

广东福中达拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：珠海市香洲区拱北侨光路18号办公楼地下室、一至六层部分场地

委托人：中国邮政集团有限公司珠海市分公司

拍卖会期数：1347 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6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15页
第六部分 文件范本-----	第16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10月30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1宗物业租赁权（详细资料详见《竞买须知》） 保证金：1200000元。

符合条件的竞买人请于2023年10月27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10月20日

注：纸媒拍卖公告刊登于 2023年10月20日 《南方日报》

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	珠海市香洲区拱北侨光路 18号办公楼地下室、一至六 层部分场地	4346.86	公共设 施用地 /办公、 地下室 、其他	3	0	每年 递增 3%	239077.30	1200000.00	企业或其他组 织机构或个人	是	

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，不得经营传销、分销等易引发群体事件以及后期难以清理的相关行业。

2、竞买人资格要求及报名资料：

竞买人资格要求：企业须是在珠海市内依法设立并合法有效存续的法人主体，具有良好的商业信誉，近两年内有实际经营房屋物业3000平方米及以上经验，在经营活动中无重大违法记录，企业没有处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产状态，具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，未列入失信企业名单，未曾有拖欠租金法律诉讼，未存在其他法律纠纷及诉讼；个人须是珠海市常住户口或已取得珠海市居民居住证，且具有良好的信用记录，未列入失信被执行人名单，近两年内有实际经营房屋物业3000平方米及以上经验，未存在其他法律纠纷及诉讼。

竞买人报名资料：竞买人为企业需提交营业执照原件及复印件、法定代表人证明书原件、授权委托书原件及法人、被授权人的身份证原件及复印件、企业信用报告和法人代表个人征信报告，承租《承诺书》原件及《经营方案》。竞买人为个人需提交身份证复印件或珠海市居民居住证、个人征信报告，承租《承诺书》原件及《经营方案》。

3、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。

4、上述标的地面停车场整体共有约33个停车位，在委托方未统筹管理该停车场前，该停车位由承租户配套使用，其中30个停车位为本次标的配套使用，其余3个固定停车位属一层右侧已出租场地（面积240平方米）租户配套使用，地面停车位整体管理以及日常维护保养、修缮等均由本次标的租赁权买受人负责并承担相关费用。若日后委托方统筹管理该停车场的，则由委托方重新规划停车位使用数量，租赁权买受人及其他承租户须无条件配合。

5、上述标的场地出租面积不包含第一层右侧已出租场地（面积240平方米）以及原场地实际经营人临时搭建的场地面积。拍卖成交后，租赁权买受人需配合业主方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以及一层右侧已出租场地租户的正常经营使用该场地。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。

6、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。

7、上述标的自拍卖成交之日起3个工作日内，租赁权买受人应与拍卖公司签署《成交通知》、《成交确认书》，并与委托方签署《房屋租赁合同》及相关补充协议以及其他相关文件。若租赁权买受人超出约定时间或拒绝签署以上文件、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和支付首月租金，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和支付首月租金的，租赁权买受人应当于标的拍卖成交之日起3个工作日内补缴齐租赁保证金和首月租金。

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）



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10月30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侨光路18号办公楼地下室、一至六层部分场地。（详见拍卖清单）

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10月30日上午10 时至 11 时（延时除外）。

四、拍卖标的说明：

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	珠海市香洲区拱北侨光路18号办公楼地下室、一至六层部分场地	4346.86	公共设施用地/办公、地下室、其他	3	0	每年递增3%	239077.30	1200000.00	企业或其他组织机构或个人	是
---	-------------------------------	---------	------------------	---	---	--------	-----------	------------	--------------	---

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。

7、标的免租期说明： 无。

8、标的其他说明：

注：（1）、上述标的的地面停车场整体共有约33个停车位，在委托方未统筹管理该停车场前，该停车位由承租户配套使用，其中30个停车位为本次标的的配套使用，其余3个固定停车位属一层右侧已出租场地（面积240平方米）租户配套使用，地面停车位整体管理以及日常维护保养、修缮等均由本次标的的租赁权买受人负责并承担相关费用。若日后委托方统筹管理该停车场的，则由委托方重新规划停车位使用数量，租赁权买受人及其他承租户须无条件配合。

（2）、上述标的的场地出租面积不包含第一层右侧已出租场地（面积240平方米）以及原场地实际经营人临时搭建的场地面积。拍卖成交后，租赁权买受人需配合业主方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以及一层右侧已出租场地租户的正常经营使用该场地。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。

（3）、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。

（4）、上述标的的自拍卖成交之日起3个工作日内，租赁权买受人应与拍卖公司签署《成交通知》、《成交确认书》，并与委托方签署《房屋租赁合同》及相关补充协议以及其他相关文件。若租赁权买受人超出约定时间或拒绝签署以上文件、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和支付首月租金，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和支付首月租金的，租赁权买受人应当于标的的拍卖成交之日起3个工作日内补缴齐租赁保证金和首月租金。

（5）、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。

（6）、上述标的的成交后，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。

（7）、其他事项以《房屋租赁合同》为准。

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：

竞买人资格要求：企业须是在珠海市内依法设立并合法有效存续的法人主体，具有良好的商业信誉，近两年内有实际经营房屋物业3000平方米及以上经验，在经营活动中无重大违法记录，企业没有处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产状态，具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，未列入失信企业名单，未曾有拖欠租金法律诉讼，未存在其他法律纠纷及诉讼；个人须是珠海市常住户口或已取得珠海市居民居住证，且具有良好的信用记录，未列入失信被执行人名单，近两年内有实际经营房屋物业3000平方米及以上经验，未存在其他法律纠纷及诉讼。

竞买人报名资料：竞买人为企业需提交营业执照原件及复印件、法定代表人证明书原件、授权委托书原件及法人、被授权人的身份证原件及复印件、企业信用报告和法人代表个人征信报告，承租《承诺书》原件及《经营方案》。竞买人为个人需提交身份证复印件或珠海市居民居住证、个人征信报告，承租《承诺书》原件及《经营方案》。

七、拍卖方式：

本次拍卖会于2023年10月30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	
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3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 10 月 20 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10 月27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（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：珠海市香洲区拱北侨光路18号办公楼地下室、一至六层部分场地。
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2023 年10月27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10月27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、身份证明等相关资质文件）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10 月30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1347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 1347 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 1347 期竞买申请登记表			
竞买标的名称	珠海市香洲区拱北侨光路18号办公楼地下室、一至六层部分场地		
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		1200000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 1347期竞买申请登记表				
竞买标的名称	珠海市香洲区拱北侨光路18号办公楼地下室、一至六层部分场地			
竞买人	姓名		证件类型	
	电话		证件号码	
保证金金额			1200000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

珠海市香洲区拱北侨光路18号办公楼房屋产权属中国邮政集团有限公司珠海市分公司（以下简称“业主方”）所有，证载房屋建筑面积为4586.86平方米，宗地面积2257.84平方米，产权证证号：粤（2016）珠海市不动产权第0009609号，权利性质为划拨/其他，用途为公共设施用地/办公、地下室、其他。该楼剔除第一层右侧已出租场地面积后（240平方米），合计出租面积约4346.86平方米。

一、标的的现状：该标的现正由实际经营人使用中，标的拍卖成交后，实际经营人根据业主方通知对标的进行移交，标的拍卖所称的“移交现状”以原实际经营人最终移交场地时的现状为准。原实际经营人最终移交时可能存在包括但不限于拆除标的内的装饰装修、物品、设施设备，或搬迁可移动的物品等情况。拍卖成交后，租赁权买受人自行对标的包括但不限于室内、室外及供水、电源、消防设施设备、其他需要改造安装等问题自行修缮整治，相关费用均由租赁权买受人承担。同时租赁权买受人可自行与原实际经营人磋商室内装饰装修、设施设备处置事宜。

二、标的的移交说明：该标的现正由实际经营人使用中，标的拍卖成交后，实际经营人根据业主方通知对标的进行移交，该标的一层左侧和二层整层（合计面积约1000平方米）由于前期存在债务纠纷问题，该部分场地可能存在延后移交情况，具体移交时间以及移交面积以业主方移交通知书约定的时间和面积为准。

三、标的的质量说明：因该标的建造落成使用年限长，业主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，且标的周边因房地产建设导致标的地面出现下陷情况。标的以现状移交，业主方不承担标的物的瑕疵保证，由租赁权买受人承担租赁的标的物存在的瑕疵带来的一切责任后果。拍卖成交后，如租赁权买受人因经营行业需要，需对该标的进行包括但不限于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，业主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业主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包括但不限于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业主方、拍卖方提出终止拍卖结果或要求赔偿任何损失，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，业主方有权没收租赁权买受人缴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。

四、出租面积说明：

1、出租面积合计4346.86平方米（包括地下室面积688.09平方米，一层左侧场地476.86平方米，二层至六层场地面积3181.91平方米），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。同时出租面积不包含第一层右侧已出租场地面积后（240平方米），以及地下室至楼顶原实际经营人临时搭建的场地。

2、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。

3、原实际经营人在该标的内地下室至楼顶临时搭建的场地可能存在以下情况：一是原承租户移交时或将于予以拆除；二是原承租户移交时未予以拆除，该种情况下，租赁权买受人可在合法合规的情况下予以利用，但如政府相关职能部门要求对该临时搭建场地进行拆除的，由租赁权买受人进行拆除，后期维护、拆除及外墙修复等相关费用均由租赁权买受人承担。

五、停车位说明：该房地产地面停车场整体共有约33个停车位，在业主方未统筹管理该停车场前，该停车位由承租户配套使用，其中30个停车位为本次标的配套使用，其余3个固定停车位属一层右侧已出租场地（面积240平方米）租户配套使用，地面停车位整体管理以及日常维护保养、修缮等均由本次标的租赁权买受人负责并承担相关费用。若日后委托方统筹管理该停车场的，则由业主方重新规划停车位使用数量，租赁权买受人及其他承租户须无条件配合。

六、标的免租期：不设免租期。

七、标的房产证证载用途为公共设施用地/办公、地下室、其他工业。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，业主方对相关办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任。

八、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，须将方案报业主方同意后方可实施。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方所有。

九、不得将房屋转租或部分转租、转借给他人使用。

十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，业主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：

6.6 承诺函

承诺函

(统一社会信用代码: _____)(简称:本人/承诺人)对广东福中达拍卖行有限公司(简称:贵公司)于2023年 10 月30 日10时整在福中达网络拍卖系统公开拍卖的珠海市香洲区拱北侨光路18号办公楼地下室、一至六层部分场地租赁权(简称该标的)拍卖相关信息、情况已作详细了解,本人同意在符合委托方资格条件及标的需求的基础上参与本场拍卖会该标的的竞买。现本人向贵公司委托方作以下承诺:

1、本人承诺符合以下资格:企业须是在珠海市内依法设立并合法有效存续的法人主体,具有良好的商业信誉,近两年内有实际经营房屋物业3000平方米及以上经验,在经营活动中无重大违法记录,企业没有处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产状态,具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录,未列入失信企业名单,未曾有拖欠租金法律诉讼,未存在其他法律纠纷及诉讼;个人须是珠海市常住户口或已取得珠海市居民居住证,且具有良好的信用记录,未列入失信被执行人名单,未存在其他法律纠纷及诉讼。近两年内有实际经营房屋物业3000平方米及以上经验。

2、本人已明确、清楚上述标的的现状、性质、瑕疵、租期等披露内容的全部情况,如成功竞得上述标的的,需自行办理相关经营手续或相关政府部门备案,办理过程中产生的一切费用均由本人负责承担;如因产权、规划用途等问题造成本人不能办理开业相关证照的,其风险责任和费用由本人自行承担,委托方和拍卖人不承担任何责任。

3、如本人成功竞得上述标的的,本人将按提交的《经营方案》进行经营。严格按照委托方的要求,不从事任何违法经营;不经营损害邮政企业形象的相关行业,不经营有噪音、污染等存在安全隐患的相关行业,不经营传销、分销等易引发群体事件的相关行业,不经营到期后难以清理的相关行业,不将房屋转租或部分转租、转借给他人使用;并在拍卖成交之日起3个工作日内向贵公司补缴齐履约保证金和首月租金(竞租保证金转作履约保证金,3个月租金(租期最后一年月租金)总和作为履约保证金)。

4、此次拍卖标的按场地原实际经营人移交时现状出租。如本人成功竞得上述标的的,在拍卖成交之日起3个工作日内与委托方签订《房屋租赁合同》,物业现场移交具体时间以委托方书面通知为准。

如本人违反以上承诺的条款，本人在拍卖前所缴纳的竞买保证金贵司可不予退还，贵公司或委托方并可按照相关约定对本人进行处罚本人自愿承担因此所引起的一切法律责任
特此承诺。

竞买人：

6.7、租赁合同范本

房屋租赁合同 (出租 , 2023 年版)

合同编号:



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：_____

统一社会信用代码：914404007079875821

住所：广东省珠海市香洲区凤凰北路 1072 号

联系人：_____

电 话：_____

传 真：/

电子信箱：/

QQ：/

邮政编码：519000

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）：_____

统一社会信用代码（限于法人或其他经济组织）：_____

公民身份证号码（限于自然人）：_____

住所：_____

联系人：_____

电 话：_____

传 真：_____

电子信箱：_____

QQ：_____

邮政编码：_____

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，就房屋租赁事宜达成如下协议，以兹共同遵守。

第一条 房屋基本情况

（一）房屋座落于广东省珠海市香洲区拱北侨光路 18号办公楼地下室、一层至六层部分场地，建筑面积为/ m²，使用面积为4346.86 m²。

（二）房屋现有各项附属物品、设备设施详见附件1设备设施交接清单。

第二条 租赁期限

（一）租赁期限为3（年月日），即自2023年11月1日起至2026年10月31日止。

（二）租赁期届满前，如乙方拟继续租赁，须提前两个月向甲方提出书面申请；如甲方继续出租，乙方应按照甲方出租方式参与相应流程，在同等条件下，乙方有优先承租权。

第三条 租赁房屋的交付

(一) 甲方预定于 2023 年 11 月 1 日 (下称“交付日”) 将租赁房屋交付乙方使用。如实际交付租赁房屋日期晚于交付日, 且影响本合同约定的起租日、租金支付日及租期届满日, 相关日期相应顺延。

(二) 租赁房屋现有设施设备一并移交乙方使用, 双方在附件1《设施设备交接清单》上交验签字盖章并移交 房门钥匙 后视为交付完成。

(三) 在办理租赁房屋的交接手续之前, 乙方应付清所有应支付的款项, 否则甲方有权拒绝将租赁房屋及附属设施设备交付给乙方。

(四) 若乙方未能在交付日办理租赁房屋的交接手续, 则租赁房屋仍视为甲方已于交付日交付, 并且乙方应按照本合同的规定支付租金和费用。若乙方在交付日起超过30日仍未办理租赁房屋的交接手续, 则甲方有权书面通知乙方终止本合同, 乙方交纳的保证金将作为违约金归甲方所有。

第四条 租金支付

(一) 租金由乙方向甲方支付, 为: 预付制; 后付制。

(二) 租金及支付时间为:

项目	租赁期限	每(月)支付周期金额(含税)	每(月)支付周期金额(不含税)	单位 (人民币)	税率	支付时间	备注
				元(元/月) 含税			
租金	2023年11月1日至 2024年10月31日				5%	每月10 日前	
租金	2024年11月1日至 2025年10月31日				5%	每月10 日前	
租金	2025年11月1日至 2026年10月31日				5%	每月10 日前	
租金总计 金额	2023年11月1日至 2026年10月31日	含税(小写)		不含税(小写)			
		含税(大写)		不含税(大写)			

合同纳税义务发生时若国家增值税税率发生调整, 不含税价款不变, 增值税和合同含税价款根据国家税率变动相应调整。

(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: 中国工商银行珠海市分行营业部

行 号: /

账 号: 2002020729100250132

纳税人识别号: 914404007079875821

(四) 甲方应当向乙方开具符合乙方要求的 增值税专用发票 增值税普通发票 财务收据 (开票项目: *经营租赁*租金) 。

乙方开票信息为：

开户名称：_____

纳税人识别号：_____

地 址：_____

电 话：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

（五）双方的通信地址、通信方式和联系人、上述账户信息等发生变化的，应提前 10 日书面通知对方。

第五条 租赁期间相关费用及税金

（一）甲方承担：与房屋和土地产权有关的税费。如发生政府有关部门征收本合同中未列出由乙方承担的费用，由双方协商确定承担主体。

（二）乙方承担：与经营或使用有关的税费，并承担租赁房屋以下费用（请填写序号）①至⑪项：
①水②电③气④暖⑤电话⑥宽带⑦有线电视⑧物业费⑨卫生费⑩消防费⑪其他费用 / 等。支付方式为：由乙方自行向相关单位缴纳。

以上费用按照国家或者地方政府规定的标准收取；电费、水费可由甲方设置分表，单独计量。设置电表、水表的费用由 甲方 乙方承担。

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房屋提供公用事业服务的，因此给甲方及第三方造成经济损失的，由乙方予以赔偿。

第六条 履约保证金（保函）

（一）乙方不晚于本合同订立之日起 三 日，采用以下第 1 种方式提供履约保证金，作为乙方履行本合同项下义务的保证。

1. 向甲方一次性缴付人民币 万元履约保证金；

2. 在甲方指定的银行开立履约保证账户，出具额度为 万元见索即付的履约保函。

（二）合同履行期间，乙方依照本合同应当承担违约责任或者赔偿责任的，甲方可以直接扣留部分/全部保证金或者向银行发出书面指令从保证金账户中扣划资金以抵付因乙方违约行为给甲方造成的损失和为此支付的合理费用，保证金不足以弥补损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

（三）发生上述情形后，保证金或者保证金账户金额不足的，乙方应当在接到甲方书面通知之日起7日内补足；违反前述约定的，每逾期1日，乙方按照保证金总额 1 %向甲方支付违约金；逾期超过30日的，甲方有权解除合同，并保留向乙方索赔的权利。

（四）本合同有效期满终止或解除（非因乙方过错）后，在乙方完全履行本合同各项义务的情形下，双方不再签订合同且乙方办妥以租赁房屋为注册地址的工商注销或变更手续的，甲方将剩余保证金退还给乙方（不计利息）或者书面通知银行同意撤销保证金账户。

(五) 双方就续租达成协议的, 则上述保证金可以抵减支付新签订协议项下的履约保证金。

第七条 装修、维修

(一) 装修

1. 如果乙方计划对租赁房屋进行装修, 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、施工单位及人员的情况等), 经甲方书面同意, 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、外装修、设备等的一切费用, 不论其账单上的户名及名义如何, 均由乙方负担。

2. 乙方装修施工须保持房屋建筑主体结构的安全, 否则由乙方负责修复, 造成甲方或第三人损失的, 由乙方负责赔偿。甲方在乙方装修中有权对房屋结构的完好进行质检和验收, 甲方的质检和验收并不免除乙方前述责任。

3. 租赁房屋增设设施设备(含水、电、燃、消防、通信、宽带网、电视、保安、防盗、电梯、空调及排污系统等), 其购置、安装、更新、维护、维修、接驳、更改、迁移或水电增容等应事先报甲方备案, 乙方负责办理相关审批手续和承担全部费用, 甲方予以协助。

4. 工程全部施工完毕后, 乙方应及时报请甲方以及公安消防、环保、卫生等政府相关部门审验, 取得相关合格证书后方可使用。

(二) 维修

1. 甲方负责对租赁房屋主体结构(包括梁、板、柱、墙钢筋混凝土结构)进行安全维护, 费用由甲方承担。

2. 乙方负责对租赁房屋、附属设施及装修改造部分、增设备设施的日常维护维修(包括维修渗漏、更换配件等), 并承担相应费用。

3. 因乙方原因造成租赁房屋(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。

第八条 进入房屋和/或场地

(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) 本合同租赁期满前180日内, 甲方可在提前一日通知乙方的情况下, 陪同新租户参观租赁房屋, 乙方不得反对, 并应向甲方提供协助。

第九条 甲方权利和义务

(一) 甲方拥有租赁房屋的合法所有权或管理使用权, 在约定的期限内按时向乙方交付租赁房屋及附属设施设备。

(二) 享有收取租金、保证金及其他费用的权利, 监督租赁房屋的安全和正常使用。

(三) 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, 按本合同第四条约定向甲方另行交纳广告位租金, 并承担广告违法或者侵权造成的一切经济法律责任。双方也可另行签订合同。

(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房屋的权利。

(五) 提供现有状况下的水、电、燃气、供暖、通讯、道路、排污等设施供乙方装修与经营使用。

(六) 乙方不履行合同义务时, 甲方可采取停止供应水、电、气或锁门等措施督促乙方履行义务。

第十条 乙方权利和义务

(一) 按时足额向甲方缴付租金、保证金及其他各项费用。

(二) 乙方在租赁期间内, 是承租房屋(包括相邻公共区域)的实际使用人和实际管理人, 应当遵守法律法规, 负责租赁房屋的安全、消防事宜, 服从甲方的安全、消防管理, 不得在租赁房屋及附属设施、相邻公共区域存放易燃、易爆、有毒等危险物品以及进行任何违法或者损害公共利益的活动; 如乙方原因导致安全事故(包括但不限于高空抛物, 水电燃气事故, 人员摔倒、高坠等)或造成任何人身伤害、财产损失的, 一切经济和法律费用由乙方承担。

(三) 自付费用对租赁房屋及附属设备设施进行日常维护和维修, 保证建筑物及附属设施设备完好。

(四) 负责办理营业执照等经营所需一切手续并承担相应费用, 在租赁期内, 依法合规经营。

(五) 不得将属于甲方的租赁房屋及附属物品、设备设施转让、转租给第三人或以之作为抵押等担保; 也不得将本合同赋予乙方的权利转让给他人或以之作为质押等担保。

(六) 不得以任何方式改变租赁房屋的外观及整体形象, 经甲方同意的广告展示除外。

(七) 本合同签订后, 乙方新设经营主体使用房屋的, 甲、乙双方与乙方新设经营主体应当签署三方租赁合同, 乙方与其新设经营主体承担连带责任, 否则甲方有权单方终止本合同。

(八) 乙方是否属于中小企业: 是 否。若是, 甲方依据《保障中小企业款项支付条例》以及有关法律法规的规定, 协助配合乙方维护其合法权益。

第十一条 违约责任

(一) 乙方逾期交纳租金和其他应付款项, 每逾期一日, 按逾期金额的万分之五向甲方交纳违约金。

(二) 乙方有以下行为之一的, 视为严重违约, 甲方有权经书面通知后终止合同, 收回该房屋, 并没收履约保证金作为违约金(本条不影响乙方按合同其他条款支付违约金); 如违约金不足弥补甲方损失, 乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止:

1. 未经甲方书面同意, 将房屋转租或部分转租、转借给他人使用的。

2. 未经甲方书面同意对租赁房屋进行装修改造, 或者在经营使用中损坏房屋结构, 或严重损坏房屋及附属设施的。

3. 利用房屋进行违法活动的。

4. 未按约定交纳或补足租金或其它应付款项, 逾期达60日以上的。

5. 不承担本合同约定维修义务, 或损坏承租房屋, 在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

6. 乙方在租赁房屋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甲方利益的。

(三) 合同终止后，乙方逾期未搬迁或未按时完成工商注销或变更手续的，甲方有权按照本合同终止前一个月的日租金标准的三倍每日向乙方收取违约金；逾期15日以上，甲方有权另行没收保证金。

(四) 因乙方违约应支付的违约金不足以弥补甲方损失的，或因乙方原因导致甲方承担损失赔偿责任、被监管处罚，甲方有权从履约保证金或预交租金中直接扣除相应金额或由乙方另行向甲方支付，甲方损失包括但不限于补偿第三方损失以及因处理事故产生的合理费用、律师费、诉讼费、保全费、执行费等。

第十二条 合同解除和终止

(一) 任何一方单方面提前解除合同，应至少提前3个月通知对方，双方按照实际使用月数（不满一月按一月计算）结算租金，提出解除方应按解除前2个月的租金标准向对方支付违约金。

(二) 本合同履行期届满或提前终止的，乙方应在终止当日或按甲方规定的期限交还租赁房屋，清除完毕广告、标识，并承担未清理期间的全部安全责任。乙方未按约定交还租赁房屋时，甲方有权要求乙方立即搬离，乙方拒不搬离的，视为放弃对租赁房屋添置的装饰、家具、物品、广告、标识等的所有权，甲方有权以任何方式处置，并向乙方追偿因清理产生的费用。

(三) 乙方交还租赁房屋时，应确保其处于良好状态（自然损耗除外），如有损坏，乙方负责修复或赔偿。

(四) 租赁期满后或提前解除合同的，对于乙方增设的装饰装修和政府部门批准建设的建筑物、消防设施设备、电梯、空调和排污系统、布设的网线等，处理方式为：

甲方有权根据实际情况确定由乙方恢复原状或者不恢复原状。要求恢复原状的，乙方应承担相应费用，若拆除对房屋有损坏，乙方承担赔偿责任；不要求恢复原状的，无偿归甲方所有，需要办理过户手续的，乙方应配合办理过户手续。

 /

(五) 租赁房屋因城市建设需要被依法列入征收范围的，征收所得土地(建筑)各项补偿金归甲方所有；与乙方装修、经营有关的补偿由乙方申请，归乙方所有。甲方发出书面通知后合同自动终止，乙方在15日内无条件搬迁。

(六) 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。

第十三条 不可抗力

（一）本合同规定的不可抗力，包括租赁房屋所在地发生的地震、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、行业主管部门政策变化以及政府征收、征用。

（二）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）租赁房屋因不可抗力严重损坏导致乙方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。不可抗力事件发生满15日租赁房屋仍无法继续使用，任何一方均有权终止本合同，双方互不承担违约责任。

第十四条 反商业贿赂

双方应当严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》以及国家主管部门关于禁止商业贿赂的有关规定，杜绝商业贿赂和其他不正当竞争行为，任何一方不得为对方相关人员提供合同约定之外的任何利益。在本合同履行过程中，乙方不得签订虚假合同（包括但不限于补充协议和订单）、虚开发票或其他财务凭证、协助虚列成本费用套取资金、进行商业贿赂或类似违法违规不当行为。一经发现此类行为，甲方有权：（1）解除部分或全部合同（包括合同项下订单），并要求乙方赔偿全部损失；（2）将乙方纳入甲方供应商“黑名单”统一管理，视其不当行为对邮政企业权益的损害程度，对乙方实施全面业务禁入措施，在一定年限内或者永久不得参与甲方及其各级机构的招投标等经济业务往来。

第十五条 争议解决

双方因本合同发生纠纷时，应协商解决。协商不成时，任何一方均可依法向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉；在裁决生效前，双方应继续履行本合同项下的义务。

第十六条 附则

（一）本合同自双方法定代表人/负责人或者授权代表签字并加盖公章或者合同专用章（自然人为签名并按指印）之日起生效。

（二）租赁房屋以现状出租，乙方须自行办理环评、消防、街道租赁备案、住所（经营场所）使用证明、工商证照、经营用途的资格许可证、建设施工许可证等相关手续，并提前掌握办理相关手续所需资料。甲方对乙方能否办理上述手续不作任何承诺或保证。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，乙方按时间交纳租金。

（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）本合同一式四份，甲方执二份，乙方执二份，具有同等法律效力。

（五）其他约定：

1. 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。

2. 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。

附件：1. 设施设备交接清单

2. 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）

3. 租赁房屋安全管理责任承诺书

（以下无正文）

甲方已经明确告知乙方租赁房屋的性质、现状和限制经营范围，乙方已了解周边环境、客流变化、设施设备情况，乙方知悉并同意严格按照本合同约定执行

。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人/负责人：

法定代表人/负责人：

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

日期：____年____月____日

日期：____年____月____日

附件1

设施设备交接清单

承租人:					
对应租赁合同:	房屋租赁合同				
租赁房屋地址:	珠海市香洲区拱北侨光路18号办公楼地下室、一至六层部分场地				
租赁房屋面积:	4346.86平方米				
租赁起止日期:	年 月 日起至 年 月 日止				
序号	设施、设备名称	型号规格	单位	数量	备注
1	东芝牌电梯	ELCOSMO-V 型	台	1	
2	高低压转换变电柜		台	1	
3	电度表		个	1	
4	水度表		个	1	
5	消防控制主机		台	1	
6					
7					
8					
9					
10					

出租人（盖章）：

承租人（盖章）：

日期：

注：上表为示例及部分设施设备内容，现场实际还有设施设备的，以现场清点为准，并填入上表。

附件3

租赁房屋安全管理责任承诺书

承租 人：_____

对应租赁合同： 房屋租赁合同

租赁房屋地址： 珠海市香洲区拱北侨光路18号办公楼地下室、一层至六层部分

租赁房屋用途： _____

租赁房屋面积： 4346.86 平方米

租赁起止时间： _____年____月____日起至____年____月____日止

兹因承租人租用出租人_____（出租单位全称）房屋，为进一步加强租赁房屋安全管理，保障租赁双方的人身和财产安全，依据国家相关法律、法规，承租人在租赁、管理房屋过程中将严格履行以下承诺：

一、严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国消防法》《企业事业单位内部治安保卫条例》等法律、法规及相关规定。

二、对租赁房屋进行装修改造前将施工方案报出租人审核，未经出租人同意不得擅自开工。在施工过程中必须遵守国家有关主管部门及出租人制定的安全生产及管理的法律、法规、规范、规章等要求和建筑安装工程安全管理规定，依法组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。在施工过程中发生的一切安全事故及全部责任后果均自行承担。

三、建立健全房屋使用安全管理制度，落实安全管理责任，配备专兼职安全管理人员，并报出租人备案。

四、对租赁区域内的共用消防设施、器材进行维护管理，确保完好有效。

五、保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，划定和设置停车泊位及设施时不占用、堵塞消防车通道。

六、不利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他危害社会秩序和公共安全的违法、犯罪活动，不损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

七、未经出租人书面同意，不改变租赁房屋约定的使用用途，不将房屋转租、转借他人管理或使用。

八、自行购置的电器或其他设备应当合格有效，并与出租人提供的水、电、气接口及荷载相匹配，不使用电炉、热得快等高负荷、高危险的电器设备。

九、租赁房屋作为居住使用的，以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不低于建筑物所在市规定的最低标准，厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不作为住宿使用。

十、经常组织开展全员性安全教育，制定完善各项应急预案，定期开展应急演练。

十一、经常进行安全检查，积极消除安全隐患。

十二、自觉接受出租人监督和指导，对出租人检查提出的安全隐患做到及时整改，在发生人身伤害事故或发生公共安全隐患时及时告之出租人，并向相关主管部门报告。

十三、合法用工，不使用未成年工和有职业禁忌的人员，配备的劳动防护用品及用品用具要合格有效，并组织定期培训，保证工器具的安全使用。

十四、雇用的员工或住宿人员按照有关规定到当地相关部门办理相关证件，登记备案，并协助做好治安管理工作。

十五、经营活动不影响出租人的正常工作，工作人员未经许可不进入出租人工作现场。

十六、对租用、使用、保管的各种设备设施（水、电、气、热）因使用不当、违反有关安全操作规程、规定及本协议所列安全事项而造成的一切事故或对第三方造成损失或出租人受到处罚的，均由承租人承担法律责任、经济责任，并赔偿一切经济损失。

十七、承租人自行承担违反本承诺书造成的法律责任、经济责任，并赔偿一切经济损失。

十八、承租人拒不执行本承诺，或在安全检查中发现存在违反本承诺行为且拒不整改的，出租人因此终止与承租人租赁合同的责任由承租人承担并赔偿一切经济损失。

承租人（承诺人）盖章：

法定代表人或授权代表：

日期：