

合同编号：

深圳市大铲湾港区 场地租赁合同

甲方：深圳市大铲湾商业运营管理有限公司

乙方：

场地位置：大铲湾码头二期明渠北侧场地

二〇二四年版

场地租赁合同

甲方：深圳市大铲湾商业运营管理有限公司

地址：深圳市宝安区西乡街道大铲湾港区

开户行：中国银行深圳上步支行

账号：7692 7207 7035

乙方：

地址：

开户行：

账号：

为更加高效地利用港区的土地，同时满足乙方的用地需求，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规之规定，经甲乙双方友好协商，约定如下：

第一条 场地

乙方租赁甲方大铲湾码头二期明渠北侧场地，面积 5000 平方米（以实际测量面积为准），用于停车场及材料堆放场。

第二条 合同履行期限

本项目在深圳联合产权交易所股份有限公司公开挂牌招租

期限为1年（即2024年 月 日起至2025年 月 日止）。
本合同自2024年 月 日起至2025年 月 日止，共计12个月，无免租期。

第三条 场地租赁费

1. 场地租赁费实行月支付制，按乙方租赁面积 5000 平方米收取（在甲方测量出实际面积之前，乙方租赁面积按 5000 平方米面积缴纳租金，待甲方测量出实际面积之后，租赁面积及租金调整至甲方测量的实际面积，已缴纳租金按照实际面积采取多退少补，实际面积以甲方测量为准）。本合同场地租赁费标准为元/平方米·月（含税价），即每月场地租赁费标准为含税价元（大写_____）。

2. 乙方应于本合同签订之日起 5 日内，将履约保证金一次性转入甲方账户，履约保证金为_____元（大写_____）。

3. 乙方应于本合同签订之日起 5 日内，将首月场地租赁费一次性转入甲方账户；自第二个月起，乙方应于每月 10 日前，将本月场地租赁费转入甲方账户。甲方收到乙方支付的场地租赁费后，当月开具场地租赁费的增值税专用发票给乙方。甲方收款账户信息如下：

账户名：深圳市大铲湾商业运营管理有限公司

开户行：中信银行深圳罗湖口岸支行

账 号：8110 3010 1280 0561 918

4. 合同履行期间，乙方须接受现场物业管理单位的统一管理，支付相应的物业管理费，收费标准为 0.50 元/平方米·月（含税价），并与深圳市大铲湾智城物业服务有限公司签订物业服务合同。

5. 合同履行期间，水、电费由乙方承担。

第四条 保险

乙方自行投保各项人身和财产保险，并承担全部保费。

第五条 甲方权利义务

1. 协助各级行政管理机关对乙方违反有关规定的行为进行监督、教育和整顿。

2. 按场地现状将其交付于乙方。

3. 提供作为场地提供方必须出具的资料。

4. 制定各项管理制度，规范港区土地使用管理。

5. 甲方有权调整本合同项下场地租赁期限，提前收回全部或部分场地，甲方无需承担因甲方调整合同期限或解除合同的责任，也无需给乙方任何经济补偿。

6. 甲方有权对乙方在场地设置的经营性广告牌收取费用，具体收费标准双方另行商定。

第六条 乙方权利义务

1. 监督甲方履行合同约定的各项义务。
2. 遵守甲方制定的各项管理制度，服从甲方的监督和管理。
3. 按期交付场地租赁费和履约保证金。乙方不交履约保证金，甲方可解除合同并要求乙方承担相应的违约责任。
4. 乙方自行负责建设所使用场地内的三通一平工程(包括但不限于水、电接驳设施及场地内的道路、排水设施等)并承担相应费用。乙方不得在租赁场地内建设任何形式的临时建筑。
5. 完善与业务相关的手续，依相关法律、法规向相关部门提出申报，甲方不承担任何责任和义务。
6. 严格按照约定的用途使用场地。合法从事经营活动，并承担因违法行为而造成的一切后果，包括但不限于对给甲方造成的损失(名誉损失和经济损失等)进行赔偿。
7. 除征得甲方书面同意外，不得将场地租赁权部分或者全部转让或出借给第三方。否则，乙方应对第三方的全部行为承担连带清偿责任。
8. 签订合同前，提供甲方所需的备案资料。
9. 乙方需要在场地设置广告牌或标志牌的，应事先征得甲方书面同意，按规定应取得有关部门许可的，乙方须及时依法申报。
10. 乙方自行解决场地的水、电、排污等，并承担相应费用，甲方应提供必要协助。

11. 签署并严格落实《安全生产协议》的各项责任和义务。

12. 乙方应将场地围闭使用，建设的围护设施不得超出甲乙双方场地移交确认的场地范围。

13. 乙方在本合同有效期内，因生产经营所产生的经营风险及发生的所有事故或造成他人损害的，均由乙方负责处理并由乙方承担由此产生的全部财产损失及法律责任。

第七条 续约

1. 乙方有意在合同期届满后续约的，应于合同期届满日的 3 个月前向甲方提出书面申请，甲方应在合同期届满前对是否同意续约进行答复。若乙方拖欠租金或履约评价不合格，或甲方未在期满前予以答复的，视为甲方不同意续约。甲方同意续约的，双方应重新签订合同。

2. 乙方未提出续约申请或甲方不同意续约的，合同期届满后，按本合同第八条约定办理场地退还手续。

第八条 场地的交还

1. 合同期满未能续约的，乙方应于合同期满后 45 日内将场地及甲方提供的配套设施以良好、适用的状态交还甲方；因甲方原因提前解除合同的，乙方应于合同解除后 90 日内将场地及甲方提供的配套设施以良好、适用的状态交还甲方。如配套设施设备存在损坏的，乙方应在交还前负责维修。否则，甲方有权委

托第三方进行维修或更换，相关费用可从履约保证金中直接扣除。乙方按本条约定期限交还场地的，则在此期间内，乙方无须向甲方支付租金和物业管理费。

2. 如乙方未按合同约定返还场地的，甲方则可自行清场，清场产生的费用甲方从乙方缴纳的履约保证金中抵扣，不足部分甲方有权向乙方继续追索。若甲方自行清场给乙方或第三方造成损失由乙方承担，甲方不向乙方承担由此导致的任何责任。

3. 如乙方未按合同约定返还场地的，场地范围内的建筑物、设施和设备等将视为遗弃物，归甲方所有。乙方拒不交还的，甲方有权采取禁止乙方车辆及人员进入场地等必要措施予以收回，由此造成的损失概由乙方承担。

4. 本合同期满或解除后，在乙方按约定结清所有费用（含违约金）、返还场地并向甲方提出书面申请后 30 日内，甲方将履约保证金无息退还给乙方。

第九条 合同的解除

1. 乙方有下列情况之一的，甲方有权随时解除合同、收回场地并追究乙方的违约责任：

(1) 未经甲方书面同意，擅自将该场地租赁权全部或部分转让、出借或与其他场地的使用人交换场地的。

(2) 因乙方原因，发生以下安全事故：造成一人以上重伤

或死亡的事故;直接经济损失在 10 万元人民币以上的事故;发生火灾或爆炸的事故;发生安全、健康和环境等事故,并其后果对港区造成严重影响;发生急性、恶性或大规模性中毒的事故;发生群体性上访或聚众闹事的事故。

(3) 逾期 60 日不交场地租赁费的。

(4) 未经甲方书面同意及相关部门审批,擅自全部或部分改变场地用途的。

(5) 乙方从事业务不具备合法性,违反国家有关法律、法规、规章和制度的。

(6) 违反甲方的规章制度情节严重的。拒不服从甲方及现场物业管理单位管理的。

(7) 因乙方使用不当,导致合同项下场地、建筑或其附属设施出现安全隐患,发生损坏或故障等情形,乙方不承担维修义务或支付维修费用,致使场地、建筑、设备或设施严重损坏的。

(8) 乙方在场地内开展营利性新能源汽车充电桩业务的。

2. 因乙方原因提前解除合同的,甲方有权立即收回本合同项下场地,不予退还履约保证金,且乙方应在 15 日内将场地及甲方提供的配套设施以良好、适用的状态交还甲方并支付实际返还场地前的场地租赁费。

3. 因甲方或深圳市大铲湾港口投资发展有限公司项目建设

需要收回本合同项下场地的，甲方有权提前一个月书面通知乙方解除合同，且甲方无需承担因提前解除合同而产生任何形式的赔偿及补偿责任。无论乙方的改建或扩建是否经过甲方同意，甲方均无需向乙方补偿因改建或扩建而产生的相关费用。

第十条 违约责任

1. 乙方迟延支付场地租赁费的，每迟延1日，按应交费用1%的标准向甲方支付违约金；若乙方逾期60日不支付的，甲方有权按本合同第八条解除合同，并不退还乙方所交履约保证金。

2. 乙方迟延缴付履约保证金的，甲方有权要求乙方补足未缴部分，每迟延1日，按未缴部分违约时一年期贷款市场报价利率（LPR）4倍向甲方支付违约金，若乙方逾期60日不支付履约保证金的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担相应的违约责任。

3. 在乙方租赁场地内或因乙方原因发生安全责任事故的，乙方应承担全部的法律责任及赔偿责任。

4. 本合同期满或解除后，乙方未按约定交还场地的，甲方有权在合同期满或解除之日起3个月内，按照本合同约定的场地租赁费标准的双倍向乙方收取逾期返还场地期间的占用费用，自第4个月起按照本合同约定场地租赁费标准的四倍向乙方收取逾期返还场地期间的占用费用。

5. 乙方擅自将场地使用权转让、出借或与其他场地使用人交

换场地的，一经发现，应立即整改，并按违约行为发生期间（不足1个月的，按1个月计算）对应的场地租赁费数额的四倍向甲方支付场地租赁费。

6. 乙方擅自扩大实际租赁面积的，一经发现，应立即整改，并支付以超许可租赁面积对应的月场地租赁费数额为基数四倍的场地租赁费。

7. 如乙方存在其他违反甲方规章制度的行为，乙方同意甲方有权参照规章制度的有关规定进行处理。

8. 乙方违反合同约定，拒不整改或不支付违约金的，甲方可立即解除合同。

9. 甲方有权从乙方的履约保证金中扣除违约金，不足部分有权向乙方追索。

10. 乙方违反合同逾期返还场地的，甲方有权不予返还全部合同履行保证金。

第十一条 免责条款

因不可抗力或其他不可归责于双方的事由，使本合同无法履行或不能达到合同目的的，双方均有权解除本合同，且互不承担违约责任。本条中的不可抗力是指不可预见、不能避免并不能克服的事件，包括但不限于自然灾害、政府行为（如：颁行的政策、发出的政令以及作出的规划）等。

第十二条 政府补偿

如遇政府拆迁、征收、征用等行政命令致使本合同无法履行，甲方应提前90日(因政府原因延迟除外)通知乙方本合同终止。政府支付的与甲方有关的补偿款项归甲方所有，与乙方建设和经营行为有关的拆迁补偿款项归乙方所有，具体补偿标准以相关政策为准。

第十三条 优先购买权

在租赁期间，若甲方转让土地租赁权或出售地上建筑物、附着物等，甲方应提前30日通知乙方，同时乙方承诺其放弃针对甲方出售的地上建筑物、附着物等享有的优先购买权。

第十四条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决。若协商不成，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 其他约定事项

1. 本合同自双方法定代表人或授权代理人签字、加盖公章后生效。

2. 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充合同。

3. 本合同一式六份，每份具有同等法律效力，甲方执四份，乙方执两份。

4. 甲方可采用邮寄快递或发送电子邮箱的方式送达通知或文件。甲方按下述地址发出通知或文件之日视为送达日。乙方变更邮寄地址或电子邮箱地址应以书面形式通知甲方，否则下述邮寄地址、电子邮箱地址将被视为有效，甲方按下述邮寄地址及电子邮箱地址发送的文件视为履行了传递文件的通知义务。如因乙方提供的地址错误或地址变更没有书面通知甲方造成送达不能的，乙方承担由此造成的一切责任和损失。乙方地址信息如下：

邮寄地址：

电子邮箱：

联系人：

联系电话：

5. 附件：1) 场地位置示意图；2) 安全生产协议。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

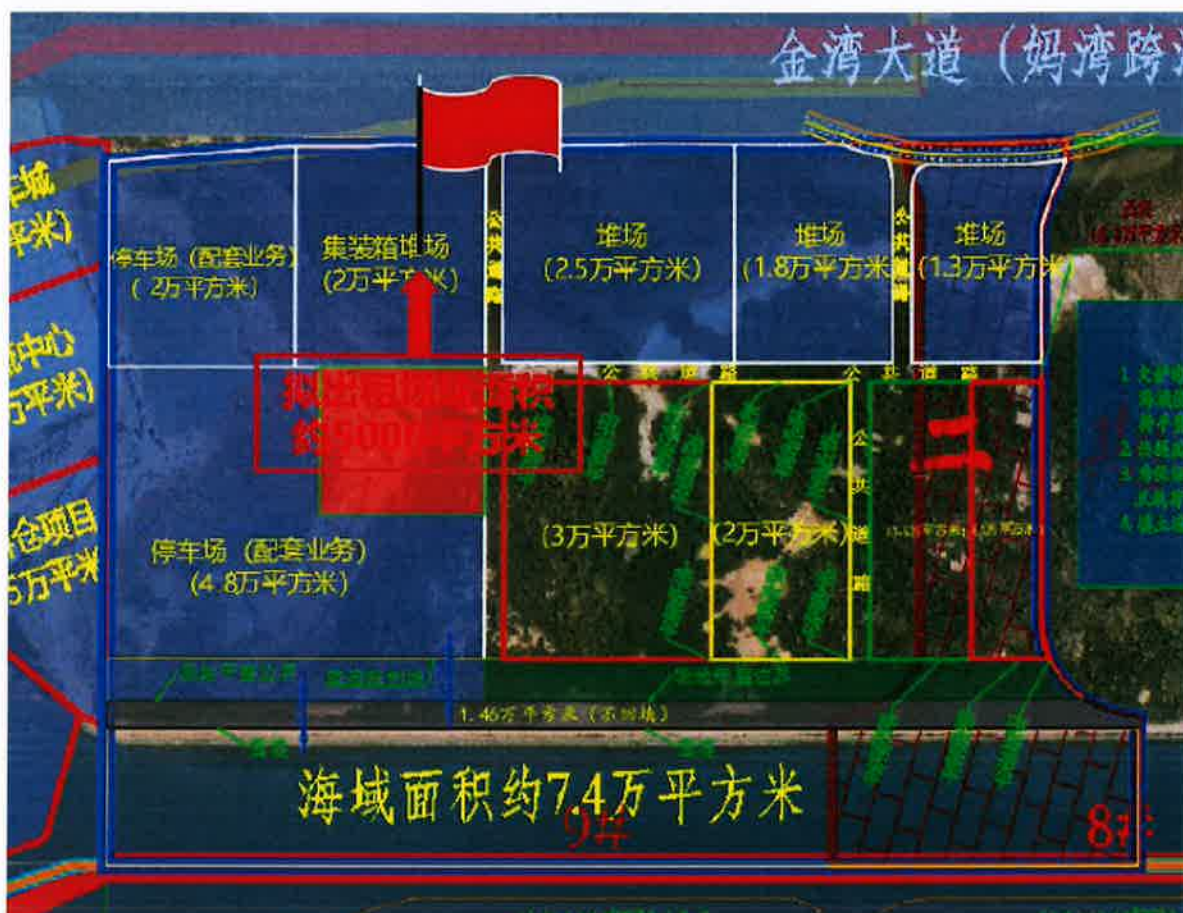
（或授权代理人）

（或授权代理人）

签约日期： 年 月 日

附件 1:

场地位置示意图



附件 2:

安全生产协议

甲方：深圳市大铲湾商业运营管理有限公司（管理方）

乙方：（租赁方）

为加强安全生产管理，明确甲乙双方的安全生产责任，避免人员伤害和财产损失，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《深圳市安全管理条例》、《深圳市生产经营单位安全生产主体责任规定》等有关规定及甲乙双方合同约定，经过充分协商，特签订本安全生产协议，双方共同遵守。

一、甲方的权利和义务

1. 确保所提供的场地等设施按照有关法规、规范或政府规定建设，通过合规合法的竣工验收、消防验收等（如系出租场地，则确保所提供出租场地范围内不存在重大危险源）。

2. 及时向乙方转发政府部门和上级有关安全生产工作的有关指示文件。

3. 定期召开安全生产会议，组织、协调和管理港区内各生产经营单位的安全生产工作。

4. 监督乙方的安全生产管理工作，督促乙方加强安全生产检

查和隐患排查治理。

二、乙方的权利和义务

1. 对使用的场所，负有安全生产主体责任，其法定代表人为本场所安全生产第一责任人，对其场所的安全生产和疫情防控负全面法律责任。

2. 遵守有关安全生产法律法规，遵守大铲湾港区有关安全生产管理制度，不得在场所内进行违法活动（开展经营业务必须具备相关经营许可证以及安全生产资格和资质证件）。自觉接受政府部门以及甲方安全生产监督检查，并及时对存在的隐患进行整改。

3. 建立安全生产管理机构，配备专职安全生产管理人员。从业人员的资格证件齐全，安全管理人员和特种作业人员须根据政府有关规定经过专业培训合格并取得执业或操作资格持证上岗，且必须为本单位职工或者雇工缴纳工伤保险费。

4. 现场使用的特种设备须具有出厂合格证、安全生产许可证、年检合格证，按照有关法规做好定期检修维保。

5. 入驻前对工作环境及相关设施进行检查和确定，如有问题及时与甲方联系解决。入驻后不私自动用、拆卸甲方提供场地或建筑物原有的设施。在使用甲方提供的厂房、场地与设施期间，应做好保养工作，不得擅自改变承租厂房及设施的结构。因乙方人为原因造成损坏的，由乙方负责修缮或赔偿。

6. 若在使用场所内自行搭建安装生产厂房、设备、设施，须征得甲方书面同意，办理政府报建手续，并须选择有合格资质的相关方实施。负责按照有关法规完善设计、施工、竣工验收、消防验收、试车、正式生产等有关手续，承担搭建过程及运营过程中的所有安全生产管理责任。

7. 必须建立健全安全生产管理体系和安全生产责任制，制定安全生产规章制度和操作规程并严格执行。

8. 加入大铲湾港区安全生产联席会议，自觉参加甲方组织召开的安全生产会议，共同协商解决安全生产问题。

9. 制定年度安全培训计划，积极实施本单位安全教育培训，落实从业人员三级安全教育，提高全员安全素养和应急技能，并依法自行管理与检查。

10. 确保安全生产费用的投入，为从业人员配备符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品。

11. 制定安全隐患排查、治理制度，定期、不定期开展安全隐患排查。建立安全管理信息管理档案，对检查出的安全隐患建立台账。对安全隐患自查自纠，及时整改。

12. 乙方不得在场地内经营危化品生产、存储、运输、销售业务。如需使用危化品（如氧气、乙炔、煤气、液氨等）应每月登记种类、数量、存储地点，制定安全监管措施，并向甲方备案。

13. 负责承担在租赁期间因违反安全生产管理的有关法规，

导致发生事故而造成人员伤亡或财产损失的一切后果和经济损失。负责向政府主管部门报告事故，负责事故善后处理。

14. 根据生产经营特点，建立突发事件和生产安全事故应急预案并定期演练。一旦发生生产安全事故或应急事件，立即启动应急预案，采取紧急措施，减少人员伤亡和事故损失，并按照国家有关规定及时向有关部门报告。启动应急预案的同时，也及时通报甲方，以便获得协调和支持。

15. 乙方应严格执行国家法律、法规、及相关扬尘污染防治规定章等规定。严格执行《中华人民共和国大气污染防治法》《深圳经济特区建设项目环境保护条例》《深圳市扬尘污染防治管理办法》和深圳市最新的年度治污保洁的扬尘污染整治有关规定，防止发生超标扬尘污染事故和扬尘污染投诉事件。

16. 乙方负责场地扬尘污染整治的主要责任。乙方须建立完善的扬尘污染控制和治理措施体系。乙方在现场应设置(或建设)完好的扬尘污染控制与防治设施。

17. 乙方应严格遵守政府部门相关疫情防控政策和规定，建立疫情防控应急预案，主动履行疫情防控主体责任，落实员工健康安全防护措施和主动申报职责，落实开展常态化的疫情防控工作。

三、违约责任

1. 双方签订《深圳市大铲湾港区场地租赁合同》中已对违约

金及履约保证金做了约定。如因乙方违反安全生产法规、安全管理制度，造成安全隐患或事故，则视作违约行为，将依据相应合同条款处理。

2. 如因乙方违反安全生产法规、安全管理制度造成隐患或事故，甲方有权依据安全管理制度开具隐患整改通知单，并要求乙方缴纳违约金。如乙方不及时缴纳违约金，则从《深圳市大铲湾港区场地租赁合同》合同约定的履约保证金中扣除，乙方须及时补足履约保证金数额。

四、本协议是甲乙双方对《深圳市大铲湾港区场地租赁合同》的补充协议，与《深圳市大铲湾港区场地租赁合同》具有同等法律效力。本合同一式六份，每份具有同等法律效力，甲方执四份，乙方执两份。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

（或授权代理人）

（或授权代理人）

签约日期： 年 月 日