贵定县 2019 第一期国有门面租赁权拍卖会

拍卖资料

公开、公平、公正、诚实信用

拍卖会时间：2019 年 3 月 29 日下午 15:00 时

拍卖会地点：黔南州公共资源交易中心

贵定县分中心四楼拍卖厅

贵州聚升拍卖有限责任公司

垂询电话： 0851-85779258 13608547298 17886149181

网址：http://www.gzjspmai.com/ 电子邮箱：1289833221@qq.com

竞买人在报名前应认真阅读本拍卖手册内全部文件内容

拍卖术语和定义

1. **拍　卖：**指以公开竞价的形式，将特定物品或者财产权利转让给最高应价者的买卖方式。
2. **拍卖人：**是指依法设立的从事拍卖活动的企业法人。在本规则中即指“贵州聚升拍卖有限责任公司”，简称“本拍卖人”。
3. **委托人 ：**是指委托拍卖人拍卖特定物品或者财产权利的公民、法人或者其他组织。
4. **竞买人 ：**指符合竞买资格条件，已办理竞买手续，参加竞购拍品公民、法人或其他组织。
5. **买受人 ：** 是指在拍卖会上以最高应价购得拍卖标的的竞买人。
6. **拍卖标的（简称标的或拍品）：** 是指委托拍卖的特定物品或者财产权利。
7. **拍卖佣金：** 是指拍卖成交后，买受人应向拍卖人支付的拍卖服务费用。
8. **拍卖规则：** 拍卖当事人在拍卖活动中应遵守的各项规定。
9. **竞买须知：**竞买人在拍卖过程中须知的事项。
10. **标的瑕疵：** 拍卖标的在品质或权利方面的缺陷。
11. **瑕疵不担保声明：** 拍卖人在拍卖前做出的不保证拍卖标的是否存在瑕疵的声明。
12. **拍卖标的展示：** 拍卖人在拍卖前对拍卖标的的预展与咨询。
13. **竞买登记：** 拍卖人受理竞买申请的程序。
14. **竞买协议：** 拍卖人与竞买人对拍卖活动中各自权利、义务的约定。
15. **竞买保证金：** 竞买人于拍卖前缴纳的担保款项，不计息。
16. **保留价：** 委托人确定的拍卖标的可以成交的最低价格。
17. **起拍价：** 拍卖人确定的拍卖标的的竞价起始价格。
18. **参考价：** 拍卖人估算的拍卖标的参考交易价格。
19. **成交价：** 指拍卖会上拍卖师以落槌等方式确认的竞买人的最高应价（必须达到保留价）。
20. **应　价：** 指拍卖会中竞买人响应报价的价格表示。
21. **竞价幅度：** 在拍卖中设定的竞价阶梯。
22. **增价拍卖：** 价格由低向高的竞价方式。
23. **减价拍卖：** 价格由高向低的竞价方式。
24. **密封式拍卖：** 竞买人通过书面报价单密封报价的竞价方式。
25. **成交确认书：** 拍卖成交由买受人和拍卖人签署的对拍卖成交事实予以确认的书面凭证。

拍卖规则和竞买须知

一、规则制定

本《拍卖规则和竞买须知》（以下简称本规则），根据中华人民共和国拍卖法、合同法等相关法律、法规，遵循“价高者得”的交易规则，并参照拍卖行业通行惯例制定,适用于拍卖活动当事人各方，参与拍卖活动当事人各方的行为受本规则约束。

二、竞买须知

1、竞买人应在《拍卖公告》规定的相关时间和地点领取本拍卖人提供的全部拍卖资料，详细了解拍卖标的情况、现场查勘拍卖标的现状，根据拍卖标的资料索引自行到拍卖标的所在地政府主管部门查询了解核对拍卖标的权属状况及变更过户政策和各项交易税费征收标准等情况，做到心中有数；拍卖标的品质、数量、价值完全由竞买人自行查勘、了解后判断确认，竞买人在了解清楚并认可和接受拍卖标的当前现状和相关受让条件后，方可申请办理报名竞买登记手续；竞买人一旦办理竞买登记手续并参与竞买，即表示竞买人已完全行使查勘了解拍卖标的权利，完全认可拍卖标的当前现状和《特别告知事项》约定的相关受让条件，同意本拍卖人的相关声明。

2、竞买人资格条件：竞买人必须具有完全民事权利和行为能力的单位或自然人，同时法律、法规对拍卖标的买卖条件有规定或者委托人有设定条件的，乙方应当提交符合法定或者设定的条件证明。

3、报名手续： ①个人报名须提供有效身份证及报名费 200 元整(资料)；②单位报名须提交有效法人营业执照副本和组织机构代码证、资格证明、法人和授权代理人身份证，委托代理人须持授权委托书原件和代理人身份证；以上证件报名时必须带原件核对，复印件加盖公章手印。符合竞买资格条件后交纳规定数额的竞买保证金与本拍卖人签署《竞买协议》。**注：**拍卖会前竞买保证金款未汇入本拍卖人指定银行账户(**开户名称：贵定县城乡建设和保障性住房投资建设管理有限公司；开户银行：建行贵定支行 ； 帐号：52001656536052504624)**；竞买人的竞买资格自动取消。

4、竞买人应在规定的拍卖会时间提前 10 分钟到场，竞买人凭身份证明（代理人须带授权书和身份证原件），在“拍卖会签到处”签字领取【竞买号牌】后，方能进入拍卖会场参加竞买，未按时到场视为自动放弃竞买。拍卖会场只允许竞买人或其代理人进入，未经本拍卖人许可强行带人入场取消竞买资格。竞买人签字领取竞买号牌后应妥善保管和使用，在拍卖过程中，凡持有竞买人登记领取的竞买号牌的人举牌应价，均视为该竞买人或其授权代理人的应价（完全代表该竞买人行为和意愿），一经举牌应价不得撤回，竞买人须承担全部法律责任。竞买人退场前应主动交回号牌后离场，避免他人使用，否则后果自负。

5、竞买人只能竞买与所交竞买保证金相对应范围内的拍卖标的，否则，视为该竞买人的故意行为，所成交标的无效，重新拍卖，该竞买人所交竞买保证金不予退还。

6、竞买保证金和拍卖成交款不收取现金，竞买人应将以上款项汇入本拍卖人指定银行帐户，未在限期内汇入本拍卖人指定收款银行账户的，由竞买人自行承担责任。

7、竞买人是单位的须携带“公章”参会，成交后应当场盖公章签署《成交确认书》。

8、竞买人应认真阅读本规则，并本着自愿、诚信的原则，遵循公认的商业道德，文明竞买，自觉维护拍卖会场秩序。竞买人不得故意扰乱会场秩序，威胁和阻挠其他竞买人竞价和拍卖师的正常工作，否则本拍卖人有权清退其出场或报警处理，因竞买人在拍卖会上的不当行为给本拍卖人造成损失的，本拍卖人有权在其所交竞买保证金中直接扣除。

三、竞价规则

1、本拍卖人可采取增价、减价或密封投标式拍卖方式进行拍卖，拍卖方式及起拍价以拍卖师现场宣布为准，拍卖师有权现场调整拍卖标的顺序及拍卖方式、起拍价和竞价幅度，竞买人必须无条件接受和遵守拍卖师宣布的竞价规则，有异议者视为自动放弃竞价权利，本拍卖人及拍卖师有权不做任何解释，凡扰乱会场秩序或干扰其他竞买人竞价的责令其离场。

2、拍卖会上拍卖师若不作特别说明，拍卖将采取增价拍卖方式进行，拍卖标的均设有保留价，最高应价未达到保留价不能成交，拍卖师有权收回拍卖标的；竞买人的应价不得低于拍卖师宣布的起拍价和加价幅度，竞买人可以在此基础上自由跳价竞买，但必须是拍卖师宣布的竞价阶梯的整倍数，且须口头报价并高举号牌。竞买人一经应价不得反悔，但当其他竞买人的应价高于其应价时，前次应价自动失效，拍卖标的由最高应价者得，相同报价由先举牌者得，拍卖师在应价的基础上再往上报价，经三次重复报价后再无人举牌应价时，且此应价已经达到保留价，经拍卖师确认后便击槌确定为最高应价宣布成交，该最高应价的竞买人即成为买受人，买受人必须当场与本拍卖人签署《拍卖成交确认书》和其他要求随同签署的文件，买受人不得以任何理由要求缓签或拒签成交确认书，否则视为反悔，按违约处理。

四、拍卖价款交割和拍卖标的移交的约定：拍卖成交后，买受人应在约定的期限内交清全部拍卖佣金和成交价款，按约定条件与委托人签订《租赁合同》后，并办理拍卖标的移交手续；逾期未办理移交的视为买受人自行放弃，按违约处理，竞买保证金不予退还。

五、本拍卖人声明：1、拍卖标的是以当前现状进行拍卖，本拍卖人不承担任何瑕疵担保责任。2、本拍卖人及其工作人员通过图录、预展、现场介绍、网站宣传、口头推介等形式对拍卖标的所作的描述、介绍、评价均为参考性意见和资料，不构成对拍卖标的所作的任何担保或交易构成要件。

六、拍卖标的涉及的相关法定权利的处理：1、拍卖标的如涉及有“优先购买权人”的，优先权人应在报名时提供有关证明，经审核确认后办理报名竞买登记手续。拍卖过程中，优先权人如接受最高应价可行使优先购买的权利。2、拍卖标的如存在未到期的有效租赁合同关系，成交后买受人应继续履行至原租赁合同到期为止。3、招租文件如有修正或补充，招租人可在招租活动举行之前书面通知竞租人，也可以在宣布正式招租前由拍卖师当场口头说明，竞租者一经应价，均视为已接受此修正或补充。

七、本拍卖人有权酌情拒绝任何人参加本拍卖人举办的拍卖活动或进入拍卖现场；有权在拍卖会现场进行拍照、录音、摄像等活动。本拍卖人依法享有在拍卖活动中制作的照片、图示、图录或其他形式的影像制品的著作权，并有权对其依法加以使用。

八、拍卖标的情况及瑕疵和受让条件以《特别告知事项》所列条款为准。本规则条款与《特别告知事项》条款有冲突的部分，以《特别告知事项》所列条款为准。

贵州聚升拍卖有限责任公司　制定

特别告知事项

本《特别告知事项》内容是特别为定于2019年3月29日召开的拍卖会（详见《拍卖公告》）制定，竞买人应在自愿接受的前提下参与竞买，并对自己的竞买行为负责。

↓

一、拍卖标的以当前现状（拍卖标的现场展示的实物品质、数量、状态）**和约定的相关交易受让条件为准进行拍卖。竞买人应对拍卖标的进行现场踏勘，以现场踏勘现状为准。拍卖成交价不因拍卖标的存在的任何差异或变化而调整。拍卖标的起拍价和加价幅度以拍卖师在拍卖会现场宣布为准。**

二、拍卖标的告知及约定受让条件：

1、拍卖标的为门面租赁使用权，期限设定为三年期。拍卖标的按现状（此次门面竞租具体面积是由业主方聘请第三方具有房地产测绘资质公司测绘测量出具的报告为准，成交后不得以面积误差为由提出拍卖价款议异）按（间）拍卖；拍卖标的起拍价和成交价均为设定的租赁权期限的总价金额（即设定的租赁权期限×年租金的起拍价或成交价。例：1号标的3年期×5万元/年=15万元）。拍卖标的位置详见《拍卖标的目录》。

2、拍卖标的（门面）用途：商用，买受人（承租人）在租用期间不得从事易燃、易爆物品、化学危险品、带噪音和污染环境影响居民正常生活的加工作业，必须保证用房安全和房屋设施完好，不得破坏房屋主体结构，否则，一切后果由买受人（承租人）负责赔偿。

3、成交款（租金）可按设定的租赁权期限分期（年）缴纳，第一期（年）成交款（租金）应在成交之日7日内须缴纳，以后各期（年）成交款（租金）分别在上一期到期前10日内交清（具体以租赁合同为准），否则立即终止合同。

4、拍卖成交后，买受人应在限定期限内交清第一期（年）成交款（租金）及拍卖佣金后，持交款证明和成交确认书到委托人处，签订《门面租赁合同》，并办理移交手续。租赁权的具体起租时间以成交后租赁双方签订的租赁合同日期为准（租赁合同起租时间以门面移交时间为准），如买受人未在规定的期限内交清全部成交款和拍卖佣金，并未与委托人办理租赁合同签订手续，视为买受人违约，所交款项不予退还，该标的业主方收回重新竞拍。

5、竞买人报名前应将缴纳的“竞买保证金”汇入我公司指定银行账户（除1栋1～11号拍卖标的竞买保证金为20000元，其他拍卖标的竞买保证金为1万元/间），办理报名登记手续后参与竞买。

6、租赁保证金的约定：买受人应在签订房屋租赁合同时交纳租赁保证金（具体以租赁合同为准），租赁期满后房屋完好无损，买受人承租人结清一切税、费后，所缴纳的租赁保证金由委托人全额退还承租人。承租人在承租期间不得转租、转借门面，否则，委托人有权立即终止合同，并无条件收回租赁门面，租赁保证金作违约金处理。

7、若遇国家政策变化，政府需要进行城市改造时，租赁合同无条件终止，委托人有权限时收回租赁门面，只退还承租人剩余租赁门面使用租金和租赁保证金，不再另外补偿。

8、创意公园 1～11 号拍卖标的门面门头装修必须严格按照业主方要求，由买受人全额负责出资施工和装修。门面内的电表业主方已立户，但无水，如需按装，由买受人（承租人）负责出资办理，委托人可协调处理。如遇门面之间隔墙的撤出改造必须经业主方同意许可。如有餐饮商户入住，必须加装改造排污、油污设施，经业主方验收合格后方可营业，否则业主有权收回门面租赁使用权。(签订租赁合同后业主方给予 1 个月装修期)

9、拍卖标的租赁期间产生的一切税费、水电费、卫生费、物业费等均由买受人（承租人）自行承担，并按相关法律法规及时上缴，如买受人未交清相关费用，由买受人承担相关责任，给出租人造成损失的，出租人有权在租赁保证金中直接扣除买受人的相关欠费。

10、租赁期届满，买受人(承租人)应按现状将门面无条件移交业主方。

11、买受人(承租人)须按成交总价的 5%支付我公司拍卖佣金，拍卖佣金支付期限为成交之日 5 日内。

12、以上约定事项属于租赁合同不可变更条款，未尽事宜，详见租赁双方签订的租赁合同。

三、以上披露的拍卖标的情况是以委托方提供的相关资料为依据，拍卖标的可能或潜在存在的瑕疵由竞买人在拍卖会前自行负责调查和判断，拍卖成交后由买受人自行承担和处理拍卖标的已告知存在的或可能潜在存在的瑕疵，费用自理；本拍卖人不承担任何瑕疵担保责任。

四、拍卖成交后，买受人应按照约定的付款期限，应将拍卖佣金和拍卖成交价款直接汇入我公司指定银行帐户。

五：特别提示

★①迎宾创意公园广场门面禁止入驻五金、汽修、易燃易爆、建材类商户。②因迎宾创意公园广场门面地处县城中心，为全面提升城市重点街道景观风貌，对沿街商铺门头牌匾形成统一风格。由业主方根据门面大小、材质要求、位置等设计统一风格门头牌匾，各入驻商户开业前必须根据设计图自行联系广告公司进行门头装修，不能私自门头更改，更不能乱搭乱建。门面之间隔墙的撤出改造必须经业主方同意许可。餐饮商户入住，必须加装改造排污、油污设施，经业主方验收合格后方可营业，否则业主有权收回门面租赁使用权。(签订租赁合同后业主方给予 1 个月装修期)③成交价不因具体面积误差为由作调整。④中标人须在成交之日起 7 个工作日内交清成交价款和佣金且与出租方签订租赁合同(以签订新的租赁合同条款为准)，逾期则视为中标人自动放弃标的所有权，所交保证金作为违约金处理，不予退还，并承担违约法律责任。

附：《中华人民共和国拍卖法》第三十九条

买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，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。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

贵州聚升拍卖有限责任公司
2019 年 3 月 20 日

竞租人签字(承诺)：本人(本单位)已认真阅读以上所有拍卖会资料，并负责自愿履行一切规定。

拍卖标的目录

（2019 年 3 月 29 日拍卖会）

重要提示：1、各拍卖标的情况及交易条件均以《特别告知事项》告知约定为准！

一、贵定县创意公园 1 栋 1～11 号门面：

标的编号	标的物	面积约（㎡）	起拍价（元/㎡/月）	保证金（万元）	成交价（元/㎡/月）
1	创意公园 1 栋 1 号门面	75.87	60	2	
2	创意公园 1 栋 2 号门面	66.64	60	2	
3	创意公园 1 栋 3 号门面	56.84	60	2	
4	创意公园 1 栋 4 号门面	56.84	60	2	
5	创意公园 1 栋 5 号门面	56.84	60	2	
6	创意公园 1 栋 6 号门面	56.84	60	2	
7	创意公园 1 栋 7 号门面	65.27	60	2	
8	创意公园 1 栋 8 号门面	44.21	60	2	
9	创意公园 1 栋 9 号门面	51.93	60	2	
10	创意公园 1 栋 10 号门面	61.86	60	2	
11	创意公园 1 栋 11 号门面	67.97	60	2	

二、贵定县王大坝惠民小区：

标的编号	标的物	面积约（㎡）	起拍价（元/㎡/月）	保证金（万元）	成交价（元/㎡/月）
12	王大坝惠民小区 A1 栋 1 号门面	27.5	20	1	
13	王大坝惠民小区 A1 栋 2 号门面	20.9	20	1	
14	王大坝惠民小区 A1 栋 5 号门面	27.5	25	1	
15	王大坝惠民小区 A5 栋 10 号门面	30.5	25	1	
16	王大坝惠民小区 A5 栋 11 号门面	17.9	25	1	
17	王大坝惠民小区 B15 栋 1 号门面	60.6	25	1	
18	王大坝惠民小区 B15 栋 2 号门面	12.7	25	1	

19	王大坝惠民小区B23栋2号门面	42.8	30	1	
20	王大坝惠民小区B23栋4号门面	20.5	30	1	
21	王大坝惠民小区B23栋5号门面	20.5	30	1	
22	王大坝惠民小区B24栋1号门面	67.4	30	1	
23	王大坝惠民小区B24栋2号门面	42.8	30	1	

三、新桥街新桥家园：

标的编号	标的物	面积约（㎡）	起拍价（元/㎡/月）	保证金（万元）	成交价（元/㎡/月）
24	新桥家园 1 号门面	47.9	20	1	
25	新桥家园 2 号门积	49.4	20	1	
26	新桥家园 3 号门面	49.4	20	1	
27	新桥家园 4 号门面	47.9	20	1	

聚升拍卖