

# 广东金宸拍卖有限公司 2020 年第 45 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：2020 年 11 月 18 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）

1. 标的序号 1-29 的竞买人：

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。

2. 标的序号 30 的竞买人：具有独立承担民事责任的能力，且在中华人民共和国境内注册，须是经市场监管部门批准经营范围具有广告设计、制作、代理、发布及广告安装，注册资金在 20 万以上（含 20 万元）的广告公司或文化传媒、文化发展企业。

四、现场踏勘



意向竞租人可于公告之日起至 2020 年 11 月 12 日-13 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

1. 意向竞租人应在 2020 年 11 月 16 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。

2. 意向竞租人须在规定的时间内交纳竞租保证金后，于 2020 年 11 月 17 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。

3. 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。

4. 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. 竞价标的所涉及的优先权人（原承租人）应按要求报名登记并于竞价会当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：无租金递增情况。

#### 八、免租装修期：

1. 标的序号 1-29：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；②100 平方米以上 200 平方米以下装修期 30 天；③50 平方米以上 100 平方米以下装修期 15 天；④50 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。

2. 标的序号 30 的免租装修期为三个月，用于旧广告设施的翻新维护。



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2020年11月13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. 标的序号1-29的竞得人须于竞价会结束当日向我司支付佣金并领取《成交确认书》。

本次的竞价会佣金是按标的成交价首年度租金为基础收取竞得人佣金的总额，具体按以下标准：

序号	拍卖成交金额	佣金标准
1	100万元以下	5%
2	超过100万元至1000万元的部分	3%
3	超过1000万元至5000万元的部分	2%
4	超过5000万元至1亿元的部分	1%
5	超过1亿元的部分	0.5%

竞得人须在领取《成交确认书》后，在规定的时间内（详见本须知第十三条第2项）前往指定地点签订《国有资产租赁合同》，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。

2. 标的序号 30: ①成交后, 竞得人须当场签订《成交确认书》, 并在成交次日起三个工作日内向我公司支付拍卖佣金 (按成交总租金的 5% 计收)。

②竞得人须在领取《成交确认书》后七个工作日内与出租方签订《租赁合同》, 在签订租赁合同起三个工作日内按约定支付租金 (一次性缴交)、租赁期间的履约保证金人民币叁万元整 (¥30,000 元, 合同期满, 在办理完善有关手续后, 出租方在 15 天内将合同履约保证金无息统一退还给竞得人)。

3. 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。

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

### 十三、物业招租特别说明 (标的序号 1-29)

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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)。

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. 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。

8. 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。

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

#### 十四、广告牌特别说明（标的序号 30）

1. 竞得人所发布广告必须符合《广告法》、《广东省户外广告管理规定》的有关规定，严格遵照韶关市相关的创文、创卫要求进行广告发布。并办理相关广告发布手续。否则，所发生一切后果由竞得人自行承担责任。

2. 租赁期间，广告媒体所有权属于出租方，竞得人只有经营广告发布使用权。竞得人不得在租赁期间对广告媒体所有权进行转让、抵押或采取其他任何侵犯所有权的行为。

3. 不得出现阻碍道路交通的经营行为。若竞得人违反规定的经营行为，出租方有权单方终止合同，竞得人所交的租赁期间的履约保证金和未到期租金转为违约金无条件支付给出租方，并且由此所造成损失均由竞得者自行承担。

4. 上述标的包含政府公益广告每年无偿占用期 1 个月，政府需要使用时可随时占用，如超出 1 个月仍有需要占用的，仍需无条件配合政府宣传工作，超出部分可通过顺延合同到期时间方式进行经营期补偿（注：每年因政府占用造成顺延不超过 3 个月，同时承租方需及时提供相关证明文件）。

5. 成交后，竞得人须对所有标中的广告设施进行翻新和加固，并定期（不少于每年两次）进行安全维护，保证安全使用，由竞得人负责租赁期间的广告设施安全管理。

6. 竞得人必须确保发布广告的美观、整洁，并做好日常维护工作。

7. 竞得人禁止发布一切违反、违规、违背公序良俗的广告。

8. 竞得人承担签约广告的业务经营，以及广告的创意、设计、审查、制作、发布、报批、管理等工作，以及因此产生的所有费用；竞得人需经出租方审查



同意方可发布，并在广告发布前将广告客户和发布内容及时报告了出租方，出租方对发布内容具有一票否决权（非恶意），报市场监督管理部门备案及完善其他相关手续，备案手续须复印交出租方存档。

9. 因竞得人经营广告业务所产生的经济纠纷和法律责任均由竞得人自行承担，对他人造成侵害的或侵犯他人知识产权等权利的，由竞得人承担赔偿责任。

10. 竞得人在广告制作、安装、实施过程中发生的人员伤亡或造成他人伤亡，均由竞得人承担全部责任。

11. 因政府强制行政行为等不可抗力原因（如政府提升改造需要拆除广告牌）导致合同无法继续的情况，竞得人需无条件配合，出租方和竞得人双方无条件自行终止该合同，双方不得相互追究责任。

12. 竞得人须按时缴交合同规定的费用。

13. 其他事项按《租赁合同》执行。

#### 十五、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。

#### 十六、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。

#### 十七、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。

十八、本须知中如有调整，以拍卖师现场宣布为准。

十九、本须知的最终解释权归广东金宸拍卖有限公司。

#### 二十、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. 南雄市公共物业经营管理中心：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. 南雄市工商局监督电话：0751-3871698。

广东金宸拍卖有限公司

2020年11月6日

