

汕头市金环路 50 号部分房产 租赁权拍租情况说明

广东省拍卖行有限公司及竞租人：

我司委托广东省拍卖行有限公司对汕头市金环路 50 号部分房产租赁权进行公开拍租，现将该标的物有关情况说明如下：

1、租赁范围：汕头市金环路 50 号部分房产（总出租面积约 9338.81 m²，出租房产面积以现场实物为准，如介绍的面积与实际有差异，租金不作调整）。

出租房产	出租面积（m ² ）	备注
A 栋	7917.21	首层部分、第二层至第五层整体出租
B 栋	1421.60	整体出租
出租面积合计	9338.81	

2、拍租方式：整体拍租，仅供承租方自用，不得转租、转借，不得用于我司负面清单所列的行业：①夜总会、酒吧、桑拿等噪音较大行业；②不得从事易燃、易爆、化学、危险品以及对周边空气、环境造成污染和噪音的行为；③不得从事法律法规禁止的其他行为。

3、竞租人资格：本标的不接受自然人/个人报名，不接受联合体报名。我司对竞租人资格进行审核，基本资格条件如下：

（1）竞租人必须是在中华人民共和国境内合法设立注册并

持续运作，经营手续完备、齐全，持有效营业执照的独立法人机构其他组织（法律另有规定者除外，参加报价的竞价人如果是法人机构，代表必须是法人代表或法人授权代表；

（2）应具有完成本租赁行为的资质和能力，注册资金人民币 1000 万元及以上、财务状况良好，资信状况不存在瑕疵，没有不良信用记录，无其他违法违纪行为被有关部门查处，或被追究行政、刑事责任，且须提供最近 3 年审计报告。

4、租赁期限及租金年递增率：10 年（优惠 6 个月免租期并分摊于首年租金内，即首年每月应付租金金额=租赁合同月租金×50%）；租金每 2 年同比递增 6%。

5、租金支付方式：按季预付制，每季度首月 10 号前付清当季租金，逾期 30 日未付的，我司有权解除《租赁合同》，收回标的。

6、竞租保证金：人民币 200 万元。成交前作为竞租保证金，用于约束竞租人履行竞价要约，如果竞租人在交易截止后撤回其投标，或被通知签约后拒绝签约，竞租保证金转作违约金赔偿我司；未竞得的竞租人保证金将在拍卖会结束后 7 个工作日内办理无息退还原汇入的账户。

7、装修保证金：人民币 100 万元。承租方在不改变标的结构情况下，可对标的进行改造装修，改造装修方案需报出租方审查，且必须符合相关安全指标及政府部门的管理要求。装修验收合格后，装修保证金无偿无息退还给承租方。

8、履约保证金：3 个月租金总额（按末年的月租金计算）。承租期满后，承租方需结清租金、水、电、物业管理费等相关费用、办毕营业执照注销或迁移等手续且没有违反相关规定后无偿无息退还给承租方。

9、标的实物交付标准及说明：本标的按现状出租。

（1）权属说明：

①出租房产所属用地为划拨用地，用途为建设邮件处理中心，目前未取得产权证明。

②出租房产未取得整体产权证明。其中，A 栋 1-3 层具有房屋所有权证（粤房字第 2477865 号）、A 栋 4-5 层未取得产权证明（只取得建设工程规划许可证且工程竣工验收证明书）。

（2）消防验收情况：建筑工程消防安全项目验收登记表

（3）交付及使用说明：我司所作的关于出租房产的介绍及有关材料仅供竞价人参考，不构成对出租房产的任何担保，我司不承担出租房产瑕疵的担保责任，包括但不限于出租房产的用途、面积、质量、配套设施物品等瑕疵。如介绍的租赁建筑面积、用地面积与实际面积有差异，或者介绍的附属设施、物品与实际不符的，租金成交价将不作调整。竞价人参加竞价即视为已经充分了解出租房产的现状及瑕疵（包含但不限于我司对出租房产瑕疵的情况说明），同意按照现状承租。竞价人一旦参与竞价，即表明已详尽了解租赁房产的相关情况，全面行使了知情权，完全理解并同意放弃对租赁房产有不明及误解的权利，自愿承担由于对

租赁房产质量和现状等了解不细或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果，并愿对自己参加竞租的行为负完全责任。我司不对出租房产的瑕疵及现有或潜在的风险承担任何担保责任。

10、房产使用及经营许可要求：承租方承担租期内房产使用、房屋附属设备维修养护、机电设备维护使用等消防及安全责任。因经营需要，承租方须自行向有关部门申办工商、消防、环保、卫生、防疫、用电扩容等各类与经营物业相关的行政许可手续，办理手续及费用由承租方承担，出租方提供必要的资料佐证。因相关行政许可未能审批通过，经济及法律责任由承租方承担，由此提前解除合约的，履约保证金不予退回，出租方有权追究承租方的违约责任的权利。

11、其他事项详见《竞买注意事项》、《房屋租赁合同》。

附件：《房屋租赁合同》范本