**珠江大厦房屋租赁合同**

出租人(甲方)：福建省南方联合置业有限公司

统一社会信用代码：91350800579257840L

联系电话：0597-2633001

联系人：陈姝妤

通信地址：龙岩市新罗区龙腾南路14号珠江大厦3楼

承租人(乙方)：

统一社会信用代码：

联系电话：

联系人：

通信地址：

　　依据《民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方经友好协商，在平等自愿、诚实信用的基础上，就房屋租赁的有关事宜签订本协议：

　**第一章 租赁房屋基本情况**

　　第一条 房屋坐落于福建省龙岩市新罗区东肖镇龙腾南路14号珠江花园B地块 2002-1 单元，租赁面积 337.75㎡（含公摊）。

　　第二条 房屋权属状况：甲方系房屋的所有权人，对该房屋享有合法的出租权利。

　　第三条 租赁用途：办公

　　**第二章 租赁期限**

　　第四条 房屋租期：租期三年，自 年 月 日至 年 月 日。

**第三章 租金、租赁押金、物业管理费、其他杂费**

第五条 月租金底价为人民币 40 元/㎡/月(含税价）（以中标底价为准），双方约定前二年（ 年 月 日至 年 月 日）月租金以竞价的中标价为租金标准，第三年 年 月 日至 年 月 日）月租金以上年度月租金的基础上递增5％价格为租金标准。物业管理费等按物业公司规定缴纳。

　　第六条 租金支付方式：

1.按每一个季度为一期支付。乙方应直接以汇款的方式交纳租金至甲方以下指定账户：

户名：福建省南方联合置业有限公司

开户行：工行新罗支行

账号：1410010119245250939

2.每月租金人民币 元，首期租金人民币 元，于本协议签订后10个工作日内支付，以后各期租金在每季度首月15日前支付。

第七条 乙方同意在本协议签订后10个工作日内支付甲方3个月的租金作为履约保证金，共计人民币 元。履约保证金于本合同履行完毕后，由乙方凭收据到甲方住所地办理退款手续，予以退还（不计利息），本合同另有约定的除外。乙方不得主张以履约保证金冲抵应支付的租金和其他费用以及应承担的赔偿损失，除非甲方自愿冲抵。

第八条 租赁期间，乙方自行承担经营产生的直接费用、物业管理费、水电公摊等费用。

**第四章 租赁房屋交付**

　　第九条 甲方应当于协议签订之日起5个工作日内向乙方交付房屋钥匙，并按照交接清单由甲、乙双方清点房屋现状。

　　第十条 甲方应当结清本协议签订之前发生的与房屋有关的一切费用。

**第五章 租赁房屋维修及交还**

第十一条 如乙方为办公需要对房屋进行装修和改造，应书面告知甲方且须经过甲方同意，乙方应保证装修和改造方案必须符合国家相关消防及工程安全要求,若乙方的装修和改造等违反国家相关法律法规要求，造成的一切法律责任由乙方承担。

　　第十二条 本协议终止时，乙方须保证房屋内的固定附着物、设备、设施完好无损(自然磨损除外)，甲方负责房屋及房屋内的固定附着物、设备、设施的维修；门窗、水龙头、灯泡等使用性损坏由乙方自行维修并承担费用。本款结构性损坏和隐蔽工程的损坏是指自然损坏，因乙方原因造成该损坏的，维修费用仍由乙方承担。

**第六章 甲方权利和义务**

　　第十三条 甲方的权利和义务

　　1、甲方承诺该房屋为其合法拥有并已具备合法出租的资格。由于甲方不具备合法拥有及出租该房屋的资格，所造成的损失应由甲方负责;

　　2、甲方保证在出租期内房屋可以被正常使用，甲方不得无故干涉乙方的正常使用行为;

1. 甲方须配合提供乙方办理注册工商、税务等政府部门要求提供的相关材料;

4、甲方须给乙方提供 2 个免费停车位，车位管理费由乙方自行承担。

　　**第七章 乙方权利和义务**

　　第十四条 乙方权利和义务

　　1、 乙方应保证提供的身份资料完整属实并保证在承租期内合法使用该房屋;

　　2、 按照本协议第三章的规定按时如数支付租金;

　　3、 乙方未能合法、合理使用租赁房屋，导致房屋损坏的，乙方应当负责维修，并承担费用;

　　4、 乙方未经甲方书面同意，不得将房屋转租;

　　5、 在租赁期间，乙方主体发生分立、合并时要提前通知甲方，并保证有关乙方的合同义务由分立、合并后存续的机构承继;

　　6、 乙方因经营发生的一切责任及后果由乙方独立承担，与甲方无关,因甲方房屋质量等不达标造成的责任除外；

7、 在协议到期或终止前30天内，如乙方未续租，乙方允许甲方或其代理人带领客户进入该租赁房屋视察，但须提前通知乙方，并尽到合理的注意义务，不影响乙方的工作。

8、租赁期间，乙方必须注意防火、用电安全，认真执行消防法规，确保消防措施到位。乙方因火灾或其他原因损害承租的房产或相邻的其他房产等财产的，甲方可以立即解除合同，并要求乙方赔偿全部损失。此外乙方还应按本合同的其他约定承担责任。造成甲方对第三人承担责任的，甲方可以向乙方追偿。

　　**第八章 甲、乙双方的违约责任**

　　第十五条 甲、乙双方任何一方违反本协议约定给对方造成损失的，应当赔付对方的损失。

　　第十六条 甲方延期交付房屋或交付的房屋不满足租赁条件的，每逾期一天，应向乙方支付双倍日租金的违约金;逾期超过7天则视为甲方违约，乙方有权解除本协议，甲方双倍返还租赁押金及已付租金。

第十七条 甲方提前解除本协议，应提前30天书面通知乙方，经乙方同意，履约保证金不计息全额退还乙方。

第十八条 协议终止时乙方延期交付房屋，每逾期一天，应向甲方支付日租金的违约金，违约金从租赁押金中扣除。

　 第十九条 乙方逾期支付租金，每逾期一天，则乙方需按应付租金的万分之五支付违约金。

第二十条 乙方提前解除本协议，应提前30天书面通知甲方，经甲方同意，租赁押金不计息全额退还乙方。

　**第九章 本协议变更、续签**

　　第二十一条 本协议条款在执行中需要变更的，变更一方应提前书面通知对方，经甲、乙双方协商一致后签订变更协议。

　　第二十二条 乙方对租赁房屋在同等条件下享有优先续约的权利。更新协议条件时必须合情合理，各方均不允许一意孤行、无视行情、损坏对方的利益。本协议到期前60日内，甲、乙双方可就续签合同进行磋商。

　　**第十章 不可抗力**

　　第二十三条 由于不可抗力的原因导致租赁房屋毁损和造成甲方或乙方损失的，或不可抗力的原因导致本合同不能履行的，甲、乙双方互不承担责任。

　　**第十一章 争议解决方式**

　　第二十四条 因协议所产生的一切争议，甲、乙双方当事人应当友好协商解决。协商不成，甲乙任何一方均有权利通过本地区法院提请诉讼。因乙方原因引致的纠纷，乙方除应当根据合同约定承担相关的补偿赔偿责任外，还应当承担甲方因此造成的损失（包括但不限于处理纠纷发生的诉讼费、鉴定费、保全费、评估费、律师费等）。

　　**第十二章 本协议的生效及其他**

　　第二十五条 本协议未尽事宜可由甲、乙双方另行协商确定。

　　第二十六条 本协议附件（若有）作为本协议的必要组成部分，与本协议条款具有同等法律效力。

第二十七条 本协议壹式肆份，签字后生效，甲乙双方各持贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

【签字页，以下无正文】

甲方：福建省南方联合置业有限公司

法定代表人或授权代表签字：

签约日期：

乙方：

法定代表人或授权代表签字：

签约日期：