

**福建建工集团有限责任公司
福州市台江区六一中路红星商住楼
3#楼 6 层（实际 8 层）办公场所**

招 租 方 案

招 租 人：福建建工集团有限责任公司

招租编号：FJJGZC2025-03

时 间：2025 年 06 月 10 日



第一章 招租公告

招租编号：FJJGZC2025-03

产权人福建建工集团有限责任公司现对以下租赁标的物以公开招租方式广泛征集承租人，现就有关事项公告如下：

1. 租赁标的物基本情况及风险提示

1.1 租赁标的物为福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）办公场所，建筑结构为钢混结构。

1.2 房屋状况、室内装饰及设施以租赁标的物现场实际情况为准（不含前租户可移动的私有财产），以现状出租，租赁标的物的租赁期限自租赁标的物移交日起算。

2. 租赁用途、租赁年限、租金报价基准（招租底价）

2.1 出租用途：办公。需遵守国家法律、租赁标的物所在地有关地方性法规规定。

2.2 租赁年限：5 年（含装修免租期）。

2.3 租金报价基准（第一年月租金底价）：

序号	办公场所地址	建筑面积（m ² ）	租金单价（元/m ² /月）	月租金（元）
1	红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）	931.53	36	33536

3. 租赁履约保证金及有关税费、租金收缴办法

3.1 租赁履约保证金

3.1.1 租赁履约保证金为 3 个月租金，履约保证金不计利息，不能冲抵月租金和其他费用，租赁期内提前解除合同履约保证金不退还。

3.2 税费承担

3.2.1 承租期间一切因承租人使用租赁标的物进行经营活动而产生的各种税费均由承租人承担。承租期间承租人经营活动所发生的包括但不限于物业管理费、水、电、气、电信、公摊、修缮、电视收视费用等均由承租人承担。

3.3 租金收缴方式及递增率

3.3.1 租金按照先付后用、每季度一付的原则支付。首季度租金在租赁合同签订时支付，后续每季度租金于每季度首月 10 日前支付。

3.3.2 租金递增率：自承租期第三年度起（含第三年）租金在上一年度的基础上每年递增 3 %。

4. 装修免租期

4.1 装修免租期 30 天。

5. 竞租人资格条件

5.1 要求竞租人为中华人民共和国境内依法注册的独立法人或具有完全民事行为能力自然人。

5.2 招租人不接受与招租人、产权人有历史经济纠纷的竞租人参加竞租报名。

6. 竞租报价方式：密封报价

7. 竞租保证金

7.1 本招租项目竞租保证金为人民币壹拾壹万元整。

7.2 竞租保证金应于 2025 年 6 月 30 日 17 时 30 分前汇达招租人指定银行账户，并备注竞租房号。否则视为无效竞租（以招租人财务部门确认收款时间为准）。招租人银行账户见《竞租人须知前附表》。

8. 报名方式

8.1 竞租人应在公告报名期间到招租人福州市鼓楼区五四路89号置地广场2层武夷（福建）物业管理有限公司资产运营部报名，经招租人审核后领取相关招租文件，逾期将不再接受报名。

8.2 报名时需提供资料如下：

8.2.1 竞租人为法人单位：营业执照复印件（加盖公章）、法人身份证复印件（加盖公章）、法人征信报告（<https://ipcrs.pbccrc.org.cn/>）、法人许可竞租文件（加盖公章、法人章）、单位介绍信（或授权委托书）及承办人身份证原件、复印件；

8.2.2 竞租人为自然人：竞租人身份证原件及复印件（签字及手印）、个人征信报告（<https://ipcrs.pbccrc.org.cn/>）、个体工商户营业执照复印件（签字及手印），不得委托代理人。

9. 报名时间和地点

9.1 报名时间：2025 年 6 月 10 日至 2025 年 6 月 30 日工作日上午 8 时 30 分至 12 时 00 分，下午 15 时 00 分至 17 时 30 分。（若在此期间未有竞租人报名，

则以每五个工作日为一个周期顺延，顺延期间有竞租人报名即告终止或另行公告)

9.2 报名地址：福州市鼓楼区五四路 89 号置地广场 2 层武夷（福建）物业管理有限公司资产运营部。

9.3 公示期限：15 个工作日

10. 竞租文件递交

10.1 招租人开始接受竞租文件时间及递交截止时间：2025 年 6 月 30 日下午 15 时 30 分至 16 时 30 分。

10.2 竞租文件递交地点：福州市鼓楼区五四路 89 号置地广场 2 层武夷物业公司资产运营部。

10.3 逾期送达的或未送达指定地点的竞租文件不予受理。

10.4 招租人将在竞租人递交竞租文件的相同地点和截止时间即进行开标。

11. 联系方式

招租人：福建建工集团有限责任公司

代理单位：武夷（福建）物业管理有限公司

地 址：福州市鼓楼区五四路 89 号置地广场 2 层武夷物业公司

邮 编：350003

联系人：黄睿

联系电话：15980533953

武夷（福建）物业管理有限公司

2025 年 6 月 10 日



第二章 竞租人须知及竞租人须知前附表

第一部分 竞租人须知前附表

序号	条款号	内 容	说 明 与 要 求
1		招租人 产权人	福建建工集团有限责任公司
2	1.1 1.2	招租项目编号与名称	招租编号：FJJGZC2025-03 项目名称：福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）办公场所
3	1.3	招租项目地点	福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）
4		招租方式	自行组织公开招租
5	2.3	租金报价基准	详见招租文件条款
6	7.	踏勘现场	不统一组织，竞租人如需要可与招租人联系，到现场自行踏勘，竞租人自行承担踏勘现场的责任和风险。
7	11.1	竞租文件的语言文字	中文
8	11.3	适用法律法规	中华人民共和国现行法律与标的物所在地地方行政法规和文件规定。
9	14.1	竞租报价币种	人民币
10	9.	竞租保证金	竞租保证金的形式：“银行转账” 竞租保证金的金额：本招租项目竞租保证金为人民币壹拾壹万元整。 注：竞租保证金应于 2025 年 6 月 30 日 17 时 30 分前汇达招租人银行账户，否则视为无效竞租。 开户名称：福建建工集团有限责任公司 开户银行：中信银行福州分行营业部 银行帐号：7341010182600140348
11	18.	竞租文件提交 截止时间、地点	时间：2025 年 6 月 30 日下午 15 时 30 分至 16 时 30 分 地点：福州市鼓楼区五四路 89 号置地广场 2 层武夷（福建）物业管理有限公司资产运营部
12	19.	竞租文件的开启时间	同竞租文件提交截止时间
13		招租人联系人及联系方式	联系人：黄睿；联系方式：15980533953

第二部分 竞租人须知

招租人福建建工集团有限责任公司根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》及福建省人民政府国有资产监督管理委员会《所出资企业资产租赁和经营业务承包管理工作指引》等相关法律、法规，特制定本《竞租人须知》，以公开竞价招租方式确定福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）办公场所承租人。本《竞租人须知》适用于招租人、竞租人和承租人。各方必须仔细阅读以下条款，并对自己在竞租活动中的行为负责。

1. 租赁标的物情况

1.1 招租编号：FJJGZC2025-03

1.2 招租项目名称：福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）办公场所

1.3 招租项目地点：福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）

提示：以上租赁标的物状态以实际看样为准。

2. 租赁用途、租赁年限、招租底价、租金递增方式、租金收缴方式

2.1 租赁用途：办公。且须符合相关法律法规及政府规定；

2.2 租赁期限：5 年（含装修免租期）；

2.3 租金报价基准（第一年月租金底价）：

序号	办公场所地址	建筑面积（m ² ）	租金单价（元/m ² /月）	月租金（元）
1	红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）	931.53	36	33536

2.4 租金递增方式：自承租期第三年度起（含第三年）租金在上一年度的基础上每年递增 3 %。具体以《租赁合同》约定为准。

2.5 租金收缴方式：按季度支付，于每季度首月 10 日前支付当季度租金。

2.6 装修免租期：30 天。

3. 竞租人资格条件

3.1 竞租人要求为中华人民共和国境内依法注册的独立法人或具有完全民事行为能力的自然人。

3.2 招租人不接受与招租人、产权人有历史经济纠纷的竞租人参加竞租报

名。

4. 租赁履约保证金及有关税费规定

4.1 履约保证金为三个月租金，于本招租项目《租赁合同》签订之日起7日内支付，租赁期内提前解除合同履约保证金不退还。

4.2 有关税费：租赁过程产生的各种税费由出租人、承租人按国家相关规定各自承担，如有未规定的，由承租人承担。租赁过程产生的物业管理费、水、电、气、电信、公摊、修缮、电视收视费用等均由承租人承担。

4.3 具体以《租赁合同》约定为准。

5. 竞租人须接受的主要条件

5.1 出租人仅提供现有场地给承租人使用、经营，不承担承租人任何经营风险和法律风险。承租人应自行办理工商、税务登记等相关证照，遵纪守法。承租人自行负责办理需政府批准的有关手续（包括但不限于房屋装修设施的消防、环保、卫生等手续、验收许可以及其他与房屋使用有关的手续）。承租人对租赁房屋的装修事宜，应按《租赁合同》的有关条款执行。

5.2 承租人与竞租人必须一致，在租赁期限内，承租人对租赁房产只有使用权，承租人不得以任何形式转租、转让或分割出租，也不得擅自处分租赁房产。

5.3 租赁期内，因法律、法规、政策的改变或城市建设需要拆迁、拆除等以及不可抗力的原因致租赁合同无法履行的，租赁合同自行终止，租金按照实际租赁时间计算，承租人应在规定时间内无条件交还租赁房产。在结清租金等费用后，出租人无息退还承租人租赁履约保证金。

5.4 租赁期满，出租人将按规定程序再次进行公开招租，原承租人如果没有重新取得承租权，应按出租人要求在规定时间内及时搬迁。

5.5 承租人应严格履行所签订的《租赁合同》。

5.6 如有装修免租期，装修免租期满之日起7日内支付首季度租金（免租期只免除租金，物业费及其他费用不免），后续租金在每一计租周期开始后的7日内支付。逾期支付全部或部分租金的，每逾期一日，应向出租人支付应付而未付租金的5‰作为逾期付款违约金；逾期支付租金累计达到1个月租金标准，出租人有权单方面无条件解除合同，收回租赁房屋，没收履约保证金并要求承租人按《租赁合同》约定承担其他违约责任。

5.7 在租赁过程产生的各种安全责任、消防责任及违反相关法律法规及政府规定的其他责任，均由承租人自行承担，与出租人无关。

5.8 本次竞价招租按照“价高者得”的原则，原承租人参加竞价时享有高于最高价 5% 的优先承租权。

5.8.1 如原承租人未参与竞价：①按照“价高者得”的原则，以最高报价者确定为中标人。②当多个竞租人报价相同(最高报价)的，且都能响应招租文件的，应根据评审小组的要求进行现场二次密封报价，再次报价最高者即为中标人。

5.8.2 如原承租人参与竞价：①原承租人报价为最高报价的，确定原承租人为本次竞价招租中标人。②原承租人报价与最高报价相同的，优先确定原承租人为本次竞价招租中标人。③原承租人报价比最高报价低，但原承租人同意在最高报价的基础上提高 5% 租金，则确定原承租人为本次竞价招租中标人；反之，确定最高报价者为中标人。

5.9 最高竞租价不是受租唯一条件。

6. 竞租报名

6.1 报名时间

凡有意参加竞租者，请于 2025 年 6 月 10 日至 2025 年 6 月 30 日工作日上午 8 时 30 分至 12 时 00 分，下午 15 时 00 分至 17 时 30 分携带资料到报名点领取招租文件。若在此期间未有竞租人报名，则以每五个工作日为一个周期顺延，顺延期间有竞租人报名即告终止或另行公告。

6.2 报名地址

福州市鼓楼区五四路 89 号置地广场 2 层武夷（福建）物业管理有限公司资产运营部。

6.3 报名所持资料（按间竞租，需按间提供资料）

6.3.1 竞租人为自然人：竞租人身份证原件及复印件（签字及手印）、个人征信报告（<https://ipcrs.pbccrc.org.cn/>）、个体工商户营业执照复印件（签字及手印），不得委托代理人。

6.3.2 竞租人为法人单位：营业执照复印件（加盖公章）、法人身份证复印件（加盖公章）、法人征信报告（<https://ipcrs.pbccrc.org.cn/>）、法人许可竞租文件（加盖公章、法人章）、单位介绍信（或授权委托书）及承办人身份证

原件、复印件。

7. 踏勘现场

7.1 招租人不组织统一的踏勘和答疑，经招租人允许，竞租人可为踏勘目的进入招租人的招租项目现场，自行对项目现场及周围环境进行踏勘。但竞租人不得因此使招租人和原租户承担有关的责任和蒙受损失。竞租人自行承担踏勘现场的责任和风险。

7.2 招租人对竞租人根据现场的实际状况所做出的任何推论、理解和结论均不负责任。竞租人应以房产现状进行竞价，竞价标的物的数量、品质、面积等状况以现场现状为准。竞租人递交竞租文件，视为对房产现状无异议，并对招租标的物存在或可能存在的瑕疵表示认可，并承诺因存在或可能存在的瑕疵造成的风险由中标人承担。中标后，中标人不得以任何理由降低中标租金，也不不得以任何理由要求毁约。

7.3 竞租人应承担其参加本招租活动自身所发生的费用。不论竞租的结果如何，招租人不承担竞租人因参加竞租活动所产生的各项费用。

8. 报价方式：密封报价。

9. 竞租保证金

9.1 本招租项目竞租保证金为人民币**壹拾壹万元整**。

9.2 竞租保证金应于 2025 年 6 月 30 日 17 时 30 分前汇达招租人银行账户，否则视为无效竞租。

9.3 竞租保证金汇入账户(应备注竞租房号)

开户名称：福建建工集团有限责任公司

开户银行：中信银行福州分行营业部

银行帐号：7341010182600140348

9.4 竞租保证金的处置

9.4.1 竞租中标人缴交的竞租保证金，招租人将在其签订《租赁合同》后 15 个工作日内，无息退还。

9.4.2 未中标的物竞租人的竞租保证金，招租人在确定最后承租人后 15 个工作日内按原账户无息退还。

9.5 竞租人发生下列任何情况之一时，招租人将取消其竞租资格或承租资格，其缴纳的竞租保证金不予返还：

9.5.1 所有资格审核合格的竞租人参加报价但全程均不报有效价格时；

9.5.2 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；

9.5.3 竞租人对招租人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，影响本招租项目公正性的；

9.5.4 承租人未在招租文件规定时间内按要求与招租人(或产权人)签订《租赁合同》的；

9.5.5 竞租人在竞租文件递交截止时间后，要求撤回其已提交的相关文件或对已确认的相关文件（包括租赁标的物质质量、现状等）提出异议的，或中标成为承租人后反悔的；

9.5.6 承租人未按照《租赁合同》要求缴纳履约保证金和首次租金的；

9.5.7 本次招租文件规定的其他情形。

10. 招租文件

10.1 招租文件包括下列内容：

10.1.1 招租公告

10.1.2 竞租人须知前附表

10.1.3 竞租人须知

10.1.4 合同条款

10.1.5 竞租文件

10.2 招租文件的修改

10.2.1 招租文件发出后，在提交竞租文件截止时间 3 日前，招租人可对招租文件进行必要的修改。

10.2.2 招租文件的澄清、修改、补充等内容均以书面形式明确的内容为准。当招租文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

11. 竞租文件的编制

11.1 竞租文件和与竞租有关的所有文件均应使用中文。

11.2 竞租文件使用的度量衡单位，均采用中华人民共和国法定度量衡单位。

11.3 竞租文件应符合中华人民共和国有关法律法规和相关政策的规定。

11.4 竞租文件的组成（按间竞租，一间一份竞租文件，每份竞租文件应一

式两份)

11.4.1 承诺函;

11.4.2 竞租人资料

11.4.2.1 法人单位: 营业执照复印件(加盖公章)、法人身份证复印件(加盖公章)、法人征信报告(<https://ipcrs.pbccrc.org.cn/>)、法人许可竞租文件(加盖公章、法人章)、单位介绍信(或授权委托书)及承办人身份证原件、复印件。

11.4.2.2 竞租人为自然人: 竞租人身份证原件及复印件(签字及手印)、个人征信报告(<https://ipcrs.pbccrc.org.cn/>)、个体工商户营业执照复印件(签字及手印), 不得委托代理人。

11.4.3 竞租报价表

11.4.4 招租文件要求竞租方提交的其它竞租资料。

11.5 竞租人提供的上述竞租文件必须真实有效, 任何一项虚假则取消其竞租资格或承租资格, 缴纳的竞租保证金不予返还。

12. 竞租文件的格式

12.1 竞租文件的格式包括本须知第 10 条中规定的内容。

13. 租金竞租报价

13.1 按照租金竞租报价基准(招租底价)上浮动报价, 低于底价无效, 无上限限制。

13.2 本次竞价招租按照“价高者得”的原则, 原承租人参加竞价时享有高于最高价 5% 的优先承租权。

13.2.1 如原承租人未参与竞价: ①按照“价高者得”的原则, 以最高报价者确定为中标人。②当多个竞租人报价相同(最高报价)的, 且都能响应招租文件的, 应根据评审小组的要求进行现场二次密封报价, 再次报价最高者即为中标人。

13.2.2 如原承租人参与竞价: ①原承租人报价为最高报价的, 确定原承租人为本次竞价招租中标人。②原承租人报价与最高报价相同的, 优先确定原承租人为本次竞价招租中标人。③原承租人报价比最高报价低, 但原承租人同意在最高报价的基础上提高 5% 租金, 则确定原承租人为本次竞价招租中标人; 反之, 确定最高报价者为中标人。

13.3 最高竞租价不是受租唯一条件。

14. 竞租货币

14.1 本项目竞租报价采用的币种为人民币。

15. 竞租有效期

15.1 竞租有效期见本须知前附表所规定的期限，在此期限内，凡符合本招租文件要求的竞租文件均视为有效。

16. 竞租担保

16.1 竞租人应在提交竞租文件同时，按本须知前附表所规定的时间内交纳竞租保证金，并提供转账凭据作为其竞租文件的一部分。

16.2 对于未能按要求提交竞租保证金的竞租，招租人将视为不响应招租文件要求而予以拒绝。

16.3 未中标的竞租人的竞租保证金，招租人在确定最终承租人后 15 个工作日内按原账户无息退还。

16.4 竞租中标人缴交的竞租保证金，招租人将在其签订《租赁合同》后 15 个工作日内，无息退还。

16.5 如中标人未能在规定期限内签订合同协议的，竞租保证金将不予退还中标人。

17. 竞租文件的份数和签署

17.1 竞租人应提交竞租文件一式两份。

17.2 竞租文件均需打印或使用不褪色的蓝、黑墨水笔书写，字迹应清晰易于辨认。

17.3 竞租文件竞租函等均应符合招租文件要求。

18. 竞租文件的提交

18.1 竞租文件的装订、密封和标记

18.1.1 竞租文件一律采用白色 A4 纸幅；

18.1.2 竞租人应自行准备信封，将竞租文件密封在一个信封中；

18.1.3 竞租文件的密封袋的封口处应骑缝加盖竞租人印章（自然人签字及手印）。

18.2 招租人开始接受竞租文件时间及递交截止时间：2025年6月10日至2025年6月30日工作日上午8时30分至12时00分，下午15时00分至

17时 30分。

18.3 竞租文件的提交地点：招租人指定的地点提交竞租文件。

18.4 招租人在本须知第 17 条规定的竞租文件提交截止时间以后收到的竞租文件，将被视为无效并拒收。

18.5 在竞租文件提交后，竞租人不得补充、修改竞租文件。

18.6 在竞租文件提交截止时间至竞租有效期满之内，竞租人不得撤回其竞租文件，否则其竞租保证金将不予退还。

19. 竞租文件开标

19.1 招租人将在竞租人递交竞租文件的相同地点和截止时间开标，即在 2025 年 7 月 1 日下午 15 时 30 分进行公开开标，竞租人或竞租人代表参加开标会议，并在开标情况一览表签字确认。

19.2 在开标会过程中，出席会议的人员应遵守会场纪律，保持会场安静，不得大声喧哗等。

19.3 开标程序

19.3.1 由参加开标会的竞租人或者竞租人代表、招租人、监督人一同检查竞租文件的密封情况，经确认无误后，由招租人当众拆封，由唱标人进行唱标，宣读竞租人名称、竞租价格和竞租文件的其它主要内容；

19.3.2 招租人对开标（评审）过程进行记录，由唱标人、记录人和监标人签字后存档备查。

20. 竞租文件的有效性

20.1 竞租文件开启时，竞租文件出现下列情形之一的，应当作为无效竞租文件，按废标处理，不得确定为中标人。

20.1.1 竞租文件有关内容未按本须知规定加盖竞租人印章（自然人签字及手印）和未经法定代表人或其委托代理人签字或盖章的；虽有委托代理人签字或盖章但未随竞租文件一起提交有效的“授权委托书”原件的；

20.1.2 竞租文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的；

20.1.3 竞租文件不按招租文件要求格式的；

20.1.4 竞租人未按照招租文件的要求提供竞租保证金的；

20.1.5 租赁用途不符合招租文件要求的；

20.1.6 不满足招租文件对合格竞租方要求的；

20.1.7 竞租报价低于招租文件规定的租金竞租报价基准（招租底价）的。

21. 竞租文件评审

21.1 竞租文件开标（评审结束）结束后，招租人评审小组召开评审会对各竞租人的竞租文件进行符合性检查和响应性评审。

21.2 符合性检查指依据招租文件的规定，从竞租文件的有效性、完整性和对招租文件的响应程度进行审查，以确定是否对招租文件的实质性要求作出响应。

21.3 响应性评审是指竞租文件应与招租文件的所有实质性条款、条件和要求相符，无显著差异或保留，或者对合同中约定的招租人的权利和竞租人的义务方面造成重大的限制。如果竞租文件实质上不响应招租文件的各项要求，评审小组将予以拒绝。

22. 竞租文件计算错误的修正

22.1 如果数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准。

22.2 当单价与数量的乘积与合计价格不一致时，以单价为准，除非招租人评审小组认为单价有明显的小数点错误，此时应以标出的合计价格为准，并修改单价。

22.3 按上述修正错误的原则及方法调整或修正竞租文件的竞租报价，竞租人同意后，调整后的竞租报价对竞租人起约束作用。如果竞租人不接受修正后的报价，则其竞租将被拒绝并且其竞租保证金不予退还，并不影响评审工作。

23. 中标人确定和合同授予

23.1 招租结果将在招租公示的公布地进行公示，公示期为 5 个工作日，在此期间如对招租结果有异议，可向招租人纪检监察部门投诉。

23.2 中标人应对其竞租文件的真实性负责。招租人有权对中标人的竞租文件中所提交的材料进行复核，如发现其所提交的资料不真实，招租人将视其为以弄虚作假方式骗取中标，其中标无效，给招租人或产权人造成损失的，应依法承担赔偿责任。

23.3 中标人在收到中标通知书后按中标通知书约定的时间内，与招租人（或产权人）订立书面租赁合同。

23.4 中标人如不按招租文件的规定与招租人（或产权人）订立租赁合同，

则招租人将废除中标，竞租保证金不予退还，中标人同时依法承担相应的法律责任。

23.5 中标人如在与招租人（产权人）签订合同时另行加入不合理条款或不履行竞租文件所作的承诺，则招租人有权将废除中标，竞租保证金不予退还，中标人同时依法承担相应的法律责任。

23.6 中标人如不按本竞租须知的规定与招租人（或产权人）订立租赁合同，则招租人将废除中标，竞租保证金不予退还。给招租人（或产权人）造成损失的，应依法承担相应的经济 and 法律责任。招租人有权从合格的报价第二高且不低于招租底价的竞租人选定中标人进行合同洽谈并签订合同。

24. 履约保证金

24.1 承租人在签订了租赁合同书之后，应按合同规定的时限内向招租人（或产权人）提交履约保证金。履约保证金将在本租赁合同期满，承租人交出房产和缴清所有费用后 28 天内予以无息退还。

25. 特别提示

25.1 本招租项目房产按实际现状出租，承租人已充分了解房屋的情况，承租人经营所需的营业执照及消防验收许可证等相关证件由其自行办理，出租人对相关证件能否办理不承担任何责任。竞租人参与竞租应自行做好有关的情况调查和风险分析，慎重决策并对决策结果承担全部责任，如有任何异议则不应参与竞租；如竞租人参与竞租并承租，今后不得以相关证件无法办理或类似理由对本次招租行为或《租赁合同》的效力提出异议，或向出租人主张任何权利。

25.2 出租人按《租赁合同》约定的时间与承租人办理房屋使用权移交手续。

25.3 承租人需对租赁房产进行装修，应事先将装修方案报出租人审核并书面同意，不得破坏房屋结构，装修过程不得影响周边业主，如产生矛盾由其自行协调解决。后续如有租赁房产室内维修，承租人需自行负责，与招租方无关。

25.4 租赁合同签订后，承租人不得将房屋进行转租，否则，视承租人为违约，出租人有权解除合同，承租人已交的履约保证金将不得退还；租赁期间承租人不得破坏原有房屋结构，由此造成的损失及安全事故均由承租人自行负责。

25.5 在租赁过程中产生的各种安全事故或违反国家相关法律和政策规定所导致的后果由承租人自行承担，出租人不负连带责任。

25.6 合同签订后给予承租人的装修期，装修期内免租金，但需缴纳其他费用（如物业管理费、水电费、空调使用费等）。

26. 其他约定

26.1 本次租赁标的物质质量和状况以竞租人实际看样为准，竞租人参与竞租则视为认可租赁标的物质质量和状况，报价成交后竞租人承诺不对标的物质质量、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。竞租人一旦缴纳竞租保证金并递交了竞租文件，即表明已详尽了解并认可租赁标的物相关情况，完全了解本次租赁标的物质质量和状况，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物质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，并愿对自己参加报价的行为负完全责任。招租人和出租人不对报价标的物瑕疵及现有或潜在的风险承担任何担保责任。

26.2 竞租人缴纳竞租保证金及按照招租人要求提交竞租文件即表明认可招租人通过公开招租本项租赁标的物交易方式，其竞租文件即为不可撤销，若该租赁标的物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，且招租人保留继续追诉的权利。

26.3 竞租人一旦缴纳竞价保证金并递交了竞租文件即表示愿以不低于招租底价承租租赁标的物。

招租人：福建建王集团有限责任公司

招租单位：武夷（福建）物业管理有限公司

2025年6月10日



第三章 合同条款

办公场所租赁合同

合同编号：

出租人（甲方）：福建建工集团有限责任公司

统一社会信用代码：913500001581431832

住所地/联系地址：福州市鼓楼区五四路 89 号置地广场 36 层

法定代表人/负责人：林增忠

承租人（乙方）：

统一社会信用代码/身份证号码：

住所地/联系地址：

法定代表人/负责人：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，在平等、自愿的基础上，甲、乙双方经充分协商一致，就乙方向甲方承租办公场所事宜，签订合同如下：

第 1 条 租赁标的物

1.1 甲方将座落于 办公场所（建筑面积： m²）出租给乙方使用。

1.2 甲方已如实告知乙方现场情况，乙方经现场勘察已清楚了解办公场所状况，乙方经充分、慎重考虑，愿意按现状承租。

1.3 办公场所配套设施及设备，一并移交乙方使用。

1.4 乙方承租办公场所用于商铺经营。乙方应依法自行向政府有关部门办理使用经营办公场所所需的各项登记手续、相关经营许可证照，经营使用应符合政府规定的经营许可、消防、环保等要求，并明码标价。若因未按相关规定办理，造成的损失和责任由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

第 2 条 租赁期限

2.1 租赁期限为叁年，即从 年 月 日起至 年 月 日止。

2.2 装修免租期从 年 月 日起至 年 月 日止。

第3条 费用及支付

3.1 租金

年 月 日起至 年 月 日止, 每月租金为¥ 元(大写: 人民币 元整); 年 月 日起至 年 月 日止, 每月租金为¥ 元(大写: 人民币 元整); 年 月 日起至 年 月 日止, 每月租金为¥ 元(大写: 人民币 元整)。

3.2 租金的支付方式

3.2.1 租金每季度支付一次。即于每季度首月 10 日前支付当季度租金, 租金直接汇入甲方银行账户, 甲方收到租金后向乙方提供正式税务发票, 发票由乙方自行取回。甲、乙双方按照政府的有关规定各自缴纳应缴税费。

3.2.2 乙方逾期支付租金的, 除应及时如数补交外, 还应按逾期天数向甲方支付违约金, 违约金每日金额为乙方应付而未付租金的 5‰。

3.3 履约保证金

3.3.1 本合同履约保证金为¥ 元(大写: 人民币 元整)。乙方应在本合同签订之日起 10 日内支付。逾期未支付的, 为乙方违约, 甲方有权取消乙方的承租权。

3.3.2 履约保证金在乙方全面履行本合同义务并完整交还办公场所和缴清所有费用后 28 日内无息退还。但履约保证金退还后发现任何应由乙方承担责任的行为或事件的, 乙方仍应承担责任。

3.3.3 如乙方违约, 甲方有权从履约保证金中优先扣除乙方应付租金、违约金或其他应付款; 由此造成履约保证金不足的, 乙方应在支付下一期租金时补足。

3.4 其他费用

3.4.1 租赁期间, 基于办公场所租赁而产生的物业管理费、水费、电费、煤气费、停车费、电梯使用费、空调费、网络通讯费、维修费及其他费用, 由乙方承担并及时缴纳。

3.4.2 前述费用, 甲方在认为必要时, 有权要求乙方将相关费用交付给甲方, 由甲方缴纳, 乙方应在甲方通知时立即交付给甲方。

3.5 本合同项下的乙方应付款项, 应汇入甲方指定的以下账户:

户 名：福建建工集团有限责任公司

开户行：中信银行福州分行营业部

账 号：7341010182600140348

第 4 条 租赁标的物的使用

4.1 一般约定

4.1.1 乙方应遵守国家、地方的法律、法规以及物业管理单位的相关规定，合法、合理、安全的使用、装修办公场所；否则造成甲方或他方损失的，由乙方承担责任。

4.1.2 乙方应自行做好消防安全、安全保卫、门前三包、综合治理等工作。若发生相关事故或人身伤亡、财产损失，全部法律责任和赔偿义务由乙方承担。

4.1.3 乙方应按照约定的用途使用办公场所。如遇特殊情况乙方需改变办公场所用途，应事先书面征求甲方同意；甲方有权决定是否调整租金、租赁期限或解除租赁协议。

4.1.4 未经甲方同意，乙方不得以转租、转借或其他方式将办公场所提供给第三方使用，也不得实施其他处分、抵押办公场所的行为。

4.1.5 乙方应妥善使用甲方原有的设施设备，如有毁损、丢失由乙方负责维修或赔偿。乙方经甲方书面同意可更新办公场所内设施设备，但应将拆除的原有设施设备移交甲方或按照甲方要求处理，不得随意处置。

4.1.6 未经甲方同意以及相关行为所需的第三方（包括政府主管部门、办公场所所在地物业管理单位等）同意，乙方不得实施下列行为：

- (1) 对办公场所建筑主体结构做任何改动；
- (2) 穿凿、切断、更换或者链接办公场所所在建筑物的任何管道；
- (3) 以任何方式毁坏、改变办公场所或本建筑物的内、外观。

如乙方违反上述条款，应在甲方发出书面通知后 7 天内恢复原状（包括但不限于拆除未经甲方同意改建、增建的设备及装置等）。否则，甲方有权直接恢复原状，所引起的一切费用和损失由乙方承担；情节严重的，甲方有权解除合同。

4.1.7 甲方有权随时检查、监督乙方对办公场所的使用，并要求乙方限期整改对办公场所的不当使用行为。乙方应予积极回应、主动配合、认真整改。

4.2 办公场所装修

4.2.1 乙方装修办公场所，应事先以书面形式征得甲方同意，并在甲方监督下进行。

4.2.2 乙方装修应依法进行。如装修事项需取得第三方（包括政府主管部门、办公场所所在地物业管理单位等）批准的，应办理相应的审批手续。

4.2.3 乙方装修不得破坏办公场所建筑结构，不得影响办公场所及所在建筑物的房屋结构安全和周边住户的房屋结构安全。

4.2.4 装修期间的施工安全责任由乙方承担。

4.2.5 装修费用由乙方自行承担。

4.3 办公场所修缮及维护

4.3.1 租赁期间，乙方应做好对办公场所及所附设施设备的日常巡检工作，负责对常规修缮或维护并负责施工安全，所需费用由乙方承担。如有突发性毁损，乙方应立即修缮。

4.3.2 乙方未尽修缮和维护义务，甲方有权自行或者委托第三方进行修缮和维护，乙方不得阻挠施工，由此产生的费用由乙方承担。

4.4 其他事项

4.4.1 乙方应对其使用、装修、修缮及维护行为的合法合规及安全等事项承担全面责任和义务。因此，即使甲方对乙方使用、装修、修缮及维护行为予以同意或者未提出异议，也并不代表甲方承诺对乙方的行为承担任何责任，也不因此而减轻、豁免乙方对甲方或第三方所应承担的各项责任和义务。

4.4.2 租赁期间，因不可归责于甲方的原因而造成人身、财产损失的，由乙方承担责任，与甲方无关。如甲方被政府部门或司法机关等裁定需要向第三人承担赔偿责任的，甲方有权向乙方追偿。

4.5 乙方在租赁期内应配合甲方及有权部门的监督检查，并对发现的问题及时整改。若乙方未能限期整改的，应按每次 200 元承担违约金，并承担甲方代为整改所支出的全部费用。

第5条 租赁标的物移交

5.1 租赁期满、合同终止或出现合同约定的乙方应移交办公场所的其他情形时，乙方应立即向甲方移交办公场所并结清租赁相关款项。甲方有权要求乙方：将办公场所恢复原状移交甲方；或将办公场所连带装修立即移交给甲方，办公场

所内的装修装饰，归甲方所有且甲方无需赔偿或补偿，乙方不得破坏、拆除已有装修，否则应予赔偿。

5.2 乙方逾期移交办公场所的，应按照双倍租金标准向甲方支付办公场所占用费（即每日办公场所占用费为=当期有效的月租金标准÷30×2）。

5.3 乙方移交办公场所时应将办公场所内部腾空；否则，甲方有权自行处理乙方遗留物品，由此造成的损失及发生的费用由乙方承担。

第6条 合同解除

6.1 甲乙双方经协商一致，可以提前解除本合同。

6.2 提前终止合同

租赁期间，任何一方提出终止合同，需提前 30 天书面通知对方，经双方协商一致后签订《合同终止协议书》，在《合同终止协议书》生效前，本合同仍有效。

租赁期间，因国家建设、市政改造需要产生的搬迁、征收、土地被收储以及企业破产、重组、改制等不可抗力影响导致甲方必须终止合同时，甲方应提前 15 天书面通知乙方，乙方应同意提前终止合同，积极配合并按时移交办公场所。在乙方按期交还办公场所后，甲方在 15 个工作日内退还履约保证金。除本协议另有约定外，办公场所安置等相关赔偿权、补偿权均归甲方所有，装修补偿款归装修出资方所有，因此给乙方造成的经济损失甲方不予赔偿，基于出租办公场所的补偿权益全部归甲方所有。

6.3 乙方有下列情形之一的，甲方可以提前解除合同并立即无条件收回办公场所，已收租金和履约保证金不予退还；造成甲方损失的，乙方应予赔偿：

- (1) 利用办公场所进行违法活动的；
- (2) 拖欠租金或其他应交费用超过 1 个月的；
- (3) 履约保证金延迟支付超过 5 日的；
- (4) 违反约定造成办公场所毁损的；
- (5) 未经甲方同意，擅自转租、转借或以其他方式处分、抵押办公场所的；
- (6) 未经甲方同意，擅自改变办公场所用途的；
- (7) 存在其他严重违约行为或损害甲方利益的行为。

6.4 乙方申请提前解除本合同的，甲方已收取的履约保证金不予退还，租

金结算至双方约定解除合同日期。

6.5 因第 6.3 款、第 6.4 款原因解除合同时，如履约保证金已被部分或全部用于抵扣乙方应付款项等，则乙方应立即向甲方补足履约保证金。

6.6 本合同提前解除后相关事项的处理，按照本合同第 5 条的约定执行。

第 7 条 纠纷解决

7.1 因本合同引发的全部争议，双方应协商解决；协商不成的，提交福州仲裁委员会申请仲裁。

第 8 条 通知

8.1 双方重要文件往来应当以书面形式进行，由双方当事人直接签收或者以特快专递方式送达。如以特快专递方式送达至本合同首页所列地址，则自特快专递签收之日或拒收、退回之日为送达之日；双方应主动做好信函接收工作，无论信函是否被拒收、无人签收、他人签收等，均不影响有效送达的认定。如送达地址变更，变更方应第一时间通知另一方，否则，通知方按对方变更前地址寄出的，仍然视为有效送达，地址变更方对此无异议。

第 9 条 组成合同的文件

9.1 合同正文。

9.2 合同附件《房屋交接单》《水电煤气等交接单》《消防安全责任书》。

9.3 双方有关租赁的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

第 10 条 其他

10.1 本合同未尽事宜，由双方协商后补充约定。

10.2 本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，经双方签订后生效。

甲方：

乙方：

(盖章)

(盖章或签字及手印)

法定代表人/负责人：

法定代表人/负责人：

(签字或盖章)

(签字或盖章)

联系人：

联系人：

联系电话：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

合同附件 1:

房屋交接单

序号	移交标的	基本情况
1		
2		
3		
4		
5		

备注：移交标的包括房屋、房屋配套设施及屋内设备，请根据实际情况填写

以上核对无误，已由本人接收。

接收人（签字及手印）：

时间：

合同附件 2:

水电煤气等交接单

租赁房屋名称:

房屋地点:

序号	移交项目	已缴纳情况或移交时读数
1	物业费	
2	有线电视（或数字电视）费用	
3	卫生费	
4	水表	
5	电表	
6	煤气表	
7	消防器材	

以上情况核对无误，已由本人接收。

接收人（签字及手印）：

时间：

合同附件 3:

消防安全责任书

出租人（甲方）：

承租人（乙方）：

办公场所所在地：

根据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》及有关规定，为预防和减少火灾危害，确保甲方所出租办公场所（以下简称“办公场所”）及乙方的人身、财产和公共财产的安全，遵循“谁使用，谁管理，谁负责”的原则，明确甲、乙双方在消防工作中的权利、义务，甲、乙双方特签订本消防安全责任书：

1. 甲方责任

1.1 甲方负责监督办公场所所在区域的物业管理单位按有关规定配备相应的消防设施和设备。

1.2 甲方应不定期对办公场所所在楼栋进行消防安全监督、检查。发现乙方违章违规的现象和行为以及乙方造成火灾隐患，甲方有权责令乙方配合整改，由此产生的一切损失和费用，由乙方承担。

2. 乙方责任

2.1 乙方应认真贯彻执行国家和地方有关消防法律法规以及物业公司相关消防安全管理规定，在租赁期间内对该办公场所消防安全负全面责任，应制定消防安全制度，落实本区域的消防安全责任制，保障本区域在符合消防安全规定的情况下运营。因乙方原因引起火灾或其他事故，由乙方承担所有经济损失和法律责任。

2.2 乙方必须按有关规定在所办公场所配备相应的消防设施和设备，确保办公场所内所有消防设备设施和器材的完好有效，并负责维护保养。严禁擅自遮挡、挪用、损坏、拆除消防设施、器材和消防安全标志。负责对该办公场所内所有电器、线路及消防设施等涉及安全的设施进行日常检查，发现消防安全隐患应立即负责整改，杜绝任何消防安全事故的发生。

2.3 乙方应对所办公场所内的人员进行消防意识的宣传教育，提高消防意识，使该办公场所使用人员都能掌握和使用所配备的消防设施和器材，制定应急处置预案，并定期进行演练，提高火灾发生后逃生、自救的技能。

2.4 对明知有火灾隐患而不加防范或甲方提出整改要求后拒绝整改、延迟整改，造成火灾事故的所有责任和损失由乙方承担。乙方如发现消防安全隐患应及时向甲方报告，杜绝消防安全事故发生。

2.5 乙方在办公场所内及其所在区域内严禁使用易燃可燃材料进行装修装饰，严禁使用和储存易燃易爆物品。

2.6 乙方须杜绝违规用火、用电、用气、用油，禁止使用煤炉、酒精炉等已淘汰的明火设备和电炉、电烙铁等已淘汰的高功率电热器具，严禁在办公场所内生火(包括焚烧废纸等可燃物)。

2.7 乙方须严格遵守电气装置安装规程和技术管理规程，禁止非电工人员安装、修理电气线路，禁止私拉乱接电线。

2.8 乙方必须保持消防疏散通道的畅通，严禁占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车通道。

2.9 乙方未经甲方同意，不得擅自对办公场所进行装修施工。乙方经甲方同意后装修施工期间，须承担乙方自身、施工方、受影响的第三方的消防安全责任。

3. 违约责任

3.1 甲方未履行本责任书规定的内容造成乙方损失的，由甲方承担相应的责任。

3.2 凡因乙方未履行本责任书规定的内容或违反消防法规，给甲方、乙方自身及第三方造成损失和伤害的，由乙方承担全部法律责任和赔偿义务。

3.3 乙方未履行本协议事项，视为违反双方签订的《办公场所租赁合同》，甲方有权解除合同，不予退还履约保证金，并要求乙方承担损害赔偿赔偿责任。

4. 其他

4.1 本责任书一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，在租赁合同期限内生效。

4.2 本合同系《办公场所租赁合同》附件，未尽事宜按《办公场所租赁合同》

同》执行。

甲方：

(盖章)

法定代表人/负责人：

(签字或盖章)

联系人：

联系电话：

乙方：

(盖章或签字及手印)

法定代表人/负责人：

(签字或盖章)

联系人：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

第四章 竞租文件格式(竞租人提供)

第一部分 承诺函

致：福建建工集团有限责任公司

1. 根据我方收到的招租编号为 FJJGZC2025-03 的《福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）办公场所招租文件》，经我方踏勘现场和研究上述招租文件的竞租须知、合同条款等有关文件后，我方愿以人民币每月元的竞租报价对福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）办公场所的房屋进行承租经营使用，承租用途为：办公。

2. 我方已详细阅读了招租文件的全部内容及有关附件。我方完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。我方接受并遵守招租文件所有条款，完全理解和接收贵方提出的竞价招租按照“价高者得”的原则且原承租人享有最高报价优先承租权。

3. 贵方的中标通知书和本竞租文件将成为约束双方合同文件的组成部分。

4. 我方保证竞租文件中所提供的相关证明材料是真实有效的，一旦我方中标，我方保证履行竞租承诺。若我方放弃中标，或因我方竞租文件中所提供的相关证明材料被证实为虚假的，贵方有权没收我方的竞租保证金，我方并承担由此产生的全部责任和给招租人（或产权人）造成的损失。

5. 我方将与本竞租函一起，提交人民币_____作为竞租保证金。

6. 我方提交竞租文件一式二份。

7. 一旦我方受租，我方承诺，自收到贵方中标通知书之日起按通知书要求时间内与贵方（或产权人）签定合同，我方完全接受招租文件的合同条件，保证按合同组成文件的内容规定履行合同责任和义务，承担经济和法律责任。否则按退出处理，并按竞租须知中的相关规定，放弃竞租保证金，归贵方所有。

竞 租 人：_____（法人盖章或自然人签字及手印）

住所（或住址）：_____

统一社会信用代码号码（或自然人身份证号码）：_____

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

联系电话：_____

日期： 年 月 日

第二部分 竞租报价表

招租编号：FJJGZC2025-03

竞租人：_____（法人单位盖章，自然人签字及手印）

时间：

房产名称	福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 6 层（实际 8 层）办公场所				
承租用途	承租年限	面积（m²）	报价		备注
			元/月	月租金（元）	
办公	5			小写：	
				大写：	

法定代表人或授权委托人签字：_____

竞租报价说明

1. 本报价不含装修改造费用，如我方承租，则装修所需的全部费用由我方承担。
2. 本报价不含租赁经营中应向出租人交纳的履约保证金，电费、水费、物业管理费、空调费、外立面及场地广告标识设置等费用以及按规定应交纳的其它费用，上述各项按合同规定执行。

第三部分 授权委托书格式 企业法人使用

本授权委托书声明：我 _____（姓名）系 _____（竞租人）
的法定代表人，现授权委托 _____（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义
参加福建建工集团有限责任公司的 福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 6 层
（实际 8 层）办公场所的竞租活动。代理人在资格审查、竞租、开标、评标、合
同谈判、签署合同过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予
以承认。

代理人无转委托权。特此委托。

代理人： _____ 性别： _____ 年龄： _____。

单 位： _____ 部门： _____ 职务： _____。

竞租人： _____（企业公章）

法定代表人： _____（签字或盖章）

身份证号码： _____

被授权的代理人： _____（签字）

身份证号码： _____

日期： _____年____月____日

第四部分 竞租保证金缴纳凭证粘贴单

竞租保证金缴纳凭证

原件粘贴处

(竞租人签章)

注：

竞租人应将交纳投标履约金的银行账户的开户行名称等信息填写如下，便于未中标时退还保证金。相关信息填写如下。

开户名称：(须与竞租人名称一致)

开户银行：

开户账号：

联系电话：