淮北市惠黎建设工程管理有限公司

拍租资料

2022年第（01）期

拍租标的：淮北市相山区惠黎西路（市建投集团内）新建幼儿园十年期租赁经营权

拍租时间：2022年11月15日（星期二）上午9：00

拍租地点：中拍平台（https://paimai.caa123.org.cn/）

淮北市惠黎建设工程管理有限公司拍租须知

一、本须知根据《中华人民共和国拍卖法》和本公司有关规定制定。

二、本公司的一切拍租活动是在公正、平等竞争下进行的，它的一切活动都具备法律效力。

三、竞买人（网络竞买人）必须是具有完全民事行为能力的公民、法人或其他组织。竞买人（网络竞买人）必须为参加本公司举办的当期拍租会，已交纳一定金额的竞买保证金，并据实提交了有关身份信息及具备参拍条件的证明文件，可以参加拍租会，本公司已为其办理了竞买登记手续。竞买人（网络竞买人）必须遵守本须知，并受此制约。网络竞买人参加拍租前应提供身份信息，在网络平台上办理注册手续。竞买人（网络竞买人）承诺已认真阅读并认同、遵守中拍平台上的《拍租规则（试用版）》《竞买人参拍须知》。

四、竞买人（网络竞买人）必须遵守本公司发布的公告或有关规定中注明的竞买条件，否则不得参加竞买。

五、竞买人（网络竞买人）必须事先按规定办理（网上）竞买登记手续，提交有关文件，进入（网络）竞价前，必须办理相关手续，根据本公司号牌或分配的用户名和密码，方能参加竞买。本公司号牌或分配的用户名和密码是代表竞买人身份和竞买权的标志。竞买人（网络竞买人）领取号牌或分配的用户名和密码后，应妥善保管，并在拍租竞价过程中谨慎使用。竞买人（网络竞买人）须对本人、授权的代理人及其他持有该号牌或分配的用户名和密码的任何人的竞价行为承担全部责任。凡在网络平台上以竞买人的帐号和密码登陆后进行的操作，均被视为竞买人（网络竞买人）的行为，竞买人（网络竞买人）应当对以其帐号进行的所有活动和事件负法律责任。竞买人（网络竞买人）不应将其帐号、密码转让或出借予他人/组织使用。如竞买人（网络竞买人）发现其帐号遭他人非法使用，应立即通知本公司。因黑客行为或用户故意或者过失导致帐号、密码遭他人非法使用，本公司和网络平台不承担任何责任。

六、网上竞买可能存在一定的风险。由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络拍租发生故障（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，竞买人（网络竞买人）必须充分估计上述原因导致网上竞价不同于现场竞价所带来的风险，如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由竞买人（网络竞买人）承担。竞买人（网络竞买人）放弃因此类情形要求本公司和平台运营方承担任何赔偿责任。竞买人（网络竞买人）一旦参与网上竞价，即认同和接受网络拍租的客观状态、拍租会现场传导给客户端的拍租标的图文信息和音频视频直播信号、拍租师的主持、拍租成交价的确认。

七、竞买人（网络竞买人）若委托代理人竞买，代理人必须出示有效的委托文件及本人身份证件。否则将作代理人以自己的身份竞买。

八、竞买人（网络竞买人）在公告规定的咨询时间内有权了解拍租标的物的情况，有偿获得文件资料，实地查看，经拍租会前的标的物展示或预展阶段，已对拍租标的物本身及其相关权利进行了充分了解，并自愿接受本公司以现状对其进行拍租。一旦进入（网络）竞价，即表明已完全了解情况，并愿承担一切责任，我公司和委托方不承担任何瑕疵担保责任。本公司通过图录、预展、现场介绍、网站宣传、口头推介等形式对于拍品状况之描述仅供竞买人（网络竞买人）参考，并不代表本公司和委托方对标的的任何承诺，即拍租人依法对拍品的真伪和品质不承担任何瑕疵担保责任；竞买人（网络竞买人）已亲自审看展示或预展的拍租标的，并凭借检测或自身经验对拍品的真伪、品质及价值进行了准确判断，对其瑕疵已有充分了解并愿意接受。

九、竞买人（网络竞买人）必须遵守本公司在拍租时制定的对拍租标的物的《特别规定》。

十、竞买过程中，竞买人（网络竞买人）一定要认真严肃地进行竞买，一经竞价，不得反悔，否则拍租保证金不予返还，并追究法律责任。

十一、拍租成交后，买受人（网络买受人）必须签署《拍租成交确认书》或《电子成交确认书》和有关文件、合同等，并在拍租笔录上签字。

十二、买受人（网络买受人）付清全部款项并确认已转入指定帐户后，方能办理标的物的产权过户、实物移交手续。

十三、竞买人（网络竞买人）必须遵守公共秩序，不得阻挠其他竞买人（网络竞买人）叫价竞投，不得阻碍拍租师进行正常的拍租工作，更不能有操纵、垄断等违法行为，一经发现，将取消其竞买资格，并追究法律责任。

淮北市相山区惠黎西路（市建投集团内）

新建幼儿园十年期租赁经营权拍租会特别规定

一、本次拍租采取增价、“网络拍租”方式。标的起拍价和加价幅度由拍租师当场宣布，拍租师有权根据情况调整合理的、有利于竞价的加价幅度。网上竞买人登录系统，在网络拍租开始后，根据平台页面上显示的当前价格进行出价。系统提供固定的加价阶梯按钮，网上竞买人可以选择按钮出价，也可以自行录入价格。自行出价必须大于最小竞价阶梯，否则出价无效，系统不予记录。点击出价后，系统弹出对话框，网上竞买人点击“确认”即认同此价，不愿意出此价则选择“撤销”。系统对网上竞买人的每次成功出价都做记录，系统所记录的信息将是竞买人（网络竞买人）有效性的重要依据。在无优先购买权人参加竞买的情况下，出价最高且达到或超过保留价的竞买人（网上竞买人）即成为拍租标的的买受人（网上买受人）。

拍租标的按现状由委托人负责办理移交手续，实际移交面积与本公告中公示面积存在差异的，以实际移交面积为准，面积误差不调整中标租金。买受人缴清所有款项后，委托人应及时予以办理标的移交手续。

二、竞买人（网络竞买人）应在本公告期截止前现场踏勘拍租标的，就拍租标的相关情况主动向出租方咨询，自行了解标的可能涉及的相关法律法规；一旦进入（网络）竞价，即表明已完全了解情况，并愿承担一切责任，我公司和委托人不承担任何瑕疵担保责任。

三、买受人不准破坏房屋主体结构、存放危险品等违法活动的行为。

四、买受人使用租赁房屋必须符合相关法律法规及出租房屋用途的要求，由于买受人的原因造成买受人不能按预想的方案使用房屋并导致租赁合同不能履约的，责任由买受人承担。

五、鉴于幼儿园的特殊性，买受人经营时出现的食品安全、消防事故、失窃、任何第三方人身、财产损害等一切责任，均由买受人承担。

六、租赁期内，买受人未能处理好相邻关系导致甲方被投诉、起诉或陷入其他争议、纠纷的，委托人将无条件终止租赁合同。

七、租赁期内，未经委托人书面同意，买受人不得以任何形式转租、分租、出借租赁房屋或私自引进第三方使用该房屋。

八、租赁期内，买受人负责租赁房屋的日常安全管理工作并承担租赁房屋发生的水、电、燃气、通讯（网络）、物业管理等相关费用；若有涉及到消防、环评等，须自行办理相关部门的验收手续，并承担相关的费用以及验收不合格的后果。房屋的维修（含对墙体屋面地面、管道渗漏破损、水管电线、门窗及室内其他设备等维修)及其由此产生的费用均由买受人自行承担并负责。如有违约，委托人可单方面终止租赁合同，履约保证金不予退还。

九、买受人竞得标的后须交纳租赁履约保证金。如承租期间无违约情况发生，该保证金在租赁期满后无息退还给于买受人。

十、买受人应严格按照相关法律法规进行经营。

十一、租赁期内，买受人不得以任何理由要求减免租金。如因法律法规及市政规定需要拆除或改造租赁房屋而导致合同解除的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的按实际天数计算，多退少补。

十二、《房屋租赁合同》期满或终止时，租赁期内买受人添置的可移动的物品可以自行收回，但对于装修、改造后不可移动的建筑和设施设备，须按照当时的状况完好无偿地移交给出租方，并将租赁房屋在合同终止后15日内交还委托人，且不得提出任何补偿要求。

十三、其他未尽事宜详见委托人提供的《房屋租赁合同》。

十四、买受人（网络买受人）应向我公司交纳十年期拍租成交总价款2‰的佣金。

十五、按照中拍平台《平台收费规则》，拍卖标的通过中拍平台系统成交，买受人（网络买受人）即应按照规则向中拍平台支付软件使用费，包含系统成交后买受人（网络买受人）悔拍的情形。

软件使用费：系统成交价金额的1.5‰，单个标的软件使用费金额上限为10万元（人民币：壹拾万圆整）。

软件使用费缴费方式 ：1、线上支付：标的竞拍成功后，平台系统会生成一笔待支付的软件使用费订单，买受人（网络买受人）通过线上完成相应费用的支付后即可联系委托人办理交割手续。单价拍卖的，买受人（网络买受人）应根据实际交割数量缴纳软件使用费。

2、缴纳期限：软件使用费缴纳期限为订单生成之日起的7日内，买受人（网络买受人）逾期未全额缴纳的，平台可依法对其进行追缴或采取其他适当措施。

3、发票：买受人（网络买受人）可在支付软件使用费时填写发票信息，完成支付后，在网页端和APP中均可查看下载相关信息。

十六、本次拍租标的期限为10年，采取先收后用原则，前5年缴纳租金为200万元，每年平均缴纳40万元；后5年租金每年按后5年成交租赁总额剩余部分平均支付租金。合同签订后，在交付幼儿园前，必须交清下年度租费，合同期内每期结束30日前支付下一期租金。（详见附件房屋租赁合同）。买受人当日签订《成交确认书》，公示结束三个工作日内与委托人签订《房屋租赁合同》，并在合同生效五个工作日内一次性将第1期拍租成交价款、履约保证金、拍租佣金全额缴至淮北市惠黎建设工程管理有限公司账户(账户名称：淮北市惠黎建设工程管理有限公司；账号：574250000018010076107；开户行：交通银行淮北分行营业部)，第2期至第10期房屋租金分别于上期到期1个月前缴至:淮北市建投交通投资有限公司指定账户，先付款后使用。

十七、拍租成交后，买受人（网络买受人）应当日签署《拍租成交确认书》或《电子成交确认书》，并在《拍租笔录》上签字。如买受人（网络买受人）属代理性质，除签署代理人姓名外，须同时加签买受人（网络买受人）姓名，否则本公司将视代理人为最终买受人（网络买受人）。企业买受人（网络买受人）允许在1日内加盖公章，如超过时限，本公司亦将该代理人视为最终买受人（网络买受人）。若不按要求签署《拍租成交确认书》或《电子成交确认书》及在《拍租笔录》上签字而造成损失的，后果自行承担。

十八、竞买人（网络竞买人）或买受人（网络买受人）的竞买保证金担保的性质和用途为违约金性质的保证金。若竞买人（网络竞买人）或买受人（网络买受人）违反如下约定：不支付佣金、成交价款，竞买人（网络竞买人）之间恶意串通导致拍租无效，以及有其他违反约定行为的，其竞买保证金将抵作违约金。

十九、标的物最终以实际现场查勘为准。若与本公告载明的情况存在差异，拍租成交价及佣金不作调整。

二十、若买受人（网络买受人）需开拍租成交价款的发票，由其自行到税务机关办理，税费自行承担。

二十一、买受人（网络买受人）未按规定办理款项清结手续的，已交至淮北市惠黎建设工程管理有限公司账户的竞买保证金随即转为违约金将不予返还，该标的再行拍租的，本次买受人（网络买受人）应支付本次拍租中本人及委托人应当支付的佣金，再行拍租的最终价款低于本次拍租成交价款的，本次买受人（网络买受人）应补足差额。

二十二、未成交的竞买人（网络竞买人），会后由淮北市惠黎建设工程管理有限公司退回保证金。

二十三、本公司电话：0561-3238368

本公司地址：淮北市相山区濉溪北路18号建投大楼6楼606室（原电厂大楼）

敬请关注：建投集团官网：http://www.hbjtw.cn/

中拍平台官网：https://paimai.caa123.org.cn/

**标的简介**

淮北市相山区惠黎西路（市建投集团内）新建幼儿园十年期租赁经营权。该幼儿园为淮北市建投集团投资建设的全新装修幼儿园，位于淮北市相山区惠黎西路（市建投集团院内），交通便利，周边花繁叶茂，环境幽雅，占地面积 10000余平方米，建筑面积4000余平方米，绿化率达40%；可办11个班级，可容纳生源约400名。幼儿园位于城市中心城区核心地块，未来发展前景可期。根据城市近期规划，幼儿园周边配备住宅、商业、教育、公服、公园等配套设施，其中规划住宅占地600余亩，可容纳8000多户居民居住，常住人口达2.5万余人，该项规划将为幼儿园提供更加充足的生源保障。

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 标的名称 | 建筑年份 | 所在层数 | 建筑面积（㎡） | 承租期限（年） | 评估值（十年期租金总额） | 竞买保证金 | 履约保证金 |
| 1 | 淮北市相山区惠黎西路（市建投集团内）新建幼儿园十年期租赁经营权 | 2022  | 1-2  | 约4000 | 10 | 650 | 10 | 20 |

以上介绍，仅供参考，以竞买人（网络竞买人）实际现场查勘为准。若与本公告载明的种类、数量存在差异，拍租成交价及佣金不作调整。