

广东福中达拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：珠海市香洲区拱北桂花南路40号一层北侧、二层至八层部分场地租赁权拍卖

委托人：中国邮政集团有限公司珠海市分公司

拍卖会期数：992 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12页
第四部分 其他拍卖要约和特别声明事项-----	第19页
第五部分 拍卖工作日程安排-----	第20页
第六部分 文件范本-----	第27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2022年9月2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珠海市香洲区拱北桂花南路40号一层北侧、二层至八层部分场地房地产租赁权（招租面积、起拍价及出租条件详见《竞买须知》） 保证金：980000元。标的详细资料请登录我司网站下载《拍卖文件》并根据拍卖文件提交所需资料。

符合条件的竞买人请于2022年9月1日17 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

广东福中达拍卖有限公司

2022 年 8月 23日

注：纸媒拍卖公告刊登于 2022年 8 月 23 日 《珠海特区报》

第二部分 拍品简介

(一) 标的清单:

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	珠海市香洲区拱北桂花南路40号,一层北侧、二层至八层部分场地	4636.9	办公	8	2	每年 递增 3%	264303.30	980000.00	企业或其他组 织机构或个人	否	

注：1、上述物业需在法律法规允许的经营范围内，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、上述标的场地一层北侧门前配套有10个固定停车位供租赁权买受人使用，其余一层营业厅门前停车位及大院内部停车位为委托方自用停车位委托方不负责配套提供其他停车车位，租赁权买受人自行解决停车位有关事宜。

4、上述标的场地出租面积不包含一层营业网点、揽投部和五层、七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、增设通信设备、线路以及楼顶天面天线等。上述所有标的场地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、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（包括但不限于房屋质量问题）均表示认可，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、租赁权买受人在自愿报名参与该标的竞拍前，需与委托方签订《诚意金协议书》，并向委托方指定银行账户交纳人民币10万元作为竞拍诚意金（租赁权买受人应按时出席（或参加）拍卖会（或网络拍卖会），在拍卖会（或网络拍卖会）上如无租赁权买受人出价竞拍，导致拍卖标的流拍的，委托方有权没收租赁权买受人该竞拍诚意金）。委托方收取竞拍诚意金的银行账户信息为：账户名称：中国邮政集团有限公司珠海市分公司，开户行：工商银行珠海市分行营业部，银行账号：2002020729100250132。

7、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《房地产租赁合同》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、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。

8、上述所有标的成交后，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。

9、其他事项以《房地产租赁合同》为准。

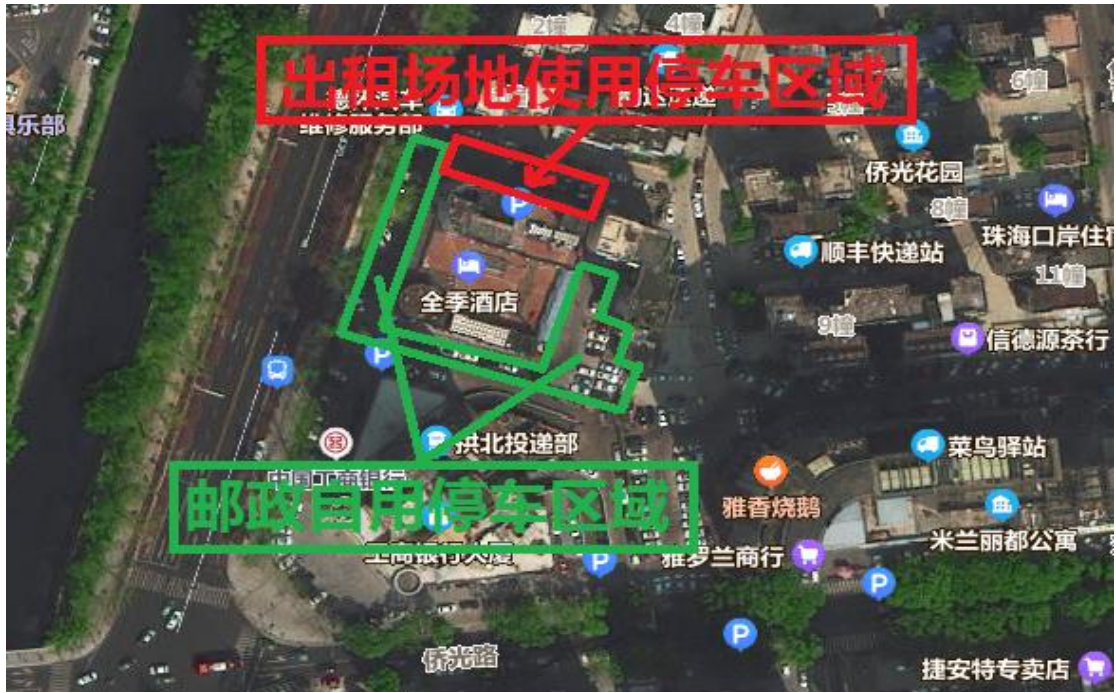
特此函告。

标的照片（外观）

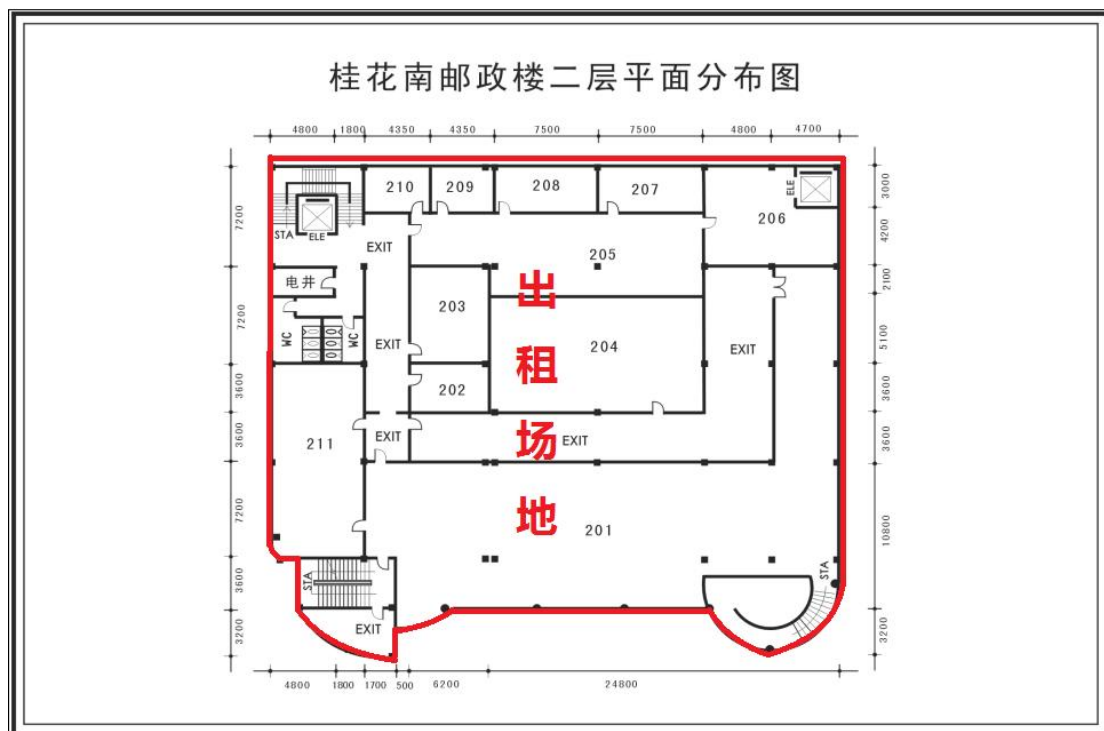
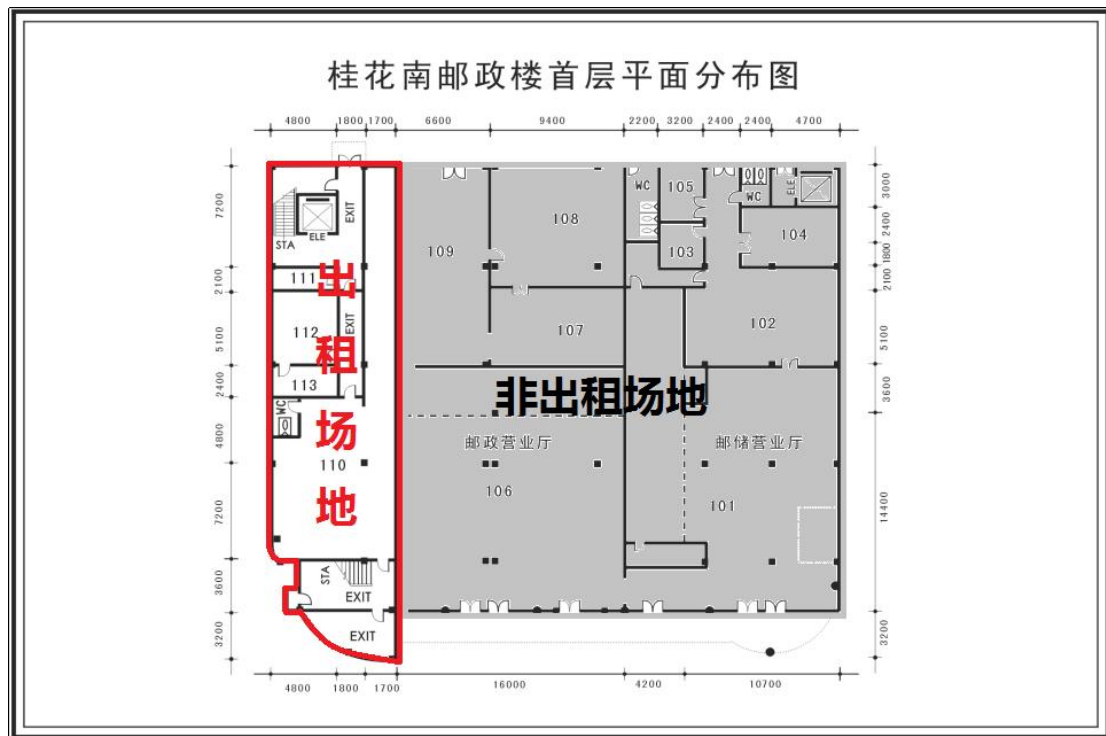


停车区域

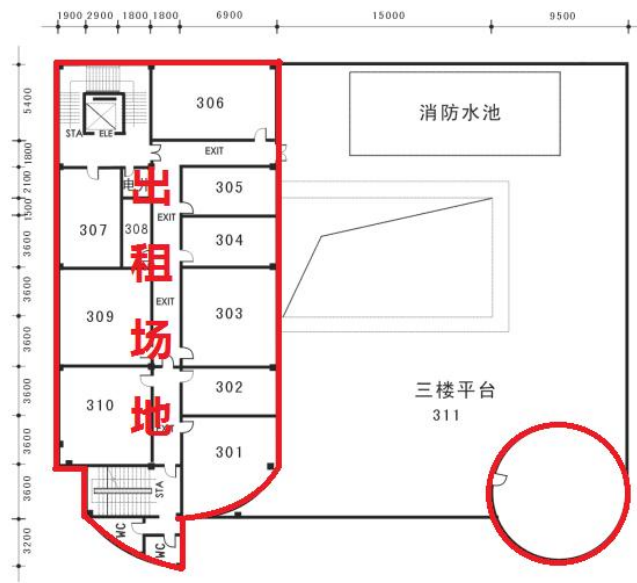




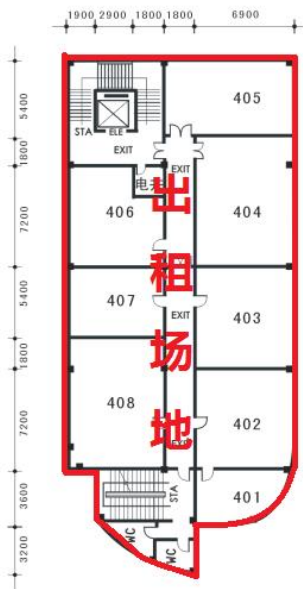
平面图



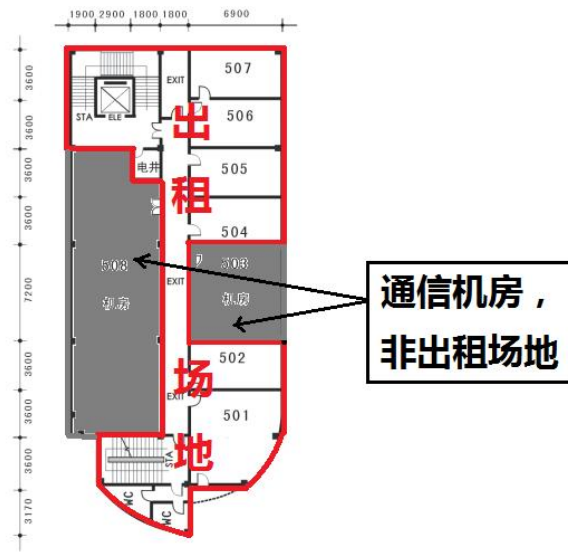
桂花南邮政楼三层平面分布图



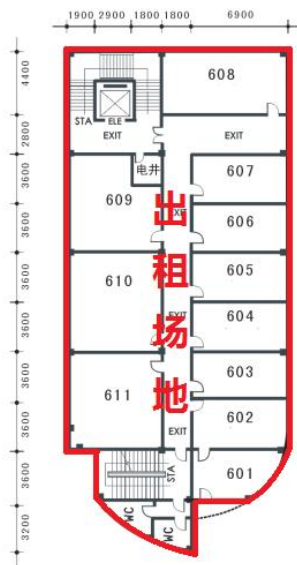
桂花南邮政楼四层平面分布图



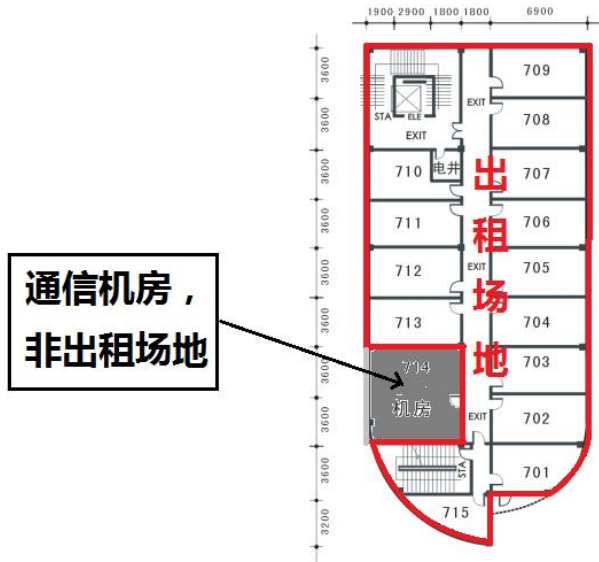
桂花南邮政楼五层平面分布图



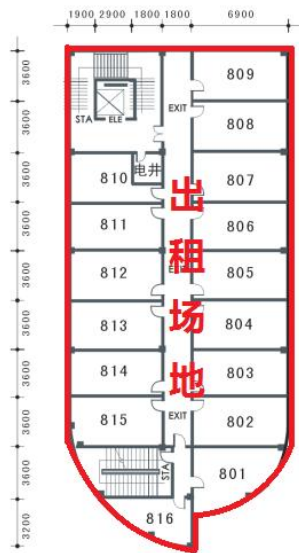
桂花南邮政楼六层平面分布图



桂花南邮政楼七层平面分布图



桂花南邮政楼八层平面分布图



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2022年9月2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。

标的即是委托人拟出租珠海市香洲区拱北桂花南路40号一层北侧、二层至八层部分场地。（详见如下列表）

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：2022年9月2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 ）	房产证用途	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	珠海市香洲区拱北桂花南路40号,一层北侧、二层至八层部分场地	4636.9	办公	8	2	每年递增3%	264303.30	980000.00	企业或其他组织机构或个人	否	
---	--------------------------------	--------	----	---	---	--------	-----------	-----------	--------------	---	--

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,视为已对拍卖标的的充分了解,并愿承担相关责任。

6、标的用途说明:详见拍卖标的的目录载列。

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2个月免租期。

8、标的其他说明：

（1）标的现状：顶楼、墙体及窗户均有渗水、漏水等问题，委托方、拍卖方按标的现状对外进行公开招租。拍卖成交后，租赁权买受人对标的进行修缮或室内的电源、消防、其他需要改造等问题，相关费用均由租赁权买受人承担。

（2）出租面积说明：该出租面积未包含一层营业网点、揽投部和五层、七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、线路以及楼顶天面天线等。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。

（3）停车位说明：该标的只含部分停车位（详见区域划分图），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。

（4）上述拍卖标的房产证证载用途为商务金融用地/办公。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。

9、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。

10、租金递增说明：上述标的拍卖成交的，首月租金以拍卖成交年租金除以12个月所得金额进行缴纳，此次拍卖标的年租金递增率为每年递增3%（标的列表有约定的从约定）。

11、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。

12、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。

13、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，将标的物业接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。上述标的如在拍卖成交之日起已超出原合同终止日期且原承租人未能竞得该物业的，委托人将给予原承租人10天搬迁期（以拍卖成交之日起计算），搬迁期间的租金按原合同租金价格由委托人向原承租人收取租金。

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2022年9月2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	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 8 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	2022 年 8 月 23 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 2022 年9 月 1日 17 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（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：珠海市香洲区拱北桂花南路40号。
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2022 年 9 月 1 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 9 月 1 日 17 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：2022 年 9 月 2 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992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992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992期竞买申请登记表			
竞买标的名称	珠海市香洲区拱北桂花南路40号邮政大楼房产		
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
保证金金额		980000元	
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 992 期竞买申请登记表			
竞买标的名称	珠海市香洲区拱北桂花南路40号一层北侧、二层至八层部分场地租赁权拍卖		
竞买人	姓名		证件类型
	电话		证件号码
保证金金额			980000元
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>			

瑕疵告知函

珠海市香洲区拱北桂花南路40号邮政大楼房屋产权属我司所有，证载房屋建筑面积为5854.84平方米，产权证证号：粤2016珠海市不动产权第0009667号，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/办公。该楼剔除一层自用的营业网点、揽投部、已出租场地，五层和七层运营商机房部分场地后，合计出租面积4636.90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，委托方有权没收租赁权买受人交纳的竞买保证作为违约金，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、揽投部和五层、七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、线路以及楼顶天面天线等。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：该标的只含10个固定停车位（详见区域划分图），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：2个月，即为合同期首年的第一个月和第二个月。

6、标的房产证证载用途为商务金融用地/办公。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。

房地产租赁合同

甲方（出租人）：

法定代表人/负责人：

住所：

乙方（承租人）：

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）：

联系电话：

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_____房地产出租给乙方作_____用途使用，首年出租单价为_____元/平方米，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（其中___年___月___日至___年___月___日为装修免租期）。

租赁价格：（详见：以下房屋租金计算表），租金每年在上一年租金基础上递增_____%。

房屋租金计算表

租 赁 期 限	月租金（元）	年租金额（币种：人民币）元	
	小 写	小 写	大 写
第一年： 年 月 日至 年 月 日			
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			
第四年： 年 月 日至 年 月 日			
第五年： 年 月 日至 年 月 日			
第六年： 年 月 日至 年 月 日			
第七年： 年 月 日至 年 月 日			
第八年： 年 月 日至 年 月 日			
（以下空白）			

租金按月结算，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。

三、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：_____的履约保证金。

四、在租赁期内，甲方承担下列责任：

1. 依合同将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的0.052%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，甲方承诺不会在无法定或约定的理由单方解除合同，否则应向乙方支付违约金，违约金标准为当月月租金3倍。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（含装修损失）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. 乙方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。乙方不得因装修或其它原因改变房屋结构，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。

5. 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。

6. 租赁期届满或者合同解除时，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（包括但不限于室内、室外、外墙墙面、屋面、楼顶等的装修装饰）、附属设施设备、已形成附合的装饰装修物均无偿归甲方所有；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；不同意利用的，由乙方搬迁或拆除。因搬迁或拆除造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状。

7. 租赁期内，乙方需加装电梯或使用已有电梯的：

（1）加装电梯或使用已有电梯的全部费用（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。

8. 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义务，在使用房屋过程中造成房屋损坏的，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。

9. 租赁期内乙方负责承担支付承租场地内的包括水电费；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。

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

11. 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，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（包括但不限于室内、室外、外墙墙面、屋面、楼顶等的装修装饰）、附属设施设备、已形成附合的装饰装修物均无偿归甲方所有，乙方不得向甲方要求赔偿（补偿）任何损失（含装修费损失）。

12. 在合同期满，乙方缴清全部费用、甲乙双方办妥有关手续后，甲方将租赁保证金小写： 元 大写： 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。

13. 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。

14. 自行承担并交纳政府规定的各项税费。

15. 租赁期届满乙方如需继续承租房屋，应提前四个月与甲方协商。

16. 租赁期内，如乙方需转租、分租、转借他人或调换使用承租房屋的，应书面征得甲方同意后方可实施，否则视为乙方违约，甲方有权立即解除合同，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。并且乙方不得向甲方要求赔偿（补偿）任何损失（含装修费）。

17. 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。

18. 不得损坏承租房屋。

19. 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（按租金标准计算）外，并有权按占用期内租金总额的5%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。如甲方违约，赔偿标准按本合同第四条第 4 款执行。如乙方违约，赔偿标准按本合同第五条第 11 款执行。

4. 乙方擅自对该房屋进行装修、装饰或添置新物的，甲方可以要求乙方恢复原状或者赔偿损失。

七、合同解除

1. 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋：

(1) 不支付或者不按照约定支付租金达 30 日的。

(2) 欠缴各项费用金额超过一个月租金的。

(3) 擅自改变该房屋用途的。

(4) 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

(5) 擅自将该房屋转租给第三人的。

(6) 利用该房屋从事违法活动的或存放危险品，影响公共安全和环境卫生。

。

八、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。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、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。

十、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. 向珠海市香洲区人民法院起诉。

在协商与诉讼期间，双方均不得采用任何过激方式威迫对方。

十一、甲、乙双方就本合同中涉及各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址作如下约定：

甲方确认其有效的送达地址为：珠海市香洲区凤凰北路 1072 号。

乙方确认其有效的送达地址为：_____。

上述送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

十二、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。

十三、本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

十四、乙方在本合同期满、合同终止或双方确定解除合同等情形下，乙方收到甲方通知后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。

十五、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给甲方，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。

十六、本合同经双方签章之日起生效。

十七、本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

十八、双方约定的其他事项：

(1)、乙方在场地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所租赁房屋的性质、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，双方确认租赁总金额不按面积改变而作调整。（以下空白）

附件： 1 、出租房屋治安管理责任书

(签字盖章页，以下无正文)

甲方（签章）：

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：

户名： 中国邮政集团有限公司珠海市分公司

账号： 2002020729100250132

开户行： 工商银行珠海市分行营业部

立约日期： 年 月 日

附件 1：出租房屋治安管理责任书

甲 方：

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）

