

竞租人注意：请仔细阅读本次拍租会竞租须知，凡参加竞租的竞租人，均视为认可本次拍租会的竞租须知，应按照本次竞租须知履行各项义务，否则将负相应的法律责任。

竞租须知

一、本次拍租标的及参考价

安徽师范大学附属叶集中学校园超市3年期租赁经营权，面积约：209平方米（含仓库）。3年租金总参考价：165万元。保证金：55000元。

注：所有标的按现状拍租，现状移交。成交后，由安徽师范大学附属叶集中学与竞得人签订《租赁合同》。

二、竞租人资格、看样、瑕疵提示

1. 竞租人资格：见公告。

2. 按现状拍租，竞租人自行看样。

本次拍租标的物其结构、质量、面积及其他状况等以拍租时的现状为准，如拍租资料与实际（实物）数据不符，不影响成交结果及成交价。竞租人应在拍租会展示期间，实地勘查和详细了解标的物的现状，一旦报名参与竞租，即表明竞租人自愿接受标的物的实际现状，包括可能存在的显性和隐性瑕疵，并愿意为此承担相关责任（包括但不限于可能存在的各种不确定的风险）。

3. 拍品瑕疵不担保提示：

（1）对于原承租人遗留的固定资产（具体详见附件《固定资产和附属

设施设备清单》，预估价 6.5 万元），竞得人应积极配合委托人协商整体处置。若协商不成，原资产由原承租人自行处置。各承租人在报名前应审慎评估，理性参与竞租。

(2) 委托人和拍卖人不承担任何瑕疵担保责任。在公告展示期间，委托人和拍卖人就相关事项提供全力咨询服务。竞租人须自行做好尽职调查，竞租人参与竞价，即承认拍品现状，如因情况不清造成的后果，责任自负。

三、付款结算：

(一) 租赁期限、租金及租赁押金支付

1. **租赁期限：**本项目合同期为 3 年，采用 1+1+1 模式签订合同。竞得人成交后先签订 1 年，自合同签订之日起计算；每年期满学校进行师生服务满意度考核，考核合格后续签下一年合同。如因考核不合格或不可抗力因素对本项目有新的安排，委托人有权终止合同。

2. **租金及押金：**租金一年一付（每年支付租金=3 年租金总成交价/3），按照先支付后使用的原则。竞得人（承租人）竞租成交后五个工作日内，需一次性支付首年租金、押金（押金约为一年租金成交价的 20%，具体数额以合同约定为准），押金在租赁期满无违约情况后退还。

3. 后续年度租金，需在考核结束后三日内支付至委托人指定账户。

(二) 佣金收取

根据《中华人民共和国拍卖法》第五十六条的规定：委托人、买受人与拍卖人对佣金比例未作约定，拍卖成交的，拍卖人可以向委托人、买受

人各收取不超过拍卖成交价百分之五的佣金。

本次拍租：佣金由竞得人承担，竞得人成交后两日内支付佣金至拍卖人指定账户。佣金按照差额累计法计算：成交价 100 万元及以内的部分按 1%收取，100 万元以上的部分按 0.5%收取。竞租人报价时应综合考虑上述费用。

例如：成交价为 300 万元，计算佣金费用如下：100 万元*1%=1 万元，200 万元*0.5%=1 万元，合计收费=1+1=2（万元）。

（三）租赁合同的签订

1. 竞得人缴清上述全部款项后（含租金、押金及佣金）到拍卖公司领取拍租成交确认书，凭拍租成交确认书、付款凭证在 3 日内与委托人签订《租赁合同》。租赁合同签订后，竞租保证金原路退回，委托人将标的移交给竞得人。

2. 《租赁合同》签订后，如竞得人（承租人）提前退租，或因承租人原因变更、解除或终止租赁合同，或承租人将房产转包转租转借他人，按照承租人和委托人签订的《租赁合同》的相关条款处理。

四、违约责任

竞得人（承租人）如不能按期付清标的价款、租赁押金及拍租佣金，或不能按期与委托人签订租赁合同，均视为违约，保证金不予退还，竞得人自动放弃该标的的所有权利，拍卖人和委托人有权利另行处理拍品并按照拍卖法第 39 条的规定向竞得人要求赔偿由此造成的其他损失。

拍卖法第 39 条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。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。

五、拍租会流程

1. 拍租会开始后，拍卖师宣布拍租规则及注意事项，并在宣布起拍价和加价幅度后，开始竞拍。竞租人一经应价，不得反悔。但有更高应价时，其应价将失去效力。

2. 本次拍租按照增价拍租方式进行，拍卖师宣布起拍价和加价幅度后，每举一次号牌，表明增加一个加价幅度。拍卖师有权根据现场竞价情况调整加价幅度。竞租人也可超过一个加价幅度应价。若两个或更多的竞租人同时报同一价，以拍卖师当场点号为准。

3. 当场上无人加价时，经拍卖师三声报价后，再无人加价，并且场上最高报价达到或超过规定的底价，拍卖师以落槌表示成交。成交后竞得人应当场签署《成交确认书》和拍租笔录。

4. 竞租人没有举号牌或以其他方式应价的无效，也不得拿非本公司号牌应价，号牌不得转让他人使用，若他人举牌应价，造成后果由转让者负责。

5. 竞租人应自觉遵守拍租会秩序，不得干扰、阻碍他人竞价，竞租人

之间不得相互串通，否则保证金不予退还。

6. 竞得人不得拒签《成交确认书》，否则视为违约。成交后反悔的，保证金不予退还，并按相关规定追究违约方的责任。

7. 拍租会结束后，竞租人应交回号牌方可离场。

六、特别说明

1. 学校基本情况：安徽师范大学附属叶集中学目前在校学生约3000人，学校实行双休制度，师生每周在校5天，寒暑假、国家法定节假日正常放假。学校承接国家各类法定考试期间，作为标准化考点实行封闭管理，学生放假离校，超市须严格按照校方通知及考务管理要求调整经营安排。

2. 超市经营品类与禁止事项：竞得人销售的所有商品须接受学校及相关部门监督检查，商品品类须经学校审核同意后方可上架。超市经营范围限定为便利店（生活超市），主要销售满足学生日常需求的文体用品、生活用品、预包装食品等。严禁经营有毒、易燃易爆、管制刀具等危险物品；严禁销售高糖、高油、高脂食品及自制煎、炸、炒类食品；严禁销售过期、变质、“三无”食品；严禁向学生销售烟酒、电子烟及其他违禁物品。

3. 进货渠道与质量安全：竞得人所售商品须具备合法、可追溯的进货渠道，符合国家相关安全标准，不得经营存在安全隐患的物品。食品及卫生用品须具备检验合格、卫生许可等相关资质，严格落实进货查验、索证索票和进货台账制度，严禁销售“三无”产品、过期商品及不符合国家质量安全标准的商品。

4. 商品价格管理：超市商品价格需遵循公平、合法和诚实守信原则，不得高于学校周边同类商品价格，且需在店内明示，做到价目齐全、标价清晰。

5. 经营时间管理：超市日常营业时间限定为学生课前、午休、放学后及晚自习后，上课及课间禁止营业。具体非营业时间如下：上午 7:45 至第四节课结束前；下午第五节课至第八节课结束前；晚上晚自习第一节到第三节晚自习结束前。

6. 人员行为规范：超市从业人员除正常经营服务外，必须严格遵守国家法律法规及学校各项规章制度，自觉服从学校统一管理。严禁从业人员与学生进行任何非正常私下接触；严禁向学生违规推销、索要或收受财物、私下借贷交易；严禁参与赌博、酗酒、寻衅滋事等违规行为；严禁从事或参与邪教、非法传教、传播有害信息及封建迷信等违法乱纪活动。

竞得人对其从业人员行为承担全部管理责任、安全责任及法律责任。

7. 费用、住宿及环境卫生：竞得人须按时足额缴纳经营期间产生的水费、电费等相关费用至学校指定账户。学校不为超市从业人员提供免费住宿，相关事宜由竞得人自行解决。因超市经营产生的各类卫生垃圾（含超市内部、卫生间、楼梯间及食堂周边等区域），由竞得人负责及时清理、规范处置，保持环境卫生整洁。

8. 转租转包与合法经营：竞租成交后，竞得人不得擅自转租转包，要求合法经营，并服从业主单位、相关部门的管理，确保租期内安全经营。

9. 资产使用与安全责任：租赁期内，竞得人（承租人）是所租资产的实际控制人，应当妥善使用资产。承租人在经营活动中产生的各类纠纷、安全生产等一切责任自行承担，由此造成自身或他人人身伤害或财产损失的，由承租人自行负责。

10. 装修装潢管理：租赁期内，竞得人（承租人）对租赁标的进行装修、装潢时，方案须经委托人书面同意，且不得改动或破坏标的结构。擅自改动或破坏标结构的，应立即恢复原状，给委托人或第三人造成的损失应由承租人承担赔偿责任。租赁标的的装修、装潢费用及租期内维修费用全部由承租人自行承担。

承租人在租赁期间的装饰、装修，包括附着物和附属物，租赁期限届满时委托人不予认可，承租人不得以任何理由要求委托人给予任何补偿。租赁期结束后按合同约定属于承租人可移走的物品同时移走，逾期未移走的，视为承租人废弃物，委托人有权处置，承租人不得要求委托人给予任何赔偿。

11. 监督检查与违约责任：竞得人须无条件接受学校对环境卫生、食品卫生、安全生产、经营品种、经营时间、服务态度、价格及结算等方面的监管检查。

竞得人违反学校管理规定及合同约定，包括但不限于在非规定时间营业、销售不符合规定的商品、从业人员违规等行为，均视为违约。首次违约，学校予以书面警告并限期整改；第二次违约或逾期未整改的，支付违

约金 1000 元；累计违约三次及以上的，学校有权单方解除合同，押金不予退还。涉嫌违法犯罪的，一律移交公安机关依法处理。

七、拍卖人不因竞得人及委托人的违约行为而承担违约责任。委托人在拍租会开始前有权中止或撤回标的，拍卖人根据委托人的通知，退还承租人的竞租保证金，委托人、拍卖人不承担任何责任。

八、其他事项由委托人与承租人在《租赁合同》中另行约定。一旦参与竞租，即表示承租人已阅读并认可委托人拟定的《租赁合同》。

九、本承租人已详细阅读并完全理解本竞租须知内容，愿意遵循《竞租须知》中所有条款，如因个人原因造成违约或违反《竞租须知》中的相关规定，愿承担违约责任。

安徽皖融项目管理有限公司

2026 年 3 月 26 日

附件：固定资产和附属设施设备清单

固定资产和附属设施设备清单		
序号	物品	数量
1	钢化玻璃隔断	52.4 平
2	不锈钢黑钵包边	
3	固定玻璃幕墙顶部钢架	18.41 平
4	地备门（西南侧）12 毫米玻璃	3.3 平
5	地门（东南侧）12 毫米玻璃	4.29 平
6	电线改造	
7	电灯改造	23 个
8	仓库夹层	12 平方
9	梯子+地垫	
10	小米电视	2 台
11	监控系统和网络改造	
12	货柜	30 个
13	成列货架	28 节
14	仓库货架	3 个
15	收银台	5 个
16	不锈钢操作台	1 张
17	冰箱	1 台
18	板车，拦车	5 张
19	吸顶空调	1 台
20	立式空调	1 台
21	挂式空调	1 台