

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：一宗物业租赁权拍卖项目

委托人：中国邮政集团有限公司东莞市分公司

合同编号：2023233

拍卖会期数：（2023）-浩拍 2171 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：0757-82301541 传真：0757-82306257

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

受委托,定于2023年9月8日10时在中拍平台<https://paimai.caal23.org.cn>举行(2023)-浩拍2171期网络拍卖会,对中国邮政集团有限公司广东省东莞市分公司所有的一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》。

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. 拟拍卖租赁权的房产,限制带污染性质的行业,例如:饮食经营行业、摩托车维修经营行业等,竞买人须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。

有意承租者务必在参加拍卖前仔细阅读并向拍卖人了解有关违约行为的界定和处理方式,清楚拍卖要约并对自身行为负责。

二、报名及竞买资格确认手续

有意承租者须在2023年9月7日17时前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2023年9月7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,按规定上传有效身份证明文件和保证金转帐凭证等资料。注:参拍人、缴款人及承租人身份信息必须保持一致。

享有优先权的竞买人须于2023年9月7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,按规定须上传优先权证明文件;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。

三、标的展示

时间:2023年9月4、5日(需在9月4日17时前提前预约)。

展示地点:广东省东莞市标的所在地

四、详细拍卖约定详见竞买须知和租赁合同范本。咨询电话:0757-82301541 刘小姐。

广东浩宏拍卖有限公司

2023年8月25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	租赁期限	年递增率	免租期 (月)	首年租金起 拍价 (元)	竞买保证金 (元)	优先权 人	备注
1	东莞市长安镇锦厦振安东路 431 号	2065.00	旅业、办 公、商铺	2023.9.15- 2031.9.14	每三年 递增 8%	3 个月	817200.00	205000.00	无	

标的 1 特别说明:

1. 承租人须为中华人民共和国境内注册的企业法人, 近两年(2021-2022)连续盈利(提供审计报告或税务系统导出的财务报表等证明材料)。
2. 如承租人经营旅业的, 营业执照上的经营范围需包含“住宿、客房酒店预定、旅游接待服务”等与旅业相关的经营范围。
3. 承诺在租赁物业当地邮政储蓄银行开立一般结算户并用作定期缴纳租金; 承诺在同等条件优先选择邮政速递为快递合作方。

(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：2023年9月7日17时；
2. 展示时间：2023年9月4、5日（需在9月4日17时前提前预约）。
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

2023年9月7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）；《房地产租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，并在签署完成后按《房地产租赁合同》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《房地产租赁合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《房地产租赁合同》有关违约责任条款执行。

四、竞买资格确认

1. 竞买人须在2023年9月7日17时前在中拍平台实名注册并点击【报名】参拍，按提示上传有效身份证明等：

(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2023年9月7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2023年9月7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，按规定须上传优先权证明文件；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) 2023年9月8日10:00网络同时开始各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) 《房地产租赁合同》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《房地产租赁合同》、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《房地产租赁合同》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《房地产租赁合同》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《房地产租赁合同》约定期限完成交接工作，逾期的视为违约并按照《房地产租赁合同》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《房地产租赁合同》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，《房地产租赁合同》统一由委托方与买受人约定时间签署，相关费用按《房地产租赁合同》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《房地产租赁合同》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	2023 年 8 月 25 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 2023 年 9 月 7 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：2023 年 9 月 4、5 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	2023 年 9 月 7 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：2023 年 9 月 7 日 17 时前 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：2023 年 9 月 8 日 10 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》等
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《房地产租赁合同》所约定的时间向产权单位付清相关款项。
9	《房地产租赁合同》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“（2023）-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：2023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）

2023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“（2023）-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 2023 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 2023 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）

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

买受人需于 2023 年 月 日 17 时前付清如下拍卖佣金（到账为准）

序号	款项名称	金额（元）	收款账户
1	拍卖佣金		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
2	拍卖平台 软件服务费	成交价的 0.15%	按中拍平台规则支付

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：0757-82306257

签订日期：2023 年 月 日

第九部分 房地产租赁合同范本

合同编号：

房地产租赁合同

租赁物地点：_____

出租方名称：中国邮政集团有限公司东莞市分公司

承租方名称：_____

签订地点：_____

类物业租金上升或下调的风险。如涉及到免费装修期，乙方无须支付免费装修期内物业的租金，但于此期间发生的水、电等其他费用以及施工产生的其他责任全部由乙方承担。

(二) 租金按____(月、季、年) 结算，由乙方在每____(月、季、年) 的第 5 日前按 银行转帐 付款方式缴付租金给甲方。

(三) 甲方向乙方提供() 用于租金结算：1、国税通用机打发票；2、增值税普通发票；3、增值税专用发票；4、其他

甲方收款账户信息：

开户名称：_____

开户银行：_____

行 号：_____

账 号：_____

(四) 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、治安管理费、房产税和土地使用税等全部费用)均由乙方承担，并由乙方自行向相关部门缴纳。若由甲方向水、电等相关部门代付上述费用(水费：____元/吨，电费：____元/度，其他：____)则乙方在收到甲方的收费通知后 5 天内付清；如逾期 5 日未能付清的，属严重违约，甲方有权单方解除本合同，乙方在收到甲方解除合同通知之日起 10 日内将房屋交还甲方。

(五) 乙方需向甲方交纳(人民币)_____元保证金(保证金应不少于最高月租金的 2 倍)。甲方应在租赁期满或解除合同之日且乙方无违约情形、扣除相关应扣费用后，凭乙方提供的保证金收据将保证金无息退回乙方。乙方不得要求甲方将租赁保证金用于抵销抵扣租金及其他税费，如乙方在合同期限内拖欠租金、其他违约事宜或造成了甲方的损失的，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，剩余的保证金由甲方退回乙方，保证金不足以支付的，乙方应另行赔偿。

第三条 租赁物交付与返还

(一) 租赁物交付

1. 甲方应于____年__月__日前与乙方办理完房屋的交接手续。

2. 甲乙双方交付房屋时，应当签署一份交接凭据(详见附件 1)，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，则甲乙双方的交付义务立即完成。

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。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。

(二) 租赁物返还

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。交还房屋时，甲乙双方应当签署一份房屋交还凭据（详见附件 1），交还凭据一经签署，乙方交还该房屋的义务立即完成。

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、起诉至人民法院等方式收回房屋，合同期内乙方装修租赁物附合的部分无偿归甲方所有，乙方不得拆除。因乙方拆除造成租赁物损毁的，由乙方进行修复或者照价赔偿。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房屋完好交还给甲方，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，将房屋另行出租给第三人，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，并且甲方清理房屋产生的费用由乙方承担。

3. 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三条第（二）项的规定收回该物业。

第四条 租赁物维护及装修

（一）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，乙方应第一时间书面通知甲方，由甲方予以维修，乙方未及时通知甲方维修所造成的损失由乙方承担。除此之外，乙方必须负责该物业所有设施的常规维护（包括门窗、水电设施设备、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。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。

（二）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。

第五条 租赁物安全责任

（一）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，乙方应于甲方订立《消防安全责任书》（详见附件2）。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。

（二）自房屋移交使用之日起，乙方对接管的房屋资产及其物业场地负有安全使用管理的全责。严禁使用房屋从事违法经营、无证经营或者经营易燃、易爆、剧毒、腐蚀性和放射性等危险品，否则由此导致的人身、财产损害由乙方承担全部责任，并且甲方有权单方解除合同。

（三）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。在办理证照期间乙方须按本合同约定依时缴纳租金。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，经济及法律责任由乙方承担。乙方提前解除合同的，房屋租赁保证金不予退回。

第六条 租赁物转租与分租

（一）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。

（二）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。

第七条 保险

（一）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租赁期满之日止，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。

（二）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。

(三) 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。

(四) 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。

第八条 合同解除和期满

(一) 乙方有下列情形之一的, 视为乙方严重违约, 甲方有权立即单方解除合同, 收回租赁物业, 没收租赁保证金, 并追究乙方违约给甲方造成的损失:

1. 乙方擅自将租赁物整体转租、转让或转借的;
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;
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;
4. 乙方拖欠租金及水费、电费等其他税、费累计超过 15 日的;
5. 擅自更改租赁物原状及主体结构的;
6. 未按消防部门的有关规定落实消防安全措施的。

(二) 甲、乙双方如需提前终止合同, 必须提前 2 个月以书面形式通知对方并经双方协商一致。

(三) 乙方如在合同期满后不再续约, 应至少提前 2 个月通知甲方, 双方协商善后事宜。如乙方未履行提前 2 个月通知甲方的义务, 视为乙方违约, 甲方有权没收乙方租赁保证金。

(四) 乙方应在合同解除或终止之日起 5 日内将营业执照等的注册地址迁移出租赁物业, 否则乙方应每日按照合同最后一个月日租金的 2 倍向甲方支付占用费, 直至乙方将相关注册地址迁移出租赁物业为止。

第九条 通知

(一) 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: 【 】

地址: 【 】

联系人: 【 】

电子邮箱: 【 】

联系电话: 【 】

邮编: 【 】

乙方：【 】

地址：【 】

联系人：【 】

联系电话：【 】

电子邮箱：【 】

邮编：【 】

(二) 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。

(三) 如双方发生纠纷诉诸法院或仲裁机构的，法院或相关仲裁机构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。

第十条 违约责任

(一) 合同期内，一方违反本合同条款即为违约。

(二) 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 5 日的，甲方有权采取停水、停电等措施，由此造成的一切损失由乙方自行承担，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 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。

(三) 在租赁期内，除法定原因或本合同另有约定外，甲、乙双方任何一方不得单方面提出终止或解除合同。甲、乙双方任何一方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) 2 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。

(四) 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。

(五) 在租赁期内，如政府、有关部门根据相关规定需要征收征用租赁物的，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。

第十一条 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）为准，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。

第十二条 争议解决方式

（一）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。

（二）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。

第十三条 附则

（一）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，以本合同为准。其补充协议经双方签章与本合同具有同等法律效力。

（二）乙方确认同意放弃购买该物业的优先权。

（三）本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份。各份具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

第十四条 双方约定其他事项

附件:1. 房屋基本情况及交接清单
2. 消防安全责任书

（以下为签署栏，无合同正文）

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人/负责人：

法定代表人/负责人：

委托代理人：

委托代理人：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件 1:

房屋基本情况及交接清单

房屋详细地址:

序号	交接项目	状况/规格/型号	数量/读数	进场前状况
房屋设施类				
1	卷闸门	扇		良好
2				
3	/	/	/	/
4	/	/	/	/
费用类				
1	电表	/		良好
2	水表	/		良好
承租方声明: 承租方已自行到上述租赁物业现场进行了勘察, 已充分知悉、了解租赁物业现状(含《建设工程规划许可证》、《不动产权证》等的办理情况)及租赁物业存在的瑕疵(瑕疵包括但不限于以上勘察情况), 及其对租赁经营可能产生的后果(同意自愿承担相应后果), 同意按照上述租赁物业现状进行承租, 并保证不以租赁物业现状及上述瑕疵问题为由, 向出租方提出租赁合同无效、解除、违约、索偿等任何主张。				
进 场 时	出租方交接人: (签名盖章)		承租方交接人: (签名盖章)	
	日期: 年 月 日		日期: 年 月 日	
退 场 时	房屋设施及费用结算情况:			

	出租方交接人： (签名盖章)	承租方交接人： (签名盖章)
	日期： 年 月 日	日期： 年 月 日

附件 2:

消防安全责任书

出租方（甲方）：中国邮政集团有限公司东莞市分公司

承租方（乙方）：_____

依照《中华人民共和国消防法》、《广东省消防管理办法》等法律规定，为保障各承租人的合法权益，确保承租人、客户的人身和财产安全，甲、乙双方签订消防安全责任如下：

一、甲方消防安全职责：

- 1、向乙方传达政府相关主管部门及甲方上级主管部门的指示及规定。
- 2、提供良好的在公共区域内（不包含各承租单元内）消防安全设备，加强消防安全巡视工作。

3、甲方在必要时，经事先通知，可对乙方的承租单元进行消防安全检查。如发现乙方的承租单元内存有不安全隐患，有权及时督促乙方进行整改。在任何时候，如遇火灾等紧急情况，甲方有权不经通知而进入乙方承租单元内进行灭火，且不承担因灭火过程中应急处置而对乙方所造成的损失。

二、乙方消防安全责任：

1、认真执行《中华人民共和国消防法》、《广东省消防管理办法》和其他消防法规，按照国家消防法规规定及当地政府消防要求，并根据承租单元经营性质、生产规模、生产设备、生产生活人员及场地空间等实际情况需要，负责在承租单元区按照消防安全标准配置足够的消防设施，做好使用与维护工作。

2、负责建立健全承租单元的消防安全制度和措施，制定消防安全岗位责任制，落实承租单元消防责任，重点部位要确定专人进行管理。向甲方提供紧急联系电话和联系人，以备发生紧急情况下使用。

3、自觉接受甲方的消防安全检查，并积极主动落实整改。

4、负责组织乙方雇员进行消防安全宣传教育培训。

5、在下班前负责切断承租单元内的电源。商业经营场所使用电加热设备应事先征得甲方同意，并设专人负责管理。在办公用途的屋内禁止使用电炉、电熨斗等电加热设备。室内的电线和电器设备必须按用电安全的规定设置，使用的电气产品要符合国家安全标准，不得乱拉乱接电线，严禁超负荷用电，预防用电引发的火灾安全事项。

6、负责制定和贯彻落实承租单元区的消防安全应急处置预案，并组织承租单元区人员实施演练，积极参加承租区所在物业管理组织的消防演习。

7、保护好承租单元内的消防设备、设施，并协助甲方保护好公共场所的消防设备、设施。按照国家有关消防技术规范，设置、配备消防设施和器材，消防器材应当设置在明显和便于取用的地点，周围不准堆放物品和杂物，保持公共通道畅通。

8、承租单元内不允许留人住宿，如有特殊需要，应事先向甲方申报。

9、严禁携带易燃、易爆、剧毒、腐蚀性和放射性等危险品进入承租物业场地。

10、举行大型活动及宣传，应事先向甲方备案并到有关政府相关部门办理相关手续后方可进行。

11、乙方未按照约定依法履行消防安全责任的，导致人员人身、财产受到损害的，乙方须依法承担相应的赔偿责任。

三、其他：

1、此责任书经双方签字盖章后生效，甲、乙双方租赁合同终止，此责任书自动解除。

2、此责任书的未尽事宜或因国家、本省及本市有关法规发生变更，甲、乙双方可共同协商修改责任内容。

出租方（甲方）：中国邮政集团有限公司东莞市分公司

法定代表人或其授权代表（签名）： _____

时间： _____ 年 ____ 月 ____ 日

承租方（乙方）： _____

法定代表人或其授权代表（签名）： _____

时间： _____ 年 ____ 月 ____ 日