

## 深圳市壹处物业租赁权拍卖情况说明

广东省拍卖行有限公司及竞买人：

我司对以下壹处邮政房地产租赁权，现委托你司公开拍卖，就该标的拍卖的有关情况说明如下：

### 一、拍卖标的：

1. 我司对标的的重要信息及风险披露如下：

(1) 标的场地交付时间以委托人书面通知为准，场地按现状交付。房屋租赁期间，发生劳资纠纷、经济纠纷或火灾、人身等安全事故，一切法律责任由买受人承担，与委托人无关。

(2) 拟租赁标的登记用途性质为邮政设施用地，竞买人应实地查看房屋的现状及了解相关费用，并对拍卖标的的实物现状、权利状况、属性、资质、行政审批手续等自行调查了解，竞买人成功办理竞租报名手续，即视为其对标的现状无异议，并对存在或可能存在的瑕疵表示认可，不得以任何相关资料载明内容有出入而抗辩我司和拍卖人，且承诺因存在或可能存在的瑕疵造成的风险由竞买人自行承担。特别提示如下：

1) 裙楼扶手电梯 6 台，货梯 2 台，意向竞买人需要实地了解该电梯使用权以及电梯实际运行状况，并由意向竞买人自行申报重新启用，我司只配合提供相关客观资料；

2) 四楼天面渗漏水情况严重，目前委托第三方进行修复，意向竞买人需要配合第三方施工配合等相关工作。裙楼 2-4 楼的中央空调设备部分存在故障，可能会导致使用不畅，由竞买人自行负责修复或更换，宝通大厦管理处予以必要协助。

3) 裙楼 1-4 层目前有电子数码城商户正在经营，意向竞买人需要向我司作出书面承诺，妥善安排现有商户的正常经营活动，不会损害现有商户利益，并承担相关后果和责任。塔楼出租楼层存在现承租客户正常经营，由未来成交方负责协调相关租赁关系，并书面承诺不会损害现有商户利益，并需要承担相关后果和责任。

4) 大厦幕墙台风雨天会有渗水现象，由未来竞买人自行承担并负责修复。

(3) 我司不承诺担保配合买受人办理相关租赁登记备案，并对相关办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任。

(4) 本次出租范围为：宝通大厦裙楼 1-4 层（不含裙楼天面）和塔楼 4、9、10、13、14、19、20、21、25、26、27 层。以上物业出租面积仅供参考，房产按现状出租，实际出租面积以现场展示以及委托方核定面积为准。现场实际出租面积与拍卖会所列面积如有差异的，均以标的现场实际面积为准，拍卖成交租金价款及拍卖佣金均不作任何调整。

(5) 买受人须自行办理标的水、电、燃气（如有）的开通等涉及场地进场使用的手续，委托人仅负责提供已有的相关材料及必要的协助。

2. 本标的设有保留价，竞买人的应价未达到保留价不能成交。

## 二、竞买人资格条件：

以上房产租赁权拍卖，不接受联合体报名，只接受公司报名。

竞租方主体须符合以下条件：

1. 须提供单位营业执照扫描件（加盖公章），且同时提供

“全国企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)”查询结果（显示注册资本等信息）的截屏打印件（加盖公章），审核查验无异常；

2. 应携带营业执照(副本)原件（验原件），提交营业执照复印件、企业法定代表人身份证原件（验原件），提交法人身份证复印件（非企业法定代表人携带法人授权书原件和本人身份证原件及提交复印件）；

3. 提供企业简介、经营情况、经营场所照片或营业执照注册地址照片等资料，及自用的租赁合同复印件（如有）、提交与报名主体主营相关的运营方案，提供法人或授权代表的联系电话和联系地址。

4. 报名时需提交2023年年度财务审计报告，审核财务状况良好。

5. 意向报名公司注册实缴资本需达到2000万（含）及以上。

6. 以上材料均须加盖意向承租人公章且须于竞租保证金提交前3个工作日提交给与拍卖行审核，经拍卖公司资格审核达标的意向报名公司，由我司对其进行前置审查，经我司前置审查后达到要求的意向公司，方可参与由拍卖公司按照流程开展的公开租拍。

#### **（四）所有竞买人报名时提交承诺书，承诺：**

①本公司（个人）保证报名材料及其后提供的一切材料都是真实的②按法律法规要求办妥证照方才营业；③按时交租；④守法经营；⑤不得整体转租；⑥不得改变标的用途。⑦若本

公司（个人）违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司自愿接受中国邮政集团有限公司深圳市分公司依据有关规定对我公司（个人）进行严肃处理。

### 三、招商负面清单、拍卖标的装修及楼体改造的要求.

1. 招商负面清单:①网贷、直销、健身医美等高风险行业;②人流量大、有噪音等影响办公居住环境和秩序的行业,包括但不限于传销等机构;③医疗、保健品行业;④污染类行业;⑤影响商业环境的相关行业或用途;⑥养老服务、明火餐饮、幼儿园、托儿所、酒吧、网吧、棋牌、易燃易爆有毒危险品等相关行业;⑦违反法律、法规、政策和企业内部规定的行业或用途。

2. 承租人对拍卖标的进行装修及升级改造的,须在改造装修前,将改造设计方案报经我司同意后方可向政府相关部门办理报批手续,并按方案实施,经批准的设计方案如有变动,需重新征得我司同意。未经我司同意,禁止改动外墙、建筑结构、设备设施的主干网络等,禁止破坏和改动标的各种现有的各种公共配套设施(包括消防设施、吸排水、排污设施、供电设备等)。承租期间,承租方有对现有房屋本体、附属设备维修维护保养责任,若改变房屋用途的使用,须按当地政府部门要求办理相关手续,所有档案资料需交我司备存。

3. 承租人须守法经营。申办证照须依照国家法律法规的规定向政府有关部门报批,报批手续由承租人自行办理并承担费用。我司对承租人(买受人)办理相关报批手续的障碍和结果

不承担任何责任。

4. 承租人装修后须取得政府相关部门（包括但不限于消防等）发的验收证明文件后方可投入使用，验收证明文件须提交给委托人备案。

5. 承租人应配合委托方今后的相关升级改造。

#### 四、拍卖标的租期、租金、租赁合同履约保证金。

1. 租赁期限为自移交之日起的租期，具体租期见委托函所载。

2. 租金递增率及支付方式：月租金递增率见委托函中所载，以此类推，租金按月支付。

3. 租赁合同履约保证金：租赁合同期末月租金的三倍；

租赁合同履约保证金由拍卖人在买受人（承租人）与我司签订《深圳市房屋租赁合同书》后三个工作日内代买受人（承租人）从买受人（承租人）缴纳的竞租保证金中转付给我司；承租人应按照《深圳市房屋租赁合同书》约定缴纳租金给我司，该租赁合同履约保证金于合同期满时在承租人没有违反《深圳市房屋租赁合同书》的情况下不计利息退还给承租人。

4. 拍卖标的水电、管理费：

整体出租部分楼层内（出电梯后）的物业管理由承租方自行负责，主楼及裙楼物业委托管理费用为6.99元/m<sup>2</sup>·月，中央空调维护费1.2元/m<sup>2</sup>·月，中央空调费及送风费平均每月5.49元（若承租方不使用现有中央空调系统则此项为0元），以上合计平均每月费用为13.68元/m<sup>2</sup>·月（不使用现有中央空调

系统则为8.19元/m<sup>2</sup>·月)。塔楼，裙楼空调供冷时间每年3月16日至12月15日，上午7.30时至晚上18时（北京时间），公共假日及国家法定节日不提供服务；涉及空调加时费用，由我司物业管理公司确认为准。

## 五、特别事项说明

1. 如拍卖方式为现场竞拍，买受人必须在拍卖成交现场与拍卖人签署《拍卖成交确认书》，并凭《拍卖成交确认书》与我司签订《房屋租赁合同》，并按拍卖成交后签订的《房屋租赁合同》末月租金的三倍向委托人支付租赁履约保证金，物业按先交租金后使用的原则执行。拍卖人按比例扣除拍卖佣金及租赁履约保证金后将竞买保证金的余款按原付款账户原路退回给买受人。拍卖人只向买受人提供拍卖佣金发票，其他租金发票、履约保证金收据由我司负责向买受人开具。《房屋租赁合同》另有约定的从其约定。

2. 拍卖成交后标的物业如遇经委托人认定的特殊情况，委托人于60天内不能将标的物业移交给买受人租用的，则委托人有权收回标的，委托人买受人双方不再签订或履行《房屋租赁合同》，拍卖成交结果取消，拍卖当事三方权利义务关系全部终止，买受人的保证金及拍卖佣金将无息予以退还，买受人、委托人、拍卖人三方互不追究责任；如买受人要求委托人继续履行租赁关系，则由委托人在处理并消除特殊情况，视情形判断可以继续出租物业后，可再另行通知买受人签订《房屋租赁合同》，履行租赁关系。委托人将按《房屋租赁合同》、《房屋

租赁补充协议》的约定日将标的物业现场移交买受人。

3. 买受人（承租人）须严格按照法律法规允许的用途使用该房产，如承租人变更房产用途或房屋主体结构，导致无法办理租赁及经营的审批手续，其责任及后果由买受人（承租人）自行承担，与拍卖人、委托人无关。

4. 承租人应积极与我公司广泛开展业务合作，在我司指定的银行开设专门账户，开展包括但不限于如下业务合作：通过该银行账户代发本企业员工的工资，拓展集邮产品、企业年册、寄递、双方在本次租拍标的场地内配合开展邮政类业务等业务的合作，具体合作方式另行协商。

5. 合同期满，在同等条件下，原承租方拥有优先承租权。我司按相关规定执行收回或者再租赁流程，如原承租方不再继续租赁我司场地或者我司对场地有其他规划，原承租方须配合新承租人或者我司办理场地交接手续，有序做好撤场工作。

6. 其它事项以《深圳市房屋租赁合同书》为准，该合同仅为我司提供的竞买人参加竞买时认可的样本；本说明所设定的条件均属《深圳市房屋租赁合同书》的权利义务内容，最终以《深圳市房屋租赁合同书》约定为准。

**六、竞买人须同意以上条款，方可参与租赁权拍卖。**

中国邮政集团有限公司深圳市分公司

2025年2月26日