

# 广东福中达拍卖有限公司

## 拍卖文件

**项目名称:** 中国邮政集团有限公司惠州市分公司所有的2宗物业租赁权

**委 托 人:** 中国邮政集团有限公司惠州市分公司

**拍卖会期数:** 1028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](http://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7页
第四部分 其他拍卖要约和特别声明事项	第14页
第五部分 拍卖工作日程安排	第16页
第六部分 文件范本	第18页
第七部分 房屋租赁合同范本	第22页

## 第一部分 拍卖公告

### 租赁权拍卖公告

受委托，定于 2022年11月3日上午10时在我司拍卖平台 [www.fzdpm.com](http://www.fzdpm.com) 平台对 中国邮政集团有限公司惠州市分公司所有的2宗物业租赁权 进行公开拍卖，标的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11月2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），联系我司办理竞买手续，并登录我司拍卖网站以竞买人名义完成实名注册和申请参拍。

标的展示时间：公告之日起

展示地点：广东省惠州市

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](http://www.fzdpm.com)

本公告同时刊登于 2022 年 10 月 25 日《中国商报网》

## 第二部分 拍品简介

拍卖标的:

序号	地址	是否有产权证	出租面积(m <sup>2</sup> )	出租用途	出租年限	免租期(月)	年递增率	首年租金参考价(元)	客户筛选条件	是否有原租户	备注	保证金(元)
1	惠州市惠城区小金口金源路134号物业租赁权	有	2877	商铺、仓储	5年	1	每两年递增5%	897624	企业、自然人及其他组织机构	有	无房产证、有国土证	450000
2	惠州市惠城区小金口金龙路物业租赁权	有	1036	仓储	5年	1	每两年递增5%	111888	企业、自然人及其他组织机构	有	无房产证、有国土证	

注：上述物业需在法律法规允许的经营范围内，但不得经营火油烟性质餐饮、易燃、易爆、化学危险品及噪音加工业，租金按季度支付，每季度首月付当季度租金；押金金额为5个月租金，原租户竞得无免租期；两处房产打包租拍。

标的一照片





标的二照片







备注：

(1) 报名需提供报名人资料（申请人须提供以下资料：

自然人：身份证正反面扫描件；

企业法人：

1、营业执照（三证合一）副本扫描件；

2、法定代表人身份证明书；

3、法人身份证正反面扫描件；如需委托的，需提供法人授权委托书、代理人身份证正反面扫描件。

(2) 竞买须知（7-13页）

(3) 登记表（20-21页）

资料邮寄地址：深圳市福田区时代财富大厦28A,章生13392428717

## 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 11 月 3 日 上午10 时，在我司拍卖平台www.fzdpm.com平台举行网络拍卖会，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惠州市分公司，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11月 3日 上午10时。

四、拍卖标的详见《拍卖文件》第二部分。

五、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；

(6) 拍卖标的水电、管理费：按当地管理处标准收取。

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：详见《拍卖文件》第二部分。

8、标的其他说明：

1、租赁期限及年递增率：详见《拍卖文件》第二部分。

2、租金支付方式：根据委托方要求支付。

3、履约保证金（押金金额）：5个月租金总额（，于《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。

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。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、报名所需资料

申请人须提供以下资料：

自然人：身份证正反面扫描件；

企业法人：

4、营业执照（三证合一）副本扫描件；

5、法定代表人身份证明书；

3、法人身份证正反面扫描件；如需委托的，需提供法人授权委托书、代理人身份证正反面扫描件。

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。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》、《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，拍卖机构向承租方按比例收取拍卖佣金。

13、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。

17、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。

18、拍卖成交后,承租人须现场确认《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。

19、其他事项以《租赁合同》为准。

附件:《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 11 月 3 日 上午10时开始在我司拍卖平台www.fzdpm.com进行网上拍卖。

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，《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10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11月2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：惠州市
4	拍卖保证金到账截 止时 间及方式	2022年11月2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11月2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11月3日上午10时 网络拍卖：www.fzdpm.com
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 与截止时间	<p>拍卖会结束次日起1个工作日内缴清：拍卖佣金。</p> <p>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。</p>
9	《房屋租赁合同》 的签订	<p>统一由委托方与买受人约定时间签署。</p>

## 第六部分 文件范本

### 6.1 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1028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

## 6.2 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1028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

6.3 竞买人范本（适用于非自然人）

第1028期竞买申请登记表				
报名标的的竞买标的名称				
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	
退款信息	开户行			
	户名			
	账号			
<p>竞买人声明：</p> <p>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。</p> <p>竞买公司（签字盖章）：</p>				

#### 6.4 竞买人范本（适用于非自然人）

第 1028期竞买申请登记表				
报名标的 竞买标的 名称				
竞买人	姓名		证件类型	
	电话		证件号码	
退款信息	开户行			
	户名			
	账号			
<p>竞买人声明：</p> <p>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。</p> <p>竞买人（亲笔签名及加盖指印）：</p>				



## 第七部分 房屋租赁合同范本

合同编号：\_\_\_\_\_

### 房屋租赁合同

出租人：中国邮政集团有限公司惠州市分公司

承租人：\_\_\_

**出租人**（以下简称甲方）：中国邮政集团有限公司惠州市分公司

法定代表人/负责人：莫月雁

住所：惠州市江北文昌二路13号

**承租人**（以下简称乙方）：\_\_

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）：\_\_\_\_\_

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，以兹共同遵守。

### 第一条 租赁标的

（一）甲方同意出租并且乙方同意承租的租赁标的座落于\_\_\_\_\_,其中租赁面积为\_\_\_\_\_。

（二）/。

### 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）在租赁期间，若乙方计划提前终止本合同的，至迟应在计划终止合同之日3个月前向甲方发出终止合同的书面申请，经甲方同意后方可终止或解除本合同。

（三）租赁期满，在乙方已全部适当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，但乙方至迟应当在租赁期限届满之日3个月前向甲方发出要求续租的书面通知，且应该在租赁期限届满之日1个月前与甲方签订新的租赁合同或续租协议。续租的租金标准由双方依照届时的市场水平友好协商确定。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 租金及物业管理费

（一）**租金**：按递增租金方式计算租金。甲方自本合同规定的起租日开始收取租金。租赁期间根据使用实际性质计算租金标准，\_\_\_\_\_第1年租金标准为人民币\_\_\_\_\_元/月，此后每\_\_\_\_\_年租金标准增加\_\_\_\_\_%。租赁期间合同总租金合计人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。

（二）**物业管理费**：\_\_\_\_\_元/平方米/月，租期内每月物业管理费\_\_\_\_\_元。租赁期间物业管理费总金额为大写：\_\_\_\_\_。

具体租金和物业管理费明细如下：

租 赁 期 限	月 租 金 额（币 种：人 民 币）	
	小 写（元）	大 写（元）
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
每月固定物业管理费	_____	_____
以下空白		

**第四条 租金支付方式与时间**

租金按月结算，由乙方在每月的第10日前按银行转帐付款方式缴付租金给甲方银行账户信息为：

开户银行：工商银行惠州市下角支行

账户名称：中国邮政集团公司惠州市分公司

银行账号：2008022019200008470

乙方授权的付款账户信息如下：

账户名称：\_\_\_\_\_

银行账户：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

**第五条 租赁标的的用途**

该租赁标的的用途为\_\_\_\_\_。

在租赁期限内，未事前征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门批准，乙方不得擅自改变租赁标的的约定用途。

**第六条 租赁期间相关费用及税金**

（一）甲方应承担的费用：

租赁期间，房屋和相应土地的产权税费由甲方依法交纳。

（二）乙方应自行承担以下费用：

1. 水、电费；

2. 燃气费；
3. 供暖费；
4. 卫生费；
5. 有线电视费；
6. 通信费；
7. 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有关的费用，应由乙方负担。

## 第七条 履约保证金

（一）乙方在签订本合同后十日内，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”），其数额相当于三个月租金之和，共计人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。如乙方不能按期交纳，甲方有权要求乙方缴足未按期交纳的保证金并支付逾期付款违约金，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，起租日起30日后甲方仍不能将租赁标的交付乙方使用，乙方可书面通知甲方解除合同。甲方须将已收取之保证金、租金退还乙方（不计利息）。

（三）如果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。逾期仍未补足的，甲方为避免损失的扩大有权采取甲方认为适当的措施，直至解除合同。

（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为注册地址的工商注销或变更手续。

(五) 乙方不得自行将保证金用于抵消其应交付的租金。同时，乙方亦不得将退回保证金的请求权转让给第三人或设置担保。

(六) 如租金在租赁期限内有所增加，乙方应在接到出租人书面通知后10日内将保证金补足。在租赁期内的任何时间，保证金均应相等于当时三个月的租金之和。

(七) 双方就续租达成协议的，则上述保证金继续作为履约保证金的等额部分使用。双方续签的租赁合同中，履约保证金的具体金额，由双方在续签的租赁合同中约定。

## **第八条 租赁标的的交付**

(一) 甲方交付乙方租赁标的的时间另行约定（详见《房屋移交凭证》）。若房屋不能在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前交付，则租期和起租时间以甲方实际交付房屋之日起算。

(二) 乙方应于交付日前往甲方处办理租赁标的的交接手续。在办理租赁标的的交接手续之时或之前，乙方应付清根据本合同规定乙方于租赁标的的交付时应支付的所有款项，否则甲方有权拒绝将租赁标的的交付给乙方。甲方在收到乙方全额应支付款项后，应向乙方交付租赁标的，双方签署租赁标的的交付凭证，即视为甲方按照本合同规定条件履行了租赁标的的交付给乙方的义务。

(三) 若乙方未能在交付日办理租赁标的的交接手续，则租赁标的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的交接手续，则甲方有权向承租人发出书面通知以终止本合同，乙方之前交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. 甲方负责对租赁标的的主体结构及其附属设施进行日常维护维修，费用由甲方承担，但乙方使用不当造成的维修费用由乙方自行承担。

2. 乙方负责对装修改造部分、增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的（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，乙方应及时通知甲方。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进行装修，应至少提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。本条款的工程费用及对乙方增设附加的室内装修、设备等的一切费用，不论其账单上的户名及名义如何，均应由乙方负担。

2. 乙方如对租赁标的的建筑物结构、主要设施进行重大改动时，需经甲方的书面同意，因审批施工图须聘请机械工程、结构工程或其他专业顾问所发生的一切费用（无论申请是否被批准）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，保险条款必须指定甲方为第一受益人。

5. 乙方事先未征得甲方书面同意和政府有关主管机关的批准，不得对租赁标的实施下列行为：

- （1）对涉及租赁标的的建筑物结构做任何改动；
- （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、采暖设备和制冷设备、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，则甲方有权在不通知乙方的情况下拆除未经甲方同意改建、增建的设备及装置，所引起的一切费用由乙方承担。

### 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，应预先通知乙方。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) 保证租赁标的的公共设施处于良好状态, 如有故障, 接到乙方通知后应派人维修。但由于非甲方的原因而使租赁标的的内设施不能正常运行, 甲方不承担责任。

(二) 保证租赁标的的可供乙方正常使用。

(三) 甲方在约定的期限内按时向乙方交付租赁标的的。

(四) 享有收取租金、保证金及其他费用的权利。

(五) 按照合同的约定或法律的规定在合同终止、解除等情形发生时收回租赁标的的权利。

(六) 本合同成立以后房地产价格、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。

(七) 租赁区域建筑物的广告发布权归甲方享有, 乙方租赁项目后, 如需要在租赁区域内及外墙区域任意位置发布广告, 须将详细的广告发布方案报送甲方并征得甲方的书面同意, 每年向甲方另行交纳广告位租金\_\_\_\_元, 并承担广告违法或者侵权造成的一切经济法律责任。

#### **第十二条 乙方权利和义务**

乙方同意遵守以下条款:

(一) 按时缴付租金、保证金及其他各项费用。

(二) 遵守本合同各项条款的规定。

(三) 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的内的装修、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。

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

(五) 乙方自行负责租赁标的的内的安全保卫工作, 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。

（六）在租赁期内，为保证乙方履行本合同的合法性，乙方的营业执照于每年进行企业年度报告，并按甲方要求提供市场主体信息系统信用记录。

（七）本合同中所述乙方的责任同样适用于乙方的从业人员、顾客、访客或其他相关人员，并由乙方承担连带责任。

（八）乙方应自行承担租赁标的内部装修在使用过程中的维修责任和费用。

（九）乙方的禁止行为：

1. 不得在租赁标的内存放，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，乙方不得在租赁标的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. 不得将甲方租赁标的的部分或全部转租或用其他方式交于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；

6. 不得在租赁标的外部发布任何经营性广告，经甲方书面同意，乙方可悬挂必要的企业标识；

7. 不得未经甲方及有关部门批准擅自改变该房屋用途的；

8. 不得利用该房屋从事违法、犯罪活动。

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

（十一）甲方已将租赁标的的真实权属情况完全、准确的告知乙方，乙方已知晓租赁标的相关权属情况，并不因租赁标的的任何权属情况向甲方提出相关责任的权利主张。

### **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双方确认的传真或类似的通信方式，或者挂号信、快递方式，或者直接送达方式进行。如使用传真或类似的通信方式，通知日期为通信发出日期；如使用挂号信件、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。

通知地址及联系人：

甲方：中国邮政集团公司惠州市分公司

联系人：

电话：5789288

传真：

邮政编码：516000

乙方：

地址：

联系人：

电话：

传真：

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，如期交纳或补足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）由于乙方或其代理人、受雇人的故意行为或过失行为，给甲方造成损失时，乙方必须赔偿甲方的损失；由于甲方或其代理人、受雇人的故意行为或过失行为，给乙方造成损失时，甲方也应当赔偿乙方的损失。

(三) 乙方拖欠租金或者其他违约行为。甲方可以将生效法律文书送交法定征信机构。

(四) 乙方拖欠各项应付费用(租金、违约金等)或实施了其他损害甲方合法权益行为的,应当承担甲方为维护自身合法权益而支付的所有费用,该费用包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费和所有其他应付合理费用。

#### 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因这种事件的发生而无法履行,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。但是,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。本合同因此而终止的,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、服务管道受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修时;

4. 由于乙方的原因导致供电的电流变化;

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，以下列第1种方法解决：

1. 依法向甲方所在地人民法院起诉。
2. 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

(二) 对任何争议进行仲裁或向人民法院提起诉讼，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) 租赁期满或本合同提前终止时，乙方应在租赁期满或本合同提前终止当日按本合同第十八条约定向甲方交还租赁标的，并与甲方共同验收租赁标的及其附属设施。如有损坏（自然损耗除外）乙方须负责赔偿。甲方亦有权于租赁期满或本合同提前终止当日的现状收回租赁标的而无须另作补偿。

(二) 本合同第十五条所述的不可抗力发生致使本合同无法继续履行，一方依照本合同第十三条的规定书面通知对方后，本合同终止。

(三) 出现下列情形之一，甲方有权单方面终止合同并按照本合同第十八条约定收回租赁标的，本合同亦因此而终止。并且乙方按照本合同第七条（一）款的规定所缴付的保证金作为违约金，不予退还；如所交付的保证金不足本合同约定的金额，除已缴付保证金作为违约金外，甲方有权要求乙方补足所欠部分款项作为违约金。

1. 乙方利用租赁标的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及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，将租赁标的转租或部分转租、出借他人；
7. 乙方在租赁标的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，擅自改变租赁标的用途的；
9. 因乙方原因造成租赁标的及相关联的出租人建筑物或其它设备受到损坏，情节严重的；

10. 乙方出现本合同第十二条（九）款规定的其他情形的。

（四）租赁标的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。

（五）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 租赁标的的交还**

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

（二）乙方交还租赁标的时，其所承租的租赁标的应处于良好和可出租状态，自然损耗除外，以甲方的验收为准。如甲方发现系乙方原因造成租赁标的及设施损坏时，甲方有权要求乙方进行修复，或在乙方已交纳的保证金中扣除该损坏部分的维修费用。

（三）对于乙方经甲方同意对租赁标的的添附，乙方交还租赁标的时，甲方并不当然请求乙方恢复原状；甲方也无需对这种添附和/或添附行为进行费用补偿；乙方对租赁标的的装修、安装的管线、电缆、电梯（如有）以及其他一切属于不可拆卸的添附均归甲方所有，甲方有权自行处置。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，并造成甲方延迟向新租户交付该租赁标的而需承担经济损失的，乙方应承担赔偿责任。同时，甲方有权采取停止供电、限制乙方人员进入、阻止乙方继续开业经营等必要措施直至乙方退还租赁标的。

### **第十九条 放弃权利**

甲方放弃本合同各项条款规定的任何权利，只能以甲方书面签字为准。乙方缴付租金或其它款项不足本合同规定的数额、或甲方同意乙方少缴款额时，不影响甲方追索欠租欠款的权利，亦不影响甲方按本合同或按法律规定采取其他措施的权利。

## 第二十条 附则

(一) 乙方自行判断该场地是否可以作为\_\_\_\_\_用途。如不能作为上述用途使用的，其责任及后果由乙方自行承担，与甲方无关。

(二) 乙方将房屋用于经营项目时，须按照相关规定报经有关部门批准，所有报批手续包括申领营业执照及消防验收合格等手续，均由乙方自行办理并承担费用，甲方仅协助提供房屋现有的相关资料，甲方对乙方办理相关手续的障碍和结果不承担任何责任。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 本合同是双方对于本合同项下所有事项之约定和理解的全部。双方在此之前形成的针对本合同所述事项达成的包括但不限于书面和/或口头协议、备忘录和理解全部失效，并为本合同所取代。

(六) 如果本合同中存在无效、失效或不能履行的条款，则该无效、失效或不能履行的条款不影响本合同其它条款的有效和履行。

(七) 本合同中的标题仅为便利参考而设，不限制或影响任何条款的内容和含义。

(八) 如有未尽事宜，甲、乙双方可以另行签订补充协议。

(九) 本合同一式肆份，由甲方和乙方各执贰份，具有同等法律效力。

### 附件：

附件一：乙方营业执照副本复印件（限于乙方为法人或其他经济组织的情形）

附件二：乙方授权的代表签署本合同的授权书

附件三：居民身份证复印件（限于乙方为自然人的情形）

附件四：房地产移交凭证

附件五：安全责任书

甲方（盖章）：

法定代表人/负责人：

委 托 代 理 人：

乙 方（ 盖 章 ）：

法 定 代 表 人 / 负 责 人：

委 托 代 理 人：

签 订 日 期：      年      月      日