

**仁怀市中枢城区公安局、炮台巷棚户区  
改造项目二期 9 号楼附属商业  
租赁权电子竞价拍卖交易文件**

**贵州润邦拍卖有限责任公司**

**二〇二三年六月二十八日**

# 目 录

第一章 拍卖公告 .....	3
第二章 竞价须知 .....	8
第三章 标的信息 .....	20
第四章 格式文件	
(一) 电子竞价风险告知及接受确认书 .....	24
(二) 国有资产处置网上竞价规则 .....	26
第五章 合同范本 .....	28

# 第一章 拍卖公告

## 仁怀市中枢城区公安局、炮台巷棚户区 改造项目二期9号楼附属商业 租赁权电子竞价拍卖公告

受委托，贵州润邦拍卖有限责任公司定于**2023年7月26日11时整**，在全国公共资源交易平台（遵义市）国有产权电子交易系统（以下简称电子交易系统，网址：<http://220.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>），对仁怀市中枢城区公安局、炮台巷棚户区改造项目二期9号楼附属商业租赁权以网络电子竞价方式进行公开拍卖。现公告如下：

### 一、标的基本情况

#### 1、标的基本情况表：

序号	标的名称	租赁面积	起拍价 (元/年)	竞价保证金 (元)
1	仁怀市中枢城区公安局、炮台巷棚户区改造项目二期9号楼附属商业租赁权	14521.6 m <sup>2</sup> (以交场实测面积为准)	4,188,768.00	400,000.00

**起拍价为第一年租金**，加价幅度每次 2,000.00 元或其整倍数。

2. **租赁年限**：10 年。合同期满后出租方结合市场状况综合评定后重新招租。

3. **租金支付**：先付后用，半年一付。

4. **租金涨幅**：每 3 年为一个周期，每个周期租金在前一周期基础上上浮 8%。

5. **保证金**：按照仁怀市市属国有企业资产租赁暂行管理办法《仁府办函（2022）92 号》执行。水电气保证金按照 10000 元收取。

**6. 装修期：**按照资产管理公司相关规定执行。

**7. 物业管理：**项目物业综合管理服务由出租方委托的物业管理单位负责。

**8. 交场条件：**交场以交场时的现状为准，水电按照原电力设计规范铺装到位，以双方确认的交场日为起租日（未完善场地交接手续，一律不得进场装修，若擅自进场装修，造成的经济损失由承租人自行承担）。

**9. 消防：**出租方提供一消验收合格的相关证明，二消设计、施工、验收由承租方自行负责。

**10. 承租人不得转租，若承租人违约，出租方有权解除租赁合同，租赁保证金及已交的租金不退还。**

**11. 拟招租商业业态及相关约定：**

(1) 承租人经营活动不得产生有扰民的噪音、刺激性气味或其他影响居民日常生活秩序的行为，包括但不限于：KTV、酒吧、重型汽修、重型建筑材料（钢材、水泥、铝合金、瓷砖加工、油漆）、液化气经营站等。承租人经营业态包含但不限于：日用百货、粮油副食、餐饮等，其中需含不少于 2000 m<sup>2</sup> 的生鲜超市。

(2) 不得堆放易燃易爆和具有放射性的物品。

(3) 符合法律法规要求相关经营业态。

(4) 出租方仅向承租方提供现状商铺租赁，不承诺解决任何不符合商铺既有条件外的任何问题，超出基础物业条件外的任何改造相关费用由承租人自行承担。

(5) 承租人作为租赁资产的唯一权利人，在整体租赁经营管理期间，享有对承租标的进行自主招商或联合经营的相关权利，但该行为

与出租方无关，出租方不作任何连带担保履约承诺，仅对承租人享有权利进行确认。

(6) 该资产已部分装修，买受人（承租人）须支付已装修部分的装修价款，具体金额以第三方评估机构的评估金额为准。

## 二、竞价人资格及优先承租权

除法律另有规定外，在“信用中国”网站等渠道查询中未被列入失信被执行人名单的中国境内的法人、自然人或其他组织均可申请竞价。列入失信被执行人名单中的各类主体如参加竞价将取消其竞价资格，并承担由此造成的一切法律责任及后果。

竞价人须具有良好的商业信誉和投资能力。

本标的无优先承租权。

## 三、交易方式

本次电子竞价采取有保留价的增价式的网络竞价方式。竞价人的最高报价不低于保留价的，电子竞价成交；最高报价低于保留价的，电子竞价不成交。

## 四、竞价报名时间及方式

竞价报名时间自 **2023年6月28日起至2023年7月25日** 截止。

竞价报名和电子竞价均通过电子交易系统（网址：<http://220.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>）进行，竞价人须按照本《交易文件》第二章“竞价须知”进行登记、提交报名申请、交纳保证金及参与竞价等操作。

本次竞价不收取报名费、资料费。

电子竞价拍卖成交后买受人（承租人）须按照本《交易文件》第二章“竞买须知”向代理人（贵州润邦拍卖有限责任公司）缴纳佣金。

## 五、竞价保证金

竞价保证金为《标的基本情况表》中的“竞价保证金”，按标的缴纳。缴纳时间为 **2023年6月28日至2023年7月25日**，竞价保证金须以转账方式支付至遵义市公共资源交易中心，不接受现金支付。

保证金收款单位：遵义市公共资源交易中心

保证金开户银行：交通银行遵义分行厦门路支行

保证金银行账号：5230 6150 0018 1500 7356 4

竞价保证金的支付方式及处置方式详见“竞价须知”。

特别提示：竞价人交纳保证金且保证金到账后方可参与竞价。保证金到账时间以到达收款银行时间为准。（如跨行支付，实际到账时间可能延迟，请竞价人注意掌握支付时间，尽量提前支付）。

## 六、标的展示

标的所在地现场展示

地址：标的物所在地

展示时间：2023年6月28日起至2023年7月25日9:00-17:00

（节假日除外）

查看标的请提前预约。

## 七、网络竞价

网上竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。自由竞价时间为 **30**分钟；在自由竞价截止时间 **5**分钟内，有竞价人报价，系统自动延长竞价时间 **5**分钟。

若在延长的 **5**分钟内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束。

若在延长的 **5**分钟内有新的报价，则从新的报价时间起重新 **5**分钟倒计时，直至 **5**分钟倒计时内没有新的报价，网上交易系统将自

动关闭报价通道，竞价结束，系统确认并显示最高报价。

网络竞价开始时间：**2023年7月26日11时整**。

## 八、签订《成交确认书》、缴纳成交价款及佣金

买受人在竞价结束次日起3个工作日内按“竞价须知”要求持相关材料与本单位签署电子竞价《成交确认书》，缴纳成交价款及佣金的具体要求详见《交易文件》第二章“竞价须知”。

## 九、对异议的处理方式

按“竞价须知”第十二条执行。

## 十、咨询地点及电话

1. 遵义市汇川区珠海路曼哈顿时代大厦1705号（贵州润邦拍卖有限责任公司），联系电话：13035504552
2. 遵义市新蒲新区播州大道东（遵义市公共资源交易中心账号注册：0851-28766839 保证金缴纳和退付：0851-28766820 业务办理：0851-28766832 软件系统使用：0851-28766826、18183437863、（qq: 736359940）

**特别提醒：**请各位竞买人在报名前下载本项目《交易文件》（点击本公告页面左下侧“文件预览”：仁怀市中枢城区公安局、炮台巷棚户区改造项目二期9号楼附属商业租赁权租赁权电子竞价拍卖交易文件2023-7-26网拍），并请仔细阅读，竞买报名和保证金一经提交，即视为对本《拍卖公告》、《交易文件》和其他相关文件及标的现状等完全知晓且无异议，且对具备竞买人资格进行了自我确认，并完全接受可能存在的风险。

附件：《交易文件》

贵州润邦拍卖有限责任公司

2023年6月28日



## 第二章 竞价须知

受委托，贵州润邦拍卖有限责任公司定于**2023年7月26日11时整**，在全国公共资源交易平台（遵义市）国有产权电子交易系统（以下简称电子交易系统，网址：<http://220.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>），对**仁怀市中枢城区公安局、炮台巷棚户区改造项目二期9号楼附属商业租赁权**以网络电子竞价方式进行公开拍卖。现公告如下：

### 一、标的基本情况

#### 1、标的基本情况表：

序号	标的名称	租赁面积	起拍价 (元/年)	竞价保证金 (元)
1	仁怀市中枢城区公安局、炮台巷棚户区改造项目二期9号楼附属商业租赁权	14521.6 m <sup>2</sup> (以交场实测面积为准)	4,188,768.00	400,000.00

**起拍价为第一年租金**，加价幅度每次2,000.00元或其整倍数。

2. **租赁年限**：10年。合同期满后出租方结合市场状况综合评定后重新招租。

3. **租金支付**：先付后用，半年一付。

4. **租金涨幅**：每3年为一个周期，每个周期租金在前一周期基础上上浮8%。

5. **保证金**：按照仁怀市市属国有企业资产租赁暂行管理办法《仁府办函（2022）92号》执行。水电气保证金按照10000元收取。

6. **装修期**：按照资产管理公司相关规定执行。

7. **物业管理**：项目物业综合管理服务由出租方委托的物业管理单位负责。

**8. 交场条件：**交场以交场时的现状为准，水电按照原电力设计规范铺装到位，以双方确认的的交场日为起租日（未完善场地交接手续，一律不得进场装修，若擅自进场装修，造成的经济损失由承租人自行承担）。

**9. 消防：**出租方提供一消验收合格的相关证明，二消设计、施工、验收由承租方自行负责。

**10. 承租人不得转租，若承租人违约，出租方有权解除租赁合同，租赁保证金及已交的租金不退还。**

**11. 拟招租商业业态及相关约定：**

（1）承租人经营活动不得产生有扰民的噪音、刺激性气味或其他影响居民日常生活秩序的行为，包括但不限于：KTV、酒吧、重型汽修、重型建筑材料（钢材、水泥、铝合金、瓷砖加工、油漆）、液化气经营站等。承租人经营业态包含但不限于：日用百货、粮油副食、餐饮等，其中需含不少于 2000 m<sup>2</sup>的生鲜超市。

（2）不得堆放易燃易爆和具有放射性的物品。

（3）符合法律法规要求相关经营业态。

（4）出租方仅向承租方提供现状商铺租赁，不承诺解决任何不符合商铺既有条件外的任何问题，超出基础物业条件外的任何改造相关费用由承租人自行承担。

（5）承租人作为租赁资产的唯一权利人，在整体租赁经营管理期间，享有对承租标的进行自主招商或联合经营的相关权利，但该行为与出租方无关，出租方不作任何连带担保履约承诺，仅对承租人享有权利进行确认。

（6）该资产已部分装修，买受人（承租人）须支付已装修部分的

装修价款，具体金额以第三方评估机构的评估金额为准。

## 二、报名时间及方式

报名时间自 **2023年6月28日起至2023年7月25日** 截止。

竞价人在报名之前，需登录贵州省公共资源交易统一注册平台（网址为 <http://58.16.67.227:8090/G2/gfm/login.do?systemId=4028c7b35a8cfff2015a8df8bba001fc>：）按要求完成信息登记录入，如实登记单位名称、统一社会信用代码证（自然人填写姓名、身份证号码）、银行账户等相关信息，上传其符合国有资产处置竞价人主体资质的有效证明等相关资料，并对其真实性有效性负责。免费注册用户账号后，电话通知遵义市公共资源交易中心信息部（电话：0851—28766839）完成账号启用确认，然后登录“遵义市国有产权电子交易系统”（网址为：<http://220.197.200.182:88/ZYHY/login.aspx?ReturnUrl=%2fZYHY%2f>）开展交易。

竞价人应当仔细阅读《竞价公告》、本“竞价须知”和其他相关文件，竞价报名和保证金一经提交，即视为对《竞价公告》、本“竞价须知”和其他相关文件及标的现状等完全知晓且无异议，且对具备竞价人资格进行了自我确认，并完全接受可能存在的风险。

竞价报名及竞价均通过全国公共资源交易平台（遵义市）国有产权交易系统进行，账号注册可参见[《遵义市公共资源交易中心产权交易主体单位账号注册使用手册》](#)。报名、交纳保证金及参与竞价等操作可参见[《遵义市公共资源交易中心国有产权电子系统竞价人操作指导手册》](#)。

### 三、竞价保证金

1. 竞价保证金为《标的基本情况表》中的“竞价保证金”，按标的的缴纳，收款单位为：贵州省遵义市公共资源交易中心。

2. 保证金缴纳流程：第一步在系统内领取交易文件获取【保证金随机码】，第二步转账缴纳保证金，在汇款备注栏中填写【保证金随机码】，第三步系统内查询保证金到账情况。

竞价保证金须以转账方式支付至指定账户，不接受现金支付。竞价人须通过登记时填写的自然人银行账户或单位银行账户向保证金账号转账交纳规定金额的竞价保证金（不接受线下通过支付宝、微信等电子支付渠道转款以及通过 ATM 机存现等方式交付到竞价保证金账号）。竞价人交纳保证金后，请务必自行登录系统查询保证金到账情况，若交纳成功，查看结果会显示具体到账金额；若查看结果显示“未缴纳”，请核对付款户名和账号是否与登记录入时的信息一致，并及时与工作人员联系。（若跨行支付，到账时间可能延迟，请竞价申请人注意掌握支付时间，尽量提前支付）。

**特别提示：若竞价人错交、漏交保证金，未获得竞价资格，须等本场电子竞价会结束后按本“竞价须知”第十一条的相关规定退还保证金。**

3. 竞价人一旦成功交纳保证金，即视为对《电子竞价公告》、本“竞价须知”以及其他相关文件和标的的现状等完全知晓且无异议，并愿意自行承担可能存在的任何风险。

### 四、网络竞价

1. 国有产权网上竞价以限时竞价方式进行，竞价人初次报价不得低于起始价。报价以增价方式进行，每次加价不得低于该标的设定的加价幅度。

2. 竞价人应当谨慎报价。网上报价是一种合同要约，一经提交，不得修改或者撤回，受《拍卖法》、《合同法》及其他相关法律法规的保护和约束。

3. 网络竞价开始时间：**2023年7月26日11时整**。网上竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。凡是获得竞价资格的竞价人，在自由竞价时间和延时竞价阶段均可报价。

(1) 自由竞价时间：标的的自由竞价时间为 30 分钟，在此期间竞价人可随时报价。

(2) 延时竞价周期：在自由竞价截止时间 5 分钟前，有竞价人报价，系统自动延长竞价时间 5 分钟。

若在延长的 5 分钟内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束。

若在延长的 5 分钟内有新的报价，则从新的报价时间起重新 5 分钟倒计时，直至 5 分钟倒计时内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束，系统确认并显示最高报价。

4. 在自由竞价时间结束时，若无竞价人报价的，则网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

5. 网上竞价有竞价人报价的，按下列规定确定买受人：

竞价人的最高报价不低于保留价的，电子竞价成交，该竞价人即

为买受人，系统自动生成《买受人通知书》；最高报价低于保留价的，电子竞价不成交，网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

6. 上述时间均以网络技术支持方的服务器时间以及该服务器接收报价的时间为准。

## 五、网上竞价中止和终止

1. 有下列情形之一的，电子竞价人将发布中止或者终止网上处置公告，并中止或者终止交易活动：

(1) 司法、监察机关依法要求中止或者终止网上交易活动的；

(2) 因相关政策、规划变化等原因，对国有资产有重大不利影响的；

(3) 网上交易系统故障，主要包括系统软、硬件故障；网上交易系统网络专线故障；代理银行保证金交纳系统故障等，导致网上交易系统不能正常运行的；

(4) 因不可抗力等不可控因素，导致交易时间变更的；

(5) 委托人书面通知中止或终止网上交易的；

(6) 依法应当中止或者终止网上交易活动的其他情形。

因上述异常情况造成国有资产处置无法正常交易的，电子竞价人按照相关规定进行处置。

2. 网上交易中止时间超过5个工作日的，交易终止，电子竞价人发布《终止电子竞价公告》。竞价人缴纳的竞价保证金按进账渠道全额无息退还。电子竞价人根据委托人委托重新组织交易。

网上交易中止事项在5个工作日内消除的，电子竞价人将及时发

布《恢复电子竞价公告》，重新明确交易截止时间，恢复网上交易。

3. 因竞价申请人使用的计算机遭遇网络堵塞、网络入侵及其软、硬件出现故障、停电、计算机时间与竞价系统服务器时间不一致而导致未按时参与竞价或遗忘、泄露相关密码、未及时关注电子竞价人发布的竞价活动相关信息和通知等原因，不能正常登录网上交易系统申请、报价、竞价的，后果由竞价申请人自行承担，网上交易活动不中止。

## 六、签署《成交确认书》

竞价结束后，买受人在竞价结束次日起3个工作日内，须持以下资料到代理人处签署电子竞价《成交确认书》。

1. 买受人为自然人的带本人身份证原件，若委托他人代办手续须公证委托；

2. 买受人为法人或其他组织的须授权代理人持营业执照或其他有效证件复印件（加盖公章）、法定代表人或负责人身份证明及授权委托书（加盖公章），代理人身份证复印件（加盖公章）。

3. 若买受人未按时或拒绝签署的，视为放弃买受人资格，保证金不予退还，委托人可将电子竞价标的再次进行电子竞价拍卖，并根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条（拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中买受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）以及国家相关法律、法规，追究买受人的法律责任（含应支付的拍卖成交价款、佣金、税费外，还涉及诉讼费、律师费等相关费用）。

4. 买受人交清佣金后方能领取《成交确认书》。

时间：9:00-17:00（工作日）

## 七、保证金的处置方式

1. 未竞价成交且无违反本《竞价须知》约定的竞价人，其竞价保证金由遵义市公共资源交易中心于本次电子竞价结束后5个工作日内原路径无息退回至竞价人银行账户。

2. 竞价成交后买受人的竞价保证金自动转为履约保证金，买受人须在竞买成交后按本《竞买须知》所规定时间付清全部成交价款及佣金后，遵义市公共资源交易中心根据代理人指令在5个工作日内原路径无息退回至买受人银行账户。逾期未付清全部成交价款及佣金的，其竞价保证金不予退还。

**特别提示：履约保证金不冲抵成交价款。**

3. 竞价人、买受人经查实有违约情形的，其保证金不予退还。

## 八、缴纳成交价款及佣金

1. 成交价款的缴纳时间

竞价成功的，买受人应于竞买成交后10个工作日内向委托人付清全部成交价款（首期租金、租赁保证金等），成交价款账户信息：

户 名：仁怀市城投资产管理有限公司

账 号：2335 2001 0400 1547 3

开户行：中国农业银行仁怀市支行

2. 竞价成功的，买受人除交纳成交价款外，应于竞买成交后3个工作日内向代理人支付佣金人民币玖万陆仟元整，佣金账户信息：



收款单位名称：贵州润邦拍卖有限责任公司

开户行：贵州银行遵义碧云支行

银行账号：0219 0015 0000 0180

## 九、风险告知

1. 委托人保证对竞价标的具有无可争议的所有权或处分权，无任何权属纠纷。本次竞价标的是真实意愿表示，标的权属清晰，对该标的拥有完全的处置权。

标的竞价的相关行为已履行了相关程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准；

竞价成交后由委托人负责办理标的交割手续。

2. 竞价之前，委托人及拍卖人就竞价标的向竞价人提供的资料、介绍等仅供竞价人参考，标的按现状进行竞价。竞价人须在竞价前到现场仔细查看标的，自行对标的及标的的相关资料进行全面勘察、鉴定，并充分了解标的可能存在的风险及瑕疵。一经确认参加竞价则表示知晓并认可标的现状。拍卖人提供的资料如与实际状况有任何出入，均不影响竞价进行及竞价成交价格（含总价及单价）。竞价成交后，买受人不得以未对标的进行调查核实或存在欺诈、重大误解或数量、质量、规格、尺寸、完整度、里程等差异等为由，主张撤销竞价、拒不时足额支付成交价款、竞价佣金或者接受标的、拒绝与委托人签订合同、或者要求委托人作出任何赔偿（补偿），且不得对本次竞价及成交结果提出异议。

3. 竞价人应当保证其交付的竞价保证金来源合法，以及提交的身

份证明文件是真实、合法、有效的。如因竞价人资金来源非法或身份信息有误所引起的责任和后果概由竞价人自行承担。

4. 竞价人竞价成功后,《成交确认书》中买受人的姓名(名称)必须与竞价人申请竞价时的姓名(名称)一致;买受人不得要求拍卖人变更买受人姓名(名称)、付款期限或方式等。

## 十、网上交易特别约定

1. 凡在电子交易系统上以竞买人的账号和密码或CA登陆进行的操作,均被视为竞买人本人的行为,竞买人应当对以其账号、CA进行的所有活动负法律责任。

2. 因竞买人如下行为产生的一切后果,由竞买人承担:

(1) 未及时登录交易系统、未及时关注相关竞价信息、未及时出价等导致没有参加竞价活动的;

(2) 因网上交易系统异常情况导致电子竞价中止或终止,恢复交易或重新组织交易后竞买人未及时参加竞价活动的;

(3) 由于竞买人自身的终端设备和网络异常或操作不当等原因导致无法正常出价的;

(4) 网络竞价的时间以交易系统服务器时间为准,由于竞买人自身终端设备时间与交易系统服务器时间不符而导致未能及时参与竞价的。

3. 由于互联网存在不稳定因素,不排除竞价过程中发生异常情况(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等风险,使用网络竞价系统的竞买人必须充分估计上述原因导

致网上竞价不同于现场竞价的<sub>风险</sub>。如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的竞买人损失，由竞买人自行承担。委托人、电子竞价人、省交易中心均不承担任何赔偿责任。竞买人一旦参与网上竞价，即表明认同和接受网络竞价的客观状态、竞价系统传导给客户端的标的图文信息、电子竞价师的主持、成交价等。

## 十一、违约责任

1. 竞价人须对国有资产处置拍卖活动中实施的行为承担相应的法律责任。

2. 竞价人有下列行为之一的，构成违约，委托人有权取消其竞价资格，不予退还其缴纳的竞价保证金，并按照公共资源交易领域失信联合惩戒要求，对失信主体信息进行记录、管理、公开：

(1) 竞价人串通报价，损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

(2) 竞价人弄虚作假，在不符合竞价资格条件下骗取竞价资格的；

(3) 在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）等渠道查询中被列入失信被执行人名单的中国境内的法人、自然人或其他组织；

(4) 构成违约的其他行为。

3. 买受人有下列行为之一的，视为违约，委托人及拍卖人有权取消其买受人资格，不予退还其缴纳的竞价保证金或履约保证金，并按照公共资源交易领域失信联合惩戒要求，对失信主体信息进行记录、管理、公开：

(1) 买受人串通报价，损害国家利益、社会利益或他人合法权益

的；

- (2) 买受人弄虚作假，在不符合竞价资格条件下骗取竞价资格的；
- (3) 逾期或拒绝提交相关资料的；
- (4) 提交的资格资料与登记录入信息和上传资料不一致的；
- (5) 逾期或拒绝签订《成交确认书》、缴纳佣金的；
- (6) 逾期或拒绝签订合同、缴清成交价款的；
- (7) 逾期或拒绝办理标的转移交割的；
- (8) 构成违约的其他行为。

4. 买受人违约的，委托人可将电子竞价标的再次进行电子竞价拍卖，且不予退还买受人的竞价保证金或履约保证金，且根据《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买受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）以及国家相关法律、法规，追究买受人的法律责任（含应支付的拍卖成交价款、佣金、税费外、还涉及诉讼费、律师费等相关费用）。

## **十二、争议及其管辖**

因参加国有资产竞价所发生的争议，由竞价人、买受人与委托人协商解决。协商不成的，任何一方可将争议提交委托单位所在地法院裁决，由违约方承担守约方主张权利发生的案件受理费、保全费、调查取证费、公证费、评估费、律师费等维权费用。

若竞价人、买受人违约导致委托人及拍卖人遭受损失的，委托人及拍卖人可以向竞价人、买受人提起诉讼并适用本条前款之约定。

贵州润邦拍卖有限责任公司

2023年6月28日

## 第三章 标的信息

### 1、标的基本情况表：

序号	标的名称	租赁面积	起拍价 (元/年)	竞价保证金 (元)
1	仁怀市中枢城区公安局、炮台巷棚户区改造项目二期9号楼附属商业租赁权	14521.6 m <sup>2</sup> (以交场实测面积为准)	4,188,768.00	400,000.00

**起拍价为第一年租金**，加价幅度每次 2,000.00 元或其整倍数。

2. **租赁年限**：10 年。合同期满后出租方结合市场状况综合评定后重新招租。

3. **租金支付**：先付后用，半年一付。

4. **租金涨幅**：每 3 年为一个周期，每个周期租金在前一周期基础上上浮 8%。

5. **保证金**：按照仁怀市市属国有企业资产租赁暂行管理办法《仁府办函（2022）92 号》执行。水电气保证金按照 10000 元收取。

6. **装修期**：按照资产管理公司相关规定执行。

7. **物业管理**：项目物业综合管理服务由出租方委托的物业管理单位负责。

8. **交场条件**：交场以交场时的现状为准，水电按照原电力设计规范铺装到位，以双方确认的交场日为起租日（未完善场地交接手续，一律不得进场装修，若擅自进场装修，造成的经济损失由承租人自行承担）。

9. **消防**：出租方提供一消验收合格的相关证明，二消设计、施工、验收由承租方自行负责。

10. 承租人不得转租，若承租人违约，出租方有权解除租赁合同，

租赁保证金及已交的租金不退还。

#### 11. 拟招租商业业态及相关约定：

(1) 承租人经营活动不得产生有扰民的噪音、刺激性气味或其他影响居民日常生活秩序的行为，包括但不限于：KTV、酒吧、重型汽修、重型建筑材料（钢材、水泥、铝合金、瓷砖加工、油漆）、液化气经营站等。承租人经营业态包含但不限于：日用百货、粮油副食、餐饮等，其中需含不少于 2000 m<sup>2</sup>的生鲜超市。

(2) 不得堆放易燃易爆和具有放射性的物品。

(3) 符合法律法规要求相关经营业态。

(4) 出租方仅向承租方提供现状商铺租赁，不承诺解决任何不符合商铺既有条件外的任何问题，超出基础物业条件外的任何改造相关费用由承租人自行承担。

(5) 承租人作为租赁资产的唯一权利人，在整体租赁经营管理期间，享有对承租标的进行自主招商或联合经营的相关权利，但该行为与出租方无关，出租方不作任何连带担保履约承诺，仅对承租人享有权利进行确认。

(6) 该资产已部分装修，买受人（承租人）须支付已装修部分的装修价款，具体金额以第三方评估机构的评估金额为准。

## 第四章 格式文件

### (一) 电子竞价风险告知及接受确认书

尊敬的竞买人：

了使您更好地了解其中的风险，根据有关法律法规及本市公共资源交易中心电子竞价规则，特向您披露电子竞价存在如下风险，若您经过综合评判后，仍然能够接受包括但不限于已经披露的竞价交易风险，请予以确认。

1、交易风险：竞价平台提供的仅是平台型服务，交易信息由委托方提供，委托方应保证提供的信息真实、准确、完整，该信息包括但不限于交易标的基本信息、标的权属、标的描述和说明、交易条件、相关图片等。因委托方提交的信息、数据不真实或违反相关法律法规等规定导致的任何责任均由委托方承担，本竞价系统不承担任何法律责任。

2、政策风险：有关法律法规及相关政策的变更，可能引起价格波动，使您存在亏损的可能，您将不得不承担由此造成的损失。

3、技术风险：由于电子竞价是通过电脑技术实现的，这些技术被网络黑客和计算机病毒攻击后，可能导致电子竞价系统非正常运行甚至瘫痪，这些会使您的交易无法顺利进行和成交。

4、设备与网络风险：因投标人自身的终端设备或网络传输速度等原因导致无法正常竞价。

5、不可抗力因素导致的风险：诸如地震、火灾、水灾、战争等不可抗力因素导致电子竞价系统的瘫痪、交易的停止；交易机构无法控



制和不可预测的系统故障、通讯故障、电力故障也可能导致电子竞价系统非正常运行甚至瘫痪，这些会使您的交易无法顺利进行和成交。

6、时间风险：由于整个竞价过程时间均以系统服务器时间为准，如您所参照的时间（如手表或电脑终端显示时间）与系统服务器时间不一致，可能导致无法正常参与交易。

7、人为风险：由于您的密码失密、操作不当、投资决策失误等原因可能使您发生亏损，该损失将由您自行承担，在您进行电子竞价中他人给予您的获利保证或不发生亏损的任何承诺都是没有根据的，类似的承诺不会减少您发生亏损的可能。

#### 8、注意事项：

自备电脑，操作系统建议使用 windows 7 及以上版本操作系统，1366\*768 及以上分辨率，配备 2G 以上内存，2M 以上有线宽带网络，**请务必使用微软 IE10、IE11 浏览器登录竞价系统，采取其他浏览器可能导致电子竞价系统无法正常竞价，责任由竞买申请人自行承担。**

1) 定期对浏览器进行插件扫描，卸载不必要的插件。

2) 定期对系统进行病毒检测。

3) 建议将竞价地址设置为浏览器可信站点，并严格按照 CA 安装手册等要求完成环境设置及测试。

4) 建议在竞价过程中，调低将系统安装的防火墙软件的安全保护级别至不影响系统性能的级别。

5) 在竞价过程中，请关闭其他与本次竞价无关的应用软件，特别是迅雷、BT 等下载软件。

6) 竞价请尽量提前，以免突发网络异常情况造成报价不成功而最终导致竞买失败。

9、其他：其他适用互联网和中华人民共和国法律法规规定的免责条款，同样适用于本竞价系统。

10、一旦参与电子竞价，视为同意《电子竞价风险告知及确认书》，即表明愿意承担电子竞价可能出现的一切风险，并放弃要求本市公共资源交易中心承担责任的权利。

特别提示：您应当根据自身的经济实力和心理承受能力认真制定竞价投资策略。我们并不能揭示参与电子竞价的全部风险，您务必有清醒的认识。

## **（二）国有资产处置网上竞价规则**

第一条 国有资产网上竞价以限时竞价方式进行，竞买人初次报价不得低于起始价。报价以增价方式进行，每次加价不得低于交易文件规定的加价幅度。

第二条 竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

第三条 网上竞价分为自由竞价时间和延时竞价周期两个阶段。

自由竞价时间：每个标的的自由竞价时间由电子竞价机构根据实际情况确定，在此期间竞买人可随时报价。

（2）延时竞价周期：在自由竞价截止时间 5 分钟内，有竞买人报价，系统自动延长竞价时间 5 分钟。

若在延长的 5 分钟内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，竞价结束。

若在延长的 5 分钟内有新的报价，则从新的报价时间起重新 5 分钟倒计时，直至 5 分钟倒计时内没有新的报价，网上交易系统将自

动关闭报价通道，竞价结束，系统确认并显示最高报价。

凡是获得竞买资格的竞买人，在自由竞价时间和延时竞价阶段均可报价。

第四条 在自由竞价时间结束时，若无竞买人报价的，则网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

第五条 网上竞价有竞买人报价的，按下列规定确定买受人：

（一）未设保留价的，最高报价者即为买受人，系统自动生成买受人通知书；

（二）设有保留价的，不低于保留价的最高报价者即为买受人；最高报价低于保留价的，竞价不成交，网上交易系统自动显示该标的“流拍”。

## 第五章 合同范本（仅供参考）

### 贵州润邦拍卖有限责任公司 电子竞价拍卖成交确认书

买受人\_\_\_\_\_于2023年7月26日11时整，在全国公共资源交易平台（遵义市）国有产权电子交易系统，通过网络竞价方式，竞价成交下列标的。依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规规定，签定拍卖成交确认书如下：

成交标的名称	仁怀市中枢城区公安局、炮台巷棚户区改造项目二期9号楼附属商业10年租赁权，租赁面积约14521.6 m <sup>2</sup> （以交场实测面积为准）
成交价	¥_____元/年（第一年租金）
佣金	¥_____元

本买受人愿按本次电子竞价《交易文件》之规定，如期持本“成交确认书”与拍卖人办理结算手续。买受人逾期不支付应付成交价款的，除按《中华人民共和国拍卖法》第三十九条之规定处理外，买受人所交的竞买保证金也不予退还。逾期支付佣金的，买受人按欠付佣金的月息2%向拍卖人支付资金占用利息。

拍卖人特别提示买受人应仔细阅读本次电子竞价《交易文件》及本确认书的全部条款，一经签章，视为全部认可并予以遵守。因本次拍卖活动发生的任何争议，买受人与拍卖人应协商解决，协商不成的，通过人民法院起诉解决。向人民法院起诉的，由拍卖人所在地人民法院管辖。因买受人违约导致委托人、拍卖人委托律师代理起诉产生的律师费由买受人承担。

买受人（签章）：

拍卖人：贵州润邦拍卖有限责任公司

开户行：贵州银行遵义碧云支行

联系电话：

账 号：0219 0015 0000 0180

2023年 月 日

# 租赁合同

(合同范本, 仅供参考, 以实际签订合同为准)

出租方: \_\_\_\_\_

承租方: \_\_\_\_\_

时 间: \_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

出租方（以下简称甲方）：

地址：

法定代表人：

联系电话：

承租方（以下简称乙方）：

身份证号码：

联系电话：

住址：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，在平等、自愿、公平的原则下，甲方将其管理的房屋租赁给乙方使用，签订如下协议。

### 第一条 租赁物的基本情况

1.1 甲方将位于\_\_\_\_\_房屋租赁给乙方使用；

1.2 该房屋面积为\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>；

1.3 该房屋有以下附属设施\_\_\_\_\_；

1.4 该房屋只能作为\_\_\_\_\_使用，未经出租方同意，承租方不得改变租赁用途。

1.5 房屋租赁期间，房屋的维修、维护及因租赁该房屋产生的一切费用（如水电费、物管费等）由乙方自行负责；

### 第二条 租赁期、保证金及租金支付方式

2.1 本租赁的租赁期为\_\_\_\_年，租赁期为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日。合同期满后，合约自然终止，乙方不得有异议。如甲方要继续出租，乙方在同等条件下有优先承租权。

2.2 甲乙双方约定上述房屋的租金（前三年年租金无递增；第四年年租金开始递增，每年租金在上一年租金的基础上递增百分之\_\_\_\_）：

第一年租金为 元（大写：\_\_\_\_\_），

第二年租金为 元（大写：\_\_\_\_\_），

第三年租金为 元（大写：\_\_\_\_\_），

第四年租金为 元（大写：\_\_\_\_\_），

第五年租金为 元（大写：\_\_\_\_\_），

2.3 租金支付方式：租金按季度支付，签订合同时当场缴清上半年租金，之后房屋遵循先付费后使用的原则，下半年的租金须在上半年租赁期限届满 20 日前支付当期租金。

2.4 履约保证金：为约束承租方正确使用租用房屋设施设备，确保合同期满水、电费不拖欠和人为损坏设施行为发生，承租方在签订合同之日自愿交纳保证金人民币\_\_\_\_\_（大写\_\_\_\_\_），租赁履约保证金不计息，不抵扣租金和其它按期限交纳的各项费用。租赁履约保证金包括：店面押金；水、电、煤气费押金；门前三包押金；综合治理押金。租赁期如无违约情况，到合同期满之后，租赁履约保证金将全额返还给乙方。

2.5 房屋租赁合同签订之日起，有\_\_\_\_日的装修免租期。

2.6 甲方指定收款账户信息如下：

户 名：

账 号：

开户行：

### **第三条 甲方权利义务**

3.1 甲方必须保证该房屋的真实性、合法性；

3.2 甲方依照本合同的约定将租赁房屋交付给乙方使用，甲乙双方应当签署交接凭据，交接凭据应当载明交付日期及交付状况，交接凭据一旦签署甲方交付完成；

3.3 甲方有权根据本合同约定向乙方收取保证金、租金并开具收据。

3.4 甲方在乙方违反本合同规定时，有权单方面解除合同；

3.5 甲方有权监督乙方对该房屋的使用。

3.6 甲方在租赁期内有权根据市场规律调整租金，但需提供调整依据。

3.7 甲方如需出售、抵押或基本建设拆迁上述房屋时，甲方应提前 15 天通知乙方。

3.8 在合同终止或解除后，甲方应退还乙方租赁履约保证金及剩余租金；其它费用甲方均不负责，乙方在租赁期内的装饰装修费用和添置物等，可移动的乙方自行搬离，不可移动的无偿归甲方所有。



#### 第四条 乙方权利义务

乙方应按照合同约定使用租赁房屋，并交纳租赁履约保证金和租金。

乙方应爱护并合理使用所承租的房屋及附属设施，不得擅自拆改、扩建或增添，负责租赁房屋及附属设施设备的维护并承担相应费用，损坏应负责维修或者赔偿。

乙方自行负责支付租赁房屋的水电通讯物管等房屋租赁使用过程中发生的一切相关费用；未经甲方同意，乙方不得以房屋转租、转借和联营等方式给第三方使用，赚取差价，如有违反，甲方有权单方解除合同收回房屋，并追究乙方的相关责任。

乙方不得擅自改变房屋的结构和用途，如有违反，甲方有权单方解除合同收回房屋，并追究乙方的相关责任。

房屋租赁期内的食品和房屋安全责任、治安案件责任、防疫防控责任等均由乙方自行承担，由此产生的法律和经济责任也均由乙方承担。

租赁期间、防火安全、门前三包、综合治理及安全保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任，乙方应对甲方正常的房屋安全检查给予协助，如发现房屋结构上有异常情况，应及时通知甲方。

合同期满、合同终止或房屋因市政或城市规划、不可抗力等原因合同解除的，乙方有义务结清相关费用后将房屋恢复房

屋原状后交还给甲方。乙方以此作为凭证要求甲方退还所缴纳的保证金。

### 第五条 合同的解除与终止

乙方有下列情况的，甲方有权终止合同，提前收回房屋，因此造成的损失由乙方赔偿。

A、未征得甲方书面同意将承租的房屋擅自转租等赚取差价的。

B、将承租的房屋擅自改造结构、损坏房屋及设施。

C、将承租的房屋擅自改变用途的。

D、不按时缴纳租金超过 30 天的。

E、利用该租赁房屋从事违法犯罪活动的。

F、其他违反本合同规定的情形的。

有下列情形之一的，乙方可以变更或者解除租赁合同。

A、符合法律规定或者合同约定可以变更或者解除合同条款的。

B、甲方在租赁期内调增价格、乙方不能接受甲方调增后的租金的。

有下列情形之一的，甲乙双方签订的合同自动解除，互不承担赔偿责任。

A、因不可抗力致使合同不能继续履行的。

B、租赁物因市政或城市规划遇拆迁无法继续使用的。

C、非因甲方原因导致合同不能履行的其他情形。

## **第六条 违约责任**

乙方必须按期缴纳租金，违约的应当支付违约金，违约金每日按月租金的百分之一计算。

租赁期内，甲、乙双方不能无故终止合同，但如因市政或城市规划要求导致甲方房屋遇拆迁不能使用时，合同自动解除，除甲方退还乙方已缴纳的保证金及剩余租金外，双方不负任何赔偿责任，且租赁物遇征收获得的所有补偿、赔偿费用归甲方（甲方认可给予乙方的除外）。

如因台风、地震、山体滑坡及政府行为和该房屋鉴定为 D 级危房时等不可抗力造成双方不能履约的，合同自动终止，除甲方退还乙方已缴纳的保证金及剩余租金外，双方免责，互不承担任何赔偿责任。

如非因甲方原因导致合同无法继续履行的，除甲方退还乙方已缴纳的保证金及剩余租金外，双方互不承担任何赔偿责任。

如因甲方根据市场规律需要调整价格的，乙方应配合调整，如因乙方不能接受调整后的价格导致合同不能履行需要解除的，不得视为甲方违约，由乙方自行承担遭受的损失。

## **第七条 法律适用和争议解决**

本合同适用中华人民共和国法律；对于因本合同履行而发生的争议，双方可以协商解决，协商不成的，任何一方可向遵义仲裁委员会申请仲裁。

## 第八条 合同生效及其他

本合同一式肆份，甲方叁份，乙方壹份，具有同等效力；

本合同自甲乙双方签字盖章后，乙方缴纳租赁履约保证金及第一年租金后生效。

本合同在履行过程中，如需要变更的，双方协商，达成一致后可另行签订书面的补充协议，新补充协议作为本合同不可分割的一部分，具有同等的法律效力。

甲方：

法定代表人：

授权代表人：

部门负责人：

联系电话：

乙方：

乙方身份证号码：

乙方住址：

乙方联系电话：

签约时间：