

江阴市国有公共房屋租赁权项目

拍租文件

项目编号: JYCQ2025154



目 录

第一章 网上公告	3
一、标的概况	3
二、报名信息	3
三、相关信息	3
四、联系事项	3
五、特别提示	4
第二章 拍卖须知及规则	5
一、拍卖须知	5
二、拍卖规则	6
三、拍品目录	10
拍卖承诺书	11
报名资料	12

第一章 网上公告

江阴市澄信拍卖有限公司受江阴市人民医院的委托，就委托方所管理的国有房屋出租（租赁权）进行公开拍卖，现将有关事项公告如下：

一、标的概况

序号	标的名称	面积 (m ²)	租期 (年)	起拍价 (元/年)	保证金 (元)	优先权人	清场情况	拍卖开始时间
1	江阴市人民医院敔山湾院区鲜花店（编号 Y2-102）	15	3	191600	239500	无	已清场	2025年1月19日 上午9点30分
2	江阴市人民医院敔山湾院区烘焙店（编号 Y2-103）	38.5	3	491800	614750	无	已清场	

注 1：标的的面积仅供参考，如存在偏差，不影响最终成交结果。

注 2：1 号标的仅限经营鲜花店，2 号标的仅限经营咖啡和烘焙服务。所有标的不得经营明火餐饮、私人会所、医药保健品、烟草制品、械字类产品、生鲜活禽。

注 3：本次拍租不接受联合体报名。

二、报名信息

（一）网上注册报名：

- 1、登录网站 (<http://www.jyscxpm.com/>)；
- 2、在页面右上方，点击“注册”；
- 3、按网页提示内容进行操作（填写竞买人相关信息）；
- 4、完成注册登录系统；
- 5、点击“对应标的申请竞价”；
- 6、按网页提示内容进行操作（核对竞买人信息）；
- 7、完成网上预报名（资格待确认）；
- 8、竞买人资格确认后缴纳足额的保证金后即完成报名手续。

（二）报名截止时间：

拍卖开始前一个工作日下午 3 点前（以保证金到账时间为准，双休及法定节假日除外）

三、相关信息

拍租方式：网络拍卖

网址：<http://221.228.70.51/portal/pro/items.jsp>

看样信息：自公告之日起至拍卖开始前一个工作日，竞买人可自行前往标的所在地进行看样。

四、联系事项

联系人：徐先生、钱先生

联系电话：0510-88027520
联系地址：江阴市长江路 188 号 513 室
账户户名：江阴市澄信拍卖有限公司
开户账号：018801320023855
开户银行：江苏江阴农村商业银行股份有限公司营业部
微信公众号：澄信拍卖

五、特别提示

本公司交易过程严格按照公正、公平、公开的原则进行，没有任何“内定”的可能。

请广大意向竞买人不要相信任何中介机构，不要上当，以免遭受不必要的经济损失。

江阴市澄信拍卖有限公司

2025 年 12 月 4 日

第二章 拍卖须知及规则

本须知及规则根据《中华人民共和国拍卖法》《中华人民共和国民法典》等有关规定制定，竞买人应仔细阅读并遵守本须知及规则，对自己参加竞买的行为负责，在法律允许的范围内本公司对本须知及规则拥有最终解释权。

拍卖标的的详细信息详见《拍品目录》，《拍品目录》为本须知及规则的组成部分。

一、拍卖须知

1、参加拍卖的竞买人应是诚实信用的、符合中华人民共和国法律规定的企、事业法人和自然人。竞买人应于拍卖会报名截止时间前在竞价平台完成竞买登记手续：个人须上传本人身份证件正反面；单位须上传有效营业执照副本、法人代表身份证复印件（加盖公章）、授权委托书（签字并加盖公章）。《拍品目录》或《拍卖公告》中有其他资质要求的，还应上传对应的资质附件。

2、竞买人若委托代理人参加竞买，代理人必须上传竞买人出具的有效委托书及双方身份证件，否则不得参加竞买。

3、竞买人应按公告载明的时间准时参加拍卖会，未准时参加者视为主动弃权。

4、竞拍过程中，竞买人要认真、严肃、谨慎进行竞价，一经应价不得撤回，若有反悔，则竞买保证金不予退还，并追究其经济和法律责任。

5、根据《中华人民共和国拍卖法》规定，委托人有权在拍卖开始前撤回拍卖标的。出现这种情况，拍卖人将竞买保证金无息退回竞买人，不承担违约责任和竞买人其他一切损失。

6、竞买人在拍品展示期间有权了解拍卖标的瑕疵，查验拍卖标的和查阅有关拍卖资料，本次拍卖成交的拍卖标的视为买受人自愿认购。拍卖人对拍卖标的数量、质量、品质、面积、瑕疵不承担担保责任；竞买人参加拍卖，即表明完全了解、认可标的物现状，并愿承担相应责任，竞买人不得以不了解或不完全了解为由拒付价款；

7、因竞买人如下行为产生的一切后果，拍卖人不承担任何责任：

7.1 所填写的信息不真实、不准确或不完整的；

7.2 未及时关注拍卖人发布的相关拍卖活动及活动变更信息的；

7.3 竞买人使用的终端设备和网络异常的；

7.4 拍卖活动的时间以竞价平台时间为准，竞买人使用的终端设备时间与竞价平台时间不符的。

8、竞买人应遵守拍卖会秩序，不得以任何形式干扰、阻挠其他竞买人应价和竞价，不得干扰拍卖师正常工作，更不能有恶意串通、操纵、垄断、商讨报价等违法行为，一经发现，拍卖人有权取消其竞买资格，竞买保证金不予退还并按《中华人民共和国拍卖法》追究其法律责任。

二、拍卖规则

1、竞买人应先登录网址 <http://www.jyscxpm.com/> 注册竞买账号，申请意向标的竞价资格，完成报名手续。竞买人竞价资格通过后台审核后，竞买人方可参与网络拍卖。

2、竞买人应在公告载明的期限内完成注册竞买账号，对应标的预报名及保证金交纳手续。未在规定期限内完成报名手续的或未通过后台审核的竞买人不得参加竞买。

竞买人完成报名手续即表示完全理解并认可所有拍卖流程及操作，由于自身原因导致误拍、漏拍的，由此造成的一切经济及法律纠纷由竞买人自己承担。

3、竞买人所申请的竞买账户及密码，请自行妥善保管，仅限竞买登记人本人使用，不得转借他人。如出现转借或他人登录使用的情况并由此拍卖成交的，视作竞买登记人对使用者的授权，由此产生的责任由竞买登记人承担。

竞买人由于自身遗忘注册竞买账户和密码而导致错过拍卖的，由此造成的一切经济及法律纠纷由竞买人自己承担。

4、本次自由拍卖时间为 15 分钟，竞价网址：<http://www.jyscxpm.com/>。

5、拍卖方式

5.1 本次拍卖采用增价拍卖方式，竞买人点选“应起始价”即为以起拍价应价，竞买人直接点选“报价”视为出价，出价价格为起拍价下一个加价幅度的价格。

5.2 加价幅度：起拍价 5 万以内（含 5 万元）加价幅度为 500 元或 500 元的整数倍，起拍价 5 万以上每次加价幅度为 2000 元或 2000 元的整数倍。拍卖人有权确定标的起拍价并在竞价过程中根据实际情况调整相应的加价幅度。

5.3 出价者不可在自己出价领先的状态下再次出价，需有第二人出价后可再出价。

5.4 本次拍卖标的有优先权人的，表明该标的房屋存在原租赁合同承租人（以下简称原承租人），原承租人享有优先承租权。

5.5 所有网络拍卖项目分成自由拍卖和限时拍卖阶段。在自由拍卖周期内，出价后如果长时间没有其他人出价，拍卖也不会提前结束，需等到限时拍卖规定的截止时间才算正式结束。在自由拍卖阶段结束时，自由拍卖会自动转入限时拍卖阶段。限时拍卖阶段有人出价的，限时拍卖的结束时间会在出价时间的基础上延长 5 分钟，5 分钟内的每次出价都会被触发延时，直至 5 分钟内无人再次出价截止（具体以标的物详情页的倒计时为准）。竞价到最高价后无人再加价，经系统公开确认成交后即具法律效力，正式确认拍品成交，此竞买人为买受人。竞买人在规定的报价时段内通过网络拍卖系统报价，报价指令未确认前可撤回或更改，经确认后不得撤回。在规定的报价时段内，所有竞买人均未报价的，网络拍卖活动结束。

5.6 经委托人书面确认具有优先承租权的原承租人参与竞买的，可以与其他竞买人以相同的价格出价，没有更高出价的，拍卖标的由优先承租权人竞得。优先承租权人通过在竞价过程中点选“我要行权”行使优先权。

顺序不同的优先承租权人以相同价格出价的，拍卖标的由顺序在先的优先承租权人竞得。

顺序相同的优先承租权人以相同价格出价的，拍卖标的由出价在先的优先承租权人竞得。

优先承租权人未参加竞拍的，视为放弃优先承租权。

5.7 拍卖成交后，买受人须在两个工作日内持有效证件前往江阴市澄信拍卖有限公司签署《拍卖成交确认书》《拍卖竞价笔录》，否则视为违约，其交纳的竞买保证金不予退还。买受人拒绝签署《拍卖成交确认书》《拍卖竞价笔录》的，并不必然导致拍卖无效，拍卖公司有权追究买受人的违约责任。

6、有关标的的瑕疵和风险提示

6.1 在本次拍卖中，仅对房屋租赁权进行拍卖，房屋中的动产、装潢等均不在拍卖范围内。部分标的处于原承租人在租状态（具体以拍卖公告中标的概况显示的“有无优先权人”为准）。本次拍卖标的的面积仅供参考，实际面积以实际使用现状为准。

6.2 拍卖过程中，若有非原承租人出价，那么原承租人必须决定是否应价或行权，若原承租人未在规定拍卖时间内及时应价或行权，则视作原承租人自动放弃行使优先承租权，拍卖结束后由最高出价者成交。

注：上述优先承租权仅限于原租赁房屋范围、面积维持原样或拆分为单个出租房屋拍卖的情形，承租房屋与其他房屋归并为单一出租房屋进行拍卖时除外。

6.3 竞买风险

由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络竞价发生故障（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，竞买人必须充分估计因上述原因所带来的竞价风险，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承担。竞买人无权因此类情形要求拍卖人及竞价平台承担任何责任。

当异常情形出现后，拍卖人根据实际情况有权启动应急预案，应急预案具体实施如下：

6.3.1 在拍卖会过程中，如果系统平台发生故障，拍卖人有权暂时中止拍卖会，等待故障清除后通知各位竞买人择日定时继续举行拍卖会。

在此期间拍卖人不再办理竞拍标的的竞买登记手续。拍卖人另行通知竞买人竞拍时间后，如竞买人因此错过竞拍时间的，则视作竞买人自动放弃报价。

平台故障排除后，若竞价记录可以恢复的，重新启动拍卖后，起始价为故障发生时的最高有效报价；若竞价记录无法恢复的，起拍价为标的的起始价。

6.3.2 在拍卖会过程中，如果竞买人网络或终端发生故障，拍卖会照常进行且有效。竞买人应自行启用备用网络或终端，如果应对失误，造成错过竞买时机或未进行有效报价的，责任自负，与拍卖人无关。

7、拍卖成交款付款及拍卖标的的交付

7.1 拍卖成交款付款

拍卖成交的标的，买受人应向拍卖人支付拍卖佣金。佣金收取比例见下表（非累进计算），拍卖成交后，买受人除应支付第一年成交年租金外，还应支付相当于3个月租金的履约保证金。

序号	单个标的成交总价（成交单价*租赁年限）	佣金收取比例
1	50万元（含）以下	1.4%
2	50万元以上----200万元（含）以下	1.3%
3	200万元以上---500万元（含）以下	1.2%
4	500万元以上---800万元（含）以下	1.0%
5	800万元以上	8万（定额）

买受人必须在拍卖成交次日（《拍卖成交确认书》开出之日）后的5个工作日内将不足部分交至江阴市澄信拍卖有限公司账户。买受人接委托人交接通知后5个工作日内与委托人依据《拍卖成交确认书》签订《房屋租赁合同》。买受人未在规定日期内付清全款并签订《房屋租赁合同》的视为违约，委托人有权没收全部已缴纳的首期租金、履约保证金等钱款。未成交的竞买人保证金在拍卖会结束后5个工作日内不计息退还。

7.2 拍卖标的的交付

拍卖标的若由原承租人拍卖成交但原租赁合同未到期的，租赁期限自原租赁合同到期之日起开始计算；拍卖标的若由原承租人拍卖成交但原租赁合同已经到期的，租赁期限自拍卖成交之日起开始计算；拍卖标的若由非原承租人拍卖成交的，则买受人在支付所有应缴款项后，须等待委托人清场。清场结束后，由委托人通知买受人，买受人持有效证件、交款收据在十日内至委托人处签订房屋租赁合同并交接房屋。租赁期限自交付房屋之日起计算，清场期间已支付的成交价款不计利息。拍卖标的需要清场的，由委托人负责清场事宜；因委托人原因或因拍卖标的无法清场导致90日内（原承租人租赁合同到期的自拍卖成交之日起计算，原承租人租赁合同未到期的自原租赁合同到期之日起开始计算）内没有收到标的的，可向委托人提出解除租赁关系，同时委托人有权单方通知买受人解除合同，买受人所交付的租金及履约保证金由委托人不计息退还。

7.3 标的成交年租金在租赁期限内不变，合同三年一签，房租一年一交，先交后用。买受人应在每一租赁年度开始前七天内交清该年度年租金，逾期不交的视为违约，委托人有权终止合同，无条件收回该标的另行处置。

8、根本性违约情况及违约责任

8.1 根本性违约情况：

8.1.1 竞买人提供虚假失实材料的，视为违约；

8.1.2 竞买人串通或干扰公平竞争扰乱正常拍卖秩序的，视为违约；

8.1.3 竞买过程中，竞买人要认真严肃地进行竞买，一经竞价不得撤回，若有反悔，则视为违约；

8.1.4 拍卖成交后，买受人须在成交次日起两个工作日内持有效证件前往江阴市澄信拍卖有限公司签署《拍卖成交确认书》《拍卖竞价笔录》，否则视为违约。买受人拒绝签署《拍卖成交确认书》《拍卖竞价笔录》的，并不必然导致拍卖无效，拍卖公司有权追究买受人的违约责任。

8.1.5 买受人违反“7、拍卖成交款付款及拍卖标的的交付”内容之约定的，视为违约；

8.1.6 买受人未在规定时间内付清成交款及拍卖佣金的，视为违约。

8.2 违约责任：

8.2.1 买受人所缴纳的履约保证金不予退还，并应按照《中华人民共和国拍卖法》等有关法律规定承担违约责任。

8.2.2 根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条 拍卖人可征得委托人同意将拍卖标的的再次拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

9、特别提示

9.1 竞买人在拍卖前，应到市场监督、税务、城管、消防、治安、卫生、环保等部门咨询，对本人拟经营项目行政审批和项目许可情况作全面了解，由于经营项目受到行政许可和审批限制，所发生的一切责任和损失由竞买人自己承担。在签订租赁合同后，买受人身份转为承租人，承租人在租赁期内因经营或办公所需办理的上述部门所有审批手续，均由承租人自行办理，所涉及费用由承租人承担，租赁期所产生的水、电、卫生、物业等一切费用由承租人承担。

9.2 成交标的仅供承租人本人使用，“买受人”“领照经营人”和“承租人”必须是同一人，禁止将标的转租或转借给其他人。

9.3 本次流拍的标的由委托人收回另行处置，未成交者的竞买保证金在拍卖结束后7个工作日内，凭本人有效证件及竞买保证金收据，到江阴市澄信拍卖有限公司办理退款手续。

9.4 若原承租人未拍卖成功，竞买保证金将转为清场保证金，拍卖活动结束后未在规定时间内清场的，清场保证金将不予退还。

9.5 拍卖成交后，拍卖人仅开具佣金发票，不开具成交价款发票。交款账户信息：户名：江阴市澄信拍卖有限公司，开户账号：018801320023855，开户银行：江苏江阴农村商业银行股份有限公司营业部。

9.6 对于恶意扰乱拍卖秩序的竞买人3年内不得参与江阴市澄信拍卖有限公司组织的任何拍卖活动。

9.7 本须知及规则为国有公共房屋租赁合同的组成部分，与租赁合同具有同等的法律效力。

三、拍品目录

拍品目录

序号	标的名称	面积 (m ²)	租期 (年)	起拍价 (元/年)	保证金 (元)	优先 权人	清场情况	拍卖开始时间
1	江阴市人民医院敔山湾院区 鲜花店 (编号 Y2-102)	15	3	191600	239500	无	已清场	2025 年 12 月 19 日
2	江阴市人民医院敔山湾院区 烘焙店 (编号 Y2-103)	38.5	3	491800	614750	无	已清场	上午 9 点 30 分

注：1、标的的面积及网站展示图片仅供参考，如存在偏差，不影响最终成交结果。

2、竞价全程无封顶价，请竞买人自行评估风险，谨慎竞价。

3、本次拍租不接受联合体报名。

4、上述标的的部分存在不同程度的漏水渗水缺陷，请各位竞价报名人自行评估经营风险，一旦报名，则视为知悉上述房屋缺陷并自愿接受由此带来的一切风险。后期我单位不接受以房屋漏水为借口的违约行为。

5、室内装潢装修及室内动产不含在拍租范围内。

6、委托人只提供场地，后期经营所需设备和装潢由买受人自行负责，费用自理；租赁到期后装潢框架无偿归委托人所有。入场装修前，装修方案需经委托人书面审核同意方可进场施工。

7、1 号标的仅限经营鲜花店，2 号标的仅限经营咖啡和烘焙服务。所有标的不得经营明火餐饮、私人会所、医药保健品、烟草制品、械字类产品、生鲜活禽。

拍卖承诺书

江阴市人民医院、江阴市澄信拍卖有限公司：

本承诺人是项目编号为JYCQ2025154的国有房屋承租意向人。本承诺人已知悉该房产是否设有优先承租权及相关公开拍卖的条件（包括《拍卖公告》《拍卖须知及规则》及拟签订的租赁合同条款等所有规定内容），现承诺如下：

一、本承诺人完全理解并承诺遵守《拍卖公告》《拍卖须知及规则》、租赁合同的全部条款，自愿申请参加本次国有房屋租赁权公开拍卖活动。

二、本承诺人已充分了解项目标的现状及瑕疵情况。

三、本承诺人愿意按照《中华人民共和国民法典》和拟签订租赁合同条款履行自己的全部责任。

四、本承诺人愿意按本次拍卖活动的规定足额交纳竞买保证金。如本承诺人在成交后拒绝遵守拍卖承诺或未在规定的时间内与江阴市人民医院签订《房屋租赁合同》，则江阴市人民医院有权没收本人交纳的首期租金、履约保证金或拍卖保证金等款项。

五、如果本承诺人被确定为买受人后，本承诺人同意公开本承诺人真实姓名并进行公示，本承诺人保证按照《房屋租赁合同》的中规定和要求履行全部义务；如不履行，本承诺人愿意赔偿由此而造成的一切损失，并同意接受按《房屋租赁合同》的相关要求对本承诺人进行处理。有不可抗力情形的除外。

六、如本承诺人为对应竞拍标的的原承租人或实际经营人的，本承诺人所交纳的竞买保证金自动转成清场保证金。同时承诺：拍卖活动结束后7个自然日内（或原租赁合同到期后7个自然日内）结清所有水、电、卫生、物业等费用并自动搬离，无条件将房屋退还给江阴市人民医院，清场保证金待清场结束后由江阴市人民医院退还给承诺人。若承诺人未在规定时间内清场完毕，清场保证金由江阴市人民医院全部没收并愿意承担一切法律责任及相关后果。

七、本承诺人承诺提交的报名材料真实有效，所签字确认的所有资料中无霸王条款。

特此承诺。

承诺人（签章）：

日期：

报名资料

在指定网站上注册后，请将以下材料上传至报名系统，竞买人需携带原件前往江阴市澄信拍卖有限公司（江阴市长江路 188 号五楼 513 室）进行现场审核。

- 1、身份证扫描件；如以法人报名的则需提供营业执照副本扫描件，法人身份证扫描件。
- 2、拍卖承诺书扫描件（自然人须签字按手印，法人须加盖公章及法定代表人章，下同）。
- 3、清场承诺书（原承租户报名时需提交，非原承租户的则无需提交）。
- 4、竞买保证金仅限与竞买人登记人相一致账号的网络转账或汇款，不得由其他人代缴，如其他人代缴将导致报名不成功。转账或汇款信息如下：

户名：江阴市澄信拍卖有限公司

开户账号：018801320023855

开户银行：江苏江阴农村商业银行股份有限公司营业部。