

土地租赁权拍卖情况说明

广东省拍卖行有限公司及竞买人：

我司对以下土地租赁权委托你司公开拍卖，现就该标的拍卖的有关情况说明如下：

一、出租物业情况

1、总体情况：兹有揭阳市惠来县仙庵镇京陇村土地物业，具体地址位于广东省揭阳市惠来县仙庵京陇村，属于土地。电信内部资产名称为揭阳惠来仙庵京陇电信楼土地使用权，土地编号为 LN092004000120140911000197，财务卡片编号为 200000008660，性质为上市资产，土地总面积为 873.80 m²。

2、出租情况：本次拟计划出租土地为：揭阳市惠来县仙庵镇京陇村土地共 500.00 m²。

二、租赁信息

1、招租方式：拟委托有资质公司公开招租方式以价高者得获取承租人。公开招租到期后，如果只有一家报名，可以招租价成交，第一次公开招租失败后可降价（不超评估价10%）继续挂网招租，再次公开招租失败后可定向谈判方式招租（《中国电信集团房屋土地租赁管理办法广东公司实施细则》第二十条规定）。招租服务费全部由中标方负责缴付。

2、承租方：暂不确定，以公开招租实际中选人为准，如中选人涉及属于我方员工或亲属中标的，需待后续公示5日无异议后

中标生效。

- 3、投标保证金：5000元。
- 4、出租面积：揭阳市惠来县仙庵镇京陇村土地共500.00m²。
- 5、出租用途：仓储、停车位，不得作为化工、加工爆竹等危险品的工业生产、仓储、制造厂房用途，不得无证经营。
- 6、出租期限及免租期：租期18年，无免租期。
- 7、评估价：揭阳市惠来县仙庵镇京陇村土地评估含税价为1.05元/m²/月，已在OA系统全省公示且无收到异议。
- 8、起拍价：按评估价起拍，即揭阳市惠来县仙庵镇京陇村土地评估含税价为1.05元/m²/月，实际租赁价格以拍租结果为准。
- 9、递增：租金每3年递增3%。
- 10、押金：3个月的起始月租金。
- 11、效益分析：（1）收入（净收益）方面：年租金收入预估为6300元，按租期18年合同租金总收入122252.95元（18年租期租金递增测算详情见附件1），具体租金明细清单如下：

地点	时间	面积 (m²)	单价 (元)	首月租金 (元)	计算数 量 (月)	总租金 (元)	备 注
----	----	------------	---------------	-------------	-----------------	------------	--------

揭阳市 惠来县 仙庵镇 京陇村 土地	以招租 结果为 准	500	1.05	525	216	122252.95	
备注：本租赁明细清单暂按评估价测算，租金按每 3 年递增 3%，所有金额为含税金额，租赁合同将按续租谈判结果实际情况签订							

12、租金支付说明：承租方需按年支付租金，在合同签订后 90 日内支付首期租金，今后各期租金在每期起租日期起 60 日内支付。如承租方欠租超过三个月（含第三个月），电信方可发合同终止函单方解除合同收回物业，且可没收押金抵扣租金，同时无需承担违约责任。

13、租赁期内的水费、电费等费用由承租方自行负责，不纳入租金中。

14、本文金额均含税，以上均为预估价格和期限，实际以成交签订合同为准。如实际签订合同时，对以上的合同期限和免租期仍有效，如延长合同期限或增加免租期则本租赁方案无效。

15、证件说明：本物业有产权证，按现有产权证及现状物业出租，相关证照用途等详见证载信息，签订合同时将产权证作为附件。承租方需查阅该证悉知证记信息和自行做好租赁用途规划，电信方将最大化协助承租方租赁使用物业所需办理的相关手续，具体实际承租方的租赁使用成本由其自行承担，尤其因证照等相关原因可能涉及费用增加的，后续不得以证照问题要求电信方支

付相关费用。

16、现状出租说明：本物业在设置评估价时，属于按现状评估，已考虑后续承租方如实际使用需投入对应用途的装修必要性情况。即本物业为按现状出租，承租方在竞标前可随时要求现场勘查、如报名视为同意按物业现场情况承租，后续因承租方实际使用过程中需投入装修或防治安全风险、消防风险等相关成本均由承租方负责投入。

17、承租方资质审核要求：如承租方属于商户开展经营时，需确保具有经营资质，需承租方在营业后三个月内将对应营业执照和相关经营资质提供给电信方，否则电信方有权单方解除合同收回物业，且无需承担违约责任。

18、单方转租/分租/改变用途说明：承租方不得单方转租/分租/改变用途，如涉及需转租/分租/改变用途的，需提前一个月提出书面申请，经电信方评估效益风险和安全风险后回函是否书面同意。如电信方同意，将需留底双方同意转租/分租/改变用途的函件往来，同时如改变用途涉及需重新评估的需就评估单价与原合同单价之差签订补充协议补租。

19、关于水电费缴纳说明：本项属于乙方自行向供水部门供电部门报装水电表进行缴纳水电费。

三、其他情况说明

1、承租方需遵守电信相关安全生产规定，要按相关安全消防部门要求，进行消防安全设施的日常维护、巡检。后续签订合同同时与承租签订安全责任协议书。

2、租赁期内，承租人是房屋的实际管理人，房屋内发生的所有安全事故都由租客承担，都与出租方无关，包括但不限于高空抛物，水电燃气使用不当，在房屋内摔倒等给租客造成的人身伤害等等，出租方不承担任何责任。

3、租赁期内，室内禁止电动车充电，如违反相关规定引发的任何安全事故，都由承租人自行承担责任，出租方不承担任何责任。

4、租赁期内，如承租人利用此房屋进行不正当的经营或者违法活动，出租方有权立即无条件收回房屋，租金和押金不退。

5、本次公开招租服务费有中选人承担。

四、竞买人须同意以上条款，方可参与租赁权拍卖。

2026 年 8 月 19 日