

# 韶关市海纳拍卖有限公司 2026 年第 14 期

## 拍卖会参考资料



拍卖开始时间：2026 年 4 月 27 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：翁源县直行政事业单位经营性资产 20 年经营权；

竞买保证金：¥600 万元；

竞价增价幅度：¥10 万元/次；

起拍价：¥1.2 亿元；

基本情况：

1. 本次出让经营权的行政事业单位经营性资产共计 405 项，总面积约为 2.8035 万平方米。其中：76 项资产为现租赁合同即将到期（2026 年 12 月前到期）或现状闲置的资产；其余 329 项资产，仍处于租赁合同存续期内（具体明细见《翁源县直行政事业单位经营性国有资产清单》），用途包含商业门店、写字楼、厂房、住宅等可用于经营的不动产，不含涉密、公益保障、教育医疗核心用房等不可经营资产。由买受人对项目资产进行市场化运营，提高低效、闲置资产利用效益。

2. 405 项县直行政事业单位经营性资产所有权仍归政府方所有。买受人在经营权出让期内，享有对本项目内经营性资产的使用、投融资、收益、改造建设、市场化转租、日常维护等权能；但未经项目实施机构书面同意，不得擅自对资产改变主体结构、不得从事违法违规经营、不得抵押或处置资产所有权。

.....

备 注:

## 一、竞买人资格

(一) 为中华人民共和国境内依法成立、合法存续的法人，具有独立承担民事责任的能力。

(二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具备履行合同所必需的专业运营管理能力。

(三) 符合法律、行政法规和国家有关规定的其他条件。未被列入中国执行信息公开网的“失信被执行人”名单、未被列入信用中国网的“重大税收违法失信主体”“经营（活动）异常名录”“严重失信主体”名单等。

(四) 自愿接受本资料及合同全部条款，承诺合规经营、安全管理、按期足额支付相关款项。

(五) 本项目不接受联合体竞买。

## 二、意向竞买人报名手续的办理

(一) 意向竞买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. 应提交最近一期财务报表；

3. 应提交中国执行信息公开网 (<https://zxgk.court.gov.cn/>) 的“失信被执行人”名单查询截图、信用中国网 ([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)) 的“重大税收违法失信主体”“经营（活动）异常名录”“严重失信主体”名单查询截图；

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》、《竞买人员承诺书》并盖章上传。

(二) 意向竞买人完成网上报名手续后，须通过我公司进行资格审核。

(三)通过资格审核的意向竞买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）将竞买保证金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，竞买保证金交纳时间以实际到达系统提示的银行账户为准，逾期视为无效。

(四)意向竞买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买人竞价资格。

### 三、竞买保证金规则

(一)未竞得人的竞买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退保，韶关市公共资源交易一体化平台接到我公司退保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。

(二)买受人的竞买保证金在与出让方签订《经营权出让协议》，韶关市公共资源交易一体化平台接到我公司退保申请后，韶关市公共资源交易一体化平台将买受人的竞买保证金直接转为履约保证金，转入出让方指定账户。

### 四、现场踏勘

意向竞买人希望了解标的实地情况的，可自行或来电预约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：无优先权人。

### 七、成交结算

(一)买受人须在成交次日起三个工作日内与我公司签订《成交确认书》及《成交凭证》并领取《成交确认书》，确认成交资格。如买受人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，竞买保证金不予退还，标的收回再行拍卖。

(二)买受人应于签订《成交确认书》之日起3个工作日内与出让方签署

《经营权出让协议》。

(三) 买受人应于《经营权出让协议》生效之日起 60 日内向出让方指定账号支付成交价款，买受人可选择一次性付清或分期支付方式，分期支付的首期付款金额不低于总价款的 15%，剩余成交价款须在《经营权出让协议》生效之日起 60 日内付清。

(四) 买受人应于签署《成交确认书》之日起 7 个工作日内向我公司指定账户付清拍卖佣金（按成交价一年经营权的 5% 计收）。

(五) 买受人逾期未付清上述款项的，出让方有权没收买受人的竞买保证金并取消买受人资格，标的收回再行拍卖，买受人已交纳的所有款项不予退还。

## 八、资产移交与接收

出让方与买受人在《经营权出让协议》生效后 60 日内，共同开展资产交接工作，核实资产状况、清点配套设施设备、移交权属证明、资产清查报告等相关资料，签订《资产交接确认书》，明确资产交付时间、责任划分，买受人正式接管资产并开展经营活动。

## 九、已出租资产原租赁合同专项处理规则

### (一) 原租赁合同承继

1. 本项目范围内处于存续期的原租赁合同，自资产移交完成、出让合同生效之日起，由受让方概括承继原出租方全部权利与义务，原租赁合同继续履行，租赁期限、租金标准、支付方式、违约责任等核心条款保持不变。

2. 受让方不得以经营权出让为由，单方解除、变更、终止原租赁合同或加重原承租人义务。

3. 如原租赁合同的约定与本出让合同的履行存在冲突或约定不明之处，应由甲方或产权人（原出租方）、乙方、原承租人三方共同协商解决。若因国家法律、政策调整或公共利益需要，确需变更原租赁合同内容的，应按照国家法定程序与原承租人协商一致并签订书面补充协议。

### (二) 原租金与押金处理

1. 租金划分：以资产移交日为分界点，移交日前已收/应收租金归原产权

单位所有；移交日后应收租金由受让方全额收取，归受让方所有。

2. 租赁押金：原产权单位已收取的租赁押金，在资产移交时一次性全额划转受让方，并向原承租人出具押金主体变更书面告知；受让方承继押金保管与返还义务，原租赁合同终止时，由受让方按原合同约定向原承租人无息退还合规押金。

3. 历史欠费：移交日前原承租人欠缴的租金、水电费、违约金等，由原产权单位负责追缴；移交后产生的欠费由受让方负责追索。

### （三）原租赁合同履约与违约处理

1. 受让方承继后，应严格履行原租赁合同义务，不得在原租期届满前单方提高租金、缩减面积、变更用途或强制清退，否则由此产生的违约责任、赔偿责任及法律纠纷，由受让方全额承担，与出让方无关。

2. 原承租人存在欠租、损毁资产、违法经营等严重违约行为的，受让方可依据原租赁合同及法律规定追究违约责任、解除合同并收回资产，相关违约金、赔偿金归受让方所有。

3. 因政府征收、规划调整、公益需要等情形需提前收回资产经营权的，按本方案相关规定执行，受让方应配合做好原承租人清场、补偿衔接等工作。

### （四）交接与备案

1. 资产移交时，原产权单位须向受让方移交全部原租赁合同、押金凭证、租金台账、承租人信息、欠费明细、维修记录等完整租赁资料，共同签署《租赁资料交接确认书》。

2. 受让方应在资产交接后 30 日内，向各原承租人送达《出租人变更告知书》，完成租金支付、押金管理、对接联络等事项告知，必要时办理合同主体变更备案手续。

3. 原租赁合同到期后，由受让方按市场化原则自主公开招租，同等条件下原承租人享有优先权。

## 十、资产经营管理要求

（一）买受人须严格按照资产规划用途及《经营权出让协议》约定开展经

营活动，不得擅自改变资产用途、违规改造资产；确需调整经营方向或实施小规模改造的，须提前 30 个工作日向出让方提交书面申请及详细方案，经出让方审核同意并报相关部门批准后，方可组织实施。

（二）出让期间，若拥有资产所有权的行政事业单位要求将经营性资产转为非经营性资产的，应当按照等价值租金标准进行标的置换，或向买受人支付剩余经营年限的租金价值。

（三）买受人负责经营期间资产的日常管护、维修保养及安全防护工作，保障资产完好无损、功能正常，自行承担相关运维、维修及改造费用，每年定期向出让方提交资产运营管理报告；经营期满后，须按《经营权出让合同》约定的标准移交资产，确保资产无重大损坏、功能完好，相关管护资料完整齐全。

（四）买受人须依法合规开展经营活动，严格遵守税收、安全生产、环境保护、消防安全等相关法律法规及政策要求，自行承担经营期间的全部税费、安全管理及风险防控责任，主动接受出让方及相关部门的监督检查，确保国有资产规范运营、价值提升。

（五）因政府征收、规划调整、公益需要等情形提前收回资产经营权的，按实际经营年限结算相关费用，依法向买受人给予合理补偿（不含预期收益）。

（六）经营权出让期满无偿收回，由政府方依法重新出让；同等条件下原买受人享有优先权。经营权出让期届满后，买受人应将本项目资产经营权无偿移交给县政府或县政府指定机构（移交范围及标准需符合本资料、《经营权出让协议》的相关要求）。本经营权范围内的存量资产及所有相关权利，以及相关运营、维护、修理记录、移交记录和其他资料，应一并无偿移交给县政府或县政府指定机构。

## 十一、双方权利义务

### （一）出让方（实施机构、产权单位）

1. 保证资产权属清晰、无产权纠纷，按期移交资产与相关资料。
2. 监督买受人合规运营、维护资产安全，及时制止其违规行为。
3. 在政策允许范围内，配合买受人办理经营所需相关手续。

4. 经营权期满后，依法收回经营权并组织资产移交验收。

5. 若买受人存在逾期付款、违规改造、违法经营、擅自转租等行为，或造成资产重大损失的，出让方有权解除合同、收回经营权、没收履约保证金，并追索实际损失。

## （二）买受人

1. 按期足额支付成交价款及相关费用。

2. 依法合格经营，承担消防、安全、环保、物业、水电、维修等方面全部责任与费用。

3. 不得擅自改变资产主体结构；装修改造须履行报批程序并符合相关规范，期满无偿移交装修改造成果（可移动设备除外）。

4. 自觉接受出让方及相关部门监管，定期报送资产运营情况报告；独立承担经营期间的全部经营风险与债权债务。

5. 不得擅自转让、转包经营权；确需转让的，须经出让方书面批准并重新履行公开交易程序。

## 十二、其他要求及风险提示

（一）我公司提供的资料仅供竞买人参考，并对现有的资料进行解释，资料不足部分，竞买人应自行到有关部门查询。竞买人应认真咨询、详细了解标的的现状，出让方和我公司不承担瑕疵担保责任。竞买人一经应价，我公司即视为其认可标的物的现状（包括瑕疵），同意接受《竞买须知》的约束，不得反悔。未经咨询或对标的物不了解而参加竞拍的，责任自负，拍卖成交后，竞买人自行承担全部责任。

（二）我公司已对标的资料进行了全面如实地披露，并不表明能够对标的的所有瑕疵，特别是隐蔽的瑕疵进行了全部揭示，标的所存在的任何风险由竞买人自行判断和承担，请竞买人谨慎竞价。买受人应自行承担由此可能存在的标的价值、市场价格波动等商业风险和损失。

（三）竞买人办理竞买登记手续视同竞买人已接受标的的现状，竞买人不得在拍卖成交后对拍卖标的现状及质量等提出异议，并不得以此为由拒绝支付成交

价款。成交价款不因标的质量、用途、数量和现状(包括物理现状)等误差作调整。

(四)拍卖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拍卖佣金。

(五)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《成交确认书》和《经营权出让协议》的;
2. 买受人未按约定缴清成交价款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。

### 十三、本资料其它相关问题的声明:

(一)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;

(二)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,出让方和我公司将不承担任何民事法律责任;

(三)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。

### 十四、本资料最终解释权归韶关市海纳拍卖有限公司所有。

.....

联系电话: 15207515394

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。