

海西科技园 A 楼 11 层部分区域招租项目基本信息

名称	福州市闽侯县上街镇新港大道 33 号 A 楼 11 层部分区域
挂牌价	首年 57885.6 元/月（含税）
保证金	3 万元
挂牌开始日期	2024-4-17
挂牌结束日期	2024-5-9
是否延牌	否
联系人	周经理
联系电话	0591-28053888 转 7988
地址	福州市闽侯县上街镇新港大道 33 号福建星网锐捷通讯股份有限公司
发布机构	福建星网锐捷通讯股份有限公司

一、项目简介

1、租赁标的挂牌价及保证金：

租赁标的	租赁 期限	建筑面积（m ² ）	首租赁年 月租金挂牌价（元）	竞价保证金 （元）
福州市闽侯县上街镇新港大道 33 号 A 楼 11 层部分区域	7 个月	1283.21	57885.6	30000

2、租赁标的基本情况

租赁标的位于福州市闽侯县上街镇新港大道 33 号 A 楼 11 层部分区域，建筑面积共计 1283.21 m²。房屋为精装，若在看样期至标的移交日期间现场发生变化，最终解释权归出租方所有，组织方不对现场状况进行保证及现场状况变化解释。

3、（风险）提示

（1）租赁标的的产权由福建星网锐捷通讯股份有限公司所有，已办理不动产权证。承租方竞得租赁标的的承租权后，不得以租赁标的未取得不动产权证为由，拒签成交材料、房屋租赁合同等文件，也不得以此为由拒绝履行《房屋租赁合同》。

(2) 租赁标的目前均处于空置状态，租赁物为福建星网锐捷通讯股份有限公司名下资产。

租赁标的以现状出租，竞租者自行查勘现场，并自行承担查勘过程的一切费用，全部承担查勘中任何因未全面了解或误解现场实际状况而导致的一切后果，若意向竞租人缴纳保证金并参与竞价，即视为该意向竞租人对标的的现状及存在的瑕疵完全认可且无异议。

(3) 乙方要求提前解除合同的，乙方租赁区域内二次装修的费用不予赔偿。

4、租赁用途：仅作为办公场所使用，承租方须遵守国家和属地有关房屋使用和物业管理之规定。

5、租赁目的及可行性：目前房产空置，可将房产出租。

6、首年月租金评估价：人民币 57885.6 元（含税）。挂牌价为租赁标的的首年月租金底价。租赁标的的租金含增值税，但不含其他任何费用，即承租方要自行负责物业管理费、水、电、卫生、公摊费等日常管理、经营管理的一切相关费用。

7、租赁期限及租金递增方式：租赁期 7 个月，从交付租赁标的之日起算，具体承租起止日以《房屋租赁合同》（详见附件）约定为准。租赁期间月租金为公开竞价确定的成交价。

8、免租期：无。

9、租金支付方式：租金按月结算，每个月 25 号前完成本月场地租金的支付，向出租方指定账户汇入本月租金。

10、履约保证金及其支付方式：承租方应于《房屋租赁合同》签订之日起的 5 个工作日内向出租方支付 2 个月首年月租金作为履约保证金（不计利息，不能冲抵租金及各项费用）。合同期内，若承租方无任何违约行为，出租方在收房之日起 10 个工作日内将履约保证金无息退还承租方。该租赁标的的期满，承租方应如期交还。

二、竞租人应当具备的资格条件

- 1、合法成立并有效存续的福建省企业法人组织，注册并实缴资本大于 100 万。
- 2、未被列入全国法院失信被执行人名单。
- 3、与福建省电子信息集团及权属企业曾有租赁关系但有违约行为的竞租人不得参加竞租。
- 4、本项目不接受联合体竞租。
- 5、符合国家法律、行政法规规定的其他条件。

三、竞租人应接受的主要租赁条件

1、房屋仅用于企业办公使用。

2、承租方不得转租、分租、合作、承包、分包租赁房屋或实施任何导致租赁房屋实质上被全部或部分转租、分租的行为。承租方若将房屋用于关联企业办公须经出租方书面同意。

3、承租方必须自行负责解决在装修和使用过程中涉及的有关手续和相关事宜（包括工商、税务登记、卫生、安全、环保、城市管理、特种行业管理、消防审批手续和验收等），并承担全部费用。

4、物业管理费、水费、电费及通讯费、电视收视费，以及环保器材等经营管理的各项费用由承租方自行承担。

5、经出租方书面同意，承租方在承租期间可以对承租房屋进行二次装修，但承租方不得对房屋的主体结构进行任何改变，装修费用由承租方自理。租赁期满或因承租方原因提前终止合同时，依附于房屋的固定装修（如隔墙、地砖或地板、吊顶、门、窗、壁橱、防盗网等）不计残值无偿归出租方所有，承租方不得恶意损坏和拆除。

6、其他承租条件详见《房屋租赁合同》，承租方须无条件全部签署、接受上述主要租赁条件和本项目《房屋租赁合同》。

四、竞价方式：密封报价。

五、公告期限：2024年4月17日至2024年5月9日。

六、报名截止时间：2024年5月9日17:00时。有意参加竞价的竞租人请在公告期内到我司获取《竞价文件》。《房屋租赁合同》等详见本项目《竞价文件》。

七、联系人：周经理

电话：0591-28053888 转 7988

地址：福州市闽侯县上街镇新港大道33号福建星网锐捷通讯股份有限公司

监督电话：0591-28053888 转 5426

合同编号:

签订地点:

签订日期:

房屋租赁合同

出租方（甲方）：福建星网锐捷通讯股份有限公司

承租方（乙方）：

甲、乙双方本着“平等自愿、诚实守信”的原则，经友好协商，现就下述场地出租使用事宜达成一致意见，并根据《中华人民共和国民法典》和相关法律、法规之规定，签订本合同：

第一章 标的物权属及用途

第一条：本租赁场地位于福州市闽侯县上街镇新港大道 33 号 A 楼 6 层部分区域，建筑面积共计 1283.21 m²。具体区域如下表：

第二条：上述租赁场地的所有权归甲方所有。甲方具备对租赁场地的自主收益、管理权。乙方经现场查勘，乙方同意并接受租赁场地的现状。

第三条：乙方租赁场地用于公司的办公等工作。

第二章 租赁期和费用等

第四条：双方约定的租赁期间：自 年 月 日至 年 月 日。若甲方无法按时交付租赁场地，则租赁期以甲方实际交付场地日期开始计算。

第五条：合同期内的租金和其他费用及支付方式：

（一）租金和物业费：

1. 年 月 日至 年 月 日的含税租金单价为 元/月/m²，月含税租金 ¥ （人民币 ）；物业费单价 6.93 元/月/m²；月含税租金为 ¥ （人民币 ），月含税物业费 ¥ （人民币 ）。

2. 租金、物业费的支付方式：按月支付方式，每个月 25 号前完成本月场地租金、物业费的支付，甲方在月底收到乙方的租金后开具 9%税率的增值税专用发票。

3. 合同履行期间，如遇跟租金有关的国家税率调整，则以现行国家实行的税率，相应调整含税价款。双方签订补充协议确定新的含税租金金额。

(二) 押金:

押金支付方式: 乙方在合同签订后 5 个工作日内向甲方支付 2 个月的含税租金 ¥ (人民币) 作为押金。

(三) 甲方租金不含物业服务费、水电费等, 前述费用乙方需自行承担。

(四) 乙方进驻房屋前, 已产生的水费、电费、物业费及水电公摊费用等均由甲方支付; 乙方进驻房屋后, 所产生的以上费用(包括但不限于)由乙方支付。

(五) 租赁期结束, 乙方应按时腾退房屋并结清使用期间产生的各类费用。经甲方查验无拖欠费用, 房屋腾退完毕且恢复至交付时的状态, 在收房之日起 10 个工作日内无息退还租赁押金。如乙方未能及时腾退房屋的, 每逾期一天, 按照当月租金/30*2 向甲方支付占有使用费。甲方可从租赁押金中直接扣除。

第三章 双方职责、义务和责任

第六条: 甲方职责、义务和责任

(一) 在租赁物交接时, 甲方应保证租赁场地的供水(独立水表)、供电(独立电表)、门窗、消防设施、电梯、建筑结构不漏水等基本设施正常使用状态。

(二) 甲方应全力协助乙方办理因二次装修可能发生的申请报批手续, 包括但不限于向乙方无偿提供办理报批所需的所有相关文件、图纸、资料, 因乙方所需申请报批而产生的相关费用由乙方承担。

(三) 甲方应为乙方办理办公场所变更相关手续时提供有关租赁方面的证明材料。

第七条: 乙方职责、义务和责任

(一) 乙方负责租赁区域内的装修和费用。装修方案应通过甲方与物业对配电、消防安全和结构安全等的报备与审批共同确认, 否则不能进行装修和改造。乙方对租赁场地的二次装修和租赁期间的改造等不得随意改变原建筑主体结构、承重结构、消防设施, 否则甲方有权要求恢复原样并要求乙方承担赔偿责任。

(二) 乙方自行负责二次装修的消防申报和审批工作及费用。

(三) 合同租赁期间, 由乙方自行负责租赁区域内的安全防火防盗工作(含移动消防设施), 乙方应严格执行消防安全条例。

(四) 在租赁期间, 二次装修项目的维修等均由乙方负责, 装修或使用过程人为造成原配置损坏的, 由乙方负责修复。在租赁期间, 原租赁区域配置的设施需要改造、增减、调整的费用由乙方承担。

(五) 乙方再次装修或改造的项目, 应事先向甲方申报和审批。费用由乙方负责(含外接光纤等)。

(六) 合同终止后, 乙方应完整地将租赁场地及其附属设施设备等交还甲方, 不得故意损害。因乙方原因导致损坏的, 乙方负责修复, 如无法修复, 乙方可选择以市场购置价扣除折旧后或折旧后余值予以赔偿给甲方。租赁场地移交乙方后, 乙方重新采购添置的设施设备应归属乙方所有, 不在本条约定范围。如乙方添置的设施设备附着在甲方租赁标的上形成添附, 乙方在拆除后, 应对租赁标的恢复原状, 否则甲方

有权从租赁押金中扣除相应恢复的费用。

(七) 乙方如需在租赁场地的本体或周围设立广告牌, 应经甲方同意并完成政府部门的审批手续。

(八) 未经甲方书面许可, 乙方不得对租赁物转租, 不得改变租赁物的用途。

(九) 乙方应合法经营, 依法纳税。不得在租赁标的物及园区内从事违法活动。

(十) 乙方应按本合同约定日期支付租金及其它根据合同应向甲方支付的费用。

(十一) 负责员工在租赁标的物区域内生命财产、健康等安全工作。

第八条：保密条款

共同承诺：

甲、乙双方确认并承诺, 其向对方提供的所有文件、资料、证照均合法有效, 无任何虚假; 任何一方除因向有关行政部门和单位申办经营手续所需或司法机关要求而披露对方资料、文件等信息外, 均不得向其它人披露对方资料、文件等信息。

第四章 提前解除或延长合同及违约责任

第九条：如发生地震、水灾、海啸、台风、战争、动乱、罢工等不可抗力事件, 致使租赁标的物毁损不能正常使用, 则甲方应负责尽快修复。在标的物修复期间, 乙方免交租金, 待标的物经修复可正常使用后继续计算费用, 乙方也可同时要求合同使用期限相应顺延。若标的物无法修复, 本合同自然解除, 双方均不负责任, 租金按实际使用天数计算, 租金结算和支付完毕后 5 个工作日内退还押金。

第十条：租赁即将到期时, 乙方若需要续租, 应在租赁期满前 2 个月书面通知甲方, 重新签订新合同。在同等条件下乙方有优先权。

第十一条：若因甲方的原因导致乙方无法正常使用租赁场地, 乙方可暂停支付租赁费用直至租赁场地恢复使用为止, 如因此而导致乙方不能正常使用时间达三个月以上的, 乙方有权解除本合同。

第十二条：乙方如不能按约支付租金的, 每逾期一天, 按应付到期租金的万分之二支付滞纳金, 连续或累计逾期支付超过 30 天, 甲方可选择提前解除合同并有权不退还乙方缴纳的租赁押金。

租赁期内, 乙方应按约及时缴纳水电、物业管理费、水电公摊费等应由乙方支付的费用, 若逾期或拒绝缴费的, 甲方有权直接从租赁押金中直接扣除, 并要求乙方承担相应费用 20% 的违约金。乙方应在 30 个自然日内补足押金或不足部分, 否则甲方有权按本合同第十四条款执行。

第十三条：本合同生效后, 乙方要求提前解除合同的, 应提前三个月书面通知甲方, 征得甲方同意后可以提前解除合同, 双方按实际租赁期限结算租金、应缴款项及交接手续齐全后 10 个工作日内退还租赁押金。甲方不同意时, 乙方强行解除合同的, 甲方有权不退还 2 个月的租赁押金。

第十四条：有下列情形之一, 甲方有权书面通知乙方提前解除本合同, 并不退还

乙方缴纳的租赁押金，如租赁押金不足以弥补甲方损失的，甲方有权追偿。

- (一) 乙方逾期支付标的物租金年连续或累计天数达 30 天以上；
- (二) 乙方利用租赁标的物进行违法活动或者未经甲方同意转租的，以及改变租赁用途的；
- (三) 其他严重违反合同约定的行为。

依据本条解除合同的，乙方应在合同解除通知书送达之日起 5 天内腾退房屋。如乙方逾期腾退的，每逾期一天，按照当期月租金/30*2 向甲方支付非法占有使用费。

第五章 其它约定

第十五条：根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，挂号或 EMS 邮件以本合同所述的地址付邮或以专人送至上述地址，均视为已经送达。

第十六条：本合同履行中，如因履行协议双方发生争议，应尽力友好协商解决，如协商不成，则任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十七条：本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，自双方签字盖章后生效。如有未尽事宜，经双方协商一致可另签补充协议。

甲方：

公司名称： 福建星网锐捷通讯股份有限公司

公司纳税人识别号（税号）： 913500006110085113

地址电话： 福州市仓山区金山大道 618 号桔园州星网锐捷科技园 19-22 栋
0591-28053888

开户行及账号： 招行福州华林支行 591900008910108

法人代表或法人委托代表：

合同签订时间： 年 月 日

乙方：

公司名称：

纳税人识别号：

法人代表或法人委托代表：

合同签订时间： 年 月 日

廉洁合作协议书

甲方：福建星网锐捷通讯股份有限公司

乙方：

为保持廉洁自律的工作作风，维护公平、公正的交易环境，防止商业贿赂等不正当行为的发生，甲乙双方经友好协商，达成如下协议：

第一条 甲乙双方应当自觉遵守法律法规、规章制度及本协议的规定，在合同订立、履行过程中廉洁自律。

第二条 甲方责任

甲方应当与乙方保持正常的业务关系，甲方员工不得从事以下行为：

1. 甲方员工不得以任何形式或名义向乙方索要或收受回扣、佣金等好处费；不得在合同外收取保证金、押金等任何款项；不得收受乙方馈赠的现金、红包、有价证券、贵重物品及财产性权益等；

2. 甲方员工不得参加可能对公正开展业务有影响的宴请和娱乐活动；不得借考察、谈判等名义接受乙方提供的旅游机会和休闲、健身等活动；不得在乙方报销任何费用；

3. 甲方员工不得要求或者接受乙方为其解决住房、户口迁移、婚丧嫁娶、亲属升学、就业及出国等提供方便或赠送礼金、礼品，不得在业务合作期间以任何形式向乙方借款；

4. 甲方员工不得违规干涉或通过亲友介入招投标、采购等业务；不得向乙方介绍家属或者亲友从事与本合同相关的业务；

5. 甲方员工不得有索贿、受贿、介绍贿赂及其他不正当的交易行为；

6. 甲方员工不得要求乙方提供其他能用金钱加以衡量的物质利益或能满足需求和欲望的精神利益，以使乙方获得相应的权益、优惠、便利及其他好处的行为。

7. 对于乙方举报甲方人员违反阳光合作禁止项的情况，甲方负有保密义务，并应及时组织调查，将最终调查结果反馈乙方。

第三条 乙方责任

乙方应当通过正常途径开展相关业务，不得为谋求交易机会或竞争优势及其他合作的利益，向甲方员工提供本协议第二条约定之行为以获取任何不正当利益。乙方及乙方应确保乙方人员严格遵守以下合作约定(包括但不限于)：

1. 严禁商业贿赂:乙方及乙方人员不得向甲方人员提供任何形式的回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品或旅游、高档宴请等其他可能影响职务行为公正履行的活动；

2. 严禁行贿及其他违法:乙方及乙方人员不得接受甲方人员要求配合或协助进行各种形式的行贿(包括但不限于提供回扣、现金、实物、证券、礼券等有价物品)、不当利益输送

在内违法行为的请求；

3. 利益冲突及其他披露:乙方在与甲方开展合作前,如出现以下任何情形之一,须在投标前,主动以书面方式向甲方完整、如实披露相关信息;若在与甲方合作过程中,出现以下任何情形之一的,须在相关情形发生后 10 天内,以书面方式向甲方完整、如实披露相关信息:

4. 甲方在职员工或其亲属于乙方公司或其关联单位处直接或变相持股(注:公开市场股票投资不属于乙方协议披露义务)、控制、任职、兼职、借贷资金或获取其它利益的情况;

5. 甲方离职员工或其亲属于乙方公司或其关联单位处直接或变相持股(注:公开市场股票投资不属于乙方协议披露义务)、控制、任职或兼职的情况;

6. 乙方法定代表人、股东、实际业务控制人、对接人两年内以其他公司名义参与甲方业务合作的情况。

7. 严禁串标围标:在甲方业务范围内,乙方及乙方人员应拒绝甲方员工授意配合进行串标或围标等违规违法操作的请求;乙方及乙方员工不得串谋其他单位,在甲方业务中进行串标或围标等违规违法操作。

8. 资金往来:乙方(含关联单位)或乙方人员不得在任何情况下向甲方人员或其亲属提供资金借贷。

9. 乙方在与甲方开展合作前,有责任向甲方披露乙方实际控制人信息,包括不限于姓名、身份证号码等信息。

10. 乙方有责任接受甲方对乙方在合作期间合作协议执行情况的监督,并对甲方相关调查工作主动配合。

11. 乙方有责任就甲方人员或甲方业务合作单位人员营私舞弊、弄虚作假等违反职业道德准则的行为及时向甲方举报,乙方在主动举报的情形下,其参与的上述行为将予以免责。

甲方受理举报的常设部门及联系方式为:公司纪检邮箱:jijian@star-net.cn

第四条 甲乙双方资金往来必须通过对公账户进行,不得存入任何个人账户。

第五条 违约责任

1. 如乙方或其人员违反本协议乙方责任的,一经查实(包括但不限于被甲方核实属实,或者被司法机关或第三人核实属实的)乙方除应向甲方赔偿由此给甲方造成的损失外,乙方还承诺向甲方支付最高相当于合同总价 10%的违约金,并对乙方相关责任人员进行处罚;甲方将公开通报处理,并有权解除原合同且无需承担任何违约责任。如因乙方原因导致甲方解除原合同的,乙方应按原合同与本合同约定承担违约责任,且甲方有权拒绝其后与乙方或其关联单位开展合作。

2. 如乙方拒不配合甲方对乙方在合作期间内的合作监督及调查工作的,或者被证实存

在隐瞒信息、提供虚假信息和伪证行为的，甲方有权视情节严重程度，对原合同的履行采取暂停支付业务进度款、终止合作、追究经济损失、解除合同等措施，且无需承担任何违约责任。

3. 如乙方在合作期间内出现违反本协议约定的行为，甲方有权视情节严重程度，将乙方列入不诚信合作方名单，并在甲方内外进行公示。情节严重涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第六条 本协议系原《租赁合同》的合同附件，与该合同具有同等法律效力。本协议未作约定的事项，仍以原合同约定为准。本协议约定与原合同不一致的，以本协议为准。

第七条 本协议一式两份，甲乙双方各持一份，经协议双方签署后生效。双方同意本协议的效力溯及于原合同生效之日。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

授权代表人：

授权代表人：

签约日期：____年__月__日

签约日期：____年__月__日

安全责任协议书

甲方:福建星网锐捷通讯股份有限公司

(以下简称“甲方”)

乙方:

(以下简称“乙方”)

为了落实和做好星网锐捷通讯股份有限公司位于福州市闽侯县上街镇高新大道9号与新港大道33号的星网锐捷科技园(一期、二期、三期)的消防和安全生产工作,预防和减少安全事故的发生,保障星网锐捷科技园业主和使用单位的生命财产安全,甲乙双方经友好平等协商达成一致,现就安全管理责任事宜达成如下协议:

甲乙双方安全责任:

一、甲方负责落实星网锐捷科技园内共用的原有消防设施设备的维护保养,并定期组织检查消防设施设备和正常使用(二装后的除外)。乙方应保证爱护星网锐捷科技园内的所有消防设施设备和其它共用设施设备,负责自用房屋内消防器材的安全检查工作。

二、乙方应根据国家《安全生产法》、《消防法》等相关法律法规,做好(三管三必须)的安全管理要求,贯彻落实所用房屋内的安全管理工作,负责其自用部位的供电设施、门、窗及电器等设施设备的使用安全,注意用电安全并节约用电,严防火灾安全隐患。(若因乙方原因发生安全事故,应及时上报安全管理部及运维保障部处并自行采取适当的安全措施,以减少损失和影响,并承担相应法律和经济责任。

三、乙方需对所用房屋进行装修或对房屋内管道、线路进行局部更改时,应同时符合国家相关消防法相关法律法规的规定及星网锐捷科技园区相关消防安全等规定,需要事先书面报告甲方及安全管理部,待甲方及安全管理部确认批准后方可实施。按规定应向有关部门办理手续的,须办妥有关手续后,方可进行提报OA工程施工申请单。对于擅自拆改的各类管线及设备设施,应尽快恢复原状。乙方在施工过程中应严格遵守国家《安全生产法》、《消防法》等相关法律法规及甲方与安全管理部制定的有关装修管理规定。工程结束投入使用前需取得安全管理部制定的相关OA验收流程备案。

四、乙方需要进行烧焊切割等相关动火作业时,应事先向甲方及安全管理部门提出OA申请,经相关流程批准后,方可进行动火作业,乙方在动火过程中应严格遵守《安全生产法》、《消防法》等相关法律法规及甲方与安全管理部制定的有关动火管理规定。安全管理部需做好相关安全监督指导工作。

五、乙方应保证所用房屋的过道、出口、楼梯等相关安全疏散通道的畅通无阻,严禁在安全疏散通道、消防与其他相关设备设施前乱堆乱放、搁置闲杂物品封堵,影响其功能的正常使用。

六、乙方严禁经营和贮存烟花爆竹、液化气、炸药、雷管、汽油、香蕉水等易燃易爆物品以及各类剧毒物品。

七、乙方应严格遵守电梯安全使用管理规定,严禁在电梯内擅自启闭电源和进行

其他不符合安全规范的行为，确保乘坐安全和电梯使用安全。

八、乙方应加强自用房屋烟火的安全管理，不要乱扔烟蒂，不在公共场所（除指定区域外）抽烟以保证安全。

九、乙方应加强本单位员工安全防范及消防安全知识的宣传，熟悉消防知识，学会使用消防器材，提高全员防火消防及安全防范意识，做到人人重视安全、消防工作。

十、乙方应积极配合甲方的安全检查工作，对甲方要求乙方整改的事项应认真及时改正。

十一、经查验确认在乙方承租范围内发生的火警事件时，应立即启动园区消防应急处置机制，并第一时间通知乙方火警事件概况:严禁甲乙双方人员未经现场查验火警信号或未征得乙方同意时拨打 119 外部支援,因甲乙双方未严格落实园区消防应急处置机制时，需承担相应经济责任。

十二、效力及其他

本协议经自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

未尽事宜应以主合同约定为准，本协议未尽事宜和修订款项可经双方协商或另行签约。

本协议时效与双方所签订合同相同。本协议一式两份，由甲方、乙方各持一份。

甲方：福建星网锐捷通讯股份有限公司 乙方：

签约时间： 年 月 日