

广东金宸拍卖有限公司 2025 年第 280 期拍卖会

参 考 资 料



拍卖会开始时间：2025 年 7 月 29 日上午 9:00

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

标的名称、地址：乐昌市工业大道站北路 22 号农产品批发市场 A 栋/B 栋/C 栋/交易一条街 1-7 号铺位(不含超市铺位) 的 5 年经营权整体招租；

竞租保证金：¥100,000 元；

租金起拍价：¥68,600 元/月；

增价幅度：¥500 元/次；

免租装修期：60 日（包含在租赁期内）；

租金递增：每三年递增 5%；

现状：大部分区域处于空置状态，仅 A 栋 101-105、110-111、117-119 及 B 栋 101 共 11 间商铺处于在租状态。

用途：

(1) 主营范围需以农副产品、禽蛋鱼肉批发零售为主，其他涉农、美食、工业品相关业务为辅，且需提前与委托方协商，确保经营内容在委托方营业执照许可范围内。所有经营项目须符合国家相关法律法规及行业规范，若涉及特殊行业经营许可，承租方应自行办理并在经营前向委托方提供有效证明文件。

(2) 禁止经营项目：承租方严禁开展网吧、棋牌室、KTV 等娱乐休闲行业，不得从事产生噪音、废水、废气等环境污染的经营活动，禁止经营再生资源回收、化工危险品销售、烟花爆竹生产存储等污染严重、易燃易爆行业，不得将租赁场地作为存放易燃易爆危险品的仓库使用，以及从事国家法律法

规明令禁止的任何项目。一旦发现违规经营，委托方有权立即终止租赁合同，并追究承租方违约责任。

基本情况：

标的出租面积：约 4416.50 平方米，其中：

(1) A 栋建筑面积 1425 m²，含 20 个商铺，总面积为 644.80 m²（单个铺位面积约为 32.24 m²）；

(2) B 栋建筑面积 1425 m²，含 20 个商铺，总面积为 644.80 m²（单个铺位面积约为 32.24 m²）；

(3) C 栋建筑面积 1262 m²，含 56 个临时摊位。

(4) 交易一条街 1-7 号铺位共 304.5 m²，不含超市铺位（单个铺位面积约为 43.5 m²）。

.....

备 注：

一、竞租人资格

1、意向竞租人必须为中华人民共和国境内注册成立、合法存续的法人、非法人组织（含个体工商户）。经营范围须包含市场管理服务、集贸市场管理服务或物业管理服务。

2、意向竞租人须提供连续 1 年以上（含 1 年，截止本项目开始报名日前）经营农贸市场或批发市场经验，需提供与原出租方签订的租赁合同。

二、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原件及复印件（复印件须加盖公章）；

(2) 信用中国网站上无违法失信记录截图。

(3) 1 年以上经营农贸市场或批发市场的租赁合同或证明文件。

(4) 如需委托竞买的，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。

(5) 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、意向竞租人完成网上报名手续后，须通过我公司进行资格审核。

3、通过资格审核的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（不建议其他转账方式：含支付宝、微信、云闪付、现金存入等，以免影响后期退保）汇入韶关市公共资源交易一体化平台自动生成的竞买保证金子账号，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。

三、竞租保证金规则

1、未竞得人的竞租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、承租人的竞租保证金在与委托方签订《租赁合同书》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在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）。

四、现场踏勘

意向竞租人希望了解市场实地情况的，可自行或来电预约到拟竞租的市场进行现场踏勘和察看。

五、承租人确定方式

本次竞价采取网络多次报价，即“价高者得”的方式确定承租人。

六、优先权的行使：本次招租物业无优先权人。



七、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竞得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）。

八、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，请于竞价前向委托方提出，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委托方与我公司无关。

九、交易费用

1、承租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》和《成交凭证》，如未在规定时间内签订《拍卖成交确认书》和《成交凭证》的，视为自动放弃成交资格，竞租保证金不予退还，且该承租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买。

2、承租人须于成交之日起三个工作日内向我公司支付佣金并领取《成交确认书》。逾期未付清者视为违约，其所交纳的竞租保证金作为违约金，不予返还。拍卖佣金收费标准如下：

序号	成交价首年租金（分段累计）	佣金标准
1	200 万元以下（含 200 万元）的	4%
2	超过 200 万元至 1000 万元的部分	2.4%
3	超过 1000 万元至 5000 万元的部分	1.6%
4	超过 5000 万元至 1 亿元的部分	0.8%
5	超过 1 亿元的部分	0.4%

3、承租人缴齐全部款项并领取了《成交确认书》后，承租人须在规定时间内前往委托方指定地点签订《租赁合同书》，否则视为自动放弃成交资格，

竞租保证金不予退还，且该承租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拍。

4、如承租人提供虚假文件、隐瞒事实或以不正当手段竞得成交的，委托方有权取消其竞买资格，收回竞买标的，承租人缴交的竞租保证金不予退还，且该承租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拍，同时委托方保留通过法律途径进行追诉的权利。

十、租赁合同签订

1、承租人凭《拍卖成交确认书》在五个工作日内办公时间（上午8:30-12:00，下午14:30-17:30）前往乐昌市土产公司（联系电话：17728816665，地址：乐昌市工业大道站北路22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，竞租保证金不予退还。

2、第一期租金及合同履约保证金：承租人在签订《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（首年度月租金*3个月），先交后用，合同期间履约保证金不能抵扣应缴的费用。

3、若因承租人原因，未在约定时间内签订《租赁合同》和缴纳相关租赁款项的，视其为违约和弃标，承租人缴纳的款项（包括但不限于竞租保证金）转为违约金，将不予退回。

十一、资产承租权特别说明：

1、资产移交：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《拍卖成交确认书》后五个工作日内与委托方签订《租赁合同》，承租人签订《租赁合同》并付清第一期租金和履约保证金后，委托方在十个工作日内办理移交手续，具体按移交时的现状为准。

2、资产交付后，资产的管理、修缮和维护均由承租人负责且费用自理。未经委托方书面同意，承租方不得擅自改变租赁场地的建筑结构、用途及功能布局。如需对场地进行装修改造，应提前向委托方提交详细的装修方案，经审核通过并办理相关审批手续后方可施工。装修过程中需严格遵守国家及

地方建筑装饰规范，施工结束后需通过委托方验收，验收不合格的，承租人应立即整改至合格。

3、水电税费用：因使用租赁物产生的水、电、税等各项费用全部由承租人自行向各相关部门缴纳。

4、合法经营要求：承租人必须合法经营，不得利用租赁场地从事任何违法犯罪活动或非法经营行为。若因承租人违法经营导致委托方遭受行政处罚、经济损失或名誉损害的，承租人应承担全部赔偿责任及法律后果。

5、安全责任：承租人对租赁场地的消防安全、生产安全等负全部责任，需配备符合国家标准的消防设施、安全设备，并定期进行检查维护，确保其正常使用。承租人应制定完善的安全管理制度和应急预案，组织员工进行安全培训和应急演练，确保经营活动安全有序。若因承租人安全管理不善导致安全事故发生，承租人应承担全部法律责任及经济赔偿责任。

6、环境卫生责任：承租人需保持租赁场地及周边区域的环境卫生，遵守市场环境卫生管理制度，按照规定做好垃圾分类处理，及时清理经营产生的垃圾和废弃物。禁止在公共区域堆放杂物、私拉乱接电线等，确保市场环境整洁、有序。场区物业费及停车费需承租人自理。

7、免责约定：合同期间如因城市建设或政府行为等不可抗力因素需要提前解除合同的，委托方提前二个月通知，不予任何赔偿或补偿，但法律法规另有规定的除外。

十二、重大披露情况

1、意向竞租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。愿意承担相应的法律责任。

2、本次出租物业所有资产（包括与之配套的水、电以及其他设施设备）原则上按照现状交付承租人使用。

3、标的过程中所涉及的所有法定税收，均由承租人承担。

4、承租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，如依法需由委托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，承租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，相关法律风险均由承租人承担。

5、承租人必须按照各县级或县级以上政府部门市场管理的相关要求建设、经营，如一年内因违法违规累计被县级或县级以上政府部门通报2次以上（含2次）或发生重大安全事故、出现重大违法违规行为的，或出现安全生产和消防隐患，被委托方书面提醒2次以上（含2次）仍不整改的，委托方有权终止合同，履约保证金不予退还。

6、在租赁期间未经委托方书面同意，承租人不得将市场经营权以任何方式进行整体转租，但承租人可自主拆租给入场商户，有效期不得超过本次租赁合同规定的租赁期。

7、其他说明按《租赁合同》执行。

8、租赁期满或合同因故解除，承租方应按照委托方要求恢复场地原状；如委托方不要求恢复场地原状的，承租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，承租人不得以此向委托方追究法律责任和索取任何补偿。承租人不能按要求按期交还的，每逾期1个月应额外向委托方支付当月租金3倍的逾期占用费。

9、承租者要每季度对资产整体进行检查维护保养，若发现租赁场地及设施设备存在损坏或安全隐患，应及时修复或采取防范措施，所需费用由承租方承担。因承租方未及时履行维护保养义务导致租赁场地及设施设备损坏或安全事故发生的，承租方应承担全部责任。

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承租人自行解决，如有火灾、水灾、盗窃等情况，由承租人自行承担与委托方无关。

十三、违约责任

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，应当承担违规责任。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五年内不得参加公有房屋竞租，且保留追究相关损失的权利。

- 1、故意扰乱公有房屋竞租会秩序的；
- 2、在成交后不按规定签订竞价成交确认书或租赁合同的；
- 3、因严重违反租赁合同相关规定，致使合同提前解除的；
- 4、承租人提供虚假资料的。

十四、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法律责任；

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。

十五、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。