标的简介及特别说明

一、标的简介

序号	拍卖标的	出租面积（㎡）	出租用途	租赁期限	租金递增幅度	免租期	首月租金起拍价（元）	加价幅度（元）	拍卖保证金（元）	是否有优先权人
1	广东文艺职业学院番禺校区摆放快递智能存取柜的空地租赁权	390	快递存取柜摆放、快递驿站	5年	每两年递增3%	1个月	¥7,020.00	¥100.00	¥21,000.00	无

备注：

1、竞买人在参加拍卖前应认真阅读，了解并确认《竞买须知》、《标的简介及特别说明》、《租赁合同（样本）》的全部条款及约定。

2、买受人须在租赁合同签订之日起10个工作日内，分别就成交标的向出租方指定账户一次性支付履约保证金和水电保证金；履约保证金与水电保证金的金额按以下规则核算：

（1）履约保证金额：按月租金成交价5倍；

（2）水电保证金额：10,000元/标的。

3、租金全年按10个月计收（2月、8月为假期，免租金），租金每半年缴纳1次，每次缴纳5个月，首次缴纳时间为租赁合同签订之日起10个工作日内。

4、水电费按水电表实际使用量和属地供水供电部门单价计算。出租方每月发放水电费用缴费单，承租方每月按实缴费；合同执行期间，如政府物价部门调整收费标准，则按照新的收费标准进行相应额度调整。

5、若承租方未按约定支付履约保证金、水电保证金、首次租金等应缴费用，出租方有权单方面取消其承租资格，并没收竞买保证金。承租方逾期未履行上述义务的，视为严重违约，学校有权将其列入合作黑名单，并限制承租方及其股东、法定代表人等关联方参与学校后续采购、招标、出租等商务活动。

6、快递收发包裹服务。主要内容为：建立校园快递包裹收发服务中心，负责校园内快递包裹服务。承租方应守法经营，自觉遵守国家有关法律、法规及出租方的相关规章制度，服从和配合出租方及相关管理部门的管理和监督，不得损害出租方的合法权益。

7、承租方须在租赁标的开办之日起20日内，在对应的市邮政管理局完成快递末端网点备案，并将备案回执复印件张贴于租赁标的醒目位置，且快递末端网点备案主体应与承租方保持一致。

二、竞买人资格要求

（1）承租方须为在中华人民共和国境内依法注册并有效存续满5年的独立法人，注册资本不低于人民币500万元。报名时需提供有效期内的营业执照，意向承租方成立时间及注册资本以报名时提供的营业执照信息为准；如营业执照未列明，则以报名时提供的国家企业信用公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）“企业信用信息公示报告”所载信息为准，且“企业信用信息公示报告”查询结果截图须显示查询时间在信息公告期内。

（2）意向承租方须取得地域范围包含广州市的《快递业务经营许可证》，报名时须提供有效期内证书。

（3）承租方须具备高校快递服务经营经验，须提供自2023年1月1日（以合同签订时间为准）起至信息公告期满之日止，在高校校园内实际经营快递服务的经验不少于3个。需提供与高校签订的合同复印件，以及快递末端网点备案回执。其中合同的签订主体、快递末端网点备案回执中开办者信息中的企业法人（分支机构），需与意向承租方一致；快递末端网点备案回执的“快递末端网点信息”栏中，网点名称需明确标注为意向承租方开办。

（4）出租方过往租赁项目中，存在拖欠租金、未按租赁合同履约、提前退租等不良行为的原承租单位，且已被出租方纳入不予合作名单，不得参与本次竞拍报名。

（5）竞买人须具有良好的社会信誉、商业信用，在经营活动中没有违法及失信记录。包括：

①未被“国家企业信用信息公示系统”中“行政处罚信息、列入经营异常名录信息、列入严重违法失信名单（黑名单）”。【提供“国家企业信用信息公示系统”查询结果截图，查询结果须显示查询时间在公告期内】

②未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）严重失信主体名单、经营（活动）异常名录、重大税收违法失信主体名单。【提供“信用中国”查询结果截图，查询结果须显示查询时间在公告期内】

（6）本项目不接受联合体参与竞租。

三、经营方式

（1）租赁期内，承租方自负盈亏，出租方不向出租方支付任何费用。承租方工作人员的工资福利、工伤赔偿以及在经营期间产生的一切法律责任等由承租方负责，与出租方无关。

（2）在租赁期内，承租方必须自主经营，不得进行转租、分租或与第三方联合经营等行为，不得以任何形式凭借租赁标的收取场所使用费，也不得利用租赁权益开展融资活动。若承租方违反上述规定，则视为违约，出租方有权全额没收所有保证金，并立即终止租赁合同。

（3）承租方需自行办理环评、消防、街道租赁备案、住所（经营场所）使用证明、工商证照、经营用途的资格许可证、建设施工许可证、快递末端网点备案等相关手续。出租方不对承租方能否办理上述手续作出任何承诺或保证。若承租方因此拒绝签署租赁合同，则视为承租方违约，出租方有权依据相关规定没收承租方已交纳的保证金，且出租方对此不承担任何责任。

（4）在租赁期内，承租方须自行负责快递柜的建设及配套设施的完善工作。合同到期后，所有与场地形成整体的建筑物、构造物不得拆除或移动，快递柜由承租方自行拆除。租赁期满时，除快递柜由外，承租方需将上述固定设施完好无损（确保能正常使用）地移交给出租方。固定设施包括但不限于墙、天花、地板、隔断、门、窗、电梯、水箱、开关、管道、线路、配电系统、消防设施、照明设备、监控系统、卫生间等（如有）。

四、保证金退还与责任保险

（1）退还履约保证金的条件：合同期满后，承租方须按出租方要求完成撤场，并在缴清水电费、垃圾清理费及租金，且无安全事故、合同纠纷或经济纠纷的前提下，由承租方提出履约保证金退还申请，出租方在收到承租方书面退还申请 15 个工作日内（寒暑假期间则延迟至开学后 15 个工作日内），将履约保证金全额不计息退还承租方。

（2）保证金不予退还的情形：

①承租方若违反合同约定，情节严重者，履约保证金将不予退还，同时出租方有权单方面终止合同。

②如承租方不履行合同，或履行合同义务不符合约定导致合同目的无法实现。

（3）承租方在签订租赁合同之日起 10 个工作日内，购买公众责任险，每年保额不低于人民币 100 万元，保险保障范围须覆盖租赁标的，保单上要明确本项目具体地址。在经营期间发生的意外事件与学校无关，如学校因此遭受损失的，则学校有权向承租方追偿。保单须在出租方备案，保费由承租方承担。

五、总体要求

（1）公告所标明的出租面积即为租赁面积。成交后，合同的签订以及租金的缴纳均以该出租面积为准。任何意向承租方参与本次招租，均视作接受本条款约定。各意向承租方应事先考虑到该出租面积可能与实际使用面积存在差异的情况，自行承担面积可能存在差异的风险，并合理确定报价。承租后，承租方不得以面积存在差异为由，向出租方、广东省公共资源交易中心主张任何权利，也不得以此为由拒付租金及其他费用。

（2）租赁期间，若承租方因经营需要对场地及附属设施、设备进行装修、改造或新建，必须向出租方提交装修、改造及建设方案的申请，经批准后方可实施，相关全部费用均由承租方承担。装修、改造及新建需符合出租方整体文化氛围与美观要求，且需设置快递标识。承租方在出租标的装修、改造、新建及运营期间所发生的一切安全责任，均由承租方自行承担。

（3）租赁合同期满后，或提前解除、终止合同时，承租方此前因经营需要对场地及附属设施、设备进行的装修、改造和新建，以及在运营服务期间购置并

形成固定资产的（活动、可完整剥离的设施设备等除外），全部无偿归出租方所有。

（4）租赁标的所需的监控、消防等设备设施均由承租方自行购置，需实现对服务动态的实时监控，并完整存储相关信息（存储时长不少于 30 天）。当出现异常情况时，应做到反应迅速、处置恰当，确保快递、包裹等物品安全。

（5）租赁标的内不得存放危险物品、易燃物品或违禁品，亦不得从事任何非法活动。租赁标的的管理须符合消防准则，若用于存放大量快递、材料等物品，其消防状况应严格遵守仓库消防安全制度。否则，由此产生的一切后果及法律责任均由承租方承担。一旦发现上述违规情形，出租方有权没收保证金并解除合同。

（6）承租方必须建立健全安全管理制度，制定应急处置方案，加强员工安全培训与教育，自觉接受相关单位和学校相关职能部门的检查、督导，确保安全运营。

（7）承租方应配备专人、专车负责校区内的货物运输，相关车辆需按学校规定办理统一出入证并严格服从管理；同时，承租方需对签约快递公司的物流车辆进出路线、时间及服务人员进行统筹管理，确保校园师生的安全。

（8）承租方应做好特殊时期的应急预案，针对临时停电、学期开学、寒暑假以及“电商节”等邮件骤增的情况，科学合理地安排邮件进校数量与当班人员，并备足货架和车辆。

（9）承租方除经营快递服务外，不得开展其他无关经营项目。若经发现，出租方将每次收取违约金 5000 元，并要求承租方限期整改；若承租方整改不到位、不及时，或连续三次超范围经营且拒不配合整改，学校有权终止本合同。

（10）快递服务收费标准须明码标价，在显眼位置公布价格明细；价格明细须向出租方报备，并无条件接受出租方的监督。

（11）出租方有权查看承租方的经营数据，承租方须无条件配合，不得弄虚作假。

（12）出租标的当前状态：当前存放有快递柜；成交后，在承租方足够支付履约保证金、水电保证金、首次租金之日起 5 个工作日内，由出租方向承租方交付出租标的。承租方没有或逾期按出租方要求办理移交手续的，视为出租方已按通知的内容履行完了交付义务。

（13）意向承租方缴纳报名保证金并提交报名材料后，即视为已对出租标的完成现场踏勘，已了解并认可出租标的的现状及相关约定，自愿接受出租标的的全部现状及瑕疵，且已充分知悉并接受其现状及相关租赁风险。同时，这也视为意向承租方已承诺自身符合相关法律法规规定的资格与条件，并承担非出租方原因所引发的一切租赁风险。

（14）自出租标的交付之日起，承租方需承担出租标的范围内的所有经营与安全责任。承租期间，承租方负责承租标的及设施的维护与保养。若因使用不当致使出租标的结构或设施损坏，承租方应承担维修与赔偿责任；若因出租标的引发赔偿责任，全部由承租方承担。承租方应严格遵守国家政策法规，合法经营、依规行事。在租赁期间，出租标的所产生的经济纠纷、债务以及经济、法律责任等，均由承租方承担，与出租方无关。

（15）若出租方基于内部管理需求，需要承租方搬迁或变更快递业务场所；以及应国有资产监督管理部门的监管要求，提出对出租标的进行整治整改或终止租赁，承租方需无条件配合。出租方不承担违约及其他赔偿、补偿责任。

（16）租赁期间，承租方需依照学校作息时间正常营业，不得无故或擅自终止、变更营业时间（寒暑假除外）。在每个租赁年度内，若承租方出现上述情况超过 3 次，出租方有权单方面终止租赁合同，并没收保证金。属于承租方的可移动设备设施，必须在出租方终止租赁合同之日起 7 日内撤离租赁标的。否则，将被视为遗弃物，出租方有权自行处置。

六、其他要求

（1）承租方需对所属员工的职业道德、业务素质、安全健康等方面开展全面教育与管理，规范服务流程、注重工作效率、践行文明礼仪，始终坚持以服务师生为根本宗旨。

（2）承租方须接受出租方相关职能部门的监督、检查与管理，并积极配合各项相关工作。

（3）承租方的所有运营服务活动均需在不违反国家法律法规及出租方制度规定的前提下开展，若出现重大违法、违规行为，出租方有权提前终止合同。

（4）为保障出租方的正常秩序，承租方须确保本项目的所有经营服务活动仅面向出租方及其师生、家属（含校内第三方服务人员），校外及周边地区的快递业务不得进入。

（5）承租方需将租赁标的内的从业人员，以及其他单位负责运输租赁标的相关快递的工作人员的身份证、工作证等材料，向学校相关职能部门备案，并为上述人员办理统一的出入证；未持有该出入证的人员不得进入校园。

（6）承租方在经营服务活动中，应为收件人注明为教师或收件地点注明为办公场所的快件提供送件上门服务。

（7）承租方应做好门前三包工作，配备清洁器具，保证室内外环境卫生清洁，无垃圾堆放。每月至少对经营场所开展一次四害消杀工作，若遇特殊情况，需增加消杀频次，并做好台账记录。

（8）承租方在合同终止后，须于5个工作日内撤离租赁标的，并确保租赁标的相关基础设施完好无损。若造成损坏，承租方须负责恢复原貌，且无条件接受出租方的相关处置。

（9）承租方签订合同后，因不可抗力（不能预见、不能避免且不能克服的客观情况）导致合同无法继续履行或造成损失的；因国家政策要求需拆除或改造相关设施，致使租赁双方遭受损失的，双方互不承担责任。

（10）承租方的水电接驳及用水用电行为须符合用水用电安全标准，严禁随意接驳或乱拉电线；用水用电须经出租方批准，并严格按照出租方规定执行。

（11）租赁标的的网络安装及相关网络服务费用由承租方承担。网络安装不得破坏出租方原有场地，不得影响出租方校园的整体美观，且安装前须向出租方相关部门报备，未经批准不得擅自安装。

（12）承租方须服从出租方对租赁标的及周边环境的管理，不得擅自占用合同约定面积以外的用地。若承租方违反本条约定，出租方有权单方面终止租赁合同，且不承担任何责任。

（13）若承租方与出租方师生发生冲突并造成严重后果，或经警方认定存在重大过错等情形，出租方将直接终止租赁合同，由此产生的所有责任均由承租方承担。

（14）合同期内，若租赁标的因出租方另有规划用途，出租方将为承租方协调同等面积的运营场地，设施设备（如快递柜等）的搬迁及相关费用由承租方承担，租金保持不变。

（15）在承租方的承租期限内，所有的水电、管理、卫生、治安管理等费用，由承租方按照相关单位的标准按时缴付。若承租方拖欠本条所提及的任何费用，出租方有权没收保证金并单方面解除合同。

（16）承租方承担租赁标的运营期间的全部垃圾处理费。该费用按月计算，每月200元，全年按10个月计收（不含2月和8月），承租方须于每学期开学后一周内一次性缴清对应学期的费用。

（17）承租方送货车辆进入校园前，须提前向出租方备案车辆及驾驶员的信息资料。进入校园后，应按指定路线低速行驶，文明驾驶，禁止鸣喇叭。装卸货物时，不得占用公共通道，装卸完毕后需立即驶离校园。

（18）承租方退出租赁标的时，属于承租方的可移动设备设施必须在一周内撤出场地，否则视为承租方放弃所有权。

（19）承租方须落实消防安全、治安安全等的第一责任人，配备配齐足够的消防器材，并做好经营场所相关消防安全工作，并制定相应消防安全管理制度和相关应急预案。

（20）承租方不得在出租标的内住宿、生火做饭，不得私自接驳电线和任意接电，不得私自安装水路，水电分离。照明、设备应分线、分组并安装漏电开关，不使用超负荷大功率设备。

（21）租赁期间，若因承租方的原因引发投诉，承租方需在 24 小时内进行回复并妥善处理。

（22）租赁期间，若承租方主动退出，须提前三个月提交书面申请，经出租方审批同意后，方可解除合同。承租方应无条件撤场，其已投入的装修装潢以及固定设备设施无偿归出租方所有，出租方无需对承租方进行其他任何补偿。

（23）租赁期内，若承租方与第三方产生纠纷，且该纠纷对出租方的正常教学秩序和校园生活秩序造成影响，出租方有权单方面终止租赁合同，并全额没收保证金。

七、退出机制及违约责任：

（1）退出

①合同到期自然终止；

②租赁期内出租方按年度对承租方进行考核，经出租方综合考核，承租方得分≥80 分视为考核合格，可按照租赁合同继续经营。经营期内经出租方综合考核，承租方得分低于 80 分视为考核不合格，承租方需根据考核内容完成整改并达到合格标准。若承租方连续两次考核不合格，合同将予以终止；具体考核内容详见附件《广东文艺职业学院快递驿站考核表》。

③承租人因自身原因主动退出须提前三个月通知出租方，经双方协商一致后可解除合同，出租方扣除 3 个月履约保证金作为出租方出租空挡期损失。

④承租人投入的快递柜，固定装修（墙面、装饰、招牌）等与建筑物成为一个整体等方面无偿移交出租方；可移动设备（货架、快递柜、运营系统）归承租人所有，自行撤场。

（2）违反以下规定，出租方有权直接解除合同，除有权要求承租人赔偿损失外，直接收回场地并扣除履约保证金：

①发生重大安全责任事故、火灾；

②发生严重舆情或与师生发生激烈冲突；

③擅自将场地转租、转借给第三方；

④从事违法活动等严重违约行为；

⑤多次违反出租方管理规定，且经批评、教育、处罚后不予改正的。

广东浩宏拍卖有限公司

2026 年 10 月 30 日