宜昌长江三峡旅游客运有限公司

位于沿江大道142号房屋三年租赁权拍卖项目

拍

卖

文

件

拍卖单位：湖北博恩拍卖有限公司

拍卖时间：2020年10月28日10时

拍卖地点：宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室

联系电话：0717-6235889

目录

一、释义

二、拍卖公告

三、竞买须知

四、承诺书（样本）

五、竞买协议（样本）

六、竞买申请书（样本）

七、竞买资格确认书（样本）

八、拍卖成交确认书（样本）

九、租赁合同条款（样本）

**释义**

“委托人”：合法拥有标的物所有权或者处置权的公民、法人、其他组织等，本文指宜昌长江三峡旅游客运有限公司。

“拍卖人”：系指依法设立的从事拍卖活动的企业法人，本文指湖北博恩拍卖有限公司。

“拍卖标的”：系指本拍卖公告中披露的房屋租赁权。

“竞买人”：系指同意认可本《拍卖文件》，交纳保证金，参加竞拍的公民、法人或其他组织。

“买受人”：系指以最高应价竞得拍卖标的的竞买人（承租人）。

**租赁权拍卖公告**

**（备注：本公告2020年10月12日《三峡商报》登报、湖北宜昌交运集团官网、湖北博恩拍卖有限公司网站公示）**

受委托，我公司定于2020年10月28日10时在宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室对位于宜昌市沿江大道142号房屋三年租赁权进行公开拍卖，面积约30㎡，租期三年，首年度租赁费用参考价49776元，第二年度、第三年度租赁费用参考价50274元。竞拍保证金12500元；

**竞买须知：**

1.标的物即日起在标的物所在地公开展示，房屋只能用作通讯基站，标的具体情况、竞买人资格条件、竞买规则、特别注意事项等详见《拍卖文件》；

2.未经过委托人同意，买受人不得将房屋全部或者部分转租、分租或出借给第三人使用，也不得以承包、联营、合作经营等方式将房屋全部或部分交由第三人使用；

3.拍卖成交后，买受人与产权所有方签订《租赁合同》及《安全责任协议书》，履行相关义务后方可入驻；

4.竞买人报名时请携带真实有效身份证件，到拍卖公司领取拍卖文件，交纳竞拍保证金并提交拍卖文件规定的相关资料到我公司办理竞买手续，签订竞买协议；

5.竞买保证金缴纳及报名截止时间为2020年 10 月 27 日17时；

联系地址：宜昌市夷陵大道134号3507室

联系方式： 13032728628向女士（拍卖公司）

0717-6995618马经理（三峡游客中心）

网址：www.hbbnom.com

湖北博恩拍卖有限公司

2020年10月12日

**竞买须知**

本次拍卖是受宜昌长江三峡旅游客运有限公司的委托，对位于沿江大道142号房屋租赁权进行公开拍卖。

**一、此次拍卖遵循公开、公平、公正、诚实信用、价高者得的原则。**

**二、拍卖标的的基本情况：**

本次拍卖实行现状拍卖，房屋的基本现状、结构、保存状况以展示现状为准，竞买人已查看知晓并核实无异议。

**三、竞买人资格及要求**

1、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加。竞买人须在规定的时间内交纳竞买保证金方能取得竞买资格（保证金交纳账户**名称：宜昌长江三峡旅游客运有限公司，开户行：建行宜昌江海路支行，银行账号：4220 1433 0080 5020 1450）**

2、委托方根据自身的行业特点和发展规划、统一要求，对竞买人及其标的经营项目等方面做出如下要求：

（1）竞买人应具有良好的财务及信誉状况，近三年在生产经营、竞租活动中无不良行为记录，无行贿犯罪记录，无行政处罚记录，无不诚信经营行为的；

（2）竞买人无非法从事道路旅客运输经营历史及行为；

（3）经营的相关证件，由拍卖成交后的经营者自行到有关部门办理相关手续；

（4）拍卖成交后，承租人进场经营不能破坏房屋装饰及其他设备设施等，严禁乱搭乱建违规设施；租赁经营期间的水、电、天然气、垃圾清运等以及与运营相关的税、费等均由竞买人（承租人）承担；

（5）竞买人书面承诺：承租人在租赁期间所有投入均自行承担，将来合同到期后，所有权无偿归委托方所有，委托方不承担任何赔偿费用及补偿。

（6）拍卖成交后，租赁人必须与出租方签订安全管理生产协议。

**四、特别注意事项**

1．拍卖成交后先交租金后使用，承租人按年交纳租金，每年须提前一个月预交下年度的租金，否则视为承租人违约，违约责任按双方签订的《租赁合同》执行。

2．竞买人成交后所承租房屋只能用作通讯基站，不得从事其他经营业务；

3.未经过委托人同意，买受人不得将房屋全部或者部分转租、分租或出借给第三人使用，也不得以承包、联营、合作经营等方式将房屋全部或部分交由第三人使用；

4.拍卖成交后，买受人与产权方签订《租赁合同》及《安全责任协议书》，履行相关义务后方可入驻；

5.买受人与委托人签订租赁合同后，须提交装修方案申请，并与委托人签订《安全施工协议》，经委托人审核同意后方可施工；买受人对租赁房屋的改造、装修、增加设施不得损害主体结构，不得对相邻房屋造成影响；

6.租赁期内，买受人一旦添附不可移动的装修、装饰物，则均无偿归委托人所有，买受人不得拆除，并且买受人在任何情况下无权以任何理由向委托人主张任何装修、装饰物的赔偿或补偿。若委托人要求买受人恢复房屋原状的，买受人须无条件执行；

7.租赁期内，因政府规划需要拆除或改造已租赁的房屋，造成租赁双方当事人损失的，出租人不承担任何责任，请竞买人在拍卖前自行充分了解相关风险后再参加竞买。

**五、申请和资格审查**

（一）拍卖文件取得

竞买人可于2020年10月12日9时起至2020年10月27日17时前，到湖北博恩拍卖有限公司获取本次拍卖文件，具体包括：

1.释义

2.拍卖公告

3.竞买须知

4.承诺书（样本）

5.竞买协议（样本）

6.竞买申请书（样本）

7.竞买资格确认书（样本）

8.拍卖成交确认书（样本）

9.租赁合同条款（样本）

拍卖人发布在媒体上的拍卖公告与本拍卖文件不同的，以本拍卖文件的文本内容为准。

（二）提交申请

竞买人应于2020年10月12日9时起至2020年10月27日17时前，到湖北博恩拍卖有限公司提交书面申请。申请文件包括：

（1）竞买申请书；

（2）法人单位提供营业执照和法定代表人的有效身份证明文件（复印件加盖公章）；个人申请的需提供身份证（复印件）

（3）竞买人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件；

（4）竞买保证金交纳凭证；

（5）承诺书；

（6）拍卖文件要求的其他资料。

（三）确认竞买人资格

经审查，竞买人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，湖北博恩拍卖有限公司将在2020年10月27日17时前发给《竞买资格确认书》确认其竞买资格，并通知其领取竞买号牌以及参加拍卖活动。

（四）答疑及现场踏勘

竞买人对拍卖文件有疑问的，可在拍卖活动开始前以书面或者口头方式向湖北博恩拍卖有限公司咨询。

竞买人应在公告期内自行到标的物现场进行踏勘。

**六、本次拍卖活动有关时间**

本次拍卖会定于2020年10月28日10时在宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室举行。取得竞买资格的竞买人必须准时出席拍卖会，参与现场竞价。

**七、拍卖程序**

（一）拍卖会程序

1、拍卖人宣布拍卖会开始；

2、介绍参会人员；

3、拍卖师介绍拍卖规则；

4、拍卖师宣布拍卖标的物的起拍价、增价规则和增价幅度，并明确提示是否设有保留价。在拍卖过程中，拍卖师可根据现场情况调整增价幅度。

5、拍卖师报出起拍价，宣布竞价开始；

6、竞买人举牌应价或者报价；

7、拍卖师确认该竞买人应价或者报价后继续竞价；

8、拍卖师连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或出价，且该价格不低于底价的，拍卖师询问优先权人是否行使其优先权，若优先权人表示接受该价格，且无人再次加价的，则拍归优先权人。否则，按照价高者得的原则由拍卖师落槌表示拍卖成交，并宣布最高应价者为买受人。成交结果对拍卖人、买受人和委托人均具有法律效力。最高应价或报价低于保留价的，拍卖师宣布不得成交，并收回拍品。

（二）确定买受人后，拍卖人与买受人当场签订《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》。竞得人拒绝签订《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》，不能对抗拍卖成交结果的法律效力。

**八、竞价规则**

（一）本次拍卖以价高者得为原则确定买受人。

（二）本次拍卖以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于拍卖师宣布的增价幅度。

（三）竞买人以举牌方式应价，也可以口头报价，应价或报价一经报出，不得撤回，如有新的报价，原来的应价或报价即丧失约束力。

**九、其他注意事项**

(一)竞买人须全面阅读有关拍卖文件，如有疑问可以在拍卖活动开始日以前用书面或口头方式向我公司咨询。竞买人可到现场踏勘拍卖标的。申请一经受理确认后，即视为竞买人对拍卖文件及标的现状无异议并全部接受，并对拍卖文件和有关承诺承担法律责任。

（二）委托人若有正当理由有权在拍卖会竞价开始前暂缓、中止拍卖程序或撤回拍卖标的，竞买人应无条件认可，若已交纳竞买保证金，保证金全额退回且不计利息及其他补偿；拍卖成交后未办理移交手续之前，因政府土地收储、拆迁、规划调整等政策因素或其它不可抗力导致协议不能预期顺利执行，拍卖人和标的委托人均不承担责任。

买受人承租期间若遇政府土地收储、拆迁、相关部门政策调整、政府行为、上级管理部门政策调整或其它不可抗力导致合同中止或无法履行的，双方均须无条件中止合同，且不得以对方违约为由索要赔偿，已经交付的租金按未完租期时间比例退还租金，未履约完的租期终止。

(三) 拍卖成交后，买受人(承租人)自行办理经营证照；不转租转借所租赁的房屋，服从管理，负责做好“门前三包”和公共场所卫生，自行承担卫生费用和经营有关税、费等费用；严格遵守相关法律法规规定，依法依规经营，承担租赁期间的民事、刑事及经济法律全部责任。若有违反，委托人可立即解除合同，收回房屋，所产生的一切法律责任和经济损失由买受人全部负责。租赁期内，买受人不得转租转借所租赁的房屋，一经发现，委托人有权解除租赁合同。

（四）拍卖成交后，房屋装修及改造所涉及费用均由买受人自行承担。租赁期满，买受人所投设备自行运走，委托方不承担任何设施设备及装修赔偿及补偿；其他不能拆除的装饰、装修等不动产无偿归委托方所有。

(五)买受人交纳的竞拍保证金，在买受人与委托方签订租赁合同后，自动转为竞得房屋租赁权的租赁保证金（押金），具体以签订的《租赁合同》为准。其他未成交的竞买人交纳的竞买保证金在竞买人办理退款手续后15个工作日内全额退还，不计利息。

(六)买受人有下列行为之一的，视为违约，拍卖人可取消其买受人资格，并追究其相应的违约责任：

1、买受人逾期或拒绝签订《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》的；

2、买受人未按时与委托方签订租赁合同的。

**买受人被取消资格的，其交纳的竞买保证金不予退还，拍卖人有权对该标的进行重新拍卖，若重新拍卖的成交价低于原成交价的，被取消资格的原买受人应对两次拍卖的差额部分承担赔偿责任。**

(七) 拍卖标的经拍卖成交的，买受人应在成交后三日内交付第一期房屋租金，并在委托人向公司申报租赁意向通过之日后十五个工作日内与委托方签订租赁合同。买受人为原承租人的租赁合同起始日期为原租赁合同到期之次日，新承租人的租赁合同起始日期以签订租赁合同约定为准。若在规定时间内不与委托方签订租赁合同，视为无故单方终止本协议，所交竞买保证金转为违约金。

（八）参加拍卖活动的人员应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

（九）湖北博恩拍卖有限公司对本《须知》有解释权。

湖北博恩拍卖有限公司

2020年10月12日

**承诺书（样本）**

宜昌长江三峡旅游客运有限公司

湖北博恩拍卖有限公司：

我方经认真阅读贵方将于2020年10月28日举行的房屋租赁权拍卖的所有相关资料，并到现场进行仔细全面实地查看，我方完全接受并愿意遵守本次拍卖会的相关规定和要求，对所有文件内容及标的物现状均无异议。

我方自愿参加贵公司举办的拍卖会，并承诺：

1.我方提交的相关资料真实、合法、有效，并愿意承担因此引起的所有法律责任及后果；

2.我方具有良好的财务及信誉状况，近三年在生产经营、竞租活动中无不良行为记录，无行贿犯罪记录，无行政处罚记录，无不诚信经营行为的；无非法从事道路旅客运输经营历史及行为；

3.如能成为买受人，我方保证当场签订《拍卖成交确认书》，按规定和要求履行全部义务， 我方租赁期间所有投入均自行承担，将来合同到期后自行处理，产权方不承担任何费用的赔偿或补偿；

4.若我方在拍卖活动中出现以下任何一行为，可以不予退还我方缴纳的竞买保证金，我方愿意承担全部法律责任并赔偿由此产生的损失，一切责任与拍卖方和委托方无关：

（1）不能按时交清款项；

（2）在拍卖会现场不遵守拍卖纪律及秩序，影响他人竞拍；

（3）干预拍卖师的现场拍卖工作，导致拍卖会无法正常进行；

（4）恶意串通、威胁他人等行为导致委托方和拍卖方利益受损；

（5）违反本场拍卖会拍卖规则及须知等。

特此承诺。

承 诺 人：

代 理 人：

电 话：

2020年 月 日

**竞买协议（样本）**

拍卖人：（甲方）湖北博恩拍卖有限公司

竞买人：（乙方）

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国拍卖法》、《湖北省合同监督条例》及其它相关规定，经双方平等协商，达成如下协议。

**一、拍卖标的**

乙方根据甲方在2020年 10 月 12 日《三峡商报》、湖北宜昌交运集团官网等媒体上发布的《拍卖公告》，了解了以下内容并愿意作为竞买人参加竞买。

1、拍卖标的名称：宜昌市沿江大道142号房屋三年租赁权。

2、拍卖标的物展示时间及地点：见《拍卖公告》。

3、拍卖标的现状：以竞买人现场查看为准。

**二、标的瑕疵**

乙方有权了解拍卖标的物的瑕疵，有权查验拍卖标的物及查阅标的物的相关材料。乙方一旦进入拍卖会现场，即表明已查验或了解拍卖标的物的所有瑕疵，承认拍卖标的物的现状，并愿意承担相应责任。乙方成为买受人后，不得以标的物存在瑕疵为理由悔约。

**三、竞买保证金**

乙方应于2020年 10 月 27 日17时前将竞买保证金存入指定账户，乙方未足额存入保证金的，不得参加竞买。

乙方支付了竞买保证金，参加了竞买，但未成为买受人的，乙方办理退款手续后十五个工作日内将保证金如数退还乙方，保证金不计利息及其他补偿。买受人交纳的竞买保证金在买受人与委托方签订租赁合同后，自动转为竞得房屋租赁权的租赁保证金（押金），具体以签订《租赁合同》为准。

**四、拍卖方式**

房屋租赁权按现状拍卖，本次拍卖会的拍卖方式为增价拍卖，拍卖师可根据现场竞价情况调整竞价阶梯。

乙方的最高应价经拍卖师落槌后即表示拍卖成交，双方不得反悔。乙方成为买受人后，应与甲方当场签署《拍卖成交确认书》，拒不签署的，除不退还竞买保证金外，还将依据《拍卖法》的有关规定追索乙方因此给拍卖委托人和甲方造成的经济损失。

**五、拍卖成交后与委托方签租赁合同的期限**

买受人应在委托人向公司申报租赁意向通过之日后十五个工作日内与委托方签订租赁合同。买受人为原承租人的租赁合同起始日期为原租赁合同到期之次日，新承租人的租赁合同起始日期以签订的租赁合同约定为准。若在规定时间内不与委托方签订租赁合同，视为无故单方终止本协议，所交竞买保证金转为违约金。

**六、租金的交纳方式及期限**

拍卖成交后先交租金后使用，承租人按年交纳租金，每年须提前一个月预交下年度的租金，第一期租赁费用在拍卖成交后三日内交付，否则视为承租人违约，违约责任按双方签订的《租赁合同》执行。买受人履约保证金、租金的支付方式、交纳方式及期限以买受人和委托人另行签订的租赁合同约定为准。

**七、其它约定**

1、甲方和其他竞买人、拍卖委托人不得恶意串通。

2、乙方和其他竞买人、拍卖委托人不得恶意串通。

3、因乙方原因造成委托人、甲方损失的，除赔偿损失外，违约金归甲方所有。

4、委托人若有正当理由有权在拍卖会竞价开始前暂缓、中止拍卖程序或撤回拍卖标的，乙方应无条件认可，若已交纳竞买保证金，保证金全额退回且不计利息及其他补偿；拍卖成交后未办理移交手续之前，因政府土地收储、拆迁、规划调整等政策因素或其它不可抗力导致协议不能预期顺利执行，甲方和标的委托人均不承担责任。

乙方承租期间若遇政府土地收储、拆迁、相关部门政策调整、政府行为、上级管理部门政策调整或其它不可抗力导致合同中止或无法履行的，双方均须无条件中止合同，且不得以对方违约为由索要赔偿，已经交付的房屋租金按未完租期时间比例退还租金，未履约完的租期终止。

5、拍卖成交后，乙方应自行办理经营证照；不转租转借所租赁的房屋，服从管理，负责做好“门前三包”和公共场所卫生，自行承担卫生费用和经营有关费用；严格遵守相关法律法规规定，依法依规经营，承担租赁期间的民事、刑事及经济法律全部责任。若有违反，委托人可立即解除合同，收回房屋，所产生的一切法律责任和经济损失由乙方全部负责。租赁期内，乙方不得转租转借所租赁的房屋，一经发现，委托人有权解除租赁合同。

6、拍卖成交后，装修及改造所涉及费用均由乙方自行承担。租赁期满，乙方所投设备自行运走，委托方不承担任何设施设备及装修的赔偿及补偿；其他不能拆除的装饰、装修等不动产无偿归委托方所有。

7、租赁期满，买受人（承租人）逾期不归还房屋的，视为违约。除不退还承租人履约保证金外，占用房屋期间另外加收租赁合同日租金2倍的租金，至房屋归还为止。

其他相关事项由委托人与买受人签订《租赁合同》另行约定。

**八、违约责任**

1、甲方和其它竞买人、拍卖委托人恶意串通损害乙方利益的，应承担法律责任，并赔偿乙方经济损失。

2、乙方违约导致本协议终止时，委托人除不退还竞买保证金外，委托人还将委托甲方再行拍卖。再行拍卖时，乙方应当支付本次拍卖中本人应当支付的佣金（按成交金额的0.49%×2计算）。再行拍卖的成交价款低于本次拍卖成交价款的，乙方应当补足差额；再行拍卖成交价款高于本次拍卖成交价款的，与乙方无关。

3、乙方和其它竞买人、拍卖委托人恶意串通损害甲方利益的，应承担法律责任，并赔偿甲方经济损失。

**九、**本协议未尽事宜，由甲、乙双方友好协商解决，协商不成时，甲、乙双方均可依法向拍卖人所在地人民法院提起诉讼。

**十、**本协议一式两份，自乙方交纳保证金且甲、乙双方签字（盖章）后生效。

甲方： 乙方：

联系电话：0717-6235889 联系电话：

代理人： 代理人：

联系电话： 联系电话：

年 月 日

**竞买申请书（样本）**

湖北博恩拍卖有限公司:

经认真阅读贵公司20201028期拍卖文件和资料。我们对拍卖的标的物进行了全面了解，对拍卖标的现状和贵公司依法制订的《竞买协议》、《竞买须知》、《成交确认书》以及本次拍卖会的其他资料的意思表示没有异议，愿意遵守上述文件（资料）的规定和要求，愿意交纳竞买保证金人民币 元整，参加竞买。并承诺：一旦竞买成功，保证全面履行义务。否则，保证金不予返还，并承担由此产生的法律责任。特向贵公司提出竞买申请。

竞买人：

法定代表人签名：

委托代理人：

地址：

电话：

**竞买资格确认书（样本）**

：

你方提交竞买申请收悉。经审查，现确认你方具备参加20201028期拍卖会的竞买资格。

本次拍卖会定于2020年 10 月 28 日10时在宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室举行，请竞买人本人持此《竞买资格确认书》准时到场，凭身份证件领取竞买号牌参与竞价，逾期不候。

由于疫情原因，本次拍卖会限竞买人一人入场。

特此确认。

湖北博恩拍卖有限公司

年 月 日

…………………………………………………………………………………………………………………………

**竞买资格确认书(存根)**

：

你方提交竞买申请收悉。经审查，现确认你方具备参加20201028期拍卖会的竞买资格。

本次拍卖会定于2020年 10 月 28 日10时在宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室举行，请竞买人本人持此《竞买资格确认书》准时到场，凭身份证件领取竞买号牌参与竞价，逾期不候。

由于疫情原因，本次拍卖会限竞买人一人入场。

特此确认。

湖北博恩拍卖有限公司

附：拍卖文件竞买人已收到。

签收人： 年 月 日

**租赁权拍卖成交确认书（样本）**

拍卖会地点：宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室 确认书编号：2020

拍卖人：湖北博恩拍卖有限公司 买受人：

拍卖师：黄菊芳 代理人：

记录员：冯筱荔 竞买号：

第 号竞买人2020年 10 月 28 日在宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室举办的20201028期拍卖会上，竞得如下标的，成为该拍卖品的租赁人：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 拍卖序号 | 拍卖标的名称 | 首年度租金（元） | 第二年度租金（元） | 第三年度租金（元） |
| 1 | 宜昌市沿江大道142号房屋 |  |  |  |
| 成交价（元） |  | | | |

1、买受人了解《中华人民共和国拍卖法》，并认真阅读了本次拍卖会的《拍卖文件》和有关规定，自愿遵守执行，承认拍卖结果，当场签署本确认书。

2、拍卖人和买受人签订的《竞买协议》是本确认书的有效组成部分。

3、其他约定：

①拍卖标的经拍卖成交的，买受人应在委托人向公司申报租赁意向通过之日后十五个工作日内与委托方签订租赁合同。若在规定时间内不与委托方签订租赁合同，视为无故单方终止本协议，所交竞买保证金转为违约金。

②本确认书所载成交金额是委托单位对该标的租赁价格的计价依据，买受人履约保证金、租金的支付方式、交纳方式及期限以买受人和委托人另行签订的租赁合同约定为准，先交租金后使用。

③拍卖成交后，买受人应自行办理经营证照；不得转租转借所租赁的房屋，服从管理，负责做好“门前三包”和公共场所卫生，自行承担卫生费用和经营有关税、费等费用；严格遵守相关法律法规规定，依法依规经营，承担租赁期间的民事、刑事及经济法律全部责任。若有违反，委托人可立即解除合同，收回房屋，所产生的一切法律责任和经济损失由买受人全部负责。

④承租期间若遇政府土地收储、拆迁、相关部门政策调整、政府行为、上级管理部门政策调整或其它不可抗力导致合同中止或无法履行的，双方均须无条件中止合同，且不得以对方违约为由索要赔偿及补偿，已经交付的租金按未完租期时间比例退还租金，未履约完的租期终止。

⑤拍卖成交后，装修及改造所涉及费用均由乙方自行承担。租赁期满，乙方所投设备自行运走，委托方不承担任何设施设备及装修赔偿及补偿；其他不能拆除的装饰、装修等不动产无偿归委托方所有。

5、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可以采取下列第2种方式解决：（1）向宜昌仲裁委员会申请仲裁；（2）向拍卖人所在地人民法院起诉。

6、本拍卖成交确认书自双方签字盖章后生效。

拍卖人（签章）： 买受人（签章）：

2020年10月28日

**主要合同条款（样本）**

房屋租赁合同

合同编号：号

出租方：统一社会信用代码：

承租方：统一社会信用代码或身份证：

双方经平等、友好协商，根据《合同法》及国家、政府对房屋租赁的有关规定，就租赁房屋一事达成以下合同，以供双方共同遵守。

第一条租赁房屋座落，间、建筑面积平方米。

第二条房屋结构、装修、附属设施设备现状：。

第三条租赁用途：。承租方承诺绝不从事与出租方相同经营业务，包括但不限于。

非经出租方书面同意，承租方不得改变使用用途。否则，出租方有权随时单方面解除合同，承租方不得向出租方主张任何损失或补偿。

第四条租赁期限为年。

从年月日起至年月日止。

第五条该房屋首年度租金元，自第年开始每年租金递增%，租赁期内租金总额元。

第六条租金的支付期限和方式：租金按支付，先付款后使用，于签订合同3日内支付首个租金，以后每期租金同样按（半年、年、一次性交清）支付，先交后用。承租方必须在每（半年、年）开始之前日内付清全部租金后，承租方才有权使用租赁房屋。

第七条承租方负责支付出租房屋的水费按元/吨，承租方另需向出租方支付设备损耗、成本分摊及维保等用水综合服务费用，按照元/吨计收；电费按照国家电网目录电价收取，承租方另需向出租方支付服务费、维护费、电损费（按用电总量的7%核算）等用电综合服务费用，按照元/度计收；费（按元/年）等所有有关费用。其中水、电费应每月据实支付，其它费用在承租方缴纳房屋租金时一并支付。

第八条租赁房屋的维修：租赁期内房屋维修由承租方负责，涉及房屋主体结构的大修由出租方负责并承担维修费用。

出租方从事涉及房屋主体结构的大修时，因大修房屋影响承租方使用房屋的，可按照实际影响天数顺延合同期限，对承租方的经营收益和因不能使用房屋的损失不承担补偿或者赔偿责任。

第九条租赁房屋的改造与装修：房屋租赁期内，承租方经出租方同意，可以对租赁房屋按使用需要进行改造、装修、增加设施，但须自行办理许可手续，所需费用自行承担。承租方对租赁房屋的改造、装修、增加设施不得损害房屋的主体结构，不得对相邻房屋造成影响。

承租方不得以改造或装修房屋为由减缴或缓缴房屋租金及其它费用。

承租人经过谨慎思考后，再作装修投入，对不可移动的装修、装饰物的权属处理，双方同意：租赁房屋内不可移动的装修、装饰物一旦添附，均无偿属于出租方所有，承租方不得拆除，并且承租方在任何情况下无权以任何理由向出租方主张任何不可移动的装修、装饰物的赔偿或补偿。

第十条出租方与承租方的变更

（一）出租方将房屋所有权转让给第三人，本合同在租赁期内对受让第三人继续有效。

（二）出租方出卖房屋，应提前通知承租方。

（三）承租方不得将房屋转租、出借给第三人使用。

第十一条本合同签订时，承租方应向出租方缴纳租赁保证金元人民币，（大写）元人民币，租赁保证金不计利息。租赁期满，出租方一次性退付给承租方。若承租方欠租金、其它费用，或者由于使用不当造成房屋损坏的，或者承租方存在其它违约行为，出租方可以用租赁保证金抵扣或承担违约责任。保证金不足以弥补损失的，承租方据实赔偿。承租方在租期内单方面终止合同，出租方所收租赁保证金不予退还。

第十二条合同解除的条件

有下列情形之一的，视为承租方违约，出租方有权解除本合同：

（一）承租方不依约按时、足额缴纳租金或其他费用，导致拖欠费用数额达到租赁保证金数额的；

（二）未经出租方书面同意及有关部门批准，承租方擅自改变出租房屋用途的；

（三）承租方违反本合同约定，致使房屋或设备损坏的；

（四）未经出租方书面同意，承租方对房屋进行改造、装修、增加设施的；

（五）承租方将出租房屋转租第三人的；

（六）承租方在出租房屋进行违法活动的。

有下列情形之一，承租方有权解除本合同：

（一）出租方延迟交付房屋30日以上的；

（二）出租方不承担涉及房屋主体结构的大修责任，使承租方无法继续使用出租房屋的。

1. 房屋租赁期间，遇不可抗力，出租方应当及时通知承租方，通知之日起本合同解除。
2. 房屋租赁期间，遇不可抗力，承租方应当及时通知出租方（不可抗力是指本合同当事人不能预见、不能避免并不能克服的客观情况）。
3. 房屋租赁期满，承租方应当于租赁期满之日起5日内向出租方返还房屋并接受出租方验收。否则，视为承租方违约，逾期返还按逾期天数收取双倍租金。

第十六条承租方应做好防火及消防安全并妥善使用房屋水、电、气等设施，由于使用不当造成房屋或设备损坏，应当承担赔偿责任。承租方应注意防盗及人身安全。出现被盗及人身安全事故，出租方不负任何责任。

第十七条租赁期间，如遇房屋被征收或政府重大规划，导致本合同不能履行时，本合同租赁期自动调整为到搬迁期限时届满，甲乙双方互不承担责任。租金及其他应由乙方缴纳的费用仍然计算至政府确定的搬迁期限，超出期限的，甲方照常计算费用，乙方继续占用一天，计算一天费用。

第十八条违约责任

承租方违约，出租方有权采取下列一项、几项或同时采取下列全部措施：

（一）要求承租方继续按合同约定履行全部义务；

（二）承租方缴纳的租赁保证金不予退还；

（三）要求承租方对于拖欠的租金或其它费用每天按万分之\_\_支付违约金；

（四）出租方有权单方面解除本合同，因此导致的所有损失由承租方承担；

（五）租赁期满或出租方单方面解除合同后，承租方应当在三日内将完好的租赁房屋返还给出租方，承租方不返还房屋，视为非法占用出租方房屋。非法占用期间，承租方应按本合同约定的租金标准的双倍向出租方支付房屋占用费；

（六）出租方按上述约定有权单方面收回租赁房屋时，出租方有权通过停水、停电、封门等方式收房，承租方无权向出租方主张任何赔偿或补偿。出租方收回房屋时，若租赁房屋内若仍有承租方物品，则视为承租方放弃对该物品的所有权，出租方有权自行处理，承租方无权以任何理由向出租方主张任何赔偿或补偿；

（七）承租方除按上述约定标准支付房屋占用费之外，还应赔偿出租方的损失（包括但不限于出租方依法行使权利及让承租方退场过程中支付的所有诉讼费、执行费、律师费、送达费、公告费等）。

第十九条其他约定

第二十条合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；协商不成，双方依法在租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

第二十一条本合同未尽事宜，由双方协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

第二十二条本合同一式肆份，双方各执贰份。

第二十三条本合同经双方签字盖章生效。

签章页

出租方：承租方：

委托代理人：法定代表人：

委托代理人：

签订地点： 签订时间： 年 月 日