

土地租赁协议

甲方协议编号:

乙方协议编号: B01S2403202503240/补0001

甲方: 中国南山开发(集团)股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300618832976D

法定代表人: 舒谦

通讯地址: 深圳市南山区赤湾石油大厦 12 楼招商运营中心

联系人: 李添

联系方式: 0755-21628739

乙方: 深圳市天健建工有限公司

统一社会信用代码: 91440300MA5GPJ9N44

法定代表人: 梁志峰

通讯地址: 深圳市福田区莲花街道狮岭社区商报路 7 号天健创业大厦 1201

联系人: 邵伟

联系方式: 15817337722

甲、乙双方本着平等互利原则, 经友好协商, 就乙方租用甲方土地事宜, 达成一致意见, 签订如下条款:

第1条 用地位置及面积

深圳市南山区招商街道赤湾华诺办公楼旁地块, 面积为 1,900.00 m²。(以下简称“租赁物”, 见附件 1)

第2条 场地用途

甲方同意将租赁物出租给乙方, 作为 项目部办公场所和工人生活区 用地。如改作其它用途, 须征得甲方同意并另订协议, 否则视为乙方违约。租赁物不得转让、转租或抵押。乙方于本协议签署前通过独立判断, 确认租赁物适合其开展业务并在此保证其及其相关人员(包括但不限于乙方的雇员、转承租人、承包商、代理人、被邀请人等)对租赁物的使用不违反任何法律法规、本协议以及其他有效文件之规定。双方进一步同意并确认, 乙方不得以租赁物交付或视为交



付时的建造状态、权属状态、租赁物及建筑物相关证照不符合法律法规规定或者乙方使用目的为由主张终止本协议或要求任何赔偿，且乙方应按照本协议项下的约定及时足额向甲方支付使用租赁物的所有款项及费用，并承担本协议项下约定的租赁物相关的所有义务、费用和责任。

第3条 租赁期限

- 3.1 该租赁物租赁期限自 2025 年 10 月 15 日起至 2026 年 4 月 14 日止。
- 3.2 租期届满，本协议自然终止。乙方若需延长租期，须于本协议届满前一个月内向甲方提出书面申请，并重新签订协议。
- 3.3 乙方知悉且同意：除甲乙双方已就续租事宜协商一致外，租赁期限届满，乙方自愿放弃以同等条件优先承租本租赁物的权利。（乙方确认：甲方已就该条款向乙方作出合理提示及说明，乙方充分理解并认同该条款之内容）

第4条 租金及支付

- 4.1 该租赁物的租金单价为 ¥ 24.00 元/m²/月，月租金含税总额为 ¥ 45,600.00 元（大写：人民币肆万伍仟陆佰元整）。其中，不含增值税价款 ¥ 43,428.57 元，增值税税费 ¥ 2,171.43 元，增值税税率 5 %。未来如遇国家税务政策变化，增值税发票按适用的税务政策和最新的增值税率执行。协议增值税费调整差额=协议不含增值税价×（政策调整后的增值税率-协议价款所对应的增值税率）。在协议结算时，按上述公式计算的税费差额进行调整，且不计违约金。税率调整前已支付的价款不予调整。
- 4.2 乙方应在每计租月当月 15 日 24 时前，将当月租金足额转入甲方指定银行账户，甲方应在收到乙方支付的租金后的 15 个工作日内，向乙方提供合法有效的等额增值税发票。
- 4.3 甲方收款账户如下：
- 账户名称： 中国南山开发（集团）股份有限公司
- 支 行： 招商银行股份有限公司深圳滨海支行
- 账 号： 7559 0111 8710 505



第5条 租赁保证金

- 5.1 乙方向甲方缴纳相当于两个月租金数额的租赁保证金，即人民币
¥ 91,200.00 元（大写：玖万壹仟贰佰元整）。乙方须
在本协议签署之日起三个工作日内转入甲方指定银行账户。
- 5.2 租赁协议终止/解除，乙方可于满足下列全部条件之日起 15 日内向
甲方请求返还租赁保证金：
- 5.2.1 在协议履行期间，乙方无违反本协议及相关补充协议约定及法律规
定行为。
- 5.2.2 乙方结清全部租金、水费、电费、违约金和应由乙方承担的其他各
项费用。
- 5.2.3 乙方已按照本协议或甲方要求完成租赁场地清退工作，并与甲方办
理完毕租赁物移交验收手续。
- 5.2.4 乙方须在同时持有本协议及租赁保证金收据原件的条件下向甲方提
出退还租赁保证金申请。
- 5.3 甲方应于乙方成就前款约定全部条件之日起 45 个工作日内将租赁保证
金无息退还给乙方。
- 5.4 双方确认，租赁保证金及其他押金（如有）仅作为乙方履行本协议义
务的保证，不能用于抵作乙方违约时应负担的给付责任或冲抵乙方的应付
款项。协议期间，乙方不得以任何理由要求甲方从其向甲方缴纳的租赁保
证金或其他押金中抵扣其必须向甲方缴纳的租金或其他款项（押金退还事
宜参照上述租赁保证金退还条件及流程约定）。如乙方违约，甲方有权没
收乙方的保证金及押金作为惩罚性违约金，且乙方仍应按本协议约定的其
它违约责任条款向甲方承担责任。

第6条 租赁物返还

- 6.1 协议期满、协议被解除或协议提前终止当日，乙方应将租赁物清空、
结清所有租金等款项、将租赁物及其附属设施恢复原状、办理迁出手
续并将租赁物及附属设施移交归还给甲方，属甲方所有的财产不得搬
走或损坏，经甲方现场验收并签署验收记录后才视为完成场地收回。
- 6.2 若乙方未按上述约定，逾期交还租赁物或者未将租赁物恢复原状的，



则甲方有权将该租赁物上的一切物品（地上建筑物）及设施视为乙方自动放弃或无条件赠与甲方，有权采取变卖、报废或者视作弃货等方式处理该租赁物内的任何物品，且无需承担任何形式的保管义务；甲方因采取前述措施所产生的费用均由乙方承担，包括但不限于甲方为收回房屋、恢复原状（含拆除）和处理物品而发生的运输费、人工费等所有费用。

- 6.3 租赁协议届满、提前解除或提前终止后，乙方未按本协议约定退还租赁物的，甲方有权自逾期之日起向乙方收取占有使用费，并采取断水断电等措施催促乙方搬离，占有使用费为本协议期满、解除或者终止时租金标准的两倍。乙方逾期返还租赁物，占有使用费不足弥补甲方损失的，乙方还需承担补充赔偿责任。

第7条 甲方权利与义务

- 7.1 租赁期间甲方有权在提前通知乙方的情况下，在租赁物内增设管井、管道等设施，以及与园区配套设备、设施有关的维修工程施工，乙方须无条件配合。
- 7.2 甲方或物业管理公司有权在预先通知的情况下进入乙方租赁物以检查乙方是否违反本协议之规定或违反管理规章，以及检查或修理该租赁物业的设施和设备。紧急状态下或乙方违约，甲方可以在未预先通知的情况下进入租赁物进行安全检查或维修，以保证租赁物和配套设施的安全。甲方有权对乙方存在的安全隐患提出整改要求，鉴于安全的重要性，乙方理解并同意按照甲方提出的整改要求进行整改。
- 7.3 甲方有权对乙方使用租赁物的情况进行检查。
- 7.4 乙方拖欠租金、水费、电费、管理费等时，甲方有权采取封锁乙方租赁物、断水断电等措施。

第8条 乙方权利与义务

- 8.1 不得利用本租赁物从事违法犯罪活动或改变合同约定的场地租赁用途。
- 8.2 按时交付租金、水费、电费的一切房屋使用费用。
- 8.3 合理使用租赁物及甲方提供的配套设施用品，并于协议终止或解除时恢复原状并归还甲方，乙方因使用不当或强行拆除造成损失的，应予



以修缮恢复原状，否则乙方应赔偿甲方经济损失。

- 8.4 乙方在使用租赁物期间，应遵守国家的法律、法规，承担消防安全责任，不得存放危险物品或禁止物品、或货物包装不符合规定或不适于储存、保管要求的货物。如租赁物内发生火灾等意外事故，或因乙方的原因造成甲方或第三方的财产损失或人身伤亡的，由乙方承担赔偿责任。
- 8.5 乙方应负责承租期间的一切有关工程款项、材料物资、设备设施、经营盈亏、劳工工薪、员工福利、经济纠纷、工伤事故和政府向乙方征收的有关税费、手续费等债权债务。
- 8.6 配合甲方对片区属地管理。
- 8.7 由甲方提供的用地平面图，乙方按用地平面图布线，经甲方验收并书面认可后方可使用。
- 8.8 乙方应对该租赁物四周的环境卫生、绿化植被、污水、雨水排放的顺畅承担责任。
- 8.9 在使用租赁物期间，乙方不得擅自使用地下管网，同时乙方有责任保护好两侧的地下管道，若有损坏，乙方应及时修复。
- 8.10 承租期间，非经甲方书面同意，乙方不得设置任何形式的广告。经甲方同意的，乙方应按政府的有关部门规定完成相关报批手续，有关费用由乙方自行承担。
- 8.11 乙方放置在园区公共区域内的车辆须自行承担保管责任。乙方自行负责物业内的保洁及消防安全，乙方应当依照甲方提出的消防安全隐患整改要求及时整改。
- 8.12 乙方在使用租赁物时，不得私自接通或拆除该租赁物内的任何水、电设施，否则由此引起的一切经济损失由乙方负责。
- 8.13 乙方在使用该租赁物时如需搭建临时建筑、新建构筑物、建筑物等，必须向甲方书面申报，征得甲方书面同意后方可实施。
- 8.14 乙方在退租时，除非甲方要求或经甲方同意，乙方不得拆毁该租赁物内的基础构筑物及其它构筑物、建筑物，将该租赁物完好无损交还甲方，否则因此发生的一切恢复或修复费用由乙方承担。



8.15 当本协议租期届满，且甲、乙双方无意续约时，乙方在交回该租赁物之前，必须将该租赁物内所有垃圾和废弃物品清理干净，将该租赁物完好地交回给甲方，否则甲方将派人清理，所发生的清理费用均由乙方负责。

8.16 乙方应做好该租赁物内自身及第三者安全防范，如发生安全事故，均由乙方负责，甲方不负任何责任。

第9条 协议解除与终止

9.1 【协商解除】经双方协商一致可以解除或提前终止协议。

9.2 【终止】租赁期间,如因重大自然灾害、地震、水灾、战争、城市更新、旧村改造、征地拆迁、征收征用、国家政策变化等因素导致本协议无法履行，则本协议终止，甲方不承担任何违约责任。乙方应在政府公示之日或接到甲方书面通知后（以较早发生时期为准）【自费进行场地平整及地上构筑物、建筑物及其它设施拆除，甲方不作任何补偿。】同时乙方应结清已产生的租金、管理费及水电费等杂费。

9.3 【提前解除】租期未届满，双方可按以下条件提前解除本协议：

9.3.1 租期期间，乙方提前解除本协议的，应提前1个月书面通知甲方，若存在免租期的，乙方还应补交已发生的免租期的全部租金，并同意甲方扣除两个月的租赁保证金。

9.3.2 租期期间，甲方提前解除本协议的，应提前1个月书面通知乙方，乙方须无条件服从退租。乙方结清所有费用并履行完所有未尽义务后的45个工作日内，甲方将租赁保证金予以无息退回。

9.3.3 若乙方未按照9.3.1条款之约定提前通知，单方解除合同（不可抗力及本合同另有规定之情况除外），视为严重违约，乙方需向甲方支付相当于当期月租金2倍金额的违约金。

9.3.4 协议终止、提前终止或者解除的，乙方应于当日结清拖欠的所有费用（如有）及违约金等，包括但不限于租金、管理费、水电费等杂费。若乙方拖欠应付款项的，甲方有权留置乙方在租赁物内的所有物品；自留置之日起15日，乙方仍未结清拖欠费用及违约金等的，则甲方有权自行处置租赁物内的所有物品及设施，包括但不限于采取变卖、



拍卖、报废或视作弃物等方式进行处置，乙方不得以此为由向甲方主张赔偿责任。前述处置乙方物品所获得的款项（如有），用于甲方债权的优先受偿。

第10条 违约责任

10.1 【一般违约】

10.1.1 乙方未按协议约定接受租赁物的，每逾期一日，应按日租金标准的两倍向甲方支付违约金。

10.1.2 乙方逾期支付租金、管理费、水费、电费等费用的，应按每日3%的标准向甲方支付逾期付款的违约金（逾期30日以上的按本协议约定的根本违约责任处理），违约金计算方式：违约金=拖欠数额×延迟天数×3%。

10.1.3 乙方违反约定，存放危险物品或禁止物品的，甲方有权要求乙方限期整改，并根据违约天数，按日租金三倍的标准，向甲方承担支付违约金，因此产生的法律责任由乙方承担。乙方存放危险物品或禁止物品、或货物包装不符合规定或不适于货物储存、保管要求等，造成的财产损失（包括但不限于货物、租赁设施损毁等）或人身伤亡的，由乙方承担赔偿责任。因乙方违规行为导致甲方受到行政处罚的，乙方承担甲方因此造成的经济损失。

10.1.4 乙方违反协议约定，违反国家和地方安全生产、消防管理规定，甲方园区物业管理和安全管理相关规定的，甲方有权要求乙方限期整改；经甲方书面催告，乙方未予有效整改的，甲方有权根据违约天数，按日租金三倍的标准，向甲方承担支付违约金。由此给甲方或第三方造成损害的，乙方应当承担损害赔偿责任。因乙方违规行为导致甲方受到行政处罚的，乙方承担甲方因此造成的经济损失。

10.2 【乙方根本违约】乙方有下列情形之一的，视为其根本违约：

10.2.1 利用承租场地进行违法犯罪活动，实质或可能损害甲方或公共利益的。

10.2.2 逾期支付租金或者拖欠物业公司管理费、水费、电费等费用30日以上的，或者累积拖欠30日以上的，或者累积3次以上的。



10.2.3 不履行对租赁物及其附属设施管理、维护义务，造成租赁物及其附属设施根本损坏的。

10.2.4 疏于安全防护导致火灾等安全责任事故的。

10.2.5 违反本协议约定擅自改变租赁物用途的。

10.2.6 擅自对租赁物进行分租、转租的。

10.2.7 擅自搭建及新建临时建筑、构筑物、建筑物等。

10.2.8 因乙方原因，导致租赁物被工商或者其他执法部门现场查封或予以行政处罚的。

10.2.9 乙方进入破产、清算程序或依法被人民法院宣告破产。

10.2.10 乙方延迟接收租赁物满（10）天以上的。

10.2.11 乙方违反法律、本协议的其他约定及甲方（或物业公司）制定的统一管理规定（如有），经甲方限期改正，仍未改正的。

10.3 【乙方根本违约的责任】乙方发生本协议约定的根本违约行为的，应当承担以下全部违约责任及不利后果：

10.3.1 甲方单方解除协议、没收租赁保证金及水费、电费押金（如有），并立即收回租赁物业；逾期交还的，按本协议有关逾期返还的约定执行。

10.3.2 乙方应立即清偿拖欠的租金、管理费、水费、电费等费用，并承担自逾期之日起按每日 3‰标准的逾期付款违约金。

10.3.3 承担甲方将租赁物再次出租所产生的费用（包括但不限于出租人支出的中介费和/或租赁佣金）及在本协议约定的正常履行期间内再次出租所发生的租金收入减损（如有）。

10.3.4 乙方应向甲方支付相当于解除前月租金 3 倍金额的违约金。

10.4 甲方因向乙方主张债权和权利（包括但不限于催付租金或其他费用、追究违约和赔偿责任等）而引起的所有费用和开支（包括但不限于因诉讼、仲裁、公证等发生的调查费、律师费、公证费用、保全担保费、鉴定费），及甲方因行使本协议项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担。

10.5 如因疫情及其他不可抗力原因，包括但不限于场所封控、人员隔离、



交通管制、政策变化等，致使甲方对于本合同约定的义务不能履行或迟延履行，甲方不承担违约责任。

第11条 其它事宜

11.1 任何一方按照本协议列明的地址向对方寄出的通知、文件后，如接收方拒不收领或无法正常送达的，则该通知、文件于寄出后第二个工作日视为送达。

11.2 乙方的授权代表：姓名、 ；电话 ；电子邮箱 。

11.3 甲、乙双方在租赁期间如有争议和纠纷，应友好协商解决，如协商不成，甲、乙双方均有权向该租赁物所在地（深圳市南山区）人民法院起诉。

11.4 本协议壹式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，均具同等法律效力，乙方同意，若甲方后续因业务调整需变更本协议签订主体的，乙方无条件积极配合甲方的换签工作。

11.5 附件1《用地示意图》和附件2《土地租赁安全责任书》亦为本协议不可分割的一部分，与协议正文具备相同法律效力。

11.6 本协议自甲、乙双方法定代表人或被授权人签字并加盖公章之日起生效。

11.7 附件

附件一：用地示意图

附件二：土地租赁安全生产管理协议

（以下无正文，为协议签署处）



(合同签署页)

甲方（签章）： 中国南山开发（集团）股份有限公司

法定代表人或

授权代表人（签章）： 李东

签订日期： 年 月 日

乙方（签章）： 深圳市天健建工有限公司

法定代表人或

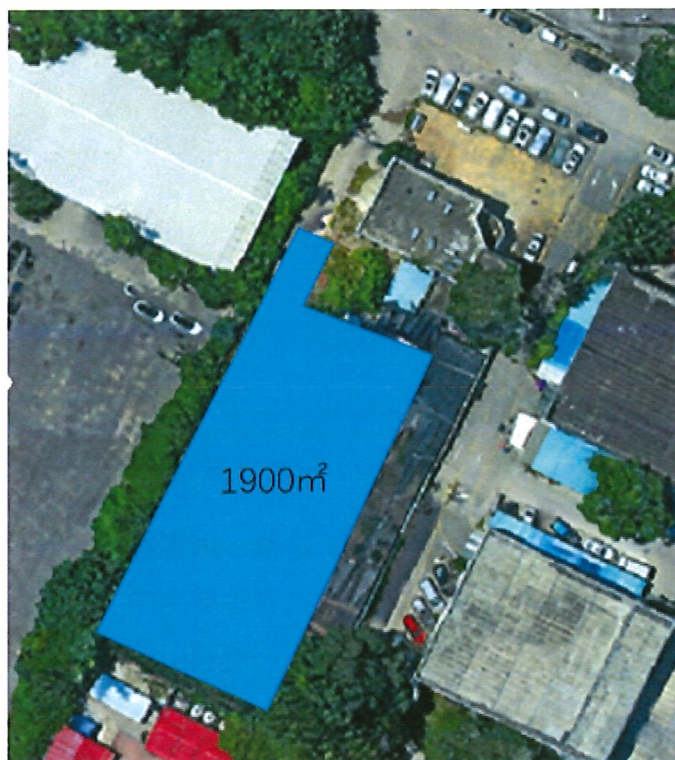
授权代表人（签章）： 梁志峰

签订日期： 年 月 日

签订地点： 深圳市南山区



附件一：用地示意图



附件二：

土地租赁安全生产管理协议

甲方（出租人）：中国南山开发（集团）股份有限公司

乙方（承租人）：深圳市天健建工有限公司

为进一步加强土地租赁安全管理，消除事故和火灾隐患，保障土地和使用人的安全，根据相关法律、法规的规定，特制定本协议，具体条款如下：

一、贯彻执行中华人民共和国有关安全的法律、法规、规章和标准，贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的安全生产管理方针，坚持安全生产“谁主管谁负责”、“管业务必须管安全”、“管生产必须管安全”的原则，切实履行企业安全生产主体责任，做好企业安全生产源头防范。

二、消防安全管理严格执行《中华人民共和国消防法》、《消防安全责任制实施办法》和《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《仓库防火安全管理规则》等的有关规定，落实“预防为主，防消结合”的消防方针，严格履行企业安全生产主体责任，健全消防安全组织，形成“党政同责，一岗双责、齐抓共管”局面，加强消防监督和管理力度，防止火灾发生。

三、甲方保证用于出租土地及附属设施符合有关法律、法规的安全标准。

四、甲方有安全监督检查的权利，乙方遵守甲方安全管理相关规定，确保在使用过程中不发生交通事故。

五、乙方是土地安全使用的第一责任人。乙方应做好场地内自身及第三者安全防范，如发生安全事故，均由乙方负责，甲方不负任何责任。

六、乙方不得擅自改变承租土地的使用功能，不得从事以下活动：

1. 从事黄、赌、毒等各类违法犯罪活动，进行无证无照违章经营活动；
2. 从事危险化学品、烟花爆竹等危险品的生产经营，存储存放易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品；

七、乙方在甲方土地上搭建临时性的建筑物、构筑物或者对原有的建筑物、构



筑物进行装饰或改造必须经甲方书面同意方可实施。

八、乙方应按法律规定的要求配置足够的消防器材、设备，并确保通道、出口畅通，不得阻塞、占用、封堵。

九、乙方接通临时水、电等，需确保安全，并设专人进行管理。

十、甲方不对乙方在土地上堆放的货物、车辆、设施设备等负有任何保管责任，乙方应设置专人进行看管，如有丢失，责任由乙方承担。

十一、因乙方未履行上述安全责任，被有关部门处罚或造成人身、财产损害的，一切责任均由乙方自行承担，甲方有权因此收回该土地，且不承担任何责任。

十二、乙方在所租赁土地的用途必须符合消防安全管理相关规定，不得用于“三合一”场所。土地用途为临时工棚的，必须配置必要的卫生、消防、用电、热水供应等设施。

十三、本协议书为《土地租赁协议》的一部分，同具法律效力。

十四、《土地租赁协议》解除后本协议书自动解除。

出租人：（签章）中国南山开发
（集团）股份有限公司

承租人：（签章）深圳市天健建工有
限公司

法定代表人或被授权人（签章）：
李东

法定代表人或被授权人（签章）：
梁志峰

年 月 日

年 月 日



