**房 屋 租 赁 合 同**

 合同编号：

甲方（出租方）：福建中闽建发物业有限公司

营业执照注册号或其他证件号： 9135010215458618XT

联系地址： 福州市古田路121号华福大厦写字楼7层

联系人： 张维腾 联系电话： 87624273-811

邮 箱： 1329369772@QQ.COM

乙方（承租方）： 待定

身份证号： 待定

营业执照注册号或其他证件号： 待定

联系地址： 待定

代理人： 身份证号：

联系地址：

邮 箱：

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》及其他国家和地方房屋租赁的有关规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方将下列房屋租赁给乙方的具体事项订立本合同。

**一、租赁房屋状况**

1.租赁房屋坐落于 福州市鼓楼区杨桥东路11号中闽大厦D座9层（以下简称“该租赁房屋”） ，建筑面积 434.67 平方米（含公摊面积）。

2.甲方同意将该租赁房屋出租给乙方，乙方已充分了解该租赁房屋现状，并同意按照该租赁房屋现状承租。

**二、租赁用途**

该租赁房屋仅作 办公 用途使用，未经甲方同意不得随意更改。

**三、租赁期限**

1.本合同为期 五 年，自 2023 年 待定 月 待定 日起至  2028年 待定 月 待定 日止。

2.租赁期满，甲方有权收回租赁房屋，乙方应依约如期返还。乙方如要求续租，则应在租赁期满 三 个月前书面通知甲方，并按甲方规定参与公开竞租，同等条件下，乙方享有优先承租权。

**四、租金及支付方式**

1.租赁房屋首年每平方米每月租金含税总价为  待定 元（人民币大写： 待定 元），其中不含税价：  待定 元（人民币大写： 待定 ）；税费  待定 元（人民币大写： 待定 ）。以上费用不包含租赁房屋的租金外一切费用。

上述条款中的不含税价及增值税税额根据国家现行政策的增值税税率计算。在合同履行过程中，如增值税税率因国家政策变化而发生调整，合同含税总价仍保持不变。

2.支付方式：租金一个月缴纳一次，即每一个月为一个交租周期，先付后用。首期租金乙方应在《房屋租赁合同》签订后5个工作日内向甲方支付，此后，乙方应于每个交租期最后一个月的5日前(若5日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一个工作日)向甲方足额支付下个交租期的租金。甲方收到租金后应向乙方开具相应的租金发票。

3.租金变动条款：第1-3年月租金：与公开招租确定的成交价一致；第4-5年月租金：在上一年月租金的基础上递增3%，具体如下：

(1)第一年至第三年度月租金 待定 元；

(2)第四年度月租金 待定 元；

(5)第五年度月租金 待定 元。

4.甲方给予乙方1个月的装修免租期，装修免租期内物业管理费、水、电以及公摊等费用由乙方承担；免租期自租赁房屋交付之日开始计算。

5.甲方银行账户：

开户行： 建设银行福建省分行营业部

账 号： 35001002406052537361

收款单位： 福建中闽建发物业有限公司

**五、保证金**

1.乙方应于本合同签订后5个工作日内，将相当于最后租赁年度3个月的月租金金额即人民币 待定 （¥ 待定 元）作为保证金付至甲方指定账户，该保证金在退还乙方时无需支付利息。

2.甲方有权使用该保证金冲抵乙方于本合同项下应付未付的各种款项、违约金或赔偿款，当该保证金不足以抵偿时，乙方应另行支付不足部分。甲方使用该保证金冲抵后，乙方须在接到甲方通知后 五 日内将保证金补足至第五条第1款所述金额；乙方未按要求补足的构成违约，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

3.租赁期限届满，乙方向甲方返还租赁房屋并结清承租期间所发生各项费用、违约金、赔偿金等，办理交还钥匙等各项手续后，甲方将保证金无息退还给乙方；但如乙方有欠缴的租金或其他应付未付的款项或赔偿等，甲方在作相应扣除后，剩余部分（如有）无息退还给乙方。

**六、房屋交付与返还**

1.乙方依本合同约定分别向甲方全额支付一个月租金及第五条第1款约定的保证金后，甲方应在租赁房屋符合交付条件的情况下将租赁房屋交付给乙方，具体交付时间以甲方书面通知为准。

2.租赁期满或合同解除后首日内，乙方应腾空租赁房屋，并向甲方返还；逾期腾空或返还的，乙方应当按照原租金标准的3倍向甲方支付房屋占用费直至腾空并返还之日止，甲方收取房租占用费的行为不视为重新确定租赁关系；且甲方有权采取停水、停电、停气等措施；同时，乙方留置在租赁房屋内的物品均视为废弃物，甲方有权腾空租赁房屋，清理、处分遗留物品，更换租赁房屋钥匙，禁止乙方人员进入租赁房屋。如因此产生费用，由乙方承担；若房屋需要恢复原状的，乙方应当负责恢复原状并承担由此产生的费用。

3.乙方返还时，应保证租赁房屋能正常使用，且应当符合正常使用时的状态。经甲方验收认可，属于自然老化和磨损的，乙方无需承担赔偿责任；属于非自然老化和磨损的，乙方应予以赔偿；若房屋需要恢复原状的，乙方应当负责恢复原状并承担由此产生的费用。

4.乙方向甲方返还房屋时，应按合同约定移交并妥善处理遗留物品；房屋返还后，甲方有权任意处置乙方的遗留物品，如因此产生费用，由乙方承担。

5.租赁期满，未签订续租合同乙方继续使用房屋的，若甲方书面同意，则本合同继续有效，租赁期限以届时甲方书面通知上载明的为准；未经甲方书面同意的，视为乙方逾期归还，乙方应承担违约责任。

6.本次租赁期限为5年，若租赁期满乙方未能续租的，则由甲方选择第三方机构对员工食堂设施设备残值进行评估，由新的承租方承担评估后设施设备残值费用并于签订租赁合同后30日内支付给乙方。前述评估费由乙方承担。

**七、甲方权利义务**

1.乙方在承租期间自行装修装饰、添置的设备设施发生损害的，由乙方负责修复、赔偿，甲方不承担任何责任。

2.甲方有权对乙方使用租赁房屋情况进行现场检查，乙方应予以协助配合。

3.乙方若存在违反法律、法规规定及本合同约定(包含但不限于乙方逾期支付租金的违约行为)的情形，甲方有权采取包括但不限于停水、停电、停气等措施促使乙方纠正违法、违约行为，乙方在签订本合同时已经知晓并理解本条款的内容以及停水、停电、停气等行为可能给乙方造成的损失、影响等情况，针对甲方采取的停水、停电、停气等措施对乙方可能造成的影响、损失，乙方无权提出任何主张。

**八、乙方权利义务**

1.乙方如对租赁房屋及其附属设施进行改造、装修、设置对房屋结构有影响的设备或其他形式的变动（以下统称“改造或装修”），应提前将设计规模、范围、工艺、用料等改造或装修方案提交甲方及其他相关政府主管部门审查，审查通过后经甲方书面同意，乙方方可施工。改造或装修的所有费用（包括甲方为配合乙方的改造或装修所发生的费用）由乙方承担。

2.乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施（含公摊部分设施设备），因乙方或第三方原因而使租赁房屋或附属设施损坏的，乙方负责即时维修并承担维修费用。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。乙方应在接到甲方付款通知后7日内将维修款项支付给甲方，逾期支付的，每逾期一日，按欠付款的日千分之一向甲方支付利息。

3.非乙方或第三方原因造成租赁房屋或附属设施损坏的，乙方应及时通知甲方维修，并对甲方正常的房屋检查和维修给予协助。

4.乙方应按时缴纳使用租赁房屋所发生的各项费用，包括但不限于物业管理费、水电费、电话费、空调费、煤气费、闭路电视费、宽带网费等。逾期支付的，每逾期一日，应按照应付款项的千分之一 向甲方支付违约金，并承担逾期支付所产生的后果。

5.未经甲方书面同意，乙方不得改变房屋用途，不得擅自以分割、合租、转租或其他形式交给第三方使用。

6.租赁期间，乙方应做好标的房屋的防火安全，合理合规铺设电路，综合治理及安全、保卫等工作，应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查，如因火灾等造成标的房屋毁损，乙方承担全部责任并赔偿甲方及其产权人所有损失；租赁过程中产生的由甲方、乙方缴纳的各种税费按国家有关规定各自承担，如有未明确规定的，由乙方承担。

7.乙方应遵守国家法律、法规，遵守各项物业管理规定，不得利用租赁房屋从事违法活动。

8.未经甲方同意，乙方不得在公共区域设置招牌、标识和广告等。经甲方同意设置后，有关招牌和广告的设置事宜乙方应当严格遵守相关国家及当地政府相关法律法规、政策等以及甲方的相关管理制度规定。

**九、违约责任**

1.甲方逾期交付房屋，每逾期一日，甲方按照月租金的千分之一 向乙方支付违约金。

2.未经甲方书面同意，乙方提前退租的，应向甲方支付 三 个月的租金作为违约金，甲方有权用保证金直接抵扣违约金。同时，乙方在租赁期间装修装饰所形成的附合部分，无偿归甲方所有，乙方无权以任何理由要求甲方予以赔偿或补偿。

3.因乙方违约导致合同解除的，乙方除应向甲方支付租金、占用费以及其他应承担的各项费用外，还应向甲方支付三个月的租金作为赔偿金。

4.未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁房屋转租（包含部分、分割转租等情况）给第三方使用的，乙方除应当立即纠正转租等违约行为外，还应向甲方支付三个月的租赁房屋租金作为违约金。

**十、合同解除**

1.经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2.因不可抗力、法律法规及规章政策规定或行政机关、司法机关等国家机关行为导致本租赁房屋无法继续出租的，双方均有权解除合同。租金按实际使用时间计付。

3.甲方逾期交付房屋超过 三十 日的，乙方有权单方解除本合同。

4.乙方逾期支付本合同项下应付款项超过 三十 日，或有未经甲方同意擅自将该租赁房屋转租、分租、改变租赁房屋用途、擅自进行装修等违反本合同项下义务的行为的，甲方有权采取包括但不限于停水、停电、停气等措施促使乙方纠正前述违约行为，或者直接单方解除本合同；同时，乙方应支付 三 个月的租金作为违约金。乙方应按照甲方书面通知要求返还房屋、结清费用、支付违约金、赔偿金等。

**十一、**本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议。补充协议应视为本合同不可分割的一部分。

**十二、**本合同在履行中发生争议，甲乙双方可协商解决，协商不成的，依法向该租赁房屋所在地人民法院起诉。

**十三、**本合同双方基于本合同所获得的权利和救济为累积的权利和救济，且不排斥法律规定的权利或救济。

**十四、**甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：福州市古田路121号华福大厦写字楼7层

乙方送达地址： 待定

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

**十五、**甲乙双方盖章或对外公示的竞价文件为本合同有效组成部分，与本合同具有相同法律效力。如本合同与在先形成的竞价文件约定内容存在不相同，按照本合同约定执行。

**十六、**本合同正本一式肆份，甲乙双方各执贰份，经甲乙双方盖章或签字后生效。本合同附件为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（出租方）： 乙方（承租方）：

法定代表人： 法定代表人：

联系电话： 联系电话：

签约地点：福州市鼓楼区

签约时间： 年 月 日