证金，同时我公司保留通过法律途径进行追诉的权利。如有情节严重的我公司将报公安机关按有关法律法规的规定进行处理。

十六、本须知其它相关问题的声明:

1、本须知中的任何条款或部分因任何理由被有权机构认定为无效、不合法或者是不可执行的，而本须知其他条款或部分的有效性和可执行性仍不受影响;

2、如因不可抗力或国家、省、市颁布有关管理制度出现重大政策调整时，而引起对竞租人或竞得人的任何影响及应承担的风险均由竞租人或竞得人自行承担。对此，委托方和我公司将不承担任何民事法律责任;

3、凡因依照本须知参加我公司竞价活动而引起或与之有关的任何争议，相关各方均应向我公司住所地人民法院提起诉讼。解决争议的准据法应为中华人民共和国法律。

十七、本须知中如有调整，以拍卖师现场宣布为准。

十八、本须知的最终解释权归广东金宸拍卖有限公司。

十九、联系地址、电话:

1. 广东金宸拍卖有限公司: 韶关市武江区工业中路 22 号繁荣锦苑 4 幢 208 号商铺, 0751-8989093;

2. 南雄市公共物业管理中心: 南雄市水南路 2 号, 0751-3898203;

3. 韶关市公共资源交易中心(南雄分中心): 南雄市雄东路 1 号(大润发)公共服务中心 4 楼, 0751-3860729;

4. 南雄市市场监督管理局监督电话: 0751-3871698。

