广东省拍卖行有限公司

(2026 年第 187 期<揭邮>)

广东省揭阳市揭阳中德邮区内部分土地租赁权

拍卖会资料

竞价时间：2026 年 11 月 5 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（www.gdpmol.com）

拍卖人地址：广东省广州市天河区华穗路 263 号双城国际大厦写字楼 26 楼

联系电话：13902262212、020-38868136、38869826

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

官方网站：https://www.gdpmh.com

公众号：广东省拍卖行（GDSPMH）

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消费日报网的拍卖公告，我公司定于2026 年 11 月 5 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（www.gdpmol.com）举行网络线上拍卖会，对位于广东省揭阳市揭阳中德邮区内部分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揭阳市分公司，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。

买受人是通过拍卖最高应价竞得物业承租权的竞买人，也称物业承租人。

拍卖人是广东省拍卖行有限公司。

标　的是委托人拟出租的位于广东省揭阳市揭阳中德邮区内部分土地租赁权（详见如下列表）

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,本须知将作为正式租赁合同的补充，具有同等法律效力。

三、本次拍卖会采用网络竞价（增价拍卖）方式，价高者得。

拍卖时间：2026 年 11 月 5 日 10 时至 11 时（延时除外）。

四、拍卖标的说明及瑕疵声明：

1、本次拍卖标的：

序号	标的名称(地址)	产权证号	约拟出租面积（㎡）	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	广东省揭阳市揭阳中德邮区内部分土地租赁权	土地证:粤(2024)揭东区不动产权第0001120 号	约 396 ㎡	5	0	0%	52,800.00	20,000.00

每次加价幅度：200 元或其整数倍。

标的设有保留价，竞买人必须达到或超过保留价才能成交。

2、委托方特别声明：

（1）租赁用途：商业等。在法律法规允许的经营范围内，不得经营损害邮政企业形象的相关行业，不得经营存在噪音、污染的相关行业，不得经营易燃、易爆、有毒危险品等存在安全隐患的相关行业，不得经营传销、分销等易引发群体事件的相关行业，不得经营到期后难以清理的相关行业。

（2）标的按现状交付。

（3）不得私自加建固定或临时建筑物，由此产生的相应后果均由承租方承担。

（4）任何一方单方面提前解除合同，应至少提前 3 个月通知对方，双方按照实际使用月数（不满一月按一月计算）结算租金，提出解除方应按解除前 2 个月的租金标准向对方支付违约金。发生国家法律、法规政策、政府主管部门或中国邮政集团有限公司、甲方上级单位政策变化 (包括但不限于乙方被列入黑名单) 等不可归责于当事人原因的情形，双方可协商进行合同变更；影响到本合同执行的，甲方有权通知乙方解除合同并且免于向乙方承担违约责任。

（5）未被列入中国邮政集团有限公司的合作商黑名单；未被纳入失信被执行人名单、异常经营名录、税收违法黑名单的竞租人接受标的现状、可能存在的瑕疵无异议的即可办理竞租报名手续，报名时须承诺自愿承担标的物的瑕疵风险，并由承租人自行办理该标的的租赁经营相关手续。

（6）由承租人自行办理该标的所有租赁经营、消防的审批手续，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全部由承租人承担。

（7）承租人在不改变标的结构情况下，可对标的进行改造装修，但应符合国家法律法规及行业相关规定，若造成标的损毁，由承租户自行承担。

（8）租期 5 年，若双方租赁期间合作友好，承租人信用良好且无出现违约问题的情况下，租赁到期后，同等条件下可优先续租。

3、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。

4、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。

5、原承租人在同等价位上具有优先竞租权。

6、标的用途说明：详见拍卖标的目录载列。上述物业租赁权经拍卖成交的，必须在法律法规允许的经营范围内使用，租赁权买受人（承租人）未经委托人书面同意，一律不得经营火油烟性质餐饮、易燃、易爆、化学危险品、噪音加工业及国家法律禁止的相关行为；不能破坏和改动标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、维修养护和消防安全责任，办理工商、税收、卫生等手续及费用由买受人自行办理、承担。

7、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。

8、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。

9、标的租金缴纳及逾期说明：拍卖成交的，买受人应按《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标的移交之日起计算。如买受人逾期交付租金的，委托人有权收回标的，并按《租赁合同》约定的条款执行。

10、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除以 12 个月所得金额进行缴纳，此次拍卖标的年租金递增率见标的列表约定说明。

11、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。

12、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《租赁合同》及现场交割手续。

13、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，严重破坏标的结构的；

（4）买受人有违反本竞买规则第四条第 2、6 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标的，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《租赁合同》、《租赁补充协议》的约定为准。

五、签约及现场移交说明：

1、委托人与买受人签订租赁合同，并在合同开始前一日，将标的物业接现状移交给买受人。

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《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《租赁合同》(签订《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《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《租赁合同》，履行租赁关系。委托人将按《租赁合同》或《租赁补充协议》的约定日将标的物业现场移交受买人。

六、标的物的展示和竞买手续的办理：

1、展示时间：2026 年 11 月 2-3 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：

有意承租客户，请于拍卖前将相关报名材料提交给拍卖人转交业主方审核。通过审核者,请登录竞拍平台按照平台指引要求注册登记、实名认证、申请参拍，并于拍卖前交付相应标的竞买保证金，及时将保证金转账凭证发至我司查收到账情况，获得我司授权同意后方可登录竞拍平台参与竞拍。保证金收款账户为：户名：广东省拍卖行有限公司，开户行：中国邮政储蓄银行广州市东区支行，账号：944006010002120659。

保证金收款账户为：户名：广东省拍卖行有限公司，开户行：中国邮政储蓄银行广州市东区支行，账号：944006010002120659。

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，竞买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：

企业法人：营业执照（未办多证合一的，请提供税务登记证及组织机构代码证）、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。

七、拍卖方式：

本次拍卖会于 2026 年 11 月 5 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 5 分钟（每最后 5 分钟内如果有竞买人出价，就自动延迟至 5 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。

八、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 5 个工作日内签订《租赁合同》，并按拍卖成交后签订的《租赁合同》约定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。《租赁合同》另有约定的从其约定。

九、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。

上述标的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、买受人如未按本须知第八条约定，于拍卖会结束后在约定的时间内分别与拍卖人、委托人签订《拍卖成交确认书》和《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责任义务。

十一、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。

十二、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。

十三、附注及附件：

1、买受人支付佣金标准（分段递减法计算）：首年租金总额 100 万元（含 100 万元）以下的部分，按 1.5%计收；首年租金总额超

过 100 万元至 300 万元（含 300 万元）的部分，按 0.25%计收。

2、《租赁合同（范本）》、《租赁房屋安全管理责任承诺书》等。

3、标的相关参考资料图片。

拍卖人办公地址：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 13902262212020-3886813638869816

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 11 页)、以及同步公示的《租赁合同 (范本)》和《租赁房屋安全管理责任承诺书》等附件所有条款内容，无异议。

竞买人签名 / 盖章确认：

2026 年 10 月 29 日

广东省拍卖行有限公司

2026 年 10 月 29 日