

广东省拍卖行有限公司

Guangdong provincial auctioneers co., ltd

(2024 年第 188 期 〈江西九江〉)

江西省九江市浔阳区滨湖路 11 号房产土地租赁权择优评分和竞价拍卖会资料

拍卖时间：2024 年 12 月 11 日 10 时起至 11 时止，延时竞价除外

拍卖网址：广东拍卖在线竞拍平台 (<https://www.gdpmol.com/>)

拍卖人地址：广东省广州市天河区华穗路 263 号双城国际大厦东塔 26 楼

电话：13902262212 020--38868136 38869826

电邮：info@gdpmh.com 或 13902262212@139.com

网址：<http://www.gdpmh.com>

竞 买 须 知

依据《中华人民共和国拍卖法》、本公司的拍卖规则、委托人的委托拍卖说明约定以及该标的在中国商报网刊登的拍卖公告，我公司定于2024年12月11日10时起至11时止（延时竞价除外），在广东拍卖在线竞拍平台（<https://www.gdpmol.com/>）举行网络线上拍卖会，对位于江西省九江市浔阳区滨湖路11号房产土地租赁权进行公开拍卖，现就有关租赁权拍卖竞买须知敬告各竞买人：

本须知名称所指：

委托人是中国邮政集团有限公司九江市分公司拟拍租物业权属(权益)的所有人，也称出租人或业主方。

竞买人是缴付竞买保证金并办理了竞买登记手续获得网络授权参加拍卖会的意向承租人。

买受人是通过择优拍卖、评分，得分最高竞得承租权的竞买人，也称承租人。

拍卖人是广东省拍卖行有限公司。

拍卖标的是位于江西省九江市浔阳区滨湖路11号房产土地租赁权(详见如下标的列表)。

一、本须知依照《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规制定，本公司一切拍卖活动是在“公开、公平、公正、诚实信用”的原则下进行，具有法律效力。

二、竞买人应当认真仔细阅读本须知，了解本须知的全部内容，参加本次拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、本次拍卖会采用网络竞价（增价拍卖）方式，价高者从优得满分。

拍卖时间：2024年12月11日10时至11时（延时除外）

四、拍卖标的说明及瑕疵声明：

（一）本次拍卖标的：

| 序号 | 标的名称 | 拟出租面积（m ² ） | 拟出租用途 | 出租年限（年） | 免租期（月） | 租金递增率（年） | 首年租金起拍价（元） | 竞拍保证金（元） |
|----|-----------------------|------------------------|----------|----------|--------|----------|------------|------------|
| 1 | 江西省九江市浔阳区滨湖路11号房产土地租赁 | 总面积约 | 车库、办公、商业 | 8+N年, N≤ | 6 | 1% | 439,000.00 | 600,000.00 |

| | | | | | | | | |
|--|---|--|---|-----|--|--|--|--|
| | 权 | 3673.02 m ² , 其中: 房产 3 栋, 面积为 1500.42 m ² , 分别是 529.34 m ² 、 399.48 m ² 、571.6 m ² 平米, 场地一 处, 面积约 2172.6 m ² 。 | 等 | 4 年 | | | | |
|--|---|--|---|-----|--|--|--|--|

注: 若上述房产建筑面积与实际出租面积有差异的, 委托人(出租人)对租金不作任何调整。

标的出租用途等条件详见附件:《物业租赁权拍卖的情况说明》等。竞买人在参加拍卖前应当认真阅读、了解并确认《竞买须知》、《租赁合同》范本、《补充协议》和《物业租赁权拍卖的情况说明》等附件的全部条款。

每次加价幅度: 2000 元或其整数倍。

标的设有保留价, 竞买人应价必须达到或超过保留价才能成交。

买受人支付佣金标准：总租期成交租金在 500 万元（含）以上的项目，收取佣金不高于成交额的 1.8%；总租期成交租金在 300-499（含）万元的项目，收取佣金不高于成交额的 2.5%；总租期成交租金在 299 万元（含）以下的项目，收取佣金不高于成交额的 3%。买受人支付佣金方式为：在买受人交付的竞买保证金中扣除。

（二）委托人对标的出租范围、相关承租要求声明条件和租赁场地不允许清单：

1. 该标的场地交付时间以委托人书面通知为准。

2. 该房产规划功能可能为“邮电办公或综合用地”，按房产证用途租用，详见标的拟出租用途栏列示。上述租赁场地可用于车库、办公、商业等使用（视政府相关租赁或市场监督管理部门批准为准），不得用于国家法律禁止的相关行为。

3. 该次物业出租面积仅供参考，实际出租面积以现场展示物业面积为准。

4. 该房产为现状出租，乙方（承租人）须自行负责办理政府规定的各项手续、经营许可及证照才可正式投入使用和开展相应的业务经营，否则须承担全部责任。甲方（委托人/出租人）对相关手续办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任；

5. 邮政九江市分公司的邮政企业工作人员及近亲属不得报名参与竞拍，参与竞拍的，九江邮政不会与其签订房屋租赁协议或合同，由此产生的一切损失由其承担。

(三) 拍卖标的按现状进行拍卖，买受人必须充分了解并接受标的的瑕疵以及实际面积，不得以任何相关资料载明内容有出入而抗辩委托人和拍卖人。竞买人一经报名即视为完全了解并认可标的物存在的瑕疵，并承担其相应风险。

(四) 竞买人须在标的展示期间到拍卖标的所在地仔细查勘标的，充分了解掌握标的的现状。如不前往现场查看而参加竞买，视为已对拍卖标的充分了解，并愿承担相关责任。

(五) 标的用途说明：详见拍卖标的的目录载列。上述物业租赁权经拍卖成交，买受人未经委托人书面同意，一律不得用于娱乐、明火餐饮或嘈杂的经营行业；不能经营、存放使用易腐、易燃、易爆等危险品和国家法律法规规定禁止经营存放或使用的物品；不能破坏和改动标的的现有的各种公共配套设施(包括消防设施、给排水设施、供电设备等)；买受人须承担物业的安全、维修保养和消防安全责任，办理工商、税收、卫生等手续及费用由买

受人自行办理、承担。

（六）标的装修期免租期说明：以拍卖标的目录中对应标的承租条件约定的内容为准。在装修前，买受人应将装修方案报委托人，经委托人审核后方可开始装修。

（七）标的其他说明：上述拍卖标的的性质或住宅或邮政设施用房或商业等，如买受人需作为商业性质使用的，其临改商的备案手续、风险及费用由买受人自行办理、承担。

（八）标的租金缴纳及逾期说明：拍卖成交的，买受人应按《房屋租赁合同》约定的时间自觉缴纳租金，买受人交付租金起算日由物业移交之日起计算。如买受人逾期交付租金的，委托人有权收回标的，并按《房屋租赁合同》约定的条款执行。

（九）租金递增说明：上述标的拍卖成交的，首月租金以拍卖成交年租金总额除以 12 个月所得金额进行计算，此次拍卖标的年租金递增率为：1%。

（十）标的面积说明：此次拍卖标的招租面积是根据委托人提供的资料载列，仅供参考，现场实际招租面积与拍卖会所列面积如有差异的，均以标的现场实物为准，拍卖成交租金价款及拍卖佣金均不作任何调整。

(十一) 拍卖成交的，如非原承租人竞得对应标的的，买受人应在上述对应标的原合同终止日期到期后，由委托人通知买受人办理签订《房屋租赁合同》及现场交割手续。

(十二) 上述所有标的在拍卖成交后，委托人一经发现有以下违规行为的，委托人将终止租赁关系，没收履约保证金并收回上述标的：

1. 买受人将标的进行转租、转让、转借或擅自调换使用的；
2. 未经委托人书面同意，买受人擅自改变标的规定用途的；
3. 买受人擅自扩、加、改建房屋，严重破坏房屋结构的；
4. 买受人有违反本竞买规则第四条第（二）、（五）点约定的；
5. 买受人未按委托人或相关部门审核批准的经营范围租用物业，进行非法经营或提供标的物业为他人进行违法活动的。
6. 其他未加以说明的，以《房屋租赁合同》、《房屋租赁补充协议》的约定为准。

五、委托人对标的物业出租的重要要求声明、约定和择优评分标准：

(一)、承租人规模。

1、企业：报名参加竞租的企业注册资本最高者得 10 分，次高者得 8 分，依次递减，排第五名及之后统一得 2 分。

2、个人：本人名下截止报名时的银行存款，存款金额不得低于人民币 500 万元，最高者得 8 分，次高者得 6 分，依次递减，排第四名及之后统一得 2 分。

企业：须提供营业执照，工商登记查册信息，中国人民银行企业征信证明或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；提供 2023 年年度财务审计报告，审核财务状况良好。

个人：须提供本人名下截止报名时的银行存款证明，提供个人征信报告，审核查验无异常。

(二)、承租人的承租运营方案和计划投入的承租物业形象升级改造的资金。

1、报名参加竞租的企业、个人作出的承租运营方案设计可行、完善，符合业主方出租需求，配合业主方管理，最高者得 20 分，次高者得 15 分，再次者得 10 分，依次递减，排第五名及之后者统一得 0 分。

2、报名参加竞租的企业、个人，承诺计划投入承租物业改造升级的资金，最高者得 30 分，次高者得 20 分，再次者得 10 分，排第四名及之后者统一得 0 分。

(三)、承租人对承租物业月租金报价。

报名参加竞租的企业、个人，月租金拍卖出价最高者得 40 分，次高者得 30 分，再次者得 20 分，依次递减，排第五名及之后者统一得 0 分。业主方对月租金设有起拍价，报价必须等于或超过起拍价方为有效报价。

(四)、竞租买受人的确定。

评分最高者为竞租买受人，次高者为备选人。如评分出现相同者，则按递交报名资质资料时间先后顺序选择报名时间早者为竞租买受人。如竞租买受人不按要求与业主方签订租赁合同，不向业主方交付履约保证金，视为违约，其所交付的竞租保证金不予退回。由次高分者为竞租买受人。

(五)、保证金。

竞租买受人的竞买保证金在成交后由拍卖人转付给业主方充当租赁履约保证金和承诺投入资金进行承租物业升级改造的承诺保证金，承租人在6个月内完成物业升级改造且符合业主方验收要求，业主方将履约保证金扣除15万元和首期租金后，余款不计利息原路退回承租人账户。承诺保证金按物业升级改造进度分3次分别按35%、35%、30%比例不计利息返还给竞租买受人。

六、签约及现场移交说明：

1、委托人与买受人签订房屋租赁合同，并收齐租赁履约保证金和首期（半年）租金之日起三个工作日内，将标的物业接现状移交给买受人使用。按先交租金后使用的原则执行(租赁合同另有约定的从其约定)。

2、买受人与委托人现场移交日前的物业管理费、水、电等费用由原承租人负责，空置的由委托人负责。现场移交日后的所有费用由买受人负责承担。上述标的如在拍卖成交之日起已超出原合同终止日期且原承租人未能竞得该物业的，委托人将给予原承租人 10 天搬迁期（以拍卖成交之日起计算），搬迁期间的租金按原合同租金价格由委托人向原承租人收取租金。

3、在买受人履行完本竞买须知第八条约定后，标的如在拍卖成交之日起已超出上一手租赁合同终止日期的，委托人将与买受人在拍卖成交之日起三个工作日内签订《房屋租赁合同》；标的如在拍卖成交之日起未超出原合同终止日期的，则在原合同终止日期后一个月内签订《房屋租赁合同》（签订《房屋租赁合同》时间以委托人通知为准）。如因特殊情况，在原承租期终止后原承租人仍未能清空物业现场的，正式签订《房屋租赁合同》和物业现场移交具体时间均以委托人通知为准。

4、如在原租赁合同终止日后一个月内委托人仍未能清空物业现场移交给买受人的，或空置物业因临时特殊

情况，或因不可抗力因素不能移交给买受人租用的，则委托人与买受人双方不再签订和履行《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结，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；如买受人在上述时间内要求委托人继续履行租赁关系的，则由委托人在清空物业现场之日起5个工作日内，再行通知买受人签订《房屋租赁合同》，履行租赁关系。委托人将按《房屋租赁合同》或《房屋租赁补充协议》的约定日将标的物业现场移交买受人。

七、标的物的展示和竞买手续的办理：

1、展示时间：2024年12月3日至4日，其他时间段的请提前电话预约。联系电话：13902262212,020-38868136,38869816

2、展示地点：标的所在地。

3、竞买手续办理：

有意者，须于 2024年12月9日17时30分前将上述参与评优资质资料通过电子邮箱发送给拍卖人与业主方审核评分，并于 2024年12月10日17时30分前将竞拍保证金60万元汇至拍卖人指定账户，凭有效证件、

相关资质证明资料及汇款凭证办理竞买登记和网拍授权手续。

意向竞买人缴付保证金后，请将转账凭证传送给拍卖人核查确认是否到账，并于拍卖会举行前与拍卖人联系办理网络拍卖授权手续。

拍卖人电子邮箱：info@gdpmh.com 或 13902262212@139.com，竞买人的评优资质资料通过电子邮箱发送后请至电拍卖人回复确认。

拍卖会结束后，成交者，竞买保证金自动转为履约保证金；未成交者，保证金于拍卖会结束日起三个工作日内按原付款账户无计息退回。

意向竞买人请在办理竞买手续前登录竞拍平台注册并申请参拍，并请携带如下资料或快递或电邮到本公司办理竞买登记手续：

(1) 个人：须提供身份证原件及复印件；提供个人征信报告，审核查验无异常；保证金付款凭证。

(2) 企业法人：须提供单位营业执照扫描件（加盖公章）；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；法人代表证明书、法人身份证复印件、法人授权委托书及被授权人身份证复印件（非法人办理），原件备查。

八、拍卖方式：

本次拍卖会于2024年12月11日10时至11时止(延时的除外)在广东拍卖在线竞拍平台(www.gdpmol.com)进行。本场拍卖会自由竞价时间为1小时，限时竞价时间为1分钟（每最后1分钟内如果有竞买人出价，就自动延迟至1分钟）。在竞价过程中，请竞买人按规定的加价幅度出价，若自行出价，请仔细核对好出价金额，若出现出价金额错误的情况，由买受人自行承担后果。拍卖过程中，请竞买人注意拍卖的时间限制，在系统规定时间内出价，系统规定时间结束后即视为该项标的拍卖结束。拍卖所涉及的时间、起拍价、加价幅度等以竞拍平台的显示为准。

标的设有保留价，竞买人的应价未达到保留价不能成交。

九、买受人（承租人）必须在拍卖成交之日起3个工作日内到拍卖人处(或通过电邮\快递交换)签署《拍卖成交确认书》，并凭《拍卖成交确认书》与委托人于拍卖成交之日起3个工作日内签订《房屋租赁合同》，并按拍

卖成交后签订的《房屋租赁合同》约定，于《房屋租赁合同》签订当天向委托人支付租赁履约保证金。买受人于拍卖前交付的竞买保证金自动转为租赁履约保证金，由拍卖人凭委托人书面通知，将买受人租赁履约保证金转付至委托人指定收款账户，拍卖人按比例扣除拍卖佣金后将竞买保证金余款按原付款账户退回给买受人，竞买保证金不足以支付租赁履约保证金和拍卖佣金的由买受人补足差额。拍卖人只向买受人提供拍卖佣金发票。其他租金发票、履约保证金收据由委托人负责向买受人开具。《房屋租赁合同》另有约定的从其约定。

十、标的现场移交后，由委托人尽可能配合提供自身现有及仅有的相关资料给买受人办理租赁登记备案手续，办理租赁登记备案时产生的税、费、金由买受人承担。临改商物业或者没有房地产权证的标的，均由买受人自行负责沟通协调办理，标的按现状拍租，委托人和拍卖人不承诺担保配合买受人办理相关租赁登记备案和办理营业执业等手续的保证。

上述物业租金起拍价及成交价未包含物业管理费及水、电费和租金税费，该等税、费用须由买受人按规定另行向相关部门缴纳。

委托人和拍卖人在拍卖会前均已履行标的展示及告知的义务，委托人和拍卖人向竞买人提供的标的产权证

(如有)、说明、图片等拍卖资料仅供参考，不能完全作为成交后办理相关租赁登记备案和办理营业执业等手续的依据，委托人和拍卖人对其不作任何承诺和担保，竞买人务必在拍卖前到标的现场及相关房产、国土等部门进行详细查对，接受标的现状方可参与竞买。竞买人一旦参与竞买，则视为认可本次拍卖会的竞买须知规则及拍卖标的现状和有关标的的特别说明。竞买人交纳保证金参与竞买，即视为对本竞买须知的认可并遵循本规定，不再提出异议，竞买人须依此对自己在拍卖过程中的行为负责。

十一、买受人如未按本须知第八条约定，于拍卖会结束后三个工作日内分别与拍卖人、委托人签订《拍卖成交确认书》和《房屋租赁合同》，履行合同相关责任义务的，将视为违约，竞买保证金不予退还，拍卖标的将收回。

标的重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。再行拍卖的有关事宜按《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定执行。

附《中华人民共和国拍卖法》第三十九条：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。

也即是再行拍卖的标的物业总租期的租金总额（含年租金递增部分，下同）如低于原买受人应价违约的总租期的租金总额的差额部分，由原买受人补足差额。原买受人拒不补足的，委托人将保留向原违约买受人提起追索诉讼的权利。敬请各位参与竞租的竞买人谨慎出价，成交后请忠实履行自身应尽义务。

十二、风险提示：

- 1、请竞买人务必妥善保管在竞拍平台上注册的用户名及密码，竞买人对自身账号的应价行为负责。
- 2、由于互联网可能出现不稳定情况，不排除网络拍卖发生故障（包括但不限于网络故障、电路故障、系统故障、被恶意攻击等）而出现竞拍暂停等情况，竞买人必须充分估计上述原因导致在线竞拍不同于现场拍卖所带来的风险，拍卖人及拍卖平台不承担基于上述情况或由于竞买人误操作所造成的一切损失及责任。
- 3、竞买人参加竞拍属自愿行为，所产生的一切费用全部由竞买人自行承担。如在竞拍前委托人或拍卖平台因故暂停或取消有关竞拍，拍卖人尽可能提前通知竞买人；若竞拍取消则按时向已交付保证金的竞买人无息退还

保证金，委托人和拍卖人不承担违约及赔偿或补偿责任。

十三、温馨提示：依据拍卖相关法律法规规定，委托人在开拍前有权书面通知拍卖人中止、终止或撤回拍卖标的。

十四、附件：

- 1、标的相关图片资料；
- 2、委托人致拍卖人及竞买人的房产租赁权拍卖情况说明；
- 3、《租赁合同（范本）》。

十五、拍卖人联系方式：

公司地址：广东省广州市天河区珠江新城华穗路 263 号双城国际大厦东塔写字楼 26 层。

联系人：吴先生 13902262212 020-38868136 38869816

电子邮箱：电子邮箱：info@gdpmh.com 或 13902262212@139.com

本竞买须知如有其他未尽事宜，请向拍卖人咨询，在法律许可的前提下拍卖人保留最终解释权。

竞买人一经竞拍平台注册登记点击确认键进入参拍界面或在以下盖章 / 签名，并只需满足前列条件其中之一，将被视为阅读知晓并同意如上竞买须知（共 18 页）、以及同步公示的《房屋租赁合同（范本）》、《房产租赁权拍卖情况说明》等附件所有条款内容，无异议。

（以下为签署页，无正文）

竞买人签名 / 盖章确认：

时间： 2024 年 12 月 2 日

广东省拍卖行有限公司

2024 年 12 月 2 日

拍租竞买须知