

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：1宗房产租赁权

委托人：中国邮政集团有限公司东莞市分公司

合同编号：2022323

拍卖会期数：（2022）-浩拍 1770 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	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	房地产租赁合同范本	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 11 月 30 日 15 时在中拍平台 <https://paimai.caa123.org.cn> 举行（2022）-浩拍 1770 期网络拍卖会，对中国邮政集团有限公司东莞市分公司所有的东莞市莞城区旗峰路 3 号邮政大院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 11 月 30 日 12 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 11 月 30 日 12 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 11 月 28-29 日（需在 11 月 27 日 17 时前提前预约）。展示地点：广东省东莞市

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 李先生

网址：www.hhpm.cn 微信：gdhhpm

广东浩宏拍卖有限公司

2022 年 11 月 16 日

第二部分 拍品简介

(一) 标的清单：

序号	房产名称及地址	出租面积 (m ²)	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	东莞市莞城区旗峰路3号邮政大院	11677.73	证载用途	8	每2年递增5%	6	262748.93	3152987.1	788246.78	无	

拍卖需求说明：

1、租赁范围：广东省东莞市莞城区旗峰路3号邮政大院，大院共3栋楼，分别为主楼、副楼、门楼。①主楼-1-4层产权为中国邮政集团有限公司东莞市分公司，证载面积3708.43 m²，其中1楼铺位约555 m²为我司邮储银行、邮所网点，需要保留，不在出租范围内。主楼5-11层产权为中国邮政速递物流股份有限公司东莞市分公司，证载面积5595.97 m²，由中国邮政速递物流股份有限公司东莞市分公司委托中国邮政集团有限公司东莞市分公司房屋租赁权拍卖、签订租赁合同、收取租金等手续，中标后需按平均单价以相应产权证人分别签订合同。②门楼证载面积967.33 m²，其中1楼铺位为琴行租赁，合同截止2024年6月到期，本次出租将该合同一并转交给中标人，由中标人与琴行租赁人商谈解决合同后续相关事宜。楼顶广告牌不在本次租赁范围。③副楼建筑面积1961 m²，副楼没有房产证，面积为人工测量，或有误差。④总计出租面积合计约11677.73 m²，出租面积以现场实物为准，如与实际有差异，租金不作调整。

2、拍租方式：整体拍租。

3、租赁期限及年递增率：房产的租赁期限为8年，每2年递增5%。

4、租金支付方式：租金按月预付制，于每月10日前支付。计租期内第一个月租金需与保证金一同支付。

5、免租期：6个月，作为承租人进行房屋装修改造使用，自房屋交付之日起算。

6、履约保证金（定金）：3个月租金总额（按首年的月租金计算），于《局房（场地）租赁合同》签订之日起5个工作日内付清。

7、租赁用途：证载用途。非住宅（综合楼），门楼非住宅（办公）。在法律法规允许的经营范围内，但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。

8、标的实物交付时间、标准：场地交付时间以我司实际完成搬迁时间为准。本标的按现状招租以及交付，竞租方应实地查看了解房屋、土地现状。竞租方成功办理竞租报名手续，即视为其对标的现状无异议，并对可能存在的瑕疵表示认可，且承诺可能存在的风险自担。该房产租拍成功后，承租方不得以相关资料载明内容有异议抗辩我司。

9、由承租人自行办理该标的的所有租赁经营、消防、安全等的审批手续，我司给予申请表格盖章等必要的配合，由此产生的所有费用与责任均由承租人自行承担。

10、我司对竞租方进行资格审核，通过我司资格审核的竞租方可参与竞租，竞租方须符合以下任一条件：

(1) 合法存续的独立核算法人公司注册资本在人民币500万元以上。

(2) 竞租方具有良好的财务状况和支付能力,能够按时支付租金(在国家工商总局的“国家企业信用信息公示系统”网站上无不良征信记录)。

(3) 竞租方需提交与报名主体主营相关的运营方案,并征得我司审核通过方可参与此次房产租赁权拍卖(运营方案须于竞租保证金提交前5个工作日提交给予拍卖行及我司审核)。

11、符合要求的竞租方应在公告规定的时间内,向拍卖行足额**交纳拍卖交易保证金人民币 788246.78 元**。拍卖成交后,如买受方(承租方)拒绝签署《成交通知》、《成交确认书》、《局房(场地)租赁合同》及补充协议以及其他相关文件的,我司有权没收其拍卖交易保证金。

12、上述房产拍卖成交后,拍卖机构向承租方收取拍卖佣金 2.75 万元。

13、该房产移交前的水、电、物业管理等费用由我司负责清缴,移交之日起的水、电、物业管理等费用承租方负责承担。

14、房产按现状移交后,由我司提供相关资料给承租方办理房屋租赁登记备案手续,办理房屋租赁登记备案时产生的税费由承租方自行承担。

15、该房产在拍租成功后,承租方未经我司同意,不得擅自改变房屋结构,不能破坏和改动房屋各种现有公共配套设施(包括消防设施,吸排水设施,供电设备等)。

16、该房产在拍租成功后,承租方须在租赁合同签订日起5个工作日内交付装修保证金人民币**30 万元**给我司,承租方须在装修前提供装修方案及消防方案报给我司,经我司书面同意方案后方可进行装修。在装修期间,乙方必须注意安全,并按规划消防、环保、供水、供电等部门的安全要求对其房层进行装修,装修完成后出具第三方房屋安全鉴定合格证,并经消防、环保、供水、供电、质监等有关部门验收合格后方可营业,装修验收合格后,由我司不计利息退还乙方人民币**30 万元**装修保证金。

17、该房产在拍租成功后,承租方自行负责水、电、电梯等设施的报装手续,并承担相应的费用。该房产涉及水、电,电梯的相关费用,由承租方按物业管理部门及相关部门的规定自行承担。

18、承租方须承担租期内房屋安全,维修养护和消防安全责任,须自行向有关部门申办工商、消防、环保、卫生、防疫等各类与经营物业相关的行政许可手续,办理手续及费用由承租方自行办理、承担。在办理证照期间承租方须按本合同约定依时缴交租金。因工商、消防、环保、卫生、防疫等各类与经营物业相关的行政许可证未能审批通过而引起的经济及法律责任由承租方承担。承租方提前解除合同的,房屋租赁保证金不予退回。

19、拍卖成交后,承租人须现场确认《局房(场地)租赁合同》及补充协议,并签名盖公章,按先交租金后使用的原则执行。

20、其他事项以《局房(场地)租赁合同》为准。

(二) 租赁条件:参见第九部分房地产租赁合同(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11月30日12时；
2. 展示时间：2022年11月28日-2022年11月29日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：广东省东莞市。
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=履约保证金（详见标的清单）。
2. 缴纳方式：银行转账

2022年11月30日下午12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11月30日12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11月30日12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 11 月 30 日 12 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；

(3) 2022 年 11 月 30 日 15:00 网络同时开始 1 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 11 月 16 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 11 月 30 日 12 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 11 月 28 日-2022 年 11 月 29 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：广东省东莞市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2022 年 11 月 30 日 12 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 11 月 30 日 12 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 11 月 30 日 15 时 网络拍卖平台：中拍平台 paimai.caa123.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 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 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

8.4 拍卖成交确认书范本

拍 卖 成 交 确 认 书

拍卖人：广东浩宏拍卖有限公司

合同编号：

签订地点：佛山市

买受人：_____

签订时间：____年____月____日

(证件号：_____)

买受人于2022年 月 日在中拍网 paimai.caa123.org.cn 举行的(2022)-浩拍 期拍卖会上,通过中拍平台 paimai.caa123.org.cn 公开竞价成交下列拍卖标的租赁权,依照《中华人民共和国拍卖法》及有关法规的规定,双方签订成交确认书如下:

一、成交的拍卖物:

编号	拍卖标的序号及名称	租赁年限	首年成交价(元)	佣金额(元)	租赁合同总价(元)
1			¥	¥	¥

二、本拍卖成交确认书生效后,买受人即应向拍卖人以转账/刷卡/现金方式支付拍卖物成交金额及佣金。

买受人预交的拍卖保证金¥_____元转作履约保证金,承诺在2022年 月 日17时前付清佣金¥_____元。买受人逾期不付清款项,拍卖人应通知买受人在确定的期限内支付。买受人经通知后仍不能在确定的期限内支付的,则无权要求返还履约保证金。拍卖人经委托人同意对该项成交的拍卖物再行拍卖时,买受人应承担再行拍卖所产生的费用,再行拍卖成交金额低于原拍卖成交金额的,其差价由买受人负责支付。

三、《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》约定缴清相关费用。买受人按照约定履行上述义务后,由委托人书面通知我司不计利息原账户退回;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、本确认书在履行中若发生争议,双方应协商解决,协商不成的,可以向佛山市禅城区人民法院起诉。

五、买受人办理的竞买登记手续及其提供的文件和资料为本确认书的有效组成部分;拍卖人在拍卖前宣布的拍卖规则,与本拍卖成交确认书有不同规定的,以本拍卖成交确认书的规定为准。

七、本拍卖成交确认书自双方签字盖章后生效。(2022)-浩拍____期《拍卖文件》为本成交确认书组成部分,具同等法律效力。

买受人(盖章):

拍卖人(盖章):广东浩宏拍卖有限公司

法定代表人(签字):

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

委托代理人(签字):

电话:

电话:0757-88352727

地址:

地址:佛山市禅城区华远东路19号10楼

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东莞市邮政分公司。
3. 本合同须用墨水笔或签字表填写，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，可填入第十五条款空白处，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。

合同编号：

局房（场地）租赁合同

甲方名称：中国邮政集团有限公司东莞市分公司

乙方名称：

签订地点：东莞市

局房（场地）租赁合同

出租方：中国邮政集团有限公司东莞市分公司（以下称为甲方）

法定代表人/负责人：刘锦南

地址：广东省东莞市南城街道三元路6号

统一社会信用代码：9144190071225069XQ

承租方：_____（以下称为乙方）

法定代表人/负责人：_____

地址：_____

统一社会信用代码：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方租赁甲方房屋事宜订立本合同，以兹共同遵守执行。

第一条 租赁物状况

1.1 租赁物位置及面积

甲方将所有权属于自己及中国邮政速递物流股份有限公司东莞市分公司的所有权属于自己的座落于东莞市莞城区旗峰路3号邮政大院面积_____平方米（以实物为准，如有差异不作调整）出租给乙方，乙方确认租赁物已通水通电及具备消防设施，乙方确认对租赁物的现状、性质、用途等情况已充分了解，愿意租赁，并按土地及其地上建筑现状接收。

1.2 租赁物用途：

楼栋	证载用途
主楼	非住宅（综合楼）
副楼	/
门楼	非住宅（办公）

1.3 若租赁房屋用途涉及证照办理或经营审批/许可的，乙方须在使用或经营、开业前办妥有效的营业执照及相关证照并提供全部证照复印件给甲方。因没有按规定办理或无法办理相关证照、证照不全被相关部门查处的，一切费用及后果由乙方承担，甲方可单方解除合同，不承担相应违约责任。

1.4 乙方应严格按照租赁物用途【在法律法规允许的经营范围内，且不得经营易燃、易爆、化学、危险品、环境污染、噪音加工业】合法经营。乙方擅自改变租赁房屋使用用途的，甲方有权解除本合同，没收租赁保证金，收回租赁房屋。

第二条 租赁期限

租赁期限：8年，免租期6个月，到期后双方无异议，乙方在同等条件下可优先续签。具体开始期限以甲方实际完成搬迁并交付的时间为准，届时可以另签补充协议明确合同起止时间。免租期内，乙方无需向甲方支付租金，但仍需承担租赁房产的其他费用。乙方知悉，免租期是甲方基于乙方整个租赁期限给乙方的优惠，无论何种原因，如乙方实际租赁的期限未达到合同约定的租赁期限的，则双方确认，取消本条所述的全部免租期之约定，双方按乙方实际使用及/或占用该租赁房产时间（包括免租期限）计算租金。

第三条 租金及费用支付

3.1 租金标准：租赁期内，甲、乙双方同意第1-2年月租金为人民币元（大写：_____元整，不含物业管理费及其他费用）。租金由双方协商订立，不得基于任何原因作调整，甲、乙双方应各自承担市场同类物业租金上升或下调的风险。租金每二年递增5%，租金标准详见下表：

计租期	租金期数 (月)	月租金 (元)	年租金 (元)

3.2 租金结算方式：租金按月预付制，每月结算一次，乙方应在当月的10

日前（节假日顺延）将当月租金预付予甲方。付款方式为：转帐付款。开户行：中国工商银行股份有限公司东莞南城支行，银行帐号：2010021119024918937，名称：中国邮政集团有限公司东莞市分公司。水电费、物业费等其他费用每月由乙方自行结清。

3.3 乙方应按时交纳租金。如乙方违约，乙方每逾期一日，应按拖欠租金总额的3‰按日向甲方支付违约金。

3.4 其他费用：除租赁税由甲方承担外，其他因租赁行为和使用租赁物所发生税和费（包括但不限于建筑物主体性质及用途的变更、水费、电费、卫生费、治安管理等全部费用）均由乙方承担，并由乙方自行向相关部门缴纳。

3.5 租赁保证金：合同签订后5个工作日内乙方向甲方支付3个月租金数额作为租赁保证金_____元（大写：_____元整），且同时预付计租期内第一个月租金，甲方开具收款收据给乙方。如乙方逾期支付租赁保证金，甲方有权单方解除合同。保证金不计利息，合同期满后，如乙方无违约，甲方将保证金不计利息退回给乙方，乙方将收款收据退回给甲方；乙方不得要求甲方将租赁保证金用于抵扣租金及其他税费，如乙方在合同期限内拖欠租金或其他违约事宜造成甲方损失的，甲方有权从保证金中扣除乙方所拖欠租金或赔偿损失的费用，剩余的保证金在合同解除或终止后由甲方退回乙方，保证金不足以支付的，乙方应另行赔偿。保证金被扣除后，乙方应将收款收据退回给甲方。

第四条 租赁物交付与返还

4.1 租赁物交付

4.1.1 场地交付时间以甲方实际完成搬迁时间为准。

4.1.2 甲乙双方交付/接收该房屋时，应当签署一份交接凭据，交接凭据应当载明交接日期及该房屋之状况；交接凭据一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务立即完成。交接凭证一式四份，甲乙双方各执两份。

4.1.3 因不可归责于甲方的原因，乙方没有在约定的交付日与甲方办理完成该房屋的交接手续，则乙方应被视为在该交付日内办理完成了该房屋的交接手续，该日仍视为实际交付日，甲方有权要求乙方自该日起支付在正常交付情况下

乙方应当支付的所有费用，包括但不限于租金、其他费用等。

4.1.4 因不可归责于甲方的原因，乙方超过交付日 30 天后仍未办理交接手续，则甲方有权终止本合同，没收租赁保证金，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。

4.1.5 租赁范围内供水、供电、中央空调、电梯等设备以现状交付，移交时双方共同对设备数量、状态、行数等予以确认；如消防、供电、电梯等涉及安全监管的项目由乙方按照有关法律法规取得运行许可后方可投入使用。租赁期内，如本条所述设备乙方无法维修需退运停用的须交由甲方处置，新增替换退运设备的支出由乙方承担，替换设备后续处置参照合同 4.2 条执行。

4.2 租赁物返还

4.2.1 乙方应当在合同终止之日（包括但不限于租赁期满乙方不再续租或合同提前解除）起 3 日内向甲方交还该房屋。

4.2.2 如乙方不配合交还房屋的，甲方有权采用停水、停电、限制车辆出入、诉诸法律等方式收回房屋，合同期内乙方所铺设地砖、天花板、电源线、卫生间设施、空调槽、管道设施、水管、排污伸缩闸等固定设施归甲方所有，乙方不得拆除。乙方必须在合同期满或合同解除、终止后 3 日内将应属乙方所有的可移动财产搬走并将物业完好交还给甲方，期限届满视为建筑物内没有属于乙方财产或乙方放弃财产权，甲方有权自行处置，将物业另行出租给第三人，乙方不得以建筑物内尚有财产未搬走为由向甲方主张财产权利或赔偿请求。

4.2.3 乙方交还房屋时，除甲、乙双方确认乙方可移动搬走的设备外，其他如供水、供电、中央空调、电梯等设备均应处于能正常运行的状态。设备如有损坏，乙方应在交还房屋时一并修复或者照价赔偿，乙方不予以修复的，甲方有权自行修复，所需费用由乙方承担，甲方有权在租赁保证金中优先扣除，不足部分由乙方另行承担。

4.2.4 如果该房屋交还时之状况不符合前项 4.2.1、4.2.2、4.2.3 条规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得该物业之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。

4.2.5 在符合前项规定的房屋可以返还的情形下，甲乙双方应当签署一份交还凭据，交还凭据一经签署，乙方交还该房屋的义务立即完成。

4.2.6 乙方逾期交还房屋，每天应按照合同最后一个月日租金的2倍向甲方支付场地占用费，直至乙方交还该房屋或甲方依照本合同第4.2.2条的规定收回该物业。

4.2.7 乙方负责清除垃圾、拆除无用的招牌及临时建筑物等，否则，甲方自行清理之费用由乙方承担，且甲方有权动用乙方租赁保证金作为清理之费用，租赁保证金不足以完成清理工作的，乙方还必须对不足部分承担赔偿责任，且甲方保留通过法律手段追究赔偿责任。

4.2.8 合同期满或解除后，甲方有权就租赁物装修装饰部分对乙方提出恢复原状或维持现状的要求。对于甲方要求乙方维持现状的装修装饰部分，乙方不得做任何改动，甲方也不做任何补偿；对于甲方要求乙方恢复原状的装修装饰部分，乙方须在合同期满或解除前予以恢复。否则，甲方有权就乙方擅自改动或未做恢复的部分要求乙方赔偿。

第五条 租赁物维护及装修

5.1 甲方将租赁物交付乙方，租赁物风险自本合同生效之日起转移给乙方。如房屋在租赁期内主体结构出现安全隐患，乙方书面通知甲方，甲方予以维修。除此之外，乙方必须负责该物业所有设施的常规维护（包括但不限于门窗、水电设施设备、中央空调、电梯、排水设施设备、室内装修小修和养护等等），维护费用由乙方承担。因乙方延误维修而造成甲方或第三方遭受损失的，乙方负责因此引发的全部损失与赔偿；若因乙方原因（含不配合政府行业管理及甲方安全整改意见）造成安全事故或其它问题，并导致甲方、第三方等遭受损失的，一切责任由乙方承担。

5.2 如乙方在租赁期间内需增、减、拆、改建筑物和安装户外广告设施，事先须征得甲方及相关批准部门书面同意或许可方可动工，而且乙方必须对户外广告设施的安装进行定期的日常维护，所需费用由乙方承担。因乙方装修及户外广告设施导致第三人人身损害等一切安全责任，由乙方负责赔偿，与甲方无关。退

租时，除另有约定外，乙方应按甲方要求恢复租赁物原状或向甲方交纳恢复工程所需费用。

5.3 在本合同有效期内，甲方在不改变标的建筑物主要结构和影响安全的前提下，需要对租赁物所在楼体进行拆、改、建的，应及时告知乙方；乙方需对标的建筑物进行装修的，应在相关批准部门书面同意或许可的前提下，并且不违反以下约定：1、不得改变或损坏所在建筑主体结构及现有设备设施；2、不得影响店面通道及消防需要，3、在征得甲方书面同意并提交该方案至甲方备案后，方可对建筑物进行装修改造。若在装修改造期间对建筑物或周边设施造成损坏的，责任由乙方承担。租赁期内如建筑物需荷载改造或设备增容（如电梯改造、排污改造、用水用电设备增容等）的，一切改造和维护费用由乙方承担，且在租赁期内乙方所增添包括但不限于水、电、临时建筑物等固定设施，在租赁期结束后无偿将移交给甲方，不得私自拆除。

5.4 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行隔离，须事先向甲方提交隔离设计方案，并经甲方书面同意，如有必要，同时须向政府有关部门申报同意。如隔离方案可能对公用部分及相邻用户产生影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改，隔离费用由乙方承担。

5.5 乙方须在租赁合同签订日起5个工作日内交付装修保证金人民币30万元给甲方，乙方须在装修前提供装修方案及消防方案报给甲方，经甲方书面同意方案后方可进行装修。在免租期间，乙方必须注意安全，并按规划消防、环保、供水、供电等部门的安全要求对其房层进行装修，装修完成后出具第三方房屋安全鉴定合格证，并经消防、环保、供水、供电、质监等有关部门验收合格后方可营业，装修验收合格后，由甲方不计利息退还乙方人民币30万元装修保证金。

第六条 租赁物安全责任

6.1 乙方必须严格遵守甲方和有关部门的规定，做好租赁物的消防（消防方面必须符合国家的有关安全标准）、防盗、防损害等安全保卫和安全生产工作，并对租赁房屋的安全保卫和安全生产负责，乙方应与甲方订立《租赁安全责任书》（详见附件）。乙方因使用设备、用电不当或失火造成房屋及其附属设施损坏的，

乙方应负责承担全部责任并赔偿甲方损失。

6.2 租赁期间乙方需自行办理须自行向有关部门申办工商、消防、环保、卫生、防疫等各类与经营物业相关的行政许可手续,由此产生的所有费用及责任均由乙方承担。在办理证照期间承租方须按本合同约定依时缴交租金。因工商、消防、环保、卫生、防疫等各类与经营物业相关的行政许证未能审批通过而引起的经济及法律责任由乙方承担。乙方提前解除合约的,房屋租赁保证金不予退回。

6.3 甲方有权定期或不定期对乙方在租赁物的经营使用情况及安全情况进行检查,乙方必须无条件配合,而且乙方必须接受国家安全生产与环保管理部门、甲方安全检查人员及物业管理人员的安全检查、监督,服从并执行上述部门、人员的安全整改意见,如果乙方不予以配合时,甲方有权单方面强制终止合同,并没收租赁保证金,所造成的一切后果由乙方承担。

第七条 租赁物转租与分租

7.1 在不影响甲方权益的前提下,经甲方书面同意,乙方可将标的建筑物进行转租,但乙方自用面积不得低于总承租面积的 20%,且转租期限不得超过乙方剩余租赁期限。

7.2 乙方将租赁物转租的,须与次承租方订立转租合同,并将订立的合同报甲方备案。对于转租的部分,乙方仍应向甲方承担本合同责任,甲方也有权要求次承租方就本合同的各项条款,和乙方一起连带共同向甲方承担本合同责任。

第八条 保险

8.1 乙方应当于房屋交付完成后的 15 日内为该房屋可能遇到的风险购买保险,该等保险的责任期间从甲方交付房屋之日起至本合同所述的租赁期限届满之日止,该等险种至少须包括该物业内财产一切险及第三者责任险。

8.2 乙方如需装修房屋应当为该房屋在装修期间可能遇到的风险购买保险,该等保险的险种至少须包括装修工程一切险和第三者责任险,保险责任期间为开始装修之日起至装修完成之日止。

8.3 如因乙方原因,发生涉及甲方损失的保险事故,乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失;如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲

方的损失，则差额部分由乙方赔偿给甲方。

8.4 若乙方未按上述规定购买保险并由此导致甲方损失的，则乙方须赔偿甲方因此遭受的一切损失，且甲方有权单方解除合同，乙方因此造成的损失由乙方自行承担。

第九条 经营风险

9.1 租赁物业相关信息甲方事前已经充分向乙方披露，乙方已充分了解并同意承担因此产生的任何责任。乙方在经营使用租赁物业过程中，因租赁物业的土地功能、房屋功能及相关权属证件（如不动产权证、建设工程规划许可证、各类资质验收证明文件）等条件对其运营使用产生的影响，由乙方自行协调处理解决，甲方给予必要的协助。乙方或乙方指定的使用人在经营使用前，必须按法律法规及相关规定的要求办理齐全相应的证件、执照等所有合法手续。对此，乙方不得以本条款所述情况作为合同争议事由。乙方以该理由争议合同效力的，则无权要求甲方返还已经支付的租金、租赁保证金和基础设施建设、维护费。

9.2 合同期内，乙方一切经营的税金、水电费、工人工资及工商、卫生（含污水处理费）、环保、治安、消防、电梯（如有）日常维护以及年审等费用均由乙方负责支付。乙方经营所发生的债权债务、经营费用以及一切所造成的损失均由乙方自行承担，与甲方无关。

9.3 乙方同意，如乙方发生拖欠国家税费、工人工资待遇或工伤赔偿事故，且乙方无故拖延、拒绝处理或逃避处理，导致甲方租赁物业被查封、员工上访或发生群体性事件，视为乙方授权甲方采取包括但不限于变卖乙方机器设备、产品、原材料及其他财产等措施的权利，以尽量平息事态恶化，甲方可自行根据事态发展酌情妥善处理，无需征求乙方意见。无论事后结果如何，乙方对甲方当时的应急处理措施应无条件服从，并不得追究甲方任何责任。如发生上述情况，视为乙方严重违约，甲方有权提前解除本合同，收回租赁物业，乙方还必须承担所有社会责任。

9.4 乙方保证在经营期间所发生的债务自行及时清付，无论何种原因导致甲方遭受乙方债权人追索措施（方式包括但不限于口头、书面、诉讼、仲裁、查封、

扣押、执行等），乙方在接到甲方通知后应立即清偿债务。如乙方在甲方通知期内仍无法清偿债务的，甲方有权立即终止本协议并不退还保证金；无论协议是否终止，因上述原因导致甲方遭受损失的（损失包括但不限于催告公告费、诉讼费用、仲裁费用、保全费、担保费、执行费、律师费、差旅费及其他法律文书如确定先由甲方承担的责任等），乙方还应全额赔偿和返还。

第十条 合同解除和期满

10.1 乙方有下列情形之一的，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同，收回租赁物业，没收租赁保证金，并追究乙方违约责任，造成甲方损失的，乙方还必须赔偿甲方因此遭受之全部损失：

10.1.1 乙方擅自将租赁物整体转租、转让或转借的；

10.1.2 乙方在租赁物业内开展除租赁用途外的其他经营活动的；

10.1.3 乙方利用租赁物业进行违反法律、法规的非法活动，损害甲方利益或公共利益的；

10.1.4 乙方拖欠租金及水费、电费等其他税、费累计超过 15 日的；

10.1.5 擅自更改租赁物原状及主体结构的；

10.1.6 未按消防部门的有关规定落实消防安全措施的。

10.2 甲、乙双方如需提前终止合同，必须提前 3 个月以书面形式通知对方并经双方协商一致。

第十一条 通知

11.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。一方改变地址应通知其它方，如不通知仍以原地址为送达地点，由此产生的后果由未通知方承担。

甲方： 中国邮政集团有限公司东莞市分公司

地址： 东莞市南城区三元路 6 号

联系人： 苏佩海 联系电话： 0769-22333755

电子邮箱： 393214020@qq.com 邮编： 523000

乙方：_____

地址：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

电子邮箱：_____ \ _____ 邮编： 523000 _____

11.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄或快递的方式，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，中国邮政出具的挂号投送收据或快递公司签收寄送凭条，将作为有效证明。

11.3 如双方发生纠纷诉诸法院，法院按前述双方确认的通信方式送达相关法律文书材料的，也视为有效送达。

第十二条 违约责任

12.1 合同期内，一方违反本合同条款即为违约。市场大环境下行、同地段同类型物业租金下调不成为乙方应承担违约责任的免责条款，对此乙方接受并确认。

12.2 乙方逾期支付租金等相关费用的，每日按照应付未付费用的千分之一向甲方支付违约金。乙方逾期交纳租金超过5日的，甲方有权采取停水、停电等措施，直至乙方交纳租金为止，逾期交租的违约金仍应计算。乙方逾期超过15日不交租金的，视为乙方毁约，甲方有权解除合同，收回租赁物业，保证金不退还，并有权追收乙方所欠租金及其他费用。

12.3 在租赁期内，除本合同另有约定外，不论基于何种原因甲、乙双方任何一方不得单方面提出终止或解除合同，乙方不得以市场经济环境不景气、同地段同类型物业租金下调等为由要求甲方下调租金。甲、乙双方任何一方以任何理由单方面终止或解除合同的，均属违约，则违约方应向对方支付本合同月租金(以终止合同时的租金为准)6倍数额的违约金，违约方应在终止合同之日一次性支付给对方。

12.4 甲方因乙方违约导致向乙方主张法律责任而引起的所有费用和开支(即合理维权费用，包括但不限于律师费、诉讼费、担保费、保全费、执行费、

公证费、鉴定费、差旅费等），及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。本条款所指费用和开支，和乙方应当承担的其他违约责任并列存在，不予以调整，乙方对此予以确认和认可。

12.5 在租赁期内，如政府、有关部门根据相关规定需要收回土地使用权，甲方需提前终止本合同的，甲方应提前 30 日通知乙方，甲方不承担违约责任，将保证金不计利息退回给乙方，政府补偿金则按照相关法律法规规定，划归双方各自领取的部分，甲方对乙方在该土地上的建筑物及财产不承担赔偿责任。

第十三条 放弃权利

乙方了解当乙方发生违约而甲方又接受租金时，不能视为甲方放弃追究违约的权利，如甲方放弃本合同条款规定的任何权利，只能以甲方书面承诺（承诺必须以加盖甲方公章为准，仅有人员签字不作为承诺凭证）形式做出，乙方缴付租金或其它款项，如有不足额的情况，即使甲方接受不足额的款项，亦不得视为甲方同意乙方减额缴付，不影响甲方追索不足部分的租金或欠款的权利，更不影响其按本合同或法律规定采取其它措施的权利。

第十四条 争议解决方式

14.1 本合同的订立、效力、变更、履行、解除和争议的解决及解释均适用中华人民共和国之法律法规。

14.2 本合同在履行过程中如发生争议，甲、乙双方应及时协商解决。协商不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 附则

15.1 本合同如有未尽事宜，甲、乙双方可签订补充条款或订立补充协议，补充协议与合同具有同等法律效力。

15.2 本合同附件是本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

15.3 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自双方签字盖章之日起生效。

附件：租赁安全责任书

（以下为签署栏，无合同正文）

甲方：中国邮政集团有限公司

乙方：

东莞市分公司

（盖章）

（盖章）

负责人或委托代理人：

负责人或委托代理人：

签订日期：2022 年__月__日

附件：

租赁安全责任书

甲方：中国邮政集团有限公司东莞市分公司

乙方：

根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《广东邮政安全生产管理规定》、《机关、团体、企事业单位消防安全管理规定》（公安部 61 号文）以及有关物业管理等法律法规，为加强邮政房屋租赁安全管理，促进安全管理规范化，进一步落实安全管理责任，防止火灾、盗窃等相关事故和案件的发生，保障企业财产和人身安全，按照“谁使用谁负责”的原则，特制定本《安全责任书》。

一、甲方责任

1、及时将政府管理部门和邮政上级主管部门的有关安全管理规定、信息传达乙方。

2、对乙方的承租物业的安全工作进行监督、检查、指导。

3、配合乙方的安全管理工作。

二、乙方责任

（一）贯彻执行政府有关安全保卫、消防安全生产等法律法规和物业安全管

理规章制度，制定租赁物业的消防安全、治安保卫和其他安全保障制度，以及突发事件应急预案。

（二）转租管理

1、乙方必须与次承租方签订安全协议。

2、审核次承租方资料，确保次承租方是具备安全生产条件的单位和相应资质的个人，同时将客户资料报甲方备案。

（三）具体责任

1、乙方要自觉接受甲方的管理，落实安全防火工作；

2、乙方法定代表人为第一安全责任人，应高度重视消防安全，对消防安全工作负有全部责任、并制定相关措施，确保消防安全，坚持与日常经营管理同安排、同检查、同落实；

3、乙方应安排人员在每天下班前做好检查安全，做到断水、断电、关窗锁门等事宜；

4、各种用电设备、仪器必须保持正常运转，严禁超负荷运行，严禁设备、仪器带病作业；

5、安装和修理用电设备、仪器时，应由电工或专业人员进行操作并认真检验。室内电路不准变动，因工作必须变动时，要经甲方批准；

6、未经甲方允许，不准违规使用超负荷的大功率电器，不准违规私改电力线路，以防火灾；

7、承租单位不得超过原设计装表容量和擅自增加用电；对临时有特殊要求的，须报甲方批准，在有一定防范措施的情况下，方可使用；

8、未经甲方书面同意，乙方禁止使用和存放易燃易爆及其它危险品；

9、承租单位应根据自身实际情况配备足够的消防器材、应急照明灯和安全疏散标志等，消防器材要安置在指定地点，不准随意移动或作其它使用，不准在消防器材附近堆放任何物品，并指定专人管理，定期检修更换，确保消防器材和设备处于良好状态；

10、加强对重点防火部位（如电源周边、供电线路等）、防火商品（化纤布

料、易燃、易爆、化学品等)的防火管理,应特别关注供电线路老化问题,超过服务期限的,应及时更换,确保商品及人身安全。

11、禁止在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火。

12、承租单位要组织员工了解并掌握消防器材的性能及使用方法;坚持进行消防安全教育,定期对员工进行防火、灭火及逃生自救常识教育,增强防火意识;

13、改造、装修,凡涉及变动原用电、用水线路及管道,或新安装线路的,应事先向甲方申请,并提供改造、装修的线路布置图,以备日后检查、维修;建筑构件、建筑材料和装修、装饰材料的防火性能必须符合国家标准;没有国家标准的,必须符合行业标准。人员密集场所室内装修、装饰,应当按照消防技术标准的要求,使用不燃、难燃材料。

14、凡违反本规定而引起火灾或其它事故,由肇事单位负责人或肇事人负全部刑事责任及经济损失,造成甲方房屋及其它财产损失的,由肇事人负责赔偿;对拒不配合甲方及消防主管部门工作的,甲方有权提前解除双方所签订的房屋租赁合同。

三、根据实际需要,甲方将有权对本《安全责任书》做进一步修改或补充。

四、此责任书一式肆份,甲方执叁份,乙方执壹份。

甲方: 中国邮政集团有限公司

乙方:

东莞市分公司

(盖章)

(盖章)

负责人或委托代理人:

负责人或委托代理人:

签订日期: 2022 年 ___ 月 ___ 日