

广东金宸拍卖有限公司 2024 年第 244 期 拍卖会参考资料

拍卖会开始时间：2024 年 8 月 20 日上午 9:00

拍卖平台：韶关市公共资源交易一体化平台 (<https://ythpt.sg.gov.cn>)

一、竞价标的概况：

1、标的名称、地址：南雄市雄州大道中 146 号南雄市妇幼保健院内食堂 3 年经营权；

2、竞租保证金：¥10,000 元；

3、租金起拍价：¥2,700 元/月；

4、增价幅度：¥100 元/次；

5、免租装修期：无；

6、租金递增：合同期内租金不递增；

7、现状：在租，已到期，原租户在同等价格条件下享有优先承租权；

8、标的基本情况：食堂面积约 233 平方米，水、电、天然气、炉灶、家具家饰、空调、灯具等基础设施齐全完好，食堂房屋、设施、设备等提供给承租人使用。

9、经营范围：提供南雄市妇幼保健院这个食堂经营服务，必须满足医院工作需要，确保职工就餐、职工加班用餐配送、手术用餐、进修实习生的生活用餐；住院患者及其家属陪人的订餐、就餐、送餐、治疗膳食；医院另行安排的餐饮。

二、竞租人资格

1、竞租人必须为已注册合法存续年审有效的具备餐饮管理经营资质的法人企业。

2、竞租人必须具备有效的《食品经营许可证》。

3、无不良信用记录；

4、无条件遵守相应标的限制性规定；

5、国家法律、法规规定不能参加竞租的其他情况。

三、意向竞租人报名手续的办理

1、意向竞租人须在规定时间内通过韶关市公共资源交易一体化平台完成报名手续并通过系统上传以下资料：

①应提交营业执照副本（或组织机构代码证副本）、法定代表人的资格证明书及其有效身份复印件（复印件须加盖公章）；

②有效的食品经营许可证（复印件须加盖公章）；

③如需委托竞租的，除提供以上资料外，还应提交授权委托书、受托人有效身份证明原件本及复印件。

④通过韶关市公共资源交易一体化平台打印《竞买申请书》并签名盖章上传。

2、意向竞买人完成网上报名手续后，上述上传的资料须通过我公司的资格审核。

3、通过资格审核的意向竞租人须于指定时间内通过竞租人开立的银行账户以转账方式（不接受现金存入）汇入韶关市公共资源交易一体化平台自动生成的竞租保证金子账号，以到账为准，逾期视为无效。

4、意向竞租人缴纳的保证金到账后，韶关市公共资源交易一体化平台自动给予意向竞租人竞价资格。

四、竞租保证金规则

1、未竞得人的竞买保证金在拍卖会结束后的次日起由我公司在韶关市公共资源交易一体化平台申请后次日起七个工作日内（遇节假日顺延）按原进款方式全额无息退回。

2、买受人的竞租保证金在与委托方签订《租赁合同》并按规定缴齐相关租赁款项后，再由韶关市公共资源交易一体化平台接到我公司退还竞租保证金通知的次日起七个工作日内（遇节假日顺延）按原进款方式全额无息退回（有特别规定的除外）。

五、现场踏勘

意向竞租人希望了解食堂实地情况的，可来电预约到拟竞租的食堂进行现场踏勘和察看。但意向竞租人不得因此使权属人及其人员承担有关的责任和蒙受损失，意向竞租人应承担勘察现场的责任和风险。

六、买受人确定方式

本次竞价采取网络多次报价，即“价高者得”的方式确定买受人。有优先权人的按“优先权的行使”执行。

七、优先权的行使：本次招租物业不涉及优先权人。

八、本次竞价的标的均以委托现状进行竞价，竞价的最后成交价不包含买受人在办理相关手续时所发生并须支付的竞价会佣金（有特别约定的除外）。

九、竞价资料中的标的概况，仅供竞租人参考。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，如还有异议，请于竞价前向我单位提出，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资产的一切现状（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单位无关。

十、交易费用

1、买受人须在成交之日起三个工作日内与我公司签订《拍卖成交确认书》并领取《拍卖成交确认书》，确认成交资格。如未在规定时间内签订《成交确认书》的，视为自动放弃承租权，竞租保证金不予退还，且该买受人自有关情况发生之日起5年内不得参加委托方物业的竞租。

2、竞租成交后，买受人须在成交之日起3个工作日内向我公司支付拍卖佣金（按成交价首年租金的5%计收），逾期未付清者视为违约，其所交纳的竞价保证金作为违约金，不予返还。

3、买受人应承诺保持食堂房产原状和用途，如确需对房屋进行装修、改造，必须经委托方允许同意并在不影响房屋结构的情况下进行。食品安全、房屋维修、安全均由买受人自行负责并承担费用。标的过程中所涉及的所有法定税收，均由买受人承担。

4、食堂所有水、电、天然气、煤气等能源消耗费用由买受人承担。买受人根据物价部门核定的能源费，按实际使用量每月定期向医院交纳水、电、天然气、煤气等能源费。

5、如买受人提供虚假文件、隐瞒事实或以不正当手段竞得承租权的，委托方有权取消其竞得资格，收回竞租标的，买受人缴交的竞租保证金不予退

还，且该买受人自有关情况发生之日起5年内不得参加委托方物业的竞租，同时委托方保留通过法律途径进行追诉的权利。

十一、租赁合同签订

1、买受人凭《成交确认书》在五个工作日内办公时间（上午8:30-12:00，下午14:30-17:30）前往南雄市妇幼保健院（联系电话：13927824444，地址：南雄市雄州大道146号）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，否则视作自动放弃成交的权利，竞价保证金不予退还。

2、第一期租金及合同履约保证金：买受人在签订《租赁合同》时，应向租赁合同中的甲方交纳第一期租金（租金按月缴交）及履约保证金（人民币叁万元整），先交后用，合同期间履约保证金不能抵扣应缴的费用。

注：买受人必须按照相关行业部门要求进行运营、管理，如一年内因违法违规累计被相关部门通报3次以上（含3次）或发生重大食品安全事故、出现重大违法违规行为，委托方有权终止合同，履约保证金不予退还。

十二、资产承租权特别说明：

1、资产移交：（1）原承租人取得承租权或招租物业原属于闲置的，买受人须在领取《拍卖成交确认书》后五个工作日内与出租方签订《租赁合同》。（2）非原承租人取得承租权的，买受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五个工作日内与出租方签订《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买受人使用。如该物业从成交之日起90日内出租方未收回物业，则本次招标自行作废终止，买受人交纳的竞租保证金在作废终止之日起七个工作日内按原进款方式无息退还，买受人交纳的竞价会佣金在作废终止之日起七个工作日内由我公司无息退还，出租方与买受人互不承担违约责任。

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

3、工作要求：买受人在经营活动中要严格遵守《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国食品安全实施条例》等法律法规，遵守《餐饮业和

集体送餐配送单位卫生规范》、医院餐饮消毒技术规范、医院感染管理规范等行业规范及医院的各项管理规定，完成医院管理中的各项指标和要求，经营花色品种齐全，价格合理；制定服务水平、饭菜品种、质量、价格水平、利润管理、环境卫生等方面的规章制度，并保证有效执行。

4、价格标准：为保证职工和患者利益，食品饭菜价格以不高于市场价格为标准经营，具体标准由医院及买受人共同制定。

5、质量保证：饭菜质量好、色香味俱佳、花色品种齐全，严禁经营腐烂变质食品，原材料进货渠道正规，供应商证件齐全，保证就餐人员吃好、吃饱、吃得营养，职工及患者满意度在80%以上。医院每季度收取买受人人民币¥3000元服务质量保证金，根据每季度的考核满意率进行考核与处罚（考核办法附后）。

6、监督考核：医院业务管理部门按照国家相关法律法规、规范及医院相关规章制度，对承包方的经营状况、食品卫生、饭菜质量、花色品种、价格、原材料购置渠道、食品留样观察、服务态度、综合治理、生产安全、从业人员情况、培训状况、操作规程、食品存储标准、患者治疗饮食工作的开展等进行监督、检查和指导，每季度进行考核（考核办法附后）。

7、经营期内因被卫生、食品安全等相关部门查出问题，所产生整改或处罚等由买受人承担相关责任。并由此对委托方产生的负面影响，买受人有责任为委托方消除负面影响。

8、免责约定：在经营期内，如因最新医疗卫生系统政策须终止合同的，买受人应无条件配合医院终止合同；遇到与上级法律法规相冲的，依上级法律法规为准，买受人在经营期内无条件终止合同，委托方无须承担任何责任。

十三、重大披露情况

1、意向竞买人一旦参与竞价活动，视为在竞价前已经实地考察标的现场及使用情况，并且对标的现场情况清晰，无疑议。

2、竞买标的在成交后并办理完毕相关手续后按现状交付使用，准确面积以现场看样时为准；如与相关说明存有误差，成交价不作调整。

3、如在使用过程中所产生的一切费用，全部由买受人自行承担、支付。

4、委托方对出租标的按照现有质量、交付使用时的依附于出租标的的装修、装饰、出租标的的结构状况和指定用途出租，并承诺出租标的不存在共有、抵押、查封情况。

5、买受人须按照相关法律法规自行办妥经营证照、经营许可证等相关证照及手续，并自行完善相关配套设施，如依法需由出租方提供有关资料办理的，委托方协助提供。在办理证照期间须按合同约定依时缴交租金，不得以是否能够办理相关证照为由拒交、缓交、欠交租金，乙方应服从相关部门的监督管理，不得以办理证照为由向甲方追究有关法律责任和索取任何补偿，相关法律风险均由乙方承担。

6、买受人不得擅自将出租标的进行转租、分租、调换使用或抵押。

7、租赁期满或合同因故解除，买受人须无条件将出租标的完好地交还出租方。买受人所投入的不可移动或依附于出租标的的装修、设施设备无偿归委托方所有，买受人不得以此向委托方追究法律责任和索取任何补偿。买受人不能按要求按期交还的，每逾期1个月应额外向出租方支付当月租金3倍的逾期占用费。

8、如出现食物中毒、饮食纠纷、拖欠员工工资、社会保障福利、保险金、触犯治安管理及法律行为，或其它安全责任事故等，所造成的一切后果（包括行政、法律责任和经济赔偿等）由买受人承担。

9、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买受人自行解决，如有火灾、水灾、盗窃等情况，由买受人自行承担与委托方无关。

十四、违约责任

有下列情形之一的，视为买受人违约，将取消买受人资格，竞买保证金不予退还，并承担相应的违约责任，造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

1、买受人拒绝签订或者逾期签订《拍卖成交确认书》、《租赁合同》的；

2、买受人未按约定缴清拍卖款项或者其他相关费用的；

3、买受人提供虚假文件或者隐瞒事实的；

4、向主管部门行贿或者采取其他不正当手段者竞得的；

5、其他依法应当认定为违约行为的情形。

十五、本方案其它相关问题的声明：

1、本方案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，而本方案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买受人自行承担。对此，我单位和受托拍卖公司将不承担任何民事法律责任；

3、凡因依照本方案参加竞价活动而引起或与之有关的任何争议，相关各方均应向当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。

十六、本方案最终解释权归广东金宸拍卖有限公司所有。

十七、附件：食堂日常管理量化考核表

联系电话：0751-8989093

本公司依标的现状拍卖，拍卖资料对拍卖物品名称、数量、规格、品质等方面的说明仅是简单介绍，不作任何承诺和担保。

附件：食堂日常管理量化考核表

医院每季度对食堂进行考核，并按照考核处罚办法进行监管。

1、食堂日常管理量化考核表

项目	检查具体内容	评分标准	分值	得分
伙食质量 35分	面粉、大米、食用油、肉等主要食品原料必须从正规渠道进货，所购物品必须有供方的卫生合格证或销售许可证。并建有采购食品台账。蔬菜要求新鲜、洁净无污染。食堂采购的不需加工食品必须达到卫生标准要求，要标有生产日期及保质期限，无霉变、	有一项不合格减2分。如出现采购质量问题，医院根据造成经济损失给予相应处罚	10	

服务质量 35分	异味现象。			
	食品、食物中出现污物、杂物，未煮熟现象。	有一项减1分，有人举报一次减2分	5	
	中、晚工作餐的荤、素营养搭配合理，荤素种类各不少于3种。	每少一种减2分。荤、素营养搭配不合理减2分	5	
	出售隔夜饭菜时必须经高温加热后方可出售，超过规定用餐时间出售的饭菜必须加热。	出现质量问题每次减2分，并根据造成的经济损失给予相应处罚	5	
	高、中、低档菜式搭配合理，明码标价，饭菜的份量和价格要合理。	无明码标价或与实际价格不符，减3分，超过限价或质价比不合理减2分	5	
	饭菜及主食品价格由医院审定后确定，不准擅自上调价格，如上调须上报医院审批后执行。	擅自变更价格1个品种减1分	5	
	炊事人员必须持有效的健康证上岗，定时检查。在加工及出售食品时需穿戴整洁的工作服、工作帽并将头发置于帽内，并挂牌上岗。	无健康证并没定期检查1人减2分，没穿工作服、工作帽及挂牌上岗发现1人次减1分	10	
	食堂工作人员需每日到病房登记送餐数量并进行送餐服务。	发现少登1人次减1分	2	
	炊事人员必须保持整洁，不准佩戴手饰，两手干净，操作食品时禁止吸烟、挖鼻孔、对食品打喷嚏等不卫生行为。	发现1人次减1分	3	
	出售食品时不能用手直接接触食品。	发现1人次接接触食品减1分	5	
	食堂服务人员对用餐者要耐心解答、微笑服务，不得发生争吵、打骂等不文明行为，有问题可反映医院相关管理部门解决。	发现1人次不文明行为减2分。有人举报1人次减5分。如出现恶劣事件医院将根据造成的影响对当期考核结果做出调整	5	

	按医院规定的时间开饭，按时回收餐具。	出现一次减1分	5	
	工作间无苍蝇、蟑螂、老鼠，防蝇、防鼠、防尘和消毒设备齐全、有效。	发现苍蝇、蟑螂一次减1分、老鼠一次减2分，无防蝇、防鼠、防尘、消毒设备减2分	5	
卫生标准质量25分	原料、半成品、成品的加工、存放及使用容器是否存在交叉污染并有明显的区分标志，生、熟食品分开，食品存放分类分架，无过期、变质食品。	存在交叉污染并无明显的区分标志减2分，生、熟食品未分开且食品存放没有分类分架减3分	10	
	工作间卫生清洁，地面干净、无积水、无杂物，操作台、灶台及售饭台卫生整洁。就餐场所地面及桌椅每餐清扫，地面整洁，桌椅洁净无油污。	有一项不清洁减1分。	5	
	炊具餐具、菜具、熟食容器定期消毒并保持清洁，做到“一洗二清三消毒四隔离”。	无消毒作业减2分，不定期减2分。	10	
食堂管理5分	食堂应建立严格的安全保卫规定，严禁非食堂人员随意进入食堂的食品加工操作间及原料仓库。	不按食品安全工作规定执行减2分。发现非食堂人员随意进入食堂一次减1分	3	
	对外聘炊事人员及其社会关系进行严格审核，对所聘炊事人员进行实名登记管理，并对所聘炊事人员在业务及工作态度等方面进行管理。	对所聘炊事人员无审核及未登记管理减1分，对所聘炊事人员管理不力减1分	2	
监管部门工作人员签名：			总分	
监管部门负责人签名：				
年 月 日				

2、处罚办法:

(1) 医院对食堂每季度检查、统计一次。满分为 100 分, 60 分为及格分。在考核中, 医院将根据检查结果, 90 分或以上不罚款, 以 90 分为基准, 得分在 89-80 分之间每扣 1 分罚款 50 元, 得分在 79-70 分之间每扣 1 分罚款 100 元, 得分在 69-60 分之间每扣 1 分罚款 200 元, 60 分以下直接扣罚 4000 元, 在每季度承包方 3000 元的服务质量保证金中扣除。

(2) 考核 60 分以下视为不合格, 医院将提出限期整改; 如连续三个季度考核 60 分以下, 医院有权单方面解除或终止承包协议, 没收保证金, 所造成的一切经济损失由承包方自行负责。

(3) 在日常监督检查中, 如发现有违反卫生管理规定及考核办法的行为, 情节较轻的, 限期整改; 情节较重的, 有以下情形的:

A、发生轻微食物中毒(五人以下), 认定为当季度考核不合格。

B、发生严重食物中毒或食源性疾病的, 除按《食品卫生法》规定进行处罚外, 解除或终止承包协议。

C、满意度调查不满意率大于 30% 的, 认定为当季度考核不合格。