

竞买须知

广东国际拍卖有限公司（简称：我公司）遵循公开、公平、公正、维护拍卖当事人合法权益的原则，根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律、法规制定本《竞买须知》，敬请各竞买人对自己执行本规则的行为负责。

一、竞买人资格确认：

（一）竞买人：本场拍卖会的竞买人指竞买物业租赁权的意向租赁权竞买人，在拍卖公告约定时间内向我公司交纳了竞买保证金及办理了网络竞买登记手续，且具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或组织或个人（法定代表人或单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的法人及其他组织，不得参加同一标的下的竞拍活动；存在亲属关系的个人，不得两人或两人以上参加同一标的下的竞拍活动）。

（二）拍卖标的：本场拍卖会的拍卖标的指委托人将所属的物业委托我公司对外进行公开招租（此招租物业产权不作转让，所拍卖之物仅是租赁权买受人在约定时间内拥有对该物业的使用权），我公司据此作为租赁权标的进行公开拍卖。

（三）竞买保证金：拍卖成交的，租赁权买受人在拍卖前所交的拍卖保证金将转作履约保证金，在委托人与租赁权买受人签订《租赁合同》之日起3个工作日内不计利息退回租赁权买受人原划出保证金账户内；因拍卖标的撤拍或拍卖不成交的，该拍卖保证金由我公司在拍卖会后3个工作日内不计利息退回竞买人原划出保证金账户内。

（四）报名竞买登记手续：法人或其他组织竞买须持营业执照副本复印件、法定代表人证明书、法定代表人身份证复印件、法人授权委托书（如有）及代理人身份证（如有）、近三年内在经营活动中没有重大违法记录证明（提供复印件需加盖公章）；个人竞买持本人居民身份证件和没有犯罪记录证明。竞买人须在拍卖公告约定时间内办理网络竞买登记手续。竞买登记手续办理流程：

1、注册首次参与竞买的竞买人登录交易平台通过广东省公共资源交易统一身份认证平台进行注册；

2、登录交易平台选择国有资产处置类别办理竞买登记，填写报名信息并上传报名资料；

3、缴纳保证金后，登录交易平台选择国有资产处置类别办理缴纳保证金，填写保证金信息并上传缴纳凭证。

二、我公司声明：

拍卖标的的所有权或处置权在委托人，我公司接受委托对标的的现状进行拍卖，依照委托

人提供资料及要求，披露标的相关信息，因此我公司对拍卖标的品质不承担瑕疵担保责任，对委托人提供的资料不作任何承诺和担保。拍卖标的内容、已知瑕疵及竞买人须承担的风险，我公司已于拍卖前向竞买人以《拍卖标的特别告知及说明》方式履行告知义务。拍卖标的有可能存在委托人和我公司均未知的瑕疵，该风险由竞买人承担，所以竞买人务必在竞买前到相关部门、拍卖标的现场考察并查阅相关资料，对拍卖标的品质及存在风险等有明确了解，确认自身确有能力接受相关约定方可应价，一旦应价，即视作竞买人接受本《竞买须知》及《拍卖标的特别告知及说明》的各项约定。

三、拍卖程序：

（一）本场拍卖会所载列拍卖标的均采用广东省网上办事大厅公共资源交易栏目国有资产处置交易系统（<http://bs.gdggzy.org.cn/osh-web/>）网络增价的拍卖方式进行。在拍卖前，请各竞买人认真阅读本《竞买须知》和《拍卖标的特别告知及说明》以及有关变更和补充。

（二）此次拍卖会按《租赁权拍卖标的目录》排序进行网络拍卖，拍卖流程为：在本场拍卖会上，网络拍卖会分为“自由竞价”（20分钟）和“限时竞价”（5分钟）两个环节进行拍卖。“自由竞价”阶段结束后系统自动进入“限时竞价”阶段，在“限时竞价”结束时最高应价的竞买人成为该标的租赁权买受人。在网络竞价系统自动结束后，如无竞买人应价的，该标的作不成交处理。

在网络竞价系统自动结束后，竞买人的应价行为即告成立，若竞买人成为买受人后反悔的，将承担法律及经济责任。

四、付款结算：

（一）拍卖成交后，租赁权买受人按《拍卖标的特别告知及说明》、《租赁合同》约定交付租赁押金及租金。

（二）拍卖成交后，租赁权买受人按《拍卖成交确认书》约定方式向我公司交付拍卖佣金。

五、成交标的现场移交、税费、风险承担：

标的现场移交方式和租赁权买受人须承担的税、费、金等以及风险承担按当期的《拍卖标的特别告知及说明》、《租赁合同》和《拍卖成交确认书》的约定执行。

六、违约责任：

租赁权买受人在拍卖会后拒签《拍卖成交确认书》、《租赁合同》或不按《拍卖成交确认书》约定期限和金额交付成交各项价款而违约的，其竞买保证金不予退还。我公司征得委托人同意后，将拍卖标的再行拍卖。再次拍卖低于第一次拍卖成交价的，违约租

赁权买受人的竞买保证金扣除第一次拍卖佣金后，余下部分用于支付再次拍卖的成交价差，仍不足的部分应当由违约租赁权买受人补足差额，违约租赁权买受人不予配合的，我公司有义务按《中华人民共和国拍卖法》相关规定通过司法程序向违约租赁权买受人追偿。

七、网络竞价提示及说明：

（一）竞买人（包括优先权人）应提前在电脑上安装好操作手册推荐的三个浏览器之一：Google Chrome、Firefox、Internet Explorer11，并在开始竞价前提前登录系统，找到相应的标的物，进入该标的物详细信息页面，以免耽误竞价。

（二）已获竞买资格的竞买人（包括优先权人）也可以直接打开国有资产处置交易系统（网址：<http://gwpm.gdggzy.org.cn:8083/gd-gwpm-web/index.html>），在“标的物信息”栏目中找到相应标的物，点击“查看”进入到标的物详细信息页面，登录后即可进行报价等操作。

（三）通过自备终端参与竞价活动的竞买人应尽量采用高带宽、高性能、安全的网络环境；参与竞价活动的竞买人应注意用户名及密码的安全，离开终端时应及时退出本网络竞价系统。

（四）竞买人的注册用户名及密码由竞买人自行设定及保管，竞买人应在拍卖前登录网络竞价系统，并进入对应标的按时参与竞价。

（五）应价时间截止时，优先权竞买人没有表示买受的，最后应价有效的竞买人为买受人；应价时间截止时，所有竞买人均未应价的，本次网络竞价终结。

（六）由于互联网可能出现的不稳定情况，不排除在线竞拍出现无法正常进行的各种情况（包括但不限于时间不同步、网络故障、电路故障、系统故障、被恶意攻击等）而造成无法出价、页面无刷新、请求失败等，竞买人必须充分估计上述原因导致在线竞拍不同于现场拍卖所带来的风险，竞买人一旦参与竞拍即代表已认知及认同有关风险，我公司及网络平台不承担基于上述情况或由于竞买人误操作所造成的一切损失及责任。



租赁权拍卖标的目录

序号	拍卖标的	出租面积 (平方米)	用途	租赁期 限(年)	租金递 增(%)	竞买保证 金(元)	首月租金起 拍价(元)	是否有 优先权 人
1	韶关乐昌市人民北路268号原监管区外南岳原二区办公楼加职工住房第25栋租赁权	1531.32	1、个人住宿(非营业性住宿), 2、日常办公、培训(非人员密集), 3、物料仓库(仅限于一楼堆放物料)	5	无	12,405.00	4,135.00	否
2	韶关乐昌市人民北路268号原监管区内南岳原二区办公楼加伙房租赁权	758.6	1、个人住宿(非营业性住宿), 2、日常办公、培训(非人员密集), 3、物料仓库(仅限于一楼堆放物料)	5	无	6,144.00	2,048.00	否

拍卖标的特别告知及说明

本场拍卖会所拍卖标的均以现场实物现状进行公开拍卖。在拍卖前, 请各竞买人认真阅读本期《竞买须知》、《租赁权拍卖标的目录》及《拍卖标的特别告知及说明》资料。在本场拍卖会上, 各位竞买人仅能参加所报名及缴纳对应保证金标的的竞买。

一、付款及其他费用说明:

(一) 竞得上述标的的租赁权买受人须于2021年5月8日16时前与我公司(签约地点: 广州市越秀区北较场横路12号物资大厦17楼)签订《拍卖成交确认书》、《成交凭证》等资料, 并在约定时间内与委托人签订《租赁合同》, 租赁权买受人按《租赁合同》规定的时间、指定帐号向委托人缴纳履约保证金和缴纳租金。

(二) 租赁权买受人在与委托人签订《租赁合同》后, 由委托人提供相关资料给租赁权买受人办理租赁登记或暂住登记备案手续, 办理租赁登记备案时产生的税、费、金由租赁权买受人承担。

(三) 上述物业拍卖成交的, 首月租金成交价不包含物业管理费、水费、电费等其他费用, 其他费用由租赁权买受人自行向相应管理部门缴纳。

二、拍卖佣金、租赁保证金及租金说明:

(一) 拍卖成交的, 租赁权买受人须于2021年5月8日16时前向我公司指定银行账号(户名: 广东国际拍卖有限公司、开户行: 农行广州市金鹰大厦支行、账号:

44037101040002118) 支付拍卖佣金 (按拍卖成交首月租金价*1 收取)。我公司只对本次拍卖成交标的开具拍卖佣金发票。

(二) 拍卖成交后, 上述标的租赁权买受人在签订《租赁合同》之日起 5 日内向委托人指定银行账户缴纳首月租金成交价*3 作为租赁押金。租赁期满后, 租赁权买受人需结清租金、水、电、物业管理费等相关费用且没有违反相关规定后, 租赁押金和水电押金由委托人不计利息退还给租赁权买受人。

(三) 双方签订《租赁合同》后, 租赁权买受人须在每年租赁期的第一个月底前, 交清当年的租金。

三、标的说明:

(一) 在本场拍卖会上, 拍卖标的均无优先权人参与竞买。

(二) 经委托人确认, 此次拍卖标的的具体情况如下:

1、上述标的按现状出租, 现为空置状态, 未办理产权证, 如因产权问题造成租赁权买受人不能办理经营相关证照的, 其风险和费用由租赁权买受人自行承担。委托人按现状提供电力设备, 竞买人应充分了解自身经营项目用电需求, 提前到委托人所属供电所了解电力供应状况, 由租赁权买受人自行解决生产、生活用电问题部分区域的电力设施不完善, 可能租赁权需买受人自行出资架设低压线路, 否则, 委托人无法提供电力, 架设标准及费用请自行咨询当地供电部门。

2、拍卖成交的, 租赁权买受人须按照合同规定的用途进行合法经营, 严禁擅自改变用途、违法经营或其它可能引发安全事故的违法行为; 严禁存放使用易腐、易燃、易爆、高污染、有毒有害等危险品和国家法律法规规定禁止经营存放或使用的物品; 不能破坏和改动标的各种现有总体结构及公共配套设施 (包括吸排水设施、供电设备等); 未经委托人书面同意, 不得建设或搭建临时构筑物, 不得自行或允许第三方架设、铺设水电路、网络管线和通信光缆。

3、拍卖成交的, 租赁权买受人不得将该物业进行转租、分租。

4、拍卖成交的, 在双方签订《租赁合同》后, 租赁权买受人须承担租赁期内房屋安全、维修养护和消防安全责任。租赁权买受人如需对标的进行装修、改造的, 租赁权买受人在装修改造前需提供装修方案给委托人进行审核, 所提交的装修方案经委托人同意后, 租赁权买受人方可对标的进行装修, 装修所产生的费用及手续均由租赁权买受人负责承担。在装修期间, 租赁权买受人必须注意安全, 按消防、环保、供水、供电等部门的安全要求对其物业进行装修, 经消防、环保、供水、供电等有关部门验收合格后方可营业。租赁合同期内, 如遇国家法律法规、委托人上级有关部门 (包但



不限于省监狱管理局)的政策调整、整体开发计划或政府行为,需要收回出租场地时,合同即告终止,委托人提前3个月通知租赁权买受人,除免收到期租金外,委托人对租赁权买受人不再作任何赔偿及补偿。若遇政府征用土地的,房屋及土地拆迁补偿归委托人所有,租赁权买受人的搬迁费、其他损失等,按政府的有关规定由征收方负责。

四、签约及现场移交说明:

(一)租赁权买受人与委托人现场移交日前的物业管理费、水、电等费用由委托人负责,现场移交日(含)后的所有费用由租赁权买受人负责承担。

(二)拍卖成交后,委托人在拍卖成交之日起一个月内与租赁权买受人签订《租赁合同》,并清空物业移交给租赁权买受人(如遇特殊情况,正式签订《租赁合同》和物业现场移交具体时间以委托人通知为准)。

五、保证金说明:

(一)因拍卖标的撤拍或拍卖不成交的,保证金的退付按本期《竞买须知》第一条第3点约定执行。

(二)拍卖成交的,租赁权买受人向委托人缴纳租赁保证金后,凭签订的《租赁合同》原件向我公司办理退还保证金事宜,我公司据此将保证金按租赁权买受人原汇入账户不计利息退回。

六、提示:

竞买人理解我公司及委托人所提供的关于上述标的现在的消防安全情况、现行物业管理费及瑕疵等是经我公司及委托人尽力调查了解后提供的,但一切均以现场实际情况为准。我公司在标的现场展示及拍卖前已履行查询、展示及告知义务,并将各标的出租需求告知于各竞买人。如上述标的拍卖成交的,租赁权买受人须按本《拍卖标的特别告知及说明》标的说明的相关条款执行。本次拍卖标的室内物品及设备不在此次拍卖范围。

广东国际拍卖有限公司

2021年4月27日

租赁权竞买人已知悉本《竞买须知》、《拍卖标的特别告知及说明》各条款并签名确认: