



竞 价 须 知

【福建省机关服务中心（福建省直单位资产管理中心）5 个标的房产分别招租】

编号：MCJJZ2023216-1

总则

在参与项目交易签署本竞价须知前，竞租人（承租方）应当认真阅读本竞价须知及相关附件的全部内容。请竞租人（承租方）务必审慎阅读、充分理解本竞价须知及相关附件中全部条款内容，尤其是：

- 1、与竞租人（承租方）约定免除或限制责任的条款；
- 2、与竞租人（承租方）约定法律适用和管辖的条款；
- 3、其他以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识的条款；
- 4、任何未明确以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识，但含有“不承担”、“免除”、“不得”、“应该”、“必须”、“承诺”、“保证”、“无需”、“同意”、“认可”、“确认”等用语的条款。

根据《中华人民共和国民法典》、省政府机关管理局、省财政厅、省国资委、省监察厅《关于规范省直行政事业单位国有资产交易行为的通知》（闽政管综[2011]149号）、福建省人民政府机关事务管理局关于印发《福建省省直行政事业单位国有资产进场交易业务规则》（试行）的通知（闽政管综[2012]152号）等相关法律、法规特制定本《竞价须知》。本《竞价须知》适用于竞价组织方、竞租人和承租方。各方必须仔细阅读以下条款，并对自己在竞价活动中的行为负责。

一、竞价标的：福建省机关服务中心（福建省直单位资产管理中心）5个标的房产分别招租。租赁期限5年，第1年至第3年每年月租金挂牌价及竞价保证金等见下表，自第4年起（含第4年）每年月租金在上年基础上递增3%，租金按月支付，租赁履约保证金为6个月租金。

序号	租赁标的	面积（m²）	第1年至第3年每年月租金挂牌价（元）	竞价保证金（元）
1	福州市鼓楼区鼓西街道杨桥中路118号（省交警总队宿舍）1座1层17#商场（杨桥中路134、136号）	约30	4534	27204
2	福州市鼓楼区鼓西街道杨桥中路118号（省交警总队宿舍）1座1层18#商场（新门牌：杨桥中路134、136号）	约30	4475	26850
3	福州市鼓楼区鼓西街道杨桥中路118号（省交警总队宿舍）1座1层20#商场（新门牌：杨桥中路138号）	约28	4450	26700
4	南平市武夷山市崇安街道人民路13号1#综合楼1层房产（含由西向东第一开间及104室）	约241	2169	13014
5	南平市武夷山市崇安街道人民路13号1#综合楼5层504室房产	约81	642	3852

以上标的面积为大约数，具体面积以实地看样为准。

二、标的基本情况风险提示：

以上租赁标的产权证已办理、土地证尚未办理。简单装修。竞价遵循“价高者得”原则。

提示：以上标的概况仅供参考，具体资产状况以现场看样和相关文件的数据为准。

三、租赁用途：

标的 1-4：办公、商业，不得经营餐饮等有油烟、噪音等污染的项目，不得作为存放易燃易爆、有毒有害等危险物品及居住场所使用。

标的 5：作为居住场所使用，不得作为商业经营或其他用途使用，不得存放易燃易爆、有毒有害等危险物品。

四、竞租人及承租方应具备的基本条件

资信良好【报名截止日在福建省失信被执行人联合惩戒平台查询情况竞租人不存在失信记录；且报名截止日在中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）失信被执行人查询没有找到竞租人相关的结果】的境内企事业法人、社团法人或具完全民事行为能力的自然人。

五、需要竞租人及承租方接受的基本条件

1、出租方不保证标的房产的现有装修状况，以标的房产现有的空间面积和移交时的状况出租。

2、竞租人在报名时须填写经营用途确认书，经营用途只能填写一种，且必须是竞租人主要经济活动在《国民经济行业分类》中对应的行业类别（出租方明确经营用途的除外），如类别下存在子分类，须填写至最小一级。

3、竞租人为法人的，申报的经营用途须在其营业执照的经营范围内（若营业执照的经营范围与《国民经济行业分类》有冲突的，以营业执照为准），或具备所申报的经营用途对应的资质。

4、承租方若为非国有控股企业法人，其法定代表人或负责人个人须为租赁合同项下承租方的所有责任与义务承担连带保证责任并签署

担保函。

5、承租方对所租赁的标的房产只有使用权，不得改变用途，不得以任何形式转租、转让或分割出租。承租方不得擅自处分所租赁的标的房产，包括但不限于将所租赁的标的房产全部或部分转租、转借、转让、抵押、赠与给第三方使用（或经营）。

6、承租方自行办理营业执照等证件，承租期间应确保承租方、实际经营人（实际经营单位）、租金缴交人（租金缴交单位）及工商营业执照所有人均为承租方本人，均与承租方参加竞租时工商营业执照的名称一致。如涉及公司或单位工商营业执照名称变更的情况，必须提供工商登记相关材料向出租方备案。

7、标的房产租赁期间发生的包括但不限于物业管理费、水费、电费、卫生费、税收等一切费用均由承租方承担并负责办理缴交事宜。

8、承租方不得改变标的房产建筑物结构。如需装修或设立店面招牌的，应将装修施工方案报出租方审查同意后方可实施。

9、租赁期满后标的房产上不可移动的装修、装饰及添附于标的房产的附属物无偿归出租方所有，原承租方不得拆除、破坏，否则将不退还租赁履约保证金。

10、标的房产的租赁期限自租赁合同约定之日起算。

11、承租方空置标的房产超过三个月的，出租方有权收回。

12、标的 1、2、3、5 的承租方享有 1 个月装修免租期，标的 4 的承租方享有 2 个月装修免租期。

13、标的 4、5 已被省机关管理局列入盘活拍卖，省机关管理局有权随时出售部分或全部的租赁房产，承租方享有以同等条件优先购买的权利。若标的 4、5 在租赁期间售出，租赁合同仍然有效，可继续履行。

14、承租方应无条件接受《福建省直行政事业单位资产出租特别提示》及《租赁合同书》条款。

六、竞价方式：网络竞价（正向多次）。

七、竞价报名截止时间：2023 年 11 月 28 日 17:00。

八、竞价登记手续

1、有意参加竞租者须在 2023 年 11 月 28 日 17:00 时前将竞价标的对应的竞价保证金汇达福建省产权交易中心指定账户（开户名称：福建省产权交易中心，开户银行：交通银行福建省分行营业部，开户账号：351008010018150064161），并在 2023 年 11 月 28 日 17:00 时前将以下竞价资格文件送达福建省产权交易中心（地址：福州市湖东路 152 号中山大厦 A 座二十二层，邮编：350003）。本中心和出租方将在 2023 年 11 月 28 日 17:00 时后对竞租人提交的资格文件进行齐全性和合规性资格审核。对未通过资格审核的竞租人，本中心和出租方无需作出解释或说明。经资格审核合格的竞租人方可参与竞价。

提示：办理保证金转账或存入时，交易保证金缴款凭证上的付款人（转出方）名称必须与竞租人名称一致，资金用途应当标明“MCJJZ2023216-1 序号___竞价保证金”或类似字眼。竞租人未按上述规定递交竞价保证金的，其提出的竞租申请无效。

2、竞租人须提交的竞价资格文件包括：

（1）企事业法人、社团法人：a、有效的营业执照副本复印件（加盖公章）；b、法定代表人身份证明复印件（签字并加盖公章）；c、授权委托书（格式见附件）及授权代表的身份证明复印件（签章，校验原件）；d、非国有控股企业法人还需提交《担保函》（原件）；e、经营用途不在营业执照营业范围的，还需提供所申报的经营用途相应的资质（复印件加盖公章）。

（2）自然人：提供有效身份证明复印件（签字并按指印，校验原件）。

（3）除递交前述规定的资格材料外，竞租人均还需递交下列材料：

- a、竞价保证金的缴款凭证复印件；
- b、经竞租人有效签章的《竞租申请登记表》；
- c、经竞租人签章确认的与本次竞价标的相关的《租赁合同书》（格式见附件）；

- d、经营用途确认书（格式见附件）；
- e、福建省直行政事业单位资产出租特别提示；
- f、竞租人联系方式确认书（格式见附件）。

（注：企事业法人、社团法人提交的竞价资格文件应加盖公章，自然人提交的竞价资格文件应签字加按指印）

3、注册“第四产权平台”竞价系统，完成“第四产权平台”报名工作。

(1) 竞租人应自行在报名截止时间（2023 年 11 月 28 日 17:00 时）前登录“第四产权平台（<http://www.dscq.com>）”完成免费注册并搜索找到本竞价标的的详情页点击“报名并提交保证金”按钮进入报名。竞租人报名必须勾选“已阅读并接受《交易须知》、已阅读并提交《申请人承诺》及已阅读并接受《风险提示》”，才能参与网络竞价。

(2) 提示：

- a、自然人应以实名进行“个人会员”注册；
- b、企事业法人、社团法人应以单位实名进行“机构会员”注册。注册时“推荐机构”应选择“福建省产权交易中心”，机构会员实名注册后应及时联系推荐机构“福建省产权交易中心”工作人员进行机构会员账户资料审核，审核通过后方可进行具体项目的报名。
- c、竞租人无需绑定银行账户。
- d、竞租人在第四产权平台的注册及“报名并提交保证金”的操作必须在 2023 年 11 月 28 日 17:00 时前完成，因竞租人原因未能及时完成而无法报名的，由竞租人自行承担。

(3) 竞租人在“第四产权平台（<http://www.dscq.com>）”填写、提交的报名资料须真实有效，否则由此引起的所有责任均由竞租人自行承担。

(4) 竞租人在报名截止时间前将竞价保证金汇达本中心账户，并办理报名手续。

(5) 组织方对竞租人提交竞价保证金和资格证明文件进行审核确

认，经审核确认合格的竞租人才有资格参与竞价。

九、竞租人参与网络竞价（正向多次）报价流程：

1、租赁标的设有挂牌价，网络竞价（正向多次）以挂牌价作为起始价。竞租人应在竞价时间登录第四产权平台搜索找到竞价标的，点击“进入我的竞价室”对租赁标的按照竞价系统确定的加价幅度进行报价。租赁标的以“价高者得”原则确定最终承租方。

2、加价幅度。本次网络竞价（正向多次）标的 1-4 的加价幅度须是人民币 50 元或 50 元的整倍数；标的 5 的加价幅度须是人民币 10 元或 10 元的整倍数。

网络竞价（正向多次）分为限时报价期和延时报价期，具体如下表：

序号	租赁标的	限时报价期 开始时间	限时报价期 结束时间	延时报价期开 始时间	延时报价 每个周期
1	福州市鼓楼区鼓西街道杨桥中路 118 号(省交警总队宿舍) 1 座 1 层 17# 商场（杨桥中路 134、136 号）	2023 年 11 月 29 日 14:30	2023 年 11 月 29 日 15:30	2023 年 11 月 29 日 15:30	120 秒
2	福州市鼓楼区鼓西街道杨桥中路 118 号(省交警总队宿舍) 1 座 1 层 18# 商场（新门牌：杨桥中路 134、136 号）	2023 年 11 月 29 日 14:30	2023 年 11 月 29 日 15:40	2023 年 11 月 29 日 15:40	120 秒
3	福州市鼓楼区鼓西街道杨桥中路 118 号(省交警总队宿舍) 1 座 1 层 20# 商场（新门牌：杨桥中路 138 号）	2023 年 11 月 29 日 14:30	2023 年 11 月 29 日 15:50	2023 年 11 月 29 日 15:50	120 秒
4	南平市武夷山市崇安街道人民路 13 号 1#综合楼 1 层房产（含由西向东第一开间及 104 室）	2023 年 11 月 29 日 14:30	2023 年 11 月 29 日 16:00	2023 年 11 月 29 日 16:00	120 秒
5	南平市武夷山市崇安街道人民路 13 号 1#综合楼 5 层 504 室房产	2023 年 11 月 29 日 14:30	2023 年 11 月 29 日 16:10	2023 年 11 月 29 日 16:10	120 秒

3、竞价结果通知。竞价结束后，系统将自动弹出竞价结果提示，

交易系统确认为最高有效报价的报价人为最终承租方。如果竞租人竞价成功，系统会有短信通知，同时系统自动将《竞价结果通知单》发送个人注册帐户中，可在我的订单里查询成交信息。该竞租人即成为承租方。

4、竞租人在实际操作过程中如有疑问可直接拨打“第四产权”客服电话：0288-5672628 或组织方电话进行咨询。

5、成交确认。承租方须于租赁标的成交之日起 3 个工作日内到福建省产权交易中心签署成交确认书，并在出租方通知签订租赁合同之日起三个工作日内与出租方签订租赁合同，并交纳履约保证金和首期租金，否则竞价保证金不予返还，该竞价保证金将扣除组织方的交易佣金后余款交给出租方作为违约金处理。

十、租赁过程有关税费的约定：承租期间一切因承租方使用的租赁物进行经营活动而产生的各种费用（包括治安、卫生费、市政城管费、税费等），均由承租方承担。

十一、交易佣金：确定为租赁标的承租方的竞租人，须在成交后三个工作日内向竞价组织方支付佣金，交易佣金按照每个标的租赁期 5 年内成交租金总额**分档累进计算**【100 万以下(含 100 万元)的费率 1.75%；100-500 万元(含 500 万元)的费率 1.2%；500-1000 万元(含 1000 万元)的费率 0.7%；1000-5000 万元(含 5000 万元)的费率 0.4%；5000 万元以上的费率 0.2%】。

十二、竞价保证金的处置：

1、承租方前期缴交的竞价保证金本中心将扣除竞价佣金后余款于收到出租方和承租方签订的《福建省直行政事业单位出租资产移交确认书》和租赁合同后的 3 个工作日内按原渠道无息退还。

2、未成为承租方的竞租人的竞价保证金，竞价组织方在确定承租方后 3 个工作日内按原渠道全额无息退还。

十三、竞租人、承租方发生下列任何情况之一时，组织方将取消其报价资格或承租资格，其缴纳的竞价保证金不予返还，该笔竞价保证金扣除应支付给组织方的交易佣金后的余额归出租方所有，且包括但不限

于下列任何情况之一及竞租人（承租方）实施的任何行为给组织方、出租方造成损失或造成组织方、出租方被第三人索赔或主张任何权利的，竞租人（承租方）应无条件全额赔偿或补偿组织方、出租方的损失及由此产生的一切费用（包括但不限于各种赔偿费、罚款（金）、诉讼（仲裁）案件受理费、诉讼（仲裁）代理费及为此支出的其它合理费用。

1、针对单个标的所有资格审核合格的竞租人参加该标的网络竞价（正向多次）但全程均不报有效价格时；

2、竞租人出于限制竞争的目的而与其他竞租人协商、合谋或以其他方式而形成的报价；

3、竞租人对出租方或任何相关人员有施加影响或行贿，或采用不正当竞争手段等行为，影响本项目公正性的；

4、竞租人提交的资料（包括但不限于资格证明文件）不实、过期无效等；

5、承租方未按要求签署本次报价标的成交确认书或租赁合同等相关文件的或承租方未按要求缴纳交易佣金、履约保证金、首期租金等；

6、承租方在资格审查期间或成为承租方后反悔，要求撤回其已提交的相关文件、竞价保证金或对已确认的相关文件（包括租赁标的质量、现状、房屋租赁合同等）提出异议的；

7、本次报价等文件规定的其他情形。

十四、特别声明

1、本次租赁标的质量和状况请竞租人自行现场看样，竞租人参与竞租的视为认可租赁标的质量和状况，竞价成交后竞租人承诺不对标的质量、状况以及现有或潜在的风险和相关租赁合同的条款提出任何异议。竞租人一旦缴纳竞价保证金并递交了资格文件，即表明已详尽了解租赁标的相关情况，完全了解本次租赁标的质量和状况，全面行使了知情权，完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利，自愿承担由于对租赁标的质量和现状等了解不细或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果，并愿对自己参加竞标的行为负完全责任。竞价组织

方和出租方不对竞价标的瑕疵及现有或潜在的风险承担任何担保责任。

2、竞租人必须充分了解并审慎评估自己对报价标的租金的承受能力，谨慎进行报价，竞租人一旦报价即为不可撤销的报价，若该租赁标的最高报价的竞租人撤销其报价，则其缴纳的竞价保证金不予返还，且本中心和出租方保留继续追诉的权利。

3、竞租人缴纳竞价保证金及按照组织方要求提交相关报名材料即表明认可组织方通过“第四产权平台（<http://www.dscq.com>）”公开招租本租赁标的交易方式，不可撤销地放弃对此提出任何异议或任何索赔的权利。

4、组织方不提供任何网络终端设备。竞租人自备网络终端设备并自行注册登录账户。账户名、密码等所有账户信息完全由竞租人自行设定，其安全性及保密性也由竞租人自行负责，并自行承担由此带来的一切经济损失和法律责任。

5、竞租人应遵守《第四产权竞价流程》，每个注册账户仅供一位竞租人使用。凡使用该账户所进行的一切报价，均视为竞租人亲自办理，报价与交易结果由该竞租人承担全部责任。

6、竞租人签署本报价须知即表明已完全熟悉第四产权中的《交易须知》、《申请人承诺》、《风险提示》，并保证能自行使用第四产权网络竞价系统。

7、因第四产权网络竞价平台故障或第四产权故意（或过失）致使竞租人遭受损失和网络竞价活动产生争议的，组织方不承担任何责任。

8、**《第四产权竞价流程》中提到的“报价人”即为本报价须知的“竞租人”。**

9、竞租人一旦缴纳竞价保证金并递交了资格文件即表示愿以不低于挂牌价承租租赁标的，并愿意以挂牌价为起价，通过第四产权网络竞价系统进行报价。

10、在网络竞价过程中，如发生操作系统故障等无法继续竞价的情形时，本中心将视具体情况作出暂停、重新开始或调整网络竞价时间等

的决定，并在本中心网站予以公告，竞租人应无条件接受此相应安排，本中心和第四产权不承担任何责任。继续竞价或重新竞价的规则如下：

（1）竞价记录可以恢复的，继续竞价。继续竞价时将增加一定时间的自由报价期，起始价为中止时竞价人的最高有效报价；

（2）竞价记录无法恢复的，以挂牌价位起价重新竞价。

11、如果发现（不论在竞价前或竞价后）竞租人在提交的文件中有故意隐瞒或存在与本次竞价要求有严重不符的重大事实，将取消其竞租资格且其缴纳的竞价保证金不予返还。

12、交易风险提示

竞租人了解并同意，任何通过组织方进行的交易并不能必然避免以下风险的产生，组织方没有义务为如下风险负责。竞租人应依赖于自己独立判断进行交易，并对自己做出的判断承担全部责任：

（1）宏观经济风险：因宏观经济形势变化，可能引起价格等方面的异常波动，竞租人有可能遭受的损失；

（2）政策风险：有关法律、法规及相关政策、规则发生变化，可能引起价格等方面异常波动或导致相关资产、权利等不能变更过户，竞租人有可能遭受的损失；

（3）利率风险：市场利率变化可能对租赁行为的实际收益产生的影响；

（4）不可抗力因素导致的风险；

（5）违约风险：因包括但不限于出租方或其他交易方无力或无意愿按时足额履约，竞租人有可能遭受的损失；

（6）因竞租人自身的过错导致的任何损失，该过错包括但不限于：决策失误、操作不当、盲目竞价（加价）、使用电子竞价系统时遗忘或泄露密码或密码被他人破解或使用的计算机系统被第三方侵入、委托他人代理交易时他人恶意或不当操作而造成的损失。

鉴于组织方在本项目相关公告及竞价须知中提供的信息与本项目项下标的物毕竟存在客观分离的状态，所以除组织方明示的特定情形

外，组织方不对本项目交易所涉任何主体（包括但不限于出租方、竞租人、承租方及其他第三方等）/或任何交易、交易能否产生收益以及收益的大小提供任何担保或条件，无论是明示、默示或法定的。组织方不能完全保证组织方内容的真实性、充分性、可靠性、准确性、完整性和有效性，也不承担任何由此引起的法律责任，对此，竞租人必须谨慎判断。

以上并不能揭示竞租人通过组织方进行交易的全部风险及市场的全部情形。竞租人在作出交易决策前，应全面了解相关交易，根据自身的交易目标、风险承受能力和资产状况等谨慎决策，并自行承担全部风险。

13、竞租人须对本《竞价须知》予以签章确认。竞租人签章即表明完全同意并遵守本《竞价须知》及全部附件【附件包括 a、《竞租申请登记表》；b、《租赁合同书》；c、《竞价保证金的缴款凭证复印件粘贴件》；d、《授权委托书》（如有）；e、《竞租人联系方式确认书》；f、《第四产权竞价流程》；g、《第四产权会员须知》等】，不可撤销地放弃对此提出任何异议或任何索赔的权利。

十五、《第四产权竞价流程》和第四产权中的《交易须知》、《申请人承诺》、《风险提示》详见第四产权网站：<http://www.dscq.com/>。

十六、争议解决

出租方、竞租人、组织方等盖章确认或签署本《竞价须知》的各方在本项目竞价、交易过程中发生争议的，应友好协商解决。协商不成的任何一方均可向厦门仲裁委提起仲裁裁决，仲裁地点在福州。

十七、出租方、竞租人等盖章确认或签署本《竞价须知》的各方对于组织方在组织本项目竞价、交易过程中任何发出且要求回复的函件、通知等文件应在送达该方后及时或根据上述函件、通知等文件要求的时限予以回复，不予回复或逾期回复的，视为被送达方对组织方发出的函件、通知等文件的内容及所涉相关事项表示同意。

十八、竞价组织方：福建省产权交易中心，咨询电话：

0591-87315281、87891629、87315305；监督电话：0591-87800096； 联系人：陈女士、林女士、吴女士；“中心”网站：www.fjcqjy.com；地址：福州市湖东路 152 号中山大厦 A 座二十二层，邮编：350003。

十九、本《竞价须知》的最终解释权属于福建省产权交易中心。

竞租人（签章）：

日期：

附件 1:

授权委托书

福建省产权交易中心:

现委托_____壹人参加贵中心组织的福建省机关服务中心(福建省直单位资产管理中心) 5 个标的房产分别招租项目竞价活动, 授权其全权代表本竞租人按照贵中心关于“福建省机关服务中心(福建省直单位资产管理中心) 5 个标的房产分别招租”的《竞价须知》(编号: MCJJZ2023216-1) 规定的竞价规则进行报价, 行使竞租人权利、履行竞租人义务, 并签署与此次竞价和租赁有关的法律文件(包括但不限于成交确认书等)。本竞租人对其在竞价和租赁活动中签署的所有法律文件均予以认可, 并承担所有法律责任。

附: 授权代表情况及身份证复印件。

姓名: _____ 身份证号: _____

通讯地址: _____

电话: _____ 移动电话: _____

邮编: _____ 传真: _____

竞租人(盖章):

法定代表人或负责人(签字):

日期:

附件 2: 竞 租 申 请 登 记 表

制表单位：福建省产权交易中心

登记时间	竞租人名称	授权代表姓名	证件号码	保证金 (万元)	备注
竞租标的					
竞租人应该提交的资格证明材料	1、《竞价须知》（签章）				
	2、《竞租申请登记表》（本表，签章）				
	3、《租赁合同书》（签章）				
	4、竞价保证金缴款凭证复印件（签章）				
	5、企事业单位、社团法人：有效的营业执照副本复印件（加盖公章）；法定代表人身份证明复印件（签字并加盖公章）；非国有控股企业法人还需提供《担保函》（原件）；经营用途不在营业执照营业范围的，还需提供所申报的经营用途相应的资质（复印件加盖公章）。				
	6、自然人：提供有效身份证明复印件（签字并按指印，校验原件）。				
	7、授权委托书及授权代表的身份证明复印件（签章）；				
	8、经营用途确认书				
	9、福建省直行政事业单位资产出租特别提示				
	10、竞租人联系方式确认书（格式见附件）				
竞租人承诺	我方向福建省产权交易中心提出承租编号为 MCJJZ2023216-1《竞价须知》中载明的福建省机关服务中心（福建省直单位资产管理中心）5 个标的房产分别招租项目的意向，现就有关情况作如下承诺并保证： 1、本竞租人具有完全民事权利能力和民事行为能力； 2、本竞租人完全理解并认可本次项目由组织方根据《中华人民共和国民法典》、《关于规范省直行政事业单位国有资产交易行为的通知》（闽政管综[2011]149 号）、《福建省直行政事业单位国有资产进场交易业务规则》（试行）的通知（闽政管综[2012]152 号）等法律、法规、规章相关规定组织交易。 3、本竞租人所提供的资料及相关证件复印件均真实、合法、有效，如因不实所引发的后果由本竞租人承担； 4、本竞租人已认真查验报价标的相关资料，并对资料揭示情况进行了详细了解掌握； 5、本竞租人已对标的进行了现场勘察核实，对标的的现状及存在的瑕疵完全认可，已向出租方了解了房屋用途、房屋结构、无产权证情况等，并已向有关部门了解、充分知悉本租赁标的作为我方租赁用途使用的许可、审批等（包括但不限于消防审批等）； 6、本竞租人已认真全面阅读并完全理解福建省产权交易中心提供的编号为 MCJJZ2023216-1 的《竞价须知》及全部附件的相关条款内容，尤其是：与本竞租人约定免除或限制责任的条款、与本竞租人约定法律适用和管辖的条款、其他以黑体、加粗、下划线或斜体等方式				

显著标识的条款以及任何未明确以黑体、加粗、下划线或斜体等方式显著标识,但含有“不承担”、“免除”、“不得”、“应该”、“必须”、“承诺”、“保证”、“无需”、“同意”、“认可”、“确认”等用语的条款;组织方已按照本竞租人的要求对《竞价须知》及全部附件的相关条款内容予以解释说明,本竞租人对《竞价须知》及全部附件中全部条款予以认可;一旦报名并递交了竞价文件即表示本竞租人同意按照编号为MCJJZ2023216-1的《竞价须知》及相关附件的规定履约,在此不可撤销地放弃向贵方提出任何异议或索赔的权利。

7、本竞租人承诺如竞租成功后,将在规定期限内签订成交确认书、租赁合同、缴纳租赁履约保证金、租金和交易佣金。如不能按期履约,同意将所交竞价保证金及定金扣除组织方的交易佣金后余款交出租方作为违约金处理。

8、竞租成功后,成交确认书的署名将与竞租人申请登记的署名一致,不更改。

9、竞租人在报名时当面抄写如下字样确认本项目竞价须知:

我方已阅读且完全理解并认可本项目竞价须知及附件的全部内容。

竞租人: (签章)

联系电话:

联系地址:

日期:

附件 3:

租赁合同书

(省直经营性资产范本)

(标的 1-3)

合同编号:

甲方(出租方): 福建省机关服务中心

乙方(承租方):

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规,甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,就乙方承租本合同项下的房屋,达成以下条款。

第一条 房屋的基本情况

1.1 房屋座落:_____。

1.2 租赁房屋的建筑结构为 框架,房屋装修现状为: ☐毛坯 ☐简装 ☐精装 ☐带家具()或其他设备,房屋现状面积约_____平方米。本租赁房屋现状(含装修、面积等)均已经甲、乙双方确认。

1.3 甲方已完全、无隐瞒地告知乙方租赁房屋签订合同时的现状和交付条件,乙方对甲方所要出租的房屋已进行现场查看并充分了解现状,对风险已完全预见,同意承租该房屋。甲方不承担乙方的任何经营风险和法律风险。

第二条 租赁期限和用途

2.1 租赁期限__年,自____年__月__日起至____年__月__日止。

2.2 租赁用途:_____。

第三条 租金及支付方式

3.1 租金标准:自__年__月__日起至__年__月__日止每月租金人民币元整(¥____元);第4年开始租金逐年递增3%,____年__月__日

起至____年____月____日每月租金人民币_____元整(¥____元);____年____月____日起至____年____月____日每月租金人民币_____元整(¥____元)。

- 3.2 租金支付方式:租金采取银行转账方式缴交,按月结算。签订本合同当日,乙方应支付甲方第一个月的租金,此后乙方应于每月10日之前向甲方支付当月租金。

甲方指定收款(租金、履约保证金)账户:

收款人户名:福建省机关服务中心

开户银行:兴业银行福州华林支行

收款人账号:117130100100021105

第四条 履约保证金

乙方在签订本合同当日支付六个月租金的履约保证金人民币_____元整(¥_____元)给甲方,租赁期满且待甲方验房后乙方无违约行为和欠付其他费用的,履约保证金无息退还。

第五条 租赁期间相关费用

租赁期间发生的包括但不限于物业管理费、水费、电费、卫生费、税收等一切费用均由乙方承担并负责办理缴交事宜。租赁房屋有关附属的公共设施和场地的使用,乙方均应依照物业管理机构或第三方的规定使用和付费。

第六条 甲方的权利与义务

- 6.1 甲方有权按照本合同的约定向乙方收取租金及租赁期间的相关费用。
- 6.2 甲方有权监督乙方合理使用租赁房屋,因乙方过错造成租赁房屋损坏或第三人损失的,有权要求乙方负责修复或者赔偿,有权制止乙方有损甲方资产完好及影响甲方声誉的行为。
- 6.3 甲方应按本合同约定的期限将租赁房屋交给乙方使用。
- 6.4 甲方有权在租赁期满时收回租赁房屋,并有权在租赁期满前三个月开始对租赁房屋实行统一公开招租。

6.5 除外责任。

双方同意，在下列情况下，甲方无需对乙方承担任何责任：

6.5.1 发生影响租赁房屋的任何不可抗力事件；

6.5.2 基础配套设施或任何公用设施使用的中断；

6.5.3 其他租户或任何第三方造成乙方的任何损失或损害；

6.5.4 因乙方逾期支付租金，甲方采取强制措施维护自身权益的行为；

6.5.5 任何时间非因甲方原因造成的乙方的人身伤害或财产损失。甲方均不对租赁房屋及其内部人员的财产和安全承担责任。

6.6 租赁房屋的外墙（外立面）及内部（公共部分）的广告位归甲方所有，若乙方需要使用，广告制作方案须经甲方书面同意后方可用以设置与其经营相关的企业广告，由此产生的费用及安全责任由乙方承担。

6.7 甲方作为出租方的其他权利和义务。

第七条 乙方的权利与义务

7.1 乙方应按合同约定支付租金并按约定的租赁用途使用租赁房屋，在不违反房屋使用要求和相关物业管理要求的情况下，乙方享有经营自主权、经营管理权和合法收益权。

7.2 乙方对租赁房屋只有使用权，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁房屋用途，不得以任何形式转租、转让或分割出租；乙方不得擅自处分租赁房屋，包括但不限于将该房屋全部或部分转租、转借、转让、抵押、赠与给第三方使用（或经营）。

7.3 未经甲方书面同意，乙方不得以股权（全部或部分）转让、赠与、继承、承包等方式变相将租赁房屋转租给第三方使用（或经营）。

7.4 乙方在租赁期间应负责租赁房屋的消防及燃气、用电、用水、防盗等方面的安全，不得擅自改动水、电、燃气等线路，不得擅自移动水、电、煤气表等，否则造成的一切后果由乙方自行承担。乙方因使用不当等原因造成租赁房屋和设施损坏的，乙方应当负责修复或者承担赔偿责任（赔偿包括甲方及第三方的损失）。

- 7.5 乙方不得将租赁房屋用于任何非法目的。乙方应当在租赁期间内取得其在租赁房屋合法开展经营活动所必需的一切政府批准、许可和第三方授权，租赁房屋工商营业执照等证件由乙方自行申请办理，并确保其在租赁期间内持续有效。
- 7.6 对于直接或间接地因乙方以任何方式使用租赁房屋（包括有关装修工程）导致甲方遭受任何损失的，乙方应赔偿甲方，无论该等损失或损害是否直接或间接地归因于乙方或其代理、被许可人、雇员或受邀请人的违约或过失。
- 7.7 乙方必须遵守市容管理的有关规定，保持周围环境卫生，杜绝环境污染。
- 7.8 房屋租赁期间，未经甲方同意并经政府有关部门批准，乙方不得设置户外广告。乙方设置的广告装修方案应符合建设规划、消防、城市管理部门等要求，不得破坏租赁房屋的结构安全以及影响市容市貌（包括但不限于光污染等）。如乙方未征得甲方书面同意或超出相关部门设定的范围及要求设置广告，乙方应当恢复原状或按有关部门的要求立即进行整改，若甲方因此产生损失，该损失均由乙方承担。甲方虽有权对乙方提供的广告设置方案进行审查，但甲方并不因审查而承担任何责任及其衍生责任。
- 7.9 乙方应合理使用租赁房屋，并负责租赁房屋、原有固定资产的维护、修缮工作，维护、修缮费用由乙方承担。乙方使用不当或其它人为因素而使租赁房屋、原有固定资产遭受损坏的，应保证维修到位，维修费用由乙方承担。
- 7.10 乙方自行负责办理经营所需的政府批准有关手续（包括但不限于租赁房屋装修的消防手续、验收许可等），产生的费用及后果由乙方自行承担。
- 7.11 合同履行期间，乙方无违约行为且与甲方无其他纠纷，乙方享有租赁房屋的优先承租权，乙方优先承租权的保护机制以甲方制定的《经营性资产招租工作规程》的相关规定为准。

7.12 乙方作为承租方的其他义务。

第八条 装修

- 8.1 乙方可根据合同约定的租赁用途对房屋进行装修，装修所需经费由乙方自行承担。
- 8.2 乙方在装修施工前，其装修方案须经甲方书面同意，且装修方案应符合建设规划和消防等要求，不得破坏租赁房屋的结构安全。如乙方未征得甲方书面同意或超出甲方书面同意的范围及要求装修租赁房屋或者增设附属设施的，乙方应当将租赁房屋恢复原状并赔偿甲方由此产生的全部损失。甲方虽有权对乙方提供的装修方案进行审查，但甲方并不因审查而承担任何责任及其衍生责任。
- 8.3 乙方装修依法需要报建的，由乙方自行办理规定的报建手续。
- 8.4 乙方在装修过程中不得影响周边环境和周边店面的正常经营，装修所产生的垃圾和废弃物等由乙方按规定自行处置。
- 8.5 乙方进行装修、改装或安装设备时，应遵守国家有关房屋建筑及室内装修的规定，同时应当遵守物业管理机构规定的装修管理制度。甲方有权监督乙方的装修、改装或安装设备工程施工过程，对不符合规定的行为有权制止，乙方应立即改正，逾期不予整改的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同。
- 8.6 若乙方进行装修、改装或安装设备时，未能严格按照装修方案施工或未能遵守国家有关房屋建筑及室内装修的相关规定，导致案涉房屋出现质量问题或重大安全事故等情形，相关责任均由乙方自行承担，同时赔偿甲方的相应财产损失，乙方的上述责任不因本合同的解除或终止而免除。

第九条 维修责任

- 9.1 甲方负责对租赁房屋的主体结构进行维修。
- 9.2 租赁房屋交接后房屋内外由乙方实际使用的设施、设备、物品及服务于乙方的公共配套设施、设备、物品、乙方自行装修部分等的维修皆由乙方自行负责并承担相关费用。

- 9.3 乙方在租赁期内造成房屋及其附着物受损的，应由乙方负责维修，由此造成租赁房屋及其附着物损坏的，或造成甲方、第三人人身、财产损失的，均由乙方承担责任。

第十条 转租

- 10.1 乙方在承租期间应确保承租人、实际经营人、租金缴交人及工商营业执照所有人均为乙方本人，甲方或甲方委派的第三方有权随时进入租赁房屋核对工商营业执照、并对租赁房屋的租赁用途、实际经营人、经营范围及实际经营情况进行核查，乙方或乙方雇员应无条件予以配合。
- 10.2 乙方须在每年十月份之前由本人向甲方提供营业执照副本原件核对并留存复印件供甲方存档。
- 10.3 乙方存在以下情形之一的，即视为乙方违反本合同第 7.2 条约定转租租赁房屋，甲方有权按照本合同第 11.5 条约定处理：
- 10.3.1 租赁房屋的实际经营人、租金缴交人非乙方本人；
- 10.3.2 工商营业执照法定代表人、经营者登记或变更为非乙方本人；
- 10.3.3 未经甲方书面同意，变更工商营业执照经营范围；
- 10.3.4 违反本合同第 10.1 条约定的配合义务，包括但不限于乙方或乙方雇员拒不向甲方或甲方委派的第三方出示工商营业执照等一切行为；
- 10.3.5 违反本合同第 10.2 条约定；
- 10.3.6 其它有证据证明乙方存在转租的情形，包括但不限于物业的证明、第三方的转租合同等。

第十一条 违约责任

11.1 逾期支付租金

- 11.1.1 乙方违反本合同第 3.2 条约定逾期支付租金的，每逾期一日应按未付金额的千分之三向甲方支付逾期违约金。
- 11.1.2 乙方违反本合同第 3.2 条约定逾期支付租金超过三十日或在一年内逾期支付租金累计达到三次及以上的，甲方有权单方解

除本合同，并按年租金的 20%向乙方收取违约金，且乙方交纳的履约保证金不予退还，乙方还应向甲方支付欠付的租金及逾期违约金。

11.2 逾期交付房屋

甲方违反本合同第 2.1 条约定逾期交付房屋超过三个月的，乙方有权单方解除本合同，甲方应返还乙方履约保证金。

11.3 逾期支付费用

11.3.1 乙方逾期支付租赁期间发生的物业管理费、卫生费、治安费、水费、电费等有关的费用达二个月时，甲方有权用履约保证金支付上述费用，且乙方须在五日内将履约保证金补齐。

11.3.2 乙方欠付费用总计达人民币壹仟元以上或逾期一个月未按第 11.3.1 条约定补齐履约保证金的，甲方有权单方解除本合同，已收取的租金和履约保证金不予退还，且甲方有权向乙方主张所欠付的费用。

11.4 甲方有下列行为之一，导致租赁房屋无法使用的，乙方有权单方解除合同，甲方应退还乙方履约保证金及乙方已交纳但实际未使用租赁房屋期间的租金：

11.4.1 将租赁房屋全部或部分转租、转借给第三方使用（或经营）；

11.4.2 故意损坏租赁房屋；

11.4.3 因甲方故意行为（甲方在本合同中已披露的事由造成的除外）

造成乙方不能使用租赁房屋进行正常营业时间超过三个月的。

11.5 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋，并按年租金的 20%向乙方收取违约金，且已收到的租金和履约保证金不予退还，乙方还应负责赔偿因此给甲方造成的损失；同时，甲方亦不承担乙方的经济损失：

- 11.5.1 违反本合同第 7.2 条或第 7.3 条的约定;
- 11.5.2 故意或过失损坏租赁房屋;
- 11.5.3 未经甲方书面同意, 改变本合同第 2.2 条约定的租赁用途;
- 11.5.4 在租赁房屋进行违法活动;
- 11.5.5 存在本合同第 10.3 条约定的情形;
- 11.5.6 未经甲方书面同意, 乙方空置租赁房屋超过三个月的;
- 11.5.7 其他违反本合同约定、损害甲方权益或违反声明与保证的行为, 经甲方书面通知乙方后, 乙方拒不改正的。
- 11.6 合同期限内, 如乙方要求提前解除合同的, 需要提前三个月通知甲方, 经甲方同意解除的, 乙方应将租赁房屋归还甲方并向甲方支付相当于一个月租金的违约金。如乙方无故单方解除或终止本合同的, 乙方已交纳的履约保证金及租金甲方不予退还, 且甲方有权按年租金的 20%向乙方收取违约金。
- 11.7 合同履行期间或合同终止(解除)时, 乙方违反本合同约定的承租人应尽的妥善租赁、使用房屋义务, 且又无故拒绝维修、修复或进行照价赔偿时, 甲方有权直接聘请第三方对租赁房屋及其相关固定资产进行强制修缮或修复, 因聘请第三方所产生的包括但不限于维护费、修缮费、材料费、招标费等均由乙方承担, 乙方无权就上述费用的开支提出任何异议。
- 11.8 乙方违反本合同的任一约定均视为违约, 除应承担 11.1 条至 11.7 条约定的违约责任外, 还应赔偿甲方为主张合法权益而支出的包括但不限于律师费、诉讼费、公告费、保全费、保全保险费等所有合理费用。
- 11.9 乙方违反本合同的任一约定, 即自动丧失对租赁房屋的优先承租权。乙方优先承租权的丧失, 不以与甲方存在诉讼纠纷为前提, 乙方违反本合同的约定, 甲方相关函件送达乙方之日起, 乙方的优先权承租权即自动丧失。

第十二条 租赁期满或合同解除、终止的约定

- 12.1 租赁期满或合同解除、终止后，乙方应按时将租赁房屋腾空交还甲方，乙方逾期七日未交还房屋的，乙方已交纳的履约保证金甲方不予退还，且乙方应当按照原租金标准双倍向甲方支付租赁房屋的占有使用费，直至将房屋实际交还为止。
- 12.2 租赁期满或合同解除、终止后，乙方应按时将租赁房屋腾空交还甲方、及时办理腾退手续，并结清租金、物业管理费、水电费等相关费用。乙方逾期七日未交还房屋的，甲方有权直接进入租赁房屋、接管财产，并有权采取包括但不限于进入租赁房屋、停水、停电、清理乙方废弃物等措施收回租赁房屋。
- 12.3 租赁期满或合同解除、终止后，乙方在租赁房屋内不可移动的装修、装饰及添附于房屋的附属物无偿归甲方所有，乙方不得拆除。乙方自行添置的动产、设施设备 etc 归乙方所有。
- 12.4 租赁期满或合同解除、终止后，乙方在腾空房屋时，不得损害或拆除建筑物本身之结构体，不得故意破坏甲方的既有设施、设备、物品、装修、装饰以及按合同约定已经自动归属于甲方的不可移动的装修、装饰、添附于房屋的附属物，否则应予以修复或赔偿。修复、拆除等费用由乙方自行承担。
- 12.5 租赁期满或合同解除、终止后，乙方必须按时搬出全部物件。自租赁期满或合同解除、终止之日起七日后仍未搬出的房屋内余物，视为乙方废弃物，由甲方自行处理。由此产生乙方或第三人的损失的均由乙方承担。

第十三条 免责条款

- 13.1 合同履行期间，因政府建设、规划需要拆迁租赁房屋的，乙方在接到甲方通知后十五日内必须将房屋无条件退还给甲方，双方合同终止，甲方免负赔偿责任。
- 13.2 合同履行期间，如因不可抗力的原因（如：战争、地震等）而使租赁房屋部分或全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，甲

乙双方可协商解除本合同，双方互不承担责任。

- 13.3 乙方在签订本合同前已经知悉甲方系事业单位，且案涉房屋的实际管理人为福建省机关事务管理局，甲方仅是房屋运营管理方。合同履行期间，因甲、乙双方不可预见的房屋产权方或甲方的主管单位或上级有关政府政策需回收房屋另作他用，乙方同意在接到甲方通知后十五内日将房屋无条件退还给甲方，双方合同终止，甲方免负赔偿责任。但鉴于合同终止均非甲、乙双方所预期，甲方可以（非必须）视乙方的经营情况给予 1-3 个月的房屋租金予以补偿，补偿形式包括但不限于给予补偿金、免除房屋租金等。

第十四条 争议的解决方式

甲乙双方如遇合同争议可以通过协商或者调解解决。当事人不愿意协商或调解不成的，可以向房屋所在地的人民法院起诉。

第十五条 声明与保证

- 15.1 乙方在签订本合同前，认可上述房屋及其周边现状，同时应当到相关管理部门认真咨询、了解，知悉其经营手续和相关情况，并向相关管理部门办理有关手续后方可从事经营活动，同时因乙方经营原因需对水、电、气等相关配套设施、设备增容扩量的，由乙方自行解决并承担费用，否则，一切责任由乙方自行承担。双方签订合同后，非甲方原因造成乙方不能使用承租房屋进行经营的，不影响本合同的效力。
- 15.2 乙方在租赁期内所产生的一切债权债务，均与甲方无关。
- 15.3 乙方确认并同意，甲方可将其所持有的租赁房屋全部或部分抵押、出售或以信托、改制及其它方式转让，而无需事先通知乙方或征询乙方的意见。乙方特此无条件不可撤销地放弃按照任何适用法律、法规其可能享有的租赁房屋的优先购买权及获得任何通知的权利。
- 15.4 乙方保证安全、合理合法的使用租赁房屋，并合法有序经营。合同履行期间，非因甲方原因导致的所有赔偿或补偿责任（包括但

不限于经营亏损、行政处罚、侵权、违法用工、安全事故、安全保障责任等)均由乙方独立承担,若因此导致甲方诉累或赔偿、补偿等损失,该全部损失亦由乙方承担。

第十六条 其他约定

16.1 联系方式:为便于双方联系工作、方便配合,乙方告知甲方的通讯地址为_____ (该地址亦是乙方确认的司法文件送达地址),乙方如有变更,须于变更后七日内以书面形式通知甲方,并经甲方签字确认。否则甲方或相关司法机构有权仍按原地址向乙方寄送相关文件,不论是否送达或者退还均视为已经到达,由此产生的一切后果均由乙方自行承担。

16.2 本合同未尽事宜,双方可商定补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

16.3 本合同自双方签字、盖章、甲方收到乙方交纳的履约保证金之日起生效。合同壹式伍份,甲方执贰份、乙方执壹份、省机关事务管理局备案壹份,交易机构壹份。

(以下无正文)

甲方:福建省机关服务中心(章)

乙方:

(温馨提示:为保证你方的优先承租权,敬请事先详细阅读甲方制定的《经营性资产招租工作规程》以及本合同对应的相关约定,若你方签章,即视同已经知悉相应内容,若因贵司(你方)违反本合同约定,相关不利法律后果自行承担。)

单位地址:福州市华林路80号

法定代表人:

法定代表人:

联系人:

电 话:87830365(合同)

联系电话:

87723865(财务)

87570897、87838710(报修)

合同签订日期:___年___月___日

合同签订地:福州市鼓楼区

租赁合同书

(省直经营性资产范本)

(标的 4、5)

合同编号:

甲方(出租方): 福建省机关服务中心

乙方(承租方):

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规,甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,就乙方承租本合同项下的房屋,达成以下条款。

第一条 房屋的基本情况

1.1 房屋座落:_____。

1.2 租赁房屋的建筑工程结构为 框架,房屋装修现状为: ☐毛坯 ☐简装 ☐精装 ☐带家具()或其他设备,房屋现状面积约_____平方米。本租赁房屋现状(含装修、面积等)均已经甲、乙双方确认。

1.3 甲方已完全、无隐瞒地告知乙方租赁房屋签订合同时的现状和交付条件,乙方对甲方所要出租的房屋已进行现场查看并充分了解现状,对风险已完全预见,同意承租该房屋。甲方不承担乙方的任何经营风险和法律风险。

第二条 租赁期限和用途

2.1 租赁期限____年,自____年____月____日起至____年____月____日止。

2.2 租赁用途:_____。

第三条 租金及支付方式

3.1 租金标准:自____年____月____日起至____年____月____日止每月租金人民币元整(¥____元);第4年开始租金逐年递增3%,____年____月____日起至____年____月____日每月租金人民币____元整(¥____元);____年____月____日起至____年____月____日每月租金人民币____元整

(¥ ____元)。

- 3.2 租金支付方式：租金采取银行转账方式缴交，按月结算。签订本合同当日，乙方应支付甲方第一个月的租金，此后乙方应于每月 10 日之前向甲方支付当月租金。

甲方指定收款（租金、履约保证金）账户：

收款人户名：福建省机关服务中心

开户银行：兴业银行福州华林支行

收款人账号：117130100100021105

第四条 履约保证金

乙方在签订本合同当日支付六个月租金的履约保证金人民币____元整（¥ ____元）给甲方，租赁期满且待甲方验房后乙方无违约行为和欠付其他费用的，履约保证金无息退还。

第五条 租赁期间相关费用

租赁期间发生的包括但不限于物业管理费、水费、电费、卫生费、税收等一切费用均由乙方承担并负责办理缴交事宜。租赁房屋有关附属的公共设施和场地的使用，乙方均应依照物业管理机构或第三方的规定使用和付费。

第六条 甲方的权利与义务

- 6.1 甲方有权按照本合同的约定向乙方收取租金及租赁期间的相关费用。
- 6.2 甲方有权监督乙方合理使用租赁房屋，因乙方过错造成租赁房屋损坏或第三人损失的，有权要求乙方负责修复或者赔偿，有权制止乙方有损甲方资产完好及影响甲方声誉的行为。
- 6.3 甲方应按本合同约定的期限将租赁房屋交给乙方使用。
- 6.4 甲方有权在租赁期满时收回租赁房屋，并有权在租赁期满前三个月开始对租赁房屋实行统一公开招租。
- 6.5 除外责任。

双方同意，在下列情况下，甲方无需对乙方承担任何责任：

- 6.5.1 发生影响租赁房屋的任何不可抗力事件；

- 6.5.2 基础配套设施或任何公用设施使用的中断;
- 6.5.3 其他租户或任何第三方造成乙方的任何损失或损害;
- 6.5.4 因乙方逾期支付租金,甲方采取强制措施维护自身权益的行为;
- 6.5.5 任何时间非因甲方原因造成的乙方的人身伤害或财产损失。甲方均不对租赁房屋及其内部人员的财产和安全承担责任。
- 6.6 租赁房屋的外墙(外立面)及内部(公共部分)的广告位归甲方所有,若乙方需要使用,广告制作方案须经甲方书面同意后方可用以设置与其经营相关的企业广告,由此产生的费用及安全责任由乙方承担。
- 6.7 甲方作为出租方的其他权利和义务。

第七条 乙方的权利与义务

- 7.1 乙方应按合同约定支付租金并按约定的租赁用途使用租赁房屋,在不违反房屋使用要求和相关物业管理要求的情况下,乙方享有经营自主权、经营管理权和合法收益权。
- 7.2 乙方对租赁房屋只有使用权,未经甲方书面同意,乙方不得改变租赁房屋用途,不得以任何形式转租、转让或分割出租;乙方不得擅自处分租赁房屋,包括但不限于将该房屋全部或部分转租、转借、转让、抵押、赠与给第三方使用(或经营)。
- 7.3 未经甲方书面同意,乙方不得以股权(全部或部分)转让、赠与、继承、承包等方式变相将租赁房屋转租给第三方使用(或经营)。
- 7.4 乙方在租赁期间应负责租赁房屋的消防及燃气、用电、用水、防盗等方面的安全,不得擅自改动水、电、燃气等线路,不得擅自移动水、电、煤气表等,否则造成的一切后果由乙方自行承担。乙方因使用不当等原因造成租赁房屋和设施损坏的,乙方应当负责修复或者承担赔偿责任(赔偿包括甲方及第三方的损失)。
- 7.5 乙方不得将租赁房屋用于任何非法目的。乙方应当在租赁期间内取得其在租赁房屋合法开展经营活动所必需的一切政府批准、许可和第三方授权,租赁房屋工商营业执照等证件由乙方自行申请办理,并确保其在租赁期间内持续有效。

- 7.6 对于直接或间接地因乙方以任何方式使用租赁房屋（包括有关装修工程）导致甲方遭受任何损失的，乙方应赔偿甲方，无论该等损失或损害是否直接或间接地归因于乙方或其代理、被许可人、雇员或受邀请人的违约或过失。
- 7.7 乙方必须遵守市容管理的有关规定，保持周围环境卫生，杜绝环境污染。
- 7.8 房屋租赁期间，未经甲方同意并经政府有关部门批准，乙方不得设置户外广告。乙方设置的广告装修方案应符合建设规划、消防、城市管理部门等要求，不得破坏租赁房屋的结构安全以及影响市容市貌（包括但不限于光污染等）。如乙方未征得甲方书面同意或超出相关部门设定的范围及要求设置广告，乙方应当恢复原状或按有关部门的要求立即进行整改，若甲方因此产生损失，该损失均由乙方承担。甲方虽有权对乙方提供的广告设置方案进行审查，但甲方并不因审查而承担任何责任及其衍生责任。
- 7.9 乙方应合理使用租赁房屋，并负责租赁房屋、原有固定资产的维护、修缮工作，维护、修缮费用由乙方承担。乙方使用不当或其它人为因素而使租赁房屋、原有固定资产遭受损坏的，应保证维修到位，维修费用由乙方承担。
- 7.10 乙方自行负责办理经营所需的政府批准有关手续（包括但不限于租赁房屋装修的消防手续、验收许可等），产生的费用及后果由乙方自行承担。
- 7.11 合同履行期间，乙方无违约行为且与甲方无其他纠纷，乙方享有租赁房屋的优先承租权，乙方优先承租权的保护机制以甲方制定的《经营性资产招租工作规程》的相关规定为准。
- 7.12 乙方作为承租方的其他义务。

第八条 装修

- 8.1 乙方可根据合同约定的租赁用途对房屋进行装修，装修所需经费由乙方自行承担。
- 8.2 乙方在装修施工前，其装修方案须经甲方书面同意，且装修方案

应符合建设规划和消防等要求，不得破坏租赁房屋的结构安全。如乙方未征得甲方书面同意或超出甲方书面同意的范围及要求装修租赁房屋或者增设附属设施的，乙方应当将租赁房屋恢复原状并赔偿甲方由此产生的全部损失。甲方虽有权对乙方提供的装修方案进行审查，但甲方并不因审查而承担任何责任及其衍生责任。

- 8.3 乙方装修依法需要报建的，由乙方自行办理规定的报建手续。
- 8.4 乙方在装修过程中不得影响周边环境和周边店面的正常经营，装修所产生的垃圾和废弃物等由乙方按规定自行处置。
- 8.5 乙方进行装修、改装或安装设备时，应遵守国家有关房屋建筑及室内装修的规定，同时应当遵守物业管理机构规定的装修管理制度。甲方有权监督乙方的装修、改装或安装设备工程施工过程，对不符合规定的行为有权制止，乙方应立即改正，逾期不予整改的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同。
- 8.6 若乙方进行装修、改装或安装设备时，未能严格按照装修方案施工或未能遵守国家有关房屋建筑及室内装修的相关规定，导致案涉房屋出现质量问题或重大安全事故等情形，相关责任均由乙方自行承担，同时赔偿甲方的相应财产损失，乙方的上述责任不因本合同的解除或终止而免除。

第九条 维修责任

- 9.1 甲方负责对租赁房屋的主体结构进行维修。
- 9.2 租赁房屋交接后房屋内外由乙方实际使用的设施、设备、物品及服务于乙方的公共配套设施、设备、物品、乙方自行装修部分等的维修皆由乙方自行负责并承担相关费用。
- 9.3 乙方在租赁期内造成房屋及其附着物受损的，应由乙方负责维修，由此造成租赁房屋及其附着物损坏的，或造成甲方、第三人人身、财产损失的，均由乙方承担责任。

第十条 转租

- 10.1 乙方在承租期间应确保承租人、实际经营人、租金缴交人及工商营业执照所有人均为乙方本人，甲方或甲方委派的第三方有权随

时进入租赁房屋核对工商营业执照、并对租赁房屋的租赁用途、实际经营人、经营范围及实际经营情况进行核查，乙方或乙方雇员应无条件予以配合。

10.2 乙方须在每年十月份之前由本人向甲方提供营业执照副本原件核对并留存复印件供甲方存档。

10.3 乙方存在以下情形之一的，即视为乙方违反本合同第 7.2 条约定转租租赁房屋，甲方有权按照本合同第 11.5 条约定处理：

10.3.1 租赁房屋的实际经营人、租金缴交人非乙方本人；

10.3.2 工商营业执照法定代表人、经营者登记或变更为非乙方本人；

10.3.3 未经甲方书面同意，变更工商营业执照经营范围；

10.3.4 违反本合同第 10.1 条约定的配合义务，包括但不限于乙方或乙方雇员拒不向甲方或甲方委派的第三方出示工商营业执照等一切行为；

10.3.5 违反本合同第 10.2 条约定；

10.3.6 其它有证据证明乙方存在转租的情形，包括但不限于物业的证明、第三方的转租合同等。

第十一条 违约责任

11.1 逾期支付租金

11.1.1 乙方违反本合同第 3.2 条约定逾期支付租金的，每逾期一日应按未付金额的千分之三向甲方支付逾期违约金。

11.1.2 乙方违反本合同第 3.2 条约定逾期支付租金超过三十日或在一年内逾期支付租金累计达到三次及以上的，甲方有权单方解除本合同，并按年租金的 20% 向乙方收取违约金，且乙方交纳的履约保证金不予退还，乙方还应向甲方支付欠付的租金及逾期违约金。

11.2 逾期交付房屋

甲方违反本合同第 2.1 条约定逾期交付房屋超过三个月的，乙方有权单方解除本合同，甲方应返还乙方履约保证金。

11.3 逾期支付费用

- 11.3.1 乙方逾期支付租赁期间发生的物业管理费、卫生费、治安费、水费、电费等有关费用达二个月时，甲方有权用履约保证金支付上述费用，且乙方须在五日内将履约保证金补齐。
- 11.3.2 乙方欠付费用总计达人民币壹仟元以上或逾期一个月未按第11.3.1条约定补齐履约保证金的，甲方有权单方解除本合同，已收取的租金和履约保证金不予退还，且甲方有权向乙方主张所欠付的费用。
- 11.4 甲方有下列行为之一，导致租赁房屋无法使用的，乙方有权单方解除合同，甲方应退还乙方履约保证金及乙方已交纳但实际未使用租赁房屋期间的租金：
- 11.4.1 将租赁房屋全部或部分转租、转借给第三方使用（或经营）；
- 11.4.2 故意损坏租赁房屋；
- 11.4.3 因甲方故意行为（甲方在本合同中已披露的事由造成的除外）造成乙方不能使用租赁房屋进行正常营业时间超过三个月的。
- 11.5 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋，并按年租金的20%向乙方收取违约金，且已收到的租金和履约保证金不予退还，乙方还应负责赔偿因此给甲方造成的损失；同时，甲方亦不承担乙方的经济损失：
- 11.5.1 违反本合同第7.2条或第7.3条的约定；
- 11.5.2 故意或过失损坏租赁房屋；
- 11.5.3 未经甲方书面同意，改变本合同第2.2条约定的租赁用途；
- 11.5.4 在租赁房屋进行违法活动；
- 11.5.5 存在本合同第10.3条约定的情形；
- 11.5.6 未经甲方书面同意，乙方空置租赁房屋超过三个月的；
- 11.5.7 其他违反本合同约定、损害甲方权益或违反声明与保证的行为，经甲方书面通知乙方后，乙方拒不改正的。

- 11.6 合同期限内，如乙方要求提前解除合同的，需要提前三个月通知甲方，经甲方同意解除的，乙方应将租赁房屋归还甲方并向甲方支付相当于一个月租金的违约金。如乙方无故单方解除或终止本合同的，乙方已交纳的履约保证金及租金甲方不予退还，且甲方有权按年租金的 20%向乙方收取违约金。
- 11.7 合同履行期间或合同终止（解除）时，乙方违反本合同约定的承租人应尽的妥善租赁、使用房屋义务，且又无故拒绝维修、修复或进行照价赔偿时，甲方有权直接聘请第三方对租赁房屋及其相关固定资产进行强制修缮或修复，因聘请第三方所产生的包括但不限于维护费、修缮费、材料费、招标费等均由乙方承担，乙方无权就上述费用的开支提出任何异议。
- 11.8 乙方违反本合同的任一约定均视为违约，除应承担 11.1 条至 11.7 条约定的违约责任外，还应赔偿甲方为主张合法权益而支出的包括但不限于律师费、诉讼费、公告费、保全费、保全保险费等所有合理费用。
- 11.9 乙方违反本合同的任一约定，即自动丧失对租赁房屋的优先承租权。乙方优先承租权的丧失，不以与甲方存在诉讼纠纷为前提，乙方违反本合同的约定，甲方相关函件送达乙方之日起，乙方的优先权承租权即自动丧失。

第十二条 租赁期满或合同解除、终止的约定

- 12.1 租赁期满或合同解除、终止后，乙方应按时将租赁房屋腾空交还甲方，乙方逾期七日未交还房屋的，乙方已交纳的履约保证金甲方不予退还，且乙方应当按照原租金标准双倍向甲方支付租赁房屋的占有使用费，直至将房屋实际交还为止。
- 12.2 租赁期满或合同解除、终止后，乙方应按时将租赁房屋腾空交还甲方、及时办理腾退手续，并结清租金、物业管理费、水电费等相关费用。乙方逾期七日未交还房屋的，甲方有权直接进入租赁房屋、接管财产，并有权采取包括但不限于进入租赁房屋、停水、停电、清理乙方废弃物等措施

收回租赁房屋。

- 12.3 租赁期满或合同解除、终止后，乙方在租赁房屋内不可移动的装修、装饰及添附于房屋的附属物无偿归甲方所有，乙方不得拆除。乙方自行添置的动产、设施设备等归乙方所有。
- 12.4 租赁期满或合同解除、终止后，乙方在腾空房屋时，不得损害或拆除建筑物本身之结构体，不得故意破坏甲方的既有设施、设备、物品、装修、装饰以及按合同约定已经自动归属于甲方的不可移动的装修、装饰、添附于房屋的附属物，否则应予以修复或赔偿。修复、拆除等费用由乙方自行承担。
- 12.5 租赁期满或合同解除、终止后，乙方必须按时搬出全部物件。自租赁期满或合同解除、终止之日起七日后仍未搬出的房屋内余物，视为乙方废弃物，由甲方自行处理。由此产生乙方或第三人的损失的均由乙方承担。

第十三条 免责条款

- 13.1 合同履行期间，因政府建设、规划需要拆迁租赁房屋的，乙方在接到甲方通知后十五日内必须将房屋无条件退还给甲方，双方合同终止，甲方免负赔偿责任。
- 13.2 合同履行期间，如因不可抗力的原因（如：战争、地震等）而使租赁房屋部分或全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，甲乙双方可协商解除本合同，双方互不承担责任。
- 13.3 乙方在签订本合同前已经知悉甲方系事业单位，且案涉房屋的实际管理人为福建省机关事务管理局，甲方仅是房屋运营管理方。合同履行期间，因甲、乙双方不可预见的房屋产权方或甲方的主管单位或上级有关政府政策需回收房屋另作他用，乙方同意在接到甲方通知后十五内日将房屋无条件退还给甲方，双方合同终止，甲方免负赔偿责任。但鉴于合同终止均非甲、乙双方所预期，甲方可以（非必须）视乙方的经营情况给予 1-3 个月的房屋租金予以补偿，补偿形式包括但不限于给予补偿金、免除房屋租金等。

第十四条 争议的解决方式

甲乙双方如遇合同争议可以通过协商或者调解解决。当事人不愿意协商或调解不成的，可以向房屋所在地的人民法院起诉。

第十五条 声明与保证

- 15.1 乙方在签订本合同前，认可上述房屋及其周边现状，同时应当到相关管理部门认真咨询、了解，知悉其经营手续和相关情况，并向相关管理部门办理有关手续后方可从事经营活动，同时因乙方经营原因需对水、电、气等相关配套设施、设备增容扩量的，由乙方自行解决并承担费用，否则，一切责任由乙方自行承担。双方签订合同后，非甲方原因造成乙方不能使用承租房屋进行经营的，不影响本合同的效力。
- 15.2 乙方在租赁期内所产生的一切债权债务，均与甲方无关。
- 15.3 乙方确认并同意，甲方可将其所持有的租赁房屋全部或部分抵押、出售或以信托、改制及其它方式转让，而无需事先通知乙方或征询乙方的意见。乙方特此无条件不可撤销地放弃按照任何适用法律、法规其可能享有的租赁房屋的优先购买权及获得任何通知的权利。
- 15.4 乙方保证安全、合理合法的使用租赁房屋，并合法有序经营。合同履行期间，非因甲方原因导致的所有赔偿或补偿责任（包括但不限于经营亏损、行政处罚、侵权、违法用工、安全事故、安全保障责任等）均由乙方独立承担，若因此导致甲方诉累或赔偿、补偿等损失，该全部损失亦由乙方承担。

第十六条 其他约定

- 16.1 联系方式：为便于双方联系工作、方便配合，乙方告知甲方的通讯地址为_____（该地址亦是乙方确认的司法文件送达地址），乙方如有变更，须于变更后七日内以书面形式通知甲方，并经甲方签字确认。否则甲方或相关司法机构有权仍按原地址向乙方寄送相关文件，不论是否送达或者退还均视为已经到达，由此产生的一切后果均由乙方自行承担。
- 16.2 特别说明：本资产已被省机关管理局列入盘活拍卖，省机关管理

局有权随时出售部分或全部的租赁房产，承租人享有以同等条件优先购买的权利。若在租赁期间出售，租赁合同仍然有效，可继续履行。

16.3 本合同未尽事宜，双方可商定补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

16.4 本合同自双方签字、盖章、甲方收到乙方交纳的履约保证金之日起生效。合同壹式伍份，甲方执贰份、乙方执壹份、省机关事务管理局备案壹份，交易机构壹份。

（以下无正文）

甲方：福建省机关服务中心（章）

乙方：

（温馨提示：为保证你方的优先承租权，敬请事先详细阅读甲方制定的《经营性资产招租工作规程》以及本合同对应的相关约定，若你方签章，即视同已经知悉相应内容，若因贵司（你方）违反本合同约定，相关不利法律后果自行承担。）

单位地址：福州市华林路 80 号

法定代表人：

法定代表人：

联系人：

电 话：87830365（合同）

联系电话：

87723865（财务）

87570897、87838710（报修）

合同签订日期：__年__月__日

合同签订地：福州市鼓楼区

附件 4:

经营用途确认书

福建省产权交易中心:

根据贵中心《竞价须知》（编号：MCJJZ2023216-1）的规定，我方承诺对序号_____竞价标的的经营用途如下：

序号	竞价标的	经营用途
		注： 经营用途只能填写一种，且必须是竞租人主要经济活动在《国民经济行业分类》中对应的行业类别（非经济活动及出租方明确经营用途的除外），如类别下存在子分类，须填写至最小一级。 竞租人为法人的，申报的经营用途须在其营业执照的经营范围内（若营业执照的经营范围与《国民经济行业分类》有冲突的，以营业执照为准），或具备所申报的经营用途对应的资质。

我方承诺如我方竞租成功将以该经营用途来签订合同，否则竞价保证金不予返还。同时，我方承诺若我方未按本确认书所填写的用途从事经营的，出租方有权取消我方承租资格或单方解除与我方签订的租赁合同并收回租赁房产。

竞租人（签章）：
法人（或授权）代表签字：

年 月 日

附件 5:

担保函

福建省机关服务中心:

本人_____, 身份证号: _____, 自愿为以下事项承担连带担保责任:

为_____公司与福建省机关服务中心于____年____月____日签订的《租赁合同书》项下的_____公司的所有责任与义务向贵单位承担连带责任担保, 该担保为不可撤销连带责任担保, 担保期间为《租赁合同书》项下主债务履行期届满之日起两年。

《租赁合同书》约定的租赁期限届满的, _____公司继续占有使用租赁物的, 《租赁合同书》项下主债务履行期顺延, 本人的担保期间为《租赁合同书》项下顺延的主债务履行期届满之日起两年。

本人声明作出上述连带责任担保完全出于自愿、全部意思表示真实。

本担保函自本人签字之日生效。

担保人:

年 月 日

附件 6:

福建省直行政事业单位资产出租特别提示

一、竞租人应在公告规定或预约看样的时间内对招租标的的情况和价值以及瑕疵进行自我判定,出租方以招租标的现有的使用面积和移交时的装修状况出租。交易机构视竞租人在网络或现场竞价中的所有行为是在完全自主了解招租标的的情况下做出的决定。成交后,竞租人不得对招租标的的现状提出异议。

二、竞租人应于招租公告规定期限内充分了解招租标的的情况,实地查看,自行审视招租标的品质及状况或到标的相关管理部门了解及咨询。竞得本标的的租赁使用权后,经营过程严格遵照安全、消防、环保、卫生等相关部门规定执行。

竞租人拟经营的项目应事先了解清楚当地政策法规是否允许并符合出租方的限制行业或用途后自行办理相关行业执照、消防、卫生许可、特种行业等相关证照。若承租后无法经营,出租方不承担任何责任。

三、租赁用途:承租人对所租赁的标的只有使用权,不得改变用途,不得以任何形式转租、转让或分割出租。不得擅自处分所租赁标的,包括但不限于将所租赁的标的全部或部分转租、转借、转让、抵押、赠与给第三方使用(或经营)。禁止将标的使用用途用于危险行业,禁止储藏易燃易爆、危险、化学用品等。

四、竞得本标的的租赁使用权后,如遇政府政策或不可抗力等因素,造成租赁标的不能移交,出租方不承担相关责任,竞得人不得对其提出任何异议,竞得人缴纳的竞拍保证金或已交的租赁款等相关已交款(无息)如数退还。

五、租赁期限:

(1)具体详见招租公告,其他租赁未尽事项以双方签订的《租赁合同书》相关条款为准。

(2)若承租人为失信被执行人或近三年发生的行贿犯罪记录的,取消其成交资格,并没收竞拍保证金。

六、竞得租赁权后，与承租人经营有关的增值税等相关税费以及水电费、涉及承租人对租赁标的新增或更换的供水设施、配电设施、空调、其他电器等的维护费用，以及租赁过程中产生的装修、改造费用均由承租人承担。

七、竞得租赁权后，新中标的承租人和与原承租人就标的内原可移动的设备、电器和家具自行进行协商处置，若协商不成，原承租人应该在出租方规定的时间内将房产腾空给新的承租人，承租人按双方签订的《租赁合同书》相关条款的日期开始计算租金。

委托交易机构：福建省产权交易中心

出租方：福建省机关服务中心

年 月 日

竞租人声明：

本人已对此“特别提示”条款作了全面的理解。本人在此“特别提示”上签字，系确认本人已详细该“特别提示”相关信息，本人同意并接受此“特别提示”所约定的一切条款。

竞租人（签章）：

联系电话：

签章日期：

附件 7:

竞租人联系方式确认书

福建省产权交易中心:

与【福建省机关服务中心（福建省直单位资产管理中心）5个标的房产分别招租（项目编号：MCJJZ2023216-1）】有关的各类通知、要求以及法律文件，送达至本竞租人确认的以下地址：

联系人： 身份证号码：

手机电话:

地址：

电子邮箱:

贵中心将文件送达至本竞租人确认的上述地址之一即为有效送达（其中：如采用手机短信递送的，以贵中心人员发送的手机短信发送之时即为送达；如采用电子邮件方式递送的，以贵中心发送的邮件显示成功到达本竞租人确认的邮箱时即为送达；如采用邮寄方式递送的，以贵中心按照本竞租人确认的地址寄出信件满三个日历日即被视为送达；如采用专人递送，在交付后即被视为送达）。

本竞租人确认的上述送达地址若发生变更，本竞租人应及时通过书面方式通知贵中心。在本竞租人将变更地址的通知书有效送至贵中心之前，贵中心仍按照上述本竞租人确认的送达地址进行送达。

因本竞租人提供或确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时书面通知贵中心、本竞租人及指定的接收人（若有）拒绝签收等原因，导致贵中心发出的文件未能被本竞租人实际接收的：采用电子邮件方式递送的，以贵中心向本竞租人确认的邮箱发送文件被退回之时即为送达；采用邮寄方式递送的，以信件退回之日视为送达之日；采用直接递送的，贵中心指派的送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达。

特此确认。

竞租人（盖章）：

法定代表人、负责人或授权代表（签字）：

年 月 日

附件 8:

竞价保证金缴纳凭证复印件粘贴处

该凭证上的付款人(转出方)名称必须与竞租人名称一致,资金用途应当标明“MCJJZ2023216-1 序号__竞价保证金”或类似字眼,交验原件。

(竞租人签章)

注意:

1、竞租人应将交纳保证金的银行账户的开户行名称等信息填写如下,便于未成交时退还保证金。竞租人如以现金方式交纳保证金的,须提供一个与竞租人名称一致的银行账户,相关信息也填写如下。

开户行名称: _____
户 名: _____ (须与竞租人名称一致)
帐 号: _____
联系 电话: _____

2、如竞租人是在交通银行交纳竞价保证金的,须将银行缴款回单原件一份交给组织方。

3、竞租人为单位的,成交后交易佣金开票相关信息填写如下:

专票或普票: _____
纳税登记号: _____
企业名称: _____
营业地址: _____
电话号码: _____
银行账号: _____