

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：15 宗房地产租赁权

委托人：中国邮政集团有限公司江门市分公司

合同编号： 2022161

拍卖会期数：（2022）-浩拍 1584 期

拍 卖 人：广东浩宏拍卖有限公司

公司地址：佛山市禅城区华远东路 19 号侨都大厦 10 楼

联系电话：0757-88352727 传真：0757-88352911

网址：www.hhpm.cn 微信平台：[gdhhpm](https://www.gdhhpm.com)

公开拍卖文件目录

第一部分	拍卖公告	3
第二部分	拍品简介	4
第三部分	竞买须知	6
第四部分	其他拍卖要约和特别声明事项	10
第五部分	拍卖工作日程安排	11
第六部分	踏勘规则	12
第七部分	网络拍卖规则	13
第八部分	文件范本	15
第九部分	房屋租赁合同范本	20

第一部分 拍卖公告

租赁权网络拍卖公告（网络版）

受委托，定于 2022 年 7 月 14 日 10 时在中拍平台 <https://paimai.caa123.org.cn> 举行浩拍第 1584 期网络拍卖会，对中国邮政集团有限公司江门市分公司所有的 15 宗房地产租赁权进行公开拍卖，标的详细资料请登录我公司网站或中拍平台下载本期拍卖会《拍卖文件》。

有意承租者须于 2022 年 7 月 13 日 17 时前按《拍卖文件》要求将保证金以转账方式划入指定账户（户名：广东浩宏拍卖有限公司；账号：803880100028032；开户行：广东华兴银行佛山分行，以到账为准），并于 2022 年 7 月 13 日 17 时前登录中拍平台以竞买人名义完成实名注册和申请参拍。标的展示时间：2022 年 7 月 12-13 日（需在 7 月 11 日 17 时前提前预约）。展示地点：标的所在地

公司地址：佛山市禅城区华远东路 19 号（侨都大厦）10 楼

公司电话：0757-88352727 魏先生 网址：www.hhpm.cn 微信：
gdhhpm

广东浩宏拍卖有限公司

2022 年 6 月 30 日

注：纸媒拍卖公告刊登于 2022 年 6 月 30 日《信息时报》

第二部分 拍品简介

(一) 标的清单:

序号	房地产名称及地址	产权证号	出租面积 (m ²)	出租用途	租赁年限	年递增率 (%)	首年租金 (万)	保证金 (元)	备注
1	江门市蓬江区杜阮镇公辅路4号副楼首层	新府国用字(1989)第2000219号	76.25	商铺	5	每两年5%	6.96	16000	有优先权人
2	江门市港口一路31号107	粤房地权证江门字第0115154517号	230	商铺	5	每两年5%	16.00	38000	有优先权人
3	江门市海傍路62号2、3楼	粤(2016)江门市不动产权第0098509号	378.75	商铺	5	每两年5%	9.09	23000	
4	江门市新会区会城冈州大道中77号	粤房地权证江门字第0200084976号 粤房地权证江门字第0200084978号 粤房地权证江门字第0200084981号 粤房地权证江门字第0200084983号 粤房地权证江门字第0200084986号 粤房地权证江门字第0200084989号 粤房地权证江门字第0200085001号	8659.78	商铺	8	第三年起 每年递增 5%	93.16	280000	
5	台山市海宴镇沙栏泰康新路26号	粤(2021)台山市不动产权第0000623号	1343	商铺	5	每两年5%	8.06	20000	
6	台山市冲蒺镇大同新西路5号	粤(2021)台山市不动产权第0001672号	1237	商铺	5	每两年5%	7.42	18000	
7	开平市马冈镇联谊街4号	粤房地权证F开平字第2016010596号	1155	商铺	5	每年递增 5%	6.00	19000	有优先权人

8	开平市长沙西郊路8号2-6楼	粤房地权证F开平字第2015002308号	1655.15	住宅	8	每两年递增8%	21.60	54000	2宗物业合并为一个标的进行拍租
	开平市长沙西郊路8号2幢(共4层)	粤(2021)开平市不动产权第0044559号	1091.83	住宅					
9	恩平市横陂镇洪濬元山村黄雀坑	粤房地权证恩字第00025811号 粤房地权证恩字第00025813号	900	商铺	5	每年5%	16.20	41000	
10	恩平市洪濬横板新圩东风街1号之一	粤房地权证恩字第00025822号 粤房地权证恩字第00025812号	696.61	商铺	5	每年5%	25.08	63000	
11	恩平市恩城镇恩新路3-5号一、二层	粤房地权证恩字第000258107号	272	商铺	5	每年5%	16.32	41000	
12	恩平市东成镇中兴街17号		279	商铺	5	每年5%	11.72	30000	
13	鹤山市双合镇双合圩中兴路68号双合邮政营业楼	鹤府国用总字第J110028号字(双合)第0309J030号	688.54	商铺	5	每两年5%	3.30	8500	
14	鹤山市双合镇双合圩中兴路68号双合邮政宿舍楼	鹤府国用总字第J114114号字(双合)第0309080号	1027	住宅	5	每两年5%	3.70	9300	

特别说明:

- (1) 租赁用途: 商业。不得经营明火油烟性质餐饮、易燃、易爆、化学危险品及噪音加工业。
- (2) 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。
- (3) 承租人在不改变标的结构情况下, 可对标的进行改造装修, 装修前需将装修方案报出租方批准后, 方可进行装修; 且必须符合相关安全指标, 若造成标的损毁, 由承租户自行承担。
- (4) 拍卖成交后, 承租人应在5个工作日内与委托人签署《同意租用商铺承诺》, 并由竞拍保证金转为房屋租赁订金, 如承租人违约, 订金不退。出租方收回楼房后5个工作日内签订《房地产租赁合同》。

(二) 租赁条件: 参见第九部分房屋租赁合同范本

第三部分 竞买须知

本须知根据《中华人民共和国拍卖法》（以下简称“拍卖法”）及有关法律、法规制订，适用本公司举行本次拍卖活动。拍卖人有权根据上述法律、法规之规定解释和处理本须知以外的其他问题。

一、竞买人资格

1. 中华人民共和国境内具有独立承担民事行为能力的自然人或登记注册具有独立法人资格、具有有效的营业执照的企业、其他组织（法律另有规定者除外）；
2. 无条件遵守拍卖限制性规定；
3. 国家法律、法规规定不能参加拍卖，有违约行为的除外。

二、《拍卖文件》的获取及拍卖标的展示

1. 《拍卖文件》获取截止时间：2022年7月13日17时；
2. 展示时间：2022年7月12-13日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：标的所在地。
4. 展示方式：

(1)意向人可自行前往标的物查看；或报名参加集中现场踏勘，展示时间由拍卖人指定并统一安排前往现场查勘；

(2)所有标的均以静态展示，标的物范围以委托人划定/指示为准。

三、拍卖保证金

1. 保证金金额=履约保证金（详见标的清单）。
2. 缴纳方式：银行转账

2022年7月13日下午17时前以竞买人名称开立的银行账户（不得现金存入）转账到以下指定账户（以到账为准）：

开户名称：广东浩宏拍卖有限公司

银行账号：803880100028032

开户银行：广东华兴银行佛山分行

注：转账备注栏须注明参加拍卖标的序号

3. 保证金性质：

(1)拍卖成交前作为竞买保证金，用于约束竞买人履行拍卖要约，违约的转作违约金赔偿拍卖人；未成交竞买人的竞买保证金在拍卖会结束后次日起7个工作日内不计利息原路退还。

(2)拍卖成交的，买受人竞买保证金转为拍卖履约保证金，买受人保证按照约定签订相关协议（包括但不限于在拍卖会结束后1个工作日内签署《拍卖成交确认书》、《支付通知书》等）及缴清约定款项（包括拍卖佣金）；《房屋租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，并在签署完成后按《房屋租赁合同》约定缴清相关款项；买受人违约的拍卖履约保证金转作违约金赔偿拍卖人及委托人。

(3)买受人按照约定履行上述义务后，由委托人书面通知我司，履约保证金由我司原路退回至买受人；买受人按照《房屋租赁合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《房屋租赁合同》有关违约责任条款执行。

四、竞买资格确认

1. 竞买人须在2022年7月13日17时前以电子邮件形式向拍卖人提供以下资料（电子邮箱657324095@qq.com）：

(1)自然人：有效期内的中华人民共和国居民身份证；外国籍、港澳台居民提供相关身份证、护照、回乡证或居住证明等；

企业、其他组织：营业执照/社会统一信用代码证、法定代表人证明书、法定代表人身份证，非法定代表人办理的还需提供法人授权书和受托人身份证等资料原件和加盖公章的复印件。

(2)保证金缴款凭证（银行进账单）及缴款账户资料。

2. 办理时间和地点：

竞买人须于2022年7月13日17时前登录中拍平台以竞买人名义完成注册并申请参拍，拍卖人对完成网络申请参拍及保证金缴纳的竞买人予以确认并开通

竞价权限；

享有优先权的竞买人须于 2022 年 7 月 13 日 17 时前登录中拍平台以竞买人名义完成注册并申请参拍，并须以电子邮件形式向拍卖人提供委托人出具的《租赁权拍卖通知》；若享有优先权的竞买人不参拍或逾期未按约定提供相关证明文件的，视作该竞买人自愿放弃行使优先权。

注：参拍人、缴款人及承租人身份信息必须保持一致。

五、拍卖方式

(1) 遵循“公开、公平、公正”和自由竞价，实行价高者得原则；

(2) 本次拍卖采用网络同时竞价，中拍平台：paimai.caal23.org.cn；

(3) 2022 年 7 月 14 日 10:00 网络同时开始 15 项标的的自由竞价时间，自由竞价时长 60 分钟；自由竞价结束后进入限时竞价，限时竞价为 10 分钟/次，限时竞价内有新出价的重新进入 10 分钟限时竞价，直至限时竞价结束。

对于有优先权的竞买人的标的，拍卖时具体操作如下：由委托人确定的有优先权的竞买人在拍卖当天必须准时登录中拍平台 paimai.caal23.org.cn，并留意拍卖竞买号，于最高出价时，优先权人需在限时竞价倒计时结束前在拍卖平台上点击“出价”按钮应价以表示接受当前最高价，如无人进一步出更高价，则卖给优先权人；如有更高价，而优先权人不为表示的（不按“出价”按钮，接受最高应价的），则拍归最高出价者。

(4) 拍卖成交的，买受人须于拍卖结束次日 17 时前（自然人的携带有效身份证件，企业、其他组织携带有效证件的原件和公章）到拍卖人处签订《拍卖成交确认书》、《支付通知书》等，拒不签订的视为违约。提交虚假证照及资料的，保证金抵作违约金由拍卖人没收不予返还。

(5) 《房屋租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，拒不签订的视为违约，拍卖履约保证金抵作违约金不予返还。

六、结算

(1) 拍卖成交的，买受人已经预交的拍卖保证金立即自动转作履约保证金，

该履约保证金用于约束买受人按约定签署《拍卖成交确认书》、《支付通知书》及《房屋租赁合同》、缴纳拍卖佣金、中拍平台按成交价 0.15%收取的软件服务费，并按照《房屋租赁合同》所约定的条款向产权单位付清款项。

(2) 拍卖成交的，买受人须于拍卖会结束次日起 3 个工作日内将拍卖佣金以转账方式划入拍卖人指定账户；买受人拍卖佣金按阶梯累加，标准详见下表：

拍卖成交价（成交首年租金）	佣金比例（%）	备注
50 万元（含 50 万元）以下	2.0	原租户成交的拍卖佣金按五折收取。
50 万元至 100 万元部分（含 100 万元）	1.5	
100 万元至 300 万元部分（含 300 万元）	0.5	
300 万元至 500 万元部分（含 500 万元）	0.3	
500 万元至 1000 万元部分（含 1000 万元）	0.1	
1000 万元以上	0.01	

拍卖佣金账户：

开户名称：广东浩宏拍卖有限公司；

银行账号：803880100028032；

开户银行：广东华兴银行佛山分行。

(3) 买受人须按照本拍卖文件第九部分《房屋租赁合同》所约定的时间内向委托人付清相关款项，包括但不限于租金、租赁保证金等。

七、移交

标的物在买受人按照约定缴清款项后由委托人通知办理移交，买受人按照本拍卖文件第九部分《房屋租赁合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《房屋租赁合同》有关违约责任条款执行。

第四部分 其他拍卖要约和特别声明事项

1. 竞买人应在拍卖前仔细查阅、核实标的资料并到现场踏勘，了解标的现状及存在或可能存在的瑕疵，竞买人参与举牌应价均视为对标的现状、《拍卖文件》等拍卖资料所有条款和已有的及未可预见瑕疵的认可，并承诺按照约定履行买受人的义务。

2. 标的物按照现状拍卖，委托人及拍卖人对标的物的名称、面积、规格、质量等内容不作任何承诺与保证，拍卖前向竞买人出示的《拍卖文件》与《标的清单》等拍卖资料所述面积、尺寸等内容仅供参考，不作为租赁物业移交的依据，买受人不得以任何理由要求拍卖人和委托人退租或更改拍卖结果，相关风险由买受人自行评估并承担。

3. 因标的物租用所需缴纳或产生的费用（包括但不限于租金、水电费、电视费、燃气费等）全部按照拍卖文件第九部分《房屋租赁合同》相应约定执行。

4. 买受人预交的拍卖保证金转作履约保证金，买受人须于拍卖结束次日 17 时前与拍卖人签订《拍卖成交确认书》、《支付通知书》等，《房屋租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，相关费用按《房屋租赁合同》约定缴清，逾期拒不签订或未缴清约定费用的视买受人违约，违约买受人须按拍卖法第三十九条规定承担违约责任。

5. 买受人按照约定履行上述义务后，拍卖履约保证金由委托人书面通知我司原路退回买受人。

6. 标的物由委托人通知办理移交手续，标的物移交后的安全、环保、法律责任全部由买受人负责。

7. 如存在临时租赁人或原租户存放物品的，新承租人需预留缓冲期给予原租户搬迁，相应租赁起始时间按《房屋租赁合同》规定顺延。

8. 未成交竞买人的竞买保证金由我司在拍卖会结束后次日起 7 个工作日内不计利息原路退还。

第五部分 拍卖工作日程安排

序号	事 项	时 间
1	公告时间	2022 年 6 月 30 日
2	《拍卖文件》获取截止时间及方式	1. 截止时间：自公告之日起至 2022 年 7 月 13 日 17 时前； 2. 获取方式：拍卖人网站或中拍平台下载。
3	展示时间及地点	时间：2022 年 7 月 12-13 日（由拍卖人统一安排现场踏勘）或可自行前往标的物查看 地点：标的所在地
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2022 年 7 月 13 日 17 时前以竞买人名称的银行账户（不得现金存入）通过转账方式将保证金划入指定账户（户名：广东浩宏拍卖有限公司；银行账号：803880100028032；开户银行：广东华兴银行佛山分行），以到账为准。
5	报名登记时间及方式	截止时间：2022 年 7 月 13 日 17 时 报名方式：截止时间前登录中拍平台以竞买人名义完成注册并申请参拍；享有优先权的竞买人须在截止时间前完成注册并申请参拍，同时需以电子邮件形式向拍卖人提供委托人出具的《租赁权拍卖通知》。
6	拍卖会举行时间及地点	时间：2022 年 7 月 14 日 10 时 网络拍卖平台：中拍平台 paimai.caal23.org.cn 拍卖方式：同时进行，每项标的均设“自由竞价阶段”及“限时竞价阶段”。 自由竞价阶段为：60 分钟，限时竞价阶段为：10 分钟/次。
7	拍卖成交文件签订	时间：拍卖结束次日 17 时前。 地点：佛山市禅城区华远东路 19 号（侨都大厦）10 层。 签订文件：《拍卖成交确认书》、《支付通知书》
8	相应款项缴纳方式与截止时间	拍卖会结束次日起 3 个工作日内缴清：拍卖佣金及软件服务费。按照《房屋租赁合同》所约定的时间向产权单位付清相关款项。
9	《房屋租赁合同》的签订	统一由委托方与买受人约定时间签署。

第六部分 踏勘规则

- 1、 请按我公司与您（贵公司）所预约的时间准时到达预定地点。
- 2、 需要另行预约时间的请先与我公司内勤部登记并严格遵守我公司的安排。
- 3、 现场踏勘过程请遵循我公司带队人员的指引及安排。
- 4、 踏勘现场请勿高声喧哗，以免影响他人。
- 5、 身处厂区、矿区，或踏勘现场遇有机械设备、材料堆积等情况的，必须遵守现场安全保障指引，或听从我公司带队人员指示。
- 6、 踏勘过程请勿擅自离队或擅自操作踏勘现场任何设备设施。
- 7、 踏勘活动过程中需取样、拍照、摄像等请先咨询我公司带队人员，如无特别提示或要约方可实施。
- 8、 敬请注意踏勘现场的安全措施，请勿吸烟及接近电源设备，保障个人安全。
- 9、 遇有违反本规则并出现任何不良后果的，我公司概不负责；造成他方损失的，我公司有追究其法律责任及要求其赔偿的权利。
- 10、 此规则在踏勘活动开始前将由我公司带队人员现场再次申明一次，认可本规则并作登记后方可参与踏勘活动，如无当场提出异议则视为认可本规则。

第七部分 网络拍卖规则

《广东浩宏拍卖有限公司网络拍卖规则》

第一条、为了规范拍卖人通过网拍平台：中拍平台 paimai.caal23.org.cn 实施网络拍卖行为，确保该网络平台安全有效地运行，保护竞买人的合法权益。依据《中华人民共和国拍卖法》和相关法律法规以及拍卖人规定制定本规则。参加网络拍卖会的竞买人须仔细阅读，并依此对自己在拍卖活动中的行为负责。

第二条、中拍平台 paimai.caal23.org.cn 为本场拍卖活动指定的网络竞价平台。有意参加网络竞拍的竞买人，须在《拍卖公告》规定的截止登记时间前，凭有效证明文件到拍卖人办理竞买手续及网上竞拍手续，取得竞买资格。

第三条、参与网络拍卖会的竞买人只能授权对应一个账号。此账号仅供竞买人本人使用，凡使用以竞买人的账号和密码登录后进行的操作，均视为该竞买人的行为，竞买人应当对以其账号进行的所有行为承担法律责任。

第四条、竞买人不应将其账号、密码转让或出借予他人使用。如竞买人发现其账号遭他人非法使用，应立即通知拍卖人。因黑客行为或用户过失导致账号、密码遭他人非法使用，拍卖人不承担任何责任。

第五条、拍卖人依标的的现状进行拍卖，并组织了拍卖标的展示活动，所提供的资料和工作人员的介绍以及评价均为参考性意见，不构成对拍卖标的的任何保证。竞买人应对标的的情况和价值进行自我判定，一经参与竞买，即表示对拍卖标的有全面、充分的了解，拍卖人对拍卖标的不承担瑕疵担保责任。

第六条、竞买人一旦进入中拍平台 paimai.caal23.org.cn 本场拍卖会的竞价界面，即表明已接受本规则及相关法律法规的规定，并承担因此而产生的一切法律后果及责任。

第七条、本场拍卖会采取同时拍的拍卖方式对标的进行拍卖。

第八条、网络拍卖会由“自由竞价阶段”和“限时竞价阶段”组成。在自由竞价阶段，竞买人可以在起拍价的基础上按照加价幅度进行自由报价，限时竞价阶段是在自由竞价产生最高报价的基础上进行的。在限时竞价阶段，当其他竞买人有更高报价时，将同时产生新的倒计时竞价时间，直至最后一个限时报价阶段

没有更高报价为止，当前报价最高的竞买人即为买受人，该标的的竞价结束。

第九条、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）以及被网络黑客恶意攻击，竞买人必须充分估计上述原因导致网络竞价不同于现场竞价所带来的风险，如果发生上述情况以及本人操作差错所造成的损失由竞买人承担。竞买人放弃因此类情形要求拍卖人及委托人承担任何赔偿责任的权利。

第十条、买受人应当按照约定在拍卖成交后签订《拍卖成交确认书》及支付拍卖价款（包括拍卖成交价款及约定的拍卖佣金），未按照约定签订《拍卖成交确认书》或支付拍卖价款的，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。再行拍卖低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

第十一条、以转账形式支付拍卖价款的，以全部价款划入拍卖人指定账户后（以到账为准）方可交割标的。

第十二条、应委托人要求拍卖标的撤拍时，拍卖人与竞买人应无条件服从，并各自承担由此产生的损失。

第八部分 文件范本

8.1 法人授权书范本（适用于非自然人）

法人授权书

致 广东浩宏拍卖有限公司：

本公司（即竞买人）特授权委任以下之现职员工，作为我方唯一全权代表，亲自出席参与贵方承办的“2022-浩拍 1584 期拍卖会”拍卖会竞价，对该代表人所作出的竞价行为以及提供、签署的一切文书均视为符合本公司的合法利益和真实意愿，本公司愿为其行为承担全部责任。

竞买标的序号及名称：_____。

全权代表：_____，身份证号码：_____，

职务：_____，联系电话：_____，

有效期限：至_____年_____月_____日止（自本公司盖章之日起生效），

授权权限：全权代表本公司参与上述项目的（现场/网络）竞价，负责竞买登记、竞价及提供与签署确认一切文书资料，以及递交的任何补充文件。

上述授权作出的一切行为均代表本公司的真实意愿，本公司对其行为所产生的结果全部负责。

特此授权证明。

竞买人名称：_____（法人公章）

法定代表人：_____（亲笔签名或签章）

联系电话：_____；传真号码：_____

生效日期：2022年____月____日

附：授权代表身份证复印件

8.2 法定代表人证明书范本（适用于非自然人）

法定代表人证明书

姓名：_____身份证件号：_____在我单位担任
职务，为我单位法定代表人。

特此证明

单位名称：_____（法人公章）

2022 年____月____日

附：法定代表人身份证复印件

8.3 自然人授权书范本

授权书

广东浩宏拍卖有限公司：

本人（即竞买人）特授权委任以下人员，作为我方唯一全权代表，亲自出席参与贵方承办的“2022-浩拍 1584 期拍卖会”的拍卖，对该代表人所作出的竞价行为以及提供、签署的一切文书均视为符合本人的合法利益和真实意愿，本人愿为其行为承担全部责任。

竞买标的序号及名称：_____。

全权代表：_____，身份证号码：_____，

联系电话：_____，

授权权限：全权代表本人参与上述项目的（现场/网络）竞价，负责竞买登记、竞价及提供与签署确认一切拍卖文书资料，以及递交的任何补充文件。

有效期限：至 2022 年____月____日止（自本人签名之日起生效）。

上述授权作出的一切行为均代表本人的真实意愿，本人对其行为所产生的结果全部负责。

特此授权证明。

竞买人名称：_____（亲笔签名并加盖手印）

联系电话：_____ 传真号码：_____

生效日期：_____年____月____日

附：授权代表身份证复印件

8.5 支付通知书范本

支付通知书

根据 2022 年 月 日拍卖人与买受人双方签订的《拍卖成交确认书》，现对拍卖款、佣金的支付确认如下：

买受人：_____

（证件号：_____）

通过公开拍卖成功竞得以下物业租赁权

物业名称	租赁年限	拍卖成交价（元/首年）

《房屋租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，履约保证金按《房屋租赁合同》约定支付。

买受人需于 2022 年 月 日 17 时前付清如下拍卖佣金（到账为准）

拍卖成交价（元/年）	应付拍卖佣金金额（元）	收款账户
		户名：广东浩宏拍卖有限公司 开户行：广东华兴银行佛山分行 账号：803880100028032

本通知书一式二份，自双方签字盖章后生效。

买受人：

拍卖人：广东浩宏拍卖有限公司

授权代表：

传 真：0757-88352911

签订日期：2022 年 月 日

第九部分 房屋租赁合同范本

出租人（甲方）：

承租方（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守，接受当地房地产管理机关的监督、管理。

一、甲方同意将位于_____的房地产出租给乙方作_____（按房屋使用性质填写如办公、营业、仓储等）用途使用，建筑（使用、建筑）面积_____平方米（房屋基本情况详见附件一）。

二、甲乙双方的租赁期限、租金情况如下：

租 赁 期 限	月 租 金 额（币 种：人 民 币）	
	小 写	大 写
年 月 日 至 年 月 日		
年 月 日 至 年 月 日		以下空白
年 月 日 至 年 月 日		

注意

1. 租赁期限不得超过二十年。
2. 住宅用房的租金应执行国家和房屋所在城市人民政府制定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金。
3. 如以上表格不够填写，可另行附纸按上列格式填写。
4. 如未填满，必须注明“以下空白”。

租金按___月___（月、季、年）结算，由乙方在每___月___（月、季、年）的第___十___日前按___银行转帐___付款方式缴付租金给甲方。

执行国家福利租金政策的房屋，执行的租金标准或房屋结构、装修条件变动时，租金随各市区房地产主管部门颁布的租金标准调整，乙方按新调整的租金付给甲方。

三、乙方需向甲方交纳（人民币）_____保证金（公有住房的租赁保证金，按房改有关政策规定收取；非住宅用房及其它住宅的租赁保证金，可以收取不少于二个月月租金数额），并按照双方签订的房地产租赁合同使用房屋，甲方应在租赁期满或解除合同之日将保证金本金_____退回乙方（退回乙方、抵偿租金）。

四、在租赁期内，甲方承担下列责任：

1. 依合同将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金的2%（小于3%）向乙方支付违约金。
2. 负责对房屋定期检查，承担房屋主体结构自然损坏的维修费用；如因房屋维修须乙方临时搬迁时，甲方应与乙方签订回迁协议；如因甲方维修责任而延误房屋维修造成他人人身伤亡、财产损失的，应负责赔偿。

甲方应负的其他修缮责任：公共区域设施的修缮与维护（或自行约定）。

以下空白

3. 租赁期间转让该房屋时，须提前四个月（大于3个月）书面通知乙方；抵押该房屋须提前30日书面通知乙方。

4. 租赁期内，甲方如需提前解除合同，应事前征得乙方同意。

五、租赁期内，乙方负责承担下列责任：

1. 提供真实有效证件，如实填报有关表格文件，配合甲方与相关管理部门的管理。
2. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金金额的2%（小于3%）向甲方支付违约金。如逾期10日，甲方有权解除合同，收回房屋。
3. 严格按房屋使用性质使用房屋。乙方擅自改变房屋用途，或者实施其他违法建设行为的，甲方可解除合同，收回房屋。
4. 因使用需要对房屋进行扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备，必须经甲方书面同意并订立书面协议，并按规定重新议定租金，甲方有权对工程进行监督。
5. 将房屋转租、分租的，适用以下第(1)点：

(1) 不得将房屋转租或分租。如违反则视为乙方自动放弃房屋使用权，本合同在转租或分租之日起解除，保证金不予退还，由此造成的一切损失，由乙方负责赔偿。

(2) 必须经业主同意将房屋转租或分租。签订转租合同，重新合同条款并办理租赁登记手续。

6. 爱护和正常使用房屋及其设备，发现房屋及其设备自然损坏，应及时通知甲方并积极配合甲方检查和维修，因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿；使用房屋不当或者人为造成房屋损坏的，应负责修复或赔偿。

乙方应负的其他责任： 所承租单元室内设施的自行养护和维修；并承担所承租物业门前区域的清洁绿化工作。_____

以下空白

7. 乙方在承租的房屋内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，应事前征得甲方同意，并由甲方负责到有关部门办理增容手续，费用由乙方负担。

8. 注意防火安全，不得在房屋内非法生产、存放、经营易燃、易爆、剧毒等危险物品。

9. 租赁期内，乙方需提前解除合同的，应事前征得甲方同意。

10. 租赁期届满且甲方要求收回房屋或解除合同之日，应交回原承租房屋和设备给甲方；如需继续承租房屋，应提前四个月（大于3个月）与甲方协商，双方另订合同。

11. 在租赁期内必须遵守国家有关计划生育政策。

12. 不得将承租房屋转借他人或调换使用。

13. 不得故意损坏承租房屋。

14. 不得利用承租房屋进行违法犯罪活动。

六、违约责任：

1. 任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反房地产租赁管理法律、法规，另一方有权依法提前解除本合同，造成的损失由责任方承担。

2. 租赁期届满，甲乙双方未续定合同且甲方要求收回房屋，乙方逾期不交出承租房屋的，甲方除限期乙方迁出和补交占用期租金外，并有权按占用期内租金总额的 50 %（小于100%）收取违约金。

3. 租赁期内任何一方无法定或约定的理由而单方提出解除合同的，另一方有权要求赔偿损失，并有权按租赁合同尚未履行的期限租金总额的 50 %（小于100%）收取违约金。

七、违约金、赔偿金应在确定责任后十日内付清，每逾期一天，按应付金额2%支付滞纳金。

八、在租赁期内，经房屋安全鉴定部门鉴定房屋不符合安全使用标准时，租赁合同自然终止，因此造成的损失由责任方负责赔偿。

九、如因不可抗力的原因，造成本合同无法履行时，双方互不承担责任。

十、租赁期内因征地拆迁的，双方应共同遵守政府有关城市房屋拆迁管理规定，否则，由此而造成的损失由责任方承担。

十一、本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可采用下列第2种方式（只能选择一种，同时选择两种无效）解决：

1. 向 _____（具体仲裁机构名称）申请仲裁；
2. 向人民法院起诉。

在协商与诉讼期间，双方均不得采用任何方式威迫对方。

十二、上述房屋在租赁期间，需要缴纳的税费，由甲乙双方按规定各自承担。

十三、本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规，如与本合同有抵触且补充协议中不作注明的，以《广东省邮政房地产租赁合同》为准。其补充协议经双方签章和房地产租赁管理机构登记后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

十四、本合同经双方签章后，自房地产租赁管理机构登记之日起生效。

十五、在租赁期间，变更或解除本合同及附件，须在十日内到经管的租赁管理机构办理变更或注销登记手续。

十六、租赁期届满，若不到原办理租赁登记的管理机构办理终止登记手续的，视为甲方对乙方继续使用房屋无异议，双方延续租赁关系，租赁期为不定期，在新的租赁期间，甲乙双方仍须按规定缴纳有关税费。

十七、本合同一式肆份（正本叁份，副本壹份），甲方执正本壹份，副本零份，乙方执正本贰份，副本零份。合同副本一份送交房地产租赁管理机构备案；如作为拆迁周转房使用，另送合同副本一份交房地产拆迁主管机关备案。

十八、双方约定其他事项：

(详补充协议)

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

地址：

地址：

电话：

电话：

立约日期： 年 月 日