

租赁权拍卖标的目录

序号	拍卖标的	用途	出租面积/m²	租赁期限/年	租金递增幅度/年	首月租金起拍价(人民币/元)	竞买保证金(人民币/元)	加价幅度	是否有优先权人
1	广州市昌岗东路 257 号岭南画派纪念馆 G 层配套用咖啡厅租赁权	商业	60	3 年	无	6200	18600	100	无

注：1、承租人需承诺对物业进行升级改造，并提供初步改造方案(概念)，装修风格须与场内整体风格相协调。
2、馆内办展时须配合艺术展示。
3、竞买人在参加拍卖前应认真阅读、了解《竞买须知》《标的情况说明》的全部条款。

竞买须知

广东中联拍卖有限公司（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《竞买须知》，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。资格要求：1、凡依法设立并有效存续的境内企事业法人（含分支机构）均可参与竞租；2、不接受自然人、个体工商户、其他组织和联合体参与竞租；3、未被列为失信被执行人名单。（提供中国执行信息公开网的查询页面）；

（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。拍卖成交的，买受人（承租人）应于拍卖成交之日起二个工作日内与拍卖人签订《拍卖成交确认书》及成交凭证等拍卖文件。买受人签订《拍卖成交确认书》后应于委托方（出租人）签署《租赁合同》并缴纳租赁押金（押金金额为月租金拍卖成交价×3个月）及首月租金后与委托方办理标的及相关资料移交手续，拍卖人在收到委托方确认已完成所有手续书面通知函之日起三个工作日内不计息原路退还竞买保证金。

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三个工作日内不计利息原路退还给竞买人。

（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）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：1）营业执照、法定代表人证明书、授权委托书、经办人身份证、承诺函、初步改造方案(概念)、中国执行信息公开网的查询页面；2）已仔细阅读并签名/盖章确认的本期拍卖文件：《拍卖标的目录》《竞买须知》《标的情况说明》和《租赁合同(样本)》并扫描上传。（以上资料提供复印件需加盖公章）。

3. 标的保证金缴纳：在2025年3月14日下午16:00时前（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：广东中联拍卖有限公司，账号：44001401007050085352，开户行：建行广州文德南支行】。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他事项，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：

拍卖标的的所有权或处置权在委托方，我司接受委托对标的的现状进行拍卖，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》《拍卖标的目录》《标的情况说明》《租赁合同》样本等方式履行告知义务。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，对拍卖标的品质及存在风险等有明确了解。确认自身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》《拍卖标的目录》《标的情况说明》《租赁合同》样本的各项约定。

三、 拍卖程序：

在拍卖前、竞买人须在拍卖公告约定时间内登录“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：2025年3月18日上午11时00分。

（二）起拍价/加价幅度：首次报价不得低于起拍价（详见拍卖公告），下一轮报价应高于前一轮报价，每次报价的加价幅度详见《拍卖标的目录》或输入大于标的相对应加价幅度的报价。

（三）拍卖方式：增价拍卖。定时报价：10分钟，连续报价：5分钟。

（四）本场拍卖会按《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10分钟），“定时报价”阶段结束后系统自动进入“连续报价”（即延时5分钟），5分钟内如有新的出价，则系统会自动重新延时5分钟，5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，该标的做不成交处理。

四、付款结算及其他费用：

（一）拍卖成交后，买受人须在二个工作日内签署《拍卖成交确认书》及《成交凭证》等拍卖文件，并在拍卖成交后的三个工作日内向拍卖人支付拍卖佣金。佣金金额为标的成交价的首月租金100%。

（二）拍卖成交后，买受人须按《租赁合同》的约定交付押金及租金给委托方（即出租人）。

（三）买受人不能以任何理由（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》《成交凭证》《租赁合同》等拍卖文件，拒付拍卖佣金、租赁合同押金及首期租金成交价款。

（四）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《竞买须知》《拍卖成交确认书》《拍卖标的目录》《租赁合同》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：

（一）竞得标的的买受人须在2025年3月20日下午16时前与我司签订《拍卖成交确认书》及《成交凭证》等拍卖文件。

（二）拍卖成交后，买受人须与出租人签订《广州市房屋租赁合同》，具体签订时间以委托方通知为准。

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与委托方签订《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或其他合法途径向违约买受人追偿。

守约方因维权而产生的律师费、诉讼费、财产保全费、公证费、差旅费等相关费用由违约方承担。

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，恢复拍卖的时间和有关事项另行通知，拍卖人中止或撤回拍卖标的，不承担责任。

九、特别说明（瑕疵披露）及部分租赁合同条款列举：

1、本次拍卖是按现状拍卖，如标的物的性质、用途、面积等与资料不符和不足的，拍卖成交价及佣金不作多退少补，标的物的瑕疵风险由买受人自行承担，竞买人参加应价的，就应为自己的竞买行为承担法律责任和经济责任，竞买成功，买受人不能以任何理由拒付拍卖成交价及佣金。

2、竞买人须到现场充分了解标的位置、道路、水电等相关情况，并将各项风险因素考虑到竞价中。报名一经受理确认后，即视为竞买人对标的物现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

3、租赁期满或合同解除后，承租人应于租赁期满或合同解除之日起__日内返还该房屋及附

属设施、设备，搬离属于承租人的有关设施设备及财物并保持场内建筑的完好状态，且不得向出租人提出任何补偿要求。逾期未搬离的，出租人有权自行处理，涉及相关费用在履约保证金中扣除，不足部分由承租人承担。承租人对房屋的装修装饰无偿归出租人所有。

4、承租人交还出租人房屋应当保持房屋及装潢的最终使用状态，不得故意破坏，不得留存物品或影响房屋的正常使用。

5、租赁期间，租赁房屋发生的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费以及房屋、附属物、相关设施设备的日常维修费等所有费用，均由承租人承担，并直接向有关管理单位交付。

6、出租人应保障该房屋及附属设施主体结构交付时处于安全适用状态，房屋主体结构由出租人负责维修，其他由承租人负责维修并承担全部维修费用。属于出租人维修范围的，出租人应在接到承租人书面通知后十日内组织维修，也可委托承租人代为维修，费用由出租人承担；属于承租人维修范围的，承租人也应在发现后十日内组织维修，承租人拒不维修，出租人可代为维修，费用由承租人承担。承租人阻拦出租人维修的，视为承租人违约，出租人有权解除合同；房屋及附属设施设备使用过程中的日常维护、安全管理由承租人负责，因之产生的费用由承租人承担。

7、承租人如对房屋进行室内外装修，须事先征得出租人的书面同意后，方可施工。此施工如需向政府相关部门报批，可以以出租人的名义申报，但报批、验收工作及费用由承租人承担，出租人应积极予以协助。对于承租人装修、装饰、改善和增设的他物，出租人不承担维修义务。

8、承租人应合理使用并爱护房屋及附属设备，因承租人原因造成毁损灭失或发生故障的，由承租人负责修理、更换或按市场价赔偿，具体方式由出租人决定；承租人拒绝的，出租人有权自行维修或购置新物，费用自履约保证金中扣除，不足部分由承租人承担。

9、未经出租人同意，承租人不得以任何形式转租、分租、出借所承租的房屋，承租人因擅自转租、分租、出借所承租的房屋，导致房屋损毁、灭失的，出租人有权要求承租人承担维修赔偿责任；与第三方发生纠纷的，出租人概不负责。

10、《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。

11、本须知中买受人是指标的物业租赁权的承租人；本须知中委托方即出租人。

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《拍卖公告》《拍卖标的目录》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》《标的情况说明》《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。

竞买人已知悉本《竞买须知》各条款，并签名确认：_____

