

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：34 宗房产租赁权

委托人：中国邮政集团有限公司佛山市分公司

合同编号： 2023010

拍卖会期数：（2023）-浩拍 1859 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	11
第四部分	其他拍卖要约和特别声明事项	14
第五部分	拍卖工作日程安排	15
第六部分	踏勘规则	16
第七部分	网络拍卖规则	17
第八部分	文件范本	19
第九部分	房地产租赁合同范本	24

第一部分 拍卖公告

租赁权网络拍卖公告

受委托,定于2023年2月2日10时在中拍平台<https://paimai.caa123.org.cn>举行(2023)-浩拍1859期网络拍卖会,对中国邮政集团有限公司广东省佛山市分公司所有的34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2月1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2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,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2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,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1月31日、2月1日(需在1月30日17时前提前预约)。

展示地点:广东省佛山市标的所在地

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1月18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 (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
1	佛山市南海区丹灶镇商业大道55号2号楼302房	75.00	住宅	2	3%	0	552.00	6624.00	1656.00	有
2	佛山市南海区丹灶镇商业大道55号2号楼401房	80.00	住宅	2	3%	0	589.00	7068.00	1767.00	有
3	佛山市南海区丹灶镇商业大道55号2号楼402房	75.00	住宅	2	3%	0	552.00	6624.00	1656.00	有
4	佛山市南海区丹灶镇商业大道55号2号楼502房	75.00	住宅	2	3%	0	552.00	6624.00	1656.00	有
5	佛山市南海区丹灶镇商业大道55号2号楼601房	80.00	住宅	2	3%	0	589.00	7068.00	1767.00	有
6	佛山市南海区九江镇沙头二马路邮政宿舍2楼201房	71.70	住宅	2	3%	0	477.00	5724.00	1431.00	有

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 (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
7	佛山市南海区九江镇沙头二马路邮政宿舍 3 楼 301 房	71.70	住宅	2	3%	0	477.00	5724.00	1431.00	有
8	佛山市南海区狮山镇官窑凤源西路 17 号邮政宿舍 301 房	78.00	住宅	2	3%	0	495.00	5940.00	1485.00	有
9	佛山市南海区桂城街道平洲永安北路 17 号邮政宿舍 502 房	88.33	住宅	2	3%	0	691.00	8292.00	2073.00	有
10	佛山市南海区狮山镇官窑凤源西路 17 号邮政宿舍 202 房	78.60	住宅	2	3%	0	480.00	5760.00	1440.00	有
11	佛山市南海区狮山镇官窑凤源西路 17 号邮政宿舍 601 房	78.00	住宅	2	3%	0	400.00	4800.00	1200.00	
12	佛山市南海区桂城街道平洲永安北路 17 号邮政宿舍 101 房	73.02	住宅	2	3%	0	600.00	7200.00	1800.00	有
13	佛山市南海区大沥镇园东南路 36 号邮政宿舍 A302 房	66.05	住宅	2	3%	0	465.00	5580.00	1395.00	有

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 (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
14	佛山市南海区桂城街道南桂东路 17 号邮政局大楼 8 楼自编之二	70.00	办公	3	3%	1	2726.00	32712.00	8178.00	有
15	佛山市南海区西樵镇太平开发区荣昌街 26、27 号	285.54	商铺	3	3%	1	2318.00	27816.00	6954.00	有
16	佛山市南海区九江镇洛浦大道 46 号 洛昌楼 1、2 号铺	319.46	商铺	2	3%	1	6900.00	82800.00	20700.00	有
17	佛山市南海区九江镇沙头二马路邮政宿舍 2 楼 202 房	71.70	住宅	2	3%	0	477.00	5724.00	1431.00	有
18	佛山市南海区西樵镇大同显岗村牌坊 (原大同邮政代办所)	200.00	商铺	5	3%	1	2800.00	33600.00	8400.00	有
19	佛山市禅城区光华街 14 号首层之二 2 号铺	98.00	商铺	5	第三年、第五年递增 5%	1	19800.00	237600.00	59400	
20	佛山市禅城区禅城区朝安北路 26 号 北面铺位	50.00	商铺	5	第三年、第五年递增 5%	0	2400.00	28800.00	7200	有

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 (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
21	佛山市禅城区禅城区和平路 28 号首层 P1	39.00	商铺	5	第三年、第五年递增 5%	0	2400.00	28800.00	7200	有
22	高明区荷城街道延年街 11 号	100	商铺	5	第三年、第五年递增 5%	0	3829.00	45948.00	12000.00	有
23	高明区荷城文昌路鸿雁巷 8 号邮政住宅楼 3 座首层部分	130.00	办公	5	第三年、第五年递增 5%	0	1502.00	18024.00	4500.00	有
24	高明区合水邮电综合楼	25.00	住宅	2	3%	0	220.00	2640.00	800.00	有
25	高明区合水邮电住宅楼 402 房	50.00	住宅	2	3%	0	320.00	3840.00	1000.00	
26	佛山市三水区西南街道广海大道西 47 号 (自编) 三座 302	100	办公、仓库	5	第三年、第五年递增 5%	1	1600.00	19200.00	4800.00	
27	佛山市三水区乐平镇南边大道 40 号首层之二	90	办公、仓库	5	第三年、第五年递增 5%	1	2700.00	32400.00	8100.00	

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 (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
28	佛山市三水区西南街道人民二路 94 号 1 座 401	211	办公、仓库	5	第三年、第五年递增 5%	1	1477.00	17724.00	4431.00	
29	佛山市三水区西南街道人民二路 94 号邮政综合楼首层商铺	200	商铺	5	第三年、第五年递增 5%	0	20000.00	240000.00	60000.00	有
30	佛山市三水区六和圩建设路 14 号首层 (自编) 101-104	122	车库	5	第三年、第五年递增 5%	1	878.40	10540.80	2635.20	
31	佛山市三水区西南街道广海大道西 47 号六座 501-503 号	200	办公	5	第三年、第五年递增 6%	1	2800.00	33600.00	8400.00	
32	佛山市三水区西南街道广海大道西 47 号六座 504-507 号	250	办公	5	第三年、第五年递增 5%	1	3500.00	42000.00	10500.00	
33	佛山市三水区大塘镇半岛西路邮电宿舍 502	135	住宅	3	3%	1	540.00	6480.00	1620.00	

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 (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
34	顺德区北滘镇蓬莱一路 14 号办公楼 三楼 302、303、304	237	办公	3	第三年起递增 5%	0	6636.00	79632.00	19908.00	

拍卖说明:

- 1、原租户即目前有签订租约的承租人，其享有优先承租权。免租期只对新租户有效。
- 2、租赁用途为商业、办公的，不得经营明火油烟性质餐饮、易燃、化学危险品及噪音加工业。
- 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、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2月1日17时；
2. 展示时间：2023年1月31日-2023年2月1日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：广东省佛山市。
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2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2月1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2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2023年2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，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2月2日10:00网络同时开始34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 1 月 18 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 2 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：2023 年 1 月 31 日-2023 年 2 月 1 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：广东省佛山市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2023 年 2 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：2023 年 2 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：2023 年 2 月 2 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

合同号：

房地产租赁合同

出租方：_____

承租方：_____

物业地址：_____

租赁期：____年__月__日至____年__月__日

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）：_____

统一社会信用代码（限于法人或其他经济组织）：_____

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）：_____

联系电话：_____

电子邮箱/微信号：_____

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，就下列各项条款达成协议，以供共同遵守。

第一条 租赁标的物

（一）甲方同意出租并且乙方同意承租的租赁标的物座落于_____，其中房屋面积为_____，场地面积为_____，总租赁面积为_____。

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，但乙方最迟应当在租赁期限届满之日 1 个月前向甲方发出要求续租的书面通知。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就租赁事项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

甲方自本合同规定的起租日开始收取租金。租金为每月人民币_____元（大写：_____），此后自第_____年起每年租金标准增加___%，合同总租金合计为人民币_____元（大写：_____）。

第四条 租金支付方式与时间

(一) 租金按月预付制。

(二) 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。从第二期租金开始, 乙方应于每月____日前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 5 日内, 甲方应当向乙方开具税务发票或者财务收据。乙方开票信息为:

名称:

税号:

地址:

开户银行:

银行账号:

第五条 租赁标的物的用途

该租赁标的物用途为_____。

在租赁期限内, 未事前征得甲方的书面同意, 乙方不得擅自改变租赁标的物的约定用途。

第六条 租赁期间相关费用及税金

(一) 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物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物有关的费用,由乙方负担。

乙方使用甲方水电的,按乙方使用的水、电分表,在当期读数基础上增加 10%损耗收取水电费,水电费单价以供水或供电公司发票单价为准。

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”),共计人民币_____元(大写:_____)。逾期交纳的,甲方有权按应收金额 2%/天收取违约金;

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,自双方约定的起租日起 30 日后甲方仍不能将租赁标的物交付乙方使用,乙方可书面通知甲方解除合同。甲方须将已收取之保证金、租金无息退还乙方。

(三)如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。

(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. 乙方交还租赁标的物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缴纳的款项；
3. 乙方办妥以租赁标的物为注册地址的工商注销或变更手续。

第八条 租赁标的物的交付

(一) 甲方预定于____年__月__日(下称“交付日”)将租赁标的物交付乙方。如实际交付租赁标的物日期晚于交付日,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物的交接手续。在办理租赁标的物交接手续前,乙方应付清根据本合同规定应支付的所有款项,否则甲方有权拒绝将租赁标的物交付给乙方。

(三) 若乙方未能在交付日办理租赁标的物的交接手续,则租赁标的物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物的交接手续,则甲方有权单方终止本合同,乙方之前缴纳的保证金将作为违约金归甲方所有。

第九条 维修、装修及改建

(一) 维修

1. 租赁期间,使用房屋所发生的房屋和设备日常维修费用由乙方承担。房屋结构维修由甲方承担。(日常维修指房屋日常发生的小的损坏所造成的维修费用,包括但不限于灯、门、水电、燃气设施以及其他因乙方使用造成的损坏。房屋出现大的、非乙方使用所造成的损坏所造成的结构维修费用,由甲方承担,包括墙体裂缝、基础下沉、房屋漏雨渗水)。

2. 乙方负责对装修改造部分、增设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物(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,乙方应发现后2小时内通知甲方。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物进行装修,应至少在施工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，所有工程及增设附加的室内装修、设备的一切费用均由乙方负担。

2. 乙方如对租赁标的物的建筑结构、主要设施进行重大改动时，需经甲方的书面同意，其由此所发生的一切费用均由乙方负担。

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。

5. 乙方事先未征得甲方书面同意，不得对租赁标的物实施下列行为：

- (1) 对涉及租赁标的物建筑结构做任何改动；
- (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、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，则甲方有权拆除未经甲方同意改建、增建的设备及装置，所引起的一切责任由乙方承担。

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，应提前通知乙方。乙方必须协助甲方在其接通知之日起十日内完成检查。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

甲方同意遵守下列有关条款：

(一) 保证租赁标的物的公共设施处于良好状态。

(二) 保证租赁标的物可供乙方正常使用。

(三) 本合同成立以后行业/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。

(四) 租赁区域建筑物的广告发布权归甲方享有。

第十二条 乙方权利和义务

乙方同意遵守以下条款：

(一) 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物内的装修、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。

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

(三) 乙方自行负责租赁标的物内的安全保卫工作，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、突发事件应急方案，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。

(四) 乙方须负责所承租标的物的室内设施日常养护、维修、清洁以及安全使用等工作，如因乙方日常管理和使用不当导致高空坠物等危险事故所造成的人身伤害和财产损失由乙方负全责。

(五) 乙方负责房屋内的财产安全及其单位员工的人身安全，租赁期内，因在房屋内发生的事故，包括但不限于斗殴、火灾、烟雾、水浸或任何物质的溢漏等造成的人身、财产损失，由乙方自行承担全部责任并进行处理。

(六) 乙方在经营或装修过程中，不得影响周围居民的正常生活，如因乙方行为不当造成恶劣影响及周围居民的投诉等造成的一切损失由乙方自行承担全部责任，甲方概不负责。

(七) 乙方的禁止行为：

1. 不得在租赁标的物内存放，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,不得在租赁标的物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. 未经甲方同意,不得将甲方租赁标的物的部分或全部转租或用其他方式交予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物内的室内装饰、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。

(八) 租赁期限内,租赁标的物产权人发生变动的,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物受让人,乙方应按照甲方通知向租赁标的物受让人继续履行本合同。

(九) 乙方应按照本合同约定用途合法合规使用租赁标的物。乙方存在违法、违规行为或与任何第三方存在纠纷的,与甲方无关,乙方应自行负责相关法律责任。因此造成甲方损失的,甲方有权解除合同并追究乙方相应责任。

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快递方式或者直接送达方式进行。如使用快递方式,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。如合同双方因纠纷引起诉讼,双方确认此通知地址可作为诉讼阶段司法机关送达法律文书的地址。

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:

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日书面通知对方。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) 租赁期限内,乙方擅自解除本合同或甲方根据本合同第十七条第(一)款约定解除本合同的,甲方有权没收乙方已交纳保证金,并要求乙方赔偿直接损失(包括但不限于符合市场合理定价的租金差额等损失)。

(三) 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。

(四) 本合同约定乙方违约应支付的违约金不足以弥补甲方实际损失的,乙方应补足差额,甲方为维护合法权益而支出的合理费用,包括但不限于律师费、诉讼费、保全费和交通费等,由乙方承担。

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,仅包括租赁标的物所在地发生的地震、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。如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) 租赁标的物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，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、服务中断或需中断使用进行维修时；

4. 由于乙方自身原因导致的；

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，可依法向租赁物所在地人民法院起诉。

(二) 对因任何争议向人民法院提起诉讼的，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) 出现下列情形之一，甲方有权解除合同，乙方须承担违约责任，违约金为当年三个月租金之和。

1. 乙方利用租赁标的物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或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，将租赁标的物转租或部分转租、出借他人；

7. 乙方在租赁标的物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，擅自改变租赁标物的用途的；

9. 因乙方原因造成租赁标的物及相关联的出租人建筑物或其它设备受到损坏的；

10. 乙方违反本合同第十条及第十二条的约定。

（二）租赁标的物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。

（三）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 租赁标物的交还

（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物。乙方未按本合同约定条件交还租赁标的物时，甲方有权令其立即搬出或视为乙方放弃租赁标的物内的任何装饰、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物的赔偿金。

（二）乙方交还租赁标的物时，应确保其状态良好（自然损耗除外，以甲方的验收为准）。如甲方发现因乙方原因造成租赁标的物及设施损坏时，甲方有权要求乙方及时修复，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物的添附，乙方交还租赁标的物时，甲方无需对此进行费用补偿。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物的, 甲方可以采取停止供水电等必要措施直至乙方退还租赁标的物。

第十九条 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) 本合同一式伍份, 由甲方执肆份, 乙方执壹份, 具有同等法律效力。

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:

日期: 年 月 日

日期: 年 月 日