

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：3宗房产租赁权

委托人：中国邮政集团有限公司阳江市分公司

合同编号：2022199

拍卖会期数：（2022）-浩拍 1628 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：[gdhpm](https://www.gdhpm.com)

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 | 23 |

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 8 月 16 日 10 时在中拍平台 <https://paimai.caa123.org.cn> 举行(2022)-浩拍 1628 期网络拍卖会，对中国邮政集团有限公司阳江市分公司所有的 3 宗房地产租赁权（整体拍卖）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 8 月 15 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 8 月 15 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 8 月 11-12 日（需在 8 月 10 日 17 时前提前预约）。展示地点：广东省阳江市

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 李先生

网址：www.hhpm.cn 微信：gdhhpm

广东浩宏拍卖有限公司

2022 年 8 月 5 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) | 年递增率 | 免租期 (月) | 首年月租金起拍价 (元) | 首年租金起拍价 (元) | 竞买保证金 (元) | 优先权人 | 备注 |
|----|------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------|---------|--------------|---------|--------------|-------------|-----------|------|---|
| 1 | 阳西县沙扒镇东升路 221 号 (邮电大楼) | 粤【2020】阳西县不动产权第 0015998 号 | 1408.45 | 商业 | 5 | 5% | 2 | 20000 | 240000 | 80000 | 有 | 整体拍卖, 原租赁合同 2022.07.31 到期; 空地面积约为 1856 m ² , 其中邮电大楼门前平台 186 m ² , 邮电大楼后门 170 m ² , 宿舍楼前面空地 1500 m ² (限做停车场用)。 |
| 2 | 阳西县沙扒镇东升路 221 号之一 | 粤【2020】阳西县不动产权第 0015999 号 | 54.75 | 库房 | | | | | | | | |
| 3 | 阳江市闸坡镇东小区 N-17-2 号房地产 | 粤 (2020) 阳江市海陵区不动产权第 0002936 号 | 房屋建筑面积 4042、土地面积约 8000 | 商务金融、城镇住宅 | 8 | 第二年开始每年递增 3% | 2 | 61000 | 732000 | 230000 | 无 | |

拍卖说明:

- 1、其中序号 1 和 2 须整体拍卖。
- 2、承租人不得经营易燃、化学危险品、噪音加工业及传销分销等。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、承租人需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, 服从出租人的安全、消防检查, 对发现的问题, 应按相关要求限期改正。如因承租人未执行相关规定而发生的安全生产事故或者侵权损害, 承租人应承担相应民事责任并赔偿出租人直接经济损失。
- 6、承租人退租后房产改造所有投入 (加建、临建、装修装饰、附属设施设备和装修经营相关报批文件) 归业主所有。

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8月15日17时；
2. 展示时间：2022年8月11日-2022年8月12日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：广东省阳江市。
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8月15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8月15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8月15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 8 月 15 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 8 月 16 日 10:00 网络开始 3 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 8 月 5 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 8 月 15 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 8 月 11 日-2022 年 8 月 12 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：广东省阳江市 |
| 4 | 拍卖保证金到账截止时间及方式 | 2022 年 8 月 15 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 8 月 15 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 8 月 16 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：拍卖佣金和软件服务费。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“（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 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

合同编号

阳江邮政房地产租赁合同

出租人（甲方）：中国邮政集团有限公司阳江市分公司

承租方（乙方）：_____

阳江邮政房地产租赁合同

出租方（甲方）：中国邮政集团有限公司阳江市分公司

地 址：阳江市江城区建设一路 352 号

负 责 人：

联 系 人：

联 系 电 话：

承租方（乙方）：_____

地 址：

负 责 人：

联 系 人：

联 系 电 话：

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，经双方协商一致，达成如下协议，供双方共同遵守。且甲、乙双方应共同遵守国家、省市有关法律、法规及房地产管理的有关规定，接受当地房地产主管机关的监督、管理。

一、租赁场地概况、用途及范围

1、甲方同意将自有产权位于阳江市闸坡镇东小区 N-17-2 号房地产租给乙方使用，房屋计租建筑面积共 4042 平方米，土地计租面积共 8000 平方米，按房屋、土地交付时双方现场确认现状为准出租。

2、乙方租赁房地产作为合法经营酒店、旅业、沐足城、大排档、海鲜城，空地可作为停车场和安装充电桩使用，不准作其他违法用途。

3、该房地产在之前出租期间，因原承租人欠租金而产生法律纠纷，执行阶段经法院主持调解达成和解协议书，将原承租人投资在该房地产内的部分设备、设施（清单详见附件）作价评估以抵扣所欠租金，现已评估并冲抵部分租金，该部分资产权属为甲方所有，乙方要加以保护，中途或期满退租，资产按清单归还甲方，所有设备、设施按现状出租，之前所欠需补交的电梯维护、保养等一切费用由乙方承担。

4、在该房地产内原“阳江市闸坡镇誉平渔村大排档”、“阳江市海陵岛经济开发试验区大雄渔村”两间大排档建（构）筑物，发电机房及发电机组产权不属甲方所有，由原投资人自行拆除，不在租赁范围内。

5、甲方在该标的内北面与“阳江市海域物业服务有限公司”结合部（附图），预留约 600 平方米（向大路宽 15 米，纵深长 40 米）土地自用，不在租赁范围内。

6、租赁期内因甲方上级政策性文件规定，今后对空地有开发使用需要，提前6个月通知乙方，乙方需无条件退出，但应留出5000平方米给乙方作为房屋配套使用，甲方开发使用的空地实际面积，按租赁时租金评估价值给予适当减免租金。

二、租赁期限、租金支付：

1、租赁期：租赁期限为8年，免租期2个月，在___年___月___日将标的房地产交付给乙方进场装修等，计租日期从___年___月___日起至___年___日止。本合同届满，甲方将该房地产继续向外出租，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

2、租金：租赁期内首年度每月租金为人民币_____整（¥ ____元），年度租金为人民币_____整（¥ ____元），从第二年度起租金在上年度的基础上每年度递增3%，如此类推。合同期内租金合计为人民币_____整（¥ ____元），租金不含发票税金，如开发票税金由乙方承担。租金明细如下表：

| 年度 | 租期起始日期 | 租期结束日期 | 月租金(元) | 年度租金(元) | 备注 |
|------|--------|--------|--------|---------|----|
| 第1年度 | 年 月 日 | 年 月 日 | | | |
| 第2年度 | 年 月 日 | 年 月 日 | | | |
| 第3年度 | 年 月 日 | 年 月 日 | | | |
| 第4年度 | 年 月 日 | 年 月 日 | | | |
| 第5年度 | 年 月 日 | 年 月 日 | | | |
| 第6年度 | 年 月 日 | 年 月 日 | | | |
| 第7年度 | 年 月 日 | 年 月 日 | | | |
| 第8年度 | 年 月 日 | 年 月 日 | | | |
| 合计 | | | | | |

3、乙方须在签定租赁合同当天预交履约保证金为人民币_____贰拾万元整(¥ 200000.00元)，1个月的用水、用电押金为人民币叁万元整(¥ 30000.00元)，合计金额为人民币贰拾叁万元整(¥ 230000.00元)给甲方作为履约保证金，待履约保证金支付到账后才能签订租赁合同，租赁期届满退租，甲方无息以转账方式退回给乙方指定银行账户，因乙方单方中途退租的，甲

方可没收乙方全部履约保证金（不含水电费押金）。

4、租金缴交方式：租金每月缴交一次，乙方应在每月 10 日前将当月租金以转账方式汇入甲方指定的银行账户。首月租金和末月租金不足 1 个月的，按当期租金实际天数支付。

5、甲方账号：2014002129040045956 ， 户名：中国邮政集团有限公司阳江市分公司，开户行：中国工商银行阳江市分行营业部。

三、用水、电情况：

1、甲方配合乙方将标的物原用水、用电用户名称变更为乙方，水、电费由乙方自行向供水、供电部门缴交。

2、水、电费每月要按时缴交。

3、乙方在租赁期内，用水、用电负荷增大需增容时，一切费用由乙方承担，甲方可配合乙方提供相关资料。

四、甲方权利义务

1、将合同约定标的房地产交付乙方使用，按本合同约定收取租金和履约保证金，监督乙方正确使用房屋。

2、甲方不承担乙方的经营风险及责任。

3、协助乙方提供租赁该标的房地产办理合法经营证照所需相关资料。

4、租赁期间出售该处房地产的，应提前 6 个月书面通知乙方，乙方不行使优先购买权的，双方可协商终止合同事宜。

6、租赁期届满，甲方提前 6 个月书面通知乙方做好重新招租准备工作。且甲乙双方没有续签合同的，甲方有权收回该房地产，但应提供 30 日宽限期（自租赁期届满之日起算）供乙方搬迁物品与设备，宽限期的租金比照上月租金按日计算。

五、乙方权利义务

1、遵守甲方有关管理规定，配合甲方做好该物业的日常安全管理。

2、依时缴交租金，逾期缴交租金，每逾期一日，须按拖欠租金总额的 5% 向甲方支付违约金，欠租 2 个月以上，甲方即行书面通知乙方解除合同限期搬迁，且不给乙方任何补偿。乙方未在限期内搬迁的，甲方可以采取限停水电措施，也可视乙方放弃其财物所有权，由甲方自行处

置

3、乙方应爱护和合理使用房地产及配套设施、设备，发现房地产及配套设施、设备自然损坏，应及时通知甲方并积极配合甲方检查，对检查中存在的问题乙方应及时自费维修。因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿。

4、严格按照本合同约定用途及土地使用性质使用房地产，严禁乙方擅自改变约定用途，如确因经营需要改变用途的，需书面报备甲方审查，经核准同意复函后方可实施，否则视乙方违约，甲方有权解除合同，收回该房地产，且不给乙方任何补偿。

5、未征得甲方同意，乙方不得在该标的空地擅自临建或加建（构）筑物，确因需使用要书面报请甲方，并征得甲方书面同意后才能实施，并签订补充协议，乙方中途违约或合同期届满退租房，临建或加建（构）筑物及改造所有投入（加建、临建、装修装饰、附属设施设备和装修经营相关报批文件）无偿归甲方所有。乙方改建或装修时，应遵守国家有关建筑、消防、环境保护和卫生防疫等方面的法律、法规、规章及其他约束性规定，甲方有权对工程进行监督。

6、乙方在没有征得甲方同意擅自在空地内临建或加建（构）筑物，甲方即行书面通知乙方在限期内自行拆除，不在限期内拆除，作违约处理，甲方可终止合同收回该房地产，且不给乙方任何补偿。

7、乙方在租赁该房地产经营过程中，确因市场经济环境影响造成经营困境需要转租、分租，要书面申请征得甲方同意后才能实施，且同甲方签定转租、分租三方补充协议，且保证甲方权益不受损失，否则视乙方违约，甲方单方有权解除合同，收回该房地产，且不给乙方任何补偿。

8、负责所承租房地产的养护和维修，养护和维修费用乙方自行承担；并承担所承租物业门前区域的清洁工作。

9、在租赁期内安全生产工作责任由乙方自行负责，注意防火安全，不得在房地产内非法存放易燃、易爆等危险物品，如发生安全事故所造成的一切损失及后果由乙方承担，与甲方无关。

10、乙方在租赁期间，在经营过程中产生的一切债权、债务（含拖欠工人工资，装修、改、扩建等费用）与甲方无关，如产生债权、债务造成人员上访、闹事，发生的一切后果由乙方自行处置和承担一切责任，与甲方无关。

11、租赁期内，乙方需提前解除合同的，应事前征得甲方同意，并交清租金和其他的一切相应费用(如水电费等)，乙方缴交的履约保证金，甲方不退回乙方。

12、租赁期届满或者解除合同双方不再续租，乙方新投入一切嵌装在该房地产内墙体的装修、装饰物(如门窗、电源(线)设备、监控(线)设备、灯具、卫浴、天花吊顶、消防配套设施等)，乙方一律不得拆走。属乙方自有有可能搬动的设备由乙方处置，甲、乙双方按房屋租赁解约前当时的状态交接，双方互不补偿。

13、租赁期届满或解除合同之日，应即行交回承租房地产给甲方。

14、乙方不得在房地产中从事任何违法犯罪活动。否则，甲方有权立即解除本合同、收回房地产。

15、乙方因承租过程中与第三方产生纠纷，乙方应负责解决并承担因此给第三方造成的损失，与甲方没有任何关系。

六、违约责任：

1、除本合同另有约定外，任何一方不履行或不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、租赁期届满，乙方还继续使用甲方房地产，在没有签订续租合同，占用费按原合同月租金支付，不足一个月的按一个月支付。

3、租赁期届满，甲乙双方未续签合同且甲方要求收回房地产，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，并有权按占用期内租金总额的1%收取违约金。

4、因不可抗力原因，造成本合同无法履行时，双方互不承担责任。

5、租赁期内出现征地拆迁事件、政府或上级有关政策性文件不允许出租而需提前解除合同，甲方不承担违约责任，且乙方应当积极配合、不得阻碍，双方应共同遵守政府主管部门的有关规定，否则，由此造成的损失由责任方承担。甲方应提前3个月以书面形式明确通知乙方，双方签订的租赁合同自甲方通知规定的终止之日起解除，甲方不给予乙方任何补偿，对已支付租金，则按实际租赁天数计算，多付出部分按实际退回给乙方，双方另行签订租赁终止协议。

6、租赁期届满，甲乙双方未续签合同的，乙方应在本合同约定的宽限期内搬迁完毕并将房地产交回甲方。否则，视乙方已放弃其财物所有权，甲方有权自行处置租赁场所内任何设施、设备、物品。

七、法律适用和争议解决

1、本合同适用中华人民共和国法律。

2、所有因本合同引起的或与本合同有关的任何争议将通过双方友好协商解决。如果双方

不能通过友好协商解决争议，向租赁房地产所在地有管辖权的人民法院起诉。

八、税费

本合同项下之房地产在租赁期内需要缴纳的税费，由甲乙双方按国家规定各自承担。甲方负责缴交房地产税，乙方负责缴交经营产生的其他一切税费。

九、其他约定

1、该房地产物业因之前原承租人欠费而产生法律纠纷，经法院按法律程序已妥善处理，有部个物品（消防设备，卫浴设施，电源线，房门）不在评估冲抵租金内，该部分物品我方与原承租人在签定的合同中写明：租赁期届满或者解合同双方不再续租，以上物品归甲方所有，在租赁期间如出现原承租人或其他人上门无理闹事，乙方应立即依法依规报警处理，并通知甲方协助共同处理，如出现上述情形给乙方造成损失，甲方不给予乙方任何补偿，乙方也不能以此为借口拖欠租金和无理取闹。

2、该房地产在本合同履约前的债权债务与乙方无关。

3、本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，但内容不得违反有关法律及相关规定，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。

4、如双方均未对该房地产在租赁期届满后的继续使用提出异议而又未能及时续签合同的，则租赁关系延续，租赁期为不定期，租赁期内双方应继续履行本合同约定，直至该标的重新招租签订租赁合同或一方依据法律规定或本合同约定解除本合同时止。

5、本合同各条标题仅为提示之用，应以条文内容确定各方的权利义务。

6、双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知都必须按照本合同中的地址，以书面信函或者传真或者电子邮件方式进行。如采用书面信函形式，应使用挂号信或者具有良好信誉的特快专递送达，接受方签收挂号信或特快专递的时间（以邮局或快递公司系统记录为准）为通知送达时间；如使用传真方式，传真到达接受方指定传真系统的时间为通知送达时间；如使用电子邮件方式，电子邮件到达接受方指定电子邮箱的时间为通知送达时间。如果因接受方原因（包括但不限于接受方拒收书面信函、接受方传真机关闭或故障、接受方电子邮箱地址不存在或者邮箱已满或者设置拒收等）导致通知发送失败，视为通知已经送达（发送方侧载明的书面信函寄出时间或者传真发送时间或者电子邮件发送时间视为通知送达时间）。

7、本合同自双方签字盖章之日起生效。

8、本合同一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

上述任何信息发生变更的，变更方应及时以书面形式通知另一方，未及时通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

9、双方同意，附件为本合同不可分割的部分。若附件与合同正文有任何冲突，以合同正文为准。

10、本合同附件为：房屋租赁安全责任书

甲方：中国邮政集团有限公司阳江市分公司

负责人/授权代表：

年 月 日

乙方：

负责人/授权代表：

年 月 日

房屋租赁安全责任书

甲方：中国邮政集团有限公司阳江市分公司

乙方：

根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《广东邮政安全生产管理规定》，《机关、团体、企事业单位消防安全管理规定》（公安部 61 号文）以及有关物业管理等法律法规，为加强邮政房屋租赁安全管理，促进安全管理规范化，进一步落实安全管理责任，防止火灾、盗窃等事故的发生，保障企业财产和人身安全，按照“谁使用谁负责”的原则，特制定本《安全责任书》。

一、乙方为承租房屋的治安消防安全第一责任人，应自觉遵守治安消防管理规定，增强防范意识，重视防火、防盗以及其他治安、消防安全工作。

二、乙方中途更换责任人，需另行签订《治安消防安全责任书》。乙方更换责任人未及时发现或未重新签订《治安消防安全责任书》的，由前任责任人承担责任。

三、甲方有权对出租房屋的治安、消防安全工作进行监督和管理，乙方必须无条件配合甲方。

四、乙方不得在出租房屋内存放易燃易爆、有毒有害物质，不得在进出口以及非租用空间等公共区域堆放物品、乱搭乱建，不得危及房屋安全和其他人的人身财产安全，不得阻碍消防通道。

五、乙方工作人员不得存放、携带、使用国家明令禁止的管制具、枪械等物品。如有发现，甲方有权收缴并及时上报公安机关处理。

六、乙方对出租房的取暖、用电等安全负全部责任。要注意取暖、做饭燃煤安全，防止发生火灾和煤气中毒；要注意用电安全，严防触电和各类电器火灾。不得私自乱拉乱接电线，不得使用大功率电器，不得使用生活电炉；人员离开出租房屋时要关闭电器电源，停电时应切断电源开关；发现供电系统过热、有异味、冒烟等不安全情况，应立即切断电源并及时报告甲方。

七、乙方应加强防盗工作，采取必要的防盗措施。如发生治安案件，乙方应保护好现场，通知甲方并报告公安部门处理。

八、未经甲方同意，乙方不得改变出租房屋现状。确实需要改变的，应严格执行消防安全规定，并接受甲方的消防检查，杜绝火灾等隐患发生。

九、因乙方未全面履行治安消防责任(包括过失、故意等)所引发的火灾及治安事件,由乙方承担事件所造成的一切法律责任。对甲方的经营及名誉造成损害的,由乙方承担经济损失赔偿责任,支付相当于房租价格五倍以内的违约金,并承担相应的名誉损害赔偿赔偿责任。甲方有过错的,可以减轻乙方的经济赔偿责任。

十、根据实际需要,甲方将有权对本《安全责任书》做进一步修改或补充;

十一、本责任书未尽事项,由双方协商补充;协商不成的,按国家的有关法律法规执行。

十二、本责任书自签字之日起生效,有效期与甲乙双方签订的租赁协议一致。

十三、本责任书一式两份,双方各执一份

甲方(盖章):

乙方(盖章):

负责人(签字):

负责人(签字):

签订时间: 年 月 日