

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

合同编号：2023163

拍卖会期数：（2023）-浩拍 2057 期

标的名称：中国邮政集团有限公司梅州市分公司所有的
33 宗房地产租赁权

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

官网：www.hhpm.cn 微信公众号：[gdhhpm](https://www.gdhhpm.com)

竞买人客服微信号：HHPMAuction

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	19

第一部分 拍卖公告

租赁权网络拍卖公告

受委托,定于2023年6月9日10时在中拍平台<https://paimai.caa123.org.cn>举行(2023)-浩拍2057期网络拍卖会,对“中国邮政集团有限公司梅州市分公司所有的33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》。

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详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6月8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6月8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账凭证等资料。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6月8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6月6、7日(需在6月5日17时前提前预约)。

展示地点:广东省梅州市标的所在地

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5月26日

第二部分 拍品简介

(二) 标的清单：

序号	归属单位	房产地址/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(月)	保证金 (元)	优先 权人
1	市分公司本部	月梅邮政支局 3-4 层	800.00	3200.00	38400.00	5 年	第三年递增 3%	综合/办公	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	10000.00	无
2	市分公司本部	公园支局 2-3 楼	800.00	9600.00	115200.00	5 年	第三年递增 3%	城镇住宅 地/仓储	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	30000.00	无
3	市分公司本部	市邮政局大院内邮区中心局 4 楼 部分	240.00	4080.00	48960.00	5 年	第三年递增 3%	其他土地/ 办公	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	13000.00	有
4	市分公司本部	市邮政局大院内邮区中心局 4 楼 部分	400.00	6800.00	81600.00	5 年	第三年递增 3%	其他土地/ 办公	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	21000.00	有
5	市分公司本部	市邮政局大院内邮区中心局 4 楼 部分	1395.00	23715.00	284580.00	5 年	第三年递增 3%	其他土地/ 办公	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	72000.00	有
6	市分公司本部	公园邮政支局大楼后三栋房屋及 三栋范围内相关平地	1296.20	12962.00	155544.00	5 年	第三年递增 3%	商服用地	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	40000.00	有
7	市分公司本部	红光邮电宿舍 E 栋第二层	455.00	10465.00	125580.00	5 年	第三年递增 3%	城镇住宅 地/仓储	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	32000.00	有

项目名称：中国邮政集团有限公司广东省分公司房产土地租赁权拍卖服务项目

序号	归属单位	房产地址/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(月)	保证金 (元)	优先 权人
8	市分公司本部	红光邮电宿舍一楼2号店面	23	699.20	8390.40	5年	第三年递增 3%	城镇住宅 地/仓储	原租户没有,新 租户免租2个月	2200.00	无
9	市分公司本部	梅州市梅江区三角镇龙上村邮政 局邮件处理中心管理楼一楼东起 第1间	380	9500.00	114000.00	5年	第三年递增 3%	其他土地/ 办公	原租户没有,新 租户免租2个月	29000.00	无
10	梅县区 分公司	梅县扶大镇铁炉潭(原扶大支局)	301.09	3010.90	36130.80	5年	第三年递增 3%	办公	原租户没有,新 租户免租2个月	9100.00	无
11	梅县区 分公司	梅县区雁洋镇新圩场	573.88	1147.76	13773.12	5年	第三年递增 3%	办公	原租户没有,新 租户免租2个月	3500.00	无
12	梅县区 分公司	梅州市梅西水库上官护邮政所	465.7	698.55	8382.60	5年	第三年递增 3%	其他土地/ 办公	原租户没有,新 租户免租2个月	2200.00	无
13	梅县区 分公司	梅县区车子排邮政所	1024.00	1536.00	18432.00	5年	第三年递增 3%	办公	原租户没有,新 租户免租2个月	4700.00	无
14	梅县区 分公司	梅县华侨城香港花园第二座102 店	38	1900.00	22800.00	5年	第三年递增 3%	商住/店铺	原租户没有,新 租户免租2个月	5800.00	无
15	梅县区 分公司	梅县区畚江镇新化管理区第十四 村委	3733.30	1866.65	22399.80	5年	第三年递增 3%	办公	原租户没有,新 租户免租2个月	5800.00	无

项目名称：中国邮政集团有限公司广东省分公司房产土地租赁权拍卖服务项目

序号	归属单位	房产地址/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(月)	保证金 (元)	优先 权人
16	兴宁市分公司	黄槐镇邮政路	2094	4188.00	50256.00	5年	第三年递增 3%	综合/办公	原租户没有,新 租户免租2个月	13000.00	无
17	兴宁市分公司	兴江兴宁市兴江街96、97、98号	45	2045.70	24548.40	5年	第三年递增 3%	住宅	原租户没有,新 租户免租2个月	6200.00	有
18	兴宁市分公司	兴江兴宁市兴江街90号	30.21	1373.35	16480.16	5年	第三年递增 3%	住宅	原租户没有,新 租户免租2个月	4200.00	有
19	兴宁市分公司	兴宁市官汕路代办所	42.98	257.88	3094.56	5年	第三年递增 3%	商住	原租户没有,新 租户免租2个月	800.00	无
20	五华县分公司	华城支局	520	2600.00	31200.00	5年	第三年递增 3%	综合/办公	原租户没有,新 租户免租2个月	7900.00	无
21	五华县分公司	安流支局	635.9	3179.50	38154.00	5年	第三年递增 3%	综合/办公	原租户没有,新 租户免租2个月	9600.00	无
22	五华县分公司	潭下支局	426.13	1704.52	20454.24	5年	第三年递增 3%	综合/办公	原租户没有,新 租户免租2个月	5200.00	无
23	五华县分公司	安流镇万福大道	252	2016.00	24192.00	5年	第三年递增 3%	综合/办公	原租户没有,新 租户免租2个月	6100.00	无

项目名称：中国邮政集团有限公司广东省分公司房产土地租赁权拍卖服务项目

序号	归属单位	房产地址/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(月)	保证金 (元)	优先 权人
24	丰顺县分公司	丰顺县汤坑镇新邨路 17 号	529	13225.00	158700.00	5 年	第三年递增 3%	综合	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	40000.00	无
25	丰顺县分公司	丰顺县汤坑镇新邨路店铺	15	375.00	4500.00	5 年	第三年递增 3%	综合	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	1200.00	无
26	大埔县分公司	大埔县光德镇富新村新街 37 号	1038.56	1557.84	18694.08	5 年	第三年递增 3%	公共设施 用地/办公	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	4700.00	无
27	大埔县分公司	大埔县茶阳镇花窗村花窗街 119 号	1000.44	1500.66	18007.92	5 年	第三年递增 3%	机关团体 用地/办公	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	4600.00	无
28	大埔县分公司	大埔县高陂镇古野镇渡船头	881.65	1322.48	15869.70	5 年	第三年递增 3%	公共设施 用地/办公	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	4000.00	无
29	大埔县分公司	大埔县西河镇乌坵坝西桥	633.33	950.00	11399.94	5	第三年递增 3%	公共设施 用地/办公	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	2900.00	无
30	蕉岭县分公司	广东省梅州市蕉岭县南礞镇北礞 圩场	654.17	1962.51	23550.12	5	第三年递增 3%	机关团体 用地/办公	原租户没有, 新 租户免租 2 个月	5900.00	无

项目名称：中国邮政集团有限公司广东省分公司房产土地租赁权拍卖服务项目

序号	归属单位	房产地址/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(月)	保证金 (元)	优先 权人
31	蕉岭县分公司	广东省梅州市蕉岭县新铺镇徐溪村大河背40号	635.9	1907.70	22892.40	5	第三年递增3%	机关团体用地/办公	原租户没有, 新租户免租2个月	5800.00	无
32	蕉岭县分公司	蕉岭县蕉城镇镇山路14号(原北街38号)	15	229.95	2759.40	5	第三年递增3%	批发零售用地/商业服务	原租户没有, 新租户免租2个月	700.00	有
33	平远县分公司	河岭村土地	4315.3	1078.83	12945.90	5	第三年递增3%	综合/办公	原租户没有, 新租户免租2个月	3300.00	无
<p>(1) 租赁用途：商业、办公等。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。</p> <p>(2) 带租约标的由原租户竞得，不设免租期。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 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。</p>											

(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6月8日17时；
2. 展示时间：2023年6月6日-2023年6月7日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。
3. 展示地点：广东省梅州市标的物所在地。
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（详见第二部分拍品简介）。
2. 缴纳方式：银行转账

2023年6月8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6月8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6月8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6月8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6月9日10:00网络同时开始所有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 5 月 26 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 6 月 8 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 6 月 7 日-2023 年 6 月 8 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：广东省梅州市标的物所在地。
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2023 年 6 月 8 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 6 月 8 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 6 月 9 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

8.4 拍卖成交确认书范本

拍 卖 成 交 确 认 书

拍卖人： 广东浩宏拍卖有限公司

合同编号：

签订地点： 佛山市

买受人： _____
(证件号： _____)

签订时间： _____ 年 ____ 月 ____ 日

买受人于 2023 年 ____ 月 ____ 日 在中拍网 paimai.caa123.org.cn 举行的 (2023)-浩拍 ____ 期 拍卖会上，通过中拍平台 paimai.caa123.org.cn 公开竞价成交下列拍卖标的租赁权，依照《中华人民共和国拍卖法》及有关法规的规定，双方签订成交确认书如下：

一、成交的拍卖物：

编号	拍卖标的序号及名称	租赁年限	首年成交价 (元)	佣金额 (元)	租赁合同总价 (元)
1			¥	¥	¥

二、本拍卖成交确认书生效后，买受人即应向拍卖人以 转账/刷卡/现金 方式支付拍卖物成交金额及佣金。

买受人预交的拍卖保证金 ¥ _____ 元转作履约保证金，承诺在 2023 年 ____ 月 ____ 日 17 时 前付清佣金 ¥ _____ 元。买受人逾期不付清款项，拍卖人应通知买受人在确定的期限内支付。买受人经通知后仍不能在确定的期限内支付的，则无权要求返还履约保证金。拍卖人经委托人同意对该项成交的拍卖物再行拍卖时，买受人应承担再行拍卖所产生的费用，再行拍卖成交金额低于原拍卖成交金额的，其差价由买受人负责支付。

三、《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》约定缴清相关费用。买受人按照约定履行上述义务后，由委托人书面通知我司不计利息原账户退回；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、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可以向 佛山市禅城区 人民法院起诉。

五、买受人办理的竞买登记手续及其提供的文件和资料为本确认书的有效组成部分；拍卖人在拍卖前宣布的拍卖规则，与本拍卖成交确认书有不同规定的，以本拍卖成交确认书的规定为准。

七、本拍卖成交确认书自双方签字盖章后生效。(2023)-浩拍 ____ 期《拍卖文件》为本成交确认书组成部分，具同等法律效力。

买受人（盖章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

电话：

地址：

拍卖人（盖章）： 广东浩宏拍卖有限公司

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

电话： 0757-8230154

地址： 佛山市禅城区华远东路 19 号 10 楼

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：

电话：0757-8230154

签订日期：2023 年 月 日

第九部分 房屋租赁合同范本

合同号： 年第 号

房地产租赁合同

中国邮政集团有限公司梅州市分公司房地产租赁合同

出租人（甲方）： 纳税人识别号： 开户行： 账号：	承租方（乙方）： 联系电话： 身份证号码/统一社会信用代码： 地址：
--	---

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、甲方同意将位于 XX（具体地址） 的房地产出租给乙方作 XX 用途使用，出租面积 XX 平方米。

二、租赁期限、租金情况如下：

租 赁 期 限	租 金 金 额（含税）	
	月租金	分段总租金
年 月 日至 年 月 日	¥XX.00	¥XX
年 月 日至 年 月 日	¥XX.00	¥XX
年 月 日至 年 月 日	¥XX.00	¥XX

租金按____（月、季、年）预付制方式结算，由乙方在每____、____（月份）的第十日前按银行转账付款方式缴付租金给甲方。装修免租期为____个月，租金自XX年XX月XX日起计。首次租金应在____年____月____日前转账到甲方账户。

三、乙方在首次支付租金时应向甲方缴付合同期内末月租金的3倍金额即人民币_____元作为履约金和人民币_____元作为水电押金。

四、在租赁期内，甲方承担下列责任：

1. 依合同将房屋交付乙方使用。未按约定提供房屋的，乙方有权收取违约金，违约金按逾期日乘以月租金的2%计算。

2. 租赁期间转让/抵押该房屋时，须提前1个月通知乙方，乙方应无条件协助相关手续。

3. 租赁期内，乙方同意如甲方因生产发展（包括甲方的关联公司自用）需要或政府部门征用须提前1个月通知乙方，甲方有权解除合同。

五、租赁期内，乙方负责承担下列责任：

1. 提供真实有效证件，如实填报有关表格文件，配合甲方与相关管理部门的管理。

2. 依时交纳租金。逾期交付租金的，甲方有权向乙方收取违约金，违约金按拖欠日乘以月租金的2%计算。逾期超过30日的，甲方有权解除租赁合同，并收回房屋，甲方有权直接从履约金中划扣违约金。由此引起的一切损失均由乙方自行承担。

3. 租赁期内，如乙方逾期交付物业管理费、水费、电费等因使用房屋而产生的费用，乙方应自行解决并承担由此产生的全部责任。如因此导致甲方损失的，乙方应赔偿甲方

的一切损失。

4. 租赁期内，乙方需提前解除合同的，应提前2个月告知甲方，双方协议解除本合同，履约金不予退还，并保留追究乙方的违约责任的权利。

5. 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，应在期满前提前3个月与甲方协商，双方另订合同。乙方在限期内须负责拆除租期内对房屋的装修、改善、增设他物等添附及留置物，但拆除时不得破坏房屋主体结构。双方交接房屋时，乙方未拆除部分或其他留置物，视同遗弃物，由甲方处置，甲方对此不予任何补偿。

6. 因使用需要对房屋进行扩、加建，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，甲方有权对工程进行监督，并按规定重新议定租金。乙方提前解除合同，上述装修物无偿归甲方所有。

7. 乙方应按双方约定的用途、合法使用房产，有下列行为之一的，乙方构成违约，甲方有权单方面解除本合同，履约金不予退还，由此造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：

①从事明火餐饮、娱乐、养老院经营的行为；②从事易燃、易爆、化学、危险品以及对周边空气、环境造成污染和噪音的行为；③法律法规禁止的其他行为；④擅自将承租的房屋全部或部分转租、合作的；⑤擅自将承租房屋转租或分组、转让、转借他人或擅自调换使用的；⑥擅自拆改承租房屋结构或改变承租房屋用途的；⑦利用承租房屋进行违法活动的；⑧故意损坏承租房屋。

8. 爱护和正常使用房屋及其设备，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。

9. 乙方应负的其他责任：所承租单元室内设施的自行养护和维修；并承担所承租物业门前区域的清洁绿化工作。

10. 房屋内水、电表设备产权归属甲方。乙方应自行向相关单位缴纳水、电费用，如需甲方代相关单位收取，乙方应按照甲方提供的相关费用账目，并收取 / % 线路损耗费用。在甲方发出相关付款通知书后 5 日 内将费用交付甲方。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。

11. 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、消防设备等，应事前征得甲方同意，向有关部门办理增容手续，费用由乙方负担。合同解除后，该部分添附设备由乙方负责恢复原状，乙方无法恢复原状的应配合甲方做好或有的确权过户手续，并不得要求甲方予以补偿。

12. 由乙方自行办理所有租赁经营、消防的审批手续，甲方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均由乙方自行承担。

13. 若乙方使用租赁房产地址申办注册营业执照，乙方提前解除合同或合同期满，乙方必须在租赁期满之日起 10 日内负责办理注销或迁移手续。否则，视为违约，履约金不予退还。若因乙方自身经营行为造成甲方须向第三方承担责任的，甲

方有权追究乙方的赔偿责任。

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，甲方有权要求限期迁出和补交占用期内占用费（按租金二倍计算），履约金不予退回。乙方在承租的过程中与任何第三方产生纠纷，乙方应负责解决，与甲方无关。

3. 如乙方违反本合同双方约定的条款，则甲方有权选择用履约金冲抵乙方所欠部分或全部债务。租赁期满或合同解除，双方结清租赁期间各项费用后，甲方应将履约金及水电押金本金无息返还乙方。

4. 因乙方违约或拒不履行合同义务、拒不交回物业等的赔偿责任还包括甲方因催告、解除、终止本合同、收回合同物业、追究违约或损害赔偿等，通过仲裁、诉讼、执行等法律途径产生的律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、执行费、公证费、代履行费用等所有费用。

七、违约金应在确定责任后十日内付清，每逾期一天，按应付金额的 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，并互不承担任何责任。

九、免责条件：

(1) 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。

(2) 因市政建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲乙双方造成损失，互不承担责任。

因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补。

十、本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可向租赁房产所在地法院起诉；在协商与诉讼期间，双方均不得采用任何方式胁迫对方。

十一、签订本合同时，甲方已经明确告知乙方所租赁房屋的性质、现状和限制经营范围，乙方知悉并认可。如因租赁房屋的性质、现状和限制经营范围等问题致使乙方无法实现租赁使用目的，甲方不构成违约，双方协商终止本合同，但甲方不退还乙方缴纳的履约金。

十二、本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规，其补充协议经双方签章作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

十三、为更好的履行本合同，乙方确认如下有效送达/联系方式：

地址：_____ 联系人：_____。

电话：_____ 电子邮箱：_____。

甲方通过上述联系方式之任何一种（包括电子邮箱），就本合同有关事项向乙方发送相关通知等，均视为有效送达与告知乙方，无论对方是否实际查阅。上述邮寄送达地址同时作为有效司法送达地址。

十四、本合同经双方签章之日起生效。一式肆份，甲方执正本叁份，乙方执正本壹份。

十五、双方约定其他事项：《房屋租赁安全协议》为租赁合同的补充协议，与本合同具有同等效力。

十六、乙方租金付款账号：

开户银行：

附：乙方的身份证或营业执照复印件。

(以下空白无正文)

甲方（签章）：

乙方（签章）：

委托代理人：

法定代表人：

委托代理人：

立约日期： 年 月 日