

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：中山市置达发展有限公司及其属下
民众加油站所有的两宗土地及附属
设施租赁权（三年）

委托人：中山市置达发展有限公司

合同编号：2023023

拍卖会期数：（2023）-浩拍 1877 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：0757-82301541 传真：0757-82306257

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

第一部分 拍卖公告

加油站租赁权网络拍卖公告

受委托，定于 2023 年 2 月 23 日 10 时通过中拍平台 <https://paimai.caal23.org.cn> 举行网络拍卖会，对中山市置达发展有限公司及其属下民众加油站所有的两宗土地及附属设施租赁权（三年）进行公开拍卖，首年租金起拍价：925.82 万元。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》。

一、竞买人资格

（一）竞买人须为中华人民共和国境内存续经营、具备独立承担民事行为能力、有一年以上成品油零售经营资质的企业法人。被列入经营异常或失信的企业、或被中国邮政集团有限公司及属下子公司列为黑名单的或与其存在经济纠纷的，不得参与本项目租赁权公开招租。

（二）竞买人对标的之性质、现状自行调查（包括但不限于实地考察、查档、咨询等方式），知悉标的现状、政府规划、改造要求，愿意参与标的租赁权公开招租，竞买人一旦缴纳拍卖保证金即视为竞买人已知悉标的上述情况。

（三）竞买人须出具承诺书，若竞得租赁权的，承诺在中山市邮政储蓄银行开立对公结算账户并且通过该账户缴纳租赁合同履约保证金和支付租金。

（四）五年内（截至 2022 年 12 月 31 日）有发生过重大及以上安全生产事故，或者有违反国家法律、法规相关规定的，不得参加本次租赁权公开招租。

二、竞买资格确认

（一）竞买人须在 2023 年 2 月 22 日 17 时前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、成品油零售经营资质证书或对应成品油的危险化学品经营许可证、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。

（二）办理时间和地点：

1、竞买人须于 2023 年 2 月 22 日 17 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 2023 年 2 月 22 日 17 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。**特别提示：原承租人不享受免租期。**

注：参拍人、缴款人及承租人身份信息必须保持一致。

三、拍卖保证金

（一）拍卖保证金金额为 200 万元。合同履行保证金按照第九部分《加油站租赁合同范本》所约定的条款收取。

（二）缴纳方式：银行转账

2023 年 2 月 22 日 17 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：转账备注栏须注明加油站拍卖保证金

四、标的展示

标的展示时间：2023 年 2 月 16-17 日（提前预约）。

展示地点：广东省中山市标的所在地。

五、联系方式

广东浩宏拍卖有限公司

总公司地址：广东省佛山市禅城区华远东路 19 号 10 层

中山分公司办公地址：中山市黄圃镇健富路 3 号

联系电话：0757-82301541 郭先生 13702938184

注：纸媒拍卖公告刊登于 2023 年 2 月 13 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	证载土地面积(m ²)	土地证号	建筑面积(m ²)	房产证号	土地性质	出租面积(m ²)	土地用途	租期	年递增率	免租期(天)
1	中山市置达发展有限公司及其属下民众加油站所有的两宗土地及附属设施租赁权(三年)	3272.7 3333.33	粤(2018)中山市不动产权第0255104号 中府国用(2000)第080197号	--	--	出让	详见竞买人须知	商业	3年	2%	30

竞买人资格条件:

- 1、竞买人须为中华人民共和国境内存续经营、具备独立承担民事行为能力、有一年以上成品油零售经营资质的企业法人。被列入经营异常或失信的企业、或被中国邮政集团有限公司及属下子公司列为黑名单的或与其存在经济纠纷的,不得参与本项目租赁权公开招租。
- 2、竞买人对标的之性质、现状自行调查(包括但不限于实地考察、查档、咨询等方式),知悉标的现状、政府规划、改造要求,愿意参与标的租赁权公开招租,竞买人一旦缴纳拍卖保证金即视为竞买人已知悉标的上述情况。
- 3、竞买人须出具承诺书,若竞得租赁权的,承诺在中山市邮政储蓄银行开立对公结算账户并且通过该账户缴纳租赁合同履约保证金和支付租金。
- 4、五年内(截至2022年12月31日)有发生过重大及以上安全生产事故,或者有违反国家法律、法规相关规定的,不得参加本次租赁权公开招租。

竞买人须知:

- 1、两宗土地及附属设施作为一个完整租赁权拍卖标的,租赁权买受人的一切经营活动应遵守法律法规及政策规定,租赁权买受人须及时依法办理《营业执照》《成品油零售经营批准证书》《危险化学品经营许可证》《防雷许可证》及其他有关证照的申请、变更等相关手续。上述相关证照能否办理及办理所需时间等风险由租赁权买受人承担,相关费用由租赁权买受人负责。
- 2、租赁权买受人承担租赁经营期间的消防、设备、用电等安全责任,承担有关环保、安全、工商、税务等各方面的责任和费用,严格遵守《安全生产法》《消防法》《广东省安全生产条例》等法律法规。
- 3、租赁权买受人须于拍卖成交之日起30日内与出租人签订租赁合同和按约定办理标的物移交手续(因出租人原因延误交付的,租赁时间将顺延,实际经营期仍为36个月),具体以委托人正式通知时间为准(此项解释权在委托人)。
- 4、出租土地部分已纳入省道S111中山段(洪奇沥大桥-中山港大桥段)改建工程土地征收范围(详见对应征地红线图),承租人不得在已征收土地上加建任何建构物否则自行承担相应损失;改建工程施工期间承租人须配合施工单位,不得阻扰施工或占用已征收土地。
- 5、标的现仍由原承租人临时经营使用中,竞买人拍得租赁权后,委托人于租赁期起始日前按现状将加油站移交给租赁权买受人,委托人组织租赁权买受人与原承租经营方的新旧对接工作。移交后,双方签署《移交确认书》。但鉴于原租户仍未搬离,除上述约定时间外,如因租赁标的的性质、现状、用途、委托人与原租户纠纷问题未解除,委托人有权采取任何措施处理原租户事宜,均不视为违约。租赁权买受人应允许委托人以实际收回加油站的时间三天内交付,若超过约定交付期后一个月仍未能交付的,委托人和租赁权买受人均有权通知对方解除合同,若委托人通知解除的,委托人应向租赁权买受人按LPR标准支付缴纳保证金起至退回保证金止期间的违约金。若租赁权买受人通知解除的,委托人无息退回履约保证金,双方互不追究其他任何责任。
- 6、《加油站租赁合同》已经详细写明权利义务及注意事项,请竞买人仔细阅读并提前了解情况,一旦参与竞买,即视为已经知悉并接受相关条款约束。

二、招租标的概况

1、民众加油站位于中山市民众镇黑沙管理区路边上，两宗用地证载占地面积分别为：3333.33 和 3272.7 平方米，地上建构筑物约为 708 平方米均无不动产登记。出租土地部分已纳入省道 S111 中山段（洪奇沥大桥-中山港大桥段）改建工程土地征收范围，其中纳入征地面积分别为 927.6 和 1080.1 平方米，部分建构筑物位于征地红线内（详见对应征地红线图）。

中山市民众加油站				
一、房屋建筑物建筑面积为 708 m ²				
序号	建筑物名称	结构形式	数量	备注
1	办公用房	钢筋混凝土	1 层	包括办公室、便利店区域、仓库
2	加油亭	钢筋混凝土	1 个	
3	绿化带	砼基础	1 条	
4	广告标识牌	/	1 个	
5	员工房	钢筋混凝土	1 层	
6	卫生间	钢筋混凝土	1 层	
7	发电房	钢筋混凝土	1 层	
二、设备设施如下				
序号	设备名称	结构形式	数量	备注
1	柴油罐	50 立方、单层卧室埋池	2 个	
2	汽油罐	50 立方、单层卧式埋地	2 个	95#、92#汽油各 1 个
3	加油机	税控防爆型	4 台	
4	加油枪	流量小于 60L/min	24 支	
5	消防沙池	/	1 个	

另附：土地征收相关告知函、征地红线图等

2、标的现仍由原承租人临时经营使用中，竞买人拍得租赁权后，委托人于租赁期起始日前按现状将加油站移交给租赁权买受人，委托人组织租赁权买受人与原承租经营方的新旧对接工作。移交后，双方签署《移交确认书》。但鉴于原租户仍未搬离，除上述约定时间外，如因租赁标的的性质、现状、用途、委托人与原租户纠纷问题未解除，委托人有权采取任何措施处理原租户事宜，均不视为违约。租赁权买受人应允许委托人以实际收回加油站的时间

三天内交付，若超过约定交付期后一个月仍未能交付的，委托人和租赁权买受人均有权通知对方解除合同，若委托人通知解除的，委托人应向租赁权买受人按 LPR 标准支付缴纳保证金起至退回保证金止期间的违约金。若租赁权买受人通知解除的，委托人无息退回履约保证金，双方互不追究其他任何责任。

（三）租赁条件：参见加油站租赁合同范本，《加油站租赁合同》已经详细写明权利义务及注意事项，请竞买人仔细阅读并提前了解情况，一旦参与竞买，即视为已经知悉并接受相关条款约束。如有变更和补充，需经委托人同意，并以委托人和买受人签订的正式合同条款为准。

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

（一）竞买人须为中华人民共和国境内存续经营、具备独立承担民事行为能力、有一年以上成品油零售经营资质的企业法人。被列入经营异常或失信的企业、或被中国邮政集团有限公司及属下子公司列为黑名单的或与其存在经济纠纷的，不得参与本项目租赁权公开招租。

（二）竞买人对标的之性质、现状自行调查（包括但不限于实地考察、查档、咨询等方式），知悉标的现状、政府规划、改造要求，愿意参与标的租赁权公开招租，竞买人一旦缴纳拍卖保证金即视为竞买人已知悉标的上述情况。

（三）竞买人须出具承诺书，若竞得租赁权的，承诺在中山市邮政储蓄银行开立对公结算账户并且通过该账户缴纳租赁合同履约保证金和支付租金。

（四）五年内（截至 2022 年 12 月 31 日）有发生过重大及以上安全生产事故，或者有违反国家法律、法规相关规定的，不得参加本次租赁权公开招租。

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：2023 年 2 月 22 日 17 时；

（二）展示时间：2023 年 2 月 16 日-2023 年 2 月 17 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 200 万元。合同履约保证金按照第九部分《加油站租赁合同范本》所约定的条款收取。

（二）缴纳方式：银行转账

2023 年 2 月 22 日 17 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：转账备注栏须注明加油站拍卖保证金

（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）；《加油站租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，并在签署完成后按《加油站租赁合同》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，由委托人书面通知拍卖公司，拍卖履约保证金由拍卖公司转至委托人转作租赁合同履约保证金；买受人按照《加油站租赁合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《加油站租赁合同》有关违约责任条款执行。

四、竞买资格确认

（一）竞买人须在2023年2月22日17时前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、成品油零售经营资质证书或对应成品油的危险化学品经营许可证、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。

（二）办理时间和地点：

1、竞买人须于2023年2月22日17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2023年2月22日17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。**特别提示：原承租人不享受免租期。**

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) 2023年2月23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。

首年租金起拍价为人民币925.82万元，加价幅度为5万元/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）到指定地点签订《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) 《加油站租赁合同》自拍卖成交之日起30日内由委托方与买受人签署，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《加油站租赁合同》、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《加油站租赁合同》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之日起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；买受人拍卖佣金以首年租金成交价按阶梯累加，标准详见下表：

序号	首年租金成交价计费区间	拍卖佣金费率
1	50万元（含50万元）以下	2.0%
	50万元至100万元（含100万元）	1.5%
	100万元至300万元（含300万元）	0.5%
	300万元至500万元（含500万元）	0.3%
	500万元至1000万元（含1000万元）	0.1%

	1000 万元以上	0.01%
2	原租户成交佣金按中标费率的 5 折收取。	

(三) 买受人须按照本拍卖文件第九部分《加油站租赁合同》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、租赁履约保证金等；拍卖履约保证金 200 万元自签订《加油站租赁合同》之日起三个工作日内由拍卖人划至委托人指定账户作租赁履约保证金的一部分（详见租赁合同条款）。

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《加油站租赁合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《加油站租赁合同》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，买受人不得以任何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）全部按照拍卖文件第九部分《加油站租赁合同》相应约定执行。

四、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》，并自拍卖成交之日起 30 日内按委托人通知时间与委托人签订《加油站租赁合同》等，其他相关费用按《拍卖文件》《加油站租赁合同》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《加油站租赁合同》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。

第五部分 拍卖工作日程安排

序号	事 项	时 间
1	公告时间	2023 年 2 月 13 日
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 2023 年 2 月 22 日 17 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：2023 年 2 月 16 日-2023 年 2 月 17 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	2023 年 2 月 22 日 17 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	报名登记时间及方式	截止时间：2023 年 2 月 22 日 17 时 报名方式：截止时间前登录中拍平台以竞买人名义完成实名注册并申请参拍；享有优先权的竞买人须在截止时间前完成注册并申请参拍，同时需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》。
6	拍卖会举行时间及地点	时间：2023 年 2 月 23 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：拍卖结束次日 17 时前。 地点：中山市东区博爱六路 76 号中国邮政集团有限公司中山市分公司或按约定。 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《加油站租赁合同》所约定的时间向产权单位付清相关款项。
9	租赁合同签订及移交	拍卖成交之日起 30 日内由委托人通知买受人办理。

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。

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（现场/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：2023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）

2023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（现场/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 2023 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	首年成交价 (元)	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、《加油站租赁合同》由委托方与买受人签署，并在签署完成后按《加油站租赁合同》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《加油站租赁合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《加油站租赁合同》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）

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

第九部分 加油站租赁合同范本

甲方(出租方): 中山市置达发展有限公司

地址: 中山市石岐区悦来南路悦华街1号2楼

法定代表人(负责人): 陆敏

统一信用代码: 91442000712313654E

乙方(承租方): _____

地址: _____

法定代表人: _____

授权代表: _____ 身份证号码: _____

统一信用代码: _____

鉴于:

甲方是位于中山市民众镇黑沙管理区【民众加油站】加油站的产权人,依法拥有加油站、两宗土地及地上附属设施的产权:

土地1:[权属人:中山市置达发展有限公司,不动产登记证号:粤(2018)中山市不动产权第0255104号,土地用途:商业,土地面积:3272.7 m²]

土地2:[权属人:中山市置达发展有限公司民众加油站,土地使用权证号:中府国用(2000)第080197号,土地用途:商业,土地面积:3333.33 m²]

乙方在参加公开招租及签订本合同前已经对上述两个加油站进行调查(包括但不限于实地考察、查档、咨询等方式),已充分知悉与加油站有关的各项现状及政府规划、改造要求等前提下参加公开招租投标及签订本合同,愿意租赁上述两个加油站。在签订本合同时,对于所租赁加油站的性质、现状和限制经营范围以及原承租方的经营情况(包括对外销售加油储值卡或同类产品),乙方已知悉和认可,并愿意承担全部瑕疵及风险,如乙方据此拒接交接,则视为乙方违约。另外,乙方确保租赁时间和租金与上一个租期无缝衔接,如因租赁加油站的性质、现状、限制经营范围、与原租户纠纷等问题,致使乙方无法实现租赁使用目的,甲方不构成违约,经乙方书面提出,甲方无息退回履约保证金,双方终止本合同;或乙方同意顺延承租,至无法实现租赁使用目的的情况消除后起算租赁时间。

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定,经甲乙双方协商一致,现就有关加油站租赁事宜达成如下条款,以资共同遵守。

一、 租赁标的

本合同租赁标的为上述民众加油站的房地产及附属设施设备的使用权。

二、 租赁期限

租赁期限为 36 个月（含免租期。免租期为 30 个日历天，如原加油站租赁人拍得经营权的，则无免租期），以实际交付时间开始计算，初定交付时间为 2023 年 X 月 X 日 0 时 0 分。乙方确保租赁时间和租金与甲方通知交付时间无缝衔接，即甲方通知交付乙方须马上接手，否则租金自通知之日起计算。

租赁期限到期后，合同终止。

三、 履约保证金

（一）乙方需缴纳履约保证金（首年成交价 3 个月租金）人民币 XXX 整（小写：XXX 元）给甲方，该等保证金应当自签订本合同之日起 7 个工作日内支付给甲方【其中人民币贰佰万元整由乙方此前支付给拍卖行的拍卖保证金抵扣，该等拍卖保证金由拍卖行在本合同签订之日起三个工作日内支付给甲方，剩余人民币 xxxx 万元由乙方另行支付】由甲方开具履约保证金收据给乙方，逾期未缴纳的，甲方有权解除合同。

乙方将履约保证金支付至以下账户：

【户名：_____】

【开户行：_____】

【账号：_____】

（二）合同期内，乙方违反合同约定时，甲方有权直接扣除相应履约保证金，乙方须于保证金被扣除后五日内重新补足，否则甲方有权采取相应措施要求乙方补足履约保证金。合同期满或解除，在乙方无任何违约且完好归还加油站（乙方需在合同终止之日起 5 天内注销加油站营业执照，并配合甲方指定的新承租方办理相关证照的换证手续，否则乙方需向甲方支付每日 5000 元违约金），办理完毕全部交接事宜，签署《移交确认书》后 30 天内无息退回乙方。

四、 租金收取及发票开具方式

（一）租金以预付方式支付，即本月预付下一月。计租首月租金（包括免租期满当月剩余计租天数折算的租金以及首个计租的整月月租金）应于本合同签订之日起 7 个工作日内支付完毕（以此类推）。

除首年（首期）租金外，其余年份（每期）的租金在上一年（期）租金的基础上递增 2%。

租金计算表	
租赁期限	月租金额（币种：人民币）元

	小写	大写
第一年：实际计租之日起至 xx 年 xx 月 xx 日		
第二年：上一年到期日起至 xx 年 xx 月 xx 日		
第三年：上一年到期日至 xx 年 xx 月 xx 日		

(二) 本合同约定租金为含税金额，租赁期间，需要缴纳的税费，由甲乙双方按《中华人民共和国税法》及有关规定，各自承担。

(三) 月租金按以下比例划分，甲方于每月 20 号前开出当期相应增值税专用发票。

油站名称	专营权比例	房屋租赁比例	设备租赁比例
民众加油站	80%	10%	10%

(四) 乙方将本合同项下应付款项支付至甲方指定如下账户：

【户名：_____】

【开户行：_____】

【账号：_____】

(五) 特别规定

租赁期间，因规划道路施工、扩展、修路桥或加油站及其设施设备修复、改建、扩建、重建等影响加油站正常营业的，不减免乙方停业或受影响期间的租金，不延长租赁期限。

五、加油站的交付

甲方于租赁期起始日前按现状将加油站移交给乙方，甲方组织乙方与原经营方的新旧对接工作。移交后，甲、乙双方签署《移交确认书》。但鉴于原租户仍未搬离，双方同意除上述约定时间外，如因租赁标的的性质、现状、用途、甲方与原租户纠纷问题未解除，甲方有权采取任何措施处理原租户事宜，均不视为违约。乙方应允许甲方以实际收回加油站的时间三天内交付，若超过约定交付期后一个月仍未能交付的，甲方和乙方均有权通知对方解除合同，若甲方通知解除的，甲方应向乙方按 LPR 标准支付缴纳保证金起至退回保证金止期间的违约金。若乙方通知解除的，甲方无息退回履约保证金，双方互不追究其他任何责任。

六、乙方经营特别约定

(一) 乙方应合法经营，乙方一切经营活动应遵守法律法规及政策规定。乙方应在加油站成立对应的独立的企业法人或分公司开展该加油站有关的经营管理活动，并及时依法办理《营业执照》、《成品油零售经营批准证书》、《危险化学品经营许可证》、《防雷许可证》及其他有关证照的申请、变更等相关手续。上述相关证照能否办理及办理所需时间等风险由乙方承

担,相关费用由乙方支付,甲方对此不承担任何责任,不减免乙方租金。

(二)乙方应独立经营,未经甲方书面同意,乙方不得将加油站转租,或以合租、合作、合营等其他任何方式交给第三方经营。乙方如违反本条约定则视为乙方根本违约,甲方有权单方解除合同,没收履约保证金,已收租金不予退还。

七、 甲方权利义务

(一)甲方有权按本合同的规定收取租金和履约保证金。

(二)租赁期限内,甲方不得将加油站再转租给其他第三方经营。

(三)甲方将加油站及现有设备、设施提供给乙方在租赁期内使用,并经乙方核对验收。

八、 乙方权利义务

(一)乙方经营期间所需的全部资金、应缴纳的各项税费由乙方自行解决,一切债权债务由乙方负责,与甲方无关。

(二)乙方经营必须遵守国家法律法规及地方政府政策,承担有关环保、安全、工商、税务等各方面的责任,并对安全工作负全面责任,必须严格遵守《安全生产法》《消防法》《广东省安全生产条例》等法律法规,建立加油站安全管理制度,做好安全防火工作,对各类消防器材应经常检查,定期保养维修。如发生安全责任事故的,一切经济法律责任由乙方承担。造成甲方损失的,甲方有权要求赔偿或修复重建。

(三)未经甲方书面同意,乙方不得对物业主体结构及配套设施设备进行改建、拆建或扩建,不得建设包括但不限于居住建筑(含宿舍)、商住楼和娱乐等设施。如确因经营需要应征得甲方书面同意,其费用由乙方承担,租赁期满后乙方所建的建筑及设施无偿归甲方所有,乙方无权因此向甲方主张任何补偿。

(四)租赁期间,乙方有权独立自主经营。乙方应合理保管、使用甲方所交付的经营资产,负责日常维修保养。合同期满,应全部完好交回甲方,如有损坏,应负责维修并赔偿给甲方造成的损失。

(五)乙方有权依法在加油站建筑物、配套设施设备上使用乙方自有标志,依法设置广告,因乙方广告内容或广告牌设置导致人身财产损害时,由乙方承担相关赔偿责任。乙方应在本合同解除或终止之日起5日内负责清理所有乙方标志、广告,逾期不清理自有标志及广告的,甲方有权自行清理,全部清理费用由乙方承担。

(六)租赁期内,乙方不得以加油站的名义对外融资,不得将加油站的证照、土地、地上建筑、设施设备等整体或拆分对外出租、转让,也不得设置任何形式的担保,不得改变用途,否则甲方有权单方解除合同,没收履约保证金,已收租金不予退回。

(七) 乙方必须自费为加油站及站内所有相关资产设备购买财产险及公众责任险。

(八) 乙方根据需要, 在同等条件下优先录用原经营方职工。

九、 合同的解除、终止和归还

(一) 有下列情形之一的, 合同终止, 双方互不承担违约责任(政府如有相关补偿归甲方所有):

1、加油站被依法列入政府拆迁、征收、征用、征地、提前收回土地范围而导致加油站无法继续经营的, 乙方同意在甲方发出收回该加油站通知之日起30日内无条件撤离, 应收租金计算至乙方完全迁出该加油站之日止(如不足一个月, 按实际租赁天数折算)。

2、加油站部分土地被依法列入政府拆迁、征收、征用、征地、提前收回土地范围, 或用地红线外的围墙被政府责令拆除, 对加油站的经营虽有影响, 但不足以导致加油站停止营业的, 租赁期限和租金维持不变。

3、因地震以及其他自然灾害、突发公共事件等不可抗力致使加油站毁损、灭失或造成其他损失的。

(二) 租赁期间, 除本合同约定外, 乙方有下列情形之一的, 甲方有权单方解除合同收回加油站, 没收履约保证金、已收租金不予退还, 并要求乙方赔偿损失:

1、乙方不按照约定支付租金达 30 日以上的;

2、擅自改变加油站用途的;

3、擅自拆改变动或损坏物业主体结构及配套设施设备或未经甲方书面同意擅自改建改造的;

4、擅自将加油站全部或部分转租、分租、转借给第三人的;

5、利用加油站对外融资、设置担保的;

6、违反本合同其他约定的。

(三) 合同终止或提前解除, 加油站上一切形成附合的装饰装修和有关配套设施设备无偿归甲方所有, 乙方不得拆除或破坏。甲方无需对乙方的投入作任何补偿。

(四) 租赁终止之日, 乙方需清退全部工作人员及物品、标志、招牌离场, 将加油站清扫干净、完好(可正常营运)交还给甲方。

(五) 逾期撤场的, 甲方按当年租金标准的双倍按日收取违约金直至搬迁之日, 且甲方有权从履约保证金中直接扣除, 不足部分有权继续向乙方追偿。

(六) 乙方租期届满之日(xx年xx月xx日)前应做好交接准备, 并于xx年xx月xx日零时前退场并完成新旧承租方交接工作。如因乙方原因导致交接工作未完成或新承租方无法入

场,乙方应赔偿新承租方所有经营可得利益。每拖延一日按日租金标准十倍向甲方支付违约金。

(七)乙方收取客户预存加油费用的,租期届满前应将客户未使用完的费用全额退还,乙方未妥善处理退费问题所引起的相关责任和后果由乙方自行承担。

十、违约责任

(一)在租赁期内,任何一方无故擅自终止履行合同,视为违约。如乙方违约,乙方所交付的履约保证金及租金甲方不予退还,甲方有权解除合同,收回加油站;如甲方违约,除退还剩余租金外,需双倍退回履约保证金给乙方,对乙方其他投入或预期利益损失不作另行赔偿。

(二)乙方逾期或不足额交纳租金的,则每日按欠缴金额的万分之六计收违约金至付清之日。逾期30天未交的,甲方有权单方解除合同,没收履约保证金,收回加油站另行处置。

(三)任何一方其他违约行为造成对方损失的,应赔偿守约方损失。

十一、其他事项

(一)甲、乙方对在履行本合同过程中而知悉的对方的商业秘密,负有保密义务。

(二)本合同项目的拍卖文件及相关的澄清文件为签订本合同的依据,作为本合同附件,均为合同有效组成部分。合同与附件之间内容应认为是互为补充和解释,但如有模棱两可或相互矛盾之处,以时间在后的文本为准。

(三)凡因本合同发生的或与本合同有关的一切争议,双方应尽最大诚信协商解决,协商不成,可提请甲方所在人民法院管辖并解决。

(四)本合同于2023年__月__日在中山市东区博爱六路76号邮政公司大楼签订。本合同壹式__份,甲、乙双方各执__份,具有同等法律效力,自双方签字盖章之日起生效。未尽事宜双方签订补充协议解决。

(以下无正文,转盖章页)

甲方(盖章):

法定代表人/授权代表签字:

日期:

乙方(盖章):

法定代表人/授权代表签字:

日期: