

# 广东浩宏拍卖有限公司

## 拍卖文件

项目名称：5宗房产租赁权

委托人：中国邮政集团有限公司广东省德庆县分公司

合同编号：2022187

拍卖会期数：（2022）-浩拍 1617 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](http://www.hhpm.cn) 微信平台：[gdhhpm](https://gdhhpm)

# 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	5
第四部分	其他拍卖要约和特别声明事项	9
第五部分	拍卖工作日程安排	10
第六部分	踏勘规则	11
第七部分	网络拍卖规则	12
第八部分	文件范本	14
第九部分	房屋租赁合同范本	23

# 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 8 月 3 日 10 时在中拍平台 <https://paimai.caa123.org.cn> 举行(2022)-浩拍 1617 期网络拍卖会，对中国邮政集团有限公司广东省德庆县分公司所有的 5 宗房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 8 月 2 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 8 月 2 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 8 月 1-2 日（需在 7 月 29 日 17 时前提前预约）。展示地点：广东省德庆县

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 李先生

网址：[www.hhpm.cn](http://www.hhpm.cn) 微信：gdhhpm

广东浩宏拍卖有限公司

2022 年 7 月 26 日

## 第二部分 拍品简介

### (一) 标的清单:

序号	房产名称及地址	产权证号	出租面积 (m <sup>2</sup> )	出租 用途	租赁期 (年)	年递 增率	免租期 (月)	首年月租金起拍价 (元)	首年租金起拍价 (元)	竞买保证金 (元)	优先 权人	备注
1	德庆县广场路西 侧商铺 1-2 卡	粤房地权证德字第 0100000913 号	60	办公	3	5%	0	2400	28800	7200	有	原租赁合同 2022.06.30 到期
2	德庆县邮政办公 大楼西侧商铺 2 卡	粤房地权证德字第 0100000870 号	30	商业	3	3%	0	5000	60000	15000	无	无租赁合同
3	德庆县邮政办公 大楼西侧商铺 1 卡	粤房地权证德字第 0100000870 号	41	商业	3	3%	0	7348	88176	22000	有	原租赁合同 2022.08.30 到期
4	德庆县朝阳东路 85 号 1 卡	粤 (2022) 德庆县 不动权第 007398 号	32	商业	3	5%	0	2184	26208	6500	有	原租赁合同 2022.08.30 到期
5	德庆县新圩镇市 场口支局商铺	粤 (2022) 德庆县 不动权第 007381 号	40	商业	3	5%	0	1050	12600	3150	有	原租赁合同 2022.09.30 到期

#### 拍卖说明:

- 1、原租户即目前有签订租约的承租人，其享有优先承租权。
- 2、租赁用途为商业的，不得经营明火油烟性质餐饮、易燃、化学危险品及噪音加工业。
- 3、拍卖成交后，由承租人自行办理该标的的所有租赁经营、消防的审批手续，委托人配合申请表格盖章等，由此产生的所有费用与责任全部由承租人承担。
- 4、承租人在不改变标的结构的情况下，可对标的进行改造装修，但装修前需将装修方案报出租方同意，及政府有关部门（须报批项目）批准后，方可进行装修；且必须符合相关安全指标，若因此造成标的损坏由承租方承担相关责任。
- 5、承租人需自行负责租赁标的内的安全保卫工作，必须认真执行安全生产、消防、治安管理等法律、法规，服从出租人的安全、消防检查，对发现的问题，应按相关要求限期改正。如因承租人未执行相关规定而发生的安全生产事故或者侵权损害，承租人应承担相应民事责任并赔偿出租人直接经济损失。
- 6、竞买人资格条件：被列入严重违法失信企业或个人名单（黑名单）的除外。

## 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8月2日17时；
2. 展示时间：2022年8月1日-2022年8月2日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：广东省德庆县。
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8月2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，履约保证金由我司转至委托人；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8月2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8月2日17时前登录中拍平台以竞买人名义完成实名注

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 8 月 2 日 17 时前登录中拍平台以竞买人名义完成实名注册并申请参拍，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](http://paimai.caal23.org.cn)；

(3) 2022 年 8 月 3 日 10:00 网络同时开始 5 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](http://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，买受人不得以各种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转至委托人。

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 7 月 26 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 8 月 2 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 8 月 1 日-2022 年 8 月 2 日（由拍卖人统一安排现场踏勘）或可自行前往标的物查看（需提前预约） 地点：广东省德庆县
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2022 年 8 月 2 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 8 月 2 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实名注册并申请参拍；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 8 月 3 日 10 时 网络拍卖平台：中拍平台 <a href="http://paimai.caal23.org.cn">paimai.caal23.org.cn</a> 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：拍卖佣金和软件服务费。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](http://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](http://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。竞买人应对标的情况 and 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](http://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、本场拍卖会采取顺序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 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 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

# 房地产租赁合同 (范本)

## 合同填写说明

1. 本合同文本适用于确立房地产租赁关系。
2. 本合同条款的解释权属肇庆邮政分公司。
3. 本合同须用墨水笔或签字笔填写，不得涂改，不得漏填。
4. 本合同的订立（出租人、承租人）必须是自然人、法人、其他组织，其中无民事行为能力或限制民事行为能力的自然人必须由其法定代理人代理。
5. 本合同（）内的提示是供填写（）前的空格时参考使用的。
6. 本合同未尽事宜，其他条款经双方议定后，可填入第十八条款空白处，或另行签订补充协议，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，以本合同为准。

## 肇庆邮政分公司房地产租赁合同

**出租人（甲方）：中国邮政集团有限公司广东省怀集县分公司**

**承租方（乙方）：XX**

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 XX 的房地产出租给乙方作 XX（按房屋使用性质填写如办公、营业、仓储等）用途使用，XX（建筑）面积 XX 平方米（房屋基本情况及产权证明材料详见附件）。房屋按现状进行交付。乙方确认在签订本合同前已经充分了解房屋现状。

### 二、甲乙双方的租赁期限、租金（含税）情况如下：

租 赁 期 限	月 租 金 额（币 种： 人 民 币）	合 计
	小 写	
2020 年 X 月 X 日至 2020 年 X 月 X 日	XX	XX
202X 年 X 月 X 日至 202X 年 X 月 X 日	XX	XX
202X 年 X 月 X 日至 202X 年 X 月 X 日	XX	XX
合 计		XX

### 注意

租赁期限不得超过二十年。上述租金 X 含税。

1. 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。

2. 如以上表格不够填写，可另行附纸按上列格式填写。

3. 如未填满，必须注明“以下空白”。

4. 如日后国家房屋租赁相关税率发生变化，甲方有权根据税率变化调整租金。

租金按季(月、季、年)支付，由乙方在当期的第一个月第 十 日前按 银行转帐 付

款方式缴付租金给甲方。

甲方帐户信息：XX

开户名称：XX

开户行：XX

银行帐号：XX

甲方收到款项后需要依法向乙方出具发票。

乙方开票信息为：XX

三、乙方需在合同签订之日向甲方交纳(人民币) XX 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在乙方无违约的情况下，将保证金无息 退回乙方。乙方出现拖  
欠租金或违约应付违约金的情况，甲方有权从保证金中自行抵扣。乙方需在抵扣后 X 日内

补足保证金。逾期不补足的，视为违约。甲方有权解除本合同，没收剩余保证金，收回房屋。

**四、在租赁期内，甲方承担下列责任：**

1. 依合同将房屋及设备（如有）交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的   X  （小于1%）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；

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）  。

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

4. **租赁期内，甲方若因甲方自营业务发展需要提前收回自用的，甲方需提前3个月书面通知乙方，乙方需在甲方通知约定时间内无条件退回房屋。（本条各单位根据自身情况商定）**

**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   X  （小于3%）向甲方支付违约金。如逾期   X  日，甲方有权解除合同，没收保证金，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，没收保证金，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。乙方在此期间发生的财产损失、人员伤亡由乙方自行承担责任，给甲方造成损失的，甲方有权追偿乙方。

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，同时有权要求乙方支付与剩余租赁期限租金总额等值得违约金。由此造成的一切损失，由乙方负责赔偿；同时有权要求乙方支付与剩余租赁期限租金总额等值得违约金。

(2) 必须经业主同意将房屋转租或分租。签订转租合同，重新拟定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；并承担所承租物业管理区域的清洁绿化工作，自有财物自行保管。

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，应事前征得甲方书面同意。

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，甲方根据本公司房产出租管理实施细则要求回复乙方。

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。如有违反，甲方有权解除租赁合同，保证金不予退还。

15. 按时缴纳水电费。乙方需向甲方支付水电押金X元，甲方出具收据给乙方，租赁合同期满或合同解除之日乙方交清水电费后，向甲方归还收据原件后水电押金无息退回给乙方。

16. 租赁期限届满，乙方需按 XX （租赁前状态\现状）交还房屋。

#### 六、违约责任：

1. 任何一方未能履行本合同规定的条款，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或合同提前终止或者解除的，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占有费（相当于月租金金额2倍支付）外，并有权按占用期内占用费总额的X%（小于100%）收取违约金。逾期XX日仍不交还的，视为放弃租赁房内物品所有权，甲方有权自行开锁清理物品收回房屋。清理物品的费用由乙方承担。

3. 租赁期内任何一方无法定或约定的情况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 XX % (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，双方可以解除合同，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。房屋拆迁补偿款归甲方所有，房屋装饰补偿 (如有)，根据装饰的权属进行分配。

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 X 种方式 (只能选择一种，同时选择两种无效) 解决：

1. 向 XX (具体仲裁机构名称) 申请仲裁；

2. 向甲方所在地人民法院起诉。

在协商与诉讼期间，双方均不得采用任何方式威胁对方。

十二、上述房屋在租赁期间，需要交纳的其他税费，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，与本合同具有同等法律效力。

十四、本合同自双方签章且乙方支付保证金之日起生效。



附件一：房屋基本情况表

年 月 日

产权所有人	房屋坐落	产权证号	房屋建筑面积	用途
XX	XX	XX	XX	XX

甲方（签章）：

乙方（签章）：

附件二：房屋设备清单（如无，写：无）

甲方（签章）：

乙方（签章）：

附件三：乙方证件（身份证等复印件）