**湖北宜昌交运松滋有限公司**

**房屋租赁权拍卖项目**

拍

卖

文

件

拍卖单位：湖北博恩拍卖有限公司

拍卖时间：2020年8月31日16时

拍卖地点：湖北宜昌交运松滋有限公司

联系电话：0716-6118119  **15027099445(唐)**

目 录

一、释义

二、拍卖公告

三、竞拍须知

四、承诺书（样本）

五、竞拍协议（样本）

六、竞拍申请书（样本）

七、竞拍资格确认书（样本）

八、拍卖成交确认书（样本）

九、租赁合同条款（样本）

释 义

委托人：合法拥有标的物所有权或者处置权的公民、法人、其他组织等，本文指湖北宜昌交运松滋有限公司。

拍卖人：系指依法设立的从事拍卖活动的企业法人，本文指湖北博恩拍卖有限公司。

拍卖标的：系指本拍卖公告中披露的资产租赁权。

竞拍人：系指同意认可本《拍卖文件》，交纳保证金，参加竞拍

的公民、法人或其他组织。

买受人：系指以最高应价竞得拍卖标的的竞拍人（承租人）。

租赁权拍卖公告

（备注：本公告2020年8月17日湖北宜昌交运集团官网、《三峡商报》、湖北博恩拍卖有限公司网站公示）

受委托，我公司定于2020年8月31日16时在湖北宜昌交运松滋有限公司会议室对位于新江口贺炳炎大道255号房屋10年租赁权进行公开拍卖，现公告如下：

1. 标的概况：

拟出租房屋共三层，其中第一层面积约500㎡，第二层面积2100㎡，第三层面积约500㎡。首年度租金参考价40万元，租期内租赁参考总价424万元，竞拍保证金10万元。

备注：竞拍保证金按首年度租金的25%收取。

1. 拍卖标的展示时间、地点：

自公告之日起在标的所在地现场展示。

三、竞拍人资格条件：

1.竞拍人须为中华人民共和国境内注册登记的企业法人；

2.通过资格预审方式确认竞买人资格。竞拍人须提供详细的规划方案，规划方案应包括房屋拟经营项目、投入预算方案、装修方案及其他委托人要求需要说明的事项。

3.竞买人征信情况良好（“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn）网站没有被列入“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”、“政府采购严重违法失信名单”)

四、竞拍须知：

1.本次按标的物现状整体拍卖，标的具体情况、竞拍人资格条件、竞拍规则、特别注意事项等详见《拍卖文件》；

2.竞拍人租赁上述资产不能从事与委托人相同的经营业务，包括但不限于旅客候车、发车、客票代售、旅游业务、快递、物流服务等；

3.未经过委托人同意，买受人不得将资产全部或者部分转租、分租或出借给第三人使用，也不得以承包、联营、合作经营等方式将资产全部或部分交由第三人使用；

4.拍卖成交后，买受人与产权所有方签订《租赁合同》及《安全责任协议书》，履行相关义务后方可入驻，**委托方可给予6个月的免租期。**

五、竞买登记手续办理：

通过资格预审的竞拍人应在2020年8月28日17：30分前（到账为准）将保证金缴至湖北宜昌交运松滋有限公司账户。

并于2020年8月31日15时到湖北宜昌交运松滋有限公司集中办理报名手续，其他时间可在我公司办理竞拍手续。

联系地址：宜昌市夷陵大道134号3507室

联系方式：07176235889 13032728628向女士

网址：www.hbbnom.com

湖北博恩拍卖有限公司

2020年8月17日

竞拍须知

本次拍卖是受湖北宜昌交运松滋有限公司的委托，对位于新江口贺炳炎大道255号房屋10年租赁权进行公开拍卖。

一、此次拍卖遵循公开、公平、公正、诚实信用、价高者得的原则。

二、拍卖标的的基本情况：

拟出租房屋共三层，其中第一层面积约500㎡，第二层面积2100㎡，第三层面积约500㎡。首年度租金参考价40万元，租期内租赁参考总价424万元，竞拍保证金10万元，竞拍保证金按首年度租金的25%收取（取整）。

拍卖成交后先交租金后使用，承租人按年交纳租金，且须在上一

年度结束前一个月内预交下年度的租金，否则视为承租人违约，违约责任按双方签订的《租赁合同》执行。租金每2年一个上调期，上调金额为第一年度租赁价格的3%。每年应交纳的租金明细表如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **租金支付年度** | **租金参考金额（元）** |
| **2021年4月** | **400000.00** |
| **2022年4月** | **400000.00** |
| **2023年4月** | **412000.00** |
| **2024年4月** | **412000.00** |
| **2025年4月** | **424000.00** |
| **2026年4月** | **424000.00** |
| **2027年4月** | **436000.00** |
| **2028年4月** | **436000.00** |
| **2029年4月** | **448000.00** |
| **2030年4月** | **448000.00** |
| **合计** | **4240000.00** |

本次拍卖实行现状整体拍卖，资产的基本现状、结构、保存状况以展示现状为准，竞拍人已查看知晓并核实无异议。

三、竞拍人资格及要求

1. 竞买人须为中华人民共和国境内注册登记的企业法人（提供有效期内的营业执照）。

2. 竞拍人须提供详细的规划方案，规划方案应包括房屋拟经营项目、投入预算方案、装修方案及其他委托人要求需要说明的事项。符合上述要求的企业法人持相关证件及规划方案到委托人（湖北宜昌交运松滋有限公司）办公地点进行资格预审。

3.竞买人征信情况良好（“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn）网站没有被列入“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”、“政府采购严重违法失信名单”)，提供网站截图。

通过资格预审的竞拍人须在规定的时间内交纳竞拍保证金方能取得竞拍资格。

保证金交纳账户名称：湖北宜昌交运松滋有限公司；开户行：工行荆州松滋玉岭南路支行；银行账号：1813029009020029202。

4、委托方根据自身的行业特点和发展规划、统一要求，对竞拍人及其标的经营项目等方面做出如下要求：

（1）竞拍人应具有良好的财务及信誉状况，近三年在生产经营、竞租活动中无不良行为记录，无行贿犯罪记录，无行政处罚记录，无不诚信经营行为的；

（2）竞拍人无非法从事道路旅客运输经营历史及行为；

（3）经营的相关证件，由拍卖成交后的经营者自行到有关部门办理相关手续；

（4）拍卖成交后，承租人进场经营不能破坏房屋装饰及其他设备设施等，严禁乱搭乱建违规设施；租赁经营期间的水、电、天然气、垃圾清运等以及与运营相关的税、费等均由竞拍人（承租人）承担；

（5）竞拍人书面承诺：承租人在租赁期间所有投入均自行承担，将来合同到期后，所有权无偿归委托方所有，委托方不承担任何赔偿费用及补偿。

（6）拍卖成交后，租赁人必须与出租方签订安全管理生产协议，履行相关义务后方可入驻，委托方可给予6个月的免租期。

四、特别注意事项

1．本次拍卖标的资产租赁价格已经包含关于新冠疫情减免政策，拍卖成交后，新的承租人须按照拍卖成交价交纳租金，不再向出租方申请租金减免政策；

2．竞拍人成交后所承租资产不能从事与委托人相同的经营业务，包括但不限于旅客候车、发车、客票代售、旅游业务、快递、物流服务等；

3.未经过委托人同意，买受人不得将资产全部或者部分转租、分租或出借给第三人使用，也不得以承包、联营、合作经营等方式将资产全部或部分交由第三人使用；

**4.买受人与产权方签订《租赁合同》及《安全责任协议书》，履行相关义务后方可入驻；**

5. 买受人与委托人签订租赁合同后，须提交装修方案申请，并与委托人签订《安全施工协议》，经委托人审核同意后方可施工；买受人对租赁资产的改造、装修、增加设施不得损害主体结构，不得对相邻的房屋造成影响；

6.租赁期内，买受人一旦添附不可移动的装修、装饰物，则均无偿归委托人所有，买受人不得拆除，并且买受人在任何情况下无权以任何理由向委托人主张任何装修、装饰物的赔偿或补偿。若委托人要求买受人恢复资产原状的，买受人须无条件执行；

7.租赁期内，因政府规划需要拆除或改造已租赁的资产，造成租赁双方当事人损失的，出租人不承担任何责任，请竞拍人在拍卖前自行充分了解相关风险后再参加竞拍。

五、申请和资格审查

（一）拍卖文件取得

竞拍人可于2020年8月17日 9时起至2020年8月28日17时前，到湖北博恩拍卖有限公司获取本次拍卖文件，具体包括：

1.释义

2.拍卖公告

3.竞拍须知

4.承诺书（样本）

5.竞拍协议（样本）

6.竞拍申请书（样本）

7.竞拍资格确认书（样本）

8.拍卖成交确认书（样本）

9.租赁合同条款（样本）

拍卖人发布在媒体上的拍卖公告与本拍卖文件不同的，以本拍卖文件的文本内容为准。

（二）提交申请

竞拍人可于2020年8月17日9时起至2020年8月28日17时前，到湖北博恩拍卖有限公司提交书面申请。申请文件包括：

（1）竞拍申请书；

（2）法人单位提供营业执照和法定代表人的有效身份证明文件（复印件加盖公章）；

（3）竞拍人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（4）竞拍保证金交纳凭证；

（5）承诺书；

（6）拍卖文件要求的其他资料。

（三）确认竞拍人资格

经审查，竞拍人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，湖北博恩拍卖有限公司将在2020年8月31日15时前发给《竞拍资格确认书》确认其竞拍资格，并通知其领取竞拍号牌以及参加拍卖活动。

（四）答疑及现场踏勘

竞拍人对拍卖文件有疑问的，可在拍卖活动开始前以书面或者口头方式向湖北博恩拍卖有限公司咨询。

竞拍人应在公告期内自行到标的物现场进行踏勘。

六、本次拍卖活动有关时间

本次拍卖会定于2020年8月31日16时在湖北宜昌交运松滋有限公司举行。取得竞拍资格的竞拍人必须准时出席拍卖会，参与现场竞价。

七、拍卖程序

（一）拍卖会程序

1、拍卖人宣布拍卖会开始；

2、介绍参会人员；

3、拍卖师介绍拍卖规则；

4、拍卖师宣布拍卖标的的起拍价、增价规则和增价幅度，并明确提示是否设有保留价。在拍卖过程中，拍卖师可根据现场情况调整增价幅度。

5、拍卖师报出起拍价，宣布竞价开始；

6、竞买人举牌应价或者报价；

7、拍卖师确认该竞拍人应价或者报价后继续竞价；

8、拍卖师连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或出价，且该价格不低于底价的，拍卖师询问优先权人是否行使其优先权，若优先权人表示接受该价格，且无人再次加价的，则拍归优先权人。否则，按照价高者得的原则由拍卖师落槌表示拍卖成交，并宣布最高应价者为买受人。成交结果对拍卖人、买受人和委托人均具有法律效力。最高应价或报价低于保留价的，拍卖师宣布不得成交，并收回拍品。

（二）确定买受人后，拍卖人与买受人当场签订《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》。竞得人拒绝签订《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》，不能对抗拍卖成交结果的法律效力。

八、竞价规则

（一）本次拍卖以价高者得为原则确定买受人。

（二）本次拍卖以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于拍卖师宣布的增价幅度。

（三）竞拍人以举牌方式应价，也可以口头报价，应价或报价一经报出，不得撤回，如有新的报价，原来的应价或报价即丧失约束力。

九、其他注意事项

(一)竞拍人须全面阅读有关拍卖文件，如有疑问可以在拍卖活动开始日以前用书面或口头方式向我公司咨询。竞拍人可到现场踏勘拍卖标的。申请一经受理确认后，即视为竞拍人对拍卖文件及标的现状无异议并全部接受，并对拍卖文件和有关承诺承担法律责任。

（二）委托人若有正当理由有权在拍卖会竞价开始前暂缓、中止拍卖程序或撤回拍卖标的，竞拍人应无条件认可，若已交纳竞买保证金，保证金全额退回且不计利息及其他补偿；拍卖成交后未办理移交手续之前，因政府土地收储、拆迁、规划调整等政策因素或其它不可抗力导致协议不能预期顺利执行，拍卖人和标的委托人均不承担责任。

买受人承租期间若遇政府土地收储、拆迁、相关部门政策调整、政府行为、上级管理部门政策调整或其它不可抗力导致合同中止或无法履行的，双方均须无条件中止合同，且不得以对方违约为由索要赔偿，已经交付的房屋租金按未完租期时间比例退还租金，未履约完的租期终止。

(三) 拍卖成交后，买受人(承租人)自行办理经营证照；不转租转借所租赁的资产，服从管理，负责做好“门前三包”和公共场所卫生，自行承担卫生费用和经营有关税、费等费用；严格遵守相关法律法规规定，依法依规经营，承担租赁期间的民事、刑事及经济法律全部责任。若有违反，委托人可立即解除合同，收回资产，所产生的一切法律责任和经济损失由买受人全部负责。租赁期内，买受人不得转租转借所租赁的资产，一经发现，委托人有权解除租赁合同。

（四）拍卖成交后，装修及改造所涉及费用均由买受人自行承担。租赁期满，买受人所投设备自行运走，委托方不承担任何设施设备及装修赔偿及补偿；其他不能拆除的装饰、装修等不动产无偿归委托方所有。

(五) 买受人交纳的竞拍保证金，在买受人与委托方签订租赁合同后，自动转为竞得资产租赁权的租赁保证金（租赁押金），租赁保证金（租赁押金）按首年度租金的25%收取（取整），不足部分在拍卖成交后三日内补齐，具体金额以委托方通知为准。其他未成交的竞拍人交纳的竞拍保证金在竞拍人办理退款手续后15个工作日内全额退还，不计利息。

(六) 买受人有下列行为之一的，视为违约，拍卖人可取消其买受人资格，并追究其相应的违约责任：

1、买受人逾期或拒绝签订《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》的；

2、买受人未按时与委托方签订租赁合同的。

买受人被取消资格的，其交纳的竞拍保证金不予退还，拍卖人有权对该标的进行重新拍卖，若重新拍卖的成交价低于原成交价的，被取消资格的原买受人应对两次拍卖的差额部分承担赔偿责任。

(七) 拍卖标的经拍卖成交的，买受人应按拍卖文件要求缴纳房屋租金，具体时间详见《租赁权拍卖成交确认书》，并在委托人向公司申报租赁意向通过之日后五个工作日内与委托方签订租赁合同。若在规定时间内不与委托方签订租赁合同，视为无故单方终止本协议，所交竞拍保证金转为违约金。

（八）参加拍卖活动的人员应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

（九）湖北博恩拍卖有限公司对本《须知》有解释权。

湖北博恩拍卖有限公司

2020年8月17日

承诺书（样本）

湖北宜昌交运松滋有限公司

湖北博恩拍卖有限公司：

我方经认真阅读贵方将于2020年8月31日举行的房屋租赁权拍卖的所有相关资料，并到现场进行仔细全面实地查看，我方完全接受并愿意遵守本次拍卖会的相关规定和要求，对所有文件内容及标的物现状均无异议。

我方自愿参加贵公司举办的拍卖会，并承诺：

1.我方提交的相关资料真实、合法、有效，并愿意承担因此引起的所有法律责任及后果；

2.我方具有良好的财务及信誉状况，近三年在生产经营、竞租活动中无不良行为记录，无行贿犯罪记录，无行政处罚记录，无不诚信经营行为；无非法从事道路旅客运输经营历史及行为；

3.如能成为买受人，我方保证当场签订《拍卖成交确认书》，按规定和要求履行全部义务， 我方租赁期间所有投入均自行承担，将来合同到期后自行处理，产权方不承担任何费用的赔偿或补偿；

4.若我方在拍卖活动中出现以下任何一行为，可以不予退还我方缴纳的竞拍保证金，我方愿意承担全部法律责任并赔偿由此产生的损失，一切责任与拍卖方和委托方无关：

（1）不能按时交清款项；

（2）在拍卖会现场不遵守拍卖纪律及秩序，影响他人竞拍；

（3）干预拍卖师的现场拍卖工作，导致拍卖会无法正常进行；

（4）恶意串通、威胁他人等行为导致委托方和拍卖方利益受损；

（5）违反本场拍卖会拍卖规则及须知等。

特此承诺。

承 诺 人：

代 理 人：

电 话：

2020年 月 日

**竞拍协议（样本）**

拍卖人：（甲方） 湖北博恩拍卖有限公司

竞拍人：（乙方）

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国拍卖法》、《湖北省合同监督条例》及其它相关规定，经双方平等协商，达成如下协议。

一、拍卖标的

乙方根据甲方在2020年 8 月 17 日 《三峡商报》、湖北博恩拍卖有限公司网站上发布的《拍卖公告》，了解了以下内容并愿意作为竞拍人参加竞拍。

1、拍卖标的名称：湖北宜昌交运松滋有限公司房屋租赁权拍卖项目。

2、拍卖标的物展示时间及地点： 见《拍卖公告》。

3、拍卖标的现状：以竞拍人现场查看为准。

二、标的瑕疵

乙方有权了解拍卖标的物的瑕疵，有权查验拍卖标的物及查阅标的物的相关材料。乙方一旦进入拍卖会现场，即表明已查验或了解拍卖标的物所有瑕疵，承认拍卖标的物的现状，并愿意承担相应责任。乙方成为买受人后，不得以标的物存在瑕疵为理由悔约。

三、竞拍保证金

乙方应于2020年 8 月 28 日17时前将竞拍保证金存入指定账户，乙方未足额存入保证金的，不得参加竞拍。

乙方支付了竞拍保证金，参加了竞拍，但未成为买受人的，乙方办理退款手续后十五个工作日内将保证金如数退还乙方，保证金不计利息及其他补偿。买受人交纳的竞拍保证金在买受人与委托方签订租赁合同后，自动转为竞得资产租赁权的租赁保证金（租赁押金），具体以签订的《租赁合同》为准。

四、拍卖方式

资产租赁权按现状拍卖，本次拍卖会的拍卖方式为增价拍卖，拍卖师可根据现场竞价情况调整竞价阶梯。

乙方的最高应价经拍卖师落槌后即表示拍卖成交，双方不得反悔。

乙方成为买受人后，应与甲方当场签署《拍卖成交确认书》，拒不签署的，除不退还竞拍保证金外，还将依据《拍卖法》的有关规定追索乙方因此给拍卖委托人和甲方造成的经济损失。

五、拍卖成交后与委托方签租赁合同的期限

拍卖标的经拍卖成交的，由买受人自行清场并承担相关费用。拍卖标的经拍卖成交的，买受人应在委托人向公司申报租赁意向通过之日后五个工作日内与委托方签订租赁合同。若在规定时间内不与委托方签订租赁合同，视为无故单方终止本协议，所交竞拍保证金转为违约金。

六、租金的交纳方式及期限

拍卖成交后先交租金后使用，每年租金的交纳时间详见《租赁权拍卖成交确认书》，否则视为承租人违约，违约责任按双方签订的《租赁合同》执行。租金每2年一个上调期，每次上调金额为第一年度租赁价格的3%。每年应交纳的租金参考价见《竞拍须知》。

买受人履约保证金、租金的支付方式、交纳方式及期限以买受人和委托人另行签订的租赁合同约定为准。

七、其它约定

1、甲方和其他竞拍人、拍卖委托人不得恶意串通。

2、乙方和其他竞拍人、拍卖委托人不得恶意串通。

3、因乙方原因造成委托人、甲方损失的，除赔偿损失外，违约金归甲方所有。

4、委托人若有正当理由有权在拍卖会竞价开始前暂缓、中止拍卖程序或撤回拍卖标的，乙方应无条件认可，若已交纳竞拍保证金，保证金全额退回且不计利息及其他补偿；拍卖成交后未办理移交手续之前，因政府土地收储、拆迁、规划调整等政策因素或其它不可抗力导致协议不能预期顺利执行，甲方和标的委托人均不承担责任。

乙方承租期间若遇政府土地收储、拆迁、相关部门政策调整、政府行为、上级管理部门政策调整或其它不可抗力导致合同中止或无法履行的，双方均须无条件中止合同，且不得以对方违约为由索要赔偿，已经交付的租金按未完租期时间比例退还租金，未履约完的租期终止。

5、拍卖成交后，乙方应自行办理经营证照；不转租转借所租赁的资产，服从管理，负责做好“门前三包”和公共场所卫生，自行承担卫生费用和经营有关费用；严格遵守相关法律法规规定，依法依规经营，承担租赁期间的民事、刑事及经济法律全部责任。若有违反，委托人可立即解除合同，收回资产，所产生的一切法律责任和经济损失由乙方全部负责。租赁期内，乙方不得转租转借所租赁的资产，一经发现，委托人有权解除租赁合同。

6、拍卖成交后，装修及改造所涉及费用均由乙方自行承担。租赁期满，乙方所投设备自行运走，委托方不承担任何设施设备及装修的赔偿及补偿；其他不能拆除的装饰、装修等不动产无偿归委托方所有。

7、租赁期满，买受人（承租人）逾期不归还房屋的，视为违约。除不退还承租人履约保证金外，占用房屋期间另外加收租赁合同日租金2倍的房租，至资产归还为止。

其他相关事项由委托人与买受人签订《租赁合同》另行约定。

八、违约责任

1、甲方和其它竞拍人、拍卖委托人恶意串通损害乙方利益的，应承担法律责任，并赔偿乙方经济损失。

2、乙方违约导致本协议终止时，委托人除不退还竞拍保证金外，委托人还将委托甲方再行拍卖。再行拍卖时，乙方应当支付本次拍卖中本人应当支付的佣金（按成交金额的0.49%×2计算）。再行拍卖的成交价款低于本次拍卖成交价款的，乙方应当补足差额；再行拍卖成交价款高于本次拍卖成交价款的，与乙方无关。

3、乙方和其它竞拍人、拍卖委托人恶意串通损害甲方利益的，应承担法律责任，并赔偿甲方经济损失。

九、本协议未尽事宜，由甲、乙双方友好协商解决，协商不成时，甲、乙双方均可依法向拍卖人所在地人民法院提起诉讼。

十、本协议一式两份，自乙方交纳保证金且甲、乙双方签字（盖章）后生效。

甲 方： 乙 方：

联系电话：0717-6235889 联系电话：

代 理 人： 代 理 人：

联系电话： 联系电话：

年 月 日

**竞拍申请书（样本）**

湖北博恩拍卖有限公司:

经认真阅读贵公司20200831期拍卖文件和资料。我们对拍卖的标的物进行了全面了解，对拍卖标的现状和贵公司依法制订的《竞拍协议》、《竞拍须知》、《成交确认书》以及本次拍卖会的其他资料的意思表示没有异议，愿意遵守上述文件（资料）的规定和要求，愿意交纳竞拍保证金人民币 元整，参加竞拍。并承诺：一旦竞拍成功，保证全面履行义务。否则，保证金不予返还，并承担由此产生的法律责任。特向贵公司提出竞拍申请。

竞 拍 人：

法定代表人签名：

委 托 代 理 人：

地 址：

电 话：

竞拍资格确认书（样本）

：

你方提交竞买申请收悉。经审查，现确认你方具备参加20200831期拍卖会的竞拍资格。

本次拍卖会定于2020年 8 月 31 日 16 时在湖北宜昌交运松滋有限公司举行，请竞拍人本人持此《竞拍资格确认书》准时到场，凭身份证件领取竞拍号牌参与竞价，逾期不候。

由于疫情原因，本次拍卖会限竞拍人一人入场。

特此确认。

湖北博恩拍卖有限公司

年 月 日

…………………………………………………………………………………………………………………………

竞拍资格确认书(存根)

：

你方提交竞买申请收悉。经审查，现确认你方具备参加20200831期拍卖会的竞拍资格。

本次拍卖会定于2020年 8 月 31 日 16 时在湖北宜昌交运松滋有限公司举行，请竞拍人本人持此《竞拍资格确认书》准时到场，凭身份证件领取竞拍号牌参与竞价，逾期不候。

由于疫情原因，本次拍卖会限竞拍人一人入场。

特此确认。

湖北博恩拍卖有限公司

附：拍卖文件竞拍人已收到。 年 月 日

签收人：

**租赁权拍卖成交确认书（样本）**

拍卖会地点：湖北宜昌交运松滋有限公司 确认书编号：2020

拍卖人：湖北博恩拍卖有限公司 买受人：

拍卖师：黄菊芳 代理人：

记录员：冯筱荔 竞拍号：

第 号竞拍人2020年 8 月 31 日在湖北宜昌交运松滋有限公司会议室举办的20200831期拍卖会上，竞得位于新江口贺炳炎大道255号房屋（总面积3100㎡）的10年租赁权，成为该拍卖品的租赁人。首年度租金成交价为大写： 万元（小写： ），10年期租金成交总价为 万元。租赁期内每年应交纳的房屋租金详见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| **房屋租金交纳时间** | **应交纳租金金额（万元）** |
| **租金支付年度** |  |
| **2021年4月** |  |
| **2022年4月** |  |
| **2023年4月** |  |
| **2024年4月** |  |
| **2025年4月** |  |
| **2026年4月** |  |
| **2027年4月** |  |
| **2028年4月** |  |
| **2029年4月** |  |
| **合计** |  |

1、买受人了解《中华人民共和国拍卖法》，并认真阅读了本次拍卖会的《拍卖文件》和有关规定，自愿遵守执行，承认拍卖结果，当场签署本确认书。

2、拍卖人和买受人签订的《竞拍协议》是本确认书的有效组成部分。

3、其他约定：①拍卖标的经拍卖成交的，由买受人自行清场并承担相关费用。买受人应在拍卖成交之日起三日内支付应交纳的款项，并在委托人向公司申报租赁意向通过之日后五个工作日内与委托方签订租赁合同。若在规定时间内未按期交纳相应的款项或不与委托方签订租赁合同，视为无故单方终止本协议，所交竞拍保证金转为违约金。

②本确认书所载成交金额是委托单位对该标的租赁价格的计价依据，买受人履约保证金、租金的支付方式、交纳方式及期限以买受人和委托人另行签订的租赁合同约定为准，先交租金后使用。

③拍卖成交后，买受人应自行办理经营证照；不得转租转借所租赁的资产，服从管理，负责做好“门前三包”和公共场所卫生，自行承担卫生费用和经营有关税、费等费用；严格遵守相关法律法规规定，依法依规经营，承担租赁期间的民事、刑事及经济法律全部责任。若有违反，委托人可立即解除合同，收回资产，所产生的一切法律责任和经济损失由买受人全部负责。

④承租期间若遇政府土地收储、拆迁、相关部门政策调整、政府行为、上级管理部门政策调整或其它不可抗力导致合同中止或无法履行的，双方均须无条件中止合同，且不得以对方违约为由索要赔偿及补偿，已经交付的租金按未完租期时间比例退还租金，未履约完的租期终止。

⑤拍卖成交后，装修及改造所涉及费用均由乙方自行承担。租赁期满，乙方所投设备自行运走，委托方不承担任何设施设备及装修赔偿及补偿；其他不能拆除的装饰、装修等不动产无偿归委托方所有。

4、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可以采取下列第2 种方式解决：（1）向资产所在地仲裁委员会申请仲裁；（2）向拍卖人所在地人民法院起诉。

5、本拍卖成交确认书自双方签字盖章后生效。

拍卖人（签章）： 买受人（签章）：

2020年 8 月 31 日

主要合同条款（样本）

房屋租赁合同

合同编号： 号

出租方： 统一社会信用代码：

承租方： 统一社会信用代码或身份证：

双方经平等、友好协商，根据《合同法》及国家、政府对房屋租 赁的有关规定，就租赁房屋一事达成以下合同，以供双方共同遵守。

第一条 租赁房屋座落 ， 间、建筑面积 平方米，房屋产权证号： 。

第二条 房屋结构、装修、附属设施设备现状： 。

第三条 租赁用途： 。 承租方承诺绝不从事与出租方相同经营业务，包括但不限于 。 非经出租方书面同意，承租方不得改变使用用途，否则，出租方有权随时单方面解除合同，承租方不得向出租方主张任何损失或补偿。

第四条 租赁期限为 年，

从 年 月 日起至 年 月 日止。

第五条 租金首年度租金 元人民币，（大写）： 元人民币。租赁期内租金： 元人民币，（大写）： 元人民币，自第\_\_\_年开始每年租金递增\_\_\_\_比例，至合同终止为止。

第六条 租金的支付期限和方式：租金按\_\_\_\_支付，先付款后使 用，于签订合同 3 日内支付第一\_\_\_\_\_\_\_\_租金，以后每期租金同样按（月、 季度、年）支付，先交后用。承租方必须在每（月、季度、年）开始之前\_\_\_\_日内付清全部租金后，承租方才有权使用租赁房屋。

第七条 承租方负责支付出租房屋的水费（按水 元/吨，包含损耗、成本分摊、维保等费用）、电费（按电 元/度，包 含损耗、成本分摊、维保等费用）、卫生费（按 元/年）、物业费（按 元/年）等所有有关费用。其中水、电费应每月据实支付，其它费用在承租方缴纳房屋租金时一并支付。

第八条 租赁房屋的维修：租赁期内房屋维修由承租方负责，涉及房屋主体结构的大修由出租方负责并承担维修费用。 出租方从事涉及房屋主体结构的大修时，因大修房屋影响承租方 使用房屋的，可按照实际影响天数顺延合同期限，对承租方的经营收 益和因不能使用房屋的损失不承担补偿或者赔偿责任。

第九条 租赁房屋的改造与装修：房屋租赁期内，承租方经出租 方同意，可以对租赁房屋按使用需要进行改造、装修、增加设施，但须自行办理许可手续，所需费用自行承担。承租方对租赁房屋的改造、装修、增加设施不得损害房屋的主体结构，不得对相邻房屋造成影响。承租方不得以改造或装修房屋为由减缴或缓缴房屋租金及其它费用。 承租人经过谨慎思考后，再作装修投入，对不可移动的装修、装饰物的权属处理，双方同意：租赁房屋内不可移动的装修、装饰物一旦添附，均无偿属于出租方所有，承租方不得拆除，并且承租方在任何情况下无权以任何理由向出租方主张任何不可移动的装修、装饰物的赔偿或补偿。

第十条 出租方与承租方的变更

（一）出租方将房屋所有权转让给第三人，本合同在租赁期内对 受让第三人继续有效。

（二）出租方出卖房屋，应提前通知承租方。

（三）承租方不得将房屋转租、出借给第三人使用。

第十一条 本合同签订时，承租方向出租方缴纳租赁保证金（大 写）人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，租赁保证金不计利息。租赁期满，出租方一次性退付给承租方。若承租方欠租金、其它费用，或者由于使用不当造成房屋损坏的，或者承租方存在其它违约行为，出租方可以用租赁保证金抵扣或承担违约责任。保证金不足以弥补损失的，承租方据实赔偿。承租方在租期内单方面终止合同，出租方所收租赁保证金不予退还。

第十二条 合同解除的条件 有下列情形之一的，视为承租方违约，出租方有权解除本合同：

（一） 承租方不依约按时、足额缴纳租金或其他费用，导致拖欠费用数额达到租赁保证金数额的；

（二） 未经出租方书面同意及有关部门批准，承租方擅自改变出租房 屋用途的；

（三） 承租方违反本合同约定，致使房屋或设备损坏的；

（四） 未经出租方书面同意，承租方对房屋进行改造、装修、增加设施的；

（五） 承租方将出租房屋转租第三人的；

（六）承租方在出租房屋进行违法活动的。

有下列情形之一，承租方有权解除本合同：

（一） 出租方延迟交付房屋 30 日以上的；

（二） 出租方不承担涉及房屋主体结构的大修责任，使承租方 无法继续使用出租房屋的。

第十三条 房屋租赁期间，遇不可抗力，出租方应当及时通知承 租方，通知之日起本合同解除。

第十四条 房屋租赁期间，遇不可抗力，承租方应当及时通知出 租方（不可抗力是指本合同当事人不能预见、不能避免并不能克服的 客观情况）。

第十五条 房屋租赁期满，承租方应当于租赁期满之日起 5 日内 向出租方返还房屋并接受出租方验收。否则，视为承租方违约，逾期 14 返还按逾期天数收取双倍租金。

第十六条 承租方应做好防火及消防安全并妥善使用房屋水、电、 气等设施，由于使用不当造成房屋或设备损坏，应当承担赔偿责任。 承租方应注意防盗及人身安全。出现被盗及人身安全事故，出租方不 负任何责任。

第十七条 租赁期间，如遇房屋被征收或政府重大规划，导致本合同不能履行时，本合同租赁期自动调整为到搬迁期限时届满，甲乙双方互不承担责任。租金及其他应由乙方交纳的费用仍然计算至政府确定的搬迁期限，超出期限的，甲方照常计算费用，乙方继续占用一天，计算一天费用。

第十八条 违约责任承租方违约，出租方有权采取下列一项、几项或同时采取下列全部措施：

（一）要求承租方继续按合同约定履行全部义务；

（二）承租方缴纳的租赁保证金不予退还；

（三） 要求承租方对于拖欠的租金或其它费用每天按万分之\_\_\_ 支付滞纳金；

（四） 出租方有权单方面解除本合同，因此导致的所有损失由承 租方承担；

（五） 租赁期满或出租方单方面解除合同后，承租方应当在三日 内将完好的租赁房屋返还给出租方，承租方不返还房屋，视为非法占用出租方房屋。非法占用期间，承租方应按本合同约定的租金标准的 双倍向出租方支付房屋占用费；

（六） 出租方按上述约定有权单方面收回租赁房屋时，出租方有 权通过停水、停电、封门、自行收回等方式收房，承租方无权向出租方主张任何赔偿或补偿。出租方收回房屋时，若租赁房屋内若仍有承租方物品，则视为承租方放弃对该物品的所有权，出租方有权自行处理，承租方无权以任何理由向出租方主张任何赔偿或补偿；

（七） 承租方除按上述约定标准支付滞纳金之外，还应赔偿出租 方的损失（包括但不限于出租方依法行使权利及让承租方退场过程中 支付的所有诉讼费、执行费、律师费、送达费、公告费等）。

第十九条 其他约定

第二十条 合同争议的解决方式 本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；协商不成，双方依法向资产所在地人民法院起诉。

第二十一条 本合同未尽事宜，由双方协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

第二十二条 本合同一式肆份，甲方执三份，乙方执一份。

第二十三条 本合同经双方签字盖章生效。

出租方： 承租方：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

签订地点： 签订时间：

年 月 日

安全生产和消防安全责任书

为了加强和规范房屋场地生产经营活动的安全生产和消防安全管理工作，保障公民人身、财产和公共财产的安全，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及有关法律、法规的规定，结合《房屋场地租赁合同》的约定，以及生产经营活动的实际情况，特签订以下安全生产和消防安全责任书：

一、房屋、场地安全生产和消防安全责任人：

承租个人或承租单位（以下统称承租户）与湖北宜昌交运松滋有限公司签订的位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋场地租赁合同后，承租个人或承租单位的法定代表人（或负责人）为承租房屋场地所属范围的安全生产和消防安全责任人。安全生产和消防安全责任人必须加强安全生产管理，完善安全生产条件，确保安全生产并对承租的房屋场地所从事生产经营活动的安全生产和消防安全负责。

二、房屋场地承租户有依法获得安全生产保障的权利，并应当依法履行安全生产和消防安全的义务。为了自身和他人人身及财产的安全，须遵守以下规定：

1、承租户必须遵守和执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及有关法律、法规的规定，加强安全生产经营管理，确保安全生产和消防安全。

2、安全生产和消防安全责任人应对雇员进行安全生产教育、培训和提醒。

3、承租户应按合同约定的用途使用房屋场地，不得擅自改变该房屋场地的使用用途和房屋结构、装修布局。

4、房屋场地装修必须向湖北宜昌交运松滋有限公司进行申报，在取得《进场装修通知书》后，方可进行，开业前须经消防部门审验合格取得相关行政主管部门验收意见书并报送湖北宜昌交运松滋有限公司备案。

5、承租户应正常使用并爱护该房屋场地内部的各项设施，防止非正常损坏。

6、对电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管道的设计、铺设、维护保养、检测，必须符合消防安全技术标准和管理规定。

7、加强用水、用电、燃气管理，电源、电线、管道等设施设备出现老化、破损的，要及时更换。

8、对有安装空调机、招牌、灯箱和广告牌等设备、设施的应经常检查和维护，确保牢固和安全。

9、要预防暴风雨、台风的来临，并采取必要的安全防范措施。

10、经常进行内部安全生产、消防安全检查，及时制止纠正违法、违章行为，发现并及时消除安全隐患，并按规定配备相应的消防设施（灭火器等）。

三、租户在承租期间禁止有下列妨碍安全生产和消防安全的行为：

1、损坏、遮挡以及挪用消防器材，挪用消防水源。

2、未经审批同意进行室内装修。

3、装修中使用可燃、易燃材料或在公众聚集场所装修使用聚氨酯装饰材。

4、经营活动中存在搭建阁楼、留人住宿、明火做饭等违法违规行为。

5、超负荷用电和使用不符合国家标准的电气产品。

6、乱拉乱接水、电、气等线路。

7、遮挡、占用、封堵应急照明、疏散指示标志、疏散通道、楼梯通道、消防通道、安全出口等消防安全设施。

8、违章存放易燃易爆物品及有毒有害化学药品。

9、违章使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火。因施工等特殊情况需要使用明火作业的，应当按照规定事先办理审批手续，采取相应的消防安全措施，作业人员应当遵守消防安全规定的安全生产操作规程。

10、使用非法煤气或存放过量煤气。

11、在房屋场地内住宿或容许人员在房屋场地内住宿（酒店、宾馆、招待所等有营业性住宿服务许可除外）.

12、不服从有关政府监管部门的管理、监督，以刁难，辱骂、威胁、暴力等手段妨碍安全生产监督工作人员履行职责。

四、凡有存在上述第三条中任一禁止行为状况的租户，湖北宜昌交运松滋有限公司有权视情节轻重采取以下措施：

1、限期整改、暂停提供水电等设施服务，解除合同并不予返还租赁保证金。

2、有触犯法律法规情节者，报有关机关依法惩处。

3、造成损失的，湖北宜昌交运松滋有限公司有权依法追究赔偿责任。

五、本责任书一式肆份，甲方执三份，乙方执一份，均具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

签订日期： 年 月 日