

长沙市天心区芙蓉中路 142 号光大发展大厦第 12 层办公用房
5 年租赁权项目

拍 卖 文 件

拍 卖 人：湖南三友拍卖有限公司

拍 卖 会 时 间：2021 年 12 月 20 日 10 时

拍 卖 会 地 址：湖南省公共资源交易中心 3 楼电子竞价厅

拍卖会程序

- 一、 拍卖会主持人宣布拍卖会开始。
- 二、 介绍来宾和拍卖会工作人员。
- 三、 宣读《拍卖规则与竞买注意事项》及《特别说明》。
- 四、 拍卖师主持拍卖：
 - 1、 介绍《拍卖规则与竞买注意事项》。
 - 2、 介绍标的基本情况，并对标的进行特别提示与说明。
 - 3、 竞买人依据竞价规则凭号牌应价。对达到或超过底价的最高应价，由拍卖师认可后以落槌方式表示成交（不到底价的除外）。
- 五、 拍卖成交后， 买受人由引导员带领办理有关手续， 拍卖会结束后， 竞买人到登记处退号牌和登记表， 买受人签定《拍卖成交确认书》。

长沙市天心区芙蓉中路 142 号光大发展大厦第 12 层办公用房 5 年租赁权

拍卖文件、资料签收单

报名地点	长沙市湘春路东宸公寓 601 室	
拍卖时间	2021 年 12 月 20 日 10 时	
拍卖地址	长沙市万家丽南路二段 29 号湖南省公共资源交易中心 3 楼电子竞价拍卖厅	
项目	拍卖会文件、资料内容	页数
拍卖文件	拍卖流程与参拍须知	3
	拍卖规则与竞买注意事项	2
	标的简介与特别说明	4
	《竞买协议》(文本)	2
	《拍卖成交确认书》(文本)	1
	附件 1:《房屋租赁合同》(文本)	7
	附件 2:房屋所有权证复印件	2
	附件 3:长沙市天心区芙蓉中路 142 号光大发展大厦第 12 层办公用房 5 年租赁权物权状况一览表	1
	拍卖公告(报纸)	1
	页数共计	23
交付情况	拍卖人已于 2021 年__月__日向竞买人提供了上述文件、资料。 交付人(盖章、签字):	
接收情况	本单位已于 2021 年__月__日接收了拍卖人提供的上述文件资料,对以上文件、资料内容确认无误并全部予以接受。 竞买人/接收人(签字、手印):	

拍卖流程与参拍须知

一、报名登记

1、竞买人请在拍卖公告规定的时间内缴纳竞买保证金，并持本单位有效身份证明件等报名资料到拍卖人指定的报名地点，经审核同意后，办理竞买报名登记手续。未办理报名登记手续的竞买人不能参加竞买。竞买人办理报名登记手续时请提交以下资料：

1.1 加盖公章的营业执照副本复印件、法人代表证明、法人代表身份证复印件。法人代表授权委托办理报名手续的，还需提交法人代表授权委托书和授权代理人身份证原件及复印件。

1.2 对租赁标的的使用或经营方案（方案须包含对委托人所要求的不允许经营的业态作出实质性承诺）。

1.3 未被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的证明材料。

2、保证金：

①竞买保证金人民币 100 万元

竞买人应在转账时备注“竞买人名称+光大发展大厦 12 层租赁权拍卖”。

②保证金收款账户：收款人：湖南省公共资源交易中心

开户行：中国农业银行长沙芙蓉区支行

账 号：18061901040011822

③ 付款时限：2021 年 12 月 17 日 16 时前（以到账时间为准）

3、报名地址：长沙市湘春路东宸公寓 601 室。

4、咨询电话：黄女士 18867427568

二、标的展示与查勘

1、标的展示时间：即日起至 2021 年 12 月 17 日， 9:00-16:00 时（节假日除外）。

2、标的展示地址：长沙市天心区芙蓉中路 142 号光大发展大厦第 12 层。

3、查勘标的联系电话：黄女士 18867427568

三、竞买人权利及义务

竞买人有权利也有义务在拍卖公告规定的咨询展示期内，获得拍卖文本资料，同时

竞买人在报名前应通过询问委托人或拍卖人的有关人员、查阅有关资料、对标的进行评价或估值、到实地查看标的物等方式尽职调查，以获取拍卖标的的现状之详细情况和具体信息。本次拍卖是依法经公告程序后才举行的，本公司及工作人员对拍卖标的的介绍及评价，均为参考性意见，不构成对拍卖标的物的任何担保，且本公司及本公司的工作人员无需对标的介绍及评价中的不准确或者遗漏之处负责。对拍卖标的的全部或部分的任何异议，均应在拍卖公告规定的咨询展示期内且在参拍报名登记前，向拍卖人书面提出。若竞买人不履行此行为，则视为其已经放弃了对拍卖标的的提呈任一异议的权利，而愿意承受本拍卖文件各条款的全部义务，且完全认可拍卖标的的现状。

四、拍卖会

- 1、拍卖会时间：2021 年 12 月 20 日 10 时。
- 2、拍卖会地址：长沙市万家丽南路湖南省公共资源交易中心 3 楼电子竞价拍卖厅。
- 3、拍卖方式：现场增价拍卖。
- 4、竞买人进入拍卖会场必须按照省公共资源交易中心防疫要求规定执行，如因买受人原因导致无法进入会场参加拍卖的责任自负。

五、佣金及成交价款缴纳

- 1、佣金：买受人佣金依照《竞买协议》相关约定支付。
- 2、成交价款：买受人须在成交之日起 5 个工作日内与委托人签订《房屋租赁合同》，并在签订《房屋租赁合同》之日起 5 个工作日内，将第一笔租金款和履约保证金付至委托人以下账户：户 名：湖南省湘诚国有资产经营投资有限责任公司
账 号：78790188000203836
开户银行：中国光大银行长沙友谊路支行

六、成交手续

拍卖成交后，买受人与拍卖人签订《拍卖成交确认书》。买受人按约定向拍卖人支付佣金后，方可领取《拍卖成交确认书》，凭《拍卖成交确认书》与委托人签订《房屋租赁合同》（文本附后）缴纳租金及履约保证金，并办理实物标的的交接手续。

七、标的移交手续

详见拍卖文件中的《标的简介与特别说明》

八、保证金退款

1、 未成交的竞买人如无违反《竞买协议》行为的，拍卖人向省公共资源交易中心提交保证金退款申请，由省公共资源交易中心在提交申请后按照相关退款程序办理。

2、 成交者缴纳的保证金，待买受人按约定向拍卖人支付佣金、签订《房屋租赁合同》、向委托人支付第一笔租金款和履约保证金后，拍卖人向省公共资源交易中心提交保证金退款申请，由省公共资源交易中心在提交申请后按照相关退款程序予以退还。

九、报名及参拍注意事项

1、 竞买人保证金付款凭证备注不明晰的，不予办理竞买登记手续。

2、 报名登记时所提交的报名资料、手续不齐全或未审核通过的，不予办理竞买登记手续。

3、 竞买人使用号牌报价、签署《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》及接收标的，须是与报名登记时一致的法人机构、组织的法人代表或授权委托人。

十、服务电话：18867427568 黄女士

湖南三友拍卖有限公司

2021 年 12 月 08 日

拍卖规则与竞买注意事项

依据《中华人民共和国拍卖法》、商务部《拍卖管理办法》等法律、法规，以及有关行业标准和拍卖交易惯例，制定本场拍卖会《拍卖规则与竞买注意事项》如下：

第一条 竞买人经过拍卖人的资格审核、足额交纳竞买保证金(以下简称保证金)，填写竞买登记表、办理报名登记手续，即可获得竞买资格。竞买人资格审核通过后方可领取竞买号牌。竞买人凭拍卖竞买号牌进入拍卖会会场，竞买号牌是竞买人参加拍卖的确定标志，任何人举牌应价均视为竞买人本人的意思表示，其后果均由竞买人本人承担。竞买人请保管好应价号牌，不得随意转让，拍卖师只依据号牌报价。否则由此引起的纠纷，由号牌领取人负责。

第二条 本次拍卖以标的的现状进行拍卖。竞买人一旦进入拍卖会会场，即表明其已完全了解拍卖标的，接受拍卖标的及与其相关的一切瑕疵、缺陷，对自己的竞买行为及其后对拍卖标的权利行使期间之各种风险、状态，自行承担法律责任。拍卖人对标的所作的介绍、评价、预测等，均取自于委托人提供的相关资料及《评估报告》中的陈述，仅供竞买人参考，不代表拍卖人的承诺。拍卖会现场不再解答竞买人的任何提问。

第三条 竞买人在竞买本次租赁权时，应保证以不低于标的承租底价报价(其他竞买人已报价或有更高报价的，本项保证失效)。否则，竞买人报名缴纳的竞买保证金在扣除全部拍卖佣金后作为向委托人支付的违约金不予退还。

第四条 竞买人之间不得恶意串通竞价，不得采取威胁、恐吓等手段胁迫他人竞价，违者将承担相关法律责任。

第五条 竞买人一经举牌应价或报价即发生法律效力，不得反悔、撤回。除非其他竞买人有更高的应价或报价时，该应价或报价才丧失约束力。

第六条 本次拍卖采用有保留价增价拍卖形式。拍卖时，由拍卖师报出起拍价，竞买人可举牌应价或报价；其后按拍卖师宣布的加价幅度进行加价竞买，低于加价幅度的竞价无效。若场上出现二人以上同时举牌应价，拍卖师可指定其中一人并确认其应价

有效。竞买人也可举牌同时在拍卖师加价的幅度以上进行报价，直至无人继续加价且达到或超过保留价后，以拍卖师落槌表示拍卖成交。

第七条 在竞价过程中落槌成交前的任何阶段，本公司有权根据情况对加价幅度进行调整，拒绝任何无效应价，撤回或缓拍拍卖标的；有权判断应价错误或纠纷，并重新提呈或恢复拍卖。拍卖师在拍卖会中亦可行使上述权力。

第八条 买受人是指本公司在拍卖活动中所确认的最高出价的竞买人。拍卖落槌成交后，买受人须与本公司签署《拍卖记录》与《拍卖成交确认书》。上述文件不论买受人是否签署，均不影响拍卖已成交的法律效力。《拍卖文件》作为《拍卖成交确认书》的附件，与《拍卖成交确认书》具同等效力，买受人应一并遵循。

第九条 买受人成交后不得反悔，若有反悔，除所付保证金不予退还外，买受人还需承担《中华人民共和国拍卖法》有关再次拍卖条款中所规定的责任。

湖南三友拍卖有限公司

2021 年 12 月 08 日

标的简介与特别说明

一、标的简介

1、标的名称：长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号友谊阿波罗大厦（光大发展大厦）第 12 层 1118.68 平米办公用房 5 年租赁权。

2、区位状况：标的坐落于长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号，地处侯家塘商圈，东临芙蓉中路，西靠湖南省石油化工业局，南距南湖路约 50 米，北临湘凯石化大厦。



3、交通状况：标的周边有芙蓉路、劳动路、南湖路等多条城市主干道和次干道，道路网较密；附近公交站点有多路公交线路、地铁线路途径，交通便捷。

4、基础设施和公共设施状况：标的所处区域内基础设施达到“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）；周边教育、医疗卫生、购物、银行网点、酒店、餐饮等公共服务设施完备度较高。

5、实物现状及瑕疵：

①标的约建成于 2012 年，整栋楼共 34 层，有电梯，标的位于第 12 层，根据房屋测绘公司所做的测绘图纸所载：12 层总建筑面积约为 1118.68 平方米。房屋外墙为玻璃幕墙，房屋室内地面为地砖，墙面为墙漆、墙面砖天棚为石膏板吊顶、墙漆，门窗为玻璃门、木包门、铝合金窗。标的原做办公用途，目前空置，房屋整体维护状况较好。

②在租赁期间，竞买人应满足以下要求，如违背以下要求，委托方有权要求竞买人整改，整改不合格的，委托方有权终止合同：

竞买人报名时提供的使用和经营方案和成交后的实际方案均符合法律法规，两者情况不符的，需报委托方备案；竞买人不得经营国家明令禁止的项目；不得经营洗浴、KTV、医院、养老机构以及有噪声、环境污染等行业。

③停车情况：较为紧张。

④用水情况：物业公司抄表收取。

⑤用电情况：标的物有 2 块电表 2 张电卡，凭电卡在物业充值后使用。

标的照片



二、特别说明

1、 拍卖人发布的公开拍卖公告与提供给竞买人的宣传资料内容均来源于委托人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，若实测面积与评估报告不一致，租金与佣金不予调整。

2、 标的以竞买人所视现状（不包含办公设备、家具、商品等）为准进行展示、拍卖和移交，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。竞买人必须在办理拍卖手续前自行对标的进行仔细勘查，一旦参加公开拍卖，即视为接受、认可所拍卖标的的现状。竞买人取得竞买资格，即表明该竞买人完全了解及认可该拍卖标的的情况（包括一切已知或者未知瑕疵），不享有瑕疵请求权，其拍卖结果由竞买人负责。

3、 委托人有权撤销公开拍卖，拍卖人将如数无息退还竞买保证金，竞买人不得向委托人及拍卖人提出任何赔偿请求。

4、 本次拍卖的租赁经营权期限为5年，需要装修的，双方协商装修时间（最长不超过3个月）。拍卖时起拍价以第一年租金起拍，租金每年在前一年度租金的基础递增比例为2%，以此类推。拍卖成交价为含税价，委托人收到买受人支付租金后，根据买受人所支付的金额开具票据。

5、 租赁履约保证金为首年第一季度的租金额，租金一季度一次付清，买受人必须在下一个季度租金交付日期到来之前，提前一个月支付。待合同期满，买受人无违约的情况，履约保证金由委托人无息退还。

6、 出租标的移交前应缴纳的物业管理费、水电费等费用由委托人承担，移交后一切因买受人使用的出租标的进行经营活动而产生的各种税费（包括水、电、空调、通信、物业管理费等）均由买受人承担。涉及到的房屋供水、供电重新装表等手续均由买受人自行负责办理。

7、 拍卖文件未尽事宜请意向竞买人认真、仔细阅读《租赁合同》文本，一经报名，即视为愿意承担该合同约定买受人所有权利和义务。

8、 买受人应自拍卖成交之日起5个工作日内，与委托人签订《租赁合同》，由委托人以现状将拍卖标的移交给买受人，拍卖人提供必要的协助。在移交过程中非因拍卖人、委托人原因造成标的无法移交的，拍卖人、委托人将不承担任何法律责任。

9、 因买受人原因逾期未签订《租赁合同》并办理完移交手续，拍卖人将按

每逾期 1 天收取 1000 元违约金，从竞买保证金中直接扣除。自签订《租赁合同》之日起，委托人不再承担标的的保管责任，拍卖标的的风险自签订《租赁合同》之日起转由买受人承担。

10、 买受人须按国家法律、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，维护经营场所设施及卫生。买受人在承租过程中不得将承租权办理抵押贷款用途，不得将所承租标的对外转租，不得经营国家命令禁止的项目，不得经营洗浴、KTV、医院、养老机构以及有噪声、环境污染的等行业，否则将承担违约责任，所交履约保证金不予返还。

11、 买受人可根据需要对房屋进行装修，但事先应通知委托人并取得委托人书面同意，严禁擅自改动房屋结构；租约期满或者提前解约后，按来修去丢的原则无偿移交委托人。买受人在承租过程中如需提前解除租赁合同，所交履约保证金不予返还，且无权要求委托人对投入装修金额进行补偿。

12、 委托人给买受人提供的设备设施（如空调、办公家具等设备设施，具体以现场移交清点为准）自然期满损坏，买受人应及时上报委托人审定后，协助委托人按国家有关规定进行报废等处理，买受人不得擅自处理。

13、 拍卖人有权根据公开拍卖活动的实际情况对拍卖材料进行修正或补充。竞买人一旦参与拍卖，则视为竞买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。

湖南三友拍卖有限公司

2021 年 12 月 08 日

本单位已经阅读上述《拍卖流程与参拍须知》《拍卖规则与竞买注意事项》《标的简介与特别说明》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。

竞买人签章：

长沙市天心区芙蓉中路 142 号光大发展大厦第 12 层房产 5 年租赁权

物权状况一览表

序号	名 称	内 容
1	标的名称	长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号光大发展大厦第 12 层办公用房 5 年租赁权
2	证载座落地	芙蓉中路三段 142 号
3	层数/所在楼层	12/34
4	不动产登记证号	长房权证天心字第 714028267 号
5	建筑面积	1118.68 平米
6	证载公共设施用房面积	/
7	房屋规划用途	办公
8	建筑年代	约 2012 年
9	房屋结构	钢混
11	土地使用权证号	/
12	证载土地使用权面积	/
13	土地使用权性质	/
14	土地使用权出让年限	/
15	土地使用权规划用途	/
16	共用设备设施情况（电梯/ 空调/水电等）	/

拍卖公告（报纸）

定于 2021 年 12 月 20 日 10 时，在湖南省公共资源交易中心 3 楼电子竞价拍卖厅，对位于芙蓉中路光大发展大厦第 12 层房产 5 年租赁权进行拍卖。标的展示与报名时间：即日起至 12 月 17 日 9 时至 16 时。有意者请于报名截止时间之前，向湖南省公共资源交易中心缴纳竞买保证金人民币 100 万元，携带有效身份证明文件（只接受法人机构报名）、保证金缴款凭证，前往湘春路 199 号东宸公寓 601 室经审核合格后办理报名手续。保证金账号及其他详情请咨询 18867427568 黄女士。

湖南三友拍卖有限公司