

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潮州市分公司

合同编号：2023424

拍卖会期数：（2023）-浩拍 2359 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	13
第四部分	其他拍卖要约和特别声明事项	17
第五部分	拍卖工作日程安排	18
第六部分	踏勘规则	19
第七部分	网络拍卖规则	20
第八部分	文件范本	22
第九部分	房地产租赁合同范本	27

第一部分 拍卖公告

租赁权网络拍卖公告

受委托，定于 2023 年 12 月 25 日 10 时在中拍平台 <https://paimai.caal23.org.cn> 举行（2023）-浩拍 2359 期网络拍卖会，对中国邮政集团有限公司潮州市分公司所有的 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详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 12 月 22 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 12 月 22 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 12 月 22 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 12 月 21 日、22 日（需在 10 月 20 日 17 时前提前预约）。

展示地点：广东省潮州市标的所在地

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 12 月 15 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 (天)	首年月租金起拍价 (元/月)	首年租金起拍价 (元)	竞买保证金 (元)	优先权人	备注
1	潮州市潮安区庵埠镇潮汕公路与亨利北路交界处中国邮政集团有限公司潮州市庵埠支局首层北向第 4—9 号铺面、首层大院内及第二至九层房屋	3549.84	/	8 年	每年递增 2%	6 个月 (其中 3 个月是办证免租期, 3 个月是装修免租期)	49932.00	599184.00	149796.00	有	
<p>说明:</p> <p>1、原租户即目前有签订租约的承租人, 其享有优先承租权。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>											

(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12月22日17时；
2. 展示时间：2023年12月21日-22日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：广东省潮州市。
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12月22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12月22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12月22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12月22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12月25日10:00网络同时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 12 月 15 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 12 月 22 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 12 月 21 日-22 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：广东省潮州市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2023 年 12 月 22 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 12 月 22 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 12 月 25 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》
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	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 房地产租赁合同范本

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：_____

联系人：_____

电 话：_____

传 真：_____

电子信箱：_____

QQ：_____

邮政编码：_____

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：_____

联系人：_____

电 话：_____

传 真：_____

电子信箱：_____

QQ：_____

邮政编码：_____

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_____省_____市_____路_____号，建筑面积为_____m²，使用面积为_____m²。

（二）房屋现有各项附属物品、设备设施详见附件1设备设施交接清单。

第二条 租赁期限

（一）租赁期限为____（□年□月□日），即自____年____月____日起至

____年____月____日止。

(二) 租赁期届满前, 如乙方拟继续租赁, 须提前____个月向甲方提出书面申请; 如甲方继续出租, 乙方应按照甲方出租方式参与相应流程, 在同等条件下, 乙方有优先承租权。

第三条 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, 且影响本合同约定的起租日、租金支付日及租期届满日, 相关日期相应顺延。

(二) 租赁房屋现有设施设备一并移交乙方使用, 双方在附件1《设施设备交接清单》上交验签字盖章并移交____房门钥匙及____后视为交付完成。

(三) 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。

(四) 若乙方未能在交付日办理租赁房屋的交接手续, 则租赁房屋仍视为甲方已于交付日交付, 并且乙方应按照本合同的规定支付租金和费用。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, 则甲方有权书面通知乙方终止本合同, 乙方交纳的保证金将作为违约金归甲方所有。

第四条 租金支付

(一) 租金由乙方方向甲方支付, 为: 预付制; 后付制。

(二) 租金及支付时间为:

项目	租赁期限	每支付周期金额 (含税)	每支付周期金额 (不含税)	单位 (人民币)	税率	支付时间	备注
				元(元/_)			
租金	年 月 日至 年 月 日					日前	
租金	年 月 日至 年 月 日					日前	
.....	年 月 日至 年 月 日					日前	
广告位租金 (有租金则 填写)	年 月 日至 年 月 日					日前	

租金总计金额	年 月 日至 年 月 日	含税（小写）		不含税（小写）	
		含税（大写）		不含税（大写）	

合同纳税义务发生时若国家增值税税率发生调整，不含税价款不变，增值税和合同含税价款根据国家税率变动相应调整。

（三）乙方通过银行转账方式向甲方支付租金。

甲方银行账户信息为：

开户名称：_____

开户银行：_____

行 号：_____

账 号：_____

纳税人识别号：_____

（四）甲方应当向乙方开具符合乙方要求的增值税专用发票增值税普通发票财务收据（开票项目：_____）。

乙方开票信息为：

开户名称：_____

纳税人识别号：_____

地 址：_____

电 话：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

（五）双方的通信地址、通信方式和联系人、上述账户信息等发生变化的，应提前 10 日书面通知对方。

第五条 租赁期间相关费用及税金

（一）甲方承担：与房屋和土地产权有关的税费。如发生政府有关部门征收本合同中未列出由乙方承担的费用，由双方协商确定承担主体。

（二）乙方承担：与经营或使用有关的税费，并承担租赁房屋以下费用（请填写序号）_____：①水②电③气④暖⑤电话⑥宽带⑦有线电视⑧物

业费⑨卫生费⑩消防费⑪其他费用_____等。支付方式为：_____。

以上费用按照国家或者地方政府规定的标准收取；电费、水费可由甲方设置分表，单独计量。设置电表、水表的费用由甲方乙方承担。

如因乙方欠付上述相关费用导致相关公共事业部门中断或停止对租赁房屋提供公用事业服务的，因此给甲方及第三方造成经济损失的，由乙方予以赔偿。

第六条 履约保证金（保函）

（一）乙方不晚于本合同订立之日起___日，采用以下第____种方式提供履约保证金，作为乙方履行本合同项下义务的保证。

1. 向甲方一次性缴付人民币_____万元履约保证金；

2. 在甲方指定的银行开立履约保证账户，出具额度为_____万元见索即付的履约保函。

（二）合同履行期间，乙方依照本合同应当承担违约责任或者赔偿责任的，甲方可以直接扣留部分/全部保证金或者向银行发出书面指令从保证金账户中划扣资金以抵付因乙方违约行为给甲方造成的损失和为此支付的合理费用，保证金不足以弥补损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

（三）发生上述情形后，保证金或者保证金账户金额不足的，乙方应当在接到甲方书面通知之日起7日内补足；违反前述约定的，每逾期1日，乙方按照保证金总额1%向甲方支付违约金；逾期超过30日的，甲方有权解除合同，并保留向乙方索赔的权利。

（四）本合同有效期满终止或解除（非因乙方过错）后，在乙方完全履行本合同各项义务的情形下，双方不再签订合同且乙方办妥以租赁房屋为注册地址的工商注销或变更手续的，甲方将剩余保证金退还给乙方（不计利息）或者书面通知银行同意撤销保证金账户。

（五）双方就续租达成协议的，则上述保证金可以抵减支付新签订协议项下的履约保证金。

第七条 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、外装修、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，否则由乙方负责修复，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，甲方的质检和验收并不免除乙方前述责任。

3. 租赁房屋增设设施设备（含水、电、燃、消防、通信、宽带网、电视、保安、防盗、电梯、空调及排污系统等），其购置、安装、更新、维护、维修、接驳、更改、迁移或水电增容等应事先报甲方备案，乙方负责办理相关审批手续和承担全部费用，甲方予以协助。

4. 工程全部施工完毕后，乙方应及时报请甲方以及公安消防、环保、卫生等政府相关部门审验，取得相关合格证书后方可使用。

（二）维修

1. 甲方负责对租赁房屋主体结构（包括梁、板、柱、墙钢筋混凝土结构）进行安全维护，费用由甲方承担。

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（包括维修渗漏、更换配件等），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。

第八条 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）本合同租赁期满前 180 日内，甲方可在提前一日通知乙方的情况下，

陪同新租户参观租赁房屋，乙方不得反对，并应向甲方提供协助。

第九条 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，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。

（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，按本合同第四条约定向甲方另行交纳广告位租金，并承担广告违法或者侵权造成的一切经济法律责任。双方也可另行签订合同。

（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）乙方不履行合同义务时，甲方可采取停止供应水、电、气或锁门等措施督促乙方履行义务。

第十条 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）乙方在租赁期间内，是承租房屋（包括相邻公共区域）的实际使用人和实际管理人，应当遵守法律法规，负责租赁房屋的安全、消防事宜，服从甲方的安全、消防管理，不得在租赁房屋及附属设施、相邻公共区域存放易燃、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；如乙方原因导致安全事故（包括但不限于高空抛物，水电燃气事故，人员摔倒、高坠等）或造成任何人身伤害、财产损失的，一切经济和法律由乙方承担。

（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) 不得以任何方式改变租赁房屋的外观及整体形象，经甲方同意的广告展示除外。

(七) 本合同签订后，乙方新设经营主体使用房屋的，甲、乙双方与乙方新设经营主体应当签署三方租赁合同，乙方与其新设经营主体承担连带责任，否则甲方有权单方终止本合同。

(八) 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。

第十一条 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，按逾期金额的万分之五向甲方交纳违约金。

(二) 乙方有以下行为之一的，视为严重违约，甲方有权经书面通知后终止合同，收回该房屋，并没收履约保证金作为违约金（本条不影响乙方按合同其他条款支付违约金）；如违约金不足弥补甲方损失，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房屋进行装修改造，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. 利用房屋进行违法活动的。
4. 未按约定交纳或补足租金或其它应付款项，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。

(三) 合同终止后，乙方逾期未搬迁或未按期完成工商注销或变更手续的，甲方有权按照本合同终止前一个月的日租金标准的三倍每日向乙方收取违约金；逾期 15 日以上，甲方有权另行没收保证金。

(四) 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或预交租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。

第十二条 合同解除和终止

(一) 任何一方单方面提前解除合同, 应至少提前 3 个月通知对方, 双方按照实际使用月数(不满一月按一月计算) 结算租金, 提出解除方应按解除前 2 个月的租金标准向对方支付违约金。

(二) 本合同履行期届满或提前终止的, 乙方应在终止当日或按甲方规定的期限交还租赁房屋, 清除完毕广告、标识, 并承担未清理期间的全部安全责任。乙方未按约定交还租赁房屋时, 甲方有权要求乙方立即搬离, 乙方拒不搬离的, 视为放弃对租赁房屋添置的装饰、家具、物品、广告、标识等的所有权, 甲方有权以任何方式处置, 并向乙方追偿因清理产生的费用。

(三) 乙方交还租赁房屋时, 应确保其处于良好状态(自然损耗除外), 如有损坏, 乙方负责修复或赔偿。

(四) 租赁期满后或提前解除合同的, 对于乙方增设的装修装饰和政府部门批准建设的建筑物、消防设施设备、电梯、空调和排污系统、布设的网线等, 处理方式为:

甲方有权根据实际情况确定由乙方恢复原状或者不恢复原状。要求恢复原状的, 乙方应承担相应费用, 若拆除对房屋有损坏, 乙方承担赔偿责任; 不要求恢复原状的, 无偿归甲方所有, 需要办理过户手续的, 乙方应配合办理过户手续。

(五) 租赁房屋因城市建设需要被依法列入征收范围的, 征收所得土地(建筑) 各项补偿金归甲方所有; 与乙方装修、经营有关的补偿由乙方申请, 归乙方所有。甲方发出书面通知后合同自动终止, 乙方在 15 日内无条件搬迁。

(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。

第十三条 不可抗力

(一) 本合同规定的不可抗力,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、行业主管部门政策变化以及政府征收、征用。

(二) 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) 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。不可抗力事件发生满15日租赁房屋仍无法继续使用,任何一方均有权终止本合同,双方互不承担违约责任。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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并加盖公章或者合同专用章(自然人为签名并按指印)之日起生效。

(二) 租赁房屋以现状出租,乙方须自行办理环评、消防、街道租赁备案、住所(经营场所)使用证明、工商证照、经营用途的资格许可证、建设施工许可

证等相关手续，并提前掌握办理相关手续所需资料。甲方对乙方能否办理上述手续不作任何承诺或保证。如因租赁房屋的性质、现状和限制经营范围等问题致使乙方无法实现租赁使用目的，甲方不构成违约，双方协商终止本合同，乙方按时间交纳租金。

(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，甲方执_____份，乙方执_____份，具有同等法律效力。

(五) 其他约定：_____

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）

甲方已经明确告知乙方租赁房屋的性质、现状和限制经营范围，乙方已了解周边环境、客流变化、设施设备情况，乙方知悉并同意严格按照本合同约定执行。

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

附件：

附件 4

租赁房屋安全管理责任承诺书

承租 人：_____

对应租赁合同：_____

租赁房屋地址：_____

租赁房屋用途：_____

租赁房屋面积：_____平方米

租赁起止时间：_____年____月____日起至_____年____月____日止

兹因承租人租用出租人_____（出租单位
全称）房屋，为进一步加强租赁房屋安全管理，保障租赁双方
的人身和财产安全，依据国家相关法律、法规，承租人在租赁、管
理房屋过程中将严格履行以下承诺：

一、严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共
和国劳动法》《中华人民共和国消防法》《企业事业单位内部治安
保卫条例》等法律、法规及相关规定。

二、对租赁房屋进行装修改造前将施工方案报出租人审核，
未经出租人同意不得擅自开工。在施工过程中必须遵守国家有关主
管部门及出租人制定的安全生产及管理的法律、法规、规范、规
章等要求和建筑安装工程安全管理规定，依法组织施工，并随时
接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防
护措施，消除事故隐患。在施工过程中发生的一切安全事故及全
部责任后果均自行承担。

三、建立健全房屋使用安全管理制度，落实安全管理责任，配备专兼职安全管理人员，并报出租人备案。

四、对租赁区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，确保完好有效。

五、保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，划定和设置停车泊位及设施时不占用、堵塞消防车通道。

六、不利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他危害社会秩序和公共安全的违法、犯罪活动，不损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

七、未经出租人书面同意，不改变租赁房屋约定的使用用途，不将房屋转租、转借他人管理或使用。

八、自行购置的电器或其他设备应当合格有效，并与出租人提供的水、电、气接口及荷载相匹配，不使用电炉、热得快等高负荷、高危险的电器设备。

九、租赁房屋作为居住使用的，以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不低于建筑物所在市规定的最低标准，厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不作为住宿使用。

十、经常组织开展全员性安全教育，制定完善各项应急预案，定期开展应急演练。

十一、经常进行安全检查，积极消除安全隐患。

十二、自觉接受出租人监督和指导，对出租人检查提出的安

全隐患做到及时整改，在发生人身伤害事故或发生公共安全隐患时及时告之出租人，并向相关主管部门报告。

十三、合法用工，不使用未成年工和有职业禁忌的人员，配备的劳动防护用品及用品用具要合格有效，并组织定期培训，保证工器具的安全使用。

十四、雇用的员工或住宿人员按照有关规定到当地相关部门办理相关证件，登记备案，并协助做好治安管理工作。

十五、经营活动不影响出租人的正常工作，工作人员未经许可不进入出租人工作现场。

十六、对租用、使用、保管的各种设备设施（水、电、气、热）因使用不当、违反有关安全操作规程、规定及本协议所列安全事项而造成的一切事故或对第三方造成损失或出租人受到处罚的，均由承租人承担法律责任、经济责任，并赔偿一切经济损失。

十七、承租人自行承担违反本承诺书造成的法律责任、经济责任，并赔偿一切经济损失。

十八、承租人拒不执行本承诺，或在安全检查中发现存在违反本承诺行为且拒不整改的，出租人因此终止与承租人租赁合同的责任由承租人承担并赔偿一切经济损失。

承租人（承诺人）盖章：

法定代表人或授权代表：

日期：