

广东福中达拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称: 东莞市莞城街道旗峰路3号邮政大院物业租赁权拍卖

委 托 人: 中国邮政集团有限公司东莞市分公司

拍卖会期数: 881期

拍 卖 人: 广东福中达拍卖行有限公司

公司地址: 深圳市福田区福华三路88号财富大厦28层

联系电话: 13392428717 传真: 0755-83635889

网 址: WWW.FZDPM.COM

拍卖文件目录

第一部分 拍卖公告·····	第3页
第二部分 拍品简介·····	第4页
第三部分 竞买须知·····	第12页
第四部分 其他拍卖要约和特别声明事项·····	第20页
第五部分 拍卖工作日程安排·····	第22页
第六部分 踏勘规则·····	第24页
第七部分 文件范本·····	第25页
第八部分 房屋租赁合同范本·····	第31页

第一部分 拍卖公告

租赁权拍卖公告

受委托,定于 2022 年 4 月 8 日 15 时在东莞市南城区三元路6号拍卖厅对东莞市莞城街道旗峰路3号邮政大院物业租赁权进行现场公开拍卖,详细资料请登录我司网站下载《拍卖文件》。

符合条件的竞买人请于 2022 年 4 月 7 日 16 时前按要求将保证金汇至(户名:广东福中达拍卖行有限公司;账号:11014552888880;开户行:平安银行深圳市金田支行,以到账为准),并联系我司办理竞买手续。

标的展示时间:公告之日起

展示地点:广东省东莞市

公司地址:深圳市福田区时代财富大厦28A

公司电话:13392428717章生

网址: www.fzdpm.com

广东福中达拍卖有限公司

2022 年 3 月 25 日

本公告刊登于 2022 年 3 月 25 日《东莞日报》

第二部分 拍品简介

拍卖标的：

1. 名称、概况、范围

序号	地址	出租面积（m²）	房产证用途	出租年限（年）	免租期（月）	年递增率	首年租金参考价（万元）	竞买保证金（万元）	客户筛选条件
1	东莞市莞城街道旗峰路3号邮政大院	11677.73	证载用途	8	6	每2年递增5%	350.33	87.58	详见拍卖需求说明

2. 标的重要信息及风险披露如下：

我司拟对广东省东莞市莞城区旗峰路3号邮政大院房地产租赁权进行公开拍卖，现将该房产有关情况说明如下：

1、租赁范围：广东省东莞市莞城街道旗峰路3号邮政大院，大院共3栋楼，分别为主楼、副楼、门楼。①主楼-1-4层产权为中国邮政集团有限公司东莞市分公司，证载面积3708.43m²，其中1楼铺位约555m²为我司邮储银行、邮所网点，需要保留，不在出租范围内。主楼5-11层产权为中国邮政速递物流股份有限公司东莞市分公司，证载面积5595.97m²，由中国邮政速递物流股份有限公司东莞市分公司委托中国邮政集团有限公司东莞市分公司房屋租赁权拍卖、签订租赁合同、收取租金等手续，中标后需按平均单价以相应产权证人分别签订合同。②门楼证载面积967.33m²，其中1楼铺位为琴行租赁，合同截止2024年6月到期，本次出租将该合同一并转交给中标人，由中标人与琴行租赁人商谈解决合同后续相关事宜。楼顶广告牌不在本次租赁范围。主楼楼顶基站不在租赁范围。③副楼建筑面积1961m²，副楼没有房产证，面积为人工测量，或有

误差。④总计出租面积合计约11677.73m²，出租面积以现场实物为准，如与实际有差异，租金不作调整。

2、拍租方式：整体拍租。

3、租赁期限及年递增率：房产的租赁期限为8年，每2年递增5%。

4、租金支付方式：租金按月预付制，于每月10日前支付。计租期内第一个月租金需与保证金一同支付。

5、免租期：6个月，作为承租人进行房屋装修改造使用，自房屋交付之日起算。

6、履约保证金（定金）：3个月租金总额（按首年的月租金计算），于《局房（场地）租赁合同》签订之日起5个工作日内付清。

7、租赁用途：证载用途。主楼，非住宅（综合楼），门楼，非住宅（办公）。在法律法规允许的经营范围內，但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。

8、标的实物交付时间、标准：场地交付时间以我司实际完成搬迁时间为准。本标的按现状招租以及交付，竞租方应实地查看了解房屋、土地现状。竞租方成功办理竞租报名手续，即视为其对标的现状无异议，并对可能存在的瑕疵表示认可，且承诺可能存在的风险自担。该房产租拍成功后，承租方不得以相关资料载明内容有异议抗辩我司。

9、由承租人自行办理该标的的所有租赁经营、消防、安全等的审批手续，我司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承租人自行承担。

10、我司对竞租方进行资格审核，通过我司资格审核的竞租方可参与竞租，竞租方须符合以下任一条件：

(1) 合法存续的独立核算法人公司注册资本在人民币500万元以上。属于个人性质的竞买人，须提交身份证复印件加盖本人手印。

(2) 竞租方具有良好的财务状况和支付能力，能够按时支付租金(在国家工商总局的“国家企业信用信息公示系统”网站上无不良征信记录)。

(3) 竞租方需提交与报名主体主营相关的运营方案，并征得我司审核通过方可参与此次房产租赁权拍卖（运营方案须于竞租保证金提交前5个工作日提交给予拍卖行及我司审核）。

(4) 根据委托方需求，竞买人在自愿报名参加该标的竞买前，需与委托方签订《诚意金协议书》，并需于2022年4月7日16时前另行向委托方指定银行账户缴纳人民币10万元作为竞拍诚意金（竞买人应按时出席参加拍卖会，如无竞买人在拍卖会上举牌应价，导致拍卖标的流拍的，委托方有权没收竞买人该竞拍诚意金）甲方收取竞拍诚意金的账户为：账户名称：中国邮政集团有限公司东莞市分公司 开户银行：工商银行东莞南城支行 银行账号：

2010021119024918937

11、符合要求的竞租方应在公告规定的时间内，向拍卖行足额交纳拍卖交易保证金人民币87.6万元。拍卖成交后，如买受方(承租方)拒绝签署《成交通知》、《成交确认书》、《局房（场地）租赁合同》及补充协议以及其他相关文件的，我司有权没收其拍卖交易保证金。

12、上述房产拍卖成交后，拍卖机构向承租方收取拍卖佣金 万元。

13、该房产移交前的水、电、物业管理等费用由我司负责清缴，移交之日起的水、电、物业管理等费用承租方负责承担。

14、房产按现状移交后，由我司提供相关资料给承租方办理房屋租赁登记备案手续，办理房屋租赁登记备案时产生的税费由承租方自行承担。

15、该房产在拍租成功后,承租方未经我司同意,不得擅自改变房屋结构,不能破坏和改动房屋各种现有公共配套设施(包括消防设施,吸排水设施,供电设备等)。

16、该房产在拍租成功后,承租方须在租赁合同签订日起5个工作日内交付装修保证金人民币100万元给我司,承租方须在装修前提供装修方案及消防方案报给我司,经我司书面同意方案后方可进行装修。在装修期间,乙方必须注意安全,并按规划消防、环保、供水、供电等部门的安全要求对其房屋进行装修,装修完成后出具第三方房屋安全鉴定合格证,并经消防、环保、供水、供电、质监等有关部门验收合格后方可营业,装修验收合格后,由我司不计利息退还乙方人民币100万元装修保证金。

17、该房产在拍租成功后,承租方自行负责水、电、电梯等设施的报装手续,并承担相应的费用。该房产涉及水、电、电梯的相关费用,由承租方按物业管理部门及相关部门的规定自行承担。

18、承租方须承担租期内房屋安全,维修养护和消防安全责任,须自行向有关部门申办工商、消防、环保、卫生、防疫等各类与经营物业相关的行政许可手续,办理手续及费用由承租方自行办理、承担。在办理证照期间承租方须按本合同约定依时缴交租金。因工商、消防、环保、卫生、防疫等各类与经营物业相关的行政许可证未能审批通过而引起的经济及法律责任由承租方承担。承租方提前解除合约的,房屋租赁保证金不予退回。

19、拍卖成交后,承租人须现场确认《局房(场地)租赁合同》及补充协议,并签名盖公章,按先交租金后使用的原则执行。

20、其他事项以《局房(场地)租赁合同》为准。

附件:《局房(场地)租赁合同》范本

标的照片





标的位置



第三部分 竞买须知

租赁权有关竞买须知

依据《中华人民共和国拍卖法》及广东福中达拍卖行有限公司拍卖规则，本公司受委托定于 2022 年 4 月 8 日 15 时，举行东莞市南城区三元路6号拍卖厅现场拍卖会，现就有关租赁权拍卖公告及竞买须知敬告竞买人：

本须知名称所指：

委托人即是中国邮政集团有限公司东莞市分公司，也称物业出租人。

买受人即是通过拍卖最高应价竞得物业承租权的竞买人，也称物业承租人。

拍卖人即是广东福中达拍卖行有限公司。

一、本须知依照《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规制定，本公司一切拍卖活动是在“公开、公平、公正、诚实信用”的原则下进行，具有法律效力。

二、竞买人应当认真仔细阅读本须知，了解本须知的全部内容，参加本次拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、本次拍卖会采用增价拍卖方式，价高者得。

拍卖时间：2022 年 4 月 8 日上午 15 时。

四、拍卖标的说明及瑕疵声明：

序号	地址	出租面积（m ² ）	房产证用途	出租年限（年）	免租期（月）	年递增率	首年租金参考价（万元）	竞买保证金（万元）	客户筛选条件
----	----	-----------------------	-------	---------	--------	------	-------------	-----------	--------

1	东莞市莞城街道旗峰路3号邮政大院	11677.73	证载用途	8	6	每2年递增5%	350.33	87.58	详见拍卖需求说明
---	------------------	----------	------	---	---	---------	--------	-------	----------

2、注意事项：

(1) 该标的场地交付时间以委托人书面通知为准。

(2) 上述标的出租用途以房产证规划用途为准。拍卖成交后，办理物业与其相关的经营手续及费用均由租赁权买受人负责承担；如因产权、规划用途等问题造成租赁权买受人不能办理开业相关证照的，其风险责任和费用由租赁权买受人自行承担，委托方和拍卖人不承担任何责任。

(3) 该次物业出租面积仅供参考，实际出租面积以现场展示物业面积为准。

(4) 对房屋结构有影响的装修方案须经业主方书面同意。

(5) 该房产为现状出租，乙方（承租人）须自行负责办理政府规定的各项手续、经营许可及证照才可正式投入使用和开展相应的业务经营，否则须承担全部责任。甲方（委托人/出租人）对相关手续办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任；

3、拍卖标的按现状进行拍卖，买受人必须充分了解并接受标的的瑕疵以及实际面积，不得以任何相关资料载明内容有出入而抗辩委托人和拍卖人。竞买人一经报名即视为完全了解并认可标的物存在的瑕疵，并承担其相应风险。标的涉及数据、面积仅供参考，均以现场实际测量的为准，数据、面积如与公告不符，拍卖成交价不作任何调整。

4、竞买人须在标的展示期间到拍卖标的所在地仔细查勘标的，充分了解掌握标的的现状。如不前往现场查看而参加竞买，视为已对拍卖标的充分了解，并愿承担相关责任。

5、标的用途说明：详见拍卖标的目录载列。

上述物业租赁权经拍卖成交的，买受人不能经营、存放使用易腐、易燃、易爆等危险品和国家法律法规规定禁止经营存放或使用的物品；不能破坏和改动标的现有的各种公共配套设施（包括消防设施、吸排水设施、供电设备等）；买受人须承担物业的安全、维修养护和消防安全责任，办理计生、工商、税收、卫生等手续及费用由买受人自行办理、承担。

7、标的免租期说明：委托方给予6个月免租期。

8、标的其他说明：

1、租赁范围：广东省东莞市莞城街道旗峰路3号邮政大院，大院共3栋楼，分别为主楼、副楼、门楼。①主楼-1-4层产权为中国邮政集团有限公司东莞市分公司，证载面积3708.43m²，其中1楼铺位约555m²为我司邮储银行、邮所网点，需要保留，不在出租范围内。主楼5-11层产权为中国邮政速递物流股份有限公司东莞市分公司，证载面积5595.97m²，由中国邮政速递物流股份有限公司东莞市分公司委托中国邮政集团有限公司东莞市分公司房屋租赁权拍卖、签订租赁合同、收取租金等手续，中标后需按平均单价以相应产权证人分别签订合同。②门楼证载面积967.33m²，其中1楼铺位为琴行租赁，合同截止2024年6月到期，本次出租将该合同一并转交给中标人，由中标人与琴行租赁人商谈解决合同后续相关事宜。楼顶广告牌不在本次租赁范围。主楼楼顶基站不在租赁范围。③副楼建筑面积1961m²，副楼没有房产证，面积为人工测量，或有

误差。④总计出租面积合计约11677.73m²，出租面积以现场实物为准，如与实际有差异，租金不作调整。

2、拍租方式：整体拍租。

3、租赁期限及年递增率：房产的租赁期限为8年，每2年递增5%。

4、租金支付方式：租金按月预付制，于每月10日前支付。计租期内第一个月租金需与保证金一同支付。

5、免租期：6个月，作为承租人进行房屋装修改造使用，自房屋交付之日起算。

6、履约保证金（定金）：3个月租金总额（按首年的月租金计算），于《局房（场地）租赁合同》签订之日起5个工作日内付清。

7、租赁用途：证载用途。主楼，非住宅（综合楼），门楼，非住宅（办公）。在法律法规允许的经营范围內，但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。

8、标的实物交付时间、标准：场地交付时间以我司实际完成搬迁时间为准。本标的按现状招租以及交付，竞租方应实地查看了解房屋、土地现状。竞租方成功办理竞租报名手续，即视为其对标的现状无异议，并对可能存在的瑕疵表示认可，且承诺可能存在的风险自担。该房产租拍成功后，承租方不得以相关资料载明内容有异议抗辩我司。

9、由承租人自行办理该标的的所有租赁经营、消防、安全等的审批手续，我司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承租人自行承担。

10、我司对竞租方进行资格审核，通过我司资格审核的竞租方可参与竞租，竞租方须符合以下任一条件：

(1) 合法存续的独立核算法人公司注册资本在人民币500万元以上。属于个人性质的竞买人，须提交身份证复印件加盖本人手印。

(2) 竞租方具有良好的财务状况和支付能力，能够按时支付租金(在国家工商总局的“国家企业信用信息公示系统”网站上无不良征信记录)。

(3) 竞租方需提交与报名主体主营相关的运营方案，并征得我司审核通过方可参与此次房产租赁权拍卖（运营方案须于竞租保证金提交前5个工作日提交给予拍卖行及我司审核）。

11、符合要求的竞租方应在公告规定的时间内，向拍卖行足额交纳拍卖交易保证金人民币87.6万元。拍卖成交后，如买受方(承租方)拒绝签署《成交通知》、《成交确认书》、《用房（场地）租赁合同》及补充协议以及其他相关文件的，我司有权没收其拍卖交易保证金。

12、上述房产拍卖成交后，拍卖机构向承租方收取拍卖佣金 万元。

13、该房产移交前的水、电、物业管理等费用由我司负责清缴，移交之日起的水、电、物业管理等费用承租方负责承担。

14、房产按现状移交后，由我司提供相关资料给承租方办理房屋租赁登记备案手续，办理房屋租赁登记备案时产生的税费由承租方自行承担。

15、该房产在拍租成功后，承租方未经我司同意，不得擅自改变房屋结构，不能破坏和改动房屋各种现有公共配套设施(包括消防设施，吸排水设施，供电设备等)。

16、该房产在拍租成功后，承租方须在租赁合同签订日起5个工作日内交付装修保证金人民币100万元给我司，承租方须在装修前提供装修方案及消防方案报给我司，经我司书面同意方案后方可进行装修。在装修期间，乙方必须注意安全，并按规划消防、环保、供水、供电等部门的安全要求对其房屋进行装修，

装修完成后出具第三方房屋安全鉴定合格证,并经消防、环保、供水、供电、质监等有关部门验收合格后方可营业,装修验收合格后,由我司不计利息退还乙方人民币100万元装修保证金。

17、该房产在拍租成功后,承租方自行负责水,电、电梯等设施的报装手续,并承担相应的费用。该房产涉及水,电,电梯的相关费用,由承租方按物业管理部门及相关部门的规定自行承担。

18、承租方须承担租期内房屋安全,维修养护和消防安全责任,须自行向有关部门申办工商、消防、环保、卫生、防疫等各类与经营物业相关的行政许可手续,办理手续及费用由承租方自行办理、承担。在办理证照期间承租方须按本合同约定依时缴交租金。因工商、消防、环保、卫生、防疫等各类与经营物业相关的行政许可证未能审批通过而引起的经济及法律责任由承租方承担。承租方提前解除合约的,房屋租赁保证金不予退回。

19、拍卖成交后,承租人须现场确认《局房(场地)租赁合同》及补充协议,并签名盖公章,按先交租金后使用的原则执行。

20、其他事项以《局房(场地)租赁合同》为准。

附件:《局房(场地)租赁合同》范本

六、标的物的展示和竞买手续的办理:

1、展示时间:公告之日起,请提前电话预约。联系电话:13392428717, 0755-82716233。

2、展示地点:标的所在地。

3、竞买人条件:具有完全民事行为能力的自然人、法人及其他社会组织。

4、竞买手续办理:

符合条件的竞买人，请于拍卖前交付相应标的竞买保证金，及时将保证金转账凭证发至我司查收到账情况。保证金收款账户为：户名：广东福中达拍卖行有限公司，开户行：平安银行深圳市金田支行，账号：11014552888880。

七、拍卖方式：

本次拍卖会于 2022 年 4 月 8 日 15 时开始在东莞市南城区三元路6号拍卖厅进行现场拍卖。

八、买受人须在拍卖成交现场与拍卖人签署《拍卖成交确认书》，并凭《拍卖成交确认书》与委托方签订《房屋租赁合同》。拍卖人只向买受人提供拍卖佣金发票，其他租金发票、履约保证金收据由国通物业负责向买受人开具，《房屋租赁合同》另有约定的从其约定。

九、标的现场移交后，由委托人尽可能配合提供自身现有及仅有的相关资料给买受人办理租赁登记备案手续，办理租赁登记备案时产生的税、费、金由买受人承担。临改商物业或者没有房地产权证的标的，均由买受人自行负责沟通协调办理，标的按现状拍租，委托人和拍卖人不承诺担保配合买受人办理相关租赁登记备案和办理营业执业等手续的保证。

上述物业租金起拍价及成交价未包含物业管理费及水、电费和租金税费，该等税、费用须由买受人按规定另行向相关部门缴纳。

委托人和拍卖人在拍卖会前均已履行标的展示及告知的义务，委托人和拍卖人向竞买人提供的标的产权证(如有)、说明、图片等拍卖资料仅供参考，不能完全作为成交后办理相关租赁登记备案和办理营业执业等手续的依据，委托人和拍卖人对其不作任何承诺和担保，竞买人务必在拍卖前到标的现场及相关房产、国土等部门进行详细查对，接受标的现状方可参与竞买。竞买人一旦参与竞买，则视为认可本次拍卖会的竞买须知规则及拍卖标的现状和有关标的的

特别说明。竞买人交纳保证金参与竞买，即视为对本竞买须知的认可并遵循本规定，不再提出异议，竞买人须依此对自己在拍卖过程中的行为负责。

十、买受人如未按本须知第八条约定，于拍卖会结束后分别与拍卖人、委托人签订《拍卖成交确认书》和《房屋租赁合同》，履行合同相关责任义务的，将视为违约，竞买保证金不予退还，拍卖标的将收回。

标的重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。再行拍卖的有关事宜按《中华人民共和国拍卖法》第三十九条规定执行。

附《中华人民共和国拍卖法》第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，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。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

十一、温馨提示：

依据拍卖相关法律法规规定，委托人在开拍前有权书面通知拍卖人中止、终止或撤回拍卖标的。

十二、附注：

1、买受人支付佣金标准(买受人拍卖佣金以首年租金成交价按阶梯累加，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	1.8	原租户成交佣金按中标费率的5折收取。
50万元至100万元部分（含100万元）	1.1	
100万元至300万元部分（含300万元）	0.6	

300万元至500万元部分（含500万元）	0.2	
500万元至1000万元部分（含1000万元）	0.1	
1000万元以上	0.1	

2、标的相关参考资料图片。

拍卖人办公地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区福华三路88号财富大厦28层。

联系人：章生-13392428717、0755-82716233

电子邮箱：2938591185@qq.com

本公告须知如有其他未尽事宜，请向拍卖人咨询，在法律许可的前提下拍卖人保留最终解释权。

竞买人经福中达拍卖平台注册报名登记点击确认键进入参拍界面或在以下盖章签名，视为阅读知晓并同意如上公告须知所有条款内容，无异议。

盖章（签名）：

时间： 2022年 月 日

广东福中达拍卖行有限公司

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、网络出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《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，拍卖结束后买受人须与拍卖人签订《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3月25日
2	《拍卖文件》获取截止时间及方式	截止时间：自公告之日起至2022年4月7日16时前； 获取方式：拍卖人网站下载。
3	展示时间及地点	时间：公告之日起（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：东莞市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2022年4月7日16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：广东福中达拍卖行有限公司；银行账号：11014552888880；开户银行：平安银行深圳市金田支行），以实际到账为准。
5	报名登记时间及方式	截止时间：2022年4月7日16时 报名方式：需在规定时间内办理竞买登记，提供（竞买须知，竞买登记表、身份证明等）签字盖章，并在截止时间前登录我司拍卖平台以竞买人名义完成实名注册并申请参拍。
6	拍卖会举行时间及地点	时间：2022年4月8日15时 现场拍卖：东莞市南城区三元路6号
7	拍卖成交文件签订	时间：拍卖结束次日17时前。 地点：深圳市福田区福华三路88号财富大厦28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	拍卖会结束次日起1个工作日内缴清：拍卖佣金。

	与截止时间	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 文件范本

7.1 法定代表人证明及授权书范本（适用于非自然人）

法定代表人证明及授权书

致：广东福中达拍卖行有限公司：

姓名：_____身份证件号：_____在我单位担任_____职务，为我公司法定代表人。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第_____期拍卖会竞价，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。

全权代表：_____，身份证号码：_____

职 务：_____，联系电话：_____

授权权限：全权代表本公司参与上述项目的竞价，负责标的查看、竞买登记、竞价及提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方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）

职 务：_____；联系电话：_____；

生效日期：2022年 月 日

附：法定代表人和授权代表身份证复印件

7.2 法定代表人证明及授权书范本（适用于自然人）

法定代表人证明及授权书

致：广东福中达拍卖行有限公司：

本人（即竞买人）：_____身份证件号：_____。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第881期拍卖会竞价，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人的合法利益和真实意愿，本人愿为其行为承担全部责任。

全权代表：_____, 身份证号码：_____，

职 务：_____, 联系电话：_____。

授权权限：全权代表本人参与上述项目的竞价，负责标的查看、竞买登记、竞价及提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充文件。

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：_____（亲笔签名及加盖指印）

联系电话：_____；

生效日期：2022年 月 日

附：本人和授权代表身份证复印件

7.3竞买人范本（适用于非自然人）

第881期竞买申请登记表				
报名标的竞买 标的名称	东莞市莞城街道旗峰路3号邮政大院			
法人	单位名称		法定代表 人	
	统一社会信用代 码		电话	
	委托代理人		证件类型	
	电话		证件号码	
1	东莞市莞城街道 旗峰路3号邮政大 院	保证金金额	87.58 万元	
退款信息	开户行			
	户名			
	账号			
竞买人声明： 本公司已收到并认真阅读本期拍卖会《拍卖规则》、《拍卖公告》等拍卖文件，同时对意向竞拍标的做了充分的查看和了解，自愿接受最终竞拍取得的拍卖标的的一切现状。 竞买公司（签字盖章）：				

7.4竞买人范本（适用于非自然人）

第881期竞买申请登记表				
报名标的的竞买标的的名称				
竞买人	姓名		证件类型	
	电话		证件号码	
1	东莞市莞城街道旗峰路3号邮政大院	保证金金额	87.58 万元	
退款信息	开户行			
	户名			
	账号			
竞买人声明： 本人已收到并认真阅读本期拍卖会《拍卖规则》、《拍卖公告》等拍卖文件，同时对意向竞拍标的做了充分的查看和了解，自愿接受最终竞拍取得的拍卖标的的一切现状。 竞买人（亲笔签名及加盖指印）：				

7.5 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。

买受人需于 2022 年 月 日 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：广东福中达拍卖行有限公司 开户行：平安银行深圳市金田支行 账号：11014552888880

本通知书一式二份，自双方签字盖章后生效。

买受人： 拍卖人： 广东福中达拍卖行有限公司

授权代表:

签订日期：2022 年 月 日

第八部分 房屋租赁合同范本

合同编号：

局房（场地）租赁合同

甲方名称：中国邮政集团有限公司东莞市分公司

乙方名称：_____

签订地点：东莞市

局房（场地）租赁合同

出租方：中国邮政集团有限公司东莞市分公司（以下称为甲方）

法定代表人/负责人： 刘锦南

地址：广东省东莞市南城街道三元路6号

统一社会信用代码：9144190071225069XQ

承租方： (以下称为乙方)

法定代表人/负责人:

地址: _____

统一社会信用代码:

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方租赁甲方房屋事宜订立本合同，以兹共同遵守执行。

第一条 租赁物状况

1.1 租赁物位置及面积

甲方将所有权属于自己及中国邮政速递物流股份有限公司东莞市分公司的将所有权属于自己的座落于东莞市莞城区旗峰路3号邮政大院面积_____平方米（以实物为准，如有差异不作调整）出租给乙方，乙方确认租赁物已通水通电及具备消防设施，乙方确认对租赁物的现状、性质、用途等情况已充分了解，愿意租赁，并按土地及其地上建筑现状接收。

1.2 租赁物用途:

楼栋	证载用途
主楼	非住宅（综合楼）
副楼	/

门楼	非住宅（办公）
----	---------

1.3 若租赁房屋用途涉及证照办理或经营审批/许可的，乙方须在使用或经营、开业前办妥有效的营业执照及相关证照并提供全部证照复印件给甲方。因没有按规定办理或无法办理相关证照、证照不全被相关部门查处的，一切费用及后果由乙方承担，甲方可单方解除合同，不承担相应违约责任。

1.4 乙方应严格按照租赁物用途【在法律法规允许的经营范围内，且不得经营易燃、易爆、化学、危险品、环境污染、噪音加工业】合法经营。乙方擅自改变租赁房屋使用用途的，甲方有权解除本合同，没收租赁保证金，收回租赁房屋。

第二条 租赁期限

租赁期限：8年，免租期6个月，到期后双方无异议，乙方在同等条件下可优先续签。具体开始期限以甲方实际完成搬迁并交付的时间为准，届时可以另签补充协议明确合同起止时间。免租期内，乙方无需向甲方支付租金，但仍需承担租赁房产的其他费用。乙方知悉，免租期是甲方基于乙方整个租赁期限给乙方的优惠，无论何种原因，如乙方实际租赁的期限未达到合同约定的租赁期限的，则双方确认，取消本条所述的全部免租期之约定，双方按乙方实际使用及/或占用该租赁房产时间（包括免租期限）计算租金。

第三条 租金及费用支付

3.1 租金标准：租赁期内，甲、乙双方同意第1-2年月租金为人民币_____元（大写：_____元整，不含物业管理费及其他费用）。租金由双方协商订立，不得基于任何原因作调整，甲、乙双方应各自承担市场同类物业租金上升或下调的风险。租金每二年递增5%，租金标准详见下表：

计租期	租金期数 (月)	月租金 (元)	年租金 (元)
-----	-------------	------------	------------

3.2 租金结算方式：租金按月预付制，每月结算一次，乙方应在当月的10日前（节假日顺延）将当月租金预付予甲方。付款方式为：转帐付款。开户行：中国工商银行股份有限公司东莞南城支行，银行帐号：2010021119024918937，名称：中国邮政集团有限公司东莞市分公司。水电费、物业费等其他费用每月由乙方自行结清。

3.3 乙方应按时交纳租金。如乙方违约，乙方每逾期一日，应按拖欠租金总额的3‰按日向甲方支付违约金。

3.4其他费用：除租赁税由甲方承担外，其他因租赁行为和使用租赁物所发生税和费（包括但不限于建筑物主体性质及用途的变更、水费、电费、卫生费、治安管理等全部费用）均由乙方承担，并由乙方自行向相关部门缴纳。

3.5 租赁保证金：合同签订后5个工作日内乙方向甲方支付3个月租金数额作为租赁保证金_____元（大写：_____元整），且同时预付计租期内第一个月租金，甲方开具收款收据给乙方。如乙方逾期支付租赁保证金，甲方有权单方解除合同。保证金不计利息，合同期满后，如乙方无违约，甲方将保证金不计利息退回给乙方，乙方将收款收据退回给甲方；乙方不得要求甲方将租赁保证金用于抵扣租金及其他税费，如乙方在合同期限内拖欠租金或其他违约事宜造成甲方损失的，甲方有权从保证金中扣除乙方所拖欠租金或赔偿损失的费用，剩余的保证金在合同解除或终止后由甲方退回乙方，保证金不足以支付的，乙方应另行赔偿。保证金被扣除后，乙方应将收款收据退回给甲方。

第四条 租赁物交付与返还

4.1 租赁物交付

4.1.1 场地交付时间以甲方实际完成搬迁时间为准。

4.1.2 甲乙双方交付/接收该房屋时，应当签署一份交接凭据，交接凭据应当载明交接日期及该房屋之状况；交接凭据一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务立即完成。交接凭证一式四份，甲乙双方各执两份。

4.1.3 因不可归责于甲方的原因，乙方没有在约定的交付日与甲方办理完成该房屋的交接手续，则乙方应被视为在该交付日内办理完成了该房屋的交接手续，该日仍视为实际交付日，甲方有权要求乙方自该日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的所有费用，包括但不限于租金、其他费用等。

4.1.4 因不可归责于甲方的原因，乙方超过交付日30天后仍未办理交接手续，则甲方有权终止本合同，没收租赁保证金，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。

4.1.5 租赁范围内供水、供电、中央空调、电梯等设备以现状交付，移交时双方共同对设备数量、状态、行数等予以确认；如消防、供电、电梯等涉及安全监管的项目由乙方按照有关法律法规取得运行许可后方可投入使用。租赁期内，如本条所述设备乙方无法维修需退运停用的须交由甲方处置，新增替换退运设备的支出由乙方承担，替换设备后续处置参照合同4.2条执行。

4.2 租赁物返还

4.2.1 乙方应当在合同终止之日（包括但不限于租赁期满乙方不再续租或合同提前解除）起3日内向甲方交还该房屋。

4.2.2 如乙方不配合交还房屋的，甲方有权采用停水、停电、限制车辆出入、诉诸法律等方式收回房屋，合同期内乙方所铺设地砖、天花板、电源线、卫生间设施、空调槽、管道设施、水管、排污伸缩闸等固定设施归甲方所有，乙方不得拆除。乙方必须在合同期满或合

同解除、终止后3日内将应属乙方所有的可移动财产搬走并将物业完好交还给甲方，期限届满视为建筑物内没有属于乙方财产或乙方放弃财产权，甲方有权自行处置，将物业另行出租给第三人，乙方不得以建筑物内尚有财产未搬走为由向甲方主张财产权利或赔偿请求。

4.2.3 乙方交还房屋时，除甲、乙双方确认乙方可移动搬走的设备外，其他如供水、供电、中央空调、电梯等设备均应处于能正常运行的状态。设备如有损坏，乙方应在交还房屋时一并修复或者照价赔偿，乙方不予以修复的，甲方有权自行修复，所需费用由乙方承担，甲方有权在租赁保证金中优先扣除，不足部分由乙方另行承担。

4.2.4 如果该房屋交还时之状况不符合前项4.2.1、4.2.2、4.2.3条规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得该物业之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。

4.2.5 在符合前项规定的房屋可以返还的情形下，甲乙双方应当签署一份交还凭据，交还凭据一经签署，乙方交还该房屋的义务立即完成。

4.2.6 乙方逾期交还房屋，每天应按照合同最后一个月日租金的2倍向甲方支付场地占用费，直至乙方交还该房屋或甲方依照本合同第4.2.2条的规定收回该物业。

4.2.7 乙方负责清除垃圾、拆除无用的招牌及临时建筑物等，否则，甲方自行清理之费用由乙方承担，且甲方有权动用乙方租赁保证金作为清理之费用，租赁保证金不足以完成清理工作的，乙方还必须对不足部分承担赔偿责任，且甲方保留通过法律手段追究赔偿责任。

4.2.8 合同期满或解除后，甲方有权就租赁物装修装饰部分对乙方提出恢复原状或维持现状的要求。对于甲方要求乙方维持现状的装修装饰部分，乙方不得做任何改动，甲方也不做任何补偿；对于甲方要求乙方恢复原状的装修装饰部分，乙方须在合同期满或解除前予以

恢复。否则，甲方有权就乙方擅自改动或未做恢复的部分要求乙方赔偿。

第五条 租赁物维护及装修

5.1 甲方将租赁物交付乙方，租赁物风险自本合同生效之日起转移给乙方。如房屋在租赁期内主体结构出现安全隐患，乙方书面通知甲方，甲方予以维修。除此之外，乙方必须负责该物业所有设施的常规维护（包括但不限于门窗、水电设施设备、中央空调、电梯、排水设施设备、室内装修小修和养护等等），维护费用由乙方承担。因乙方延误维修而造成甲方或第三方遭受损失的，乙方负责因此引发的全部损失与赔偿；若因乙方原因（含不配合政府行业管理及甲方安全整改意见）造成安全事故或其它问题，并导致甲方、第三方等遭受损失的，一切责任由乙方承担。

5.2 如乙方在租赁期间内需增、减、拆、改建筑物和安装户外广告设施，事先须征得甲方及相关批准部门书面同意或许可方可动工，而且乙方必须对户外广告设施的安装进行定期的日常维护，所需费用由乙方承担。因乙方装修及户外广告设施导致第三人人身损害等一切安全责任，由乙方负责赔偿，与甲方无关。退租时，除另有约定外，乙方应按甲方要求恢复租赁物原状或向甲方交纳恢复工程所需费用。

5.3 在本合同有效期内，甲方在不改变标的建筑物主要结构和影响安全的前提下，需要对租赁物所在楼体进行拆、改、建的，应及时告知乙方；乙方需对标的建筑物进行装修的，应在相关批准部门书面同意或许可的前提下，并且不违反以下约定：1、不得改变或损坏所在建筑主体结构及现有设施设备；2、不得影响店面通道及消防需要，3、在征得甲方书面同意并提交该方案至甲方备案后，方可对建筑物进行装修改造。若在装修改造期间对建筑物或周边设施造成损坏的，责任由乙方承担。租赁期内如建筑物需荷载改造或设备增容（如电梯改造、排污改造、用水用电设备增容等）的，一切改造和维护费用

由乙方承担，且在租赁期内乙方所增添包括但不限于水、电、临时建筑物等固定设施，在租赁期结束后无偿将移交给甲方，不得私自拆除。

5.4 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行隔离，须事先向甲方提交隔离设计方案，并经甲方书面同意，如有必要，同时须向政府有关部门申报同意。如隔离方案可能对公用部分及相邻用户产生影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改，隔离费用由乙方承担。

5.5 乙方须在租赁合同签订日起5个工作日内交付装修保证金人民币100万元给甲方,乙方须在装修前提供装修方案及消防方案报给甲方,经甲方书面同意方案后方可进行装修。在免租期间,乙方必须注意安全,并按规划消防、环保、供水、供电等部门的安全要求对其房屋进行装修,装修完成后出具第三方房屋安全鉴定合格证,并经消防、环保、供水、供电、质监等有关部门验收合格后方可营业,装修验收合格后,由甲方不计利息退还乙方人民币100万元装修保证金。

第六条 租赁物安全责任

6.1 乙方必须严格遵守甲方和有关部门的规定，做好租赁物的消防（消防方面必须符合国家的有关安全标准）、防盗、防损害等安全保卫和安全生产工作，并对租赁房屋的安全保卫和安全生产负责，乙方应与甲方订立《租赁安全责任书》（详见附件）。乙方因使用设备、用电不当或失火造成房屋及其附属设施损坏的，乙方应负责承担全部责任并赔偿甲方损失。

6.2 租赁期间乙方需自行办理须自行向有关部门申办工商、消防、环保、卫生、防疫等各类与经营物业相关的行政许可手续,由此产生的所有费用及责任均由乙方承担。在办理证照期间承租方须按本合同约定依时缴交租金。因工商、消防、环保、卫生、防疫等各类与经营

物业相关的行政许证未能审批通过而引起的经济及法律责任由乙方承担。乙方提前解除合约的,房屋租赁保证金不予退回。

6.3 甲方有权定期或不定期对乙方在租赁物的经营使用情况及安全情况进行检查,乙方必须无条件配合,而且乙方必须接受国家安全生产与环保管理部门、甲方安全检查人员及物业管理人员的安全检查、监督,服从并执行上述部门、人员的安全整改意见,如果乙方不予以配合时,甲方有权单方面强制终止合同,并没收租赁保证金,所造成的一切后果由乙方承担。

第七条 租赁物转租与分租

7.1 在不影响甲方权益的前提下,经甲方书面同意,乙方可将标的建筑物进行转租,但乙方自用面积不得低于总承租面积的20%,且转租期限不得超过乙方剩余租赁期限。

7.2 乙方将租赁物转租的,须与次承租方订立转租合同,并将订立的合同报甲方备案。对于转租的部分,乙方仍应向甲方承担本合同责任,甲方也有权要求次承租方就本合同的各项条款,和乙方一起连带共同向甲方承担本合同责任。

第八条 保险

8.1 乙方应当于房屋交付完成后的15日内为该房屋可能遇到的风险购买保险,该等保险的责任期间从甲方交付房屋之日起至本合同所述的租赁期限届满之日止,该等险种至少须包括该物业内财产一切险及第三者责任险。

8.2 乙方如需装修房屋应当为该房屋在装修期间可能遇到的风险购买保险,该等保险的险种至少须包括装修工程一切险和第三者责任险,保险责任期间为开始装修之日起至装修完成之日止。

8.3 如因乙方原因,发生涉及甲方损失的保险事故,乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失;如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失,则差额部分由乙方赔偿给甲方。

8.4 若乙方未按上述规定购买保险并由此导致甲方损失的，则乙方须赔偿甲方因此遭受的一切损失，且甲方有权单方解除合同，乙方因此造成的损失由乙方自行承担。

第九条 经营风险

9.1 租赁物业相关信息甲方事前已经充分向乙方披露，乙方已充分了解并同意承担因此产生的任何责任。乙方在经营使用租赁物业过程中，因租赁物业的土地功能、房屋功能及相关权属证件（如不动产权证、建设工程规划许可证、各类资质验收证明文件）等条件对其运营使用产生的影响，由乙方自行协调处理解决，甲方给予必要的协助。乙方或乙方指定的使用人在经营使用前，必须按法律法规及相关规定的要求办理齐全相应的证件、执照等所有合法手续。对此，乙方不得以本条款所述情况作为合同争议事由。乙方以该理由争议合同效力的，则无权要求甲方返还已经支付的租金、租赁保证金和基础设施建设、维护费。

9.2 合同期内，乙方一切经营的税金、水电费、工人工资及工商、卫生（含污水处理费）、环保、治安、消防、电梯（如有）日常维护以及年审等费用均由乙方负责支付。乙方经营所发生的债权债务、经营费用以及一切所造成的损失均由乙方自行承担，与甲方无关。

9.3 乙方同意，如乙方发生拖欠国家税费、工人工资待遇或工伤赔偿事故，且乙方无故拖延、拒绝处理或逃避处理，导致甲方租赁物业被查封、员工上访或发生群体性事件，视为乙方授权甲方采取包括但不限于变卖乙方机器设备、产品、原材料及其他财产等措施的权利，以尽量平息事态恶化，甲方可自行根据事态发展酌情妥善处理，无需征求乙方意见。无论事后结果如何，乙方对甲方当时的应急处理措施应无条件服从，并不得追究甲方任何责任。如发生上述情况，视为乙方严重违约，甲方有权提前解除本合同，收回租赁物业，乙方还必须承担所有社会责任。

9.4 乙方保证在经营期间所发生的债务自行及时清付，无论何种原因导致甲方遭受乙方债权人追索措施（方式包括但不限于口头、书面、诉讼、仲裁、查封、扣押、执行等），乙方在接到甲方通知后应立即清偿债务。如乙方在甲方通知期内仍无法清偿债务的，甲方有权立即终止本协议并不退还保证金；无论协议是否终止，因上述原因导致甲方遭受损失的（损失包括但不限于催告公告费、诉讼费用、仲裁费用、保全费、担保费、执行费、律师费、差旅费及其他法律文书如确定先由甲方承担的责任等），乙方还应全额赔偿和返还。

第十条 合同解除和期满

10.1 乙方有下列情形之一的，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同，收回租赁物业，没收租赁保证金，并追究乙方违约责任，造成甲方损失的，乙方还必须赔偿甲方因此遭受之全部损失：

10.1.1 乙方擅自将租赁物整体转租、转让或转借的；

10.1.2 乙方在租赁物业内开展除租赁用途外的其他经营活动的；

10.1.3 乙方利用租赁物业进行违反法律、法规的非法活动，损害甲方利益或公共利益的；

10.1.4 乙方拖欠租金及水费、电费等其他税、费累计超过15日的；

10.1.5 擅自更改租赁物原状及主体结构的；

10.1.6 未按消防部门的有关规定落实消防安全措施的。

10.2 甲、乙双方如需提前终止合同，必须提前3个月以书面形式通知对方并经双方协商一致。

第十一条 通知

11.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或双

方书面通知的其他地址。一方改变地址应通知其它方，如不通知仍以原地址为送达地点，由此产生的后果由未通知方承担。

甲方： 中国邮政集团有限公司东莞市分公司

地址： 东莞市南城区三元路6号

联系人： 苏佩海 联系电话： 0769-22333755

电子邮箱： 393214020@qq.com 邮编： 523000

乙方： _____

地址： _____

联系人： _____ 联系电话： _____

电子邮箱： \ 邮编： 523000

11.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄或快递的方式，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，中国邮政出具的挂号投送收据或快递公司签收寄送凭条，将作为有效证明。

11.3 如双方发生纠纷诉诸法院，法院按前述双方确认的通信方式送达相关法律文书材料的，也视为有效送达。

第十二条 违约责任

12.1 合同期内，一方违反本合同条款即为违约。市场大环境下行、同地段同类型物业租金下调不成为乙方应承担违约责任的免责条款，对此乙方接受并确认。

12.2 乙方逾期支付租金等相关费用的，每日按照应付未付费用的千分之一向甲方支付违约金。乙方逾期交纳租金超过5日的，甲方有权采取停水、停电等措施，直至乙方交纳租金为止，逾期交租的违约金仍应计算。乙方逾期超过15日不交租金的，视为乙方毁约，甲方有权解除合同，收回租赁物业，保证金不退还，并有权追收乙方所欠租金及其他费用。

12.3 在租赁期内，除本合同另有约定外，不论基于何种原因甲、乙双方任何一方不得单方面提出终止或解除合同，乙方不得以市场经济环境不景气、同地段同类型物业租金下调等为由要求甲方下调租金。甲、乙双方任何一方以任何理由单方面终止或解除合同的，均属违约，则违约方应向对方支付本合同月租金(以终止合同时的租金为准)6倍数额的违约金，违约方应在终止合同之日一次性支付给对方。

12.4 甲方因乙方违约导致向乙方主张法律责任而引起的所有费用和开支(即合理维权费用，包括但不限于律师费、诉讼费、担保费、保全费、执行费、公证费、鉴定费、差旅费等)，及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。本条款所指费用和开支，和乙方应当承担的其他违约责任并列存在，不予以调整，乙方对此予以确认和认可。

12.5 在租赁期内，如政府、有关部门根据相关规定需要收回土地使用权，甲方需提前终止本合同的，甲方应提前30日通知乙方，甲方不承担违约责任，将保证金不计利息退回给乙方，政府补偿金则按照相关法律法规规定，划归双方各自领取的部分，甲方对乙方在该土地上的建筑物及财产不承担赔偿责任。

第十三条 放弃权利

乙方了解当乙方发生违约而甲方又接受租金时，不能视为甲方放弃追究违约的权利，如甲方放弃本合同条款规定的任何权利，只能以甲方书面承诺(承诺必须以加盖甲方公章为准，仅有人员签字不作为承诺凭证)形式做出，乙方缴付租金或其它款项，如有不足额的情况，即使甲方接受不足额的款项，亦不得视为甲方同意乙方减额缴付，不影响甲方追索不足部分的租金或欠款的权利，更不影响其按本合同或法律规定采取其它措施的权利。

第十四条 争议解决方式

14.1 本合同的订立、效力、变更、履行、解除和争议的解决及解释均适用中华人民共和国之法律法规。

14.2 本合同在履行过程中如发生争议，甲、乙双方应及时协商解决。协商不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 附则

15.1 本合同如有未尽事宜，甲、乙双方可签订补充条款或订立补充协议，补充协议与合同具有同等法律效力。

15.2 本合同附件是本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

15.3 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自双方签字盖章之日起生效。

附件：租赁安全责任书

（以下为签署栏，无合同正文）

甲方：中国邮政集团有限公司

乙方：

东莞市分公司

（盖章）

（盖章）

负责人或委托代理人：

负责人或委托代理人：

签订日期：2022年__月__日

附件：

租赁安全责任书

甲方：中国邮政集团有限公司东莞市分公司

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、盗窃等相关事故和案件的发生，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、甲方责任

- 1、及时将政府管理部门和邮政上级主管部门的有关安全管理规定、信息传达乙方。
- 2、对乙方的承租物业的安全工作进行监督、检查、指导。
- 3、配合乙方的安全管理工作。

二、乙方责任

（一）贯彻执行政府有关安全保卫、消防安全生产等法律法规和物业安全管理规章制度，制定租赁物业的消防安全、治安保卫和其他安全保障制度，以及突发事件应急预案。

（二）转租管理

- 1、乙方必须与次承租方签订安全协议。
- 2、审核次承租方资料，确保次承租方是具备安全生产条件的单位和相应资质的个人，同时将客户资料报甲方备案。

（三）具体责任

- 1、乙方要自觉接受甲方的管理，落实安全防火工作；
- 2、乙方法定代表人为第一安全责任人，应高度重视消防安全，对消防安全工作负有全部责任、并制定相关措施，确保消防安全，坚持与日常经营管理同安排、同检查、同落实；
- 3、乙方应安排人员在每天下班前做好检查安全，做到断水、断电、关窗锁门等事宜；

4、各种用电设备、仪器必须保持正常运转，严禁超负荷运行，严禁设备、仪器带病作业；

5、安装和修理用电设备、仪器时，应由电工或专业人员进行操作并认真检验。室内电路不准变动，因工作必须变动时，要经甲方批准；

6、未经甲方允许，不准违规使用超负荷的大功率电器，不准违规私改电力线路，以防火灾；

7、承租单位不得超过原设计装表容量和擅自增加用电；对临时有特殊要求的，须报甲方批准，在有一定防范措施的情况下，方可使用；

8、未经甲方书面同意，乙方禁止使用和存放易燃易爆及其它危险品；

9、承租单位应根据自身实际情况配备足够的消防器材、应急照明灯和安全疏散标志等，消防器材要安置在指定地点，不准随意移动或作其它使用，不准在消防器材附近堆放任何物品，并指定专人管理，定期检修更换，确保消防器材和设备处于良好状态；

10、加强对重点防火部位（如电源周边、供电线路等）、防火商品（化纤布料、易燃、易爆、化学品等）的防火管理，应特别关注供电线路老化问题，超过服务期限的，应及时更换，确保商品及人身安全。

11、禁止在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火。

12、承租单位要组织员工了解并掌握消防器材的性能及使用方法；坚持进行消防安全教育，定期对员工进行防火、灭火及逃生自救常识教育，增强防火意识；

13、改造、装修，凡涉及变动原用电、用水线路及管道，或新安装线路的，应事先向甲方申请，并提供改造、装修的线路布置图，以备日后检查、维修；建筑构件、建筑材料和装修、装饰材料的防火性

能必须符合国家标准；没有国家标准的，必须符合行业标准。人员密集场所室内装修、装饰，应当按照消防技术标准的要求，使用不燃、难燃材料。

14、凡违反本规定而引起火灾或其它事故，由肇事单位负责人或肇事人负全部刑事责任及经济损失，造成甲方房屋及其它财产损失的，由肇事人负责赔偿；对拒不配合甲方及消防主管部门工作的，甲方有权提前解除双方所签订的房屋租赁合同。

三、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。

四、此责任书一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

甲方：中国邮政集团有限公司

乙方：

东莞市分公司

（盖章）

（盖章）

负责人或委托代理人：

负责人或委托代理人：

签订日期：2022年__月__日