

广东铭兴拍卖有限公司

竞买须知

根据《中华人民共和国拍卖法》和相关法律法规以及委托人要求，结合标的的具体情况，

本期拍卖会作如下拍卖须知及特别规定、声明：

一、委托拍卖标的及现状

1、拍卖标的：

序号	拍卖标的	出租面积 (平方米)	用途	租赁 期限	租金递 增幅度 (%)	首月租金起 拍价 (元)	竞买保证金 (元)	是否有 优先权 人
1	广州市天河区 翰景路2号北 侧晒谷场之二 租赁权	3080	农业相关 及其配套 用地	1年	/	36,960.00	100,000.00	否

本场拍卖会的拍卖标的为委托人将其所属的物业委托我司进行对外公开招租（上述招租物业产权不作转让，拍卖标的仅为承租权买受人在约定时间内拥有对该物业的使用权），我司以此作为租赁权标的进行公开拍卖。

2、标的现状：拍卖标的按现状现貌附条件公开拍卖，请竞买人自行对该标的现状进行调查核实。标的具体情况以相关拍卖资料（《拍卖标的资料》、《竞买须知》、《拍卖规则》及所有附件等全部拍卖会资料）及实际查核情况为准。一旦参与竞价，即视为接受标的现状并愿意承担所有风险。

二、竞买注意事项：

1、竞买人：本场拍卖会的竞买人指竞买物业租赁权的意向租赁人，是指已在规定时间内向我司交纳了竞买保证金，并在公告约定时间内办妥网络竞买登记手续，取得本次拍卖会竞买资格的法人。

2、竞买保证金：见上表。

符合资格的竞买人须在拍卖公告规定的时间内（2020年12月29日12时前）将竞买保证金汇达本公司指定银行帐户，注：汇款时须注明“标的（序号/名称）竞买保证金”。

拍卖成交后，承租权买受人的竞买保证金将在扣除应付拍卖佣金后，剩余部分自动转为履约保证金。承租权买受人须凭租赁保证金的收款凭证、首期租金的支付凭证以及与出租方签订的《租赁合同》到我司办理履约保证金的退还手续。如承租权买受人违约或迟延履行约的，保证金将不予退还。未竞得者如无违规，其保证金由本公司自拍卖会结束后3个工作日内原路退还。

3、拍卖类型：网络竞价。

4、**拍卖平台**：广东政务服务网-全国公共资源交易平台（广东省）国有资产处置交易系统（网址：<http://gwpm.gdggzy.org.cn:8083/gd-gwpm-web/index.html>）

5、**拍卖方式**：增价拍卖。

6、**起拍价/加价幅度**：以公布为准。

7、**竞买人网上报名截止时间**：2020年12月29日16时（逾期不受理）。

8、**竞买人网上报名注册手续办理注意事项**：竞买人在办理竞买登记前在广东省公共资源交易统一身份认证平台完成注册，通过广东省公共资源交易中心网站-交易保障平台、通过广东省网上办事大厅-法人事项-公共资源交易平台-国有资产处置类别，进入网上报名系统并上传报名所需的相应证明文件及材料，逾时不予办理。（**操作步骤**：1）注册——首次参与竞买的竞买人登录广东省公共资源交易统一身份认证平台并进行实名注册；2）上传——登录交易平台后选择“国有资产处置”类别办理竞买登记，填写相关报名信息并上传所需的报名材料；3）保证金——缴纳保证金后，登录交易平台选择“国有资产处置”类别办理“缴纳保证金”手续，填写保证金相关信息后上传相应的缴纳凭证）。

9、**拍卖竞价开始时间**：2020年12月30日10时整。

三. 竞买人资格：

意向承租方须为具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人，成立时间为5年及以上，注册资金须为人民币1000万以上的从事农业相关行业的单位、企业。竞买人须提供《国家企业信用信息公示系统》的查询报告及《无犯罪记录证明》。

四. 租赁要求说明

1、出租物业不得用于娱乐、餐饮或嘈杂的经营行业；不能经营、存放使用易腐、易燃、易爆等危险品和国家法律法规规定禁止经营存放或使用的物品；

2、承租人不能破坏和改动标的各种现有的各种公共配套设施（包括消防设施、吸排水设施、供电设备等），承租人如要对出租物业进行改造、增加设施或改变用途，应经委托方同意后才能实施，相关费用由承租人支付；

3、承租人须承担承租期间房屋安全、维修养护和消防安全责任，自行向相关部门申办工商、消防等各类与经营物业相关的行政许可手续，办理相关手续所需增加的设施、设备、手续费用等由承租人自行承担、办理；

4、由于规划原因，出租物业不得作为注册公司地址使用，委托人不向承租人提供办理相关业务的产权证明。

5、如需办理租赁登记备案的，办理时产生的税、费、金由买受人承担。

6、租金不含物业管理费、水电费等，租赁起租时间由委托人确定。

7、《租赁合同》的相关条款以委托人与买受人最终签定的《租赁合同》为准。

五. 拍卖佣金、成交价款支付:

1. **拍卖佣金:** 拍卖成交的, 买受人应向拍卖人支付佣金, 佣金款额为标的成交价的首年租金总额的 4% (佣金款额=首月租金成交价×12×4%)。拍卖成交后, 买受人须于拍卖成交之日起 3 个工作日内向拍卖人指定账户付清拍卖佣金。
2. **成交价款的支付:** 买受人在签署完《拍卖成交确认书》及《成交凭证》后, 应尽快与委托方签订《租赁合同》。买受人须按双方签订的《租赁合同》所规定的时间、指定的账户向委托方缴纳首期租金 (作为成交价款) 及约定的租赁押金 (具体以双方签订的《租赁合同》为准)。

六. 网络竞价流程及说明

1. 本次拍卖采用“广东政务服务网--全国公共资源交易平台 (广东省)” (网址: <http://gwpm.gdggzy.org.cn:8083/gd-gwpm-web/index.html>) 国有资产处置交易系统上以网络增加的拍卖方式进行。
2. “在竞拍环节, 已获竞买资格的竞买人 (包括优先权人) 也可以直接打开国有资产处置交易系统 (网址: <http://gwpm.gdggzy.org.cn:8083/gd-gwpm-web/index.html>), 在“标的物信息”栏目中找到相应标的物, 点击“查看”进入到标的物详细信息页面, 登录后即可进行报价等操作。”“竞买人 (包括优先权人) 应提前在电脑上安装好操作手册推荐的三个浏览器之一: Google Chrome、Firefox、Internet Explorer11, 并在开始竞价前提前登录系统, 找到相应的标的物, 进入该标的物详细信息页面, 以免耽误竞价”。
3. 通过自备终端参与竞价活动的竞买人应尽量采用高带宽、高性能、安全的网络环境; 参与竞价活动的竞买人应注意登录用户名及密码的安全, 离开终端时应及时退出网络竞价系统。
4. 竞买人的登录注册名及密码由竞买人自行设定并保管, 竞买人在拍卖前登录网络竞价系统, 并进入相应的标的按时参与竞价。
5. 本次拍卖会上, 拍卖标的如无原承租人报名参加的, 网络拍卖分为“自由竞价”和“限时竞价”两个环节进行。“自由竞价”阶段结束后系统将自动进入“限时竞价”阶段, 在“限时竞价”结束时, 最高应价的竞买人即为该标的的租赁权买受人。网络竞价系统自动结束后, 竞买人的应价行为即告成立, 若买受人反悔的, 将承担相应的法律及经济责任。如网络竞价系统自动结束后, 无竞买人应价的, 该标的作不成交处理。
6. 应价时间截止时, 优先权竞买人没有表示买受的, 最后应价有效的竞买人为买受人; 应价时间截止时, 所有竞买人均未应价的, 本次网络竞价终结。
7. 由于互联网可能出现的不稳定情况, 不排除在线竞拍出现无法正常进行的各种情况 (包括但不限于时间不同步、网络故障、电路故障、系统故障、遭受恶意攻击等) 而造成无法出价、页面无刷新、竞拍卡顿等, 竞买人必须充分预估上述原因导致在线竞拍不同于现场拍卖所带

来的的风险，竞买人一旦参与竞拍即视为已认知并认同相关风险，委托人、我司及网络拍卖平台不承担基于上述情况或由于竞买人误操作所造成的一切损失及责任。

六、特别声明与提示：

8、拍卖人已经向竞买人充分告知，拍卖标的按现状现貌拍卖，实际出租面积与拍卖会资料所列面积如有差异的，均以标的现场实物为准，如上述面积与实际面积存在差异，成交租金价款及拍卖佣金均不作任何调整。此次拍卖标的出租面积是根据委托人所提供的资料载列，仅供参考。

9、委托人根据既有档案材料、相关中介报告等对标的现状进行尽可能谨慎、周全的描述，但这种描述和相关材料并不构成对承租方的任何承诺和保证，只是对意向承租方了解标的现状的提示和简介。意向承租方参与竞价视为已自行或委托专业机构进行了充分详尽的尽职调查，对拟出租标的的真实情况进行了充分细致的了解。

10、委托人及拍卖人对所拍卖的标的权益不承担法律上的合法性、有效性的瑕疵担保责任，不保证拍卖标的的权利完整性与有效性，对拍卖标的不负品质及权利瑕疵担保责任，所有与拍卖标的相关的一切风险均由承租权买受人承担，竞买人对此表示理解并完全接受。

11、各竞买人已被告知并完全理解，出租标的可能存在着瑕疵或尚未发现的重大缺陷，以至于承租权买受人预期利益无法最终实现。竞买人应价（出价）后，即表明认可在本期全部拍卖会资料的基础上，拍卖人已经向竞买人充分展示了拍卖标的涉及的相关文件，竞买人已经充分知悉拍卖标的的来源、瑕疵和风险，我司及委托人不再就拍卖标的的来源、瑕疵和风险的披露和说明承担任何责任。

12、本竞买须知关于拍卖标的有关情况的表述，以及委托人及其工作人员、拍卖人及其工作人员对拍卖标的用任何方式（包括：文字、图表、新闻载体等）所做的介绍、评价，均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何担保责任。拍卖人按照现状拍卖标的，竞买人应自行判断拍卖标的是否符合拍卖文件资料的描述，不应仅仅基于委托人及其工作人员、拍卖人对拍卖标的的介绍和说明而作出竞买决定，亦不能以此为由向委托人、拍卖人主张任何抗辩或拒绝履行任何义务。

13、拍卖成交后，由于法律政策导向的不确定性，承租权买受人可能无法享有委托人所享有的相关国家法律政策规定的各项优惠条件和特殊保护，包括但不限于税收等其他方面的优惠和特殊保护，承租权买受人对此表示理解并完全接受，成交后，承租权买受人不能以此为由向委托人、拍卖人主张任何抗辩或拒绝履行任何义务。

14、鉴于原产权（管理）单位在以往经营管理过程中有可能存在影响到本房屋产权、租赁权等隐形、无法预见的情况发生，委托人及拍卖人在拍卖会前已按现状向竞买人充分披露，竞买人自愿承担风险。若竞买人在拍卖成交后租赁合同期内因原产权（管理）原因导致无法实现标的

权益造成经济损失，竞买人/承租权买受人不得以此为由拖延或拒交租金，也不得以此为由向委托人及拍卖人追责索赔。

15、承租权买受人因该拍卖标的的交接等事宜所发生的所有费用均由承租权买受人承担。

16、竞买人报名成功并取得竞价资格即视为确认并同意接受《拍卖标的资料》《竞买须知》、《拍卖规则》及相关附件等全部拍卖会资料所载明的所有条款及内容。

17、竞买人的应价（或出价）均视为认可标的之现状现貌及我公司的拍卖方式。竞买人一旦应价（出价）即表明接受该拍卖标的物的全部现状（包括委托人和拍卖人已知及未知的标的物的瑕疵），竞得标的物后发生的全部风险（包括但不限于所有与拍卖标的及其所涉交接状态）均由承租权买受人自行承担。

18、**签订成交确认书：**拍卖成交后，网络拍卖的承租权买受人须在拍卖会结束之日起3个工作日内前往拍卖机构签订《拍卖成交确认书》并办理相关成交手续。拍卖成交后，买受人不得以任何理由拒绝签订《拍卖成交确认书》，否则视为违约。

19、**关于退还竞买保证金：**拍卖成交的，承租权买受人此前交纳的竞买保证金将在扣除拍卖佣金后转为履约保证金。承租权买受人须凭首期租金的支付凭证、租赁保证金的划付凭证及与出租方签订的《租赁合同》到我司办理履约保证金的退款手续。未竞得者如无违规，其竞买保证金由本公司自拍卖会结束后3个工作日内无息原路退还。

20、**违约责任：**竞买人一旦参加竞买应价，则表示已完全清楚拍卖标的的状况并接受拍卖标的的现状，就应为自己的竞买行为承担所有的法律责任和经济责任。拍卖成交的，承租权买受人不能要求退回拍卖标的或拒付拍卖成交价款和拍卖佣金。如承租权买受人未在约定期限内支付相关款项或反悔或未能在规定时间内签订租赁合同协议或不履行租赁关系的，视为承租权买受人违约，违约承租人的竞买不予退还，同时须承担《中华人民共和国拍卖法》和相关法律、法规规定的相关责任，包括但不限于拍卖人有权根据委托人的要求单方解除合同，拍卖标的由委托人收回，同时承租权买受人应当支付该次拍卖中承租权买受人应当支付的佣金。

委托人再次委托拍卖时，再行拍卖的价款低于原拍卖成交价款的，由原承租权买受人负责补足差额。违约承租人不予配合的，拍卖人将把违约情况报委托人按相关法律法规追究其责任。同时，拍卖机构有义务按《中华人民共和国拍卖法》相关规定通过司法程序向违约承租人追偿。

此外，若发现竞买人涉嫌恶意串通或扰乱拍卖竞价秩序，委托人和拍卖人将依法追究其法律责任。

21、**合同签订及标的移交：**拍卖成交后我司将向委托人出具《买受人确认通知书》，承租权买受人须与委托人尽快签订《租赁合同》并办理标的交接的相关手续事宜。

标的租赁的相关条款（包括但不限于房屋基本情况、租赁地址、租赁期限、租赁面积、租金及相关费用、租赁双方权利义务、合同终止或解除、违约责任等）具体以成交后承租权买受

人与委托人实际签署的《租赁合同》内容为准。

双方签订《租赁合同》后，由委托出租人提供相关资料协助买受人办理租赁登记备案手续，办理租赁登记备案时所产生的税、费、金均由承租权买受人承担。承租权买受人按《租赁合同》规定的时间、指定账号向委托出租人以约定形式交纳租金，委托出租人向承租权买受人出具合法票据。

22、竞买人应充分了解拍卖标的在拍卖成交后所产生的实物移交、相关政策规定、不可抗力因素、拍卖标的自身属性的变动或正常的损耗等方面的风险，在拍卖前到实地详细查看拍卖标的状况、核对资料，并向标的权属人等作出详尽了解。

23、其他事项按《广东铭兴拍卖有限公司拍卖规则》执行，广东铭兴拍卖有限公司享有对本须知的最终解释权。



广东铭兴拍卖有限公司

竞买人阅读后签字确认：_____