

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江西省庐山市分公司委托广东省拍卖行有限公司对位于“九江邮政庐山市牯岭镇合面街4号、6号房产”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：庐山市牯岭镇合面街4号、6号

二、标的基本情况：

（一）标的权属情况：

产权证号庐国用（2015）第004号，登记的地类（用途）为机关团体；使用权类型为划拨。

产权证号庐国用（2015）第002号，登记的地类（用途）为机关团体；使用权类型为划拨。

（二）出租范围：九江邮政公司庐山市牯岭镇合面街4号、6号房产，合面街4号1-3楼518平方米，合面街6号2楼255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， $N \leq 4$ 年，N最多为4年，超过8年以后如果承租方信用良好，不拖欠房租，可以展期N年，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%。承租人自合同生效日起5个工作日内将下一期房屋租金缴纳至庐山市邮政分公司对公账户，

且不得抵扣保证金。

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：宾馆、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。相关经营手续未办理成功，承租户强行经营，被政府罚款产生的费用将由承租户自行承担。

（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、承租人自行办理经营需要的相关手续，若因手续不全导致无法正常经营，保证金

及第一期房租不予退还，合同自动终止，甲方有权无偿收回物业。

(十)、其他事项:

1. 按照庐山市自然资源局《公告函》要求，用于经营性用途的土地，需采取出让方式补交土地出让金后办理不动产登记。由于庐山出租房屋未办理经营性不动产确权，暂时无法对外经营，承租人要负责办理所有经营需要的手续及资金缴纳，确保承租后正常经营。根据庐山市自然资源局文件，土地出让金预计 500 万元左右（具体金额以实际为准）。

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。装修验收合格后，方可营业。

3. 承租期间，水、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。

4. 承租人应按约定及时缴纳租金，承租人逾期一个月支付，应加收当年租金的 1%；逾期 60 日未支付租金，将视为无条件退出，出租方可无偿收回资产，且无须支付任何费用。

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. 若因承租人未办理经营所需手续导致无法经营，所有损失均由承租方承担。

7. 因政府规划调整，需要拆除、征用、提前收回或改造招租标的全部或部分，并使双方造成损失的，互不承担责任。但政府有补偿的，属业主享有的归出租方所有，属经营、装修补偿的归承租人所有。

8. 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。

9. 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。

（十一）、其它事项以《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《房屋租赁合同书》的权利义务内容，最终以《房屋租赁合同书》约定为准。

（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江西省庐山市分公司

2024年11月27日