

竞投规则

广东保利拍卖有限公司（拍卖人）遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，根据《中华人民共和国拍卖法》及有关法律、法规的规定，组织实施拍卖活动，参加拍卖会的竞买人须仔细阅读并遵守本规则，并对自己的竞买行为负责。

一、竞买资格及登记

1、竞买人资格：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或其他组织或个人。

2、竞买登记需提供的资料包括：保证金付款凭证，法人或其他组织竞买需提供营业执照、法定代表人证明书、授权委托书及被授权人员的身份证（以上资料提供复印件需加盖公章）；个人竞买须提供身份证复印件及从事农业及相关行业的行业承诺书（以上资料需签名印指模）。竞买人需在2020年6月23日12时前将以上资料递交至我司。

3、注册、报名、竞买登记及保证金缴纳：

竞买人应在办理竞买登记前在广东政务服务网——全国公共资源交易平台（广东省）（以下简称交易平台，网址：<http://bs.gdggzy.org.cn/osh-web/>）国有资产处置交易系统上网上报名系统完成注册及报名手续，有关网上拍卖系统的具体操作办法如下：

①注册：首次参与竞买的竞买人登录交易平台，点击“用户登录”在“广东省公共资源交易统一身份认证平台”完成注册后，方可进行报名和缴纳保证金等操作。

②报名：登录交易平台——选择“国有资产处置”类别——点击“我要报名”，填写报名信息并上传报名资料。（上传的附件为竞买登记提供的资料电子扫描件）

③缴纳竞买保证金：2020年6月22日17时前将保证金以转账形式划入以下账户（户名：广东保利拍卖有限公司，账号：3602026519100006197；开户行：工行广州兴华支行）以到账为准。转帐成功后，登录交易平台——选择“国有资产处置”类别——点击“我要缴纳”，填写缴纳保证金信息并上传缴纳凭证（上传的附件为保证金汇款凭证电子扫描件），缴纳方式应选择“线下转账登记”。

二、竞买保证金、履约保证金

1、竞买人参与竞买需缴纳保证金，拍卖成交后，竞买保证金转为履约保证金，在买受人交齐拍卖佣金并与委托人签订《租赁合同》后凭合同向我司申请退还履约保证金，我司在与委托人核实无误后的3个工作日内不计息原路退回买受

人。

2、非买受人的竞买保证金在拍卖会结束后3个工作日内不计息原路退回。

三、拍卖程序：

1、竞买人须在拍卖公告约定时间内登陆广东省公共资源交易中心网上报名系统完成注册报名手续，完成网络报名手续及缴纳竞买保证金的竞买人方可参加此次拍卖会。在拍卖前，请各竞买人认真阅读本《竞投规则》和《竞投须知》以及有关变更及补充。

2、起拍价/加价幅度：以网络竞价平台公布为准。

3、网络竞价开始时间：2020年6月24日15时。

4、拍卖方式：增价拍卖。自由竞价：60分钟，限时竞价：5分钟。

5、本场拍卖会拍卖流程：

在竞拍环节中，已获竞买资格的竞买人（包括优先权人）可以通过广东政务服务网-全国公共资源交易平台（广东省）进入竞价页面（网址：<http://bs.gdggzy.org.cn/osh-web/>）。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。

①本场拍卖会上，拍卖标的如无原承租人（即优先权人）报名参加的：网络拍卖分为“自由竞价”和“限时竞价”两个环节进行拍卖。“自由竞价”阶段结束后系统自动进入“限时竞价”阶段（即延时5分钟），5分钟内若有新的出价，则系统会自动重新延时5分钟，5分钟之内再无人出价则最高出价即为标的成交价，最高出价者即为标的买受人。

②在本场拍卖会上，拍卖标的如有原承租人（即优先权人）和其他竞买人报名参加的：网络拍卖分为“自由竞价”“限时竞价”和“优先权人应价”三个环节进行。其他竞买人经“自由竞价”、“限时竞价”两个环节产生最高报价后，系统将自动进入“优先权人应价”环节，具有优先权的原承租人在“优先权人应价”环节可通过系统行使优先竞买权。在“优先人应价”环节中原承租人在同等价格上行使优先竞买权后，如原最高报价的竞买人无更高出价的，则标的拍归具有优先权的原承租人；如在“优先权人应价”环节中原最高报价的竞买人有更高应价的，具有优先权的原承租人在该应价可再次行使优先权，直到无其他更高应价，具有优先权的原承租人不再行使优先权的，则标的拍归该最高应价的竞买人。

③在本场拍卖会上，拍卖标的仅有原承租人报名参加的：网络拍卖分为“自由竞价”、“限时竞价”和“优先权人应价”环节进行。原承租人在“优先权人应价”环节进行应价，则标的拍归该原承租人。

四、结算、标的移交

1、买受人须按当期拍卖资料所规定时间及佣金比例支付拍卖佣金及其他相关款项。

2、本公司仅开具佣金发票。

3、标的现场移交方式和买受人(承租人)须承担的税、费、金等以及风险承担按当期的拍卖资料、《房屋租赁合同》和《拍卖成交确认书》的约定执行。

五、特别说明

1、拍卖人依照国际惯例，按拍卖标的的现状进行拍卖。竞买人应在拍卖前亲自对拍卖标的的现状进行了解，仔细审视拍卖标的的现状品质。竞买人一旦领取号牌，即视为认可拍卖标的的现状品质及瑕疵。拍卖人对拍卖标的的名称、用途、面积用任何方式（包括：文字、图片、图表、新闻媒体等）所作的介绍、评价，均为参考性意见，不构成拍卖人对拍卖标的的任何保证，拍卖人不承担瑕疵担保责任，买受人不得以拍卖人未充分披露标的的瑕疵为由向拍卖人提出异议，不得追究拍卖人的责任。

2、竞买人应在参加拍卖前了解认可委托人出具的《租赁合同》及附件全部条款的约定，拍卖成交后，在接到委托人通知与委托人签订《租赁合同》。

六、违约责任

拍卖成交的，买受人逾期不付清拍卖全部款项的（包括拍卖佣金）或买受人在规定时间不签订租赁合同协议或不履行租赁关系，违约买受人的竞买保证金不予退还。拍卖人征得委托人同意后，将拍卖标的再行拍卖。再次拍卖低于第一次拍卖成交价的，违约买受人的保证金扣除第一次拍卖佣金后；余下部分用于支付再次拍卖的成交价差，仍不足的部分应当由违约买受人补足差额，违约买受人不予配合的，拍卖人有权按《中华人民共和国拍卖法》相关规定通过司法程序向违约买受人追偿。

七、网络竞价说明

1、竞买人的注册用户名及密码由竞买人自行设定及保管，竞买号牌或竞买人在广东公共资源交易中心网络平台上注册的用户名及密码，请竞买人务必妥善保管好，竞买人应在拍卖前登录网络竞价系统，并进入对应标的按时参与竞价。不管竞买人的网上的报名与应价行为由谁操作，竞买人均应对其自身账号/号牌的应价行为负责，承担履约责任和违约责任。

2、通过自备终端参与竞价活动的竞买人应尽量采用高宽带、高性能、安全的网络环境；参与竞价活动的竞买人应注意用户名及密码的安全，离开终端时应及时退出本网络竞价系统。

3、如果网上拍卖系统出现故障(包括但不限于导致拍卖无法进行或电子记录、资料等数据丢失等), 拍卖人不承担任何法律和经济责任。

4、在竞价过程中竞买人自行出价时, 请竞买人仔细核对好自己的出价金额, 若出现出价金额错误的情况, 由买受人自行承担后果, 拍卖过程中, 请竞买人注意拍卖的时间限制, 在系统规定时间内出价, 系统规定时间结束后即视为该项标的拍卖结束。

八、本拍卖规则如有改动, 以拍卖会上拍卖师宣布的为准。

竞投须知

竞投标的:

序号	拍卖标的	出租面积 (m ²)	用途	租赁期 限(年)	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号房屋及配套空地租赁权	3463.52 (工作室 建筑面积 134.52 m ² 、平房 建筑面积 216 m ² 、配 套空地 3113 m ²)	办公、仓储 (工作室用 途为办公、仓 储; 平房用途 为仓储; 配套 空地用途为 农业相关及 其配套用地)	1	/	40998	80000	有

特别规定:

一、出租人对物业出租的主要要求:

1. 参与此次拍卖的意向租赁人应为: 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从事农业及相关行业的法人或其他组织或个人。

2. 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;

3. 承租方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、手续费用等由承租方自行承担、办理;

4. 承租人的经营范围、经营项目必须符合国家的有关规定，承租期间的一切经济往来、国家税收、水电设施及各项费用、债务、纠纷（包括但不限于工商、税务、租赁物业的日常维修保养费、工人工资、工伤、劳保、福利、财产损失、人身损害）、租赁物业使用期间产生的经济责任、法律责任及有关事故等责任，以及自然灾害带来的损失均由承租人承担。

5. 物业不得作为注册公司地址使用，且委托方不提供承租人办理相关业务的产权证明。

6. 该租赁场地属低洼地段，每年雨季都会有浸水被淹的风险，承租方要预先自行做好防浸防淹的有效措施和解决低洼防水设施。如遇大、暴雨或其他自然灾害造成的损失，责任全部由承租方负责，委托方不予补偿。

7. 协议期内，国家或委托方上级部门需要征用房屋时，委托方应提前2个月通知承租方，并同时无条件终止协议，承租方应当配合无条件退出并办理交回场地的有关手续，承租方自行建的所有构筑物归委托方处理，委托方不给予承租方补偿。

二、拍卖说明：

买受人需拍卖成交后1个工作日内与我司签订拍卖成交确认书，并按规定交齐拍卖佣金及在委托方约定时间内签订租赁合同。

三、佣金、费用等说明

1、拍卖成交价尚未包含佣金，拍卖人向买受人收取按成交价计算的1个月租金的70%作为拍卖佣金。

2、承租权买受人在拍卖成交后1个工作日内，将拍卖佣金付清至指定账户：[户名：广东保利拍卖有限公司；账号：3602026519100006197；开户行：工行广州兴华支行]，或在买受人缴纳的保证金中扣除拍卖佣金，剩余保证金数额不计息原路退回。

3、标的办理租赁登记备案时产生的税、费、金由承租人承担。

4、买受人在参与竞买缴纳的保证金，拍卖成交后，竞买保证金转为履约保证金，在买受人交齐拍卖佣金并与委托人签订《租赁合同》后凭合同向我司申请退还履约保证金，我司在与委托人核实无误后的3个工作日内不计息原路退回买受人。

四、瑕疵说明

本次拍卖是按现状拍卖，如标的物的性质、用途、面积等与资料不符和不足

的，拍卖佣金不作多退少补，标的物的瑕疵风险由买受人自行承担，竞买人参加应价的，就应为自己的竞买行为承担法律责任和经济责任，竞买成功，买受人不能以任何理由拒付拍卖佣金。

五、《租赁合同》相关情况

1、标的租赁的相关条款（包括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）可参考详见拍卖资料附的《租赁合同》样本。

2、附件中的《租赁合同》均为委托方提供的合同样本，租赁合同的签署以拍卖成交后委托方和买受人实际签署的《租赁合同》文本为准。

提示说明：我公司在标的现场展示及拍卖前已履行查询、展示及告知义务，并将标的出租需求告知于各竞买人，如上述标的拍卖成交的，承租权买受人须按拍卖资料相关条款执行。

广东保利拍卖有限公司

竞买人承诺并声明：

本人已收到本场竞投拍卖会的《拍卖资料》包括但不限于标的物的《租赁合同》、《竞投规则》、《竞投须知》等并认真阅读了竞投规则、竞投须知、特别规定等资料内容。本人认可其中所有条款及内容，如有违背愿承担由此引发的一切经济 and 法律责任。

竞买人签名：