广东金宸拍卖有限公司2026年第489期拍卖会
参 考 资 料

拍卖会开始时间：2026年10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：乐昌市乐城街道大瑶山路3号旁河南第二农贸市场（含河南粮所办公楼）10年经营权整体出租；

竞租保证金：¥100,000元；

租金起拍价：¥409,300元/年；

增价幅度：¥1,000元/次；

租金递增：租金每五年递增5%；

免租装修期：无免租装修期；

现状：在租，原租户无优先权。

基本情况：

1、河南第二农贸市场位于乐昌市乐城街道大瑶山路3号旁，农贸市场出租面积约1340.74平方米，西侧停车位地坪约750平方米，河南粮所办公楼自编1-4号首层商铺共247.38平方米，河南粮所办公楼自编5-8号二层住宅共205.21平方米。

2、农贸市场分为零售交易区和自由贸易区，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。

特别说明：

1、买受人须在签订《租赁合同》后15天内向委托方提供《运营管理方案》，内容包括但不限于运营团队配置、摊位管理、收费标准、市场管理制

度、市场消防安全管理制度等系列国家、地区规定的规章制度及应急措施等。在取得经营权办理移交后立即获得相关部门颁发的各种有效证件才能经营开业，该《运营管理方案》经委托方审核同意通过后由买受人按此严格执行。

2、买受人负责市场形象升级和设施维护，改造前需提交施工设计图及计划，经委托方审核通过后方可施工。涉及主体结构改造的，需报请相关部门备案批准。改造投入的设施设备合同到期后归委托方所有。

3、租赁期间，房产税由买受人承担，买受人应按税务部门规定自行缴纳房产税；如租赁期内已由产权方缴纳的，买受人应向产权方支付对应款项。若买受人未按时足额缴纳房产税，由此产生的滞纳金、税务罚款、行政处罚及其他经济损失、法律责任，均由买受人承担。

4、成交后，散租户原签署的《租赁合同》继续有效，买受人须承接签署了租赁合同的散租户。买受人须规范从业人员管理流程，做好从业人员岗前培训工作，确保从业人员具备相应岗位所需的专业能力和职业素养。

……

备 注：

一、竞租人资格

1、在中华人民共和国境内注册成立、合法存续的具有“农贸市场管理服务”或“市场管理”资质的企业法人或个体工商户。

2、具备农贸市场管理经验5年及以上，须提供可验证的相关证明材料。

3、近3年内未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单和政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以意向竞租人于报名截止日前七天内在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购（http://www.ccgp.gov.cn/）查询结果为准，如相关失信记录已失效，竞租人需提供相关证明资料）。

注：原承包方与其关联企业不得参与该项物业的竞租活动。

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产权拍卖系统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复印件、法定代表人的有效身份复印件（复印件须加盖公章）。

②相关服务经验证明文件。

③信用中国网站上无违法失信记录截图。

④如需委托竞租的，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，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委托方在韶关市公共资源交易一体化平台申请后次日起三个工作日内（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委托方退还竞租保

证金通知的次日起三个工作日内（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物业实地情况的，可自行或来电预约到拟竞租的物业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。

六、优先权的行使：本次物业招租不涉及有优先权人。

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我公司无关。

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、买受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	成交价一年租金（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%

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《农贸市场租赁合同》，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租。

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租，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**乐昌市乐升商业管理有限公司（联系电话：0751-5502663，地址：乐昌市河南镇大昌路铁三司处二号基地物业办公室 101 室）**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，竞价保证金不予退还。

2、第一期租金及合同履约保证金：买受人在签订《农贸市场租赁合同》时，应向租赁合同中的甲方交纳**第一期租金（租金按季度缴交）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、若因买受人原因，未在约定时间内签订《农贸市场租赁合同》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，违约金在扣除拍卖佣金后归委托方所有，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》后五个工作日内与出租方签订《农贸市场租赁合同》，买受人签订《农贸市场租赁合同》并付清第一期租金和履约保证金后，出租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《农贸市场租赁合同》，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。

2、市场所有资产（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。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。规划停车场内已安装新能源充电桩，买受人应与充电桩运营企业友好协商共同使用停车位。

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、买受人须在乐昌市税务机关缴纳税收。

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，无异议。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、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。

4、标的过程中所涉及的所有法定税收，均由买受人承担。

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，如依法需由委托方提供有关资料办理的，由委托方协助提供。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、买受人必须按照各区级或区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区级或区级以上政府部门通报 3 次以上（含 3 次）或发生重大安全事故、出现重大违法违规行为的，委托方有权终止合同，履约保证金不予退还。

7、出租标的按农贸市场用途进行使用，如买受人须改变用途现状的，须经委托方书面同意，如买受人未经委托方同意改变出租标的用途的，视为买受人不按照事先确定的条件签订交易合同，委托方有权按照相关规定没收买受人已经交纳的保证金并收回出租标的。

8、其他说明按《农贸市场租赁合同》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》《承租合同》的；

2、买受人未按约定缴清拍卖款项或者其他相关费用

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、本资料其他相关问题的声明：

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，而引起对竞租人或买受人的任何影响及应承担的风险均由竞租人或买受人自行承担。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。