

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

合同编号：2023086

拍卖会期数：（2023）-浩拍 1955 期

标的名称：广东信源物业管理有限公司所有的 15 宗房产租
赁权

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	5
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

受委托，定于2023年3月28日10时在中拍平台<https://paimai.caa123.org.cn>举行（2023）-浩拍1955期网络拍卖会，对“广东信源物业管理有限公司所有的15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3月27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3月27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3月27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3月26 - 27日（需在2023年3月24日17时前提前预约）。

展示地点：广东省广州市标的所在地

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 李先生。

广东浩宏拍卖有限公司

2023年3月20日

第二部分 拍品简介

(二) 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(年)	合同期内 年递增率	租赁 用途	免租期 (天)	保证金 (万元)	优先 权人
1	天河区黄埔大道 71 号首层	94	33247.8	398973.6	5	3%	商铺	15 天	10	无
2	天河区黄埔大道 65 号首层 之一	45.75	17964.03	215568.36	5	3%	商铺	15 天	5	无
3	天河区体育西路育兰街 2 号 101 房之二	31.1	9547.7	114572.4	5	3%	住宅	15 天	3	无
4	天河区体育西路育兰街 6 号 101 房之二	20.75	6847.5	82170.00	5	3%	住宅	15 天	3	无
5	天河区体育西路育兰街 2 号 104 房之二	24.81	7616.67	91400.04	5	3%	住宅	15 天	3	无
6	天河区体育西路育兰街 2 号 104 房之三	23.19	7119.33	85431.96	5	3%	住宅	15 天	3	无
7	天河区天河北路 898 号 4 层 信源大厦四楼 H	266.25	26625.00	319500.00	3	5%	办公	15 天	8	无
8	天河区天河北路 898 号 4 层 信源大厦四楼 I	40.09	4009.00	48108.00	3	5%	办公	15 天	2	无
9	天河区天河北路 898 号 4 层 信源大厦四楼 J	148.87	14887.00	178644.00	3	5%	办公	15 天	5	无
10	天河区天河北路 898 号 31 层信源大厦 3114-3115	152.08	16272.56	195270.72	3	5%	办公	15 天	5	无
11	天河区天河北路 898 号 34 层信源大厦 3405	129.43	14237.30	170847.60	3	5%	办公	15 天	5	无

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(年)	合同期内 年递增率	租赁 用途	免租期 (天)	保证金 (万元)	优先 权人
12	天河区林和中路 188 号恒源大厦二楼夹层	1060.81	61526.98	738323.76	3	5%	办公	15 天	20	无
13	天河区林和中路 188 号恒源大厦 11 楼	567.48	42561.00	510732.00	3	5%	办公	15 天	13	无
14	天河区林和中路 188 号恒源大厦 21 楼	1209.18	90688.50	1088262.00	3	5%	办公	15 天	28	无
15	天河区林和中路 188 号恒源大厦 22 楼 2204-2205	189.52	14214.00	170568.00	3	5%	办公	15 天	5	无

(1) 租赁用途：商业、办公、住宅等。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：2023年3月27日17时；
2. 展示时间：2023年3月26日-2023年3月27日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：广东省广州市标的物所在地。

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3月27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2023年3月27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3月27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3月27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规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3月28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	2023 年 3 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 2023 年 2 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 3 月 26 日-2023 年 3 月 27 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：广东省广州市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2023 年 3 月 27 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 3 月 27 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 3 月 28 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：拍卖佣金及软件服务费。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、软件服务费等的支付确认如下：

买受人：_____（证件号：_____）

通过公开拍卖成功竞得以下物业租赁权：

序号	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 2023 年 月 日 17 时前付清如下款项（到账为准）：

序号	款项名称	金额（元）	户名及开户银行
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 帐号：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：

公司

授权代表：

签订日期：2023 年 月 日

拍卖人：广东浩宏拍卖有限

传 真：0757-88352911

第九部分 房地产租赁合同范本

穗租收 0010

号

穗租备 0010

号

穗租登 0010

号

广州市 房地产租赁合同

广州市国土资源和房屋管理局编印

合同填写说明

1. 本合同文本适用于确立房地产租赁关系。
2. 本合同文本由广州市国土资源和房屋管理局统一印制，翻印件或复印件无效。
3. 本合同条款的解释权属广州市国土资源和房屋管理局。
4. 本合同须用墨水笔或签字表填写，不得涂改，不得漏填。
5. 本合同的订立（出租人、承租人）必须是自然人、法人、其他组织，其中无民事行为能力或限制民事行为能力的自然人必须由其法定代理人代理。
6. 本合同（）内的提示是供填写（）前的空格时参考使用的。
7. 本合同未尽事宜，其他条款经双方议定后，可填入第十八条款空白处，或另行签订补充协议，须同时经房地产租赁登记部门办理登记，但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规，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。

广州市房地产租赁合同

出租人（甲方）：广东信源物业管理有限公司

承租方（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守，接受当地房地产管理机关的监督、管理。

一、甲方同意将坐落在_____区_____路_____街（巷、里）_____号_____部位的房地产出租给乙方作_____（按房屋使用性质填写）用途使用，_____（使用、建筑）面积_____平方米，其中包括_____/_____（自搭、原有）阁楼_____/_____（使用、建筑）面积_____/_____平方米，分摊共用_____/_____（使用、建筑）面积_____/_____平方米，另有余地使用面积_____/_____平方米。

二、甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

租 赁 期 限	月 租 金 额（币 种：人 民 币）	
	小 写	大 写
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		

注意

1. 租赁期限不得超过二十年。
2. 住宅用房的租金应执行国家和房屋所在城市人民政府制定的租赁政策。租用房屋从事生

产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金。

3. 如以上表格不够填写，可另行附纸按上列格式填写。

4. 如未填满，必须注明“以下空白”。

租金按_____（月、季、年）结算，由乙方在每_____（月、季、年）的第_____日前按_____付款方式缴付租金给甲方。

执行国家福利租金政策的房屋，执行的租金标准或房屋结构、装修条件变动时，租金随广州市房地产主管部门颁布的租金标准调整，乙方按新调整的租金付给甲方。

三、乙方需向甲方交纳（人民币）_____保证金（公有住房的租赁保证金，按房改有关政策规定收取；非住宅用房及其它住宅的租赁保证金，可以收取不超过三个月月租金数额），并按照双方签订的房地产租赁合同使用房屋，甲方应在租赁期满或解除合同之日将保证金本金退回乙方（退回乙方、抵偿租金）。

四、在租赁期内，甲方承担下列责任：

1. 依合同将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的_____ %（小于3%）向乙方支付违约金。

2. 负责对房屋定期检查，承担房屋主体结构自然损坏的维修费用；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；如因甲方维修责任而延误房屋维修造成他人人身伤亡、财产损失的，应负责赔偿。

甲方应负的其他修缮责任：公共区域设施和外墙设施的养护和维修。

以下空白

3. 租赁期间转让该房屋时，须提前四个月（大于3个月）书面通知乙方；抵押该房屋须提前三十日书面通知乙方。

4. 租赁期内，甲方如需提前解除合同，应事前征得乙方同意。

五、租赁期内，乙方负责承担下列责任：

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金额的_____ %

(小于3%)向甲方支付违约金。如果逾期十日,甲方有权解除合同,收回房屋。

2. 严格按房屋使用性质使用房屋。乙方擅自改变房屋用途,甲方可解除合同,收回房屋。

3. 因使用需要对房屋进行扩、加、改建(含改变间隔)、室内装修或增加设备,必须经甲方书面同意并订立书面协议,并按规定重新议定租金,甲方有权对工程进行监督。

4. 将房屋转租、分租的,适用以下第 点:

(1) 不得将房屋转租或分租。如违反则视为乙方自动放弃房屋使用权,本合同在转租或分租之日起解除,保证金不予退还,由此造成的一切损失,由乙方负责赔偿。

(2) 同意将房屋转租或分租。必须签订转租合同,重新议定租金和其它合同条款并办理租赁登记手续。

5. 爱护和正常使用房屋及其设备,发现房屋及其设备自然损坏,应及时通知甲方并积极配合甲方检查和维修,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;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。

乙方应负的其他修缮责任: 所承租单元室内设施的自行养护和维修。

以下空白

6. 乙方在承租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,并由甲方负责到有关部门办理增容手续,费用由乙方负担。

7. 注意防火安全,不得在房屋内非法存放易燃、易爆等危险物品。

8. 租赁期内,乙方需提前解除合同的,应事前征得甲方同意。

9. 租赁期届满且甲方要求收回房屋或解除合同之日,应交回原承租房屋和设备给甲方;如需继续承租房屋,应提前四个月(大于3个月)与甲方协商,双方另订合同。

10. 在租赁期内必须遵守国家有关计划生育政策。

六、违约责任:

1. 任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反房地产租赁管理法律、法规,另一方有权依法提前解除本合同,造成的损失由责任方承担。

2. 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，并有权按占用期内租金总额的 %（小于100%）收取违约金。

3. 租赁期内任何一方无约定或约定的理由而单方提出解除合同的，需提前一个月告知另一方，另一方有权要求赔偿损失，并有权收取其租赁保证金作为违约金。

七、违约金、赔偿金应在确定责任后十日内付清，每逾期一天，按应付金额 2 %支付滞纳金。

八、在租赁期内，经房屋安全鉴定部门鉴定房屋不符合安全使用标准时，租赁合同自然终止，因此造成的损失由责任方负责赔偿。

九、如因不可抗力的原因，造成本合同无法履行时，双方互不承担责任。

十、租赁期内因征地拆迁的，双方应共同遵守《广州市城市房屋拆迁管理条例》，否则，由此而造成的损失由责任方承担。

十一、本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可采用下列第 2 种方式（只能选择一种，同时选择两种无效）解决：

1. 向 （具体仲裁机构名称）申请仲裁；

2. 向人民法院起诉。

在协商与诉讼期间，双方均不得采用任何方式威胁对方。

十二、上述房屋在租赁期间，需要缴纳的税费，由甲乙双方按规定各自承担。

十三、本合同未尽事宜，双方可另行签定补充协议，但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规，如与本合同有抵触且补充协议中不作注明的，以《广州市房地产租赁合同》为准。其补充协议经双方签章和房地产租赁管理机构登记后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

十四、本合同经双方签章后生效，双方必须到房地产租赁管理机构办理租赁登记备案。

十五、在租赁期内，变更或解除本合同及附件，须在十日内到经营的租赁管理机构办理变更或注销登记手续。

十六、如乙方继续承租房屋，甲乙双方必须重新签订新租赁合同，并到房地产租赁管理机构重新办理租赁登记手续，在新的租赁期间，甲乙双方仍须按规定缴纳有关税费。

十七、本合同一式 肆 份 (正本 叁 份, 副本 壹 份), 甲方执正本 壹 份, 副本 零 份, 乙方执正本 贰 份, 副本 零 份。合同副本一份送交房地产租赁管理机构备案; 如作为拆迁周转房使用, 另送合同副本一份交房地产拆迁主管机关备案。

十八、双方约定其他事项:

详见附件二, 以下空白。

甲方 (签章):

乙方 (签章):

法定代表人:

法定代表人:

_____ 证件号码:

_____ 证件号码:

委托代理人:

委托代理人:

_____ 证件号码:

_____ 证件号码:

地址:

地址:

电话:

电话:

立约日期: 年 月 日

附件一

房屋基本情况表

年 月 日

房屋坐落				地 号			
产权所有人				产权证号			
房屋建筑面积				土地使用面积			
使用性质				房屋结构层数			
四至界限	东		南		西		北

附图：

甲方（签章）：

乙方（签章）：

附件二：

1、乙方须在 年 月 日前将租赁保证金 元交给甲方,即二个月的租金,交给甲方。

2、在合同期满,乙方缴清全部费用、甲乙双方办妥有关手续后,甲方将租赁保证金无息退还给乙方。

若租期未满,乙方因自身原因提前解除租赁合同的,甲方除不退还乙方租赁保证金外,还有权按本合同第六条第3点的规定向乙方追讨违约金。

若乙方超过10日未支付租金等的,甲方有权单方面解除本合同并收回场地,甲方除不退还乙方租赁保证金外,还有权按本合同第五条第1点的规定向乙方追讨违约金。

3、乙方退场时须将甲方开具的相关保证金凭据交回甲方。

4、合同期内乙方提前解除合同,乙方须交回租赁合同原件及剩余合同期限的印花税给甲方。

5、由乙方自行在承租场地安装电表并承担承租场地范围内用电的费用,该用电费用乙方应于每月10日前交付给甲方,甲方统一向供电部门缴纳。

6、乙方必须详细了解《用户手册》及《装修手册》的内容,并与大厦管理处签订《租户入住公约》、《防火安全责任书》、《社会治安综合治理责任书》及《装修承诺书》后,方可进场装修。

7、乙方须在收到甲方合同解除的通知后10日内将所承租场地内的物品清理干净,否则,甲方可以自行处理承租场地内的物品,由此所造成的一切损失由乙方承担。

8、乙方可以在租赁期满或提前退租时将所承租场地的固定设施按照当时使用状况归还给甲方,但甲方亦有权要求乙方负责将承租场地的消防末端装置、空调设备、固定设施恢复原状(按照附件一的附图恢复玻璃间隔、综合布线等),乙方应按甲方要求履行。

9、乙方在承租的房屋内需要安装或使用超过水、电表容量的任何水电设备,应事前征得甲方同意,由乙方负责到相关部门办理增容手续,甲方协助办理,费用乙方负担,且不能违反房屋的使用性质。

10、合同期内未经甲方书面同意,乙方不得擅自承租场地组织大规模的外来人员培训、集会,且乙方不得作出影响场地内其他租户的行为,如收到业主或其他租户的投诉超过三次,

则视为乙方违约，甲方有权单方面解除本合同，除不退还乙方租赁保证金，还有权追究乙方的违约责任。

11、乙方进行的二次装修须通过广州消防部门的验收。

12、租赁期届满，甲乙双方租赁关系自然终止，双方租赁关系不因本合同其他任何约定获得延续，乙方须立即将房屋交回甲方。

13、乙方须承担承租场地内的消防、防疫等所有安全责任，并按照政府要求开展经营管理工作，如造成甲方及第三人的损失，由乙方完全承担。

14、承租场地的设施设备（如中央空调系统等）的维护、养护、维修及检测等，须按照相关规范要求实施，费用由乙方承担。

15、本合同其他条款与附件二上约定的条款存在不一致的，以附件二约定的条款为准。

16、本合同所述的租赁存续期是指合同租赁期内尚未履行的租赁期限。

17、在用途上存在争议的，以甲方解释为准。

18、通知联系

18.1 通知。本合同规定的任何通知或其他通信应以专人递送或挂号邮件、快递邮件送达或传真至下述地址，或通过在中国大陆公开发行的报纸送达：

(a) 出租方：广东信源物业管理有限公司

地址：广州市天河区天河北路 898 号信源大厦 8 楼

传真：020-38183693

(b) 承租方：

地址：

传真：

18.2 收到日。如无相反证据证实任何通知或其他通信并未收到，则下述情况之一被视为适当送达：

(a) 如以专人递送，在递至 18.1 条所述的地址时，由被送达方的人员签收；

(b) 如以挂号邮件或快递邮件递送时，在邮件递送日；

(c) 如以传真传送，在发件方收到收件确认时；

(d)如以中国大陆公开发行的报纸送达，在报纸登载相应信息日。

18.3 如任何一方更改联系地址，应毫不迟延地立即书面通知对方。

房 地 产 租 赁 登 记 证 书

甲方法定代表人（委托代理人）_____与乙方法定代表人（委托代理人）
所签订的_____区_____路_____街（巷、里）_____号
部位房地产的租赁合同经审查符合有关规定，同意登记（备案）。

房地产租赁管理机构：

登 记 人：

登 记 日 期：