

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：1宗地产租赁权

委托人：广东信源物业管理有限公司

合同编号：2022280

拍卖会期数：（2022）-浩拍 1725 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

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	8
第四部分	其他拍卖要约和特别声明事项	13
第五部分	拍卖工作日程安排	14
第六部分	踏勘规则	15
第七部分	文件范本	16
第八部分	房屋租赁合同范本	21

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10月20日10时在广州市越秀区站西路37号鸿运大厦9楼会议室举行浩拍第1725期拍卖会，对中山市南区银潭一路1号邮政大楼房地产租赁权进行公开拍卖，标的详细资料请登录我司网站www.hhpm.cn下载本期拍卖会《拍卖文件》。

有意承租者须于2022年10月18日17时前按《拍卖文件》要求提交资格审核文件，符合资格的须按《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）。

标的展示时间：2022年10月17、18日（需在10月16日17时前提前预约）。展示地点：广东省中山市

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

网址：www.hhpm.cn 微信：gdhhpm

广东浩宏拍卖有限公司

2022年10月13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 ²)	出租用途	租赁期(年)	租金递增率	免租期(天)	首年月租金(元)	首年租金(元)	保证金(元)	优先权人
1	中山市南区银潭一路1号邮政大楼	0443753	13969.53	办公	8	每2年3%	60	现场宣布	现场宣布	资格审核通过提供具体金额	

拍卖情况说明

意向客户报名后，须经由业主、信源物业公司和拍卖公司共同审查，审核资格通过后，才予以办理缴纳竞拍保证金等手续。

1、承租人需为：党政机关、事业单位、依照《中华人民共和国公司法》在广东省内注册成立并合法存续且实收资本不低于 1000 万元的独立核算法人公司或分支机构或企业且经营行业必须符合中山市南区政府招商项目。意向承租人应提供营业执照(副本)原件及复印件加盖公章；企业法定代表人本人凭身份证原件，非企业法定代表人凭法人授权书和本人身份证原件以及符合中山市南区政府招商项目的证明材料。提供企业简介、经营情况、经营场所照片或营业执照注册地址照片等资料，及自用的租赁合同复印件等相关证明资料。

2、禁止非办公用途；不得经营酒店、公寓；不得租赁给经营活动损害邮政企业形象的；不得租赁给噪音污染等存在安全隐患的；不得租赁给经营传销、分销等易引发群体事件的；不得租赁给到期后难以清理的行业。

3、竞租人报名时提交诚信中国出具的信用证明。

4、竞租人报名时提交承诺书，承诺：（1）按法律法规要求办妥装修和经营所需的一切行政审批、许可证照等方才装修施工、验收和营业；（2）以营业执照名称签订租赁合同，符合工商等有关部门所规定的经营范围内经营；（3）按时交租；（4）守法经营，按规划用途和招商要求合法、善意地使用租赁物业；（5）承诺若出现违约责任时，股东及其总公司、子公司或分公司等需承担连带责任；（6）按通过出租方审核的装修方案实施，如有变动应事先征得出租方同意；（7）支持业主今后的相关升级改造；（8）参与竞拍提交的一切文件、信息等真实有效，不存在弄虚作假或隐瞒重大事实；（9）其他。

5、按照政府规定，如装修面积超规定的，须取得政府相关主管部门审查、验收合格证明方可投入使用；涉及到结构变更和对大厦主要设备的更改，须征得业主书面同意方可进行；租期内不能将房产进行整体转租，不能擅自转借他人。

6、承租人如需对该房产进行装修及升级改造，须在改造装修前，将改造设计和施工方案报经出租方同意，且经规划、住建、公安、消防等政府相关主管部门按法律法规的规定审查同意后方可按方案实施；经批准的设计和施工方案如有变动，需征得出租方及政府相关部门同意，施工完毕需取得政府相关部门的验收合格证明方可投入使用。承租期间如进行后续装修或内部改造，包括对建筑结构、主要设施、空调系统、消防系统及机电系统等进行重大改动，按前述要求进行审批和验收，且所发生的一切费用（无论申请是否被批准）均由承租人负担。

- 7、场地的日常物业管理需由承租人负责，并做好房屋、设备设施的维护和养护，房屋、设备设施维修、检测等，须按相关规范要求实施，费用由承租人承担。
- 8、禁止在场地内整体加建夹层。
- 9、承租人须对承租场地内带租约的场地租户按原合同履行。
- 10、承租人须承担标的物范围内的消防、治安、防疫等所有安全责任，并按照政府的要求开展经营管理工作，如造成出租方及第三人的损失，由承租人完全承担。
- 11、该房产承租人须守法经营。申办装修和经营所需的一切行政审批、许可证照等须依照国家法律法规的规定向政府有关部门报批，我公司给予配合，报批手续由承租人自行办理并承担费用。我公司对承租人办理相关报批手续的障碍和结果不承担任何责任；
- 12、邮政大楼租赁期限为八年期，租期的起止日期以《房地产租赁合同》为准，租金递增率为每两年递增 3%，免租期为 2 个月。
- 13、租金支付方式：租金按月支付。租金以拍卖结果确定；
- 14、履约保证金及租金支付方式：履约保证金为以合同期末租金单价计算的两个月的租金。
- 15、承租人须承诺对该邮政大楼投入资金进行翻新改造和完善消防设施设备，具体投入方面包括但不限于：
楼地面装饰工程，内、外墙面翻新，吊顶工程，水电工程，消防工程，室外工程，通风空调工程，门窗工程。
- 16、在租赁期内，产生的相关费用（包括但不限于水、电费；煤气费；物业管理费等）均由承租方自行承担，并向有关部门缴纳。
- 17、本项目租赁权拍卖成交后，承租人应在拍卖成交当日与我公司签署《房地产租赁合同》。
- 18、标的物移交及时间：我公司在妥收回房产后，即向新承租人发出书面《关于新租户及时进场接收房产的通知》，新承租人在收到进场通知书当天起计 3 个工作日内，必须办理进场手续完毕。因新承租人原因未能及时进场，第 4 个工作日视为租赁起租时间。进场后 5 个工作日内，新承租人与我公司工作人员携带相关有效证件及《房地产租赁合同》原件，到政府主管部门办理合同备案手续。
- 19、特别约定：（1）承租人需严格按照房产登记用途和规划指标使用，如变更用途或结构，导致无法办理其他所有装修施工、租赁使用及经营的审批手续，其责任及后果由承租人自行承担，与拍卖人、出租人和物业管理人无关；。

20、本次竞拍参与方应当根据相关时间安排，根据自身使用租赁物计划等实际情况，自行对租赁物的物理状况、权利状况以及承租使用（含装修、改造、使用等）所涉及的行政许可审批手续等进行自主调查了解，并基于此作出自主决策，及承担相应的法律后果。

21、合同租赁免租期将均摊在合同起始日后首六个月。

22、其它事项以《房地产租赁合同》为准。

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、意向客户报名后，须经由业主、信源物业公司和拍卖公司共同审查，审核资格通过后，才予以办理缴纳竞拍保证金等手续。

2、承租人需为：党政机关、事业单位、依照《中华人民共和国公司法》在广东省内注册成立并合法存续且实收资本不低于 1000 万元的独立核算法人公司或分支机构或企业且经营行业必须符合中山市南区政府招商项目。意向承租人应提供营业执照(副本)原件及复印件加盖公章；企业法定代表人本人凭身份证原件，非企业法定代表人凭法人授权书和本人身份证原件以及符合中山市南区政府招商项目的证明材料。提供企业简介、经营情况、经营场所照片或营业执照注册地址照片等资料，及自用的租赁合同复印件等相关证明资料。

3、竞租人报名时应提交诚信中国出具的信用证明。

4、竞租人报名时应提交承诺书，承诺：（1）按法律法规要求办妥装修和经营所需的一切行政审批、许可证照等方才装修施工、验收和营业；（2）以营业执照名称签订租赁合同，符合工商等有关部门所规定的经营范围内经营；（3）按时交租；（4）守法经营，按规划用途和招商要求合法、善意地使用租赁物业；（5）承诺若出现违约责任时，股东及其总公司、子公司或分公司等需承担连带责任；（6）按通过出租方审核的装修方案实施，如有变动应事先征得出租方同意；（7）支持业主今后的相关升级改造；（8）参与竞拍提交的一切文件、信息等真实有效，不存在弄虚作假或隐瞒重大事实；（9）其他。

5、无条件遵守拍卖限制性规定；

6、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 10 月 18 日 17 时；

2. 展示时间：2022 年 10 月 17 日-2022 年 10 月 18 日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。

3. 展示地点：广东省中山市。

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（详见标的清单）。

2. 缴纳方式：银行转账

2022 年 10 月 19 日 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期数

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 10 月 18 日 17 时前现场提交或以电子邮件形式向拍卖人提供以下资料（电子邮箱 657324095@qq.com）：

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. 办理地点和截止时间：

现场竞买登记地点：佛山市禅城区华远东路 19 号侨都大厦 10 层

网络登记电子邮箱：657324095@qq.com

竞买登记截止时间：2022 年 10 月 18 日 17 时。

享有优先权的竞买人须于 2022 年 10 月 18 日 17 时前须按以上方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) 本次拍卖采用现场竞价，竞价地点：广州市越秀区站西路 37 号鸿运大厦 9 楼会议室；竞买人须遵循入场时间安排在参拍标的拍卖开始前 20 分钟内方可进入会场。

(3) 拍卖开始时间为 2022 年 10 月 20 日 10 时，拍卖人根据拍卖标的竞买人数量安排拍卖时间和入场时间，竞买人在指定时段内入场参与竞拍（逾期不候）。现场竞价采用增价拍卖方式，竞买人按照拍卖师所报起拍价或下一出价举

牌应价，以最高价为租赁价，最高出价者为承租人。

对于有优先权的竞买人的标的，拍卖时具体操作如下：拍卖师按程序主持现场竞价，最高价出现时，询问优先权人是否接受当前最高价，优先权人表示接受当前最高价且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或表示不接受的，则拍归更高出价者。

(4) 拍卖成交的，买受人须于拍卖结束后当场（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）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 10 月 13 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 10 月 18 日 17 时前； 2. 获取方式：拍卖人网站下载。
3	展示时间及地点	时间：2022 年 10 月 17 日-2022 年 10 月 18 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：广东省中山市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2022 年 10 月 19 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 10 月 18 日 17 时 报名方式： 现场竞买登记（地点：佛山市禅城区华远东路 19 号侨都大厦 10 层） 网络登记（电子邮箱： 657324095@qq.com ）
6	拍卖会举行时间及地点	时间：2022 年 10 月 20 日 10 时 竞价地点：广州市越秀区站西路 37 号鸿运大厦 9 楼会议室 拍卖方式：本次拍卖采用现场竞价。
7	拍卖成交文件签订	时间：拍卖结束后当场签订。 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。 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 文件范本

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

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

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

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

第八部分 房屋（土地模块）租赁合同范本

穗租收 0010 号

穗租备 0010 号

穗租登 0010 号

广州市 房地产租赁合同

广州市国土资源和房屋管理局编印

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. 本合同文本由广州市国土资源和房屋管理局统一印制，翻印件或复印件无效。
3. 本合同条款的解释权属广州市国土资源和房屋管理局。
4. 本合同须用墨水笔或签字表填写，不得涂改，不得漏填。
5. 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。
6. 本合同（）内的提示是供填写（）前的空格时参考使用的。
7. 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，须同时经房地产租赁登记部门办理登记，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。

广州市房地产租赁合同

出租人（甲方）：广东信源物业管理有限公司

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、甲方同意将坐落在_____区_____路_____街（巷、里）_____号_____部位的房地产出租给乙方作_____（按房屋使用性质填写）用途使用，____（使用、建筑）面积_____平方米，其中包括____（自搭、原有）阁楼____（使用、建筑）面积_____/____平方米，分摊共用____（使用、建筑）面积_____/____平方米，另有余地使用面积_____/____平方米。

二、甲乙双方协定的租赁期限、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		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
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

(小于3%)向甲方支付违约金。如果逾期十日,甲方有权解除合同,收回房屋。

2. 严格按房屋使用性质使用房屋。乙方擅自改变房屋用途,甲方可解除合同,收回房屋。

3. 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。

4. 将房屋转租、分租的,适用以下第 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) 同意将房屋转租或分租。必须签订转租合同,重新议定租金和其它合同条款并办理租赁登记手续。

5. 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。

乙方应负的其他修缮责任: 所承租单元室内设施的自行养护和维修。

以下空白

6. 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。

7. 注意防火安全,不得在房屋内非法存放易燃、易爆等危险物品。

8. 租赁期内,乙方需提前解除合同的,应事前征得甲方同意。

9. 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。

10. 在租赁期内必须遵守国家有关计划生育政策。

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_____%（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，需提前一个月告知另一方，另一方有权要求赔偿损失，并有权收取其租赁保证金作为违约金。

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《广州市城市房屋拆迁管理条例》，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胁对方。

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，双方可另行签定补充协议，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《广州市房地产租赁合同》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生效，双方必须到房地产租赁管理机构办理租赁登记备案。

十五、在租赁期内，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、如乙方继续承租房屋，甲乙双方必须重新签订新租赁合同，并到房地产租赁管理机构重新办理租赁登记手续，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：

详见附件二，以下空白。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

_____证件号码：

_____证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

_____证件号码：

_____证件号码：

地址：

地址：

电话：

电话：

立约日期： 年 月 日

附件一

房屋基本情况表

年 月 日

房屋坐落				地 号			
产权所有人				产权证号			
房屋建筑面积				土地使用面积			
使用性质				房屋结构层数			
四至界限	东		南		西		北
附图：							

甲方（签章）：

乙方（签章）：

附件二：

1、乙方须在 年 月 日前将租赁保证金 元交给甲方,即二个月的租金，交给甲方。

2、在合同期满，乙方缴清全部费用、甲乙双方办妥有关手续后，甲方将租赁保证金无息返还给乙方。

若租期未满，乙方因自身原因提前解除租赁合同的,甲方除不退还乙方租赁保证金外，还有权按本合同第六条第 3 点的规定向乙方追讨违约金。

若乙方超过 10 日未支付租金等的，甲方有权单方面解除本合同并收回场地，甲方除不退还乙方租赁保证金外，还有权按本合同第五条第 1 点的规定向乙方追讨违约金。

3、乙方退场时须将甲方开具的相关保证金凭据交回甲方。

4、合同期内乙方提前解除合同，乙方须交回租赁合同原件及剩余合同期限的印花税给甲方。

5、由乙方自行在承租场地安装电表并承担承租场地范围内用电的费用，该用电费用乙方应于每月 10 日前交付给甲方，甲方统一向供电部门缴纳。

6、乙方必须详细了解《用户手册》及《装修手册》的内容，并与大厦管理处签订《租户入住公约》、《防火安全责任书》、《社会治安综合治理责任书》及《装修承诺书》后，方可进场装修。

7、乙方须在收到甲方合同解除的通知后 10 日内将所承租场地内的物品清理干净，否则，甲方可以自行处理承租场地内的物品，由此所造成的一切损失由乙方承担。

8、乙方可以在租赁期满或提前退租时将所承租场地的固定设施按照当时使用状况归还给甲方，但甲方亦有权要求乙方负责将承租场地的消防末端装置、空调设备、固定设施恢复原状（按照附件一的附图恢复玻璃间隔、综合布线等），乙方应按甲方要求履行。

9、乙方在承租的房屋内需要安装或使用超过水、电表容量的任何水电设备，应事前征得甲方同意，由乙方负责到相关部门办理增容手续，甲方协助办理，费用乙方负担，且不能违反房屋的使用性质。

10、合同期内未经甲方书面同意,乙方不得擅自在承租场地组织大规模的外来人员培训、集会，且乙方不得作出影响场地内其他租户的行为，如收到业主或其他租户的投诉超过三次，则视为乙方违约，甲方有权单方面解除本合同，除不退还乙方租赁保证金，还有

权追究乙方的违约责任。

11、乙方进行的二次装修须通过广州消防部门的验收。

12、租赁期届满，甲乙双方租赁关系自然终止，双方租赁关系不因本合同其他任何约定获得延续，乙方须立即将房屋交回甲方。

13、本合同其他条款与附件二上约定的条款存在不一致的，以附件二约定的条款为准。

14、本合同所述的租赁存续期是指合同租赁期内尚未履行的租赁期限。

15、在用途上存在争议的，以甲方解释为准。

16、通知联系

16.1 通知。本合同规定的任何通知或其他通信应以专人递送或挂号邮件、快递邮件送达或传真至下述地址，或通过在中国大陆公开发行的报纸送达：

(a) 出租方：广东信源物业管理有限公司

地址：广州市天河区天河北路 898 号信源大厦 8 楼

传真：020-38183693

(b) 承租方：

地址：

传真：

16.2 收到日。如无相反证据证实任何通知或其他通信并未收到，则下述情况之一被视为适当送达：

(a) 如以专人递送，在递至 15.1 条所述的地址时，由被送达方的人员签收；

(b) 如以挂号邮件或快递邮件递送时，在邮件递送日；

(c) 如以传真传送，在发件方收到收件确认时；

(d) 如以中国大陆公开发行的报纸送达，在报纸登载相应信息日。

16.3 如任何一方更改联系地址，应毫不迟延地立即书面通知对方。

以下空白

房 地 产 租 赁 登 记 证 书

甲方法定代表人（委托代理人）_____与乙方法定代表人（委托代理人）
所签订的_____区_____路_____街（巷、里）_____号
部位房地产的租赁合同经审查符合有关规定，同意登记（备案）。

房屋租赁管理机构：

登 记 人：

登 记 日 期：