

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：1宗房地产租赁权

委托人：中国邮政集团有限公司罗定市分公司

合同编号：2023366

拍卖会期数：（2023）-浩拍 2294 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	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	19

第一部分 拍卖公告

租赁权网络拍卖公告

受委托，定于 2023 年 11 月 17 日 10 时在中拍平台 <https://paimai.caal23.org.cn> 举行（2023）-浩拍 2294 期网络拍卖会，对中国邮政集团有限公司广东省罗定市分公司所有的 1 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. 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 11 月 16 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 11 月 16 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 11 月 16 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 11 月 15 日、11 月 16 日（需在 11 月 14 日 17 时前提前预约）。

展示地点：广东省罗定市标的所在地

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 魏先生。

广东浩宏拍卖有限公司

2023 年 11 月 10 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	首年月租金 (元)	首年租金 (元)	保证金 (元)	免租期 (月)	优先权人
1	罗定市太平镇太平圩下横街 23 号	粤 (2020) 罗定市 不动产权第 0012796 号	313	商铺	2	/	2890.00	34680.00	3000.00	/	有

拍卖说明:

- 1、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。
- 2、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。
- 3、成交后竞买保证金转为履约保证金,签订租赁合同后转至委托方作租赁保证金.租赁保证金应不少于首年3个月租金总和,不足需补齐给委托方。

(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：2023年11月16日17时；
2. 展示时间：2023年11月15日-2023年11月16日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：广东省罗定市。
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11月16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2023年11月16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2023年11月16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 11 月 16 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；

(3) 2023 年 11 月 17 日 10:00 网络开始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	2023 年 11 月 10 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 11 月 16 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 11 月 15 日-2023 年 11 月 16 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：广东省罗定市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2023 年 11 月 16 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 11 月 16 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：2023 年 11 月 17 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。 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“（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	待结算	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：0757-82301541

签订日期：2023 年 月 日

第九部分 房屋租赁合同范本

房屋租赁合同
(出租, 2023 年版)

合同编号:



出租人（以下简称甲方）：_____

法定代表人/负责人：_____

统一社会信用代码：_____

住所：_____

承租人（以下简称乙方）：_____

法定代表人/负责人（限于法人或其他经济组织）：_____

统一社会信用代码（限于法人或其他经济组织）：_____

公民身份证号码（限于自然人）：_____

住所：_____

根据《中华人民共和国民法典》等有关规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋租赁事宜达成如下协议，以兹共同遵守。

第一条 房屋基本情况

（一）房屋座落于_____市_____路_____号_____，
建筑面积为_____m²。

（二）甲方持有房屋产权证房屋买卖合同其他房屋来源证明，租赁房屋房屋产权证号码为_____或房屋来源证明文件_____。

（三）房屋现有各项附属物品、设备设施有_____（详见附件1设备设施交接清单）。

第二条 租赁房屋的用途

乙方租赁该房屋的用途为_____。

在租赁期限内，未事前征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门批准，乙方不得擅自改变租赁房屋约定用途。

第三条 租赁期限

（一）租赁期限为_____年，即自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

（二）租赁期满，甲方有权收回房屋，乙方应按照原状返还房屋及附属物品、设备设施。乙方如要求续租，应在租赁期满前_____天以书面形式告知甲方，经双方协商另行签订新的租赁合同；乙方未按约定提出续租或者双方未能在合同期满

前____天就续租达成新的协议的，视为乙方放弃续租的权利，甲方有权另行招租。

第四条 租金

租金按以下第____种方式计算。

(一) 固定租金方式

甲方自本合同规定的起租日开始收取租金。租金标准为人民币____元/日/平方米，除特别说明外，本合同中每月一律按 30.42 日计算。租金合计为每月人民币(小写)____元(大写:____)，租金总计为人民币(小写)____元(大写:____)。

(二) 递增租金方式

甲方自本合同规定的起租日开始收取租金。租赁期间第____年至第____年租金标准为人民币____元/日/平方米，合计为每月人民币(小写)____元(大写:____)，此后自第____年起每____年租金标准增加____%，除特别说明外，本合同中每月一律按 30.42 日计算。租赁期间第____年至第____年租金合计为每月人民币(小写)____元(大写:____)；第____年至第____年租金合计为每月人民币(小写)____元(大写:____)；第____年至第____年租金合计为每月人民币____元(大写:____)。

第五条 租金支付方式与时间

(一) 租金按以下第____种方式支付。

1. 月预付制；
2. 季度预付制；
3. 半年预付制；
4. 年预付制。

(二) 首期租金为____年____月____日至____年____月____日之租金人民币(小写)____元(大写:____)，乙方应于签订本合同后的____日内，将上述款项付至甲方。第二期租金为____年____月____日至____年____月____日之租金人民币____元(大写:____)，从第二期租金开始，乙方应于上一期租金到期之日前____日内向甲方支付下一期租金。

(三) 乙方通过银行转账方式向甲方支付租金。

金补足。逾期仍未补足的,甲方为避免损失的扩大有权采取甲方认为适当的措施,直至解除合同。

(三)本合同租期届满,乙方履行完毕本合同各项条款及付清全部应缴纳的款项,且办妥以租赁房屋为注册地址的工商注销或变更手续后,甲方将在30日内将保证金无息退还乙方。

(四)如租金在租赁期限内有所增加,乙方应在接到甲方书面通知后10日内将保证金补足。在租赁期内的任何时间,保证金均应相等于当时三个月的租金之和。

(五)双方就续租达成协议的,则上述保证金继续作为履约保证金的等额部分使用。双方续签的租赁合同中,履约保证金的具体金额,由双方在续签的租赁合同中约定。

第八条 租赁房屋的交付

(一)甲方预定于____年__月__日(下称“交付日”)将租赁房屋交付乙方使用。如实际交付租赁房屋日期晚于交付日,则本合同中所述的起租日、租赁期限及租期届满日相应顺延。

(二)项目内现有的水、电、气、供暖、通讯、道路、排污等设施随房屋、场地一并移交乙方使用,移交的设施设备以交接清单为准。经移交的设施设备由乙方无偿使用,乙方不需用的设施设备经甲方确认后由乙方负责处理。双方在《设施设备交接清单》(见本合同附件1)上交验签字盖章并移交房门钥匙及_____后视为交付完成。在办理租赁房屋的交接手续之前,乙方应付清所有应支付的款项,否则甲方有权拒绝将租赁房屋及附属设施设备交付给乙方。

(三)若乙方未能在交付日办理租赁房屋的交接手续,则租赁房屋仍视为已由甲方于交付日按照本合同规定的条件交付给了乙方,并且甲方有权按照本合同的规定收取租金、物业管理费及其他各项费用。若乙方在交付日起超过30日仍未办理租赁房屋的交接手续,则甲方有权出书面通知乙方以终止本合同,乙方之前缴纳的保证金将作为违约金归甲方所有。

第九条 装修、维修

(一)装修

1. 如果乙方计划对租赁房屋进行装修,应至少提前一周向甲方提交装修施工方案(包括但不限于施工图纸、施工单位及人员的情况等),经甲方书面同意,并取得政府相关部门(如消防等)对施工图纸的书面审批同意意见后方可进行施工。在施工结束后,经甲方验收确认符合甲方审核同意的施工方案。本条款的工程费用及对乙方增设附加的室内装修、设备等的一切费用,不论其账单上的户名及名义如何,均应由乙方负担。

2. 乙方装修施工须保持房屋建筑主体结构的安全,如装修施工影响建筑主体结构安全的,由乙方负责修复,造成甲方或第三人损失的,由乙方负责赔偿。甲方在乙方装修中有权对房屋结构的完好进行质检和验收。

(二) 维修

1. 甲方负责对租赁房屋主体结构及其附属设施进行安全维护,费用由甲方承担,但乙方使用不当造成的维修费用由乙方自行承担。

2. 乙方负责对租赁房屋、附属设施及装修改造部分、增设设备设施的日常维护维修,并承担相应费用。

3. 因乙方原因造成租赁房屋(包括但不限于主体结构、外内立面、甲方提供的设施设备)任何损坏的,乙方应及时通知甲方。甲方可自行安排修复或要求乙方负责维修,由此产生的费用均由乙方承担。

第十条 进入房屋和/或场地

(一) 甲方的从业人员因维修、检查、安装等需进入乙方所租房屋和/或场地时,应预先通知乙方。如发生紧急情况,甲方来不及预先通知时,无论乙方有无值守人员,均可直接进入房屋和/或场地处理紧急情况。上述情况发生时,乙方须协助甲方采取应急措施。

(二) 若双方未签署续租合同,甲方可在本合同租赁期满前 90 日内,提前一日通知乙方的情况下,在一般工作时间陪同新租户参观乙方承租的房屋和/或场地,乙方不得反对,并应向甲方提供协助。

第十一条 甲方权利和义务

(一) 甲方拥有租赁房屋的合法所有权或管理使用权,保证出租行为的合法性和有效性,在约定的期限内按时向乙方交付租赁房屋及附属设施设备,确保租赁房屋可供乙方正常使用。

(二) 享有收取租金、保证金及其他费用的权利，监督租赁房屋的安全和正常使用。

(三) 租赁区域建筑物的广告发布权归甲方享有，乙方租赁项目后，如需要在租赁区域内及外墙区域任意位置发布广告，须将详细的广告发布方案报送甲方并征得甲方的书面同意，每年向甲方另行交纳广告位租金_____元，并承担广告违法或者侵权造成的一切经济法律责任。

(四) 按照合同的约定或法律的规定在合同终止、解除等情形发生时收回租赁房屋的权利。

(五) 提供现有状况下的水、电、燃气、供暖、通讯、道路、排污等设施供乙方装修与经营使用。

(六) 配合乙方办理项目装修工程施工审批和营业执照等经营所需手续，所发生费用由乙方负责。

第十二条 乙方权利和义务

(一) 按时足额向甲方缴付租金、保证金及其他各项费用。

(二) 依照合同约定合法使用租赁房屋，遵守法律法规，自行负责租赁房屋内的安全、消防事宜，服从甲方的安全、消防管理，不得在租赁物业及附属设施内存放易燃、易爆、有毒等危险物品以及进行任何违法或者损害公共利益的活动；如乙方引发安全事故或造成自身或他人人身伤害和财产损失的，一切经济和法律费用由乙方承担。

(三) 自付费用对租赁房屋及附属设备设施进行日常维护和维修，保证建筑物及所附属设施设备完好。

(四) 负责办理营业执照等经营所需一切手续并承担相应费用，在租赁期内，依法合规经营。

(五) 不得将属于甲方的租赁房屋及附属物品、设备设施转让、转租给第三人或以之作为抵押等担保；也不得将本合同赋予乙方的权利转让给他人或以之作为质押等担保。

(六) 不得以任何方式破坏租赁房屋的外观及整体形象，不得在租赁房屋外部发布任何经营性广告。

(七) 乙方是否属于中小企业：是 否。若是，甲方依据《保障中小企业款项支付条例》以及有关法律法规的规定，协助配合乙方维护其合法权益。

第十三条 违约责任

(一) 乙方逾期交纳租金和其他应付款项，每逾期一日，则应按逾期金额的千分之五向甲方交纳逾期付款违约金，直至乙方付清所有拖欠款项的本金及逾期付款违约金。

(二) 乙方在装修、使用租赁房屋或经营管理中发生安全事故，造成甲方或第三方人身伤害或财产损失的，应承担一切经济和法律責任。

(三) 租赁期间，乙方有以下行为之一的，视为严重违约，甲方有权终止合同，收回该房屋，并没收履约保证金或者相当于解除前三个月租金之和（以高者为准）作为违约金，不予退还；如违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止：

1. 未经甲方书面同意，将房屋转租或部分转租、转借给他人使用的。
2. 未经甲方书面同意对租赁物业进行装修改造，或者在经营使用中损坏房屋结构，或严重损坏房屋及附属设施的。
3. 改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋进行违法活动的。
4. 未按本合同约定交纳或补足租金、保证金或本合同规定应付的其它款项，逾期达_____日以上的。
5. 不承担本合同约定维修义务，或损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
6. 乙方在租赁房屋内的物品被执法单位合法查封或扣押，导致乙方不能正常经营或其他有损甲方利益的。

(四) 若乙方破产或进行清算（合并或重组导致的清算除外），甲方有权终止合同，收回该房屋，并没收履约保证金作为违约金。

(五) 合同终止后，乙方逾期未搬迁的，甲方有权按照本合同终止前一个月租金标准的双倍向乙方收取场地占用使用费；逾期 15 日以上，甲方有权没收乙方已交纳保证金。

(六) 因乙方违约应支付的违约金不足以弥补甲方损失的，或因乙方原因导致甲方承担损失赔偿责任、被监管处罚，甲方有权从履约保证金中直接扣除相应

金额或由乙方另行向甲方支付，甲方损失包括但不限于补偿第三方损失以及因处理事故产生的合理费用、律师费、诉讼费、保全费、执行费等。

第十四条 不可抗力

（一）本合同规定的不可抗力，仅包括租赁房屋所在地发生的地震、洪水、台风等自然灾害和非因甲方或乙方原因而发生的火灾、爆炸以及战争、恐怖事件、社会动乱和法律、行政法规的变化以及政府征收、征用。

（二）本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同的义务时，应在不可抗力发生之日起的7日内通知本合同的相对方，并在不可抗力发生之日起的15日内向相对方提供由相关部门出具的不可抗力证明。

（三）如发生不可抗力，以至于任何一方的合同义务因这种事件的发生而无法履行，此种合同义务在不可抗力持续期间应予中止，履行期限按上述中止时间自动延长，双方均不承担违约责任。但是，在一方迟延履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

（四）租赁房屋因不可抗力严重损坏导致乙方无法继续正常使用的，双方应当就是否继续履行本合同进行协商。如在不可抗力事件发生后14日内乙方仍无法继续使用，双方也无法达成一致意见的，则任何一方均有权终止本合同。本合同因此而终止的，双方互不承担违约责任。

第十五条 合同的解除和终止

（一）任何一方单方面提前解除合同，应提前2个月通知对方，双方按照实际使用天数结算租金，剩余预交租金返还乙方，提出解除方应按解除前___个月的租金向对方支付违约金。

（二）本合同履行完毕或提前终止的，乙方应在租期届满或本合同提前终止当日或按甲方规定的期限交还租赁房屋。乙方未按本合同约定条件交还租赁房屋时，甲方有权要求乙方立即搬出，乙方拒不搬出的，视为放弃租赁房屋内的一切装饰、家具、物品等财产的所有权，甲方有权以任何方式处置。同时，甲方有权向乙方追讨因清理、处置前述物品所产生的费用，并扣除部分或全部保证金作为乙方未及时交还租赁房屋的赔偿金。

（三）乙方交还租赁房屋时，应确保其处于良好状态，如有损坏（自然损耗除外），甲方有权要求乙方进行修复或负责赔偿。

(四) 租赁期满后或提前解除合同的, 对于乙方装饰装修, 按照以下方式处理: 依附于房屋的装修归甲方所有, 乙方负责恢复原状, 乙方承担恢复工程实际发生的费用。

(五) 租赁房屋因城市建设需要被依法列入征收范围的, 征收所得各项补偿金归甲方所有, 乙方应在接到甲方书面通知后 15 日内无条件搬迁, 合同自动终止。

(六) 在合同终止的情况下, 若乙方尚未缴清租金及其他应缴费用或尚未就其违约行为给甲方造成的损失予以充分赔偿, 未经甲方的书面同意, 乙方不得将属于乙方的设备、物品及其他财产搬出, 直至乙方缴清有关费用或者对甲方进行充分赔偿。

第十六条 反商业贿赂

双方应当严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》以及国家主管部门关于禁止商业贿赂的有关规定, 杜绝商业贿赂和其他不正当竞争行为, 任何一方不得为对方相关人员提供合同约定之外的任何利益。在本合同履行过程中, 乙方不得签订虚假合同 (包括但不限于补充协议和订单)、虚开发票或其他财务凭证、协助虚列成本费用套取资金、进行商业贿赂或类似违法违规不当行为。一经发现此类行为, 甲方有权: (1) 解除部分或全部合同 (包括合同项下订单), 并要求乙方赔偿全部损失; (2) 将乙方纳入甲方供应商“黑名单”统一管理, 视其不当行为对邮政企业权益的损害程度, 对乙方实施全面业务禁入措施, 在一定年限内或者永久不得参与甲方及其各级机构的招投标等经济业务往来。

第十七条 争议解决

双方因本合同发生纠纷时, 应协商解决。协商不成时, 任何一方均可依法向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉; 在裁决生效前, 双方应继续履行本合同项下的义务。

第十八条 附则

(一) 本合同自双方法定代表人/负责人或者授权代表签字, 加盖双方单位公章或者合同专用章之日起生效。

(二) 本合同签订后, 由乙方根据政府管理部门的规定, 负责办理该房屋租赁登记备案, 甲方予以协助。办理备案发生的费用由乙方承担。

(三) 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(四) 本合同一式_____份，由甲方和乙方各执_____份，具有同等法律效力。

附件：1. 设施设备交接清单

2. 乙方营业执照副本复印件（限于乙方为法人或其他经济组织的情形）

3. 居民身份证复印件（限于乙方为自然人的情形）

4. 租赁房屋安全管理责任承诺书

5. ……

（以下无正文）

(本页无正文，为本合同签章页)

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法定代表人/负责人:

法定代表人/负责人:

授权代表(签字):

授权代表(签字):

日期: ____年____月____日

日期: ____年____月____日