**江华瑶族自治县码市中学等21所学校师生服务中心**

**十一个月租赁经营权**

**竞**

**价**

**文**

**件**

湖南政旭拍卖有限公司

**联系电话：**0746-8619866 17763697085郭

**文件目录**

1.竞价公告……………………………………………………2

2.竞价须知……………………………………………3

3.竞价申请书…………………………………………………6

4.竞价流程图…………………………………………………7

5.竞价会程序………………………………………………8

6.竞价规则…………………………………………………9

7.成交确认书（样本）…………………………12

附件：租赁合同（样本）……………………………………13

**租赁权竞价公告**

受江华冯乘发展集团有限公司委托，我公司定于2025年9月3日8时58分在江华瑶族自治县**思源实验学校一楼会议室**公开竞价如下标的：

江华瑶族自治县码市中学等21所学校师生服务中心十一个月租赁经营权。租金底价：2.55万元-63.75万元，竞价保证金：1万元-5万元。成交价即为2025年9月3日至2026年7月31日租金，本次竞价标的不设保留底价，竞价会采用密封式报价方式。详情如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **标的名称** | **租赁期限** | **面积约（㎡）** | **租金底价（万元）** | **竞价保证金****（万元）** |
|
| 1 | 江华瑶族自治县码市中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 129.6 | 34 | 4 |
| 2 | 河路口中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 120 | 25.5 | 3 |
| 3 | 白芒营中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 60 | 63.75 | 5 |
| 4 | 江华瑶族自治县第三民族中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 75 | 25.5 | 3 |
| 5 | 大路铺中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 100 | 32.3 | 3 |
| 6 | 江华瑶族自治县涔天河中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 100 | 17.85 | 2 |
| 7 | 江华瑶族自治县大石桥乡中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 50 | 23.8 | 2 |
| 8 | 涛圩中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 78 | 29.75 | 3 |
| 9 | 桥头铺中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 80 | 14.45 | 2 |
| 10 | 江华瑶族自治县界牌中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 100 | 9.35 | 2 |
| 11 | 桥市中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 18 | 7.65 | 2 |
| 12 | 宝昌九年制学校 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 60 | 8.08 | 2 |
| 13 | 小圩中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 50 | 17.85 | 2 |
| 14 | 大圩中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 88 | 22.1 | 3 |
| 15 | 水口中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 50 | 16.15 | 2 |
| 16 | 白芒营镇中心小学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 65 | 20.4 | 3 |
| 17 | 关水阁完小 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 25 | 2.55 | 1 |
| 18 | 桥市乡中心小学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 70 | 5.44 | 2 |
| 19 | 兴佳完小 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 50 | 3.4 | 1 |
| 20 | 大圩镇第二小学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 63 | 5.95 | 2 |
| 21 | 大圩镇第一小学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 40 | 5.95 | 2 |

备注：参与方须满足以下条件：1.应为依法设立并有效存续的企业法人或个体工商户。2.须持有合法有效的《营业执照》（或对应经营范围的食品经营相关法定资质证明），且资质在有效期内。3.近 3 年内，未因违反市场监管、食品安全、税务、社会治安管理等相关法律法规，未被市场监管局、税务局、公安局、应急管理局等行政职能部门作出过行政处罚（含警告、罚款、没收违法所得、没收非法财物、吊销 / 暂扣证照、行政拘留等）；未被人民法院列入 “失信被执行人名单”；未被税务部门列入 “重大税收违法失信主体名单”。

以上标的以现状竞价，详情请见竞价文件或关注我公司微信公众号：yzzxpmgs。竞价人应自己实地勘察、勘验标的。凡有意竞价者请于2025年9月2日8时30分-17时30分携带报名资料及保证金缴款凭证，前来江华天一大酒店大厅缴纳300元报名资料费并办理竞价手续。（保证金账户：户名：湖南政旭拍卖有限公司；账号：4300 1510 0710 5900 0057；开户行：中国建设银行永州市分行营业部）

看样时间：自公告之日起至竞价日前

公司地址：永州市冷水滩区河东远志新外滩维也纳酒店811室

报名电话：0746-8619866 17763697085（郭）

湖南政旭拍卖有限公司

 2025年8月27日

**竞 价 须 知**

受委托，我公司定于2025年9月3日8时58分在江华瑶族自治县**思源实验学校一楼会议室**公开竞价：江华瑶族自治县码市中学等21所学校师生服务中心十一个月租赁经营权。租金底价：2.55万元-63.75万元，竞价保证金：1万元-5万元。成交价即为2025年9月3日至2026年7月31日租金，本次竞价标的不设保留底价，竞价会采用密封式报价方式。详情如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **标的名称** | **租赁期限** | **面积约（㎡）** | **租金底价（万元）** | **竞价保证金****（万元）** |
|
| 1 | 江华瑶族自治县码市中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 129.6 | 34 | 4 |
| 2 | 河路口中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 120 | 25.5 | 3 |
| 3 | 白芒营中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 60 | 63.75 | 5 |
| 4 | 江华瑶族自治县第三民族中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 75 | 25.5 | 3 |
| 5 | 大路铺中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 100 | 32.3 | 3 |
| 6 | 江华瑶族自治县涔天河中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 100 | 17.85 | 2 |
| 7 | 江华瑶族自治县大石桥乡中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 50 | 23.8 | 2 |
| 8 | 涛圩中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 78 | 29.75 | 3 |
| 9 | 桥头铺中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 80 | 14.45 | 2 |
| 10 | 江华瑶族自治县界牌中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 100 | 9.35 | 2 |
| 11 | 桥市中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 18 | 7.65 | 2 |
| 12 | 宝昌九年制学校 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 60 | 8.08 | 2 |
| 13 | 小圩中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 50 | 17.85 | 2 |
| 14 | 大圩中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 88 | 22.1 | 3 |
| 15 | 水口中学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 50 | 16.15 | 2 |
| 16 | 白芒营镇中心小学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 65 | 20.4 | 3 |
| 17 | 关水阁完小 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 25 | 2.55 | 1 |
| 18 | 桥市乡中心小学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 70 | 5.44 | 2 |
| 19 | 兴佳完小 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 50 | 3.4 | 1 |
| 20 | 大圩镇第二小学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 63 | 5.95 | 2 |
| 21 | 大圩镇第一小学 | 2025年9月3日至2026年7月31日 | 40 | 5.95 | 2 |

备注：参与方须满足以下条件：1.应为依法设立并有效存续的企业法人或个体工商户。2.须持有合法有效的《营业执照》（或对应经营范围的食品经营相关法定资质证明），且资质在有效期内。3.近 3 年内，未因违反市场监管、食品安全、税务、社会治安管理等相关法律法规，未被市场监管局、税务局、公安局、应急管理局等行政职能部门作出过行政处罚（含警告、罚款、没收违法所得、没收非法财物、吊销 / 暂扣证照、行政拘留等）；未被人民法院列入 “失信被执行人名单”；未被税务部门列入 “重大税收违法失信主体名单”。

**2025学年学校师生服务中心情况统计表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **学校名称** | **合同租期** | **商店面积约（㎡）** | **学生人数（约）** | **通学生人数（约）** | **寄宿生人数（约）** |
| 1 | 码市中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 129.6 | 1150 | 150 | 1000 |
| 2 | 河路口中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 120 | 800 | 50 | 750 |
| 3 | 白芒营中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 60 | 1480 | 350 | 1200 |
| 4 | 江华瑶族自治县三中 | 2025.9.3-2026.7.31 | 75 | 900 | 150 | 750 |
| 5 | 大路铺中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 100 | 900 | 30 | 870 |
| 6 | 涔天河中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 100 | 630 | 100 | 530 |
| 7 | 大石桥乡中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 50 | 725 | 100 | 625 |
| 8 | 涛圩中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 78 | 1050 | 270 | 780 |
| 9 | 桥头铺中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 80 | 540 | 140 | 400 |
| 10 | 界牌中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 100 | 350 | 150 | 200 |
| 11 | 桥市中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 18 | 350 | 25 | 325 |
| 12 | 宝昌九年制学校 | 2025.9.3-2026.7.31 | 60 | 520 | 320 | 200 |
| 13 | 小圩中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 50 | 950 | 200 | 750 |
| 14 | 大圩中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 88 | 1000 | 250 | 750 |
| 15 | 水口中学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 50 | 880 | 400 | 480 |
| 16 | 白芒营镇中心小学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 65 | 1640 | 1540 | 100 |
| 17 | 关水阁完小 | 2025.9.3-2026.7.31 | 25 | 390 | 325 | 73 |
| 18 | 桥市乡中心小学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 70 | 605 | 500 | 105 |
| 19 | 兴佳完小 | 2025.9.3-2026.7.31 | 50 | 500 | 420 | 80 |
| 20 | 大圩镇第二小学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 63 | 700 | 550 | 150 |
| 21 | 大圩镇第一小学 | 2025.9.3-2026.7.31 | 40 | 700 | 550 | 150 |

**一、佣金、租金及租赁押金付款方式和期限**

1、竞价成交后，成交价即为2025年9月3日至2026年7月31日租金。竞价人需在成交之日起5日内向委托方一次性支付2025年9月3日至2026年7月31日租金；为确保正常履约，竞价人还需同时按成交价的10%向江华冯乘发展集团有限公司交纳履约保证金（不计息）。合同到期后，履约保证金在承租方到期日全部清场后，一次性返还，逾期清场的，每天扣除保证金2000元。提前解约的，履约保证金不予退还。

租金账户：

（1）户名：江华冯乘发展集团有限公司

（2）账号：8201 4150 0015 46112

（3）开户银行：湖南江华农村商业银行

租赁履约保证金账户：

（1）户名：江华冯乘发展集团有限公司

（2）账号：18 7419 0104 0017 504

（3）开户银行：农业银行江华县支行

备注：交XX学校履约保证金

2、佣金：由竞价人于成交当日内按租赁标的成交价总额的1%，价外向拍卖公司支付竞价佣金。

佣金账户：

（1）户名：湖南政旭拍卖有限公司

（2）开户行：中国建设银行永州市分行营业部

（3）账号：4300 1510 0710 5900 0057

**二、租赁合同签订和标的移交**

**1、租赁合同签订：**竞价人需在成交之日起5日内付清全部款项（佣金、租金及租赁押金）,并与出租方签订《租赁合同》，否则，视为违约，竞价保证金不予退还，自动转为违约金，由竞价人自行承担相关责任。

**2、标的移交：**标的以现状的形式自行移交。竞价人按约定付清全部款项、与委托人签订《租赁合同》[详见门面租赁合同（样本）]后，委托方负责移交，关于标的移交后的接管等相关事宜，概由竞价人自行负责，并承担相关法律责任。

**3、其它：**如有竞拍成功后中途要求退租、逾期不支付租金和履约保证金、卖超出经营范围的食品、卖临期食品等违约行为的；因违反市场监管、食品安全、税务、社会治安管理等相关法律法规，被市场监管局、税务局、公安局、应急管理局等行政职能部门作出过行政处罚（含警告、罚款、没收违法所得、没收非法财物、吊销/暂扣证照、行政拘留等）；被人民法院列入“失信被执行人名单”；被税务部门列入“重大税收违法失信主体名单”的主体将列入我县学校师生服务中心经营权竞标禁入名单，五年内禁入。

**三、经营范围及要求**

只允许竞价人在指定场地内经营：

1、学习用品：指文具、笔记本等学习用品，不得经营书籍、杂志、试卷和存在安全隐患的美工刀等违规物品。

2、日常生活用品：纸巾、卫生纸、毛巾、牙膏、牙刷等日用品，不得经营电子产品、管制刀具、打火机、指甲油等存在安全隐患和不利于学生健康成长的物品。

3、食品类商品：以袋装面包、袋装牛奶、饼干、矿泉水为主，为确保食品安全，不得售卖高盐、高糖及高脂的食品，不得售卖临期食品、不得售卖保质期不足3个月的食品，也不得售卖无生产商、无产地、无生产日期的三无食品。同时，以下商品禁售：A:烟、酒、槟榔类；B:辣条、瓜子等方便食品类；C：雪碧、可口可乐、百事可乐等碳酸饮料类；D:红牛、东鹏特饮、脉动等功能性饮料类。4、一律不准经营娱乐项目（含摸奖活动、上网等）；不准对学生进行电话（固定电话和手机）出租，不准为学生提供手机、学习机或游戏机等电子产品的充电或娱乐业务。每发现一次出售经营范围之外的商品则对租赁人罚款 2000元，罚金从竞价人履约保证金中扣除，并对因此而造成的食品安全事故及不良后果，竞价人承担全部责任。

**四、竞价组织实施**

**1**、由委托方委托湖南政旭拍卖有限公司具体承办组织实施。

**2**、竞价人参加竞价，应按照竞价公告的时间、地点、方式申请报名，仔细审阅竞价文件，自行实地勘察和勘验标的，对竞价文件、标的现状及相关要求不明或有疑问的，应在报名看样时了解清楚。竞价人一旦进入竞价会现场，即表明已完全了解标的现状和委托人的特别要求，并严格遵守执行，愿对竞价行为承担法律责任。

**3、**竞价人应对竞价申请书的承诺承担法律责任。

**4**、竞价人参加竞价会应向组织公司交纳报名资料费300元（报名资料费不退），竞价人经资格审查报名成功并按要求交纳竞价保证金后，方可取得竞价资格**。**竞价成功的，竞价保证金转为部分租金（不计息）；竞价未成功的，竞价保证金自竞价会结束之日起5个工作日内无息退还。

**5**、本次竞价会采取密封式报价方式竞价,即竞价人按规定交纳保证金并提交报名资料、办理报名手续后根据自己对标的的评估来设定标的购买价格，将此价格密封后在竞价会当天现场递交给拍卖师。竞价会上，拍卖师将当场拆封所有竞价人的报价。确定竞得人采取最高价竞得法，根据拍卖法惯例，体现公平、公正、公开的原则，经竞价人充分考虑、理性报价最终以最高价确定买受人（低于起拍价报价无效）。若出现相同最高报价，先交报价单者为竞得人。

**6**、成交以拍卖师击槌方式表示，最高报价经拍卖师落槌以示成交。

**7**、一经拍卖师击槌，租赁行为即行生效，受法律保护和约束。竞价人应当按照约定支付竞价标的款项，未按照约定付款的，应当承担违约责任，竞价标的再进行竞价的，原竞价人应当支付本次竞价中委托方应当支付的佣金，再次竞价的价款低于本次竞价价款的，原竞价人应当补足差额。

**8**、竞价成交后，竞价人到签约席当场签订《竞价笔录》和《成交确认书》，按要求付清全部款项，与委托方签订《租赁合同》，否则，视为违约。

**9、**本次竞价标的均以现状竞价，委托方对其提供的竞价标的负责解释并承担责任，拍卖人不承担为竞价标的的瑕疵担保责任。

**10、**竞价人必须遵守会场纪律，不得喧哗，不得阻碍其他竞价人竞价和拍卖师进行的主持竞价，更不得有操纵，垄断等违法行为，一经发现，取消其竞价资格，并追究其法律责任。

**11、**本次竞价会遵循公平、公正、公开、诚实信用的原则，竞价人必须遵守本须知及相关规定，并受其约束。

**特别提示：因承租人与学校师生、家长及出现违法、违规、违纪现象，不退押金及租金；因政策调整导致承租人所经营的相关食品无法正常销售的，由此产生的损失及相关责任均由承租人自行承担；学校提供的学生人数数据仅作参考使用。因国家相关政策变化，导致学校学生人数减少或教学时间缩短的，属于不可预见的经营风险。竞价人在报价前，应自行充分了解学校运营现状、周边环境等相关情况，对潜在经营风险进行全面评估后理性报价。竞价成交后，因上述风险引发的任何问题，出租方不承担任何责任。**

湖南政旭拍卖有限公司

 2025年8月27日

竞价申请书（样本）

湖南政旭拍卖有限公司：

经认真审阅贵公司标的的《竞价公告》、《竞价须知》、《竞价成交确认书（样本）》、《租赁合同(样本)》等竞价文件，并于2025年9月2日前自行实地勘察和勘验了标的，经认真分析，对本次竞价会竞价标的的瑕疵已全面了解，愿意承担瑕疵责任，我愿意遵守竞价文件的要求和规定，对竞价文件无异议。

现我如实填写下表，并交纳竞价保证金 万元，申请参加于2025年9月3日由贵公司在江华瑶族自治县思源实验学校一楼会议室举行的竞价会，参与竞价标的竞价。本人承诺：如能中标，我保证当场与竞价方签订《竞价成交确认书》，按本次《竞价文件》规定时间交付成交价款，以及签订《租赁合同》，并承担由此产生的法律责任，请贵方予以办理申请书手续。

|  |  |
| --- | --- |
| 申请对象 |  学校师生服务中心十一个月租赁经营权 |
| 申请人名称 |  |
| 统一社会信用代码 |  |
| 竞价保证金 | ¥： 元 |
| 退保证金帐户 | 户名：开户行：账号： |
| 联系人 |  | 联系电话： |  |
| 以上由竞价人填报 |
| 湖南政旭拍卖有限公司 | 联系电话 | **0746—8619866** |
| 经办人： 2025年9月 日 |

**竞 价 流 程 图**

|  |
| --- |
| 现场勘察看样认购竞价文件，交纳竞价保证金，填写竞价申请书 |

发布竞价公告→看样 报名→ → 举行竞价会

|  |
| --- |
| 入场入座，宣布竞价会有关事宜，拍卖师主持竞价会拆封竞价人报价 |

→竞价成交现场监督→竞价成交签约

|  |
| --- |
| 签定〈《竞价笔录》和《竞价成交确认书》 |

|  |
| --- |
| 竞价人按竞价文件的约定支付款项、签订租赁合同、标的交接。 |

→竞价后续事宜

→竞价完结

本文所公示的内容个别如有变动，以竞价会上宣布修正的为准。

**竞价会程序**

一、主持人宣布竞价会开始；

二、竞价公司宣读竞价须知等相关规定；

三、拍卖师主持竞价会；

四、签订《竞价笔录》、《竞价成交确认书》；

五、竞价会结束。

**湖南政旭拍卖有限公司竞价规则**

根据有关法律、法规和国家、省有关规定，并参照国际通行竞价惯例制定本规则。

**第一章 总则**

第一条 本公司竞价会遵循公开、公平、公正、诚实信用、价高者得的原则。

第二条 竞价人在办理竞价登记、入场竞价手续前应阅读并遵守本规则和《竞价须知》及有关规定。即表明本人全部了解本规则及有关规定，自愿履行本规则及有关规定的全部条款，其行为受其约束，承担相关义务。

第三条 本公司有权根据本规则的原则，解释和处理本规则以外的特殊问题。

第四条 本规则之任何条款或部分因任何理由被有权机构认定为无效、不合法或不可强制执行，本规则其他条款或部分仍然有效，相关各方必须遵守、执行。

第五条 对本规则发生争议、纠纷，可向人民法院提起诉讼。

**第二章 保留价、竞价方式**

第六条 本公司竞价会竞价标的不设保留价。

第七条 本次竞价会采取密封式报价方式竞价,即竞价人按规定交纳保证金并提交报名资料、办理报名手续后根据自己对标的的评估来设定标的购买价格，将此价格密封后在竞价会当天现场递交给拍卖师。竞价会上，拍卖师将当场拆封所有竞价人的报价。确定竞得人采取最高价竞得法，根据拍卖法惯例，体现公平、公正、公开的原则，经竞价人充分考虑、理性报价最终以最高价确定买受人（低于起拍价报价无效）。若出现相同最高报价，先交报价单者为竞得人。

第八条 竞价人最高报价经拍卖师落槌以示成交。

**第三章 竞价人规定及法律责任**

第九条 竞价人须持如下资料办理竞价登记手续，未办理登记手续不具有竞价资格，不得进入竞价会场参加竞价。

1.营业执照、法人证明书或身份证。

2.规定数额竞价保证金（未违约、未成交全额退还）。

3.法律、法规规定需要备的其它证明文件。

第十条 竞价人之间不得恶意串通，损害他人利益，否则本公司有权取消其竞价资格。

第十一条 落槌成交后，竞价人若反悔，除所交保证金等款项不予退还作为违约金，标的再行竞价所产生的费用和低于上次竞价的价差由竞价人承担和补足差额，本公司还将依法追究其它法律责任。

第十二条 竞价人未按约定时间支付款项，视为违约，其所签《竞价成交确认书》自动失效。并按第十二条追究违约责任。

**第四章 瑕疵与担保**

第十三条 竞价标的均按现状竞价。竞价人竞价前应认真勘查标的物现状，查阅有关竞价标的资料，了解标的情况及证明文件。本公司根据有关单位提供的资料和所作的介绍、说明以及为竞价人出具的有关票据所载明的名称均为参考性意见，不构成对竞价标的任何担保。

第十四条 本公司提供、告知竞价人标的瑕疵由委托人提供，是否还有未知瑕疵，本公司不作担保。

第十五条 竞价人应亲自查验竞价标的原物，对自己竞投竞价标的行为承担法律责任。

**第五章 标的款支付**

第十六条 竞价成交后，竞价人当场与我公司签定《竞价笔录》和《竞价成交确认书》，以示书面确认成交。在规定时间支付全部款项，逾期视为违约。

第十七条 本公司不接受任何有价证券、债权及实物充抵货款。经委托人同意，另有约定除外。

**第六章 竞价标的清场事宜及费用**

第十八条 竞价人付清全部款项后，按照竞价文件的约定办理标的移交手续，由竞价人自行清场进场，委托方予以协助。

第十九条 竞价人在支付全部款项后，须在3日内领取竞价标的，本公司对任何原因造成该竞价标的毁损、灭失，不负任何责任。

**第七章 其它**

第二十条 拍卖师有权调整竞价阶梯、拒绝任何无效竞投。

第二十一条 竞价人应遵守会场秩序，不得大声喧哗、恶意串通。否则，本公司有权取消竞价资格，并将依法追究法律责任。

第二十二条 本规则解释权属于湖南政旭拍卖有限公司。

 湖南政旭拍卖有限公司

 2025年8月27日

竞价成交确认书(样本)

**签定时间：**2025年9月3日

**签订地点：**江华瑶族自治县思源实验学校一楼会议室

竞价人 于 2025年9月3日在江华瑶族自治县思源实验学校一楼会议室举行的竞价会上，经密封报价竞得标的： 2025年9月3日至2026年7月31日租赁经营权。根据相关法律法规和本次竞价会相关规定，签订成交确认书如下：

一、竞价人经认真审查本次竞价会有关规定和资料，并实地勘察核实竞价标的，已认可竞价标的现状且无异议并遵守本次竞价会规定。

二、竞价人在本次竞价会上竞得的标的2025年9月3日至2026年7月31日租金成交价为￥： 万元，竞价人还需于成交当日另行支付成交价1%竞价佣金 万元。

三、竞价价款支付方式、移交期限按竞价文件的约定履行。

四、标的移交。竞价人按约定向委托方付清款项和签订《租赁合同》，委托方负责移交，关于标的移交后的接管和清场事宜均由竞价人自行负责并承担相关责任。标的移交后的相关法律责任和维修、管理责任概由竞价人承担。

五、竞价成交后，竞价人在5日内向委托方一次性支付2025年9月3日至2026年7月31日租金跟租赁押金，竞价人逾期未按约定付清款项的，视为违约，竞价保证金不予退还。

根据相关规定，因竞价人违约而导致竞价标的再行竞价的，原竞价人应当支付本次竞价中委托方应当支付的佣金。再行竞价的价款低于本次竞价价款的，原竞价人应当补足差额。

六、竞价人对标的瑕疵不做担保，竞价人自行勘察并对竞价标的无异议。

七、本成交确认书履行时发生争议的，由争议双方协商解决。协商不成的，提交永州仲裁委员会申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

八、本《竞价成交确认书》一式贰份，签字各方各执壹份，均具同等法律效力。本《竞价成交确认书》经签字（盖章）后生效。

竞价人（签章）： 湖南政旭拍卖有限公司

统一社会信用代码： 拍卖师：

联系电话： 联系电话：0746-8619866（办）

租赁合同（样本）

甲方： （以下简称甲方）

乙方： （以下简称乙方）

丙方： （学校名称） （以下简称丙方）

2025年 9月3日在江华瑶族自治县思源实验学校由湖南政旭拍卖有限公司公开举行的竞价会上，丙方师生服务中心经营权由乙方竞得。租赁期限：2025年9月3日至2026年7月31日止，租赁金额共计 元整。（￥ ）。为明确三方责任义务，兹订立有关协议如下，以资三方共同遵守。

一、经营方式及责任

甲方、丙方提供现有经营场地及现有水电设施，确保乙方在丙方的独家经营权，甲方、丙方有权对乙方的经营范围、经营方式、销售商品进行监管。乙方依法依合同自主独立经营，不得转包、分包。乙方自行办理所有营业执照、税务登记证、经营许可证、健康证等所有证照，自行承担与经营有关的各种费用（含公司经营所交税费），独立承担本合同规定的经营师生服务中心的一切经济、劳务、安全、经营管理和法律责任。

二、经营范围

甲方、丙方只允许乙方在指定场地内经营：

1、学习用品：指文具、笔记本等学习用品，不得经营书籍、杂志、试卷和存在安全隐患的美工刀等违规物品。

2、日常生活用品：纸巾、卫生纸、毛巾、牙膏、牙刷等日用品，不得经营电子产品、管制刀具、打火机、指甲油等存在安全隐患和不利于学生健康成长的物品。

3、食品类商品：以袋装面包、袋装牛奶、饼干、矿泉水为主，为确保食品安全，不得售卖高盐、高糖及高脂的食品，不得售卖临期食品、不得售卖保质期不足3个月的食品，也不得售卖无生产商、无产地、无生产日期的三无食品。同时，以下商品禁售：A:烟、酒、槟榔类；B:辣条、瓜子等方便食品类；C：雪碧、可口可乐、百事可乐等碳酸饮料类；D:红牛、东鹏特饮、脉动等功能性饮料类。

4、一律不准经营娱乐项目（含摸奖活动、上网等）；不准对学生进行电话（固定电话和手机）出租，不准为学生提供手机、学习机或游戏机等电子产品的充电或娱乐业务。每发现一次出售经营范围之外的商品则对租赁人罚款 2000元，罚金从竞价人履约保证金中扣除，并对因此而造成的食品安全事故及不良后果，竞价人承担全部责任。

三、经营时间

**从公历2025年9月3日至2026年7月31日止。到期必须交出场所，自行处理剩余货物，不得破坏装修，不得影响后期承包方的经营，并保证学校原有设备、设施能正常使用。否则每延迟一天扣履约保证金2000元。**

四、租金及履约保证金付款方式和期限

1、为确保正常履约，乙方在竞价成交后5日内需按成交价总额的10%向甲方交纳履约保证金（不计息），租赁期满后按规定退还扣除违约罚金后的履约保证金。

甲方账户信息：

（1）户名：江华冯乘发展集团有限公司

（2）账号：18 7419 0104 0017 504

（3）开户银行：农业银行江华县支行

备注：交XX学校履约保证金

2、乙方在竞价成交后5日内将2025年9月3日至2026年7月31日租金全额缴入甲方指定帐户，否则视为违约，甲方有权解除合同并没收全部租赁押金履约保证金。乙方按经营性水电费标准逐月向丙方上交水电费。

甲方账户信息：

（1）户名：江华冯乘发展集团有限公司

（2）账号：8201 4150 0015 46112

（3）开户银行：湖南江华农村商业银行

备注：交XX学校租金

五、三方责任和权力

1、丙方为乙方提供现有经营场所，提供水电设施设备。如果乙方根据经营需要进行维修、装修、改建或新增设施设备的，必须经丙方同意，由此产生的一切费用均由乙方支付，丙方概不负责。改建或新增设施设备能保证通过食品药品监督局的验修，符合食品药品监督局的要求，新增设施设备承包到期归丙方所有，不准拆走、损坏。如有人为损坏，按造价从履约保证金中扣除。乙方对丙方提供的水电、场所设施因使用操作不当出现损坏时，必须照价赔偿。

2、甲方、丙方负责保护乙方的独家经营权，确保其他人员不在丙方内经营相同商品。

3、丙方负责及时维修卡机故障，出现故障时维修不超过48小时。

4、丙方自行负责学校学生食堂和教工食堂的经营管理，乙方不得以任何理由干预食堂的经营时间、经营品种、经营价格等。学校根据食堂经营状况可免费给学生加餐，乙方不得干预。凡出现乙方干扰食堂经营的，每次罚款2000元。从履约保证金中扣除。乙方不得干预学校所有日常工作安排，如学校放月假等，凡出现每次罚款2000元，从履约保证金中扣除。

六、乙方的责任和义务

1、乙方自行负责办理所有营业所需证照、缴纳相应费用。如乙方不及时办理相关证照手续，一切责任由乙方承担。

2、乙方自行招聘、管理所需从业人员，自行办理从业人员健康证和提供公安机关出具的无违法犯罪的证明，自行负责从业人员的工资、保险等所有待遇以及承担经济、安全、法律责任，乙方自行负责从业人员的生命财产安全及经营店的安全管理，乙方与从业人员的一切纠纷和责任甲方均不负责。

3、乙方要严格遵守《中华人民共和国食品安全法》等法律法规以及学校的有关规章制度，确保师生安全，不得出售“三无”产品及变质、过期食品，及时做好进货台帐和索票索证工作，乙方从业人员着装是否统一要按丙方要求执行。如果学校受到主管部门有关乙方食品安全卫生、违法违规经等方面的批评，凭主管部门的书面通报或整改通知书每次罚乙方2000元，从履约保证金中扣除；如学校因乙方经营违规受到罚款，乙方除接受上级主管部门的处罚外，学校对乙方给予同等处罚，从履约保证金中扣除；如出现经济纠纷等所有经济赔偿和法律责任均由乙方承担。如乙方出现任何食品安全事故以及拒不整改的，甲方以乙方违约论处，甲方有权单方面解除合同，履约保证金及租金不退还，**乙方在租赁经营期间，因违反市场监管、食品安全、税务、社会治安管理等相关法律法规，被市场监管局、税务局、公安局、应急管理局等行政职能部门作出过行政处罚（含警告、罚款、没收违法所得、没收非法财物、吊销 / 暂扣证照、行政拘留等）或勒令关停的，**所产生的一切责任均由乙方自行承担，已缴纳的租金及押金不予退还。

4、乙方必须遵纪守法，文明经营，如乙方与学生、家长或其他人员产生纠纷，可报告学校调解或报公安机关处理，乙方不得粗暴对待学生，若乙方与他人产生任何纠纷均由经营方承担法律责任，学校不承担任何法律责任。若因乙方原因导致出现重大校园纠纷，社会影响极其恶劣，则甲方有权解除合同。

5、丙方定期检查乙方使用的水表、电表数量，乙方承担自己使用的水电费。乙方在经营期间做好水路、电路、水沟等设施设备的日常维修管理工作。乙方应重视安全经营，发生的一切安全事故和财产损失均与丙方无关，由乙方承担全部责任，并赔偿丙方和受害人所有损失。如乙方偷水偷电，每发现一次罚款1000元，从履约保证金中扣除。经营期间因乙方原因导致发生重大安全事故，则乙方除承担全部责任外，甲方还有权解除合同。

6、乙方不能超门面经营，由乙方负责门前“三包”。如丙方检查发现问题，乙方必须及时整改，整改不到位的每次罚款500元；如果因乙方店内外卫生不整洁被上级部门通报批评，每次罚款1000元，从履约保证金中扣除。

7、乙方不得以高出当地超市同种商品的零售价格出售给学生，也不得以减少重量等方式变相涨价，否则，每发现一例，罚款500元，从履约保证金中扣除；如出现学生联名举报乙方涨价或变相涨价的，经查实每次罚款2000元，从履约保证金中扣除；如出现学生或家长到网络上反映乙方涨价或变相涨价的，经查实每次罚款3000元，从履约保证金中扣除，并限期将上述行为整改到位。否则，从第二天起加倍处罚，直至履约风险保证金罚完则终止合同。乙方不得以任何理由阻止、扣押学生在校外正常购买的商品。乙方负责①按要求分区摆放食品和非食品；②冷藏冷冻食品按贮存条件和要求贮存；③销售的预包装食品和散装食品需提供索票索证和进货凭证等或标识；④设立不合格食品退市登记本，记录有质量问题的食品和过期食品的处置情况；⑤对供货商经营资格进行查验，索取生产企业、供货商营业执照、生产许可证、流通许可证和产品合格证明材料；⑥对采购的食品进行查验，按批次查验食品出厂合格证明和质量检验合格报告；⑦索取供货商销售发票或有供货商盖章或签名的销售凭证；⑧按供货商名称或食品类别分类建档保管相关证明文件并不少于一年；⑨执行进货查验记录制度，全面真实记录食品采购销售台帐；⑩所有商品必须明码标价。以上十项在学校管理人员或各级食品安全管理部门的各类检查中，凡发现有不合格的，每次每项罚款500元，罚金从乙方履约保证金中扣除。

8、乙方经营时学生用现金和卡金消费的价格必须相同，乙方不准押学生饭卡，不准兑换卡金，否则每发现一次罚乙方500元，从履约保证金中扣除。乙方不得给学生赊账，否则产生的后果由乙方负责。

9、乙方不准单方中止合同，否则不退租金还要没收全部履约保证金。乙方不准转包他人经营，否则，一切因此产生的后果由乙方承担，甲方、丙方根据转包店场的情况，终止合同。

10、乙方在经营期间如因自然灾害引起的损失由乙方承担。

七、免责条款

1、丙方因教育教学需要可自行调整教室寝室作息时间、开关门时间及上课时间，丙方也可根据需要调整服务中心营业时间，乙方不得因此要求学校减少租金。

2、乙方不得干预丙方的正常教育教学管理工作，不准私自派人守门，也不得干涉学生和教工食堂的正常经营。

3、租赁期间，如因丙方建设需要或政策性原因，需要长时间暂停营业或解除合同停止营业，乙方必须无条件配合，按营业天数计算租金（不剔除节假日）。乙方为经营所做的装修和货物等概由乙方自行负责，甲方、丙方概不接收和补偿。

4、学校学生人数仅供参考，因国家相关政策原因导致学生人数减少或教学时间缩短属于不可预见的经营风险，竞价人报价前需要充分了解学校相关情况，评估经营风险，理性报价，竞价成交后出租方一概不负任何责任。

**5、因政策调整导致承租人所经营的相关食品无法正常销售的，由此产生的损失及相关责任均由承租人自行承担；**

6、租赁期满，甲方另行招租。

八、合同未尽事项，双方协商解决，最终解释权归业主单位（学校）。

九、此合同一式四份，签字生效。

甲方（盖章）： 乙方： 丙方（盖章）：

甲方法人： 乙方法人： 丙方法人：

20 年 月 日 20 年 月 日 20 年 月 日