

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：佛山市三水区西南街道建设二路 3 号

《汇信美食娱乐广场》20 年经营权

合同编号： 2022205

拍卖会期数：（2022）-浩拍 1674 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：gdhhpm

公开拍卖文件目录

第一部分	拍卖公告	3
第二部分	拍品简介	4
第三部分	竞买须知	7
第四部分	其他拍卖要约和特别声明事项	11
第五部分	踏勘规则	12
第六部分	网络拍卖规则	13

第一部分 拍卖公告

租赁权网络拍卖公告（网络版）

受委托，定于2022年9月8日10时起通过淘宝网资产交易平台（网址 <http://zc-paimai.taobao.com>）举行（2022）-浩拍1674期网络拍卖会，对委托人承租的佛山市三水区西南街道建设二路3号《汇信美食娱乐广场》20年经营权进行公开拍卖，标的详细资料请登录我公司网站下载本期拍卖会《拍卖文件》。

有意竞买人可致电0757-88352727郭先生咨询详情；标的展示时间：2022年9月6、7日（电话预约），展示地点：佛山市三水区。

本次拍卖活动组织主体为依法成立的拍卖企业，拍卖活动适用《中华人民共和国拍卖法》管辖，买受人违约的须按照拍卖法第三十九条承担违约责任。

公司地址：佛山市禅城区华远东路19号（侨都大厦）10楼

公司电话：0757-88352727

网址：www.hhpm.cn 微信：gdhhpm

广东浩宏拍卖有限公司

2022年9月1日

第二部分 拍品简介

（一） 标的概况：

1、转让的经营权标的物为权属人（出租人）佛山市三水区汇信房地产有限公司所有，委托人承租标的物住址为位于佛山市三水区西南街道建设二路3号《汇信华府》1座商业中心部分（包括停车场及室外广场）及期附属设施，租赁物业产权总建筑面积为42604.46 m²，其中地上商业28214.94 m²，附属配套设施包括但不限于配套停车位594个（其中地下停车场车位447个、路面停车位147个）、室内外广告位、大堂及内外广场、临时铺位、架空层楼顶空间等。租赁期至2041年12月31日，目前计租面积为28214.94 m²，租金22元/m²。其他租赁约定等条款详见委托人出具的《汇信华府商业物业承租合同》。

2、委托人已将商铺进行出租（分租）经营，其中商铺已出租面积为14399.8 m²、首年租金+物管费收入约104万元，临租商铺已出租面积为1692 m²。详细分租经营情况详见委托人出具的《汇信广场出租商铺清单》。

3、本项目转让包括配套中央空调、排油烟、燃气、消防等设施的使用权，详见委托人提供的《汇信广场主要设备清单》。

（二） 转让内容：

本次转让项目为位于佛山市三水区西南街道建设二路3号《汇信美食娱乐广场》20年经营权（具体开始时间以最终签订租赁权转让合同起计算，租赁期至2041年12月31日），经营权内容包括分租商户租约的收益、达到正常运营状态的固定资产（包括已装修的天花墙体、钢结构、外立面、电梯、中央空调、高低压配电、光纤宽带、一二次消防、智能化、燃气、给水、排污、排油烟、物管中心所有固定资产）的使用权。

（三） 转让条款：

以价高者得的形式确定受让人，起拍价为人民币4000万元。因买受拍卖物所需缴纳或产生的税费（包括但不限于买卖双方所需缴纳的税金和费用，以及存在或可能存在的欠税/费）全部由委托人承担。委托人在买受人付清拍卖款项后30天内协助买受人完成相关变更及移交手续。

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. 中华人民共和国境内具有独立承担民事行为能力的自然人或登记注册具有独立法人资格、具有有效的营业执照的企业、其他组织（法律另有规定者除外）；
2. 无条件遵守拍卖限制性规定；
3. 国家法律、法规规定不能参加拍卖，有违约行为的除外。

二、拍卖标的展示

1. 展示时间：2022年9月6、7日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：广东省佛山市三水区。
4. 展示方式：

(1)意向人提前电话预约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=履约保证金。
2. 缴纳方式：按淘宝网资产交易平台支付规则缴纳。
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);《经营权转让合同》统一由委托方与买受人约定时间签署,并在签署完成后按《经营权转让合同》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,履约保证金由我司转至委托人;买受人按照《经营权转让合同》约定期限完成交接工作,逾期的视为违约并按照《经营权转让合同》有关违约责任条款执行。

四、竞买资格确认

竞买人须登录淘宝网资产交易平台(网址 <http://zc-paimai.taobao.com>) 实名注册并申请参拍。

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) 本次拍卖采用网络竞价,淘宝网资产交易平台(网址 <http://zc-paimai.taobao.com>);

(3) 网络竞价设自由竞价和限时竞价两个阶段进行,自由竞价阶段为24小时,自由竞价结束后限时竞价(每次应价限时5分钟)开始,至5分钟限时内无人再出价即为拍卖成交,最高出价竞买人为买受人。

(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) 《经营权转让合同》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《经营权转让合同》、缴纳拍卖佣金、按淘宝拍卖平台收费标准支付软件服务费（现行软件服务费收费标准如下：），并按照《经营权转让合同》所约定的条款向产权单位付清款项。

系统成交价（人民币）	优惠后收费标准
不超过 1000 万元的部分（含 1000 万元）	系统成交价金额的 1%
超过 1000 万元以上的部分	系统成交价金额的 0.5%

（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 300 万元（或按约定金额）以转账方式划入拍卖人指定账户；

拍卖佣金账户：

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。

（3）买受人须按照《经营权转让合同》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《经营权转让合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《经营权转让合同》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

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。

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《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。

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《经营权转让合同》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，《经营权转让合同》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转至委托人。

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《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。

第五部分 踏勘规则

- 1、 请按我公司与您（贵公司）所预约的时间准时到达预定地点。
- 2、 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。
- 3、 现场踏勘过程请遵循我公司带队人员的指引及安排。
- 4、 踏勘现场请勿高声喧哗，以免影响他人。
- 5、 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。
- 6、 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。
- 7、 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。
- 8、 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。
- 9、 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。
- 10、 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。

第六部分 网络拍卖规则

第一条、为了规范拍卖人通过网拍平台：淘宝网资产交易平台（网址 <http://zc-paimai.taobao.com>）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、淘宝网资产交易平台（网址 <http://zc-paimai.taobao.com>）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，凭有效证明文件提交拍卖人办理竞买手续及网上竞拍手续，通过资格审核的取得竞买资格。

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、竞买人一旦进入淘宝网资产交易平台（网址 <http://zc-paimai.taobao.com>）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【同时拍】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。