

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：1宗房产租赁权

委托人：中国邮政集团有限公司中山市分公司

合同编号：2023326

拍卖会期数：（2023）-浩拍 2246 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	6
第四部分	其他拍卖要约和特别声明事项	11
第五部分	拍卖工作日程安排	12
第六部分	踏勘规则	13
第七部分	网络拍卖规则	14
第八部分	文件范本	16
第九部分	房屋租赁合同范本	21

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 2023 年 10 月 23 日 10 时在中拍平台 <https://paimai.caa123.org.cn> 举行（2023）-浩拍 2246 期网络拍卖会，对中国邮政集团有限公司中山市分公司所有 1 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 2023 年 10 月 20 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 2023 年 10 月 20 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：2023 年 10 月 19、20 日（需在 10 月 19 日 17 时前提前预约）。展示地点：广东省中山市

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：0757-82301541

网址：www.hhpm.cn 微信：gdhhpm

广东浩宏拍卖有限公司

2023 年 10 月 12 日

第二部分 拍品简介

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)	租金递增率	免租期 (月)	首年月租金 (元)	首年租金 (元)	保证金 (元)	优先权人
1	中山市港口镇民昌路3号 部分土地	粤(2021)中山市不动 产权第0302980	其中： 土地 4920	空地	5	3%	/	30996	371952	92988	是
<p>拍卖说明：</p> <p>1、租赁的房地产项目内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。</p> <p>2、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配合，由此产生的所有费用与责任全部由承租人承担。</p> <p>3、未经出租方同意不得擅自加建、改建地上建筑物或临时建筑，承租人使用原租户设备设施的须自行与原租户协商解决。</p> <p>4、合同期满或解除后，出租人有权要求承租人负责清除垃圾、招牌及经营废料等，清理费用由承租人承担。</p> <p>5、承租人需自行负责租赁标的安全保卫工作，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。</p> <p>*竞买人资格条件（标的1）：</p> <p>1、中华人民共和国境内存续经营的、实缴注册资本金不低于100万元（非独立法人的以母公司注册资本为准）的企业，被列入严重违法失信企业名单（黑名单）的除外。</p> <p>2、竞买人已在中山市邮储银行开立对公结算账户或者企业法定代表人（或单位负责人）个人结算账户并存有一定的额度，且能通过该账户缴纳保证金和支付租金。</p> <p>3、承租人需自行了解产权证上使用用途，相关证照能否办理及所需时间等风险由承租方承担。</p> <p>4、使用方不得在该场地擅自临建或加建建筑物，合同期内如企业有开发需要，提前通知承租方，使用方需无条件退出场地。</p>											

其他租赁条件详见房屋租赁合同范本。

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、竞买人资格条件

1、中华人民共和国境内存续经营的、实缴注册资本金不低于 100 万元（非独立法人的以母公司注册资本为准）的企业，被列入严重违法失信企业名单（黑名单）的除外。

2、竞买人已在中山市邮储银行开立对公结算账户或者企业法定代表人（或单位负责人）个人结算账户并存有一定的额度，且能通过该账户缴纳保证金和支付租金。

3、承租人需自行了解产权证上使用用途，相关证照能否办理及所需时间等风险由承租方承担。

4、使用方不得在该场地擅自临建或加建建筑物，合同期内如企业有开发需要，提前通知承租方，使用方需无条件退出场地。

5、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 10 月 20 日 17 时；

2. 展示时间：2023 年 10 月 19 日、20 日（由拍卖人指定时间统一安排现场踏勘）。

3. 展示地点：广东省中山市。

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=拍卖履约保证金（详见标的清单）。

2. 缴纳方式：银行转账

2023年10月20日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10月20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)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 10 月 20 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 10 月 20 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) 2023 年 10 月 23 日 10 时网络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。

序号	事 项	时 间
1	公告时间	2023 年 10 月 12 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 10 月 20 日 17 时前； 2. 获取方式：拍卖人网站或中拍平台下载。

第五部分 拍卖工作日程安排

3	展示时间及地点	时间：2023年10月19日、20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：广东省中山市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2023年10月20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10月20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10月23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.caa123.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.caa123.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.caa123.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

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

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

8.4 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）

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：

电话：0757-82301541

签订日期：2023 年 月 日

第九部分 房屋租赁合同范本

房地产租赁合同

出租人（甲方）：中国邮政集团有限公司中山市分公司

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、甲方同意将位于_____的房地产出租给乙方作_____用途使用，首年月租金为_____元/月，建筑面积_____平方米。

如乙方将出租房屋用于其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律、法规的规定办理改变房屋用途的报批手续。

二、甲乙双方的租赁期限、租金情况如下：

租赁期限：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止，共_____年_____月。

租赁价格：（详见：以下房屋租金计算表），第二年起，每年租金在前一年租金基础上递增 _____%

房屋租金计算表		
租 赁 期 限	月租金额（币种：人民币）元	
	小 写	大 写
第一年：		
第二年：		
第三年：		
第四年：		

第五年:		
第六年:		
第七年:		
第八年:		
(以下空白)		

租金按月 (月、季、年) 结算, 由乙方在每月 的第十 日前按银行转帐 付款方式缴付租金给甲方。

甲方账户信息:

户名:

账号:

开户行:

在签订本合同的当日, 乙方需向甲方交纳 (人民币) 小写: _____ 元, 大写: _____ 元整 的履约保证金。

四、在租赁期内, 甲方承担下列责任:

1. 依合同将房屋或土地及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋或土地的, 每逾期一日, 须按月租金额的 0.05% 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。

甲方应负的其他修缮责任: 公共区域设施的修缮与维护。

3. 租赁期间转让该房屋时, 须提前 四 个月书面通知乙方; 抵押该房屋须提前 30 日书面通知乙方。

4. 租赁期内, 甲方无法定或约定的理由提前解除合同, 应提前三个月书面通知乙方, 双倍返还履约保证金作为赔偿金, 除此之外, 甲方无须再向乙方赔偿任何损失 (含装修损失)。

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，每逾期一日，乙方须按当月租金金额的0.05%向甲方支付违约金（违约金按拖欠日乘以月租金的0.05%计算）。如逾期30日，经甲方书面催款，乙方仍拖欠租金的，甲方有权立即解除合同及收回房屋，履约保证金作为违约金不予退还，由此给乙方造成的一切损失由乙方自行承担。

3. 严格按房屋使用性质使用房屋。乙方擅自改变房屋用途，或者实施其他违章建筑行为的，一经发现，甲方可立即解除合同，收回房屋，履约保证金作为违约金不予退还。

4. 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，必须先将方案上报甲方，并取得甲方书面同意后，方可动工。甲方有权对工程进行监督。否则，甲方可解除合同，收回房屋，履约保证金作为违约金不予退还，因此引起的一切后果由乙方承担。

本合同有效期内，经甲方同意后，乙方可对出租房屋进行装修。乙方不得因装修或其它原因改变房屋结构，否则视为违约。合同租赁期满或因乙方原因导致甲方解除合同的，乙方不得向甲方请求装修费的赔（补）偿。

租赁期间届满或者合同解除时，已形成附合的装饰装修物归甲方所有；未形成附合的装饰装修物，甲方同意利用的，可折价归甲方所有；不同意利用的，由乙方拆除。因拆除造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状。

5. 不得将房屋转租或分租。否则，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。

6. 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；负责对承租物业的日常维修和保养（主体结构除外）义务，在使用房屋过程中造成房屋损坏的（主体结构除外），应负责修复或赔偿。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。

7. 租赁期内乙方负责承担支付承租场地内的包括但不限于物业管理费及水电费；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。

8. 注意防火安全，不得在房屋内非法生产、存放、经营易燃、易爆、剧毒等危险物品。否则，由此而引起的一切责任后果均由乙方承担。

9. 租赁期内，乙方无法定或约定的理由提前解除合同的，应提前三个月书面通知甲方，履约保证金作为违约金不予退还，乙方并应向甲方结清所有欠费，将物业完整移交还给甲方，同时，乙方还须将本合同原件交还给甲方，租赁物的固定装修归甲方所有。

10. 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返还给乙方。乙方退场时须将甲方开具的相关保证金凭据交回甲方。

11. 须按照政府的规定办理租赁场地需要的各类证件手续，并自行承担相关的全部费用。

12. 自行承担并交纳政府规定的各项税费。

13. 进行的二次装修须通过中山市（属地）消防部门的验收。

14. 租赁期届满乙方如需继续承租房屋或土地的，应提前四个月与甲方协商，双方另订合同。

15. 在租赁期内必须遵守国家有关计划生育政策。

16. 不得将承租房屋或土地转借他人或调换使用。

17. 不得损坏承租房屋。

18. 不得利用承租房屋进行违法犯罪活动。

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，另一方有权提前解除本合同，由此造成的损失由违约方承担。

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场地使用费（按租金标准计）外，并有权按占用期内租金总额的50%收取违约金。乙方逾期不迁离和办理移交手续的，视为乙方放弃租赁场所内的所有物品，甲方有权自行处置，乙方不得提出赔偿或其他异议。

3. 租赁期内任何一方无法定或约定的理由而单方提出解除合同的，另一方有权要求对方支付违约金，赔偿标准按本合同第四条第4款和第五条第9款执行。

七、如因政府土地政策等原因，造成本合同无法履行时，双方互不承担责任。因此原因

而终止合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补，履约保证金退回乙方。

八、租赁期内因市政建设需要拆除或改造已租赁的房屋或征地拆迁的，双方应共同遵守政府有关城市房屋拆迁管理规定，由此而造成合同无法继续履行的，双方互不承担责任。因此原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补。

九、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过激方式威胁对方。

十、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。

十一、本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

十二、乙方在本合同期满不再续签、合同终止或双方确定解除合同等情形下，收到甲方通知后10日内搬迁并将所承租场地内的物品清理干净，逾期未清理的，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置，并停止租赁房屋的水电供应，由此所造成的一切损失由乙方自行承担。因乙方逾期搬迁或者清理给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

十三、乙方应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的使用状况归还甲方，但甲方有权要求乙方负责将承租场地的固定设施恢复原状，乙方应按甲方要求履行。

十四、本合同经双方签章之日起生效。

十五、本合同一式伍份（正本伍份，副本零份），甲方执正本肆份，副本零份，乙方执正本壹份，副本零份。

十六、双方约定的其他事项：

1、如双方约定免租期的，则自房屋或土地交付之日起（以乙方签收移交通知书日期为准）开始计算免租期，乙方在免租期内无需支付租金，但应承担支付免租期内包括但不限于发生的水、电及管理费等相关费用。

2、签订本合同时，甲方已经明确告知乙方所租赁房屋或土地的性质、现状和限制经营范

围，乙方知悉并同意严格按照本合同约定执行。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租赁保证金。

3、本合同的租赁建筑面积仅供承租人参考，本标的以现场实物为准，如租赁建筑面积、用地面积与实际面积有差异，或者与实际不符的，双方确认租赁总额不按面积改变而作调整。

（以下无正文）

附件：中山邮政房地产租赁安全责任书

（签字盖章页）

甲方（签章）：中国邮政集团有限公司
中山市分公司

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

地址：

地址：

电话：

电话：

立约日期： 年 月 日