

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：56 宗房地产租赁权

委托人：中国邮政集团有限公司韶关市分公司

合同编号：2022154

拍卖会期数：（2022）-浩拍 1575 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	房屋租赁合同范本	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 7 月 4 日 10 时在中拍平台 <https://paimai.caa123.org.cn> 举行(2022)-浩拍 1575 期网络拍卖会，对中国邮政集团有限公司韶关市分公司所有的 56 宗房地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》。

有意承租者须于 2022 年 7 月 1 日 17 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 7 月 1 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。标的展示时间：2022 年 6 月 29 日-2022 年 6 月 30 日（需在 6 月 28 日 17 时前提前预约）。展示地点：广东省韶关市

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 梁先生

网址：www.hhpm.cn 微信：gdhhpm

广东浩宏拍卖有限公司

2022 年 6 月 20 日

第二部分 拍品简介

(一) 标的清单:

序号	房屋地址及名称	出租面积 (平方米)	首月租金起 拍价(元)	首年租金起 拍价(元)	租赁期限	合同期内 年递增率	免租期	优先 权人	保证金(元)
1	曲江区马坝镇邮政曲江分公司办公楼 安山路5号9-11卡门店	120.00	17,400	208,800	2022.08.01 至2024.12.31	3%	原租户无,新租 户1个月	有	56000
2	广东省韶关市乐昌市乐城街道长乐路 经济开发试验区购物城A4幢(一二层)	2105.59	40,006	480,072	成交起至 2023.12.31	-	1个月	无	121000
3	广东省韶关市乳源县鹰峰中路28号 邮政综合楼首层2间	65.7	6,800	81,600	成交起至 2025.12.31	3%	1个月	无	23000
4	始兴县太平镇北门路68号办公楼一楼 最右侧	168.00	10,248	122,976	2022.08.01 至2024.12.31	3%	原租户无,新租 户1个月	有	34000
5	仁化县建设路57号A栋首层	227.00	5,221	62,652	成交起至 2026.12.31	3%	1个月	无	18000
6	南雄市雄州大道中448-450号	60.00	4,944	59,328	成交起至 2025.12.31	3%	无	无	9000
7	站南路邮政综合楼13号铺	81.60	6,691	80,292	2022.08.01 至2024.12.31	3%	原租户无,新租 户1个月	有	6000

序号	房屋地址及名称	出租面积 (平方米)	首月租金起 拍价(元)	首年租金起 拍价(元)	租赁期限	合同期内 年递增率	免租期	优先 权人	保证金(元)
8	乐昌市坪石镇老菜市 19 号	185.10	4,628	55,536	成交起至 2025.12.31	3%	1 个月	无	8000
9	乐昌市廊田镇农民街 109 号四层楼房	400.00	4,400	52,800	成交起至 2025.12.31	3%	1 个月	无	8000
10	站南路邮政综合楼 2 号铺	72.00	5,904	70,848	2022.08.01 至 2024.12.31	3%	原租户无, 新租 户 1 个月	有	15000
11	站南路邮政综合楼 12 号铺	72.00	5,904	70,848	2022.07.21 至 2024.12.20	3%	原租户无, 新租 户 1 个月	有	15000
12	站南路邮政综合楼 14 号铺	72.00	5,904	70,848	2022.08.01 至 2024.12.31	3%	原租户无, 新租 户 1 个月	有	15000
13	乐昌市坪石镇老菜市 26 号	161.22	4,031	48,372	成交起至 2025.12.31	3%	1 个月	无	13000
14	曲江区城东邮政生产楼 1-3 卡商铺	116.50	5,243	62,916	2022.08.01 至 2024.12.31	3%	原租户无, 新租 户 1 个月	有	17000
15	翁源县官渡镇官渡支局首层	125.00	2,500	30,000	成交起至 2026.12.31	3%	2 个月	无	9000

序号	房屋地址及名称	出租面积 (平方米)	首月租金起 拍价(元)	首年租金起 拍价(元)	租赁期限	合同期内 年递增率	免租期	优先 权人	保证金(元)
16	广东省韶关市乐昌市乐廊路禾胜楼 3、4 号	92.00	3,128	37,536	成交起至 2025.12.31	3%	1个月	无	11000
17	乐昌市坪石田头管理区旧邮政所两层 楼房	330.00	2,970	35,640	成交起至 2025.12.31	3%	1个月	无	10000
18	曲江区城东邮政生产楼 5 楼 B 室(电梯 右面)	281.38	2,814	33,768	成交起至 2025.12.31	3%	1个月	无	10000
19	曲江区乌石镇大坑口和平路大坑口支 局 4 层楼房	715.61	2,147	25,764	成交起至 2026.12.31	3%	2个月	无	8000
20	广东省韶关市曲江区大塘镇塘枫路 1 号 4 层	663.06	1,989	23,868	成交起至 2026.12.31	3%	2个月	无	7000
21	曲江区马坝镇矮石路源河汇景首层 44-45 号商铺	82.70	3,473	41,676	2022.08.01 至 2024.12.31	3%	原租户无, 新租 户 1 个月	有	7000
22	曲江区乌石镇新建路旧乌石支局 4 层房 屋	580.41	1,741	20,892	成交起至 2026.12.31	3%	2个月	无	6000
23	新丰县马头镇石角邮政支局综合楼 3 层 楼房	413.00	1,652	19,824	成交起至 2026.12.31	3%	1个月	无	6000

序号	房屋地址及名称	出租面积 (平方米)	首月租金起 拍价(元)	首年租金起 拍价(元)	租赁期限	合同期内 年递增率	免租期	优先 权人	保证金(元)
24	翁源县官渡镇官渡支局 2-5 层	801.00	1,602	19,224	成交起至 2026.12.31	3%	2 个月	无	6000
25	韶关市南郊九公里旧支局首层	125.82	1,258	15,096	成交起至 2026.12.31	3%	1 个月	无	5000
26	中山路第七栋 2 号商铺	23.00	1,610	19,320	成交起至 2025.12.31	3%	1 个月	无	6000
27	广东省韶关市仁化县董塘镇仁塘路 19 号第 2 层	148.40	1,187	14,244	成交起至 2026.12.31	3%	2 个月	无	5000
28	曲江区乌石镇大坑口铁路旁大坑口邮 政支局楼房 1 层商铺	130.00	1,560	18,720	成交起至 2025.12.31	3%	2 个月	无	6000
29	曲江区乌石镇大坑口铁路旁大坑口邮 政支局楼房二、三层	481.56	1,445	17,340	成交起至 2025.12.31	3%	2 个月	无	5000
30	乐昌市坪石镇金鸡北路 221 号第 2、3、 4 铺面	87.20	1,395	16,740	成交起至 2025.12.31	3%	1 个月	无	5000
31	广东省韶关市曲江区白土镇老白土支 局房屋	320.00	960	11,520	成交起至 2026.12.31	3%	1 个月	无	4000

序号	房屋地址及名称	出租面积 (平方米)	首月租金起 拍价(元)	首年租金起 拍价(元)	租赁期限	合同期内 年递增率	免租期	优先 权人	保证金(元)
32	曲江区马坝镇矮石路源河汇景首层 49 号商铺	41.40	1,739	20,868	2022.08.01 至 2024.12.31	3%	原租户无, 新租 户 1 个月	有	3000
33	曲江区马坝镇矮石路源河汇景首层 50 号商铺	41.40	1,739	20,868	2022.08.01 至 2024.12.31	3%	原租户无, 新租 户 1 个月	有	3000
34	周陂镇周陂支局大院内 3 层楼房	604.00	906	10,872	成交起至 2026.12.31	3%	2 个月	无	4000
35	翁源县官渡镇赤桉西路 7 号 3 层楼房	543.08	815	9,780	成交起至 2026.12.31	3%	2 个月	无	3000
36	花坪镇邮政四层生产楼第二层部分房 屋	80.00	800	9,600	成交起至 2026.12.31	3%	1 个月	无	3000
37	广东省韶关市仁化县石塘镇文昌路第 2 层	110.50	774	9,288	成交起至 2026.12.31	3%	1 个月	无	3000
38	广东省韶关市曲江区白土镇白土工业 园 C1 区碧绿湖综合楼第 1 幢首层 102 号商铺	149.07	745	8,940	成交起至 2026.12.31	3%	1 个月	无	3000
39	南雄市南亩镇 2-4 层	900.00	720	8,640	成交起至 2026.12.31	3%	2 个月	无	3000

序号	房屋地址及名称	出租面积 (平方米)	首月租金起 拍价(元)	首年租金起 拍价(元)	租赁期限	合同期内 年递增率	免租期	优先 权人	保证金(元)
40	雄州镇新城中街邮电大楼一栋首层第9号门店	35.00	875	10,500	成交起至 2025.12.31	5%	1个月	无	3000
41	始兴县都亨乡都亨乡办公楼	204.56	818	9,816	成交起至 2025.12.31	3%	2个月	无	3000
42	翁源县龙仙镇三华街三华支局2-4层	367.62	551	6,612	成交起至 2026.12.31	3%	2个月	无	2000
43	广东省韶关市曲江区乌石镇麦田街旧乌石邮局土地	390.00	499	5,988	成交起至 2026.12.31	3%	1个月	无	2000
44	南郊九公里韶关市邮政局第一幢二楼部分房屋	120.00	480	5,760	成交起至 2026.12.31	3%	1个月	无	2000
45	曲江区城东邮政生产楼二楼207房	60.00	600	7,200	成交起至 2025.12.31	3%	1个月	无	2000
46	广东省韶关市乳源县东坪镇方武村龙南所房屋	286.61	573	6,876	成交起至 2025.12.31	3%	2个月	无	2000
47	南雄市全安镇仓石村3层楼房	561.19	561	6,732	成交起至 2025.12.31	3%	2个月	无	2000

序号	房屋地址及名称	出租面积 (平方米)	首月租金起 拍价(元)	首年租金起 拍价(元)	租赁期限	合同期内 年递增率	免租期	优先 权人	保证金(元)
48	广东省韶关市乳源县大布镇夹水村大布所房屋	254.15	381	4,572	成交起至 2025.12.31	3%	2个月	无	2000
49	仁化县董塘坪岗工业园广东铝厂邮政宿舍	360.00	360	4,320	成交起至 2025.12.31	3%	1个月	无	2000
50	广东省韶关市乳源县洛阳镇板长村古母水所房屋	236.00	354	4,248	成交起至 2025.12.31	3%	2个月	无	2000
51	广东省韶关市仁化县格顶圩1号三层楼房	280.00	280	3,360	成交起至 2025.12.31	3%	2个月	无	1000
52	广东省韶关市乳源县游溪镇中心洞村游溪所房屋	257.60	258	3,096	成交起至 2025.12.31	3%	2个月	无	1000
53	乐昌市庆云镇罗家渡庆云所土地	20.00	240	2,880	成交起至 2025.12.31	3%	1个月	无	1000
54	南雄市油山镇邮山圩油山综合楼三层楼	435.79	218	2,616	成交起至 2025.12.31	3%	2个月	无	1000
55	江湾镇邮政局三层生产楼第二层部分房屋	30.00	150	1,800	成交起至 2026.12.31	3%	1个月	无	1000

序号	房屋地址及名称	出租面积 (平方米)	首月租金起 拍价(元)	首年租金起 拍价(元)	租赁期限	合同期内 年递增率	免租期	优先 权人	保证金(元)
56	翁源县江尾镇红岭街红岭老局房二层	118.00	118	1,416	成交起至 2026.12.31	3%	2个月	无	1000

(1) 租赁用途：商住。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。

(2) 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，若造成标的的损毁，由承租户自行承担。

(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：2022年7月1日17时；
2. 展示时间：2022年6月29日-2022年6月30日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：广东省韶关市。
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7月1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2022年7月1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2022年7月1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 2022 年 7 月 1 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) 2022 年 7 月 4 日 10:00 网络同时开始 56 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 6 月 20 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 7 月 1 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：2022 年 6 月 29 日-2022 年 6 月 30 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：广东省韶关市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2022 年 7 月 1 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：2022 年 7 月 1 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：2022 年 7 月 4 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

8.5 支付通知书范本

支付通知书

根据 2022年6月28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

第九部分 房屋租赁合同范本

合同编号：_____

房屋租赁合同（出租）

出租人：_____

承租人：_____

出租人（以下简称甲方）：_____

法定代表人/负责人：_____

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）：_____

住所：_____

公民身份证号码（限于自然人）：_____

根据《中华人民共和国合同法》等有关规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就下列各项条款达成协议，以兹共同遵守。

第一条 租赁标的

（一）甲方同意出租并且乙方同意承租的租赁标的座落于_____，其中房屋面积为_____，场地面积为_____，总租赁面积为_____（建筑面积□/使用面积□）。双方同意，租金或其他根据面积计算的款项均以本款规定的建筑面积□/使用面积□为依据。

本合同附件五为出租位置、范围示意图，以斜线标记其位置、范围，此图仅供确定租赁标的位置、范围之用，乙方装修时应进行实地测量。

（二）甲方保证对租赁标的享有合法的出租权。租赁标的房屋产权证号码为_____。（房产证复印件见附件六）。尚未取得房产证的，甲方向乙方提

供商品房买卖合同、购房付款发票或者建设工程规划许可证书等相关文件。租赁标的土地使用证号码为_____。（土地证复印件见附件七）。

第二条 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，在乙方已全部适当履行本合同条款的前提下，甲方赋予乙方在同等条件下优先承租之权利，但乙方至迟应当在租赁期限届满之日___个月前向甲方发出要求续租的书面通知，且应该在租赁期限届满之日___个月前与甲方签订新的租赁合同或续租协议。续租的租金标准由双方依照届时的市场水平友好协商确定。如乙方未在上述期限内向甲方发出要求续租的书面通知或与甲方未达成一致的，即视为乙方放弃其续租的权利。届时乙方须按本合同规定的终止日期迁出。

第三条 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/季/半年/年）人民币___元（大写：_____），合同总租金合计为人民币___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，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/季/半年/年）人民币____元（大写：_____）；第____年至第____年租金合计为每____（月/季/半年/年）人民币____元（大写：_____）；第____年至第____年租金合计为每____（月/季/半年/年）人民币____元（大写：_____）。

第四条 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）自____年____月____日起至____年____月____日止为免租期。首期租金为____年____月____日至____年____月____日之租金人民币____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。甲方银行账户信息为：

开户名称： _____
开户银行： _____
行 号： _____
账 号： _____

(四) 乙方付款后 3 日内, 甲方应当向乙方开具税务发票或者财务收据。

乙方纳税人识别号: _____

第五条 租赁标的的用途

该租赁标的的用途为_____。

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标的的约定用途。

第六条 租赁期间相关费用及税金

(一) 甲方应承担的费用:

租赁期间, 房屋和相应土地的产权税费由甲方依法交纳。

(二) 乙方应自行承担以下费用:

1. 水、电费;

2. 燃气费;

3. 供暖费;

4. 物业管理费;

5. 卫生费;

6. 有线电视费;

7. 通信费;

8. 其他费用。

上述费用按月交纳, 乙方应按照甲方提供的相关费用账目, 在甲方发出相关付款通知书后

10 日内将上述费用交付甲方。乙方不得以任何理由拒绝交纳或延迟交纳本合同项下的上述相关费用,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标的提供公用事业服务的,因此给甲方以及其他承租人造成的经济损失,全部损失由乙方予以赔偿。本合同项下乙方向甲方交纳的上述各项费用均为甲方代相关公用事业部门收取,甲方收取乙方交纳的上述各项费用后向乙方开具代收代缴之相关票据,乙方对此予以确认。

如果发生政府有关部门征收本合同中未列出项目但与该租赁标的有关的费用,应由乙方负担。

第七条 履约保证金

(一)乙方在签订本合同后_____日内,应向甲方交纳履约保证金作为乙方履行本合同各项条款的保证(下称“保证金”),其数额相当于三个月租金之和,共计人民币_____元(大写:_____)。如乙方不能按期交纳,甲方有权要求乙方缴足未按期交纳的保证金并支付逾期付款违约金,如乙方在本合同生效后超过 30 日仍不能按约定缴足保证金,则甲方有权按本合同第十七条的规定解除合同并要求乙方支付违约金,违约金金额应为三个月租金之和。

(二)如因非乙方责任,起租日起 30 日后甲方仍不能将租赁标的交付乙方使用,乙方可书面通知甲方解除合同。甲方须将已收取之保证金、租金退还乙方(不计利息)。

(三)如果乙方违反本合同双方约定的条款,则甲方有权选择用保证金充抵乙方所欠部分或全部债务。甲方用保证金充抵乙方所欠债务后,剩余保证金少于本合同本条第一款所约定的数额时,乙方须在接到甲方书面通知后 3 日内将保证金补足。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。

(四) 本合同租期届满，甲方将在乙方满足以下全部条件后 30 日内将乙方已付的保证金无息退还乙方：

1. 乙方交还租赁标的并符合本合同第十八条的条件；
2. 乙方履行完毕本合同各项条款及付清全部应交纳的款项；
3. 乙方办妥以租赁标的为注册地址的工商注销或变更手续。

(五) 乙方不得自行将保证金用于抵消其应交付的租金。同时，乙方亦不得将退回保证金的请求权转让给第三人或设置担保。

(六) 如租金在租赁期限内有所增加，乙方应在接到出租人书面通知后 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。

(七) 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 租赁标的的交付

(一) 甲方预定于____年__月__日（下称“交付日”）将租赁标的交付乙方。如甲方实际交付租赁标的的日期先于交付日，乙方有权选择提前接收租赁标的或在交付日接收租赁标的；如实际交付租赁标的的日期晚于交付日，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) 乙方应于交付日前往甲方处办理租赁标的的交接手续。在办理租赁标的的交接手续之时或之前，乙方应付清根据本合同规定乙方于租赁标的的交付时应支付的所有款项，否则甲方有权拒绝将租赁标的的交付给乙方。甲方在收到乙方全额应支付款项后，应向乙方交付租赁标的的，

双方签署租赁标的交付凭证,即视为甲方按照本合同规定条件履行了租赁标的交付给乙方的义务。

(三)若乙方未能在交付日办理租赁标的的交接手续,则租赁标的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 日仍未办理租赁标的的交接手续,则甲方有权向承租人发出书面通知以终止本合同,乙方之前交纳的保证金将作为违约金归甲方所有。

第九条 维修、装修及改建

(一) 维修

1. 甲方负责对租赁标的的主体结构及其附属设施进行日常维护维修,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. 乙方负责对装修改造部分、增设备设施的维护维修,并承担相应费用。

3. 因乙方原因造成租赁标的(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。

(二) 装修及改建

1. 如果乙方计划对租赁标的的进行装修,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、所雇佣的施工单位及人员的情况等),经甲方审核并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. 乙方如对租赁标的的建筑物结构、主要设施进行重大改动时，需经甲方的书面同意，因审批施工图须聘请机械工程、结构工程或其他专业顾问所发生的一切费用（无论申请是否被批准）均由乙方负担。

3. 乙方就空调系统、消防系统及机电系统需进行改建工程时，需经甲方的书面同意，并按甲方及政府有关主管部门批准的图纸施工。

4. 在进行装修工程前，乙方应按照有关法律投保工程一切险及第三者责任保险，保险条款必须指定甲方为第一受益人。

5. 乙方事先未征得甲方书面同意和政府有关主管机关的批准，不得对租赁标的的实施下列行为：

- (1) 对涉及租赁标的的建筑物结构做任何改动；
- (2) 在房屋外墙的任何部位作标记、涂画、钻孔、安装挂钩；
- (3) 穿凿、切断或连接房屋的任何管道；
- (4) 擅自安装及增装空调机、采暖设备和制冷设备、烹饪设备和其他机械或固定设施；
- (5) 安装凉棚、旗杆、天线或其他突出物。

如乙方违反上述条款，应在甲方发出书面通知后日内恢复原状。如乙方在上述期限内仍未恢复，则甲方有权在不通知乙方的情况下拆除未经甲方同意改建、增建的设备及装置，所引起的一切费用由乙方承担。

第十条 房屋和/或场地的进入

(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，并向甲方提供协助。

第十一条 甲方权利和义务

甲方同意遵守下列有关条款：

(一) 保证租赁标的的公共设施处于良好状态，如有故障，接到乙方通知后应派人维修。但由于非甲方的原因而使租赁标的的内设施不能正常运行，甲方不承担责任。

(二) 保证租赁标的的可供乙方正常使用。

(三) 甲方在约定的期限内按时向乙方交付租赁标的的。

(四) 享有收取租金、保证金及其他费用的权利。

(五) 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标的的权利。

(六) 本合同成立以后房地产价格、行业/企业主管部门政策以及其他客观情况发生了双方在订立合同时无法预见的重大变化，甲方有权变更有关条款或者解除本合同。

(七) 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。

第十二条 乙方权利和义务

乙方同意遵守以下条款：

（一）按时缴付租金、保证金及其他各项费用。

（二）遵守本合同各项条款的规定。

（三）依照法律、法规和政府主管部门的规定进行活动。乙方有责任确保租赁标的内的装修、间隔等符合消防、建筑或其他有关法规及政府主管部门规定的要求。

（四）乙方应采取合理措施防止租赁标的遭致自然灾害的破坏，例如暴雨、风沙等。如租赁标的因上述情况遭致损坏，乙方应及时通知甲方。

（五）乙方自行负责租赁标的内的安全保卫工作，必须认真执行安全生产、消防、治安管理等法律、法规，服从甲方的安全、消防检查，对发现的问题，应按相关要求限期改正。乙方应制定完善的消防、突发事件应急预案，对员工定期进行防火及安全教育，如因乙方未执行相关规定而发生的安全生产事故或者侵权损害，乙方应承担相应民事责任并赔偿直接经济损失。

（六）在租赁期内，为保证乙方履行本合同的合法性，乙方的营业执照于每年进行企业年度报告，并按甲方要求提供市场主体信息系统信用记录。

（七）本合同中所述乙方的责任同样适用于乙方的从业人员、顾客、访客或其他相关人员，并由乙方承担连带责任。

（八）乙方应自行承担租赁标的内部装修在使用过程中的维修责任和费用。

（九）乙方的禁止行为：

1. 不得在租赁标的内存放，也不得允许他人存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质、发出强烈气味的物品以及法律禁止的持有的其他物品，乙方不得在租赁标的内制造或渗漏任何具有强烈异味或从事对环境造成污染的活动；
2. 不得将本合同赋予乙方的权利转让给他人或以之作为抵押等担保；
3. 不得将甲方租赁标的的部分或全部转租或用其他方式交于第三人或允许第三人共同使用或用乙方以外的名义向外揭示；
4. 不得将属于甲方的租赁标的内的室内装饰、设备、物品等的所有权或者专有权转让给第三人或以之作为抵押等担保；
5. 不得以任何方式破坏租赁标的外观及整体形象；
6. 不得在租赁标的外部发布任何经营性广告，经甲方书面同意，乙方可悬挂必要的企业标识。

(十) 租赁期限内，租赁标的产权人发生变动的，不影响本合同的效力。只要甲方向乙方发出转让的通知，本租赁合同下甲方的权利义务即按照甲方通知转让给租赁标的的受让人，乙方应按照甲方通知向租赁标的的受让人继续履行本合同。

(十一) 甲方已将租赁标的的真实权属情况完全、准确的告知乙方，乙方已知晓租赁标的的相关权属情况，并不因租赁标的的任何权属情况向甲方提出相关责任的权利主张。

第十三条 通知

双方因执行本合同或与本合同有关的一切的通知都应当按照本条下述地址以双方确认的传真或类似的通信方式，或者挂号信、快递方式，或者直接送达方式进行。如使用传真或类似

的通信方式，通知日期为通信发出日期；如使用挂号信件、快递方式，通知日期为邮件寄出日期并以邮戳为准；如使用直接送达方式，通知日期为被送达方签收日期。

通知地址及联系人：

甲方：

乙方：

地 址：

地 址：

联系人：

联系人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

电子信箱：

电子信箱：

QQ：

QQ：

邮政编码：

邮政编码：

双方通信地址、通信方式和联系人发生变化，应提前 3 日通知对方。未履行通知义务的，由未履行义务方承担相应的责任。

第十四条 违约责任和损失赔偿

（一）乙方须按本合同约定的方式和时间，如期交纳或补足租金和其他任何应付款项；逾期交纳须按逾期天数向甲方交纳逾期付款违约金，该违约金按应交款额之每日千分之五计算。上述违约金应自该拖欠款到期应付日之次日起计算，直至乙方付清所有拖欠款项的本金及逾期付款违约金。此逾期付款违约金不影响本合同项下甲方任何其它权利和补救措施。

（二）由于乙方或其代理人、受雇人的故意行为或过失行为，给甲方造成损失时，乙方必

须赔偿甲方的损失；由于甲方或其代理人、受雇人的故意行为或过失行为，给乙方造成损失时，甲方也应当赔偿乙方的损失。

（三）乙方拖欠租金或者其他违约行为。甲方可以将生效法律文书送交法定征信机构。

第十五条 不可抗力及责任的免除

（一）本合同规定的不可抗力，仅包括租赁标的所在地发生的地震、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，在一方延迟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）租赁标的因不可抗力严重损坏导致承租人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。

（五）对下列甲方无法控制的原因而给乙方及其他人员的财产及人身造成损害，甲方不承担任何责任。

1. 为进行必要的建筑物的维修保养工程，以及非甲方原因（含突发性设施故障，包括但不

限于空调、电力、通讯等)致使公用设施的临时性停止使用;

2. 由于其它承租人或第三人原因,致使乙方或第三人人身伤害或财产损失时,由乙方自行向其它承租人或第三人索赔,甲方不承担任何赔偿或补偿责任,但甲方有义务协助乙方向致害人主张权利;

3. 由于乙方的原因造成任何公共设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修时;

4. 由于乙方的原因导致供电的电流变化;

5. 由于电力、燃料、材料、水等的供应缺乏而使公共设施中断;

6. 因政府及其它组织施工造成的影响。

第十六条 争议的解决

(一) 双方因本合同发生纠纷时,应协商解决。协商不成时,以下列第__1__种方法解决:

1. 依法向甲方住所地人民法院起诉。

2. 提交_____仲裁委员会仲裁。

(二) 对任何争议进行仲裁或向人民法院提起诉讼,除争议事项或争议事项所涉及的条款外,双方应继续履行本合同项下的其它义务。

第十七条 合同的终止

(一) 租赁期满或本合同提前终止时,乙方应在租赁期满或本合同提前终止当日按本合同

第十八条约定向甲方交还租赁标的,并与甲方共同验收租赁标的及其附属设施。如有损坏(自然损耗除外)乙方须负责赔偿。甲方亦有权于租赁期满或本合同提前终止当日的现状收回租赁

标的而无须另作补偿。

(二) 本合同第十五条所述的不可抗力发生致使本合同无法继续履行，一方依照本合同第十三条的规定书面通知对方后，本合同终止。

(三) 出现下列情形之一，甲方有权终止合同并按照本合同第十八条约定收回租赁标的，本合同亦因此而终止。并且乙方按照本合同第七条(一)款的规定所缴付的保证金作为违约金，不予退还；如所交付的保证金不足本合同约定的金额，除已缴付保证金作为违约金外，甲方有权要求乙方补足所欠部分款项作为违约金。

1. 乙方利用租赁标的进行违法活动而受到有关政府部门或司法机构处罚的；

2. 乙方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30日以上的；

3. 乙方或其受雇人员违反本合同及附件的任何条款或因此而使甲方遭受损失，在接到甲方书面通知后15日内仍未予纠正及赔偿的；

4. 乙方破产或进行清算（合并或重组导致的清算除外）；

5. 若乙方在租赁期终止前，单方面终止本合同；

6. 未经甲方书面同意，将租赁标的转租或部分转租、出借他人；

7. 乙方在租赁标的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出租人利益的情况发生时；

8. 未经甲方书面同意，擅自改变租赁标的用途的；

9. 因乙方原因造成租赁标的及相关联的出租人建筑物或其它设备受到损坏，情节严重的；

10. 乙方出现本合同第十二条（九）款规定的其他情形的。

（四）租赁标的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，乙方在接到甲方书面通知后 15 日内无条件搬迁，合同亦自动终止。

（五）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。

第十八条 租赁标的的交还

（一）本合同履行完毕或按本合同第十七条所述情形而导致本合同终止的，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标的。乙方未按本合同约定条件交还租赁标的时，甲方有权令其立即搬出或视为乙方放弃租赁标的内的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备或其他任何物品的所有权，甲方有权以任何方式处置前述物品，乙方不得异议，也不得追究甲方责任或要求甲方赔偿。同时，甲方有权向乙方追讨因清除、清理、处置前述物品所产生的所有费用，并扣除部分或全部保证金作为乙方未及时交还租赁标的的赔偿金。

（二）乙方交还租赁标的时，其所承租的租赁标的应处于良好和可出租状态，自然损耗除外，以甲方的验收为准。如甲方发现系乙方原因造成租赁标的及设施损坏时，甲方有权要求乙方进行修复，或在乙方已缴纳的保证金中扣除该损坏部分的维修费用。

（三）对于乙方经甲方书面同意对租赁标的的添附，乙方交还租赁标的时，甲方并不当然请求乙方恢复原状；甲方也无需对这种添附和/或添附行为进行费用补偿。甲方如要求乙方恢复原状，乙方应履行恢复义务，为此产生的费用均由乙方承担。

(四) 如乙方不按照上述规定退还租赁标的的, 甲方可以采取停止供电等必要措施直至乙方退还租赁标的的。

第十九条 放弃权利

甲方放弃本合同各项条款规定的任何权利, 只能以甲方书面签字为准。乙方缴付租金或其它款项不足本合同规定的数额、或甲方同意乙方少缴款额时, 不影响甲方追索欠租欠款的权利, 亦不影响甲方按本合同或按法律规定采取其他措施的权利。

第二十条 附则

(一) 本合同自双方法定代表人/负责人或者委托代理人签字, 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) 本合同的附件包括: 房屋平面图、房屋权属证书和土地权属证书复印件、房屋附属设施和设备交验清单、_____ , 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) 本合同是双方对于本合同项下所有事项之约定和理解的全部。双方在此之前形成的针对本合同所述事项达成的包括但不限于书面和/或口头协议、备忘录和理解全部失效, 并为本合同所取代。

(五) 如果本合同中存在无效、失效或不能履行的条款, 则该无效、失效或不能履行的条款不影响本合同其它条款的有效和履行。

(六) 本合同中的标题仅为便利参考而设，不限制或影响任何条款的内容和含义。

(七) 如有未尽事宜，甲、乙双方可以另行签订补充协议。

(八) 本合同一式 4 份，甲方执 3 份，乙方执 1 份，具有同等法律效力。

(九) 本合同 _____ 年 _____ 月 _____ 日订立于甲方住所地。

附件：

附件一：所租房屋和/或场地设施、设备清单

附件二：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）

附件三：乙方授权的代表签署本合同的授权书

附件四：居民身份证复印件（限于乙方为自然人的情形）

附件五：出租位置、范围示意图

附件六：房产证复印件

附件七：土地证复印件

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

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：

中国邮政集团有限公司韶关市分公司

租赁房屋消防安全管理责任书

为贯彻执行《中华人民共和国消防法》中的规定和要求，进一步落实甲乙双方消防安全责任，促进租赁房屋消防管理规范化，从而负起承租房屋期间的消防安全责任，经甲乙双方协商，特签订此责任书。

甲方：中国邮政集团有限公司韶关市分公司

乙方：

承租房屋地址：

一、本安全管理责任书是双方签订的租赁合同的附件，与租赁合同具有同等法律效力。有效期与租赁合同同期。

二、在租赁期内，乙方应严格遵守下列约定：

1、应认真贯彻《中华人民共和国消防法》和其他有关消防法规、技术规范，积极完成甲方和房屋所属区、街、社区居委会布置的消防工作任务，及时消除火灾隐患，不得以任何理由拒绝接受公安消防部门、区、街、社区居委会和甲方的检查，并积极主动落实整改。

2、应严格按租赁协议约定使用租赁房屋，不得将房屋转借、转租、分租，否则，由此造成的安全责任事故仍由乙方承担全部责任。

3、严禁房屋“三合一”（生产、办公、宿舍）使用，严禁储存易燃、易爆、有毒等危险物品。

4、严禁乱拉乱接电源线和超负荷用电，经常检查电线及电器用具是否安全，及时更换残旧的电源线和电器。

5、严禁占用、封堵、锁闭安全通道，不要乱堆放杂物、物品，保持楼梯、走廊、道路的畅通。

6、严禁擅自改变房屋结构，违章搭建阁楼，装修必须报甲方同意方可办理有关批报手续。

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。

三、违约责任：

1、乙方凡违反第二条第1款、第2款约定的，甲方有权取消租赁合同，由此而造成的经济损失及法律责任由乙方承担。

2、乙方凡违反第二条第 3、4、5、6 款的，甲方有权予以纠正，乙方必须无条件予以执行，并支付违约金 300 元；乙方在规定期限内不纠正的，甲方有权取消租赁合同，由此而造成的经济损失及法律责任由乙方承担。

3、乙方人为损坏消防设施的，应照价赔偿，并向甲方支付 300 元的违约金。

4、承租期内，按谁使用，谁负责的原则，凡租赁房屋发生非甲方原因引发的消防安全事故，由乙方负全责（包括但不限于赔偿费用、诉讼费用、律师费用、执法部门的罚款及因此产生的合理支出）。

四、本责任书一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：

乙方：

消防安全责任人：

消防安全责任人：

年 月 日