

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珠海市分公司所有的3宗物业
租赁权

委 托 人: 中国邮政集团有限公司珠海市分公司

拍卖会期数: 1234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1页
第二部分 拍品简介-----	第2页
第三部分 竞买须知-----	第8页
第四部分 其他拍卖要约和特别声明事项-----	第17页
第五部分 拍卖工作日程安排-----	第18页
第六部分 文件范本-----	第19页

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 7 月 10 日10时在www.fzdpm.com拍卖平台对以下租赁标的进行公开拍卖：

中国邮政集团有限公司珠海市分公司所有的3宗物业租赁权（详细资料详见《竞买须知》）。

符合条件的竞买人请于2023 年 7 月 9 日12 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），并办理竞买手续，并以竞买人名义完成网上实名注册和申请参拍。

标的展示时间：公告之日起

展示地点：广东省珠海市

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

广东福中达拍卖行有限公司

2023 年 6 月30 日

注：纸媒拍卖公告刊登于 2023年 6 月 30 日《中国商报》

第二部分 拍品简介

(一) 标的清单:

序号	地址	出租面积 (㎡)	用途	出租年限 (年)	免租期 (月)	年递 增率	首月租金 参考价(元)	竞买保证金(元)	客户筛选条件	是否有 原租户	备注
1	珠海市高新区金峰中路194号1栋至5栋房屋	695.3	办公、 宿舍	8	3	每年 递增 3%	26910.00	100000.00	企业或其他组 织机构或个人	否	
2	珠海市金湾区红旗镇和兴中路221号邮政大楼一层至 四层部分场地	1565	办公	5	原承租 户承租 无免租 期。新 承租户 承租， 免租期 为2个 月。	每年 递增 5%	20345.00	75000.00	企业或其他组 织机构或个人	是	无产权 证
3	珠海市斗门区白蕉镇沿江 路邮政大楼一至五层部分 场地	1809.27	办公	5	3	每年 递增 5%	15200.00	56000.00	企业或其他组 织机构或个人	否	无产权 证

注：1、上述物业需在法律法规允许的经营范围內，但不得经营（存放）影响邮政企业形象、明火油烟性质餐饮、易燃、易爆、化学危险品、噪音加工业和国家法律法规规定禁止经营存放或使用的物品。

2、上述标的出租用途以房产证或规划用途为准。拍卖成交后，由租赁权买受人自行办理标的的所有消防、安全等的审批手续，且办理物业与其相关的经营手续，委托方给予申请表格盖章等必要的配合，由此产生的一切费用与责任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、上述标的序号1、序号2委托方不负责配套提供停车车位，租赁权买受人自行解决停车位有关事宜；序号3只配套大院内5个小汽车固定停车位。

4、上述标的序号2、序号3场地出租面积不包含大楼內已出租的场地和通信机房场地面积。拍卖成交后，租赁权买受人需配合已出租场地人员正常使用场地、进出大楼和通信机房的正常使用以及协助通信运营商进出大楼维护、保养、增设通信设备、线路以及楼顶天面天线等。上述标的出租面积数据仅供参考，现场实际面积与所列面积存在差异的，均以现场实际测量的为准，拍卖成交租金及拍卖佣金均不作任何调整。

5、拍卖成交后，上述标的的移交时间以委托方《房屋移交书》时间为准。租赁权买受人应实地查看、充分了解竞拍标的的现状，租赁权买受人成功办理竞拍报名手续的，即视为其对标的的现状无异议，并已充分了解竞拍标的的现状、已存在的瑕疵和可能存在的瑕疵表示认可，且承诺存在的风险自行承担。拍卖成交后，租赁权买受人不得以相关资料载明内容有异议抗辩委托方。

6、上述标的拍卖成交后，租赁权买受人应与拍卖公司签署《成交通知》、《成交确认书》后三个工作日内，与委托方签署《房屋租赁合同》及相关补充协议以及其他相关文件。若租赁权买受人拒绝签署以上文件、通知、合同等资料的，即视为租赁权买受人违约，委托方有权没收其竞买保证金。合同签订时，竞买保证金作为租赁保证金，租赁保证金标准按合同期內最后三个月租金金额计算，如竞买保证金不足租赁保证金标准的，租赁权买受人应当补缴。

7、因上述标的建造落成使用年限长，委托方不负责上述标的房屋使用质量符合各行业使用房屋质量的规定需求，拍卖成交后，如租赁权买受人因经营行业需要，需对该标的进行房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）的，相关费用均由租赁权买受人承担。如因房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）结果不符合租赁权买受人经营的行业规定需求达到的使用等级或存在安全隐患需要加固、维修、整治修缮后方可使用的，委托方协助配合提供该标的现有的房产资料给租赁权买受人办理相关手续。上述标的包括但不限于需要加固、维修、整治修缮等相关方案须书面报委托方审核同意后方可实施，相关费用均由租赁权买受人承担。租赁权买受人不得以房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）结果不符合租赁权买受人经营的行业规定需求等级而向委托方、拍卖方提出终止拍卖结果或赔偿任何损失，如因上述原因导致租赁权买受人无法使用该场地的而提出终止拍卖结果的，租赁权买受人缴纳的竞买保证金委托人有权不予退还，同时，因租赁权买受人参加竞拍产生的包括但不限于拍卖佣金、拍卖平台服务费等费用不作退还。

8、上述物业租赁权买受人需在签订租赁合同后一个月内在邮政储蓄银行建立账户，用作租金结算。

9、上述标的成交后，承租人需对承租场地进行装修、改造的，须报出租方同意后方可实施。承租方退租时，承租场地的装修经营报批文件以及改造所有投入的装修装饰、附属设施设备均无偿归业主所有。

10、其他事项以《房屋租赁合同》为准。

标的照片（外观）

珠海市高新区金峰中路194号1栋至5栋房屋



珠海市金湾区红旗镇和兴中路221号邮政大楼一层至四层部分场地



珠海市斗门区白蕉镇沿江路邮政大楼一至五层部分场地



第三部分 竞买须知

广东珠海邮政自有物业 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2023年7月10日10 时至11 时止（延时的除外），在我司拍卖平台（www.fzdpm.com）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珠海市分公司，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。

标的（详见列表）

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、本次拍卖会采用网络竞价（增价拍卖）方式，价高者得。

拍卖时间：2023 年 7 月 10 日 上午10 时至 11 时（延时除外）。

四、拍卖标的说明及瑕疵声明：

1、本次拍卖标的：

序号	地址	出租面积（m ² ）	用途	出租年限（年）	免租期（月）	年递增率	首月租金参考价（元）	竞买保证金（元）	客户筛选条件	是否有原租户	备注
----	----	-----------------------	----	---------	--------	------	------------	----------	--------	--------	----

1	珠海市高新区金峰中路194号1栋至5栋房屋	695.3	办公、宿舍	8	3	每年递增3%	26910.00	100000.00	企业或其他组织机构或个人	否	
2	珠海市金湾区红旗镇和兴中路221号邮政大楼一层至四层部分场地	1565	办公	5	原承租户承租无免租期。新承租户承租，免租期为2个月。		20345.00	75000.00	企业或其他组织机构或个人	是	无产权证
3	珠海市斗门区白蕉镇沿江路邮政大楼一至五层部分场地	1809.27	办公	5	3	每年递增5%	15200.00	56000.00	企业或其他组织机构或个人	是	无产权证

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) 该房产为委托人移交时现状出租，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、拍卖标的按委托人移交时现状进行拍卖，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：详见拍卖标的的目录载列。

6、标的免租期说明：详见拍品介绍。

7、标的其他说明：

注：1、上述物业需在法律法规允许的经营范围內，但不得经营（存放）影响邮政企业形象、明火油烟性质餐饮、易燃、易爆、化学危险品、噪音加工业和国家法律法规规定禁止经营存放或使用的物品。

2、上述标的的出租用途以房产证或规划用途为准。拍卖成交后，由租赁权买受人自行办理标的的所有消防、安全等的审批手续，且办理物业与其相关的经营手续，委托方给予申请表格盖章等必要的配合，由此产生的一切费用与责任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、上述标的的序号1、序号2委托方不负责配套提供停车车位，租赁权买受人自行解决停车位有关事宜；序号3只配套大院内5个小汽车固定停车位。

4、上述标的的序号2、序号3场地出租面积不包含大楼內已出租的场地和通信机房场地面积。拍卖成交后，租赁权买受人需配合已出租场地人员正常使用场地、进出大楼和通信机房的正常使用以及协助通信运营商进出大楼维护、保养、增设通信设备、线路以及楼顶天面天线等。上述标的的出租面积数据仅供参考，现

场实际面积与所列面积存在差异的，均以现场实际测量的为准，拍卖成交租金及拍卖佣金均不作任何调整。

5、拍卖成交后，上述标的的移交时间以委托方《房屋移交书》时间为准。租赁权买受人应实地查看、充分了解竞拍标的的现状，租赁权买受人成功办理竞拍报名手续的，即视为其对标的的现状无异议，并已充分了解竞拍标的的现状、已存在的瑕疵和可能存在的瑕疵表示认可，且承诺存在的风险自行承担。拍卖成交后，租赁权买受人不得以相关资料载明内容有异议抗辩委托方。

6、上述标的的拍卖成交后，租赁权买受人应与拍卖公司签署《成交通知》、《成交确认书》后三个工作日内，与委托方签署《房屋租赁合同》及相关补充协议以及其他相关文件。若租赁权买受人拒绝签署以上文件、通知、合同等资料的，即视为租赁权买受人违约，委托方有权没收其竞买保证金。合同签订时，竞买保证金作为租赁保证金，租赁保证金标准按合同期内最后三个月租金金额计算，如竞买保证金不足租赁保证金标准的，租赁权买受人应当补缴。

7、因上述标的的建造落成使用年限长，委托方不负责上述标的的房屋使用质量符合各行业使用房屋质量的规定需求，拍卖成交后，如租赁权买受人因经营行业需要，需对该标的的进行房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）的，相关费用均由租赁权买受人承担。如因房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）结果不符合租赁权买受人经营的行业规定需求达到的使用等级或存在安全隐患需要加固、维修、整治修缮后方可使用的，委托方协助配合提供该标的的现有的房产资料给租赁权买受人办理相关手续。上述标的的包括但不限于需要加固、维修、整治修缮等相关方案须书面报委托方审核同意后方可实施，相关费用均由租赁权买受人承担。租赁权买受人不得以房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）结果不符合租赁权买受人经营的行业规定需求等级而向委托方、拍卖方提出终止拍卖结果或赔偿任何损失，如因上述原因导致租赁权买受人无法使用该场地的而提出终止拍卖结果的，租赁权买受人交纳的竞买保证金委托人有权不予退还，同时，因租赁权买受人参加竞拍产生的包括但不限于拍卖佣金、拍卖平台服务费等费用不作退还。

8、上述物业租赁权买受人需在签订租赁合同后一个月内在邮政储蓄银行建立账户，用作租金结算。

9、上述标的成交后，承租人需对承租场地进行装修、改造的，须报出租方同意后方可实施。承租方退租时，承租场地的装修经营报批文件以及改造所有投入的装修装饰、附属设施设备均无偿归业主所有。

10、其他事项以《房屋租赁合同》为准。

8、标的租金缴纳及逾期说明：拍卖成交的，买受人应按《房屋租赁合同》约定的时间自觉缴纳租金，买受人交付租金起算日由物业移交之日起计算。如买受人逾期交付租金的，委托人有权收回标的，并按《房屋租赁合同》约定的条款执行。

9、租金递增说明详见拍品介绍。

10、标的面积说明：此次拍卖标的招租面积是根据委托人提供的资料载列，仅供参考，现场实际招租面积与拍卖会所列面积如有差异的，均以标的现场实物为准，拍卖成交租金价款及拍卖佣金均不作任何调整。

11、拍卖成交的，如非原承租人竞得对应标的的，买受人应在上述对应标的的原合同终止日期到期后，由委托人通知买受人办理签订《房屋租赁合同》及现场交割手续。

12、上述所有标的在拍卖成交后，委托人一经发现有以下违规行为的，委托人将终止租赁关系，没收履约保证金并收回上述标的：

(1) 买受人将标的进行转租、转让、转借或擅自调换使用的；

(2) 未经委托人书面同意，买受人擅自改变标的规定用途的；

(3) 买受人擅自扩、加、改建房屋，严重破坏房屋结构的；

(4) 买受人有违反本竞买规则第四条第2、6点约定的；

(5) 买受人未按委托人或相关部门审核批准的经营范围租用物业，进行非法经营或提供标的物业为他人进行违法活动的。

(6) 其他未加以说明的，以《房屋租赁合同》、《房屋租赁补充协议》的约定为准。

五、签约及现场移交说明：

1、委托人与买受人签订房屋租赁合同，并收齐租赁履约保证金（该保证金额度原则上为租期末月租金的三倍）和首月租金之日起三个工作日内，将标的物业按移交时现状移交给买受人使用。按先交租金后使用的原则执行（具体以委托方规定为准）。

2、买受人与委托人现场移交日前的物业管理费、水、电等费用由原承租人负责，空置的由委托人负责。现场移交日后的所有费用由买受人负责承担。

3、在买受人履行完本竞买须知第八条约定后，标的如在拍卖成交之日起已超出上一手租赁合同终止日期的，委托人将与买受人在拍卖成交之日起三个工作日内签订《房屋租赁合同》；标的如在拍卖成交之日起未超出原合同终止日期的，则在原合同终止日期后一个月内签订《房屋租赁合同》（签订《房屋租赁合同》时间以委托人通知为准）。如因特殊情况，在原承租期终止后原承租人仍未能清空物业现场的，正式签订《房屋租赁合同》和物业现场移交具体时间均以委托人通知为准。

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，请按照拍卖平台要求指引办理竞买注册申请，并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，获得我司授权同意后方可登陆拍卖平台参与竞拍。

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。

意向竞买人请在办理竞买手续前登入拍卖平台注册并申请报名参拍，并请携带如下资料或快递或电邮到本公司办理竞买登记手续：

（1）个人：身份证原件及复印件、保证金付款凭证。

（2）企业法人：营业执照（未办多证合一的，需提供税务登记证及组织机构代码证）、法人代表证明书、法人身份证复印件、法人授权委托书及被授权人身份证复印件（非法人办理），原件备查。

七、拍卖方式：

本次拍卖会于2023年7月10日上午10时开始在拍卖平台（网址：www.fzdpm.com）进行。本场拍卖会自由竞价时间为50分钟，**限时竞价时间为10分钟（每最后10分钟内如果有竞买人出价，就自动延迟至10分钟）**。在竞价过

程中，请竞买人按规定的加价幅度出价，若自行出价，请仔细核对好出价金额，若出现出价金额错误的情况，由买受人自行承担后果。拍卖过程中，请竞买人注意拍卖的时间限制，在系统规定时间内出价，系统规定时间结束后即视为该项标的的拍卖结束。拍卖所涉及的时间、起拍价、加价幅度等以拍卖平台的显示为准。

八、买受人（承租人）必须在拍卖成交之日起3个工作日内到拍卖人处签署《拍卖成交确认书》，并缴纳拍卖佣金（详见佣金支付标准），并凭《拍卖成交确认书》与委托人于拍卖成交之日起3个工作日内签订《房屋租赁合同》，并按拍卖成交后签订的《房屋租赁合同》约定向委托人支付租赁履约保证金。买受人于拍卖前交付的竞买保证金自动转为租赁履约保证金，由拍卖人凭委托人书面通知，将买受人租赁履约保证金转付至委托人指定收款账户，不够三个月押金的由买受人签订合同后一次性补缴。拍卖人只向买受人提供拍卖佣金发票。其他租金发票、履约保证金收据由委托人负责向买受人开具。《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，于拍卖会结束后三个工作日内分别与拍卖人、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、风险提示：

1、请竞买人务必妥善保管在拍卖平台上注册的用户名及密码，竞买人对自身账号的应价行为负责。

2、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、被恶意攻击等）而出现竞拍暂停等情况，竞买人必须充分估计上述原因导致在线竞拍不同于现场拍卖所带来的风险，拍卖人及拍卖平台不承担基于上述情况或由于竞买人误操作所造成的一切损失及责任。

3、竞买人参加竞拍属自愿行为，所产生的一切费用全部由竞买人自行承担。如在竞拍前委托人或拍卖平台因故暂停或取消有关竞拍，拍卖人尽可能提前通知竞买人；若竞拍取消则按时向已交付保证金的竞买人退还保证金，委托人和拍卖人不承担违约及赔偿或补偿责任。

十二、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。

十三、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	

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： 2023年 月 日

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，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6月30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 7月9 日12 时前； 2. 获取方式：拍卖人网站平台下载。
3	展示时间及地点	时间：公告之日起可自行前往标的物查看（需提前预约）。 地点： 标的所在地。
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2023 年 7 月 9 日 12 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：2023 年 7 月 9 日 12 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网站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：2023 年 7 月 10 日 上午10 时至 11 时 网络拍卖平台：拍卖平台（www.fzdpm.com） 拍卖方式：网络竞价（增价式）。 自由竞价阶段为：50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：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	拍卖会结束次日起1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 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 1234 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：2023 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1234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：2023 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 1234 期竞买申请登记表				
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			
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一切现状。 竞买公司（签字盖章）：				

6.4竞买人范本（适用于非自然人）

第 1234 期竞买申请登记表				
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			
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）：				

瑕疵告知函

珠海市高新区金峰中路194号1栋至5栋房屋产权属我司所有，证载房屋建筑面积合计为695.3平方米，其中1栋产权证号：粤（2020）珠海市不动产权第0020183号，建筑物面积266.2m²（为二层建筑），规划用途为其他商服用地/办公；2栋产权证号：粤（2020）珠海市不动产权第0020182号，建筑物面积150.66m²（为二层建筑），规划用途为其他商服用地/办公；3栋产权证号：粤（2020）珠海市不动产权第0020181号，建筑物面积54.34m²，规划用途为其他商服用地/办公；4栋产权证号：粤（2020）珠海市不动产权第0020180号，建筑物面积10.33m²，规划用途为其他商服用地/办公；5栋产权证号：粤（2020）珠海市不动产权第0020179号，建筑物面积213.77m²（为住宅楼二层建筑），规划用途为其他商服用地/集体宿舍；权利性质为国有土地-划拨/自建房。合计出租面积695.3平方米。

1、标的现状：该标的按现状出租，现为闲置状态，建筑物外墙破损，室内为毛坯装修，无水电设施设备，且该标的部分房屋经房屋结构安全性鉴定有部分（或全部）构建单元安全性等级评定为Dsu级，严重影响整体承载和房屋使用安全。租赁权买受人应根据出租场地现状情况，自行对标的存在安全性等级为Dsu级和严重影响整体承载的房屋结构进行加固修缮，以及根据自身使用需求，对包括但不限于用水、用电、消防、防雷等设施设备的报装，大院空地地坪平整、围墙和进出路口的申报修建等相关内容，依据相关流程向政府职能部门申报，并自行投入资金开展建设，且须完成办理出租场地通过整体规划验收，涉及出租场地包括但不限于加固修缮、房屋安全性鉴定、用水用电、消防、防雷等一切费用由最终承租人承担。

2、出租面积说明：出租面积数据仅供参考，现场实际面积与所列面积存在差异的，均以标的现场实物为准，拍卖成交租金及拍卖佣金均不作任何调整。

3、停车位说明：该标的门前停车位为市政道路公共场地，委托方不负责配套标的专用停车车位，租赁权买受人自行解决停车位有关事宜。

4、标的免租期：3个月，即为合同期首年的第一、二、三个月。

5、标的1栋至4栋房产证证载用途为为其他商服用地/办公、5栋房产证证载用途为其他商服用地/集体宿舍。拍卖成交后，租赁权买受人自行负责办理相关经营许可及证照，委托方对相关办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任。

6、该标的成交后，租赁权买受人需对承租场地进行装修、改造的，须将方案报出租方同意后方可实施。承租方退租时，承租场地的装修经营报批文件以及改造所有投入的装修装饰、附属设施设备均无偿归业主所有。

7、该标的已确权办证，但标的由于地处当地农村管辖区域，可能存在标的的使用经营过程中受当地包括但不限于阻碍、阻挠正常装修、使用、经营标的等情况。如发生该情况的，由租赁权买受人自行协调解决。

8、场地出入口说明：该物业原出入口位置在上栅村内，现已改成人行道。需重新开设出入口需由租

赁权买受人自行协调解决。

9、租赁权买受人在参加该标的竞拍前，已实地了解、勘察标的的现状状况，委托方已明确告知标的存在或可能存在的一切瑕疵及注意事项，租赁权买受人报名参加竞拍即视为已经完全知悉标的的一切状况及相关情况并认可接受。

竞买人在参加拍卖会前,应对本公司拍卖规则及瑕疵声明予以充分理解,签字后 视为竞买人对以上条款完全接受并立即生效。

竞买人：

瑕疵告知函

珠海市金湾区红旗镇和兴中路221号邮政大楼房屋产权属我司所有，房屋建筑面积为1860平方米，无产权证，有用地红线图、建设用地规划许可证（珠规西地字[1995]第150号）、建设用地批准书（珠海市西区[1998]珠国土西批字第0020号），用地性质为公共服务设施/划拨。该楼剔除一层已出租场地，一层和四层运营商机房部分场地后，合计出租面积1565平方米。

1、标的现状：该标的现顶楼、墙体及窗户均有渗水、漏水等问题，委托方、拍卖方按标的移交时的现状对外进行公开招租。拍卖成交后，租赁权买受人自行对标的包括但不限于现存的顶楼、墙体及窗户渗漏水以及室内的供水、电源、消防设施设备、其他需要改造等问题自行修缮整治，相关费用均由租赁权买受人承担。

2、标的的质量说明：因该标的建造落成使用年限长，委托方不负责该标的房屋使用质量符合各行业使用房屋质量的规定需求，拍卖成交后，如租赁权买受人因经营行业需要，需对该标的进行房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）的，相关费用均由租赁权买受人承担。如因房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）结果不符合租赁权买受人经营的行业规定需求达到的使用等级或存在安全隐患需要加固、维修、整治修缮后方可使用的，委托方协助配合提供该标的现有的房产资料给租赁权买受人办理相关手续，标的包括但不限于需要加固、维修、整治修缮等相关方案须书面报委托方审核同意后方可实施，相关费用均由租赁权买受人承担。租赁权买受人不得以房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）结果不符合租赁权买受人经营的行业规定需求等级而向委托方、拍卖方提出终止拍卖结果或赔偿任何损失，如因上述原因导致租赁权买受人无法使用该场地的而提出终止拍卖结果的，租赁权买受人交纳的竞买保证金委托人有权不予退还，同时，因租赁权买受人参加竞拍产生的包括但不限于拍卖佣金、拍卖平台服务费等费用不作退还。

3、出租面积说明：该出租面积未包含一层、四层通信机房和一层已出租场地。拍卖成交后，租赁权买受人需配合通信机房的正常使用以及协助通信运营商进出大楼维护保养通信设备、线路以及楼顶天线等。出租面积数据仅供参考，现场实际面积与所列面积存在差异的，均以标的现场实物为准，拍卖成交租金及拍卖佣金均不作任何调整。

4、停车位说明：该标的院内的空地停车位仅供大楼租用方车辆停放，各租用方共同使用，不设固定停车位。

5、供水供电说明：该标的院内一楼设有水表、电表（非专变），如需扩容，费用由租赁权买受人自理，委托方协助办理扩容手续。

6、标的免租期：原承租户承租的，无免租期。新承租户承租的，免租期为2个月，即为合同期首年的第一个月和第二个月。

7、拍卖成交后，租赁权买受人自行负责办理相关经营许可及证照，委托方对相关办理过程中产生的

费用及结果不承担任何责任。

8、该标的成交后，租赁权买受人需对承租场地进行装修、改造的，须将方案报出租方同意后方可实施。承租方退租时，承租场地的装修经营报批文件以及改造所有投入的装修装饰、附属设施设备均无偿归业主所有。

9、租赁权买受人在参加该标的竞拍前，已实地了解、勘察标的的现状状况，委托方已明确告知标的存在或可能存在的一切瑕疵及注意事项，租赁权买受人报名参加竞拍即视为已经完全知悉标的的一切状况及相关情况并认可接受。

竞买人在参加拍卖会前,应对本公司拍卖规则及瑕疵声明予以充分理解,签字后 视为竞买人对以上条款完全接受并立即生效。

竞买人：

瑕疵告知函

珠海市斗门区白蕉镇沿江路邮政大楼房屋产权属我司所有，房屋建筑面积约为2500平方米，该物业为无证房产，用途为办公。该楼剔除一层自用的营业网点、揽投部、已出租场地、副楼通信运营商机房部分场地后，合计出租面积1809.27平方米。

1、标的现状：该标的现墙体有渗水、窗户破损、整体下沉等问题，委托方、拍卖方按标的移交时的现状对外进行公开招租。拍卖成交后，租赁权买受人自行对标的包括但不限于现存的顶楼、墙体渗水、窗户破损、楼体下沉以及室内的供水、电源、消防设施设备、其他需要改造等问题自行修缮整治，相关费用均由租赁权买受人承担。

2、标的的质量说明：因该标的建造落成使用年限长，委托方不负责该标的房屋使用质量符合各行业使用房屋质量的规定需求，拍卖成交后，如租赁权买受人因经营行业需要，需对该标的进行房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）的，相关费用均由租赁权买受人承担。如因房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）结果不符合租赁权买受人经营的行业规定需求达到的使用等级或存在安全隐患需要加固、维修、整治修缮后方可使用的，委托方协助配合提供该标的现有的房产资料给租赁权买受人办理相关手续，标的包括但不限于需要加固、维修、整治修缮等相关方案须书面报委托方审核同意后方可实施，相关费用均由租赁权买受人承担。租赁权买受人不得以房屋使用安全性鉴定（或结构安全性鉴定）结果不符合租赁权买受人经营的行业规定需求等级而向委托方、拍卖方提出终止拍卖结果或赔偿任何损失，如因上述原因导致租赁权买受人无法使用该场地的而提出终止拍卖结果的，租赁权买受人交纳的竞买保证金委托人有权不予退还，同时，因租赁权买受人参加竞拍产生的包括但不限于拍卖佣金、拍卖平台服务费等费用不作退还。

3、出租面积说明：该出租面积未包含一层营业网点、揽投部和副楼通信机房和一层已出租场地。拍卖成交后，租赁权买受人需配合通信机房的正常使用以及协助通信运营商进出大楼维护保养通信设备、线路等。出租面积数据仅供参考，现场实际面积与所列面积存在差异的，均以标的现场实物为准，拍卖成交租金及拍卖佣金均不作任何调整。

4、停车位说明：该标的只含大院5个固定小汽车停车位，标的周边的空地停车位仅供委托方车辆停放使用，租赁权买受人不得占用。

5、标的免租期：3个月，即为合同期首年的第一个月和第二个月、第三个月。

6、拍卖成交后，租赁权买受人自行负责办理相关经营许可及证照，委托方对相关办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任。

7、该标的成交后，租赁权买受人需对承租场地进行装修、改造的，须将方案报出租方同意后方可实施。承租方退租时，承租场地的装修经营报批文件以及改造所有投入的装修装饰、附属设施设备均无偿归业主所有。

8、租赁权买受人在参加该标的竞拍前，已实地了解、勘察标的的现状状况，委托方已明确告知标的存在或可能存在的一切瑕疵及注意事项，租赁权买受人报名参加竞拍即视为已经完全知悉标的的一切状况及相关情况并认可接受。

竞买人在参加拍卖会前,应对本公司拍卖规则及瑕疵声明予以充分理解,签字后 视为竞买人对以上条款完全接受并立即生效。

竞买人：

6.7、租赁合同范本

房地产租赁合同

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. 本合同条款的解释权属中国邮政集团有限公司珠海市分公司。
3. 本合同须用墨水笔或签字表填写，不得涂改，不得漏填。
4. 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。
5. 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，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。

合同编号：珠邮分合同[]第 号

房屋租赁合同（范文）

出租人：中国邮政集团有限公司珠海市分公司

承租人：

出租人（以下简称甲方）：中国邮政集团有限公司珠海市分公司

法定代表人/负责人：_____

住所：广东省珠海市香洲区凤凰北路1072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

甲方同意出租并且乙方同意承租的租赁标的座落于珠海市，其中房屋面积为_____平方米，场地面积为___/___，总租赁面积为_____平方米（建筑面积☒/使用面积☐）。双方同意，租金或其他根据面积计算的款项均以本款规定的建筑面积☒/使用面积☐为依据。

第二条 租赁期限

租赁期限为_____年，即自20年___月___日起至20年___月___日止。

第三条 租金

租金按以下第（二）种方式计算。

（一）固定租金方式

甲方自本合同规定的起租日开始收取租金。租金标准为人民币___/___元/日/平方米，除特别说明外，本合同中每月一律按30.42日计算。租金合计为每___/___（月/季/半年/年）人民币___/___元（大写：___/___），合同总租金合计为人民币___/___元（大写：___/___）。

（二）递增租金方式

甲方自本合同规定的起租日开始收取租金。租赁期间第1年租金标准为人民币___元/月/平方米，此后自第2年起每年租金标准在上一年租金基础上增加3.0%。详见下表《房屋租金计算表》。

房屋租金计算表		
租 赁 期 限	币种：人民币；单位：元	
	月租金	年租金

	小 写	小写	大写
第一年： 年 月 日至 年 月 日			
第二年： 年 月 日至 年 月 日			
第三年： 年 月 日至 年 月 日			

第四条 租金支付方式与时间

(一) 租金按以下第1种方式支付。

1. 月预付制；
2. 季度预付制；
3. 半年预付制；
4. 年预付制。

(二) 首期租金为 20 年 月 日至 20 年 月 日之租金人民币 元(大写：人民币 元整)，乙方应于 20 年 月10日 前，将上述款项付至甲方。从第二期租金开始，乙方应于 每月10日前 向甲方支付下一期租金。

(三) 乙方通过银行转账方式向甲方支付租金。

甲方银行账户信息为：

开户名称：中国邮政集团有限公司珠海市分公司

开户银行：工商银行珠海市分行营业部

行 号：

账 号：2002 0207 2910 0250 132

乙方银行账户信息为：

开户名称：

开户银行：

行 号：

账 号：

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）甲乙双方应承担的费用：

租赁期间，需要缴纳的税费，由甲乙双方按规定各自承担。

（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. 物业管理费；

☒5. 卫生费；

☒6. 有线电视费；

☒7. 通信费；

☒8. 其他费用。

注：租赁期间，乙方应负责所承租房屋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，相关费用由乙方承担。乙方在租赁标的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。

☐以上费用由乙方向甲方缴纳，由甲方开具符合国家规定的相关发票；如乙方需要增值税专用发票，甲方应予以提供，因开具发票所产生的相关税费由甲方承担。乙方在收到甲方发票后的15个工作日内向甲方支付，如遇节假日顺延。（水费甲方按乙方实际使用水表度数及供水公司价格收取；电费甲方按乙方实际使用用电量进行结算，用电价格按照南方电网《代理购电价目表》中的相应价格+10%的用电综合损耗计收）

☒以上费用由乙方自行向相关单位交纳。

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。

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) 乙方在签订本合同当日，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”），**履约保证金金额共计人民币_____元（大写：人民币_____元整）**。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，违约金金额应为首期租金的三倍。

(二) 如因非乙方责任，起租日起60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交纳的款项；
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。

第八条 租赁标的的交付

(一) 甲方预定于20年 月 日（下称“交付日”）将租赁标的交付乙方。如甲方实际交付租赁标的的日期先于交付日，乙方有权选择提前接收租赁标的或在交付日接收租赁标的；如实际交付租赁标的的日期晚于交付日，则本合同中所述的起租日、租赁期限及租期届满日相应顺延。

(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（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。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。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偿（补）偿。

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，乙方应按照国家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) 对涉及租赁标的建筑结构做任何改动；

(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。

(三) 租赁期内，乙方需加装电梯的

1. 加装电梯的全部费用（包括但不限于安装、使用、维护、保养、年审等费用）由乙方自行承担。

2. 加装电梯的方案须报甲方审核，并取得甲方及相关政府部门的书面同意。凡涉及市政规划等有关部门的报批手续由乙方负责办理并承担报批费用。甲方如同意加装电梯的，则应对乙方加装电梯给予必要的协助，如提供有关图纸、文件，并根据有关规定出具加装申请报告书等。

3. 租赁期内，乙方承担电梯的管理、维护和保养责任，因电梯导致他人人身伤害或者财产损失的，由乙方自行负责处理并承担责任。

4. 租赁期满后，无论乙方是否可以实现续租，电梯的所有权均归甲方所有。乙方必须保证在本合同租赁期届满后，电梯以完整、安全、稳定、可靠的运行状态移交甲方。

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) 甲方在约定的期限内按时向乙方交付租赁标的。

(三) 享有收取租金、保证金及其他费用的权利。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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(租金金额甲乙双方另行商定), 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。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。自行承担并交纳政府规定的各项税费。

(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、生产或制造，也不得允许他人存放、生产或制造爆炸性、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。

（十）租赁期限内，租赁标的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：中国邮政集团有限公司 乙 方：

珠海市分公司

地 址：珠海市香洲区凤凰北路 地 址：

1072号

联系人：

联系人：

电 话：

电 话：

传 真：/

传 真：/

电子信箱：/

电子信箱：/

QQ：/

QQ：/

邮政编码：/

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。

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, 在一方延迟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. 依法向租赁标的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。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。

（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，占用期租赁标的使用费按租金标准计，同时甲方有权按占用期内租金总额的50%收取违约金。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。同时，乙方应将租赁标的的包括但不限于所有装修、设计、经营、供水供电、消防、防雷等设施设备以及其他相关的报批文件无偿移交甲方。

（三）对于乙方经甲方书面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。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）对于已形成附合的装饰装修物、附属设施设备（包括但不限于中央空调、电梯等），所有权均无偿归甲方所有；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；甲方不同意利用的，有权要求乙方拆除，乙方应履行拆除义务，为此产生的费用均由乙方承担，如因拆除造成租赁标的的毁损或对租

赁标的的装饰装修造成损坏的，乙方应履行恢复义务，为此产生的费用均由乙方承担。

（五）如乙方不按照上述规定退还租赁标的的，甲方可采取停止供电等必要措施直至乙方退还租赁标的的。

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盖章为准。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）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。

（二）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。

（三）本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）双方约定的其他事项：

1. 乙方在租赁标的的移交手续办理期及装修期内无需支付租金，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租赁标的的性质、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。如因租赁标的的性质、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保证金。

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

4. 租赁期内，乙方是租赁场地的实际管理人，乙方须时刻注意防火防盗 防触电，不做危及自身以及他人人身安全的活动，并且乙方在租赁场地内发生的一切安全事故都由乙方自行承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电煤气使用不当、在房屋内摔倒等造成人身伤亡。如果乙方利用租赁场地进行不正当的经营或者违法活动，甲方有权无条件立刻收回房屋。如果给甲方造成损失的，乙方要按照实际损失向甲方进行赔偿。

如有未尽事宜，甲、乙双方可以另行签订补充协议。

(八) 本合同一式四份，由甲方和乙方各执二份，具有同等法律效力。

(九) 本合同20年 月 日订立于甲方住所地。

附件：出租房屋治安管理责任书

(以下为签字盖章页，无正文)

(签字盖章页，以下无正文)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人/负责人：

法定代表人/负责人：

或委托代理人：

委托代理人：

附件：出租房屋治安管理责任书

甲 方：中国邮政集团有限公司珠海市分公司

乙 方：

为了认真落实社会治安综合治理管理责任制，加强对出租屋的管理，维护治安稳定，根据相关法律、法规，特制定如下责任：

一、 甲方责任

1. 遵守国家法律法规，履行出租房屋的治安责任，主动配合公安机关搞好出租屋治安管理。
2. 不将房屋出租给无合法有效证件的承租人。

3. 对承租人的基本情况进行登记并向公安派出所备案。与承租人签订治安责任书。
4. 对出租的房屋经常进行安全检查，及时发现和排除安全隐患。发现承租人有违法犯罪嫌疑，及时报告派出所。

二、 乙方责任

1. 遵守国家法律法规，接受公安机关及管理部門的检查、指导，不得利用出租屋从事任何非法活动。
2. 按规定申报暂住登记，申领《暂住证》。留宿他人时，必须按户口管理规定向公安机关申报登记。
3. 安全使用出租房屋。承租人要根据使用行业要求，自行建立安全管理制度，并按规定设置防盗、消防设备器材。
4. 承租的房屋不准用于生产、储存、经营、易爆、有毒等危险物品。

三、 其他条款

1. 本责任书一式四份，各执二份，与双方租赁合同同时签订。
2. 本责任书双方签字后生效。

甲方：（签章）

乙方：（签章）

年 月 日