**标的概况与特别说明**

**一、标的概况：**

原省计生干部培训中心长沙市雨花区王公塘街16号第1-15层房产7年租赁经营权。房屋建筑物结构为钢混结构，租赁面积为5489.19㎡，权证号为出长房权证雨花字第710215276号，规划用途为办公。目前9楼由湖南省医学会租用，其余1-8、10-15层由酒店租用。该楼宇属于老旧办公楼，建筑材料以及配套设施比较陈旧，房屋有多处外墙脱落、外墙、墙柱开裂、外墙渗水、消防管道锈蚀等现象。北边为楼宇，南边有42户居民，共有30个停车位，与居民关系的协调也是承租户的工作之一。

**二、特别说明：**

1、该楼宇属于老旧办公楼，房屋多处有外墙脱落、开裂、渗水，消防管道、水管管道锈蚀等情况。因为前期存在部分单位在楼内办公情况，原租户在酒店改造时对酒店之外楼层（2、3、9、10层）管道并未进行更换，现旧管道锈蚀严重。新承租户需对外墙、消防管道、水管管道进行修缮，相关费用和安全责任由承租人承担。

2、买受人需在租赁期内做好大院（包括住宅区在内）物业管理工作，包括但不限于：①管理大院内停车位，不向院内住户收取停车费；②管理、运行和维修大院（包括住宅区在内）供电、供水、供气、电梯等设备，并承担全部运行和维修费用(不含住宅区住户的水费、电费和燃气费）；③定期清理大院（包括住宅区在内）化粪池、定期维护大院（包括住宅区在内）公共地区卫生，并承担全部维护费用；④大院及院内的社区卫生费等所有相关的公共管理费用和税费，均由买受人承担；⑤定期对主楼负一、负二、顶楼蓄水池进行清理，对消防泵、抽水泵的修缮及维护，费用由买受人承担。

买受人如未按要求做好物业服务工作，委托人收到住户投诉超过3次且由委托人核实后确为买受人责任的，买受人所交履约保证金不予退还，转为违约金。

3、拍卖人发布的交易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，仅供参考，不代表拍卖人及委托人的承诺。尽管拍卖人已对标的实物进行了瑕疵审查、了解和告之，但标的实物仍可能存在未知或者潜在的瑕疵，拍卖人和委托人声明不承担标的实物瑕疵未说明的担保义务和法律责任。

4、竞买人应在竞拍前对标的物现场踏勘，详细阅读拍卖文件。竞买人一经报名即视同认可拍卖标的实物的显性或隐性瑕疵，已无瑕疵异议（包括单不限于不动产权证的证载建筑面积及与实际使用面积的现状），无论不动产权证的面积是否牵涉到公共使用部分或未完全使用的部分，竞买人均对租赁面积及实际使用面积无异议。拍卖成交后，买受人不得以任何理由要求变更成交价及佣金或租赁条件。否则，委托人有权解除合同并不承担任何责任，委托人已收取的费用（包括但不限于履约保证金、租金）概不退还。买受人已明确知晓本次租赁为整体租赁，无论买受人是否全部使用租赁标的物，均应按房屋租赁合同约定支付全额租金。

5、出租标的移交前应缴纳的物业管理费、水电费等费用由原租户承担，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、供电及重新装表等手续均由买受人自行负责办理。

6、本次拍卖的评估价、拍卖价，均不包含标的内原租户的装修价值，竞买人应视作毛坯进行成本核算，考虑所应投入的装修成本，标的移交时若与展示期间有装修的变动的，属正常现象，买受人无权要求原租户对装修进行复原。

7、本次拍卖标的有原租户正在经营使用，原承租户参与拍卖时在同等价位条件下享有优先承租权。

8、拍卖成交后，买受人应按交易须知的要求签订《成交确认书》和《房屋租赁合同》，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、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，须至少提前贰个月书面通知委托人，并经双方协商一致，合同可提前终止，详见《房屋租赁合同》。

10、租赁房屋的电梯设备作为附属物为委托人所有，因年久失修，可能存在电梯运行故障导致电梯年检无法通过的情况。如无法年检或使用，买受人应向委托人书面申请，按国有资产报废流程进行报废处置，买受人不得擅自处置。买受人对电梯进行包括但不限于维修、年检、更换等过程中产生的所有费用全部由买受人负责。合同到期后，买受人不得以此为由要求委托人补偿上述费用。如该电梯为买受人购置，合同到期后，买受人可自行拆除，不得以任何理由向委托人要求补偿费用。

11、买受人成交后需向拍卖人支付拍卖佣金。佣金按成交总价（7年总租金）以下标准分段累加：成交总价100万（含本数）以内的，按1.99%收取；成交总价100万-1000 万的部分，按0.78%收取；成交总价1000万-5000万的部分，按 0.09%收取。

12、如因买受人违约导致拍卖标的再次拍卖的，除所付竞价保证金不予退还外，买受人还须向拍卖人支付该拍卖标的成交总价（7年总租金）2%的经济损失费，并按《中华人民共和国拍卖法》第三十九条的有关规定承担法律责任。

13、《房屋租赁合同》文本是拍卖文件不可分割的一部分，拍卖成交后买受人应按照该文本与委托人签订房屋租赁合同。《房屋租赁合同》文本的解释权归委托人所有。

14、交易公告期满，若只产生一个符合条件的竞买人，则拍卖公告时间需延期7个工作日。公告7个工作日后，如确定没有新的竞买人，可经委托人“三重一大”决策制度审议通过后，按起拍价与竞买人报价孰高原则签约。若审议不予通过，本次拍卖自动取消，竞买人已缴纳的所有款项原路退还，委托人、竞买人、拍卖人均无需承担其他任何责任。

**租赁权基本条件**

1、标的的租赁经营权期限为7年，装修免租期为6个月，拍卖时起拍价以第一年租金起拍，合同期内租金从第3年开始每2年递增 2%。拍卖成交价为含税价，委托人收到承租人支付租金后，根据买受人所支付的金额开具合法的收入凭证。

2、租赁履约保证金为首年第一季度的租金额，租金按半年度收取，承租人必须提前一个月一次性缴纳。待合同期满，承租人无违约的情况，履约保证金由委托人无息退还。

3、承租人需在租赁期内做好大院（包括住宅区在内）物业管理工作，包括但不限于：①管理大院内停车位，不向院内住户收取停车费；②管理、运行和维修大院（包括住宅区在内）供电、供水、供气、电梯等设备，并承担全部运行和维修费用(不含住宅区住户的水费、电费和燃气费）；③定期清理大院（包括住宅区在内）化粪池、定期维护大院（包括住宅区在内）公共地区卫生，并承担全部维护费用；④大院及院内的社区卫生费等所有相关的公共管理费用和税费，均由承租方承担；⑤定期对主楼负一、负二、顶楼蓄水池进行清理，对消防泵、抽水泵的修缮及维护，费用由承租人承担。

**租赁用途要求**

承租人须按国家法律、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，承担消防安全责任。承租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，否则将承担违约责任，所交履约保证金不予返还