

广东浩宏拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：中山市南区银潭一路 1 号的中山市
南区邮政大楼房产租赁权

委托人：广东信源物业管理有限公司

合同编号：2023196

拍卖会期数：（2023）-浩拍 2085 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	5
第四部分	其他拍卖要约和特别声明事项	9
第五部分	拍卖工作日程安排	10
第六部分	踏勘规则	11
第七部分	文件范本	12
第八部分	房屋租赁合同范本	17

第一部分 拍卖公告

租赁权拍卖公告（网络版）

受委托,定于2023年6月26日16时在中山市博爱六路76号12楼会议室举行(2023)-浩拍2085期拍卖会,对位于中山市南区银潭一路1号的中山市南区邮政大楼房产租赁权进行公开拍卖,标的详细资料请登录我公司网站下载本期拍卖会《拍卖文件》。

竞买人资格条件:1、中华人民共和国境内具有独立承担民事行为能力的党政机关或事业单位;2、在广东省范围内依法登记注册并存续经营的、实缴注册资本金不低于1000万元(含)的、符合中山市南区政府招商条件的、独立核算企业法人或分支机构;3、国家法律、法规规定不能参加拍卖,或被列为失信被执行人的除外。

招商负面清单:不得经营酒店、公寓;不得租赁给经营活动损害邮政企业形象的;不得租赁给噪音污染等存在安全隐患的;不得租赁给经营传销、分销等易引发群体事件的;不得租赁给到期后难以清理的行业。

租赁期限:8年,如合同期内承租方履约情况良好,经业主决议,在不低于第三方评估价和周边同类租赁市场同等条件下可延期2年。

租金递增率:第一、第二年租金不变;第三、第四年租金在第二年租金基础上递增3%;第五、第六年租金在第四年租金基础上递增2.8%;第七、第八年租金在第六年租金基础上递增2.8%。免租期为6个月,合同租赁免租期所免的租金额将均摊在合同起始日后首十二个月。

租金支付方式:租金按月支付。

履约保证金:以合同期首年月租金单价计算的三个月的租金;以转账方式缴纳。

有意承租者须于2023年6月25日12时前登录我公司网站提交相应资质证明文件申请参拍,并于2023年6月25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(以到账为准)。标的展示时间:2023年6月20、21日(需在6月20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 郭先生

网址:www.hhpm.cn 微信:gdhhpm

广东浩宏拍卖有限公司

2023年6月16日

第二部分 拍品简介

标的清单：

序号	房产名称及地址	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)	首年租金起拍价 (元)	保证金 (元)	优先 权人
1	位于中山市银潭一路 1 号 的中山市南区邮政大楼房 产租赁权	13969.53 (不含邮政自用 面积, 包含带租 约面积约 760 m ²)	办公	8	详见租赁 条件	6	209,542.95	2,514,515.40	628,628.85	/

***竞买人资格条件：**

- 1、中华人民共和国境内具有独立承担民事行为能力的党政机关或事业单位；
- 2、在广东省范围内依法登记注册并存续经营的、实缴注册资本金不低于 1000 万元（含）的、符合中山市南区政府招商条件的、独立核算企业法人或分支机构；
- 3、国家法律、法规规定不能参加拍卖，或被列为失信被执行人的除外。

***招商负面清单：**不得经营酒店、公寓；不得租赁给经营活动损害邮政企业形象的；不得租赁给噪音污染等存在安全隐患的；不得租赁给经营传销、分销等易引发群体事件的；不得租赁给到期后难以清理的行业。

***租赁期限：**8 年，如合同期内承租方履约情况良好，经业主决议，在不低于第三方评估价和周边同类租赁市场同等条件下可延期 2 年。

***租金递增率：**第一、第二年租金不变；第三、第四年租金在第二年租金基础上递增 3%；第五、第六年租金在第四年租金基础上递增 2.8%；第七、第八年租金在第六年租金基础上递增 2.8%。免租期为 6 个月，合同租赁免租期所免的租金额将均摊在合同起始日后首十二个月。

***租金支付方式：**租金按月支付。

***履约保证金：**以合同期首年月租金单价计算的三个月的租金；以转账方式缴纳。

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

（一）竞买人资格条件：

- 1、中华人民共和国境内具有独立承担民事行为能力的党政机关或事业单位；
- 2、在广东省范围内依法登记注册并存续经营的、实缴注册资本金不低于 1000 万元（含）的、符合中山市南区政府招商条件的、独立核算企业法人或分支机构；
- 3、国家法律、法规规定不能参加拍卖，或被列为失信被执行人的除外。

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 6 月 25 日 12 时；
2. 展示时间：2023 年 6 月 20、21 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 6 月 25 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名称

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6月25日12时前登录拍卖人官网提交以下资质证明文件（彩色扫描）：

(1)营业执照/社会统一信用代码证/法人证书、法定代表人/负责人证明书、法定代表人/负责人身份证，非法定代表人/负责人经办的还需提供法人授权书和受托人身份证等资料。

(2)单位简介、经营情况、经营场所照片或营业执照注册地址照片以及租赁合同复印件等相关证明。

(3)信用中国(www.creditchina.gov.cn)出具的无不良记录的信用证明。

(4)《承诺书》（格式自拟）内容包括：①按法律法规要求办妥装修和经营所需的一切行政审批、许可证照等方才装修施工、验收和营业；②以营业执照名称

签订租赁合同，符合工商等有关部门所规定的经营范围内经营；③按时交租；④守法经营，按规划用途和招商要求合法、善意地使用租赁物业；⑤承诺若出现违约责任时，股东及其总公司、子公司或分公司等需承担连带责任；⑥按通过出租方审核的装修方案实施，如有变动应事先征得出租方同意；⑦支持业主今后的相关升级改造；⑧参与竞拍提交的一切文件、信息等真实有效，不存在弄虚作假或隐瞒重大事实；⑨其他。

(5)符合中山市南区政府招商条件的相关证明文件。

2. 办理时间和地点：

有意承租者须于 2023 年 6 月 25 日 12 时前登录拍卖人官网提交资格证明文件并申请参拍，经委托人与拍卖人共同审核后，通知符合资格条件的意向人缴纳拍卖保证金，对限期内缴纳拍卖保证金的意向人确认竞买资格。

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) 本次拍卖采用现场竞价，地点：中山市博爱六路 76 号 12 楼会议室；

(3) 竞买人代表 2023 年 6 月 26 日 15:30-16:00 凭委托书到场换领竞价号牌，拍卖师 2023 年 6 月 26 日 16 时开始主持拍卖会。现场竞价采用增价拍卖方式，竞买人按照拍卖师所报起拍价或下一出价举牌应价，以最高价为租赁价，最高出价者为承租人。

(4) 拍卖成交的，买受人须于竞价结束后当场签订《拍卖成交确认书》《支付通知书》等文件，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。

特别提示：本次拍卖租赁权的《房屋租赁合同》自 2023 年 7 月 1 日起生效。

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、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八部分《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八部分《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八部分《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。

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 16 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 6 月 25 日 17 时前； 2. 获取方式：拍卖人网站或中拍平台下载。
3	展示时间及地点	时间：2023 年 6 月 20 日、21 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	报名登记时间及方式	截止时间：2023 年 6 月 25 日 12 时 报名方式：截止时间前登录拍卖人官网提交资格证明文件并申请参拍。
5	拍卖保证金到账截止时间及方式	2023 年 6 月 25 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，以到账为准。
6	拍卖会举行时间及地点	时间：2023 年 6 月 26 日 16 时 拍卖地点：中山市博爱六路 76 号 12 楼会议室 拍卖方式：现场竞价
7	拍卖成交文件签订	时间：拍卖结束当场签订。 地点：中山市博爱六路 76 号 12 楼会议室 签订文件：《拍卖成交确认书》《支付通知书》《房屋租赁合同》
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》所约定的时间向委托单位付清相关款项。

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

8.1 法人授权书范本（适用于非自然人）

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）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（适用于非自然人）

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

8.3 自然人授权书范本

授权书

广东浩宏拍卖有限公司：

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“（2023）-浩拍_____期拍卖会”的拍卖，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。

竞买标的序号及名称：_____。

全权代表：_____，身份证号码：_____，

联系电话：_____，

授权权限：全权代表本人参与上述项目的（现场）竞价，负责竞买登记、竞价及提供与签署确认一切拍卖文书资料，以及递交的任何补充文件。

有效期限：至2023年____月____日止（自本人签名之日起生效）。

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：_____（亲笔签名并加盖手印）

联系电话：_____ 传真号码：_____

生效日期：_____年____月____日

附：授权代表身份证复印件

8.5 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

第八部分 房屋租赁合同范本

房地产租赁合同

出租人（甲方）：广东信源物业管理有限公司

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。乙方租赁本合同项下物业的目的是用于转租或分租，甲方对此完全知情并同意。

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_____零_____月。其中免租期为：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。如合同期内承租方履约情况良好，经业主决议，在不低于第三方评估价和周边同类租赁市场同等条件下可延期2年。合同到期后2年内及延期2年后，乙方均享有同等条件下的优先承租权，甲方应在作出出租决定后及时告知乙方。合同到期后，若业主方通过招投标另行出租本合同房地产并确定中标人后，自中标确定之日起两个月内，业主及甲方协助沟通协调乙方与中标人，协助处理乙方原投入的装修折旧估值补偿事宜。该情况须在招标文件或其他因招租而公示本合同房地产现状的文件中向投标人或意向承租人明示。由中标人确认是否承接，但业主及甲方不负责跟进中标人支付乙方投入装修折旧补偿的履行情况，由乙方自行负责追讨，与业主及甲方无关。

租赁价格：（详见：以下房屋租金计算表），第三、第四年租金在第二年租金基础上递增 3%；第五、第六年租金在第四年租金基础上递增 2.8%；第七、第八年租金在第六年租金基础上递增 2.8%；

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：

1. 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 2% 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，且乙方的临时搬迁时段不计入租期（因乙方原因造成的搬迁除外）。

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，甲方如需提前解除合同，应事前征得乙方书面同意。

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 万分之五 向甲方支付违约金（违约金按拖欠日乘以月租金的 万分之五 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，经甲方书面通知整改后 30 日内，乙方仍未整改的，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. 除乙方入场后的改造方案及之后因使用需要对房屋进行扩、加、改建（含改变间隔）、特殊室内装修或增加特殊设备，必须先将图纸上报甲方，并取得甲方书面同意后，再按属地政府消防等相关部门的规定，报审报批同意后，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. 租期内乙方不能将房产进行 100%整体转租，不能擅自转借他人。否则，本合同在整体转租之日起解除，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；并承担所承租物业的保安保洁绿化等物业管理内容和门前区域的清洁工作。

7. 经甲方同意，由乙方自行在承租场地安装电表并承担承租场地范围内用电的费用，该用电费用乙方应于每月 10 日前交付给甲方，甲方统一向相关部门缴纳；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，应事前征得甲方书面同意，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收归甲方所有不予退还，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，甲方将履约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. 租赁期间乙方须严格遵守执行《中华人民共和国消防法》等相关法律、法规规定以及上级主管部门的有关要求。若遇消防检查，乙方应积极配合，负责落实整改要求；若因消防问题给甲方造成损失，乙方应进行赔偿。

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，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（顺延期内除外），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 20%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. 除合同另有约定外，租赁期内任何一方在未征得对方书面同意的情况下，均不得单方解除合同。若因此产生纠纷，除承担违约责任外，守约方仍可以要求

违约方继续履行。

七、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。

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、乙方后续不得在该场地擅自临建或加建建筑物，要合法报批报建，且经甲方批准同意。

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. 向房产所在地有管辖权的人民法院起诉。

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。

十一、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。

十二、本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

十三、乙方在本合同期满不再续签、合同终止或双方确定解除本合同等情形下，收到甲方通知后30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。

十四、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。

十五、本合同经双方签章之日起生效；合同到期后，合同中未履行完毕的约定继续对双方有效。

十六、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。

十七、签订本合同前乙方提交的租赁权竞拍文件以及拍卖公告、通知、附件等为本合同的组成部分，共同构成对本合同的解释，对双方具有约束力。

十八、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，甲方已经明确书面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。

3、甲方保证对本合同房地产项目具有完整的产权或出租权利，并确保不得二次出租、以及不存在因与第三方对该房地产项目存在权属争议而导致乙方无法实现租赁使用目的或无法正常使用该房地产项目的情形。否则应承担因此给乙方造成的全部损失。

4、乙方须对承租场地内带租约的场地租户按原合同履行，自甲乙双方合同生效之日起，带约租户之租金由乙收取。考虑到场地内部分带租约的场地租户对社会具有公益性，乙方需承诺该部分带租约的租户合同到期后，在同等条件下，乙方应优先给予续租，不能强迫搬迁，在原合同价格基础上，进行合理递增，升幅后的租金与当地同类物业市场价格相匹配，为保持通讯设备长期稳定运行，乙方在与业主方的合同期限范围内，租赁期限建议适当延长。且该部分租户需随时进入机房(在不影响乙方正常运营的情况下)，乙方不得进行阻拦。

5、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，双方确认租赁总额另行签订补充协议。签订本合同前承租方签订的租赁权竞拍文件与本合同具同等法律效力，相关租赁条件的约定条款为本合同的补充条款。

(以下无正文)

附件一： 房地产租赁安全责任书

(签字盖章页)

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：

立约日期： 年 月 日