**福建海峡银行房屋租赁合同**

**福建海峡银行股份有限公司**

**2025年**

**福建海峡银行房屋租赁合同**

编号：

出租方（以下称**甲方**）：福建海峡银行股份有限公司长汀支行

住所地：福建省长汀县汀州镇汀州大道北路60号

营业执照号码： 913508215875109655

法定代表人（负责人）： 陈亮

联系人：童六秀

联系电话：13599624860

承租方（以下称**乙方**）：

住所地：

营业执照号码：

法定代表人（负责人）：

联系人：

联系电话：

甲、乙双方依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，在平等、自愿的基础上经协商一致，就乙方向甲方承租房屋事宜订立条款如下：

**第一条租赁物基本情况及租赁用途等**

**（一）租赁物基本情况**

租赁物坐落于 长汀县汀州首府裙房第二层41、42、45号房产酉侧部分办公区域，租赁物建筑面积（计租面积）为 328.08 平方米。租赁物用途： 办公 。

**（二）租赁物权属情况**

房屋租赁期间，因租赁房屋存在抵押权、新设置抵押权、居住权或存在其它权利负担，或者出现房屋被查封、转让或拍卖等影响乙方继续使用情形的，乙方有权单方解除本合同。

**第二条租赁期限及装修约定**

1. **租赁期限**

1、自 年 月 日（起租日）至 年 月 日，无免租期。

2、甲方应在本合同生效之日起10日内向乙方交付合同约定的租赁物，甲方交付乙方的租赁物应为适租状态。

3、若甲方在起租日前将房屋腾空并交付给乙方的，仍以本合同约定的起租日为租赁期间的起始日，交付日至租赁期限起始日之间的期间，乙方无需支付租金费用。如甲方在约定的起租日后将房屋交付乙方使用的，则租赁期限等比例顺延。

1. **甲方同意乙方对租赁物进行装修，达成约定如下：**

1、除甲、乙双方另行达成一致意见的，装修不得改变租赁物主体结构。不得破坏外墙玻璃幕墙、设备用房、核心筒设施设备，核心筒天地墙饰面、东西侧空中花园。

2、装修费用由乙方承担。

3、装修事宜其他约定事项：

（1）乙方委托的装修、消防、智能化、安防施工单位应具备相应的资质标准，并由具备资格的项目经理负责全过程施工，施工单位及项目班组人员应事先报甲方同意后进场。

（2）乙方现场施工人员进出大楼应服从甲方物业部门统一管理，相关人员应提供身份证明材料由甲方办理进出场门禁卡。

（3）乙方装修方案及装修进度安排应事先报甲方同意后方可实施，甲方收到乙方装修方案后7个工作日未作出同意表示的，视为同意乙方的装修方案。

（4）装修施工作业时间应符合大楼统一管理，噪音、油漆等影响大楼办公的作业应错开工作日8：00-18：00时段。

（5）租赁场所消防工程的设计报批及竣工验收事宜由乙方负责，由此产生的相关费用由乙方承担。

（6）乙方强电、给排水、暖通、消防、智能化、安防等专业的需求应事先报甲方并提供完整施工图，经甲方审核同意后方可施工，前述施工方案应符合大楼整体硬件条件。甲方收到乙方前述施工方案后7个工作日未作出同意表示的，视为同意乙方该方案。

（7）乙方装修施工过程重要工作节点应提前1个工作日通知甲方到场，包括：开工图纸会审、动火作业、隐蔽工程验收、竣工验收。

（8）乙方装修方案不得侵占公共区域及疏散走道，应保证其他租客及甲方对公共区域的正常使用。

**第三条 租金及其支付时间与支付方式、租金税费支付方式等事宜**

**（一）双方确认，租金每年支付一次，先付租金后使用。**首次支付租金的时间为本合同签订后，甲方向乙方开具合法有效的等额增值税【普通/专用】发票后的10个工作日内支付，其后每年支付一次租金；甲方应于每一期租金到期前10个工作日向乙方开具合法有效的等额增值税【普通/专用】发票，乙方收到租赁发票后10个工作日内向甲方支付租金。

**租金标准如下:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **租赁年度** | **租金递增** | **月租金（元）** | **季度租金（元）** | **年租金（元）** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**（二）对租金是否包含税费，双方达成一致意见为以下第 1 种：**

1、租金已含税费，税费由甲方负担，适用的增值税税率根据税务最新规定执行，如国家税收政策调整，则根据税法调整相应税率。

2、租金不含税费，税费由乙方另行支付甲方。

3、其他约定方式 / 。

**（三）租金收款账户**

甲方租金收款账户为：

户名：福建海峡银行股份有限公司龙岩分行

开户行：福建海峡银行龙岩分行营业部

账号：100027206440010001

如甲方上述指定收款账户发生变更的，应在乙方付款前10日内书面通知乙方。

**（四）对租金、税费等事宜其他约定事项:**因本次房屋租赁而发生的其他税收、行政事业性收费，由甲乙双方依据我国税收法律法规的规定承担。

**第四条 履约保证金及其支付时间、支付方式、退还方式等事宜**

双方对乙方是否需要缴纳履约保证金达成一致意见为以下第2种：

1、不需要缴纳。

2、需要缴纳，保证金数额为人民币（大写）： 壹万伍仟元整（￥ 15000 元），乙方需于本合同生效后10个工作日内一次性缴纳，甲方应于收款后十个工作日内向乙方出具履约保证金收据。履约保证金不计利息，合同终止，若乙方已结清所有款项，则甲方须于20个工作日内，将剩余履约保证金无息退还乙方。若履约保证金按约定被扣划，则乙方应在10个工作日内补齐履约保证金。

**第五条 水电费、网络宽带费用、电话费、清洁费、维修费、物业管理费、停车费及其他费用的承担：**

（一）物业管理费由乙方承担，按照租赁建筑面积计算，物业费收费标准1.5元/平方米/月。大楼物业服务单位和收费标准如有调整，由乙方和物业服务单位另行签订协议确认。物业管理费先付后用，按季支付，具体要求根据乙方与大楼物业服务单位签订的物业服务合同执行，费用直接支付至大楼物业服务单位相关账户，与甲方无关。

（二）水电费由乙方承担。水费和电费按实际用量各加20%的标准由甲方代收缴交。

水电费支付时间：水电费先用后付，每季度结算支付一次，每次与租金一并支付，最后一次于退租时一并结清。乙方向甲方支付水电费前5个工作日，甲方应向乙方开具合法有效的等额增值税【普通/专用】发票。

（三）网络宽带费用、电话费、清洁费、及其他费用的支付方式按以下第 1 种执行：

1、由乙方自行向相关机构或部门缴纳,甲方协助办理相关手续。

2、乙方承担费用，由甲方向相关机构或部门办理缴费手续。

**第六条 双方的权利义务**

**（一）甲方的权利义务**

1、甲方有权按照本合同约定向乙方收取租金、停车费，代收代缴水电费用。乙方逾期支付租金或上述其他费用，甲方有权扣除最近1个月租金的违约金（为免疑义，如租赁期月租金产生变化的，本合同约定的违约金支付标准以合同解除前最近一整月月租金为基数计算），若造成甲方直接经济损失的，甲方还有权要求乙方赔偿实际损失。甲方有权从乙方缴纳的履约保证金中扣划经甲方通知的乙方应付未付的款项或违约金。

2、甲方有权要求乙方提供装修方案及图纸，对乙方装修施工有权进行监督，对不符合合同约定和可能损害甲方的装修方案及施工行为，甲方有权要求乙方整改或停工。

3、甲方应按照合同约定日期向乙方交付租赁物，并在租赁期满或解除租赁时收回租赁物。甲方提前收回租赁物的，甲方应支付乙方最近1个月的租金作为违约金，并退回乙方已支付但尚未发生的租金、返还扣除乙方应付未付款项或违约金后剩余的履约保证金。

4、甲方负责公共设施设备的定期维护，承担公共设施设备正常的维修费用。公共设施发生故障的，甲方应在接到乙方通知后的2日内进行维修，情况紧急的，须在8小时以内修复。部分设施维修备品备件下单生产周期较长的，可根据实际情况延长维修时间，但甲方应提供过渡期间解决方案。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，具体补偿事宜由甲乙双方另行协商。

5、如乙方因经营需要，需将相关执照、许可证等的经营地址变更至租赁房屋所在地，甲方应协助办理，并提供办理相关变更事宜所需要的证明文件。

6、法律规定和本合同约定的甲方其他权利义务及违约责任。

**（二）乙方的权利义务**

1、乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应报请有关部门批准后，方可进行，相关费用及程序由乙方自行承担并完成。未经甲方同意，乙方不得变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，否则，乙方除应当立即恢复原状外，甲方还有权解除本合同，甲方因此解除本合同的，已收取的履约保证金不退还。

2、乙方应当按照本合同约定的用途使用租赁物，未经甲方许可，擅自变更租赁用途的，甲方有权解除本合同。届时，乙方已经支付的租金和履约保证金不得要求退还。

3、乙方应当按照本合同约定及时向甲方支付租金、停车费、水电费及其他各项费用。否则，每逾期一日，乙方须按照应付而未付费用数额的万分之五向甲方支付日违约金。逾期达到60日的，甲方有权解除本合同，甲方因此解除本合同的，已收取的履约保证金不退还。

4、乙方单方原因提前退租的，需提前3个月书面通知甲方，并向甲方支付最近1个月的租金作为违约金，甲方在合同解除或终止之日起1个月内退回乙方已支付但尚未发生的租金、返还扣除乙方应付未付款项或违约金后剩余的履约保证金。乙方未提前3个月书面通知甲方提前退租的，甲方有权没收乙方已支付的履约保证金，且乙方应当向甲方支付最近1个月的租金作为违约金，甲方在合同解除或终止之日起1个月内退回乙方已支付但尚未发生的租金。

5、乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

6、未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物转租、转借给第三方使用，否则甲方有权解除合同，并没收履约保证金。

7、乙方及其工作人员应遵守甲方及物业管理公司的管理制度。

8、乙方作为大楼入驻企业，不得存在违法违规经营及涉黑涉恶行为，否则甲方有权解除合同，并没收履约保证金。

9、考虑大楼为甲方总部所在地，乙方作为大楼入驻企业，应积极维护甲方及入驻大楼其他相关单位的权益和声誉，若乙方在租赁期内发生恶性事件严重影响甲方权益和声誉的，甲方有权解除合同，并没收履约保证金。

10、法律规定和本合同约定的乙方其他权利义务及违约责任。

11、乙方应遵守的消防安全责任：

1. 乙方应当遵守消防法律、法规和规章，履行房屋的消防安全职责。
2. 乙方应合理使用和妥善管理消防设施，不得拆改与消防安全有关的建筑设施或者建筑构件，包括但不限于火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、消火栓系统、防烟排烟系统、疏散系统等。未经住建等消防主管部门批准，不得擅自改变建筑物防火间距、耐火等级、防火分区、消防安全疏散条件、消防设施、燃油设施及实施其他增加建筑物火灾荷载或者影响火灾扑救的行为。
3. 乙方进行房屋装修的，消防设计、施工必须符合消防技术标准。装修设计应依法经住建等消防主管部门审核或备案合格后开工，装修完工后应经住建等消防主管部门验收或备案合格后使用。
4. 乙方不得在楼宇的走道、楼梯、出口等公共区域堆放杂物及易燃易爆等物品，应保持消防通道畅通，若因乙方原因影响消防通道，造成楼宇及他人的人身财产损害的，由乙方承担全部经济及法律责任。
5. 在装修工程竣工后，乙方应依法办理消防验收手续。将竣工验收报告和消防机构出具的认可文件报相关主管部门备案。
6. 在装修工程验收后应将消防系统接入大楼的消防监控中心，并保证符合消防要求。
7. 未依法办理消防验收或者消防验收不合格，或未依法办理消防备案或抽查不合格，乙方擅自使用的，甲方可计扣相当于一个月租金的违约金，并可单方解除合同，甲方因此解除本合同的，已收取的履约保证金不退还。

**第七条 安全生产条款**

（一）甲方应遵守国家及当地政府有关法律法规规定以及物业管理规约，应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件，不得危及人身和财产安全。

（二）乙方应遵守国家及当地政府有关法律法规规定以及物业管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋。乙方承担租赁房屋内部安全生产、消防安全管理责任。

**第八条 合同的变更与终止**

（一）双方经协商一致，可以变更本合同条款，届时由双方签署书面补充协议。

（二）有下列情形之一的，本合同终止：

1、双方协商一致解除本合同；

2、因不可抗力致使本合同无法继续履行或继续履行将使一方遭受重大损失的。该不可抗力系指双方不能预见、不能避免且不能克服的情况，包括但不限于战争、自然灾害、政府行为、国家政策、银行业监督管理机构决定或规定；双方根据上述情形解除本合同的，双方互不承担违约责任。

3、其他依法或依据本合同约定可以变更或终止本合同的情形。

**第九条 甲、乙方可以单方解除本合同的情形**

（一）甲方或乙方任意一方严重违约的，守约方可以单方解除本合同。

（二）在履行期限届满之前，任何一方明确表示或者以自己的行为表明不履行本合同约定的主要义务。

（三）任何一方迟延履行本合同约定的主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行。

（四）任何一方迟延履行本合同约定的主要义务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的。

（五）依法或依照本合同约定，一方可以单方解除本合同的其他情形。

除本合同另有约定外，发生上述事由导致合同解除的，享有解除权的一方有权要求另一方承担1个月房租作为违约金。

**第十条 租赁物返还**

（一）合同解除或终止（不论基于何种原因，包括但不限于提前解除、终止或租赁期限届满），乙方应当于本合同解除或终止之日起5个工作日内返还租赁物，同时应向甲方支付占用费，日占用费标准为本合同解除或终止之年日租金数额。

（二）乙方须缴清撤场之日前已发生的租金、车位费、水电费等应付款项，并于撤场之日将租赁物按撤场时装修现状退还甲方，乙方撤场时不得破坏装修。若乙方撤场时装修破损严重，则由乙方补偿甲方相当于退租时1个月租金的补偿金，由甲方组织租赁物还原。

（三）因乙方原因导致乙方未在退还期内撤离并返还租赁场所，或未经甲方的书面同意继续占用租赁场所的，其占用不能视为合同续期或合同续订。自退还期届满次日起，乙方需根据实际占用的天数按退还时年度日租金两倍的标准向甲方支付占用费。

**第十一条 本合同约定的不同违约行为涉及的各项违约金可以累积计算。**

**第十二条 就租赁期限届满，租赁期限是否顺延，双方同意按照以下第 （二）种方式执行：**

（一）租赁期限届满前/个月，甲、乙双方均未就续租提出异议的，自租赁期届满之日起顺延，顺延期限与本合同约定租赁期限相等，顺延次数不限，顺延期间双方按照本合同的约定享有权利承担义务，双方另有约定的除外。

（二）除本合同另有约定外，租赁期限届满后租期不予顺延，乙方继续承租的，由双方另行协商具体租赁事宜并签订新租赁合同。

**第十三条　通知条款**

（一）甲、乙双方就本合同给对方的通知，可以按本合同所记载的住所、联系人等，以书面形式（包括但不限于传真、信函等书面文件）送达对方。若为传真，传真到达对方即为送达，若为信函，寄出之日起第三日即视为送达。

（二）本合同履行过程中变更本合同所记载的住所、电话等，变更一方应当及时通知其他方。

**第十四条** 本合同适用中华人民共和国法律（不含港澳台地区法律）。本合同未作约定的事宜，由双方另行协商签订补充合同或者按照《中华人民共和国民法典》的规定执行。本合同履行过程中若发生争议，由甲乙双方协商解决。协商不成的，双方同意按照以下第 1 种方式解决争议：

（一）任何一方均应向租赁物所在地有管辖权的人民法院起诉。

（二）向/仲裁委员会申请仲裁。

**第十五条 附件**

本合同的附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同主文具有同等法律效力。

**第十六条** **附则**

本合同自甲乙双方加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同（及附件）一式肆份，甲方乙方双方各执贰份，每份均具有同等法律效力。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

（以下无正文）

附件：1、租赁区域平面图

2、安全责任书

**甲、乙双方在签署本合同时确认：双方已详细阅读并完全同意本合同所有条款，双方对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部通晓并充分理解。**

**甲方**（印章）：

法定代表人:(签字)

或委托代理人：（签字）

经办人：（签字）

年 月 日

**乙方**（印章）：

法定代表人:(签字)

或委托代理人：（签字）

经办人：（签字）

年 月 日

附件：

**安全责任书**

根据《安全生产法》及《消防法》有关规定，为全面落实该场所安全管理责任，坚决杜绝各种事故的发生，按照“谁使用、谁管理、谁负责”原则，乙方负有该场所使用期内的安全生产主体责任和消防安全主体责任，具体责任如下：

1. 乙方承诺已获得与其生产经营相匹配的安全生产条件或者相应资质。乙方必须遵守有关安全生产的相关法律法规，严格履行法律法规规定的安全生产义务，承担安全生产主体责任，采取有效措施预防安全事故发生，对场所安全生产承担全部责任。
2. 乙方应当贯彻“预防为主，消防结合”的方针，承担单位消防全面责任，落实消防安全责任制，加强对本单位人员的消防宣传教育，依法承担场所消防安全职责。
3. 树立消防防火意识，做好用电、用水、用气等设施设备管理，使用过后及时关闭电源，确保设施安全。
4. 对所属人员进行消防意识的宣传教育，提高消防意识，使场所的使用人员都能掌握和使用所配备的消防设施及器材，具备发生火灾发生后逃生、自救的技能。根据相关消防管理规定，乙方对全体员工至少每半年开展一次消防安全知识培训，对新入职员工开展上岗前消防安全培训，并定期组织消防演练，确保全员具备基本的消防安全管理能力。
5. 定期对场所的电器、线路进行检查，加强安全性能维护，并配合甲方或物业部门相关人员对场所进行的消防安全检查、监督，一旦发现安全问题，应当及时配合整改。
6. 各种用电设备必须保持正常运转，严禁设备超负荷运行及带病作业；安装和修理用电设备时，应由专业人员进行操作并认真检查，严禁带电作业。未经甲方、物业部门审批允许，不准私拉电力线路，以防火灾。
7. 禁止使用和存放易燃易爆及其他危险品，禁止在建筑物内吸烟，禁止使用明火。
8. 在原有场地的消防器材基础上，根据自身实际情况配备充足的消防器材。
9. 遵守安全用电管理规定，严禁超负荷使用电量，严禁私拉乱接电源，自行购置的电器或其他设备应当合格且符合国家标准及安全要求，并与甲方提供的水、电等荷载相匹配，禁止使用热得快、电暖气、电热毯、煤炉等高负荷、高危险性设备或物品。
10. 不得利用该场所从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或传染病病原体等危险物质和其他违法活动。
11. 负责场所内治安防范的实施和管理，对场所范围内的安保工作全面负责、承担责任。
12. 各种设施设备的使用不影响甲方的房屋设施，所属人员未经许可，严禁在场所以外使用及堆放物品，自觉接受甲方或物业部门的监督和指导，对甲方或物业部门提出的整改通知，必须及时整改到位；一旦发生人身伤害及房屋损坏，由乙方承担全部责任。
13. 消防通道、消防车通道和出入口必须保持畅通无阻，任何单位或个人不得占用或封堵。严禁在通道上堆放物品。妥善维护电梯、楼梯、走廊和出口的安全疏导指示系统、应急照明灯设施、建筑消防设施等相关消防设备，主动配合当地消防部门检查。
14. 主要负责人、分管负责人和安全生产管理人员，必须具备与生产经营活动相适应的安全生产知识以及管理能力。根据《安全生产法》及《消防法》有关规定，使用单位的主要负责人是单位安全生产第一责任人也是消防安全责任人。
15. 进行任何装饰装修必须经过甲方的书面同意，需要进行动火作业的，必须经过甲方或物业部门的审批后，在专业人员的监督下，由持有明火操作证的人员进行作业。施工现场严禁吸烟，同时施工人员必须办理临时出入证件。
16. 若乙方违反本安全责任书，因此产生的一切人身或财产损失由乙方承担, 并且甲方有权解除合同，追究乙方的违约责任。