

广东福中达拍卖有限公司

拍卖文件

项目名称：9宗物业租赁权拍卖

委 托 人：中国邮政集团有限公司深圳市分公司

拍卖会期数：1363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3页
第二部分 拍品简介·····	第4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24页
第五部分 拍卖工作日程安排·····	第27页
第六部分 文件范本·····	第28页
第七部分 房屋租赁合同范本·····	第35页

第一部分 拍卖公告

受委托, 定于 2023年11月17日上午10时在福中达网络拍卖系统 (www.fzdpm.com) 对委托方所有的9宗深圳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2023年11月16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: 广东省深圳市

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

2023年11月08日

本公告刊登于2023年 11月08日 《中国商报网》

第二部分 拍品简介

1、拍卖标的：

序号	地址	出租面积(m ²)	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	是否有优先租赁权人	备注
1	深圳市罗湖区深南东路3040号邮政大厦附楼4楼	613.15	5	2	3%	48563	300000	见情况说明	否	
2	深圳市罗湖区江背路15号庐山大厦B座裙楼西侧1-4层	2411.91	5	3	3%	108270	600000	见情况说明	否	
3	深圳市深南中路2033号统建楼3栋三楼部分	362.55	5	2	3%	33609	200000	见情况说明	否	
4	深圳市福田区梅华路梅林邮政综合楼四楼	827.29	5	3	3%	52120	300000	见情况说明	否	
5	罗湖区红岗路1003号红岗大厦三楼四楼	1000.4	5	2	3%	57021	300000	见情况说明	是	
6	大族河山花园6座二楼PT05邮政物业	114.8	5	1	3%	3330	50000	见情况说明	是	

7	南国丽城3 栋203-A1 房	153.7 7	5	1	3%	6920	50000	见情 况 说明	是	
8	南国丽城3 栋203-A2 房	140	5	1	3%	6300	50000	见情 况 说明	是	
9	罗湖区地 铁转换层 物业	约40	5	1	3%	23400	150000	见情 况 说明	否	

深圳市玖处物业租赁权拍卖情况说明

一、拍卖标的：

1. 委托方对标的重要信息及风险披露如下：

(1) 标的场地交付时间以委托人书面通知为准，场地按现状交付。房屋租赁期间，发生劳资纠纷、经济纠纷或火灾、人身等安全事故，一切法律责任由买受人承担，与委托人无关。

(2) 部分标的登记用途性质为邮政设施用地或邮政所/邮政支局，部分标的没有房产证，竞买人应实地查看房屋的现状及了解相关费用，并对拍卖标的的实物现状、权利状况、属性、资质、行政审批手续等自行调查了解，竞买人成功办理竞租报名手续，即视为其对标的的现状无异议，并对存在或可能存在的瑕疵表示认可，不得以任何相关资料载明内容有出入而抗辩我司和拍卖人，且承诺因存在或可能存在的瑕疵造成的风险由竞买人自行承担。

(3) 我司不承诺担保配合买受人办理相关租赁登记备案，并对相关办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任。

(4) 以上物业出租面积仅供参考，房产按现状出租，实际出租面积以现场展示以及委托方核定面积为准。现场实际出租面积与拍卖会所列面积如有差异的，均以标的现场实际面积为准，拍卖成交租金价款及拍卖佣金均不作任何调整。

(5) 买受人须自行办理标的水、电、燃气（如有）的开通等涉及场地进场使用的手续，委托人仅负责提供已有的相关材料及必要的协助。

(6) 4号标的内部有我司空调设备等固定资产，设备维护保养由未来承租方负责并承担费用；9号标的为我司权属物业与其他业主权属物业为物理联结的整体，竞买人如需分割需要征得其他业主同意，并自行承担相应费用，竞买人须充分了解标的状况，因存在或可能存在的状况造成的风险由竞买人自行承担。

(7) 部分标的有原租户，原租户拥有同等条件（价格）下的优先承租权。

2. 本标的设有保留价，竞买人的应价未达到保留价不能成交。

二、竞买人资格条件：

以上房产租赁权拍卖，不接受联合体报名。竞租方主体须符合以下条件：

（一）若竞买人为企业：

1. 须提供单位营业执照扫描件（加盖公章），且同时提供“全国企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）”查询结果（显示注册资本等信息）的截屏打印件（加盖公章），查验无异常；

2. 应携带营业执照(副本)原件（验原件），提交营业执照复印件、企业法定代表人身份证原件（验原件），提交法人身份证复印件（非企业法定代表人携带法人授权书原件和本人身份证原件及提交复印件）；

3. 提供企业简介、经营情况、经营场所照片或营业执照注册地址照片等资料，及自用的租赁合同复印件（如有）、提交与报名主体主营相关的运营方案，提供法人或授权代表的联系电话和联系地址。

4. 报名时需提交2021年至2022年年度财务审计报告，财务状况良好。

5. 以上材料均须加盖意向承租人公章且须于竞租保证金提交前3个工作日提交给与拍卖行。

（二）若竞买人为事业单位或政府以及其派驻机构：

1. 须提供事业单位法人证书，且同时提供“事业单位在线（<http://www.gjsy.gov.cn/>）”查询结果（显示开办资金、证书有效日期等信息）的截屏打印件（加盖公章）；

2. 法人证明书或法定代表人授权委托书扫描件（加盖公章）；

3. 提供法人或授权代表的联系电话和联系地址（加盖公章）。

4. 以上材料均须加盖意向承租人公章且须于竞租保证金提交前3个工作日提交给与拍卖行。

（三）若竞买人为个人的：

1. 属于自然人性质的竞买人，为深圳市常住人口、持有深圳市居住证或为深圳市户籍，提供个人联系地址和联系方式，须验身份证原件，并提交身份证复印件加盖本人手印。

2. 提供个人征信报告，查验无异常。

3. 需提交与报名主体主营相关的运营方案。

4. 以上材料均须加盖意向承租人公章且须于竞租保证金提交前3个工作日提交给与拍卖行。

（四）所有竞买人报名时应提交承诺书,承诺：

①本公司（个人）保证报名材料及其后提供的一切材料都是真实的②按法律法规要求办妥证照方才营业；③按时交租；④守法经营；⑤不得转租；⑥不得改变标的用途。⑦若本公司（个人）违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司自愿接受中国邮政集团有限公司深圳市分公司依据有关规定对我公司（个人）进行严肃处理。

三、招商负面清单、拍卖标的装修及楼体改造的要求.

1. 招商负面清单:①网贷、直销等高风险行业;②人流量大、有噪音等影响办公居住环境和秩序的行业,包括但不限于传销等机构;③医疗、保健品行业;④污染类行业;⑤影响商业环境的相关行业或用途;⑥养老服务、明火餐饮、幼儿园、托儿所、酒吧、网吧、棋牌、易燃易爆有毒危险品等相关行业;⑦违反法律、法规、政策和企业内部规定的行业或用途。

2. 承租人对拍卖标的进行装修及升级改造的,须在改造装修前,将改造设计方案报经我司同意后方可向政府相关部门办理报批手续,并按方案实施,经批准的设计方案如有变动,需重新征得我司同意。未经我司同意,禁止改动外墙、建筑结构、设备设施的主干网络等,禁止破坏和改动标的各种现有的各种公共配套设施(包括消防设施、吸排水、排污设施、供电设备等)。承租期间,承租方有对现有房屋本体、附属设备维修维护保养责任,

若改变房屋用途的使用，须按当地政府部门要求办理相关手续，所有档案资料需交我司备存。

3. 承租人须守法经营。申办证照须依照国家法律法规的规定向政府有关部门报批，报批手续由承租人自行办理并承担费用。我司对承租人（买受人）办理相关报批手续的障碍和结果不承担任何责任。

4. 承租人装修后须取得政府相关部门（包括但不限于消防等）发的验收证明文件后方可投入使用，验收证明文件须提交给委托人备案。

5. 承租人应配合委托方今后的相关升级改造。

四、拍卖标的租期、租金、租赁合同履约保证金。

1. 租赁期限为自移交之日起的租期，具体租期见委托函所载。

2. 租金递增率及支付方式：月租金递增率见委托函中所载，以此类推，租金按月支付。

3. 租赁合同履约保证金：租赁合同期末月租金的三倍；

租赁合同履约保证金由拍卖人在承租人与我司签订《深圳市房屋租赁合同书》后三个工作日内代承租人从承租人缴纳的竞租保证金中转付给我司；承租人应按照《深圳市房屋租赁合同书》约定缴纳租金给我司，该租赁合同履约保证金于合同期满时在承租人没有违反《深圳市房屋租赁合同书》的情况下不计利息退还给承租人。

4. 拍卖标的水电、管理费：

标的1：物业管理费10元/m²·月，空调费收费分三部分，1）基本制冷费10元/平方米·月（每年4-11月工作日工作时段）；2）中央空调维护费2.4元/平方米·月（全年）；3）中央空调延时费（4-11月工作日工作时段之外供冷的费用），费用会根据延时时长和整栋楼出租面积的变化而进行分摊，具体以属地管理处为准。

标的4：物业管理费1元/m²·月（按住宅使用）

未提及的标的水电、管理费等相关费用均按属地管理处及政府主管部门标准收取，由竞买人自行了解。

五、特别事项说明

1. 如拍卖方式为现场竞拍，买受人必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》与我司签订《房屋租赁合同》，并按拍卖成交后签订的《房屋租赁合同》末月租金的三倍向委托人支付租赁履约保证金，物业按先交租金后使用的原则执行。拍卖人按比例扣除拍卖佣金及租赁履约保证金后将竞买保证金的余款按原付款账户原路退回给买受人。拍卖人只向买受人提供拍卖佣金发票，其他租金发票、履约保证金收据由我司负责向买受人开具。《房屋租赁合同》另有约定的从其约定。

3. 拍卖成交后标的物业如遇特殊情况，委托人于60天内不能将标的物业移交给买受人租用的，则委托人有权收回标的，委托人买受人双方不再签订或履行《房屋租赁合同》，拍卖成交结果取消，拍卖当事三方权利义务关系全部终止，买受人的保证金及拍卖佣金将无息予以退还，买受人、委托人、拍卖人三方互不追究责任；如买受人要求委托人继续履行租赁关系，则由委托人在处理并消除特殊情况，视情形判断可以继续出租物业后，可再另行通知买受人签订《房屋租赁合同》，履行租赁关系。委托人将按《房屋租赁合同》、《房屋租赁补充协议》的约定日将标的物业现场移交买受人。

4. 买受人（承租人）须严格按照法律法规允许的用途使用该房产，如承租人变更房产用途或房屋主体结构，导致无法办理租赁及经营的审批手续，其责任及后果由买受人（承租人）自行承担，与拍卖人、委托人无关。

5. 承租人应积极与我公司广泛开展业务合作，在我司指定的银行开设专门账户，开展包括但不限于如下业务合作：通过该银行账户代发本企业员工的工资，拓展集邮产品、企业年册、寄递、双方在本次租拍标的场地内配合开展邮政类业务等业务的合作，具体合作方式另行协商。

6. 合同期满,在同等条件下,原承租方拥有优先承租权。我司按相关规定执行收回或者再租赁流程,如原承租方不再继续租赁我司场地或者我司对场地有其他规划,原承租方须配合新承租人或者我司办理场地交接手续,有序做好撤场工作。

7. 其它事项以《深圳市房屋租赁合同书》为准,该合同仅为我司提供的竞买人参加竞买时认可的样本;本说明所设定的条件均属《深圳市房屋租赁合同书》的权利义务内容,最终以《深圳市房屋租赁合同书》约定为准。

六、竞买人须同意以上条款,方可参与租赁权拍卖。

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2023年11月17日上午10时，在我司网站www.fzdpm.com进行网上拍卖会，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深圳市分公司，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、本次拍卖会采用网上拍卖（增价拍卖）方式，价高者得。

拍卖时间：2023年11月17日上午10时开始。

四、拍卖标的说明及瑕疵声明：

1、本次拍卖标的：详见拍卖清单

(1) 标的场地交付时间以委托人书面通知为准，场地按现状交付。房屋租赁期间，发生劳资纠纷、经济纠纷或火灾、人身等安全事故，一切法律责任由买受人承担，与委托人无关。

(2) 部分标的登记用途性质为邮政设施用地或邮政所/邮政支局，部分标的没有房产证，竞买人应实地查看房屋的现状及了解相关费用，并对拍卖标的的实物现状、权利状况、属性、资质、行政审批手续等自行调查了解，竞买人成功办理竞租报名手续，即视为其对标的现状无异议，并对存在或可能存在的瑕疵表示认可，不得以任何相关资料载明内容有出入而抗辩我司和拍卖人，且承诺因存在或可能存在的瑕疵造成的风险由竞买人自行承担。

(3) 我司不承诺担保配合买受人办理相关租赁登记备案，并对相关办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任。

(4) 以上物业出租面积仅供参考，房产按现状出租，实际出租面积以现场展示以及委托方核定面积为准。现场实际出租面积与拍卖会所列面积如有差异的，均以标的现场实际面积为准，拍卖成交租金价款及拍卖佣金均不作任何调整。

(5) 买受人须自行办理标的水、电、燃气（如有）的开通等涉及场地进场使用的手续，委托人仅负责提供已有的相关材料及必要的协助。

(6) 4号标的内部有我司空调设备等固定资产，设备维护保养由未来承租方负责并承担费用；9号标的为我司权属物业与其他业主权属物业为物理联结的整体，竞买人如需分割需要征得其他业主同意，并自行承担相应费用，竞买人须充分了解标的状况，因存在或可能存在的状况造成的风险由竞买人自行承担。

(7) 部分标的有原租户，原租户拥有同等条件（价格）下的优先承租权。

2. 本标的设有保留价，竞买人的应价未达到保留价不能成交。

二、竞买人资格条件：

以上房产租赁权拍卖，不接受联合体报名。竞租方主体须符合以下条件：

(一) 若竞买人为企业：

1. 须提供单位营业执照扫描件（加盖公章），且同时提供“全国企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）”查询结果（显示注册资本等信息）的截屏打印件（加盖公章），查验无异常；

2. 应携带营业执照(副本)原件（验原件），提交营业执照复印件、企业法定代表人身份证原件（验原件），提交法人身份证复印件（非企业法定代表人携带法人授权书原件和本人身份证原件及提交复印件）；

3. 提供企业简介、经营情况、经营场所照片或营业执照注册地址照片等资料,及自用的租赁合同复印件（如有）、提交与报名主体主营相关的运营方案，提供法人或授权代表的联系电话和联系地址。

4. 报名时需提交2021年至2022年年度财务审计报告,2022年财务审计报告，如2022年度尚未完成审计，仅提供2021年度审计报告。

5. 以上材料均须加盖意向承租人公章且须于竞租保证金提交前3个工作日提交给与拍卖行。

（二）若竞买人为事业单位或政府以及其派驻机构：

1. 须提供事业单位法人证书，且同时提供“事业单位在线（<http://www.gjsy.gov.cn/>）”查询结果（显示开办资金、证书有效日期等信息）的截屏打印件（加盖公章）；

2. 法人证明书或法定代表人授权委托书扫描件（加盖公章）；

3. 提供法人或授权代表的联系电话和联系地址（加盖公章）。

4. 以上材料均须加盖意向承租人公章且须于竞租保证金提交前3个工作日提交给与拍卖行。

（三）若竞买人为个人的：

1. 属于自然人性质的竞买人，为深圳市常住人口、持有深圳市居住证或为深圳市户籍，须验身份证原件，并提交身份证复印件加盖本人手印。

2. 提供个人征信报告（查验无异常）。
2. 需提交与报名主体主营相关的运营方案。
3. 以上材料均须加盖意向承租人公章且须于竞租保证金提交前3个工作日提交给与拍卖行。

（四）所有竞买人报名时应提交承诺书,承诺:

①本公司（个人）保证报名材料及其后提供的一切材料都是真实的②按法律法规要求办妥证照方才营业；③按时交租；④守法经营；⑤不得转租；⑥不得改变标的用途。⑦若本公司（个人）违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司自愿接受中国邮政集团有限公司深圳市分公司依据有关规定对我公司（个人）进行严肃处理。

三、招商负面清单、拍卖标的装修及楼体改造的要求.

1. 招商负面清单:①网贷、直销等高风险行业;②人流量大、有噪音等影响办公居住环境和秩序的行业,包括但不限于传销等机构;③医疗、保健品行业;④污染类行业;⑤影响商业环境的相关行业或用途;⑥养老服务、明火餐饮、幼儿园、托儿所、酒吧、网吧、棋牌、易燃易爆有毒危险品等相关行业;⑦违反法律、法规、政策和企业内部规定的行业或用途。

2. 承租人对拍卖标的进行装修及升级改造的,须在改造装修前,将改造设计方案报经我司同意后方可向政府相关部门办理报批手续,并按方案实施,经批准的设计方案如有变动,需重新征得我司同意。未经我司同意,禁止改动外墙、建筑结构、设备设施的主干网络等,禁止破坏和改动标的各种现有的各种公共配套设施(包括消防设施、吸排水、排污设施、供电设备等)。承租期间,承租方有对现有房屋本体、附属设备维修维护保养责任,若改变房屋用途的使用,须按当地政府部门要求办理相关手续,所有档案资料需交我司备存。

3. 承租人须守法经营。申办证照须依照国家法律法规的规定向政府有关部门报批，报批手续由承租人自行办理并承担费用。我司对承租人（买受人）办理相关报批手续的障碍和结果不承担任何责任。

4. 承租人装修后须取得政府相关部门（包括但不限于消防等）发的验收证明文件后方可投入使用，验收证明文件须提交给委托人备案。

5. 承租人应配合委托方今后的相关升级改造。

四、拍卖标的租期、租金、租赁合同履约保证金。

1. 租赁期限为自移交之日起的租期，具体租期见委托函所载。

2. 租金递增率及支付方式：月租金递增率见委托函中所载，以此类推，租金按月支付。

3. 租赁合同履约保证金：租赁合同期末月租金的三倍；

六、特别事项说明

1. 如拍卖方式为现场竞拍，买受人必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》与我司签订《房屋租赁合同》，并按拍卖成交后签订的《房屋租赁合同》末月租金的三倍向委托人支付租赁履约保证金，物业按先交租金后使用的原则执行。拍卖人按比例扣除拍卖佣金及租赁履约保证金后将竞买保证金的余款按原付款账户原路退回给买受人。拍卖人只向买受人提供拍卖佣金发票，其他租金发票、履约保证金收据由我司负责向买受人开具。《房屋租赁合同》另有约定的从其约定。

3. 拍卖成交后标的物业如遇特殊情况，委托人于60天内不能将标的物业移交给买受人租用的，则委托人有权收回标的，委托人买受人双方不再签订或履行《房屋租赁合同》，拍卖成交结果取消，拍卖当事三方权利义务关系全部终止，买受人的保证金及拍卖佣金将无息予以退还，买受人、委托人、拍卖人三

方互不追究责任；如买受人要求委托人继续履行租赁关系，则由委托人在处理并消除特殊情况，视情形判断可以继续出租物业后，可再另行通知买受人签订《房屋租赁合同》，履行租赁关系。委托人将按《房屋租赁合同》、《房屋租赁补充协议》的约定日将标的物业现场移交买受人。

4. 买受人（承租人）须严格按照法律法规允许的用途使用该房产，如承租人变更房产用途或房屋主体结构，导致无法办理租赁及经营的审批手续，其责任及后果由买受人（承租人）自行承担，与拍卖人、委托人无关。

5. 承租人应积极与我公司广泛开展业务合作，在我公司指定的银行开设专门账户，开展包括但不限于如下业务合作：通过该银行账户代发本企业员工的工资，拓展集邮产品、企业年册、寄递等业务的合作。

6. 合同期满，在同等条件下，原承租方拥有优先承租权。我司按相关规定执行收回或者再租赁流程，如原承租方不再继续租赁我司场地或者我司对场地有其他规划，原承租方须配合新承租人或者我司办理场地交接手续，有序做好撤场工作。

7. 其它事项以《深圳市房屋租赁合同书》为准，该合同仅为我司提供的竞买人参加竞买时认可的样本；本说明所设定的条件均属《深圳市房屋租赁合同书》的权利义务内容，最终以《深圳市房屋租赁合同书》约定为准。

五、特别事项说明

1. 如拍卖方式为现场竞拍，买受人必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》与我司签订《房屋租赁合同》，并按拍卖成交后签订的《房屋租赁合同》末月租金的三倍向委托人支付租赁履约保证金，物业按先交租金后使用的原则执行。拍卖人按比例扣除拍卖佣金及租赁履约保证金，水电、管理费保证金后将竞买保证金的余款按原付款账户原路

退回给买受人。拍卖人只向买受人提供拍卖佣金发票，其他租金发票、履约保证金收据由我司负责向买受人开具。《房屋租赁合同》另有约定的从其约定。

3. 拍卖成交后标的物业如遇特殊情况，委托人于60天内不能将标的物业移交给买受人租用的，则委托人有权收回标的，委托人买受人双方不再签订或履行《房屋租赁合同》，拍卖成交结果取消，拍卖当事三方权利义务关系全部终止，买受人的保证金及拍卖佣金将无息予以退还，买受人、委托人、拍卖人三方互不追究责任；如买受人要求委托人继续履行租赁关系，则由委托人在处理并消除特殊情况，视情形判断可以继续出租物业后，可再另行通知买受人签订《房屋租赁合同》，履行租赁关系。委托人将按《房屋租赁合同》、《房屋租赁补充协议》的约定日将标的物业现场移交买受人。

4. 买受人（承租人）须严格按照法律法规允许的用途使用该房产，如承租人变更房产用途或房屋主体结构，导致无法办理租赁及经营的审批手续，其责任及后果由买受人（承租人）自行承担，与拍卖人、委托人无关。

5. 承租人应积极与我公司广泛开展业务合作，在我公司指定的银行开设专门账户，开展包括但不限于如下业务合作：通过该银行账户代发本企业员工的工资，拓展集邮产品、企业年册、寄递等业务的合作。

6. 合同期满，在同等条件下，原承租方拥有优先承租权。我司按相关规定执行收回或者再租赁流程，如原承租方不再继续租赁我司场地或者我司对场地有其他规划，原承租方须配合新承租人或者我司办理场地交接手续，有序做好撤场工作。

7. 其它事项以《深圳市房屋租赁合同书》为准，该合同仅为我司提供的竞买人参加竞买时认可的样本；本说明所设定的条件均属《深圳市房屋租赁合同书》的权利义务内容，最终以《深圳市房屋租赁合同书》约定为准。

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：需符合上述要求资格。

4、竞买手续办理：

符合条件的竞买人，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。

意向竞买人请于截止前携带如下资料或快递或电邮到本公司办理竞买登记手续：

以上房产租赁权拍卖，不接受联合体报名。竞租方主体须符合以下条件：

1. 竞买人及其法定代表人未列入中国执行信息公开网公示名单内（在 www.creditchina.gov.cn，查询结果显示“没查到您要的信息”，视为没有不良信用记录，查询结果须打印加盖公章）。属于公司性质的意向承租人应携带营业执照(副本)原件及复印件、企业法定代表人身份证原件及复印件（非企业法定代表人携带法人授权书原件和本人身份证原件及复印件），并提供企业简介、经营情况、经营场所照片或营业执照注册地址照片等资料，及自用的租赁合同复印件等相关证明资料，报名时需提交2020年至2021年年度财务审计报告。属于个人性质的竞买人，须提交身份证复印件加盖本人手印等材料（以上材料均须加盖意向承租人公章且须于竞租保证金提交前5个工作日提交给拍卖公司）。

。

2. 竞租方需提交与报名主体主营相关的运营方案，运营方案须于竞租保证金提交前5个工作日提交给拍卖公司。

3. 竞买人报名时应提交承诺书，承诺：①本公司（个人）保证报名材料及其后提供的一切材料都是真实的②按法律法规要求办妥证照方才营业；③按时交租；④守法经营；⑤不得整体转租（自用办公不得分租）；⑥不得改变标的用途。⑦若本公司（个人）违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本公司自愿接受中国邮政集团有限公司深圳市分公司依据有关规定对我公司（个人）进行严肃处理。

七、拍卖方式：

本次拍卖会于2023年11月17日上午10时开始在福中达网络拍卖系统（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、加价幅度等以我司拍卖平台的显示为准。

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》与业主签订《房屋租赁合同》，并按拍卖成交后签订的《房屋租赁合同》末月租金的三倍向委托人支付租赁履约保证金。物业按先交租金后使用的原则执行。拍卖人按比例扣除拍卖佣金及租赁履约保证金、水电保证金后将竞买保证金的余款按原付款账户原路退回给买受人。

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：

1、请竞买人务必妥善保管在我司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、附注：

1、买受人支付佣金标准咨询拍卖人。

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（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，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。

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11月08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 2023 年11月16日17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）（需提前预约）或可自行前往标的物查看。 地点：深圳市
4	拍卖保证金到账截止时间及方式	2023 年11月16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：2023年11月16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，并在截止时间前以竞买人名义申请参拍。
6	拍卖会举行时间及地点	时间：2023 年11月17日上午10时开始网络拍卖平台：我司拍卖平台（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1363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1363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1363期竞买申请登记表

报名标的名称（填写竞买标的）				
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（适用于自然人）

第1363期竞买申请登记表

报名标的名称(填写竞买标的)				
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）：				

6.5 承诺书范本

承诺书

本（公司）人自愿报名参加定于2023年11月17日10时起在广东福中达拍卖行有限公司网络拍卖平台（www.fzdpm.com）对“中国邮政集团有限公司深圳市分公司所有的9宗物业租赁权”的公开拍卖，参与标的名称为“_____”的拍卖，按竞拍须知所述提交相关资料，并承诺如下：

1. 本人保证报名材料及其后提供的一切材料都是真实的；
2. 本人承诺按法律法规要求办妥证照方才营业；
3. 本人承诺按时交租；
4. 本人承诺守法经营；
5. 本人承诺不对租得物业进行整体转租；
6. 本人承诺不改变标的的用途；

综上所述，若本人违反上述保证，或本声明陈述与事实不符，经查实，本人自愿接受中国邮政集团有限公司深圳分公司依据有关规定对本人进行严肃处理，特此承诺。

承诺人：

2023年 月 日

6.6 声明函

我司对标的重要信息及风险披露如下：

(1) 标的场地交付时间以委托人书面通知为准，场地按现状交付。房屋租赁期间，发生劳资纠纷、经济纠纷或火灾、人身等安全事故，一切法律责任由买受人承担，与委托人无关。

(2) 部分标的登记用途性质为邮政设施用地或邮政所/邮政支局，部分标的没有房产证，竞买人应实地查看房屋的现状及了解相关费用，并对拍卖标的的实物现状、权利状况、属性、资质、行政审批手续等自行调查了解，竞买人成功办理竞租报名手续，即视为其对标的现状无异议，并对存在或可能存在的瑕疵表示认可，不得以任何相关资料载明内容有出入而抗辩我司和拍卖人，且承诺因存在或可能存在的瑕疵造成的风险由竞买人自行承担。

(3) 我司不承诺担保配合买受人办理相关租赁登记备案，并对相关办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任。

(4) 以上物业出租面积仅供参考，房产按现状出租，实际出租面积以现场展示以及委托方核定面积为准。现场实际出租面积与拍卖会所列面积如有差异的，均以标的现场实际面积为准，拍卖成交租金价款及拍卖佣金均不作任何调整。

(5) 买受人须自行办理标的水、电、燃气（如有）的开通等涉及场地进场使用的手续，委托人仅负责提供已有的相关材料及必要的协助。

(6) 4号标的内部有我司空调设备等固定资产，设备维护保养由未来承租方负责并承担费用；9号标的为我司权属物业与其他业主权属物业为物理联结的整体，竞买人如需分割需要征得其他业主同意，并自行承担相应费用，竞买人须充分了解标的状况，因存在或可能存在的状况造成的风险由竞买人自行承担。

(7) 部分标的有原租户，原租户拥有同等条件（价格）下的优先承租权。

2. 本标的设有保留价，竞买人的应价未达到保留价不能成交。

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（签字）：

第七部分 房屋租赁合同范本

深圳市房屋租赁合同 （非住宅）

深圳市住房和建设局制
二〇一九年十一月

说 明

1. 本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：

（1）出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；

共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；

房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料

。

（2）承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。

3. 本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。

6. 本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。

7. 本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。

8. 产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。

特别提示：出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。

房屋租赁合同

出租人（甲方）：_____

证件类型：☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他_____

证件号码：_____

房屋信息编码卡号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

☐委托代理人/☐法定代表人：_____

证件类型：☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

承租人（乙方）：_____

证件类型：☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

☐委托代理人/☐法定代表人：_____

证件类型：☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳市人民政府印发〈关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）〉的通知》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市_____区_____
_____大厦（工业区）_____栋_____层_____号，租赁形式：
☐整租/☐部分出租，房屋建筑面积：_____平方米（其中套内建筑面积：
_____平方米，公摊面积：_____平方米）（详见附件二房屋平
面图），房屋租赁用途：_____，房屋编码：_____。
_____。

1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为_____，甲方持有：
（☐房屋所有权证或不动产权证书/☐房屋买卖合同/☐房屋租赁合同/☐其他
房屋来源证明文件），房屋所有权证或不动产权证书编号：_____
_____，房屋（☐是/☐否）设定了抵押。

1.3 房屋装修情况：_____（装修具体情况可由甲、
乙双方在本合同附件二中补充列明）。

1.4 房屋内附属设施情况：

☐房屋内无任何设施设备，是空房。

☐房屋内安装有设施设备，详见附件三《房屋交付确认书》。

第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____
_____日止，共计_____年_____个月（不得超过法律、法规规定的最长期限，单个产
业用租赁合同期限原则上不得少于1年）。

2.2 免租期：

☐乙方享有_____月/_____日的免租期（含在租期内），具体时间为_____年_____
_____月_____日至_____年_____月_____日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承
担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满，不论乙方是否
使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。

☐乙方不享有免租期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他
各项费用。

第三条 租金

3.1 租赁房屋按☐套内建筑面积/☐建筑面积计算租金，月租金总额为人民
币_____元（大写：_____元整）。

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月_____日前向甲方支付租
金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.3 租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以☐现金支付/☐银行转账/☐其他_____方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下帐户：

户 名：_____

开户行：_____

账 号：_____

3.4 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.5 双方约定，租赁期限内租金自第____年起每____年在上一年度租金标准基础上☐调增/☐调减____%，具体如下：

(1) 自____年____月____日至____年____月____日，租金标准为人民币____元/月（大写：_____元整）。

(2) 自____年____月____日至____年____月____日，租金标准为人民币____元/月（大写：_____元整）。

(3) 自____年____月____日至____年____月____日，租金标准为人民币____元/月（大写：_____元整）。

(4) _____。

第四条 租赁押金

4.1 本合同签署后5日内，乙方应当向甲方支付相当于____月（不超过两个月）租金的押金共计人民币____元（大写：_____元整）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后5日内，同时满足以下条件时（是否满足条件由甲方认定），甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

(1) 乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

(2) 乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；

(3) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

第五条 其他费用

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的☐水费/☐电费/☐燃气费/☐物业管理费/☐电视费/☐电话费/☐网络费用/☐_____等其他费用，由乙方承担。计费标准如下(如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整)：

水费：_____元/吨；电费：_____元/度；

燃气费：_____元/立方米；物业管理费：_____元/平方米/月；

其他：_____。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

第六条 房屋的交付与验收

6.1 甲方应于____年____月____日前将租赁房屋交付给乙方，并保证房屋及其附属设施安全、合格(含空气质量)。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施，双方应当共同签署《房屋交付确认书》(见附件三)完成交付。

6.3 双方特别确认：未签署《房屋交付确认书》但乙方已进场装修的，视为租赁房屋交付已完成。

第七条 装饰装修

7.1 ☐在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修；按规定需报有关部门审批的，还应由☐甲方/☐甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。租赁期限届满或合同解除后，装饰装修物☐由乙方拆除并恢复原状/☐折价归甲方所有/☐无偿归甲方所有/☐其他_____。

☐甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

7.2 装修押金：符合本合同 7.1 条下的装修，乙方需在施工开始之日前_____个工作日内向甲方或甲方指定单位交纳装修押金人民币_____元(大写：_____元整)。装修完成且经消防部门验收合格后，由甲方或甲方指定单位向乙方无息返还装修押金。

第八条 房屋使用及维护

8.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方事先书面同意，不得擅自改变租赁用途。

8.2 租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的 5 日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，合理费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或

延长租赁期限，减少金额和延长期限由双方协商确定。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备）出现损坏或故障，由乙方负责维修，甲方不承担维修义务。

在租赁期内，因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的、使房屋处于危险状态或给房屋造成重大不良影响的，责任方应当承担赔偿责任。

8.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，由此给乙方造成的损失，甲方应当给予补偿。

第九条 转租、续租及优先权

9.1 转租

☐乙方不得转租。

☐租赁房屋系产业用房，且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转租的，甲方同意乙方按规定或约定转租，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。乙方转租前应取得甲方的书面的同意，转租合同签订后5日内，将转租合同交予甲方备案。

☐租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。乙方转租前应取得甲方的书面的同意，转租合同签订后5日内，将转租合同交予甲方备案。

9.2 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前____日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下，乙方享有优先续租权。

9.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或其他房屋连为整体的整体房屋，乙方不享有优先购买权。

第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起____日内，乙方应当及时清空搬离

租赁房屋，并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋，且无法联系上乙方的，双方约定按如下方式处理：

☐甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☐乙方提供紧急联系人_____，乙方紧急联系人自收到通知之日起____日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☐甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

☐甲方采取☐拍卖/☐变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款，乙方承担相关费用。

☐其他_____。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》（见附件四）中签字或盖章。

第十一条 合同的解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

（1）不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；

（2）租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；

（3）擅自拆改变动房屋主体结构；

（4）擅自改变租赁房屋用途；

（5）擅自将租赁房屋转租给第三人；

（6）不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成甲方或第三人人身损害、财产损失的、使房屋处于危险状态或给房屋造成重大不良影响的；

（6）利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

（1）未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；

（2）甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方

安全或健康；

（3）不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使

用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

(1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），甲方应当给予合理的补偿]；

(2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；

(3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分。

11.5 存在上述情形的，甲方或乙方按照本合同第 14 条约定向对方送达《解除合同通知书》（见附件五）时，本合同解除。

第十二条 违约责任

12.1 甲方违约责任

(1) 甲方存在本合同第 11.3 条约定情形，乙方解除合同的，甲方应在合同解除后 5 日内退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第 11.3 条第 2 项、第 3 项约定情形，乙方未解除合同的，违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金（违约金最高不超过月租金金额的两倍）。

(3) 租赁期间，甲方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

12.2 乙方违约责任

(1) 乙方存在本合同第 11.2 条约定情形，甲方解除合同的，乙方应按照国家月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(3) 租赁期间，乙方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的,乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的,每逾期一日,乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(5) 乙方未经甲方同意,擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施的设备的,应当将租赁房屋恢复原状,并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的、使房屋处于危险状态或给房屋造成重大不良影响的,由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

第十三条 特别条款

甲乙双方应签订附件七《深圳市房屋租赁安全管理责任书》(以下简称“《责任书》”),全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的,由责任方承担一切法律责任和经济损失。

第十四条 通知和送达

14.1 甲乙双方约定以☐邮寄☐电子邮件☐微信☐短信方式发送通知,双方确认其有效送达地址如下:

甲方送达地址: ☐同首部通讯地址

☐其他地址_____

☐电子信箱☐微信号☐手机号_____

乙方送达地址: ☐同首部通讯地址

☐其他地址_____

☐电子信箱☐微信号☐手机号_____

上述地址如有变更,应当至少在变更前 日书面通知对方,否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的,以收件人签收日为送达日,如按上述地址邮寄文件被退回的,退回之日视为送达日;以电子邮件、微信或短信方式发出的,发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的,在乙方退租前,甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解,或者:

☐向深圳国际仲裁院申请仲裁。

☐向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第十六条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十七条 合同签署、登记备案

17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式____份，甲方执____份，乙方执____份，房屋租赁管理部门执____份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后 10 日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理房屋租赁登记备案手续（详见《房屋租赁登记备案须知》）。

甲方(签章):

乙方(签章):

委托代理人(签章):

委托代理人(签章):

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件一：《补充条款》

附件二：《房屋平面图》、《房屋装修一览表》或图片

附件三：《房屋交付确认书》

房屋交付确认书

设备、物品名称	品牌/质地	数量	型号	物品状况
钥匙	大门____把, 房屋____把, 其他____把, 备注:			
智能锁	大门____个, 房屋____个, 其他____个, 备注:			
水卡	☐ 未交付 ☐ 已交付 张			
电卡	☐ 未交付 ☐ 已交付 张			
燃气卡	☐ 未交付 ☐ 已交付 张			
电视机				
空调				
冰箱				
办公桌				
办公椅				
电脑桌				
沙发				
茶几				
各项费用	价格	起计时间	起计底数	交纳人
水费				☐ 甲方 ☐ 乙方
电费				☐ 甲方 ☐ 乙方
燃气费				☐ 甲方 ☐ 乙方
电视收视费				☐ 甲方 ☐ 乙方
网络费				☐ 甲方 ☐ 乙方
电话费				☐ 甲方 ☐ 乙方
物业管理费				☐ 甲方 ☐ 乙方
停车费				☐ 甲方 ☐ 乙方
清洁费				☐ 甲方 ☐ 乙方

双方当事人对租赁房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验, 双方对上述所列的房屋内设备及各项费用基本情况☐无异议/☐附以下说明:

_____。

出租人（签章）：_____ 承租人（签章）：_____

交付日期：_____年____月____日

附件四：《房屋交还确认书》

房屋交还确认书

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及水电使用情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品、设施设备的返
还☐无纠纷/☐附以下说明：_____

。

出租人（签章）：

承租人（签章）：

退房日期： 年 月 日

附件五：《解除合同通知书》

解除合同通知书

致：_____

我方与贵方于____年____月____日签订《房屋租赁合同》，现因_____
_____, 依据《房屋租赁合同》第_____条，特
通知贵方解除租赁合同。

请贵方收到本通知之日起☐____日内搬出该房屋/☐退回押金及预收的租金
余额_____元，支付违约金_____元，赔偿金_____元，否则我方将通过法律途径予以解决。

特此通知。

通知人：

日期： 年 月 日

注：通知人应将《解除合同通知书》实际送达对方，并保留相关证据。

附件六：授权委托书

授权委托书

委托人：

证件类型： ☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

受托人：

证件类型： ☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

委托人是位于_____房屋的☐所有权人/☐共有人
(房屋所有权证或不动产权证书编号：_____)，现将房屋委托上
列受托人进行出租及管理，委托权限如下（以勾选为准，未选择的打“×”）：

☐与承租人签署《房屋租赁合同》；

☐与房地产经纪机构签署《房屋出租经纪服务合同》；

☐房屋的日常管理；

☐收取租金及押金等费用；

☐通知付款人将应付款项支付至委托人指定的如下账户：

户名：_____

开户行：_____

账号：_____

受托人不得为任何有损委托人权益的行为，受托人在委托权限内就上述房
屋所实施的法律行为以及产生的法律后果，委托人均予以承认。

委托人：

年 月 日

附件七：《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行检查并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；
5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；
6. 禁止高空抛物、防范高空坠物：

（1）承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事法律责任；

（2）承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

（3）承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

（4）出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

《房屋租赁登记备案须知》

办理房屋租赁登记备案需提供的资料:

(一)房地产权利证书或者其他合法权属证明(提供原件并留复印件)

(二)出租人、承租人身份证明或者法律资格证明,包括:

1. 个人

大陆居民:身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民:港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士:护照(有居留许可或入境签证)。

以上证件,均需提供原件并留复印件。

2. 单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明(提供原件并留复印件)。

境外企业合法开业证明须附中文译本,未经中国相关职能部门认证的,需经使领馆公证或认证。

(三)共有房屋出租的,须提供所有共有人同意出租的书面证明。

(四)授权委托

1. 产权为个人:须出具委托人和委托代理人的有效身份证件(查验原件,留存复印件)和授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地;若无法取得委托人的身份证件原件的,须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2. 产权为单位:经办人非法定代表人或负责人的,还须出具法定代表人或负责人的授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

(五)房屋租赁合同(含合同附件)

补充协议

甲方：_____

乙方：_____

经甲乙双方协商一致，同意就双方签订的《房屋租赁合同》中未尽事宜签订补充协议如下：

一、签订本协议时，甲方已经明确告知乙方所租赁房屋的性质、现状，乙方知悉并认可。如因租赁房屋的性质、现状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，但甲方无需返还乙方缴纳的租赁保证金。

二、经双方约定，《房屋租赁合同》第十一条 11.3（1）内容未按约定时间交付租赁房屋达 7 日，不构成乙方单方解除合同的条件，房屋的交付，以甲方实际物业交接时间为准，本合同有效期顺延。

三、甲方不向乙方提供停车位。乙方应按双方约定的用途使用房产，守法守规经营。在租赁期间，由于乙方违法违规经营，受到政府主管部门警告、处罚，引发社会不良影响等后果，则视为乙方构成违约，甲方有权单方面解除本合同，无需返还租赁保证金，造成甲方损失的，由乙方负责赔偿。

四、在合同期内，甲方从合同约定付款日期起计，逾期后每隔 5 天向乙方发出一次催款通知。在甲方发出第三次催款通知的同时，甲方有权采取停止水电等服务，乙方承担由此造成的全部损失。同时，合同期满后，甲方有权取消乙方优先承租权或续租资格。

五、乙方在每一年度内出现拖欠租金行为达两次的，合同期满后甲方有权取消乙方的优先续租权或者续租资格。

六、乙方拖欠租金、拒交违约金的数额累计达到壹个月租金额的，有权将乙方投资在租赁房屋内的设施设备及物品等全部资产封存、拍卖，用以抵扣乙方所欠租金、违约金，不足部分甲方仍有权向乙方追讨。除此之外，甲方无需返还乙方缴纳的租赁保证金。

七、合同期满，乙方结清应当承担的各项费用并办理有关移交手续。

八、乙方需提前解除合同，须提前2个月提出书面申请，甲方同意后，方可办理提前解除合同手续，但租赁保证金，不予返还。乙方提前解除合同，须将租赁合同原件交还甲方，并到房屋管理部门办理相关的合同解除手续。如果乙方在解除合同后一个月内不按甲方的要求配合办理合同解除手续，甲方有权继续按照原合同的约定向乙方收取租金，直至到房屋管理部门办理完解除相关的备案登记手续止。

九、乙方必须详细了解《用户手册》及《装修手册》的内容，并与管理处签订《租户入住公约》、《防火安全责任书》、《社会治安综合治理责任书》及《装修承诺书》后方可进场。

十、乙方须在本合同期终止或者收到甲方合同解除的通知后3日内搬迁完毕，并清走所有物品。逾期未清理的，视为乙方放弃所有权，甲方有权进入该出租物业并以任何方式处理乙方抛弃物品，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。

十一、经甲乙双方协商一致，双方签订的《深圳市房屋租赁合同》第九条9.2所述乙方对租赁房屋有优先承租权，仅指乙方参加物业到期后的租赁权招投标时，在同等价格下乙方享有的优先承租权。

十二、乙方进场装修前，须将装修方案报甲方备案。进行的装修须报属地公安消防部门竣工验收备案，并取得受理凭证方可进驻使用。乙方投资建设的消防、监控、安防设备，由乙方负责维护保养，并确保正常。

十三、对于乙方投资依附在业主权属主体出租房屋的装修建设和设施，合同到期或终止后归业主所有，固有设施（主消防、中央空调、电力等），乙方不得破坏或拆除装修和设施。

十四、如因市政重新规划或旧改拆迁需要收回乙方租赁房屋的，所有拆迁或旧改单位的第三方给予的拆迁补偿项目的权益均由业主中国邮政集团有限公司深圳市分公司享有，乙方对此认可，乙方不能申诉及主张权益。同时因市政重新规划或旧改拆迁需要收回乙方租赁房屋，甲方提前三个月通知乙方，乙方应无条件退出，双方终止合同，甲乙双方互不承担赔偿责任和补偿责任。

十五、本补充协议上约定的条款与双方签订的《深圳市房屋租赁合同》存在

不一致的，以本补充协议约定的条款为准。

十六、合同期内，甲乙双方协商同意，租金由甲方委托银行实施电脑收费，租金发票由业主中国邮政集团有限公司深圳市分公司开据；

十七、本补充协议一式肆份，作为合同附件与《深圳市房屋租赁合同》具有同等法律效力。

十八、免责条件：

1、房屋如因不可抗拒的原因导致损毁或造成乙方损失的，甲乙双方互不承担赔偿责任和补偿责任。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

甲方代表签名：

乙方代表签名：

_____年____月____日

_____年____月____日