

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清远市分公司

合同编号：2022147

拍卖会期数：（2022）-浩拍 1557 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	竞拍须知	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	文件范本	15
第八部分	房屋租赁合同范本	20

第一部分 拍卖公告

受委托，我公司定于 2022 年 6 月 27 日上午 10:30 时在清远市新城银泉北路 7 号清远邮政综合楼二楼会议室举行浩拍第 1557 期拍卖会，对中国邮政集团有限公司清远市分公司所有的位于清远市新城银泉北路 7 号清远邮政生产楼（整体拍卖）房地产租赁权进行公开拍卖，出租面积：6435.19 平方米，首年年租金参考价：1909426.56 元，保证金：60 万元。标的详细资料请登录我公司网站下载本期拍卖会《拍卖文件》。有意竞买者须于 2022 年 6 月 24 日 12 时前按要求将保证金以转账方式划入指定账户（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，并于 2022 年 6 月 24 日 17 时前与我公司联系办理竞拍资格确认手续。标的展示时间：2022 年 6 月 22、23 日（需提前预约）。

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

注：纸媒拍卖公告刊登于 2022 年 6 月 17 日《信息时报》

第二部分 拍品简介

(一) 标的清单（整体拍卖）：

序号	房地产址/名称	产权证号	出租面积 (m ²)	出租用途	出租年限 (年)	年递增率	首年月租金 起拍价(元)	首年年租金 起拍价(元)	免租期	客户筛选 条件	优先 权人	保证 金
1	位于清远市新城银泉北路7号 清远邮政生产楼1-4层	粤房字第 02002021 91号	5484.2	办公、仓储、 通信机房	8	第二年开始每 年递增2.5%	149608.98	1795307.76	3个月	无	无	
2	位于清远市新城银泉北路7号 清远邮政生产楼夹层		950.99	办公、仓储、 通信机房	8	第二年开始每 年递增2.5%	9509.9	114118.8	3个月	无	无	
合计			6435.19	办公、仓储、 通信机房	8	第二年开始每 年递增2.5%	159118.88	1909426.56	3个月	无	无	

拍卖说明：

(1) 租赁用途：办公、仓储、通信机房。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。有关规划的用途由参加竞拍者向有关部门调查了解，参与竞拍则视为系对现有物业的充分了解并承担相应后果。

(2) 由承租人自行办理标的的所有租赁经营、消防的审批手续，委托人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全部由承租人承担。

(3) 承租人在不改变标的结构情况下，可对标的进行改造装修，装修前需将装修方案报出租方批准后，方可进行装修；且必须符合相关安全指标，若造成标的损毁，由承租户自行承担。承租人退租后房产装修经营的报批文件，及改造所有投入的装修装饰、附属设施设备均无偿归业主所有。

(4) 由于拍卖的房产在邮政生产大楼内，竞得人出入及办公等必须严格按照有关的规章制度执行。

(5) 租金按月支付。

(二) 租赁条件：参见第九部分房屋租赁合同范本

第三部分 竞拍须知

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、竞拍人资格

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6月24日17时；

2. 展示时间：2022年6月22日-2022年6月23日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。

3. 展示地点：广东省清远市新城银泉北路7号。

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；意向承租人（参与竞拍者）查阅有关产权证件。

(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6月24日12时前以竞拍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)拍卖成交前作为竞拍保证金，用于约束竞拍人履行拍卖要约，违约的转作违约金赔偿拍卖人；未成交竞拍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，竞得人竞买保证金转为拍卖履约保证金，竞得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》统一由委托方与竞得人约定时间签署，并在签署完成后按《房屋租赁合同》约定缴清相关款项；竞得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)竞得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；竞得人按照《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、竞拍资格确认

1. 竞拍人须在2022年6月24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：

有意竞拍者须于 2022 年 6 月 24 日 12 时前按要求将保证金以转账方式划入指定账户（以到账为准），并于 2022 年 6 月 24 日 17 时前与拍卖人联系办理竞拍资格确认手续。享有优先权的竞拍人须于 2022 年 6 月 24 日 17 时前与我公司联系确认，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》；若享有优先权的竞拍人不参拍或逾期未按约定提供相关证明文件的，视作该竞拍人自愿放弃行使优先

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、拍卖规则和注意事项

拍卖人遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，根据《中华人民共和国拍卖法》等相关的法律、法规，秉承“优质服务，价高者得”的宗旨服务社会。为保护拍卖活动各方当事人的合法权益，特制订本拍卖规则及注意事项：

1、 标的展示及拍卖人声明

(1) 拍卖人按标的物的现状拍卖，拍卖资料仅供参考，拍卖人不承担拍卖标的物资料（包括但不限于权属登记情况、租赁情况和权益、欠费等）与现状或实际情况存在不符的责任，拍卖标的物的资料与实际情况不符的，成交价均不作调整。拍卖人及其工作人员对拍卖标的所作的介绍与评价均为参考性意见，既不对拍卖标的的资料信息准确性构成任何担保，也不对拍卖标的潜在安全风险和或有瑕疵承担责任。

(2)、竞拍人应在拍卖人公告的时间、地点查阅拍卖标的的资料，在展示期内，看物看样、实地考察，并在拍卖前主动向相关部门或有关权利人详细了解标的物的情况、权属登记情况、规划用途、红线规划、租赁情况、权益、欠缴的费用（水费、电费、仓租费、物业管理费、土

地闲置费、土地出让金等)及竞买资格或限制条件等,自行实地考察、勘测、丈量拍卖标的和认真核实拍卖人提供的材料,对拍卖标的物的现状、瑕疵、风险等必须有充分的了解和认识,在确认自己不存在任何重大误解和仍需质询了解之处后才参与竞买。竞买人在拍卖会上报价、举牌、应价等行为即视作认可标的物的现状和已完全了解标的物情况,愿意接受本拍卖条件并承担由此引起的一切法律责任及风险。

(3)、拍卖公告、拍卖文件所列建筑面积、证号、证载或登记的面积、权属登记情况仅供参考,有关差异风险由买受人自行承担,委托人与拍卖人均不作任何承诺和担保,不承担拍卖标的公告的面积、权属登记情况与实际面积、权属登记情况存在核算差额责任。

2、拍卖会

(1) 竞拍人进入拍卖会场,必须遵守公共秩序,不得阻挠其他竞拍人竞拍,不得阻碍拍卖师进行正常的拍卖工作,严禁采取操纵、串通、垄断、围攻、欺压等手段,故意扰乱拍卖秩序和破坏公平竞争。否则拍卖人有权取消其竞拍资格,其所缴纳的竞拍保证金不予返还,并要求其赔偿一切损失及追究其法律责任。

(2) 拍卖会正式开始,拍卖师宣布《拍卖规则和注意事项》。拍卖会采取增价拍卖方式,当拍卖师报出标的物的起拍价、每次加价幅度后,由竞拍人举牌应价,亦可举牌同时口头报出高于拍卖师的报价。竞拍人一经应价,不得反悔,但有高于其应价时,其应价自然失效。拍卖师有权根据现场情况和不同标的物调整加价幅度。

(3) 竞拍人应妥善保管好自己已领取的竞拍号牌,不得将竞拍号牌出借他人使用,若因自身号牌保管不善造成的后果,将自行承担相关责任和损失。

(4) 竞拍人的应价达到最高应价时,经拍卖师三声报价仍无人应价,

且该最高应价达到或超过保留价的，拍卖师应敲槌以示成交。本次拍卖的所有标的均设有保留价，竞拍人的最高应价未达到保留价时，该应价不发生效力，拍卖师应当停止拍卖标的的拍卖。

(5) 经拍卖师敲槌确认的成交价即具有法律约束力，竞得人应当场与拍卖人签署《成交凭证》，并持《成交凭证》与拍卖人当场签署《拍卖成交确认书》，竞得人不当场签署《拍卖成交确认书》的即属故意违约，其支付的竞拍保证金不予返还，并按拍卖有关法律规定承担全部法律责任。

(6) 拍卖会结束后，竞拍人和竞得人按拍卖人有关规定办理手续并交回号牌及相关资料后，方可离场。

六、结算

1、拍卖成交的，竞得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竞得人按约定签署《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》所约定的条款向委托方付清款项。

2、拍卖成交的，竞得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；竞得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、委托人介绍客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、竞得人须按照本拍卖文件第八部分《房屋租赁合同》（范本）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

标的物在竞得人按照约定缴清款项后由委托人通知办理移交，竞得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. 竞拍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，竞拍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、图片等内容不作任何承诺与保证，拍卖前向竞拍人出示的《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，竞得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，相关风险由竞得人自行评估并承担。

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. 竞得人预交的拍卖保证金转作履约保证金，竞得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》统一由委托方与竞得人约定时间签署，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竞得人违约，违约竞得人须按拍卖法第三十九条规定承担违约责任。

5. 竞得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、法律责任全部由竞得人负责。

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. 未成交竞拍人的竞拍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6月17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6月24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6月22日-2022年6月23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：广东省清远市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2022年6月24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6月24日17时 报名方式：截止时间前与拍卖人联系确认参拍资格；享有优先权的竞拍人须在截止时间前与拍卖人联系确认资格，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6月27日10:30时 拍卖地点：清远市新城银泉北路7号清远邮政综合楼二楼会议室。
7	拍卖成交文件签订	时间：拍卖当日 地点：清远市新城银泉北路7号清远邮政综合楼二楼会议室 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》所约定的时间向委托方付清相关款项。
9	《房屋租赁合同》的签订	统一由委托方与竞得人约定时间签署。

第六部分 踏勘规则

- 1、 请按拍卖人与您（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拍卖人内勤部登记并严格遵守拍卖人的安排。
- 3、 现场踏勘过程请遵循拍卖人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，或听从拍卖人带队人员指示。
- 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、摄像等请先咨询拍卖人带队人员，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，拍卖人概不负责；造成他方损失的，拍卖人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拍卖人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

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（即竞拍人）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 1557 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拍卖人的合法利益和真实意愿，拍卖人愿为其行为承担全部责任。

竞拍标的序号及名称：_____。

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。

竞拍人名称：_____（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（即竞拍人）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 1557 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。

竞拍标的序号及名称：_____。

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。

竞拍人名称：_____（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 2022 年 月 日拍卖人与竞得人双方签订的《拍卖成交确认书》，现对成交款、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》统一由竞得人在竞得 7 日内（持成交确认文件）与委托方约定时间签署，逾期未/拒不签订的为违约，履约保证金按《房屋租赁合同》约定支付。

竞得人需于 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。

竞得人：

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 房屋租赁合同范本

合同号：

房屋租赁合同

房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：

地址：

法定负责人：

联系人： 联系电话：

租赁方（以下简称乙方）：

地址：

法定代表人/负责人： 联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方租赁甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同：

第一条：房屋基本情况

甲方房屋（以下简称该房屋）坐落于_____；房屋对应产权证为_____；房屋面积为_____平方米。乙方确认对房屋的结构、现状、性质、用途、土地规划用途等情况已作充分的了解，愿意租赁，并按房屋现状接收。

第二条：房屋用途

乙方租赁该房屋的用途为：_____。非经甲方书面同意，乙方不得改变房屋用途，否则构成违约。甲方有权单方面终止合同，造成甲方及第三人的经济损失由乙方自行承担，同时乙方缴纳的履约保证金不予退还。

第三条：租赁期限

租赁期限自_____年____月____日起至_____年____月____日止，合计____个月（即____年）。

第四条：租金

合同期内租金合计含税总金额为_____元（大写：_____），租金为每月____元/平方米，租金按每年____%递增。具体明细如下：

租赁期限	元/月/平方米	月租金 (单位：元)	年租金 (单位：元)
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			
合计			

第五条：履约保证金及租金支付方式

本合同签订之日，乙方向甲方一次性交纳 600000 元（大写：陆拾万元整）为履约保证金，甲方开具收款收据给乙方。履约保证金不计利息，合同期满后，如乙方没有违约并结清房租、水电等费用的，甲方凭收款收据将履约保证金退回给乙方，乙方将收款收据退回给甲方。履约保证金不得抵销抵扣租金及其他税费，如乙方在合同期限内违约或造成了甲方的损失的，甲方有权从履约保证金中扣除违约金或赔偿损失的费用，履约保证金不足以支付违约金或赔偿损失费用的，乙方应另行赔偿。乙方在履约保证金扣除后十五个工作日内应将被扣除的履约保证金一次性重新补足并存入甲方账户。

租金按____（月/季）结算，乙方应在每____（月/季）的5日前将当____（月/季）租金以转账形式支付甲方，甲方收到租金后向乙方开具发票。

甲方收款账户信息如下：

户名：

开户行：

账号：

乙方付款账户信息如下：

户名：

开户行：

账号：

第六条：甲方承担下列责任：

1、____年____月____日前依合同约定将房屋交付乙方使用。

2、如房屋在租赁期内主体结构非乙方使用及非乙方改造原因出现安全隐患，乙方及时以纸质书面通知甲方，甲方予以维修；因乙方使用及乙方改造原因出现安全隐患的，则应由乙方予以及时维修，确保安全。如因房屋维修须乙方临时搬迁时，甲方应与乙方签订回迁协议。

3、租赁期内，甲方如因自用需要有权解除本合同、收回房屋，但应提前三个月通知乙方，且不承担违约责任。

4、按照双方签订的《房屋租赁消防安全协议》、《房屋租赁廉政合同》约定履行责任。

第七条：租赁期内，乙方负责承担下列责任：

1、提供真实有效证件，配合甲方与相关政府管理部门的管理。

2、依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按拖欠租金总额的 3%向甲方支付违约金。

3、爱护和正常使用房屋及其设备，发现房屋主体结构及其设备有安全隐患的，应及时通知甲方，双方共同鉴定，确定维修责任主体。因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失，乙方负责赔偿；乙方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。

4、乙方必须负责该房屋所有设施、物品、环境的日常维护（包括门窗、水电设施设备、排水设施设备、临建物、室内装修小修和养护、消防、卫生、防疫、环保等），维护费用由乙方承担。承担所房屋门前区域的清洁绿化工作。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政府管理部门书面同意方可动工，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，确保安全，所需费用由乙方承担，合同期满后由乙方负责拆除。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。

5、乙方必须在合同期满或合同解除、终止后7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，期限届满不搬走的，视为乙方放弃财产权，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。

6、合同期内，乙方必须持证（含工商营业执照、消防许可、特种商品经营许可、税务登记证、组织机构代码证、劳务招工许可等）、守法、合规经营，承担一切政策、法律、经营和道德风险。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。

7、乙方在租赁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，并由乙方负责到有关部门办理增容手续，费用由乙方负担。

8、注意消防安全，不得在房屋内非法生产、存放、经营易燃、易爆、剧毒等危险物品。乙方必须严格遵守甲方和公安、消防、卫生等部门的规定，做好房屋的消防（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，并对房屋的安全保卫和安全生产负责。乙方必须接受甲方开展的消防等安全检查，落实整改要求。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。房屋的装修使用要符合法律法规和当地政府部门的管理要求，明确使用方对房屋租赁所承担的安全责任，及对现有房屋附属设备维修维护保养责任。若改变房屋用途的使用，须按当地政府部门要求办理相关手续，所有档案资料做好归档。

9、租赁期届满且甲方要求收回房屋或解除合同之日，应交回房屋和设备给甲方。如有发现未经甲方同意的拆、改、建项目，甲方需要进行修复或拆除的，费用由乙方负责，造成房屋有安全隐患的，由乙方负责，同时，甲方有权扣除乙方的履约保证金。乙方留在房屋内滞留物品视为乙方自动放弃，由甲方处置。如需继续租赁房屋，应提前三个月与甲方协商，双方另订合同。

10、合同解除或者合同期满后，适用以下第____点：

(1) 乙方应负责恢复原状或向甲方交纳恢复工程所需费用。

(2) 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，乙方不得拆除及不得对该房屋装修进行破坏，否则照价赔偿，同时，甲方有权扣除履约保证金。

11、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，否则，甲方可立即中止本协议，在甲方通知期内乙方仍无法清偿债务的，甲方有权立即终止本协议并不退还履约保证金；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、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。

甲方按上述约定主张解除合同的，应将解除通知以传真或邮寄方式送达给乙方（本合同房屋地址），自通知到达乙方时合同解除。

因乙方在本合同确认的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知甲方，乙方或乙方指定的代收人拒绝签收，导致解除合同通知未能被乙方实际接收的，解除通知退回之日视为送达之日。

第八条：因甲方责任终止合同的约定

甲方有下列情形之一的，乙方可终止合同。

- 1、由于甲方有关手续不完备，造成乙方无法正常使用的；
- 2、由于甲方不履行应尽义务的，导致乙方无法正常使用的。

第九条：因乙方责任终止合同的约定

乙方有下列情形之一的，甲方可终止合同并收回房屋，没收履约保证金，造成甲方损失的，由乙方负责赔偿。合同的终止不影响违约金的执行。

- 1、擅自将租赁的房屋转租、转让、转借或擅自调换使用的；
- 2、乙方未按租赁房屋用途使用房屋，对甲方管理工作及生产安全造成危害或隐患的；
- 3、擅自拆改租赁房屋结构或影响房屋安全未经甲方书面同意装修的；

4、拖欠租金累计达一个月的；

5、拖欠租赁房屋水、电、及其他费用达一个月的；

6、利用租赁房屋进行违法活动的；

7、故意损坏租赁房屋的。

8、由于乙方的经营活动对周围其他业主带来不利影响，导致其他业主投诉，限期不改正的。

甲方终止合同的方式是以书面通知乙方终止合同，乙方接通知之日为合同终止日，甲方收回房屋。如乙方拒收书面通知无法送达的，甲方可司法公证送达并向人民法院提出诉讼。

第十条：提前终止合同

如国家建设、不可抗力因素或出现本合同第八条约定的情形，甲方必须终止合同，乙方在合同终止之日起 15 日内无条件将房屋交回甲方，甲方应在乙方交回房屋之日起 15 日内返还乙方多支付的租金及履约保证金，乙方的其他经济损失甲方不予补偿。

第十一条：违约责任

1、除本合同另有约定外，任何一方未履行或未完全履行本合同的条款或者违反政府法律、法规，以致不能实现合同目的的，另一方有权提前解除本合同，造成的损失由责任方承担。

2、任何一方无法定或约定的理由单方解除本合同的，另一方有权按尚未履行的租赁期内租金总额的 10%收取违约金，并要求对方赔偿损失。

3、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，并有权按租赁期届满时月租水平计算的应补交租金金额的 50 %收取违约金。

4、乙方利用房屋从事违法行为的，由于违法行为或者乙方单方原因导致承租人无法继续承租的，属于根本违约，承租方应向出租方承担无法履行尚未履行期间应计算租金的百分之三十且不少于三个月应付租金的金额作为出租方闲置的损失赔偿金。

第十二条：因不可抗力原因导致该房屋损毁或造成损失的，双方互不承担责任。

第十三条：该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的，关于房屋、原装修和该房屋所在土地赔偿款属于甲方，乙方添加的装修赔偿款属于乙方。

第十四条：本合同自乙方签订成交确认书之日起生效，未尽事宜，由甲、乙双方另行协商，并签订书面补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。但乙方单方所出具的还款计划不能作为本合同附件，对甲方不产生法律效力。

第十五条：本合同一式四份，甲、乙双方各执两份，均具有同等法律效力。

第十六条：本合同在履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可采取向房屋所在地人民法院起诉。

补充附页

经友好协商，对本合同条款补充、修改如下，本补充附页为合同正文的一部分，与合同正文冲突时，以本补充附页为准： _____

甲方（签章）：

乙方（签章）：

统一信用代码：

统一信用代码/身份证号码： 代表人/代理人：

代表人/代理人：

联系地址：

联系地址：

联系电话:

联系电话:

签订日期: 年 月 日