竞买须知

广东浩宏拍卖有限公司（简称：我司）遵循公开、公平、公正，维护拍卖当事人合法权益的原则，根据《中华人民共和国拍卖法》及相关法律、法规制定本《竞卖须知》，敬请各竞买人对自己执行本规则的行为负责。

一、竞买人资格确认：

（一）竞买人：本场拍卖会的竞买人指竞买物业租赁权意向的承租人，是指向我司缴纳了竞买保证金，并办理了竞买登记手续，取得拍卖会竞买资格的法人、组织。资格要求：

竞买人资格：（1）承租方须为在中华人民共和国境内依法注册并有效存续满 5 年的独立法人，注册资本不低于人民币 500 万元。报名时需提供有效期内的营业执照，意向承租方成立时间及注册资本以报名时提供的营业执照信息为准；如营业执照未列明，则以报名时提供的国家企业信用公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）“企业信用信息公示报告”所载信息为准，且“企业信用信息公示报告”查询结果截图须显示查询时间在信息公告期内。

（2）意向承租方须取得地域范围包含广州市的《快递业务经营许可证》，报名时须提供有效期内证书。

（3）承租方须具备高校快递服务经营经验，须提供自 2023 年 1 月 1 日（以合同签订时间为准）起至信息公告期满之日止，在高校校园内实际经营快递服务的经验不少于 3 个。需提供与高校签订的合同复印件，以及快递末端网点备案回执。其中合同的签订主体、快递末端网点备案回执中开办者信息中的企业法人（分支机构），需与意向承租方一致；快递末端网点备案回执的“快递末端网点信息”栏中，网点名称需明确标注为意向承租方开办。

（4）出租方过往租赁项目中，存在拖欠租金、未按租赁合同履约、提前退租等不良行为的原承租单位，且已被出租方纳入不予合作名单，不得参与本次竞拍报名。

（5）竞买人须具有良好的社会信誉、商业信用，在经营活动中没有违法及失信记录。包括：

①未被“国家企业信用信息公示系统”中“行政处罚信息、列入经营异常名录信息、列入严重违法失信名单（黑名单）”。【提供“国家企业信用信息公示系统”查询结果截图，查询结果须显示查询时间在公告期内】

②未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）严重失信主体名单、经营（活动）异常名录、重大税收违法失信主体名单。【提供“信用中国”查询结果截图，查询结果须显示查询时间在公告期内】

（6）本项目不接受联合体参与竞租。

（二）拍卖标的：本场拍卖会的拍卖标的指委托方将所属的物业委托我司对外进行公开招租（所拍卖之物仅是租赁权，买受人在约定时间内拥有对该物业的使用权）我司据此作为租赁权标的进行公开拍卖。

（三）竞买保证金：竞买人办理竞买登记时，需将竞买保证金按规定时间缴纳至我司指定银行账户（以实际到账为准）。

1.拍卖成交的，买受人的该竞买保证金将转为履约保证金。买受人（承租人）须与委托方（出租人）签订《租赁合同》及缴纳租赁押金及拍卖佣金（即首月租金价）后，凭签订的《租赁合同》原件向我司办理退还竞买保证金事宜，我司据此将竞买保证金不计利息原路原额退回给买受人。

2.因拍卖标的撤拍或未竞买成交的，拍卖会后该保证金由我司在5个工作日内不计利息原路原额退回给竞买人。

（四）竞买登记手续：保证金付款凭证原件、有效证照复印件、法定代表人证明书原件、授权书原件、法定代表人和被授权人身份证复印件（以上资料提供复印件需加盖公章）；个人竞买需提供身份证（复印件需签名印指模）及相关的证明资料电子扫描件。竞买人在约定时间内办理网络竞买登记手续，具体登记手续详见《广东省公共资源交易中心竞买人操作手册》，操作流程：

1.注册：首次参与竞买的竞买人登录交易平台，需在“广东省公共资源交易中心（https://mall.gdaee.com.cn/page/index）”点击“注册”，完成注册后，方可进行报名和缴纳保证金等操作。

2.标的报名：登录交易平台——选择“公共资源”类别——在标的物页面中点击“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.标的保证金缴纳：在2026年11月13日16:00前（逾期不予受理）将竞买保证金以转账方式划入拍卖人指定账户（以实际到账为准，汇款时备注标的序号或标的名称）【户名：广东浩宏拍卖有限公司，账号：803880100028032， 开户银行：广东华兴银行佛山分行 】。竞买人线下转账成功后，按照《广东省公共资源交易中心竞买人操作手册》填写缴纳保证金信息并上传缴纳凭证（上传的附件为竞买登记提供的资料电子扫描件）。

（五）竞买登记风险提示：竞买登记是指意向竞买人线下缴纳竞买保证金、网上注册、网上报名提交资料（须拍卖人审核）及网上提交保证金缴纳凭证（须拍卖人审核）全部事项，意向竞买人应注意线下缴纳竞买保证金的截止时间。竞买登记截止时间是指完成竞买保证金缴纳凭证上传的截止时间。提示意向竞买人应尽早办理竞买登记中的全部事项，如在临近截止时间前办理其事项，可能出现银行到账延迟、保证金缴纳时间超时，办理报名资料上传、竞买保证金缴纳凭证上传事项，可能会出现系统到时间自动关闭程序，拍卖人无法进行审核的情况，出现上述情况，拍卖人有权判定意向竞买人不符合竞买资格，无权参加本场拍卖会。

二、 我司声明：

拍卖标的所有权或处置权在委托方，我司接受委托对标的现状进行拍卖，依照委托方提供资料及要求，披露标的相关信息（包括：文字、图表、新闻载体等）均为参考性意见，因此我司对拍卖标的品质不承担瑕疵担保责任，对委托方提供的资料不作任何承诺与担保。拍卖标的的内容、已知瑕疵及竞买人须承担的风险，我司已于拍卖前向竞买人以本期拍卖会《竞买须知》、《拍卖标的特别告知及说明》、《租赁合同》方式履行告知义务。拍卖标的有可能存在委托方和我司均未知的瑕疵，该风险由竞买人承担，因此竞买人务必在竞买前到相关部门、拍卖标的现场考察并查阅相关资料，对拍卖标的的品质及存在风险等有明确了解。确认自身确有能力接受相关约定方可应价，一旦应价，即视作竞买人接受本《竞买须知》及《拍卖标的特别告知及说明》、《租赁合同》的各项约定。

三、 拍卖程序：

在拍卖前、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”（以下简称交易平台，网址：https://mall.gdaee.com.cn/page/index）上完成网络报名手续及缴纳竞买保证金的竞买人方可参加本次拍卖会（逾期不予受理），请各位竞买人认真阅读本《竞买须知》以及有关变更和补充材料。

（一）网络竞价开始时间：2026 年 11 月 17 日 10 时 00 分。

（二）起拍价/加价幅度：以网络竞价平台公布为准。

（三）拍卖方式：增价拍卖。定时报价：30 分钟，连续报价：3 分钟。

（四）本场拍卖会将按《拍卖标的目录》所有标的同时进行网上拍卖，拍卖流程分别为：

1.拍卖标的无优先承租权人或优先承租权人放弃优先承租权。 网络竞价流程分别为“定时报价”和“连续报价”两个阶段，拍卖开始先进行“定时报价”（时间为 30 分钟），“定时报价”阶段结束后系统自动进入“连续报价”（即延时 3 分钟），3 分钟内如有新的出价，则系统会自动重新延时 3 分钟，3 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承租权的买受人，成交行为即成立，若买受人反悔，将承担法律及经济责任。

2. 拍卖标的有优先承租权人，且有两位以上的竞买人（含优先承租权人）报名参加竞买的。网络竞价流程分别为“定时报价”和“连续报价”两个阶段。即享有优先承租权的竞买人与非享有优先承租权人均按照本须知优先约定的定时报价及连续报价规则参与报价，但享有优先承租权人的报价价格可以等于或高于非享有优先承租权竞买人的报价价格。

3. 拍卖标的有优先承租权人，且仅有优先承租权人报名参加竞买的。网络竞价流程分为“定时报价”、“连续报价”两个阶段。优先承租权人在“定时报价”、“连续报价”两个环节进行应价，则标的拍归该优先承租权人。

在网络竞价系统自动结束后，竞买人的应价行为即告成立，若竞买人成为买受人后反悔的，将承担法律及经济责任。在网络竞价系统自动结束后，如无竞买人应价的，该标的作不成交处理。

四、付款结算及其他费用：

1.拍卖成交后，买受人须按《拍卖标的特别告知及说明》、《租赁合同》的约定交付押金及租金给委托方（即出租方）。

2.拍卖成交后，买受人须在3个工作日内签署《拍卖成交确认书》及《成交凭证》，并在约定时间内向拍卖人支付拍卖佣金（即拍卖成交价），不能以任何理由（包括所谓“不可抗力”或“政策”等原因）退回拍卖标的或拒签《拍卖成交确认书》及《成交凭证》、《租赁合同》拒付拍卖佣金。

3.上述物业租金起拍价及成交价未包含物业管理费、卫生费、水费、电费、煤气费、电话费等，该费用须由买受人（即承租人）按规定另行向相关部门自行缴纳。因逾期未缴产生的滞纳金或违约金由买受人承担。若买受人未按时缴纳，导致需由出租人垫付或造成出租人损失的，出租人有权向买受人追偿。

五、成交标的现场移交、税费、风险承担：

标的现场移交方式和买受人须承担的税、费、金等以及风险承担按当期的《拍卖标的特别告知及说明》、《租赁合同》、《拍卖成交确认书》等约定执行。办理物业现场移交手续如遇特殊情况的，正式签订《租赁合同》和物业现场移交具体时间均以委托方通知为准。

六、签署《拍卖成交确认书》及《租赁合同》的时间：

竞得上述标的的买受人须在2026年11月19日16时前与我司签订《拍卖成交确认书》及《成交凭证》，并在约定时间内与委托方签订《租赁合同》。

七、违约责任：

买受人在拍卖会后拒签《拍卖成交确认书》、不按《拍卖成交确认书》约定期限和金额交付成交的各项款项或买受人在规定时间不签订《租赁合同》或履行租赁关系的，视为违约买受人的保证金不予退还。我司征得委托方同意后，将拍卖标的再进行拍卖。如再行拍卖价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，我司有义务按《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。其他事项按《广东浩宏拍卖有限公司拍卖规则》有关规定执行。

八、网络竞价说明：

（一）竞买人（包含优先权人）应提前在电脑上安装好操作手册推荐的两个浏览器之一：360 极速浏览器、Google Chrome,并在“公共资源”栏目中的竞价大厅，找到相应竞价标的物，点击进入到竞价标的物详细信息页面，登录后即可进行报价等操作。

（二）竞买人（包含优先权人）的注册用户名及密码由竞买人自行设定及保管，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，同时请各竞买人做好对应标的的应价网络实时刷新的准备。已获竞买资格的竞买人（包含优先权人）也可以直接打开交易系统（网址：https://mall.gdaee.com.cn/page/publicResource/index），在“公共资源”栏目中的竞价大厅，找到相应竞价标的物，点击进入到竞价标的物详细信息页面，登录后即可进行报价等操作。

（三）通过自备终端参与竞价活动的竞买人应尽量采用高宽度、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。不管竞买人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。

（四）竞买人在拍卖前一天须登录广东省公共资源交易中心查看相关的报名结果是否正确，如有疑问及时向拍卖机构反映。

（五）竞买人在竞价过程自行出价时，请仔细核对好自己的出价金额，若出现出价金额错误的情况，最终结果由竞买人自行承担，网络平台及我司不承担任何法律及经济责任。拍卖过程中，请竞买人注意拍卖的时间限制，在系统规定的时间内出价，应价时间截止时，优先权的竞买人没有表示应价的，最后应价的竞买人为买受人；应价时间截止时，所有竞买人均未应价的，系统规定时间结束后即该项标的网络竞价拍卖结束。

（六）由于互联网可能出现的不稳定情况，不排除在线竞拍出现无法正常进行的各种情况（包括但不限于时间不同步、网络故障、电路故障、系统故障、页面无刷新）以及被网络黑客恶意攻击可能会出现信息中断、图文变异、系统瘫痪等导致造成网络竞买人无法在网上出价的情形等，竞买人必须充分估计上述原因导致网上竞价不同于现场拍卖所带来的风险，如果发生上述情况以及本人操作有误所造成的损失由竞买人承担。竞买人一旦参与网上竞价，即代表已认同和接受网络拍卖的客观状态，我司及网络平台运营方、委托方不承担基于上述情况或由于竞买人误操作所造成的一切损失及责任。

（七）拍卖当天，如果网上拍卖出现异常，拍卖机构将视异常情况和原因类型依法决定是否中止拍卖。如果中止拍卖，拍卖机构将及时通知所有竞买人拍卖中止，所有竞买人暂停出价，当天所有报价的有效性有待核实，恢复拍卖的时间和相关事项另行通知。

九、《租赁合同》的相关条款以出租人与承租人最终签订的《租赁合同》为准。

十、本须知中买受人是指标的物业租赁权的中标人，亦称承租人；本须知中委托方即出租人。

以上须知解释权属于广东浩宏拍卖有限公司。

租赁权竞买人一旦参与竞买，则视为对以上《竞买须知》及当期拍卖会标的目录所有内容（含附件内容）表示认可，已经完全知悉并接受本《竞买须知》、《租赁合同》模板各条款及接受出租物的现状，愿意对自己的竞买行为负责，竞买人签字确认：___

广东浩宏拍卖有限公司

2026 年 10 月 30 日