

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 5 层（实际 7 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：FJJGZC2024-02

时 间：2024 年 5 月 31 日

第一章 招租公告

招租编号：FJJGZC2024-02

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 5 层（实际 7 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：3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 5 层（实际 7 层）	931.53	43	40056

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：自承租期第二年度起（含第二年）租金在上一年度的基础上每年递增 5 %。

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的自然人。

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壹拾叁万元整。

7.2 竞租保证金应于 2024 年 6 月 21 日 17 时 00 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：2024 年 5 月 31 日至 2024 年 6 月 21 日工作日上午 8 时 30 分至 12 时 00 分，下午 14 时 30 分至 17 时 00 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：2024 年 6 月 21 日下午 15 时 00 分至 16 时 00 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：严文水

联系电话：18305919186

武夷（福建）物业管理有限公司

2024 年 5 月 31 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：FJJGZC2024-02 项目名称：福州市台江区六一中路红星商住楼 3#楼 5 层（实际 7 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 5 层（实际 7 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壹拾叁万元整。 注：竞租保证金应于 2024 年 6 月 21 日 17 时 00 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：2024 年 6 月 21 日下午 15 时 00 分至 16 时 00 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：严文水；联系方式：18305919186

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 5 层（实际 7 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：FJJGZC2024-02

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 5 层（实际 7 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 5 层（实际 7 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：3 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 5 层（实际 7 层）	931.53	43	40056

2.4 租金递增方式：自承租期第二年度起（含第二年）租金在上一年度的基础上每年递增 5 %。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 2024 年 5 月 31 日至 2024 年 6 月 21 日工作日上午 8 时 30 分至 12 时 00 分，下午 14 时 30 分至 17 时 00 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壹拾叁万元整。

9.2 竞租保证金应于 2024 年 6 月 21 日 17 时 00 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：2024年5月31日至2024年6月21日工作日上午8时30分至12时00分，下午14时30分至17时

00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 2024 年 6 月 21 日下午 16 时 00 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量和状况，报价成交后竞租人承诺不对标的物质量、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：福建建工集团有限责任公司

招租单位：武夷（福建）物业管理有限公司

2024年5月31日