

广东金宸拍卖有限公司2023年第268期拍卖会参考资料

拍卖开始时间：2023年8月10日上午9:00

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

序号	出租用途	名称及地址	出租面积 (约 m ²)	出租期限	免租装修期	租金涨幅	使用状态	原租赁合同	交易保证金 (元)	增价幅度 (元/次)	招租底价 (元/月)	备注
1	学前教育 (普惠性)	韶关市浈江区犁市镇工程处小学房屋 (教学楼)、土地 (操场)	土地面积约 1200m ²	3年	无	无	在租	2023.7.30止	200,000	100	1,927	1、成交后，买受人须另行支付该物业的资产评估费、清产核资费及清算审计等费用合计约10500元 (具体金额以资产评估公司出具的票据为准)； 2、成交后，买受人须按经第三方评估机构评估的价格收购该物业原承租人的可移动资产； 3、成交后，买受人须无条件接收安排该物业原承租人的教职员工 (约20人) 工作； 4、用途仅限于 (普惠性) 学前教育幼儿园使用。

一、竞买人资格：

- 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委托方物业有违约行为的除外。

二、现场踏勘：意向竞买人希望了解房屋实地情况的，可自行或来电预约到拟竞租的房屋进行现场踏勘和察看。

三、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。

四、优先权的行使：本次物业招租不涉及有优先权人。

五、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)。

六、竞价资料中的标的概况，仅供竞买人参考。竞买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，竞买人自行到有关部门查询，如还有异议，请于竞价前向我司提出，未咨询或对标的物不了解而参加竞租的，责任自负。一经应价即表明竞买人接受该资产的一切现状（包括缺陷），竞的标的后竞买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司无关。

七、交易费用

1、买受人须在成交之日起三日内与我公司签订《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日内向我公司支付拍卖佣金（按成交价首年租金的5%计收）、支付该物业的资产评估费、清产核资费及清算审计等费用合计约10500元（具体金额以资产评估公司出具的票据为准）。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。

3、成交后，买受人须按经第三方评估机构评估的价格收购该物业原承租人投入的可移动资产。

4、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，同时保留通过法律途径进行追诉的权利。

八、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）前往韶关市浈江区犁市镇工程处小学（联系电话：15976293159，地址：韶关市浈江区犁市镇狮塘路88号）签订租赁合同。第一期租金和合同履行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行保证金：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）、租赁期间的押金（按首年度月租金标准的3倍缴纳租赁期间的押金），租赁期间的押金不能抵扣应缴的费用。

九、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，承租人须在领取《竞价成交确认书》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，竞得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竞得人使用。如该物业原租赁合同租赁期满之日起90日内出租方未收回物业，则本次招标自行作废终止，竞得人缴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，竞得人缴纳的竞价会佣金在作废终止之日起七个工作日内由出租方无息退还，出租方与竞得人互不承担违约责任。

2、买受人成交后，须全部接收原幼儿园教职职工，与职工签订新的劳动合同，原职工如不同意上述用工性质及关系同步转移的，可选择与买受人解除劳动合同，买受人必须根据《劳动合同法》支付职工经济补偿及相关费用，双方依法解除劳动合同关系，买受人不得以任何理由少发或扣减职工当月工资待遇。

3、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。

4、租赁期间，因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天通知买受人撤场，买受人必须无条件服从。

十、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，并充分理解并遵守拍卖须知及出租方《租赁合同》范本的约定，并且对标的现场情况清晰，无疑议。愿意承担相应的法律责任。
- 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，买受人应服从相关部门的监督管理，不得以办理证照为由向委托方追究有关法律责任和索取任何补偿，相关法律风险均由买受人承担。
- 6、买受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，并收回物业和没收其履约保证金。买受人不得经营违法行业、易燃易爆危险品等行业。
- 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、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。
- 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《租赁合同》范本为准。

十一、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》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。

十二、本资料其它相关问题的声明：

- 1、本资料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，而本资料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责任；
- 3、凡因依照本资料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。

十三、本资料最终解释权归广东金宸拍卖有限公司所有。

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