

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：中山市南头镇永昌路8号招鑫铂御项目配
套公建整幢（8号楼）物业租赁权

委托人：中山南头投资经营有限公司

合同编号：2022164

拍卖会期数：（2022）-浩拍 1623 期

拍 卖 人：广东浩宏拍卖有限公司

公司地址：佛山市禅城区华远东路19号侨都大厦10楼

联系电话：0757-88352727 传真：0757-88352911

网址：www.hhpm.cn 微信平台：[gdhpm](https://www.gdhpm.com)

公开拍卖文件目录

第一部分	拍卖公告	第 1 页
第二部分	拍品简介	第 2 页
第三部分	竞买须知	第 3 页
第四部分	其他拍卖要约和特别声明事项	第 7 页
第五部分	拍卖工作日程安排	第 8 页
第六部分	踏勘规则	第 9 页
第七部分	网络拍卖规则	第 10 页
第八部分	文件范本	第 12 页

第一部分 拍卖公告

中山南头物业租赁权网络拍卖公告

受委托，定于 2022 年 8 月 15 日 10 时通过中拍平台 <https://paimai.caal23.org.cn> 举行浩拍 1623 期网络拍卖会，对中山市南头镇永昌路 8 号招鑫铂御项目配套公建整幢(8 号楼)物业租赁权进行公开拍卖。标的详细资料请登录拍卖公司网站或中拍平台下载本次拍卖的《拍卖文件》。

有意承租者须于 2022 年 8 月 12 日 12 时前按《拍卖文件》要求提交报名资料并将拍卖保证金 100 万元以转账方式划入指定账户（以到账为准），竞买人还须于 2022 年 8 月 12 日 12 时前登录中拍网以竞买人名义完成实名注册和申请参拍。优先权人需按照上述期限缴纳保证金和网络拍卖申请，逾期的视为自动放弃享有的优先权。

标的展示时间：2022 年 8 月 10、11 日（提前电话预约）

展示地点：广东省中山市南头镇。

报名资料递交地点：中山市黄圃镇健富路 3 号

联系电话：13794088821 邓先生

以上公告拟刊登于 2022 年 8 月 1 日《中山日报》

第二部分 拍品简介

一、标的清单

序号	名称及地址	是否有权属证明	土地性质	出租面积(m ²)	出租用途	租期	免租期(月)	起拍价(元/年)	拍卖保证金(万元)	租赁押金	递增方式	优先权人
1	中山市南头镇永昌路8号招鑫铂御项目配套公建整幢(8号楼)	有	出让	6384.88	商业	20年	12	1,933,332.48	100	100万元租赁押金、100万元装修保证金	每5年递增10%	无

一、竞买人资格条件：

1、竞具备购买资格的完全民事行为能力的自然人（需提供其参与经营品牌酒店3年（含）股东证明文件），中华人民共和国境内依法注册、有效存续的企业法人或其他组织（需提供经营品牌酒店3年（含）以上证明）。

二、租赁条件：

1、竞得方须在南头镇进行工商登记注册，守法经营，依法申报纳税和统计收入。

2、物业用途为酒店业，竞得方不得擅自改变物业经营用途，且需按3星级酒店及以上的标准对物业进行装修，并以品牌连锁酒店形式运营，装修方案需报我司备案。

3、买受人不得存放易燃、易爆、有毒、有害等物品，须做好防火、防盗、卫生、防疫等安全工作；

4、买受人必须严格遵守供电、供水、城管、消防、卫健等部门的有关规定使用物业，在租赁期间发生安全责任事故和违法违规行为等，由竞得方负全部经济 and 法律责任。

5、买受人负责物业的建筑、电梯、消防、水、电等设施的保养维护，定期检修并承担费用；并按不低于1000万元的价值向保险公司购买财产保险，受益人为出租方；

6、其他约定详见《租赁合同》。

第三部分 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、竞买人具备购买资格的完全民事行为能力的自然人（需提供其参与经营品牌酒店3年（含）股东证明文件），中华人民共和国境内依法注册、有效存续的企业法人或其他组织（需提供经营品牌酒店3年（含）以上证明）

二、《拍卖文件》的获取及拍卖标的展示

（一）《拍卖文件》获取截止时间：2022年8月12日12时；

（二）展示时间：2022年8月10-11日（由拍卖公司指定时间统一安排现场踏勘）。

（三）展示地点：广东省中山市标的所在地。

（四）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

（一）拍卖保证金金额为100万元。租赁押金与合同履约保证金按照《租赁合同》所约定的条款收取。

（二）缴纳方式：2022年8月12日12时前以竞买人名称开立的银行账户（不得现金存入）转账到指定账户（以到账为准）；

（三）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5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）；《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《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，拍卖履约保证金由拍卖公司不计利息原路退还买受人；买受人按照《租赁合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《租赁合同》有关违约责任条款执行。

四、竞买资格确认

（一）竞买人须在2022年8月12日12时前前往中山市黄圃镇健富路3号向拍卖人提供以下资料原件及复印件：

1、自然人：有效期内的中华人民共和国居民身份证；外国籍、港澳台居民提供相关身份证、护照、回乡证或居住证明等；参与经营品牌酒店3年（含）股东证明文件；

营业执照/社会统一信用代码证、承诺书、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等资料原件和加盖公章的复印件；经营品牌酒店3年（含）以上证明。

2、保证金缴款凭证（银行进账单）及缴款账户资料。

（二）办理时间和地点：

1、竞买人须于2022年8月12日12时前登录中拍平台以竞买人名义完成实名注册并申请参拍，拍卖人对完成网络申请参拍及保证金缴纳的竞买人予以确认并开通竞价权限。

2、享有优先权的竞买人须于2022年8月12日12时前登录中拍平台以竞买人名义完成实名注册并申请参拍，并须以电子邮件形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

（一）遵循“公开、公平、公正”和自由竞价，实行价高者得原则；

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

（三）2022年8月15日10:00网络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。

租金起拍价为人民币**1,933,332.48**元/年，最低加价幅度为10000元/年/次。

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，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。

（四）拍卖成交的，买受人须于拍卖结束当天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。

（五）《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

（一）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《租赁合同》、缴纳拍卖佣金、中拍平台按首年租金成交价0.15%收取的软件服务费，并按照《租赁合同》所约定的条款向产权单位付清款项。

（二）拍卖成交的，买受人须于拍卖会结束次日起2个工作日内将拍卖佣金

以转账方式划入拍卖人指定账户；买受人拍卖佣金为一个月的租金（即拍卖成交价）。

（三）买受人须按照《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《租赁合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《租赁合同》有关违约责任条款执行。

第四部分 其他拍卖要约和特别声明事项

一、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》等拍卖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。

二、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《标的清单》等拍卖资料所述面积、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。

三、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《租赁合同》相应约定执行。

四、买受人预交的拍卖保证金转作履约保证金，不足部分由买受人按照《租赁合同》所约定条款补足。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，《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《租赁合同》约定缴清，逾期拒不签订或未缴清约定费用的视为买受人违约，违约买受人须按拍卖法第三十九条规定承担违约责任。

五、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转至委托人。

六、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。

七、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《租赁合同》规定顺延。

八、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。

以上所有资料已阅，竞买人无异议。

竞买人签字：

日期：2022年 月 日

第五部分 拍卖工作日程安排

序号	事 项	内 容
1	公告发布	时间：2022年8月1日 媒体：《中山日报》、中拍平台
2	《拍卖文件》获取截止时间及方式	1. 截止时间：自公告之日起至2022年8月12日12时前； 2. 获取方式：拍卖人网站或中拍平台下载。
3	展示时间及地点	时间：2022年8月10、11日（由拍卖公司统一安排现场踏勘）或可自行前往标的物查看（需提前预约） 地点：广东省中山市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2022年8月12日12时前以竞买人名称的银行账户（不得现金存入）通过转账方式将保证金划入指定账户（户名：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），以到账为准。
5	报名时间及方式	截止时间：2022年8月12日12时 报名方式：现场报名 报名地点：中山市黄圃镇健富路3号
6	拍卖会举行时间及地点	时间：2022年8月15日10时 网络拍卖平台：中拍平台 paimai.caal23.org.cn 拍卖方式：同时进行，每项标的均设“自由竞价阶段”及“限时竞价阶段”。 自由竞价阶段为：60分钟，限时竞价阶段为：10分钟/次。
7	拍卖成交文件签订	时间：拍卖结束当天17时前。 地点：中山市黄圃镇健富路3号。 签订文件：《拍卖成交确认书》、《支付通知书》
8	相应款项缴纳方式与截止时间	拍卖会结束次日起2个工作日内缴清：拍卖佣金。 按照《租赁合同》所约定的时间向产权单位付清相关款项。
9	《租赁合同》签订	统一在拍卖成交文件签署后 <u>30</u> 日内由委托方与买受人约定时间签署。

第六部分 踏勘规则

- 一、请按我公司与您（贵公司）所预约的时间准时到达预定地点。
- 二、需要另行预约时间的请先与我公司内勤部登记并严格遵守我公司的安排。
- 三、现场踏勘过程请遵循我公司带队人员的指引及安排。
- 四、踏勘现场请勿高声喧哗，以免影响他人。
- 五、身处厂区、矿区，或踏勘现场遇有机械设备、材料堆积等情况的，必须遵守现场安全保障指引，或听从我公司带队人员指示。
- 六、踏勘过程请勿擅自离队或擅自操作踏勘现场任何设备设施。
- 七、踏勘活动过程中需取样、拍照、摄像等请先咨询我公司带队人员，如无特别提示或要约方可实施。
- 八、敬请注意踏勘现场的安全措施，请勿吸烟及接近电源设备，保障个人安全。
- 九、遇有违反本规则并出现任何不良后果的，我公司概不负责；造成他方损失的，我公司有追究其法律责任及要求其赔偿的权利。
- 十、此规则在踏勘活动开始前将由我公司带队人员现场再次申明一次，认可本规则并作登记后方可参与踏勘活动，如无当场提出异议则视为认可本规则。

第七部分 网络拍卖规则

第一条、为了规范拍卖人通过网拍平台：中拍平台 paimai.caal23.org.cn 实施网络拍卖行为，确保该网络平台安全有效地运行，保护竞买人的合法权益。依据《中华人民共和国拍卖法》和相关法律法规以及拍卖人规定制定本规则。参加网络拍卖会的竞买人须仔细阅读，并依此对自己在拍卖活动中的行为负责。

第二条、中拍平台 paimai.caal23.org.cn 为本场拍卖活动指定的网络竞价平台。有意参加网络竞拍的竞买人，须在《拍卖公告》规定的截止登记时间前，凭有效证明文件到拍卖人办理竞买手续及网上竞拍手续，取得竞买资格。

第三条、参与网络拍卖会的竞买人只能授权对应一个账号。此账号仅供竞买人本人使用，凡使用以竞买人的账号和密码登录后进行的操作，均视为该竞买人的行为，竞买人应当对以其账号进行的所有行为承担法律责任。

第四条、竞买人不应将其账号、密码转让或出借予他人使用。如竞买人发现其账号遭他人非法使用，应立即通知拍卖人。因黑客行为或用户过失导致账号、密码遭他人非法使用，拍卖人不承担任何责任。

第五条、拍卖人依标的的现状进行拍卖，并组织了拍卖标的展示活动，所提供的资料和工作人员的介绍以及评价均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何保证。竞买人应对标的的情况和价值进行自我判定，一经参与竞买，即表示对拍卖标的有全面、充分的了解，拍卖人对拍卖标的不承担瑕疵担保责任。

第六条、竞买人一旦进入中拍平台 paimai.caal23.org.cn 本场拍卖会的竞价界面，即表明已接受本规则及相关法律法规的规定，并承担因此而产生的一切法律后果及责任。

第七条、本场拍卖会采取顺序拍的拍卖方式对标的进行拍卖。

第八条、网络拍卖会由“自由竞价阶段”和“限时竞价阶段”组成。在自由竞价阶段，竞买人可以在起拍价的基础上按照加价幅度进行自由报价，限时竞价阶段是在自由竞价产生最高报价的基础上进行的。在限时竞价阶段，当其他竞买

人有更高报价时，将同时产生新的倒计时竞价时间，直至最后一个限时报价阶段没有更高报价为止，当前报价最高的竞买人即为买受人，该标的的竞价结束。

第九条、由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络拍卖发生故障（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障）以及被网络黑客恶意攻击，竞买人必须充分估计上述原因导致网络竞价不同于现场竞价所带来的风险，如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由竞买人承担。竞买人放弃因此类情形要求拍卖人及委托人承担任何赔偿责任的权利。

第十条、买受人应当按照约定在拍卖成交后签订《拍卖成交确认书》及支付拍卖价款（包括拍卖成交价款及约定的拍卖佣金），未按照约定签订《拍卖成交确认书》或支付拍卖价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

第十一条、以转账形式支付拍卖价款的，以全部价款划入拍卖人指定账户后（以到账为准）方可交割标的。

第十二条、应委托人要求拍卖标的撤拍时，拍卖人与竞买人应无条件服从，并各自承担由此产生的损失。

以上所有资料已阅，竞买人无异议。

竞买人签字：

日期：2022年 月 日

第八部分 文件范本

8.1 法人授权书范本（适用于非自然人）

法人授权书

致 拍卖有限公司：

本公司（即竞买人）特授权委任以下之现职员工，作为我方唯一全权代表，亲自出席参与贵方承办的“_____期拍卖会”拍卖会竞价，对该代表人所作出的竞价行为以及提供、签署的一切文书均视为符合本公司的合法利益和真实意愿，本公司愿为其行为承担全部责任。

竞买标的序号及名称：_____。

全权代表：_____，身份证号码：_____，

职务：_____，联系电话：_____，

有效期限：至_____年_____月_____日止（自本公司盖章之日起生效），

授权权限：全权代表本公司参与上述项目的（网络）竞价，负责竞买登记、竞价及提供与签署确认一切文书资料，以及递交的任何补充文件。

上述授权作出的一切行为均代表本公司的真实意愿，本公司对其行为所产生的结果全部负责。

特此授权证明。

竞买人名称：_____（法人公章）

法定代表人：_____（亲笔签名或签章）

联系电话：_____；传真号码：_____

生效日期：2022年____月____日

附：授权代表身份证复印件

8.2 法定代表人证明书范本（适用于非自然人）

法定代表人证明书

姓名：_____身份证件号：_____在我单位担任
职务，为我单位法定代表人。

特此证明

单位名称：_____（法人公章）

2022年__月__日

附：法定代表人身份证复印件

8.3 自然人授权书范本

授权书

xxx 拍卖有限公司：

本人（即竞买人）特授权委任以下人员，作为我方唯一全权代表，亲自出席参与贵方承办的“_____期拍卖会”的拍卖，对该代表人所作出的竞价行为以及提供、签署的一切文书均视为符合本人的合法利益和真实意愿，本人愿为其行为承担全部责任。

竞买标的序号及名称：_____。

全权代表：_____，身份证号码：_____，

联系电话：_____，

授权权限：全权代表本人参与上述项目的（网络）竞价，负责竞买登记、竞价及提供与签署确认一切拍卖文书资料，以及递交的任何补充文件。

有效期限：至 2022 年____月____日止（自本人签名之日起生效）。

上述授权作出的一切行为均代表本人的真实意愿，本人对其行为所产生的结果全部负责。

特此授权证明。

竞买人名称：_____（亲笔签名并加盖手印）

联系电话：_____ 传真号码：_____

生效日期：_____年____月____日

附：授权代表身份证复印件

8.4 拍卖成交确认书范本

拍 卖 成 交 确 认 书

拍卖人：xxxxxx 拍卖有限公司

合同编号：

签订地点：—

买受人：_____

签订时间：— 年 月 日

(证件号：_____)

买受人于____年__月__日在中拍网 paimai.caal23.org.cn 举行的_____期拍卖会上，通过中拍平台 paimai.caal23.org.cn 公开竞价成交下列拍卖标的租赁权，依照《中华人民共和国拍卖法》及有关法规的规定，双方签订成交确认书如下：

一、成交的拍卖物：

编号	拍卖标的序号及名称	租赁年限	成交价 (元/月)	佣金额 (元)	租赁合同总价 (元)
1			¥	¥	¥

二、本拍卖成交确认书生效后，买受人即应向拍卖人以转账/刷卡/现金方式支付拍卖物成交金额及佣金。

买受人预交的拍卖保证金¥_____元转作履约保证金，承诺在____年__月__日 17 时前付清佣金¥_____元。买受人逾期不付清款项，拍卖人应通知买受人在确定的期限内支付。买受人经通知后仍不能在确定的期限内支付的，则无权要求返还履约保证金。拍卖人经委托人同意对该项成交的拍卖物再行拍卖时，买受人应承担再行拍卖所产生的费用，再行拍卖成交金额低于原拍卖成交金额的，其差价由买受人负责支付。

三、《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《租赁合同》约定缴清相关费用。买受人按照约定履行上述义务后，由委托人书面通知我司不计利息原账户退回；买受人按照《租赁合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《租赁合同》有关违约责任条款执行。

四、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可以向 xxxx 人民法院起诉。

五、买受人办理的竞买登记手续及其提供的文件和资料为本确认书的有效组成部分；拍卖人在拍卖前宣布的拍卖规则，与本拍卖成交确认书有不同规定的，以本拍卖成交确认书的规定为准。

七、本拍卖成交确认书自双方签字盖章后生效。《拍卖文件》为本成交确认书组成部分，具同等法律效力。

买受人（盖章）：

拍卖人（盖章）：xxx 拍卖有限公司

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

电话：

电话：

地址：

地址：

8.5 支付通知书范本

支付通知书

根据____年__月__日拍卖人与买受人双方签订的《拍卖成交确认书》，现对拍卖款、佣金的支付确认如下：

买受人：_____（证件号：_____）

通过公开拍卖成功竞得以下物业租赁权

物业名称	租赁年限	拍卖成交价（元/首年）

《租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，履约保证金按《租赁合同》约定支付。

买受人需于____年__月__日17时前付清如下拍卖佣金（到账为准）

拍卖成交价（元/年）	应付拍卖佣金金额（元）	收款账户
		户名：xxxx 拍卖有限公司 开户行： 账号：

本通知书一式二份，自双方签字盖章后生效。

买受人：

拍卖人：xxxx 拍卖有限公司

授权代表：

传 真：

签订日期： 年 月 日