

韶关市中裕拍卖行有限公司 2025 年第 22 期 拍卖会参考资料



拍卖开始时间：2025 年 9 月 22 日上午 9:00

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

标的名称：始兴县马市镇马市综合农贸市场 5 年经营权；

整体出租面积：约 1312.7 平方米。(市场一约 883.75 平方米，市场二约 428.95 平方米)

竞租保证金：¥30,000 元；

租金起拍价：¥138,600 元/年；

增价幅度：¥200 元/次；

免租装修期：无；

租金递增：每三年递增 5%；

现状：在租，已到期，原租户享有优先承租权；

基本情况：马市镇市场建筑为钢、钢筋混凝土结构 1 层，房屋外墙面为条形砖，内墙刮塑，地面水泥砂浆，层高为 4 米，屋面为彩钢瓦；市场布局合理，功能配套齐全，主营蔬菜、果品、鲜蛋、面食、卤味、粮油、副食品、干货、水产品、海产品、肉类家禽、豆制品、冷藏冰冻制品等，是一个综合型农特产品交易市场。



.....

备 注：

一、竞租人资格

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、无失信记录和违法犯罪记录；

3、无条件遵守拍卖限制性规定；

4、国家法律、法规规定不能参加竞价的和承租委托方统一管理的物业有违约行为的除外。

注：①如由自然人或个体工商户竞得的，买受人则须在成交之日起一个月内自行办理包含市场管理服务、集贸市场管理服务或物业管理服务资质的公司企业，由该公司为主体对市场进行经营管理。

②如由法人或其他组织竞得的，买受人则须在成交之日起一个月内在营业执照范围内自行办理增加包含市场管理服务、集贸市场管理服务或物业管理服务的资质。

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个人竞买的应提交有效身份证明复印件；

②公司、企业及其他组织机构竞买的，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）；

③如需委托竞买的，除提供以上第①或②项资料外，还应提交授权委托书、受托人有效身份证明复印件。

④提供该项目挂网公告后个人或企业的信用报告和无犯罪记录证明。

⑤通过韶关市公共资源交易一体化平台打印《竞买申请书》并签名或盖章上传。

2、意向竞租人完成网上报名手续后，须通过韶关市中裕拍卖行有限公司的资格审核。

3、通过资格审核的意向竞租人须于指定时间内通过竞买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，且已通过资格审核的，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、未成交者的竞租保证金在拍卖会结束后的次日起由韶关市中裕拍卖行有限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在接到韶关市中裕拍卖行有限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、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。有原租户的按“优先权的行使”执行。

六、优先权的行使：

1、本次招租物业的原租户为优先权人。韶关市公共资源交易一体化平台将以最高报价的意向竞买人确定的最终报价提请优先权人确认是否行使优先权。优先权人应在规定时间内在韶关市公共资源交易一体化平台上确认是否行权。否则，视为其放弃行使优先权。

2、竞价标的所涉及的优先权人应按要求报名登记缴纳保证金，并于竞价会当天登录韶关市公共资源交易一体化平台；如果优先权人经通知，未按相关要求登录韶关市公共资源交易一体化平台参与竞价的，即视为其已自动放弃优先权。

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）。

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韶关市中裕拍卖行有限公司无关。

九、交易费用

1、买受人须在成交之日起三个工作日内与韶关市中裕拍卖行有限公司签订《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买。

2、买受人须于成交之日起三个工作日内向韶关市中裕拍卖行有限公司支付佣金（按成交价一年租金的3%计收）并领取《成交确认书》。逾期未付清者视为违约，其所缴纳的竞租保证金作为违约金，不予返还。

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

4、如买受人提供虚假文件、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租资格，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买，同时保留通过法律途径进行追诉的权利。

十、租赁合同签订

1、买受人凭《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）前往委托方指定地址（联系电话：0751-6973392，地址：始兴县太平镇墨江大桥北路48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（租金按年缴交）及履约保证金（首年度成交月租金*6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、若因买受人原因，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，买受人缴纳的款项（包括但不限于竞租保证金）转为违约金，将不予退回，违约金由委托方和韶关市中裕拍卖行有限公司平均分配，标的由委托方收回另行处置。

十一、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》后五个工作日内与委托方签订《租赁合同》，买受人签订《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）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委托方后五个工作日内与委托方签订《租赁合同》，该物业的清场和移交事宜由委托方负责，委托方按原承租人交还物业后的现状将物业交付买受人使用。如该物业从租赁期满之日（如已到期的则从成交之日）起90日内委托方未收回物业，则本次招租自行作废终止，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韶关市中裕拍卖行有限公司无息退还，委托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在不影响房屋安全的条件下，买受人需事先书面报告委托方备案，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、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。

4、本次标的出租过程中所涉及的一切税、费、金由买受人自行承担支付。

5、买受人须在始兴县税务机关缴纳税收。

十二、特别说明

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买受人使用。

3、标的过程中所涉及的所有法定税收，均由买受人承担。

4、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，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。

5、买受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、本次交易项目仅作为民生性、社会性、公益性市场，不得经营除市场以外的用途。

7、在租赁期间未经委托方书面同意，买受人不得将市场经营权以任何方式进行整体转租，但买受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。

注：入场商户需严格按照档位所划分区域的经营范围进行经营销售。

8、其他说明按《租赁合同》执行。

9、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委托方。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 个月应额外向委托方支付当月租金 3 倍的逾期占用费。

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。

十三、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，竞租保证金不予退还，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，委托方和韶关市中裕拍卖行有限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韶关市中裕拍卖行有限公司所有。

.....
联系电话：13826311633

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。

