

韶关市仁杰拍卖 2026 年第 32 期拍卖会参考资料

拍卖时间: 2026 年 3 月 26 日 上午 9:30 至 10:30

拍卖网址: 广东省公共资源交易平台 (韶关市), 网址: <https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index> 跳转至韶关市公共资源交易一体化平台, 网址: <https://ythpt.sg.gov.cn>

标的风险提示: 以下标的依现状拍卖, 请竞买人在拍卖会前自行对标的的现状调查核实, 一旦参与竞拍, 即视为接受标的的现状并愿意承担所有风险。我公司对标的的名称、数量、规格、品质等方面说明仅是简单介绍, 不作任何承诺和担保。

标的编号: 01

标的名称: 韶关市曲江区众福投资经营有限公司中心市场、城东市场
整体承租权

计租面积: 中心市场面积: 10392.1 m², 城东市场面积: 3640.9 m²

租赁期限: 10 年 租赁用途: 农贸市场

保 证 金: 200 万元 (竞拍后可作为履约保证金使用, 多除少补原则)

起 拍 价: 410 万元/年 加价幅度: 1 万元/次

拍卖标的概况:

市场简介 1: 本次中心市场整体招租为主楼一、二、三层, 主楼为步梯楼, 主楼及四周商铺 141 卡, 台位 234 张。可经营肉类、蔬菜、水产、冻货、熟食、豆制品、干货、日杂、水果等市场经营项目。城区贸易中心市场主楼首层周边空地包括公共厕所的使用和管理 (不含主楼屋顶)。城区贸易中心市场现有门店租户, 合同至 2025 年 12 月 31 日到期; 市场台位租户, 合同至 2025 年 12 月 31 日到期。

中心市场基本情况				
市场内商铺面积	市场内台位面积	农贸市场二层、三层面积	市场外围 3 间商铺面积	合计:
2794.09 m ²	2807.8 m ²	4714.7 m ²	75.51 m ²	10392.1 m ²

备注：

- ①标的按现状拍卖承租权，成交租金含增值税（普票）及房产税，即由发包方韶关市曲江区众福投资经营有限公司向承包方（承租人）开具增值税普票，房产税、土地税由发包方承担。
- ②本次起拍价为市场“首年承租权”租金价格，后期承租权价格按委托方承租权承包合同中所约定的递增率增涨。
- ③经营期内一切成本及税费均由承租方承担。
- ④本次评估费、拍卖佣金由承租方承担并支付。

市场简介 2：本次**城东市场整体招租**主要为商铺 33 间、办公室 1 间、台位 91 张、首层通道及其他层 544.03 m²。可经营肉类、蔬菜、水产、冻货、熟食、豆制品、干货、日杂、水果等市场经营项目。城东市场现有门店租户，合同至 2027 年 11 月 30 日到期；市场台位租户，合同至 2025 年 12 月 31 日到期。

城东市场基本情况			
市场商铺面积	市场台位面积	通道及其他面积	合计：
998.87 m²	2098 m²	544.03 m²	3640.9 m²
备注：			
①标的按现状拍卖承租权，成交租金含增值税（普票）及房产税，即由发包方 <u>韶关市曲江区众福投资经营有限公司</u> 向承包方（承租人）开具增值税普票，房产税、土地税由发包方承担。			
②本次起拍价为市场“首年承租权”租金价格，后期承租权价格按委托方 <u>承租权承包合同</u> 中所约定的递增率增涨。			
③经营期内一切成本及税费均由承租方承担。			
④本次评估费、拍卖佣金由承租方承担并支付。			

提请竞买人务必实地看样，对标的有明确认识方可参拍。一经参与网上竞价，即表明竞买人接受该资产的一切现状，并愿意履行本次网上竞价所规定的有关义务，竞得标的后买受人必须承担由此产生的法律责任。如在网上竞价成交后再提出异议的，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及拍卖人无关。

竞买人资格：

- 1、意向竞买人必须为工商注册登记并有效存续的法人、非法人组织及个体工商户。应是具有完全民事行为能力的境内企业法人、其他组织或个体工商户。
- 2、意向竞买人的营业执照经营范围内须有**集贸市场管理服务**的营业范围。
- 3、竞买人企业需提供近三年内有同等市场承包经营的管理经验证明材料，同时企业须具备核心岗位管理人员：项目经理/物业管理企业经理/物业经理（须

具备物业行业项目经理/或物业管理企业经理/或物业经理资格、特种设备安全管理证），并提供上述市场承包经营合同及人员证件、前三个月任意一个月的社保证明等证明材料。

4、无不良信用记录【请提供“国家企业信用信息公示系统（广东）”平台出具的企业信用报告】；

5、无条件遵守相应标的限制规定。除国家法律、法规规定的其他情况。

6、**承包承租权限制规定（包括但不限于本条，其余约定详见拍卖会参考资料）：**

本次承包主体仅为城区贸易中心市场、城东市场现有台位及商铺（即原属韶关市曲江区众福投资经营有限公司管理的部分），市场内原属于私人或因历史原因长租的部分不包含在本次承租权范围内。

其他要求：①承包期内承包人不得整体转租、转让承租权；②不得私自变更市场原有用途，承包后，城区贸易中心市场，城东市场仍须按农贸市场用途进行经营及管理，不得经营法律法规禁止的行业；③承包人需做好市场日常的安全生产、食品卫生检查和消防工作，做好安全生产、食品卫生检查和消防台账、消防器材更换、保证市场卫生清洁等工作。无条件配合省、市、区对市场的相关工作检查（包括但不限于创文、卫生及消防安全生产检查，**按要求整改的一切费用由承租方承担**）；④市场卫生清洁承包经营权原有合同的，**继续有效致期满**，自拍卖成交次月起，卫生清洁费用由市场承包人按原“卫生清洁承包合同”服务费标准向卫生服务机构发放费用。“卫生清洁承包合同”到期后如需续约或另聘保洁机构的，由市场承包人与卫生清洁承包人协商解决；⑤承包人竞得标的后不能随意更改市场房屋（或其他建筑物构筑物）结构，不得破坏市场原有装修或配套设施，如需改造或增建设施，**应书面向众福公司申请并报经政府相关部门批准**，费用自理；⑥承包期间承包人须做好市场商铺或台位的日常维护修缮及安全管理工作，由维护、修缮及场地经营等所产生的一切费用及安全责任（包括但不限于消防安全责任）均由承包人承担。

7、受让人须承继转让人关于标的物具体商铺未到期的租赁协议项下的权利义务；该协议到期后，由受让人按约定自主经营该商铺。

8、本次市场承租权整体转让**不设装修期**。

竞买人报名手续的办理:

1、意向的竞买人请于 2026 年 3 月 25 日下午 5: 00 通过韶关市公共资源交易一体化平台, 网址: <https://ythpt.sg.gov.cn> 完成报名手续并通过系统上传以下资料:

①**法人竞租的**, 应提交营业执照副本、法定代表人/负责人有效身份证复印件(复印件须加盖公章);

②提供近三年内有同等市场**承包经营**的管理经验证明材料, 并提供上述市场**承包经营合同**及**人员证件**、前三个月任意一个月的社保证明等证明材料。

③“国家企业信用信息公示系统(广东)”平台出具的企业信用报告。

④**委托竞买的**, 除提供以上第①至③项资料外, 还应提交**授权委托书**原件、**代理人有效身份证**复印件。

2、意向竞买人完成网上报名手续后, 须通过系统打印《**竞买申请书**》原件 1 份并**签名盖章**上传, 韶关市仁杰拍卖有限公司将对意向竞买人上传的资料进行资格审核。

注: 意向竞买人(竞得人)在韶关市公共资源交易一体化平台提交审核的营业执照、法定代表人身份证、授权委托书、代理人身份证、竞买人承诺书、竞买申请书、其他竞买资格证明文件等**如无特殊说明的**, 均应当在**成交后**递交原件; 身份证明、人员证件等文件无法递交原件的应递交复印件, 并应提供原件核对。

3、通过资格审核的意向竞买人应在 2026 年 3 月 25 日下午 5: 00 前通过竞买人本人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。

注: ①竞买保证金转入方需与报名人一致。

②对于不具备竞买资格、误转保证金及现金存入的竞买人, 须到拍卖公司填写《竞买保证金退还申请表》, 并提交缴款凭证, 在拍卖会结束后次日起 7 个工作日内全额无息退回。

4、意向竞买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买人竞价资格。

竞买保证金规则:

1、**未成交者**的竞买保证金，在拍卖会结束后的次日起七个工作日内（遇节假日顺延）由韶关市公共资源交易一体化平台按原进款方式全额无息退回；

2、**竞得人的**竞买保证金，在买受人按规定时间内付清标的成交价款及佣金并办理完租赁手续后，韶关市公共资源交易一体化平台接到拍卖公司退还竞买保证金申请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）。

3、**拍卖成交前**作为竞买保证金，用于约束竞买人履行拍卖要约，违约的转作违约金赔偿拍卖人；

4、**拍卖成交的**，竞得人竞买保证金转为拍卖履约保证金，竞得人保证按照约定签订相关成交文件（包括但不限于与拍卖公司签署《成交确认书》、《成交凭证》等）及缴清约定款项（包括成交款、拍卖佣金、评估费等）。

5、**竞得人成交后违约的**，拍卖履约保证金转作违约金，在扣除公告费用及拍卖佣金给拍卖人后，剩余款项归委托人所有。

竞得人确定方式：

1、采用网上竞价，即“价高者得”的方式确定竞得人；

2、受让人须在成交三个工作日内携带报名的资质文件原件及复印件到我公司签署《成交确认书》、《成交凭证》等相关文件，确认成交资格。如拒不签订或逾期签订《成交确认书》的，视为自动放弃受让承租权，竞买保证金自动转为违约金不予退还，标的收回再行拍卖。

3、本次市场承租权整体转让不设优先权人。

4、本次拍卖的标的均以委托现状进行拍卖，网上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关联费用（有特别约定的除外）。

提请注意：拍卖会参考资料中所列的标的概况，仅供参考。竞买人应在拍卖前向拍卖公司索取资料或浏览韶关市公共资源交易一体化平台，网址：<https://ythpt.sg.gov.cn> 进行查看公告、须知、参考资料、网上报名、缴纳保证金、交易竞拍等和实地了解标的物现状，资料不足部份竞买人可自行到有关部门查询，如还有异议，必须在网上竞价报名前向委托单位或拍卖公司书面提出（逾期提出问题将不作解释和回答），未咨询或对标的物不了解而参加网上竞价的，责任自负。一经参与

网上竞价即表明竞买人接受该资产的一切现状（包括瑕疵），并愿意履行本次网上竞价所规定的有关义务，竞得标的后竞得人必须承担由此产生的法律责任。如在网上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单位及拍卖人无关。网上竞价成交后竞得人不能以标的瑕疵等任何理由提出退款、拒付成交价款或拒付佣金等。

成交结算：

1、竞租**成交价款**：承租权标的，竞租成交后由业主单位**按月收取租金**。租金收款帐号以承租权承包合同约定为准。**租金增幅**：合同期内租金自第三年起，每三年在上一年租金基础上递增 5%（即在合同期内第 3 年、第 6 年、第 9 年）在上年租金价款的基础上递增 5%；

2、**竞租佣金**：由竞得人以银行转帐方式，在**拍卖成交之日起 7 日内**直接缴交至指定账户：（户名：韶关市仁杰拍卖有限公司，开户银行：中国农业银行曲江支行，账号：44718001040009467）；

3、**佣金标准**：按一年成交租金总额的 2%向买受人收取，佣金不包含在成交价内，由买受人承担。注：成交后，拍卖行仅提供佣金的增值税**普通发票**，如需专票产生的税费由买受人承担。

4、成交后买受人须承担中心市场**评估费 39600 元**、城东市场**评估费 19000 元**，评估费**不包含在成交价内**，自成交之日起 7 日内向指定帐户付清（户名：广东德众资产评估有限责任公司， 开户行：中国农业银行曲江支行， 账号：4471 8001 0400 11208）。评估费票据由评估公司提供。

逾期未付清者视为违约，其所缴纳的竞买保证金作为违约金，不予返还。同时拍卖行与拍卖委托方可根据《拍卖法》及相关的法律法规，追究其相应的违约责任。

其他事项

1、受让人须在**领取《成交确认书》后五个工作日内**与委托单位签订《承租权承包合同》，且在一个月**内**须向委托单位缴纳**首年成交租金总额**作为履约保证金（竞买保证金**两百万元**转为第一期履约保证金，剩余的金额在一个月**内**付清），合同到期后，如缴清转让价款及无重大违约，委托单位不计息退回履约保证金。

2、受让人在签订《承租权承包合同》后，转让价款按月支付，先支付后使用。首期费用须在合同签订之日起3个工作日一次性转账支付，下一期费用须每月10日前付至委托单位指定账户。若发生逾期支付情况，除须补交费用外，每迟付一天应按成交价的0.05%/天标准承担违约金。逾期一个月未缴纳转让价款，则视为受让人违约，委托单位有权解除合同，且不予退还履约保证金。

3、标的按现状公开招租，租赁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承租权承包合同的，产权单位提前1个月通知租户，招租方不予任何赔偿或补偿；

4、逾期未签合同或未付清相关费用的视为违约，其所缴纳的竞买保证金作为违约金，不予退还。同时，委托方保留向违约方追偿首次成交违约至再次招租成交期间租金损失的权利；

5、租赁期间，承租房地产或地块维护（修）费用及有关经营产生的税费、水电费等费用均由买受人承担；

6、本次租赁期满后，下次再行招租，原租户在同等条件下享有优先权。

7、其他未完事项以承租权承包合同有关约定为准，承租权承包合同未有约定的双方协商解决。

特别说明

（一）物业交付：

1、对于未到期租户，受让人签订《承租权承包合同》并缴纳履约保证金后，由原市场管理方区众福公司通知租户，由受让人承继区众福公司作为出租人的权利义务，通知完毕即视为交付。

2、空置物业在签订合同后立即可以交付。

3、交付前产生的水、电费等由区众福公司支付的相关费用，交付后由受让人支付。

（二）意向受让人一经办理报名登记手续，即视为充分理解并遵守竞价（拍卖）须知及委托单位《承租权承包合同》范本的约定，且已知悉承租权物业的状况，愿意承担相应的法律责任。

（三）转让标的经营项目必须符合环保、消防、安全生产等法律法规的要求，适

宜经营农贸市场的经营项目，不得经营一切违法以及国家明令禁止的经营项目，经营所需办理的证照由区众福公司提供有关材料，由受让人自行办理，**办理费用由受让人承担**。受让人不得利用转让标的经营场所从事犯罪、污染环境或损害公共利益活动。

成交后的手续：

1、竞得人在规定的时间内交清全部成交款项、佣金后，凭银行付款凭证及《拍卖成交确认书》与委托方办理标的移交手续和法律文书的收领。因委托方原因造成成交后无法移交标的物的，拍卖行不承担任何经济赔偿责任和民事责任。

2、竞得人凭拍卖公司出具的《成交确认书》和委托方出具的有关资料文件自行到有关部门办理承租手续、签订承租权承包合同。竞得人对其所竞得标的使用，必须遵守法律、法规以及政府和有关部门的有关规定，必须承担其在租赁期间应交纳的有关费用和税金，因拖欠税费而造成的自己或他人的经济损失，由买受人承担责任。

违约责任

竞买人必须对自己的拍卖（竞租）行为负责，如不遵守拍卖的有关规定或者弃标的，应当承担违约责任，竞买履约保证金不予退还，拍卖公司有权按《拍卖法》第三十九条和相关的法律法规的有关规定，有权将标的收回再行拍卖，再次拍卖的，原买受人除应向本公司支付第一次拍卖中应支付的佣金外，还应补足再行拍卖成交价达不到原成交价的差额。

