

房产租赁权拍卖情况说明

广东省拍卖行有限公司及各竞租人：

中国邮政集团有限公司九江市分公司委托广东省拍卖行有限公司对位于“九江邮政九江市浔阳区滨湖路 11 号房产土地”进行公开拍卖，现将该标的拍卖有关情况说明如下：

一、拍租房地产座落：九江市浔阳区滨湖路 11 号

二、标的基本情况：

（一）标的权属情况：

产权证号九城国有(95)字第 225 号，登记的地类(用途)为未标明；使用权类型为未标明。

产权证号九房权证 浔字第 1000247237 号登记的规划（用途）为车库；使用权类型为未标明。

产权证号九房权证 浔字第 1000247238 号，登记的规划（用途）为办公；使用权类型为未标明。

（二）出租范围：九江邮政公司九江市浔阳区滨湖路 11 号房产及土地，总面积 3673.02 平方米，其中：房产 3 栋，砖混结构，面积为 1500.42 平方米，分别是 529.34 平方米、399.48 平方米、571.6 平方米，场地一处，面积为 2172.6 平方米。（详见标的四至范围及租赁范围平面图）。

注：若上述房产建筑面积及空地使用面积与实际面积有差异的，我公司对租金不作任何调整。

三、本次拍租条件：

（一）租赁期限：8+N 年, N≤4 年, N 最多为 4 年, 当 8 年租期满以后, 如果承租方信用良好, 不拖欠房租, 可以展期 N 年, N≤4), 合同一年一续签, 以《房屋租赁合同》约定为准。

(二) 租金及履约保证金的支付方式:

1、租金支付方式及年递增率: 租金按半年 (月、季度、年等) 支付 (预付制)。租金年递增率为 1%。

2、履约保证金为首年三个月租金。由买受人 (承租人) 于合同签订之前付清。履约保证金不计息不冲抵租金,。

(三) 免租金装修期: 最多不超过 6 个月免租期, 具体期限在合同中约定。

(四) 标的交付标准: 按现状。

(五) 租赁用途: 车库、办公、商业等。由承租人自行办理该标的所有租赁及经营的审批手续, 委托人给予申请表格盖章等必要的配合, 由此产生的所有费用与责任均由承租人自行承担。

(六) 竞租人资格条件: 自然人、公司及其他组织机构。

(七) 拍卖成交后, 由我公司与买受人在拍卖成交当场签署《房屋租赁合同》。买受人 (承租人) 的竞租保证金直接抵作拍卖佣金、履约保证金, 买受人 (承租人) 同意由拍卖人将该履约保证金转付给我公司抵作租赁合同履约保证金。如因买受人 (承租人) 的原因导致违约的情形, 则买受人 (承租人) 已交的竞租保证金无权主张返还, 并按《中华人民共和国拍卖法》第 39 条规定追究其违约责任。

(八) 本次拍卖标的按现状拍租, 竞租人应详细了解本次招租标的相关材料, 包括但不限于标的物的权属及实物现状、面积、四至范围、房产性质、规划用途、土地使用权类型、地类用途等相关内容。竞租人需承担未充分知悉上述内容及标的情况所带来的相关法律风险。

(九) 招租条件

1、竞租人须为具有完全民事行为能力的自然人或能独立承担民

事责任的法人，无不良信用记录。

2、经营项目须经出租方认可，经营期间，未经出租方书面同意，不得变更经营项目。

3. 装修验收及消防验收合格后，方可对外营业。

4. 承租期间，水费、电费、物业管理费、设施设备维护保养、税费及安全生产责任等均由承租人承担。

5. 承租经营期间，未经出租方书面同意，承租人不得转让、转租、转借、调换或以其他方式给与第三方使用，否则出租方有权收回资产，所交租金及履约保证金不予退还。

6. 租赁合同期满或因承租人原因提前终止经营，承租人所投入的装修和设施都必须完好移交至出租方，并归出租方所有，且不得以任何理由要求补偿。

7. 租赁合同期满，若出租人重新组织公开招租，同等价格条件下，承租人可享有优先承租权。

（十）择优招租评分标准

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。

(十一)、其它事项详见《房屋租赁合同》范本。以《房屋租赁合同》为准。

(十二)、其他瑕疵披露（如有）。

(十三)、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九江市分公司

2024年11月27日