

湖南省电化教育馆文运街 23 号办公用房
公开竞租项目

竞
租
协
议

湖南省拍卖行有限责任公司

公开竞租协议

拍 卖 人：湖南省拍卖行有限责任公司

地 址：长沙市开福区芙蓉中路1段2号华悦大酒店西门5楼

联系电话：万先生 15874046616

公开竞租会名称：湖南省拍卖行有限责任公司 2022 年 1 月 27 日湖南省电化
教育馆长沙市芙蓉区文运街 23 号办公用房三年租赁权公开竞租会

公开竞租时间：2022 年 1 月 27 日上午 10：30

公开竞租地址：湖南省公共资源交易中心

公开竞租方式：无保留价的现场增价方式

公开竞租佣金：三年公开竞租成交总价的 1.0%

拍卖人、竞租人根据《中华人民共和国拍卖法》及其他有关法律、法规的规定，本着平等、自愿的原则，双方就本次公开竞租租赁权（以下简称公开竞租）的有关事项达成如下协议，共同遵守：

一、标的基本情况

标的号	标的名称	面积 (m ²)	租赁期限 (年)	三年租赁使用权 首年租金起拍价 (万元)	竞租保证金 (万元)	年租金递增 (第二年起)
1	湖南省电化教育馆 201	606.88	3	36.74	15	每年租金递增 10%
2	湖南省电化教育馆 201-1	45	3	2.73	1	每年租金递增 10%
3	湖南省电化教育馆 301、303	738.87	3	44.73	15	每年租金递增 10%
4	湖南省电化教育馆 401（西头南侧）	102.25	3	6.19	2	每年租金递增 10%

标的瑕疵及声明：

1、拍卖人发布的公开竞租公告与提供给竞租人的宣传资料内容均来源于出租方提供的标的评估报告、标的清单等文件，若与标的实际有差异，以标的实际现状

为准。

2、标的以竞租人所视现状（不包含办公设备、家具、商品等）为准进行展示、竞租和移交，拍卖人已按标的现状履行瑕疵告知义务，拍卖人不承担瑕疵担保责任。竞租人必须在办理竞租手续前自行对标的进行仔细勘查，一旦参加公开竞租，即接受、认可所竞租标的的现状。竞租人取得竞租资格，即表明该竞租人完全了解及认可该竞租标的的情况（包括一切已知或者未知瑕疵），不享有瑕疵请求权，其竞租结果由竞租人负责。

3、出租方有权撤销公开竞租，拍卖人将如数无息退还竞租保证金，竞租人不得向出租方及拍卖人提出任何赔偿请求。

4、出租标的移交前应缴纳的物业租金、水电费等费用由出租方承担，移交后一切因承租方使用的出租物进行经营活动而产生的各种税费（包括水、电、空调、通信、物业租金等）均由承租方承担。

5、公开竞租成交后涉及到的房屋供水、供电重新装表等手续均由承租方自行负责办理。

6、招租场地的经营范围仅限于单位、企业、服务机构办公和教育培训。承租人如需经营其他项目，须报请出租方书面同意。但不可用于餐饮、娱乐、酒店、医疗、保健、仓储等业务经营。所有经营范围的工商营业注册及其他相关经营证照均由承租人自理，出租方可协助提供办证所需相关资料。承租方擅自改变用途，出租方有权提前终止租赁合同。

7、标的装修免租期限为两个月。

8、拍卖人通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人以及出租人提供的有违约记录的竞租人，拍卖人有权拒绝其参与竞租。

9、出租标的以现状出租（不包含办公设备、家具、商品等），实际状况以看样为准。若实测面积不足，租金不予调整。

二、竞租资格

1、依照《拍卖法》第二十二条、第二十三条规定不得参与本次公开竞租的应当自行回避，不得参加竞租（第二十二条拍卖人及其工作人员不得以竞买人的身份参与自己组织的拍卖活动，并不得委托他人代为竞买第二十三条拍卖人不得在自己组

织的拍卖活动中拍卖自己的物品或者财产权利)。

2、有良好的财务状况和支付能力的境内外企业法人、其他组织，法律另有规定的除外。委托他人办理的，应提交授权委托书等委托手续。

3、缴纳竞租保证金：竞租人必须在参加公开竞租会前按《公开竞租公告》要求向拍卖人所指定的银行账户缴纳竞租保证金。

竞租保证金缴纳截止时间为2022年1月26日17:00，以到账时间为准，逾期无效。

注：3.1 竞租保证金缴纳账户：湖南省公共资源交易中心

账 号：18061901040011822

开户行：中国农业银行长沙芙蓉区支行

3.2 竞租保证金缴纳凭证上应注明有竞租人姓名、标的名称；

3.3 为避免竞租保证金逾期到账影响竞租报名，建议意向竞租人提前一天支付以上款项。

三、申请和资格审查

1、竞租文件的取得

意向竞租人可于2022年1月26日17:00前，到长沙市开福区芙蓉中路1段2号华悦大酒店裙楼5楼（湖南省拍卖行有限责任公司）获取本次竞租文件，具体包括公开竞租公告、竞租协议、竞租申请书等相关资料。

2、竞租申请登记

意向竞租人需于2022年1月26日17:00前，到长沙市开福区芙蓉中路1段2号华悦大酒店裙楼5楼（湖南省拍卖行有限责任公司）办理竞租申请登记手续。申请文件包括：

2.1 竞租申请登记表；

2.2 意向竞租人有效身份证明（法定代表人身份证、企业营业执照等有效证件复印件，审验原件并提交2份复印件；自然人提供身份证复印件，审验原件）；

2.3 意向竞租人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的身份证明文件（留委托书原件、委托人和被代理人身份证复印件2份）；

2.4 竞租保证金缴纳凭证（审验原件并提交复印件2份）；

2.5 公开竞租文件规定需要提交的其他文件。

3、答疑及现场踏勘

意向竞租人对竞租文件有疑问的，可在竞租申请时段向拍卖人提出咨询。根据竞租人申请，拍卖人可于2022年1月26日17:00前组织竞租人对标的进行现场踏勘，竞租人也可自行前往勘察，委托方联系人：汪平飞 电话：13973135886。

四、公开竞租时间、地点

公开竞租会于2022年1月27日上午10:30，在湖南省公共资源交易中心三楼拍卖厅召开。

五、公开竞租起拍价、加价幅度

标的按委托公开竞租时的现状进行公开竞租，不再另设底价。起拍价不包含交易税费及竞租佣金。采取增价的方式竞价，加价幅度见竞租公告标的基本情况表，拍卖师有权依据竞租加价情况调整加价幅度。竞租人也可自行加价，其加价幅度应为大于或等于拍卖师宣布的加价幅度的整数倍。

六、公开竞租程序

1、公布竞租信息

拍卖人依据《拍卖法》要求，在规定的时间内于交易中心网站、省级报纸、拍卖公司网站等当地主要媒体上发布公开竞租公告。

2、现场竞租

竞租人在成功报名竞租本次出租标的后，应保证举牌报价且报价不低于标的起拍价（其他竞租人已报价或有更高报价的，本项保证失效）。否则，竞租人报名缴纳的竞租保证金在扣除全部竞租佣金后作为向出租方支付的违约金不予退还。

拍卖人对标的以委托竞租时的现状（不包含办公设备、家具、商品等）进行公开竞租，由拍卖师主持，拍卖师宣布公开竞租活动开始，宣讲竞租文件要点，采取增价的方式进行现场竞价，以价高者得、敲槌方式确认承租方。

公开竞租会开始时，竞租人领取竞价号牌进入竞租会场。主持人报出竞租起始价和加价幅度，竞租人举牌应价和加价。主持人就场上某一最高价位三声报价，如无人继续加价，则以敲槌方式确认最高应价人为承租人。主持人可依据竞价情况适时调整加价幅度，竞租人也可以加价幅度的整倍数自行加价。

每个竞租人都要阅读竞租文件、咨询了解、实地勘察、申请竞租和缴纳竞租保证金等必须程序,所有的应价和报价行为都是对该竞租标的物 and 竞租条件的全部内容已经充分正确地了解并无异议后所做出的行为。因此,一经应价或报价,就应当对自己的行为负完全的经济和法律责任。

竞租人必须是本次竞租标的承租人,竞租人应本人办理竞租手续、参加竞租、签署《成交确认书》和《竞价记录》等,委托其代理人代为办理的,应递交《授权委托书》。由于竞租人原因导致成交后无法移交的,由竞租人承担违约责任。

拍卖人有权根据公开竞租活动的实际情况对竞租材料进行修正或补充。竞租人一旦参与竞租,则视为竞租人已经知悉并认可该修正或补充。该修正与补充均作为《成交确认书》的附件,具有法律效力。

竞租人按规定约束自己的行为,服从安排,遵守竞租会秩序,不得与其他竞租人之间恶意串通,不得恶意竞租。对于没有租赁意愿,或明知资金不足,无力支付租赁款,仍与他人激烈竞价、恶意抬高价格,阻止他人正常竞租,妨碍公开竞租正常秩序的,拍卖人可不退还全部竞租保证金,并向政府有关管理部门提请处理。

3、签订《成交确认书》、《租赁合同》

经拍卖师敲槌确认的承租人,需与出租方、拍卖人当场签订《竞租成交确认书》、《竞价笔录》。《竞租成交确认书》是对公开竞租成交的书面确认,承租方若拒绝签订《竞租成交确认书》,不影响公开竞租已成交(即出租方与承租方之间关于公开竞租标的的租赁合同关系已合法成立)的法律效力。

承租人应当在公开竞租成交后 10 个工作日内(自公开竞租成交之日的次日起计算)与委托方签订《租赁合同》并移交标的。

七、履行成交责任

1、结算成交价格、公开竞租佣金

拍卖人向承租人按三年公开竞租成交总价的 1.0%收取公开竞租佣金。由承租人在竞租成交后三个工作日内支付至拍卖人指定账户。

租金按季度支付,第一笔租金须一次性缴清 3 个月租金及押金(3 个月的租金)承租方在签订《租赁合同》之日起 5 个工作日内将第一笔租金一次性汇入《租赁合同》指定账户,之后按《租赁合同》约定向出租方支付租金。

承租方在签订《租赁合同》之日起 5 个工作日内将承租押金(3 个月的租金)

支付至出租方指定账户。承租方须在合同期满后 5 个工作日内与出租方结清租金等费用，并与出租方办理移交手续且无扣除承租押金的任何事项后，承租押金由出租方无息退还。

2、标的移交

2.1 移交手续办理

承租人凭《竞租成交确认书》在付款后 10 个工作日内与出租方办理完标的移交（因出租方原因可适当延长），拍卖人不负责办理。因承租人原因不能办理标的移交的自行承担全部责任，其支付的成交价款不予退回；在移交过程中非因拍卖人、出租方原因造成标的无法移交的，拍卖人、出租方将不承担任何法律责任。

因承租人原因逾期未签订《租赁合同》并办理完移交手续，拍卖人将按每逾期 1 天收取 2000 元违约金，从竞租保证金中直接扣除。自签订《租赁合同》之日起，出租方不再承担标的的保管责任，公开竞租标的的风险自签订《租赁合同》之日起转由承租方承担。

3、标的资产交接要求

3.1 承租方须按国家法律、法规等规定依法自行办理生产经营所需的证件，合法经营，按规定交纳各种税费，维护经营场所及门前卫生。

3.2 承租方可根据需要对房屋进行装修，但事先应通知出租方并取得出租方书面同意，严禁擅自改动房屋结构；租约期满或者提前解约后，按来装去丢的原则无偿移交出租方。

3.3 承租方对租赁房产的装修须按湖南省长沙市有关规范进行，并自行负责办理政府批准的有关手续（包括但不限于房屋装修设施的消防手续、验收许可、环保及工商等），装修方案须征得出租方书面同意后方可实施，并且符合消防通道、设施等相应规范。承租方对租赁房产进行装修或改造形成非可拆除财产或设施以及在租赁房产周边空地搭建的建筑物，在租赁期限届满或承租方违约被解除租赁合同时均归出租方所有，出租方无需另行补偿承租方。

3.4 转租的要求：承租方在房屋租赁期间未经出租方书面同意，不得将房屋整体或部分以任何方式进行转租、转包、转借或用作禁止经营的其他用途，否则出租方有权没收全部押金、解除《租赁合同》并无条件收回房屋。

3.5 承租相关其它条件以出租方、承租方最终签订的租赁合同为准，公开竞租

公告、公开竞租协议中公示的内容作为租赁合同的组成部分,与租赁合同相互补充,租赁合同内容不得与公开竞租公告、公开竞租协议内容相违背。

4、竞租保证金退还

未成交者保证金,由收款人在竞租结束后5个工作日内按原保证金汇出账户无息原路退回, **违约的除外**;成交者保证金,在其办理完相关手续(签订租赁合同、缴纳第一期租金)后由本公司通知收款人按原保证金汇出账户无息原路退回。

八、免责条件

由于政府、法律、政策的原因或出租方人力不可抗拒的原因(如拆迁等),导致出租方无法继续履行租赁合同,租赁合同自动解除。承租方、出租方及拍卖人不承担任何责任,承租方必须无条件在出租方指定的时间撤离。

九、违约责任

1、一经发现竞租人违反公开、公平、公正和诚实信用的原则或不正当竞争行为,拍卖人即报告出租方,经同意后取消其竞租资格,同时暂不予以退还其竞租保证金,上报有关部门审查定性后处理其责任。

2、承租人有下列行为之一导致公开竞租成交或标的出租终止并被取消其承租方资格的,竞租保证金在扣除向拍卖人支付的竞租佣金之后作为违约金不予退还,该公开竞租标的再次公开竞租成交价低于本次公开竞租成交价的差额由违约承租方承担:

2.1 承租方逾期或拒绝签订《竞租成交确认书》、《租赁合同》的;

2.2 承租方未按本协议及相关约定如期支付全部成交价款和竞租佣金的;

3、因本次竞租引起的诉讼,由此而令拍卖人产生的一切费用(包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、公证费、鉴定费等费用),由竞租人或承租人承担。

十、生效及其他

本协议一式2份,双方各执1份,协议经双方签字或盖章后生效。

十一、不承担瑕疵担保责任

拍卖人发布的公开竞租公告与提供给竞租人的宣传资料内容均来源于出租方提供的标的清单、评估报告等文件,若与标的实际有差异,以标的实际现状为准。拍卖人、出租方按标的现状(不包含办公设备、家具、商品等)进行展示、公开竞租和移交,拍卖人已按标的现状履行瑕疵告知义务,拍卖人、出租方不承担标的瑕

疵担保责任。竞租人须在办理竞租报名手续前自行对标的进行仔细勘查，一旦参加竞租，即为接受、认可所拍标的的现状。（包括一切已知或者未知瑕疵），不享有瑕疵请求权，其竞租结果由竞租人负责。

本人已经阅读上述《竞租协议》全部条款，充分了解并清楚其含义，无任何异议，愿意完全接受其条款并承担相关的法律责任及风险。（竞买人手写抄录上述文字并签字确认）

竞租人（法人盖章）：

拍卖人（法人盖章）：

或授权代理人（签字）：

或授权代理人（签字）：

签订日期：____年____月____日

签订日期：____年____月____日