

# 竞买须知

本须知根据《中华人民共和国拍卖法》（以下简称“拍卖法”）及有关法律、法规制订，适用本公司举行本次拍卖活动。拍卖人有权根据上述法律、法规之规定解释和处理本须知以外的其他问题。

## 一、竞买人资格

1. 中华人民共和国境内依法登记注册且存续经营、具有独立承担民事行为能力的企业法人或其他法人组织（法律另有规定者除外），被列为失信被执行人的除外。

2. 意向承租方须具有良好的经营和信用记录，须提交承租主体 2021 年度审计报告，承租主体及其法定代表人在“信用中国”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）网站未被列入失信被执行人名单。

3. 承租人拟经营项目不在出租人场地经营负面清单内：不允许经营危险化学品及相关行业；不允许经营有损邮政企业形象或者声誉；不允许经营国家法律法规及地方性行政规定不允许的行业。

4. 承诺在租赁期间依照辖区行政主管部门有关规定，对出租人提出的建筑物修缮项目进行修缮并承担相应费用。

5. 不允许联合体参与竞租。

## 二、《拍卖文件》的获取及拍卖标的展示

1. 《拍卖文件》获取截止时间：2022 年 7 月 18 日 12 时；

2. 展示时间：2022 年 7 月 13 日-14 日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。

3. 展示地点：广东省广州市。

4. 展示方式：

(1)意向人可自行前往标的物查看；或报名参加集中现场踏勘，展示时间由拍卖人指定并统一安排前往现场查勘；

(2)所有标的均以静态展示，标的物范围以委托人划定/指示为准。

### 三、拍卖保证金

1. 保证金金额：人民币 60 万元。

2. 缴纳方式：银行转账

2022 年 7 月 18 日下午 12 时前以竞买人名称开立的银行账户（不得现金存入）转账到以下指定账户（以到账为准）：

开户名称：广东浩宏拍卖有限公司

银行账号：803880100028032

开户银行：广东华兴银行佛山分行

注：转账备注栏须注明参加拍卖标期数

3. 保证金性质：

(1)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；未成交竞买人的竞买保证金在拍卖会结束后次日起 7 个工作日内不计利息原路退还。

(2)拍卖成交的，买受人竞买保证金转为拍卖履约保证金，买受人保证按照约定签订相关协议（包括但不限于在拍卖会结束后 1 个工作日内签署《拍卖成交确认书》、《支付通知书》等）及缴清约定款项（包括拍卖佣金）；《房屋租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，并在签署完成后按《房屋租赁合同》约定缴清相关款项；买受人违约的拍卖履约保证金转作违约金赔偿拍卖人及委托人。

(3)买受人按照约定履行上述义务后，由委托人书面通知我司原路退还买受人；买受人按照《房屋租赁合同》约定期限完成款项支付和房屋交接工作，逾期的视为违约并按照《房屋租赁合同》有关违约责任条款执行。

### 四、竞买资格确认

1. 竞买人须在 2022 年 7 月 18 日 12 时前现场提交或以电子邮件形式向拍卖人提供以下资料（电子邮箱 657324095@qq.com）：

(1)营业执照/社会统一信用代码证、《法定代表人证明书》、法定代表人身份证，非法定代表人办理的还需提供《法人授权书》和受托人身份证、2021 年度审计报告、符合竞买人条件第 4 点的《承诺书》等资料原件和加盖公章的复印件。

(2)保证金缴款凭证（银行进账单）及缴款账户资料。

2. 办理地点和截止时间：

现场竞买登记地点：佛山市禅城区华远东路 19 号侨都大厦 10 层

网络登记电子邮箱：657324095@qq.com

竞买登记截止时间：2022 年 7 月 18 日 12 时。

享有优先权的竞买人须于 2022 年 7 月 18 日 12 时前须按以上方式向拍卖人提供委托人出具的《租赁权拍卖通知》；若享有优先权的竞买人不参拍或逾期未按约定提供相关证明文件的，视作该竞买人自愿放弃行使优先权。

注：参拍人、缴款人及承租人身份信息必须保持一致。

## 五、拍卖方式

(1) 遵循“公开、公平、公正”和自由竞价，实行价高者得原则；

(2) 本次拍卖采用网络同时竞价，中拍平台：[paimai.caal23.org.cn](http://paimai.caal23.org.cn)；

(3) 2022 年 7 月 18 日 15:00 开始标的的自由竞价时间，自由竞价时长 60 分钟；自由竞价结束后进入限时竞价，限时竞价为 10 分钟/次，限时竞价内有新出价的重新进入 10 分钟限时竞价，直至限时竞价结束。

对于有优先权的竞买人的标的，拍卖时具体操作如下：由委托人确定的有优先权的竞买人在拍卖当天必须准时登录中拍平台 [paimai.caal23.org.cn](http://paimai.caal23.org.cn)，并留意拍卖竞买号，于最高出价时，优先权人需在限时竞价倒计时结束前在拍卖平台上点击“出价”按钮应价以表示接受当前最高价，如无人进一步出更高价，则卖给优先权人；如有更高价，而优先权人不为表示的（不按“出价”按钮，接受最高应价的），则拍归最

高出价者。

(4) 拍卖成交的，买受人须于拍卖结束次日 17 时前（自然人的携带有效身份证件，企业、其他组织携带有效证件的原件和公章）到拍卖人处签订《拍卖成交确认书》、《支付通知书》等，拒不签订的视为违约。提交虚假证照及资料的，保证金抵作违约金由拍卖人没收不予返还。

(5) 《房屋租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，拒不签订的视为违约，拍卖履约保证金抵作违约金不予返还。

## 六、结算

(1) 拍卖成交的，买受人已经预交的拍卖保证金立即自动转作履约保证金，该履约保证金用于约束买受人按约定签署《拍卖成交确认书》、《支付通知书》、及《房屋租赁合同》、缴纳拍卖佣金并按照《房屋租赁合同》所约定的条款向产权单位付清款项。

(2) 拍卖成交的，买受人须于拍卖会结束次日起 3 个工作日内将拍卖佣金以转账方式划入拍卖人指定账户；买受人拍卖佣金按阶梯累加，标准详见下表：

拍卖成交价（成交首年租金）	佣金比例（%）	备注
50 万元（含 50 万元）以下	2.0	原租户或邮政公司介绍客户成交的拍卖佣金按五折收取。
50 万元至 100 万元部分（含 100 万元）	1.5	
100 万元至 300 万元部分（含 300 万元）	0.5	
300 万元至 500 万元部分（含 500 万元）	0.3	
500 万元至 1000 万元部分（含 1000 万元）	0.1	
1000 万元以上	0.01	

(3) 买受人须按照《房屋租赁合同》所约定的时间内向委托人付清相关款项，包括但不限于租金、租赁保证金等。

## 七、移交

标的物在买受人按照约定缴清款项后由委托人通知办理移交，买受人按照本拍卖文件第九部分《房屋租赁合同》约定期限完成交接工作，逾

期的视为违约并按照《房屋租赁合同》有关违约责任条款执行。

## 八、其他拍卖要约和特别声明事项

1. 竞买人应在拍卖前仔细查阅、核实标的资料并到现场踏勘，了解标的现状及存在或可能存在的瑕疵，竞买人参与举牌应价均视为对标的现状、拍卖文件等资料所有条款和已有的及未可预见瑕疵的认可，并承诺按照约定履行买受人的义务。

2. 标的物按照现状拍卖，委托人及拍卖人对标的物的名称、面积、规格、质量等内容不作任何承诺与保证，拍卖前向竞买人出示的拍卖文件与清单等资料所述面积、尺寸等内容仅供参考，不作为租赁物业移交的依据，买受人不得以各种理由要求拍卖人和委托人退租或更改拍卖结果，相关风险由买受人自行评估并承担。

3. 因标的物租用所需缴纳或产生的费用（包括但不限于租金、水电费、电视费、燃气费等）全部按照《房屋租赁合同》相应约定执行。

4. 买受人预交的拍卖保证金转作履约保证金，买受人须于拍卖结束次日 17 时前与拍卖人签订《拍卖成交确认书》、《支付通知书》等，《房屋租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，相关费用按《房屋租赁合同》约定缴清，逾期拒不签订或未缴清约定费用的视买受人违约，违约买受人须按拍卖法第三十九条规定承担违约责任。

5. 买受人按照约定履行上述义务后，拍卖履约保证金由委托人书面通知我司 2 个工作日内原路退还买受人（承租人）。

6. 标的物由委托人通知办理移交手续，标的物移交后的安全、环保、法律责任全部由买受人负责。

7. 如存在临时租赁人或原租户存放物品的，新承租人需预留缓冲期给予原租户搬迁，相应租赁起始时间按《房屋租赁合同》规定顺延。

8. 未成交竞买人的竞买保证金由我司在拍卖会结束后次日起 7 个工作日内不计利息原路退还。

## 九、维护与修缮

1. 买受人(承租人)须在租赁期间依照辖区行政主管部门有关规定,对出租人提出的建筑物修缮项目进行修缮并承担相应费用。修缮项目如下:

- (1) 重做楼顶屋面防水和排水疏导。
- (2) 四楼外墙、外屋檐防水防渗漏处理。
- (3) 阳台钢立柱防腐蚀处理。
- (4) 破损木门窗修补、破损建筑修复。
- (5) 野植清理及白蚁防治。

注:以上项目以最终通过审批的施工方案为准。

2. 修缮工程施工前需制定完善的施工方案并按相关规定报行政主管部门审批,聘请的施工单位和人员需具备相应资质,施工期间无条件接受出租人和主管部门的监督并承担相应安全责任,工程竣工后还须按规定组织有关单位验收。

3. 因修缮项目所需支出的费用(包括但不限于设计费、材料费、工程款、工资、保险等)全部由承租人承担。

4. 承租人须按照《房屋租赁合同》规定的期限向出租人支付 100 万元修缮保证金;修缮项目通过有关单位竣工验收后 3 个月内,出租人将修缮保证金不计利息退还;若工程未达验收标准的,承租人应按要求整改并承担相应费用,出租人有权从修缮保证金中扣除相应金额作为整改费用。

5. 租赁期间,承租人确保按照有关管理规定使用出租物业。

(1) 承租人需对建筑物及室内装饰进行改造、修缮、装修等施工的,需征得出租人同意,施工方案需符合广州市人民政府关于沙面地区有关管理规定,改造装修的须保证建筑物完整和保障文物安全。

(2) 承租人破坏、毁损建筑物或文物的,须按有关规定恢复原貌,

出租人有权解除租赁关系并从修缮/租赁保证金中扣除相应金额用于修复、修缮被破坏建筑物，出租人同意承租人继续租用的须补足相应金额；涉违法犯罪的由承租人独自承担相应法律责任。

6. 租赁期满，租赁保证金在出租人确认承租人改造/修复/修缮完成并经出租人验收后3个月内退回；承租人不按约定履行修缮/修复义务的，出租人有权从租赁保证金中扣除相应金额的施工费用。