鲲鹏海鲜岛租赁合同

甲方（出租方）：温州市瓯江口新区国有资产经营管理有限公司

法定代表人：汪 武

地 址：浙江省温州市温州海洋经济发展示范区昆鹏

街道灵蓉街66号发展大厦3号楼12层

联系电话：0577-55873571

乙方（承租方）：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关规定，为明确甲乙双方的权利义务关系，在双方平等、自愿的基础上，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同标的物

（一）甲方同意将位于鲲鹏海鲜岛的【X】号楼【XXX】室，面积为【XXXX】平方米,按现状出租给乙方（以下简称“标的物”）。

（二）甲方同意乙方将标的物用于经营业态为【XX】等相关行业。乙方经实地详细踏勘，已全面知悉并接受房屋及其配套设施的实际现状,同意甲方在现有的条件下出租。

第二条 租赁期限及免租装修期

（一）租赁期限自【XXXX】年【XX】月【XX】日起至【XXXX】年【XX】月【XX】日止，共计【X】年，最终起始日以实际交付日为准。

（二）免租期：免租装修期【X】个月，培育期【X】个月，合计【X】个月。

租赁期开始后，第一年享受【X】个月装修期与【X】个月培育期，小计【X】个月免租期，无需支付租金；第二年起至第【X】年，每年享受【X】个月培育期，每年需支付【X】租金，小计【X】个月免租期；合计【X】年享受【X】个月免租装修培育期详见《合同期内付款时间表》。免租期间，不收取租金但计入合同租期，期间产生的物业费、水电费等其它费用均由乙方自行承担。

（三）乙方严格履行本合同条款，在合同期满后，甲方如继续实施公开出租，乙方在同等条件下享有优先承租权。

第三条 租金、物业管理费、履约保证金及其它费用

（一）租金及支付方式：首年租金为人民币含税【XX】元（大写：人民币【XX】元整）（本合同年租金以360天计算），第【XX】年开始每年租金在上一年的基础上递增【XX】。

乙方需在本合同签订之日起5日内支付首年租金，以后每期租金应在上一期租金到期前30日支付，按年缴纳，先付后用，详见《合同期内付款时间表》。乙方支付租金后甲方开具租赁发票。

（二）本合同约定的标的物评估价：人民币含税【XX】元（大写：人民币【XX】元整）（本合同年租金以360天计算）

（三）物业管理费：甲方聘请物业公司提供有偿物业服务，物业服务管理费单价前【3】年为【4】元/平方米∕月，与租金一并支付给甲方，详见《合同期内付款时间表》。

后续物业服务成本影响，甲方有权相应调整后续物业服务管理费单价。甲方做出物业服务管理费单价调整的，应书面通知乙方，乙方应按甲方调整后的物业服务管理费标准向甲方支付后续物业服务管理费。未书面通知的，乙方应继续按前述标准向甲方支付物业服务管理费。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 合同期内付款时间表 | | | | | |
| 第X期 | 支付时间 | 租金应付金额（元） | 物业费应付金额（元） | 租期时段 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 合计 | |  |  |  |  |

（四）履约保证金：乙方已在本合同签订前支付履约保证金【XXX】元（大写：人民币【XXX】元整）。履约保证金金额不足100%时，乙方应在收到甲方书面通知后5日内补足保证金。

2、租赁合同解除或终止时，乙方须结清各项费用和腾空标的物，在【X】日内办理注销或变更营业地址/注册地址和水电户名变更等手续，并经甲方查验标的物各项设施完整无损及确认手续办结后，无息退还剩余履约保证金。

（五）水电费：乙方应按照甲方现有供水、供电设计荷载量合理用水用电。乙方所用水费、电费按【1】元/度，水费按【6】元/吨计费（含公共区域水电费的合理分摊及损耗，可视项目运营情况进行调整），乙方应按缴费通知单上规定的时间及时向甲方缴清。

（六）燃气费：乙方应按燃气使用量在规定时间及时向有关部门缴清。

（七）其它费用：乙方自行报装的电话、宽带、有线电视等，乙方应在规定时间及时向有关部门缴清相关费用，甲方对此不负责。

（八）付款期限和账号：乙方须在约定时间前将应缴的租金、物业管理费和其它有关费用存入甲方帐户并到甲方办公地点开具有关票据，方可视为乙方已按时交清有关费用。

1.甲方开户户名、开户行、帐号

开户名：温州市瓯江口新区国有资产经营管理有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司温州分行

开户帐号：626 632 988

2.乙方开票信息

乙方名称：

开户银行：

开户帐号：

纳税人识别号：

地址电话：

第四条 标的物交付标准

标的物交付标准：以标的物现场现状为准。**乙方确认：签订《标的物移交确认书》之前，已经了解并实地查看标的物、周边环境及标的物相关情况，对甲方提供的标的物存在或可能存在的瑕疵已作充分了解和认可，并自行负责弥补和消除，保证不会以此为由向甲方提出主张，对于可能潜在的问题与风险均由乙方承担，并放弃索赔，即甲方不承担一切责任。**

第五条 租赁期间标的物维护及其他事项

（一）甲方以现状将标的物交付给乙方使用，乙方负责标的物及附属配套设施设备（如有）的日常维护及运行费用和责任。

（二）租赁期间，标的物及附属配套设施设备（如有）的日常修缮（包括但不限于漏水、墙地面破损开裂、门窗破损、相关设施设备损坏缺失等），均由乙方自行负责维修并承担费用。

（三）乙方负责自行办理标的物装修审批、消防验收、环保评估、卫生行政许可、工商登记等审批或备案手续。甲方配合提供相关材料，乙方不得以标的物、附属配套设施设备、相关资料不齐等原因致使审批相关手续受阻或审批无法通过造成损失为由，向甲方提出任何要求或索赔。

（四）乙方对标的物进行装修前，需经甲方书面同意并报政府职能部门取得许可后，才可对标的物进行改造或增设他物，但不得影响标的物的安全，**标的物承重结构不得拆除**。同时须将装修方案、设计图纸以及政府审批的相关文件等交由甲方备案；装修过程中，乙方应遵守相关安全规范，如因装修导致安全事故，乙方承担全部责任；装修完成后乙方需取得相应许可或验收合格后方可投入使用。

（五）乙方如需在外部（含标的物周围设施范围内，具体范围根据甲方相关规定）设置标志、标识、广告牌及设备设施（包括但不限于遮阳雨蓬、外摆桌椅、空调室外机等）、排油、排烟、排水、排污设备等，应当事先取得甲方书面同意，同时应以不影响相邻各方及整体形象为前提，各项技术指标均须符合相关标准和要求。且实施过程中应遵守相关法律法规，并接受甲方的监督管理，对于上述行为所产生的费用、责任均由乙方自行承担。

（六）乙方不得私自乱拉电线，存放任何易燃、易爆违禁品，禁止私自占用或妨碍他人使用公共设施及公共场地，禁止在公共场地搭建任何建筑物，否则由此造成的一切后果由乙方负责。

（七）租赁期间的物业管理费、水电费、燃气费等其他费用，及乙方经营产生的税费均由乙方自行负责；租赁房产的水、电、燃气等报装及费用由乙方自行解决；乙方拖欠租金、物业费、水费、电费等应缴未交费用超过15日的，甲方有权不经书面通知即采取暂时停水、停电等方式催收，直至乙方缴齐费用，因此造成的所有损失均由乙方自行承担。

（八）乙方应合法使用标的物，不得利用该标的物进行违法经营或者从事违法活动；乙方在租赁期间如有违法行为，乙方自行承担一切责任和损失。

（九）乙方应自行处理好标的物周边社会关系，否则因此造成的损失由乙方自行承担。

（十）合同期满或提前终止的，房产内部属乙方所有的可移动/拆除的装饰装修物可自行拆除，但拆除工作不得损坏房产结构，甲方不承担任何补偿；若因乙方拆除造成房产损坏的，乙方应当恢复房产原状或赔偿损失。

（十一）合同期满或提前终止，如乙方改造标的物或增设他物的，所有权无偿归甲方所有。若甲方要求恢复房产原状或拆除他物乙方拒绝的，甲方有权代替乙方恢复房产或拆除他物，相关费用由乙方承担。

（十二）乙方如需更改经营业态的，需以书面形式向甲方提出申请，经甲方同意后业态才可进行更改。

（十三）乙方应遵守国家有关的防火、治安、卫生等方面的要求，配备必要的设施，所须费用由乙方负担。如因政府相关部门检查不合格而必需配备设施设备的费用均由乙方承担。乙方需定期接受甲方或消防部门的消防检查，若乙方未按要求履行，甲方有权责令限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担相应违约责任。

（十四）甲乙双方必须签订标的物租赁安全责任书，并严格履行。租赁期间，有关该标的物的消防、安全等问题概由乙方负责，若给甲方及第三方造成损失的，乙方负责赔偿。

第六条 甲方的权利和义务

（一）按合同约定收取租金及相关费用。

（二）在约定的时间内将标的物交付乙方使用。

（三）甲方有权从乙方履约保证金中扣除相应应缴或拖欠的租金、物业管理费、违约金或其他任何应付款项。

（四）乙方未履行合同约定义务的，责令乙方限期整改完毕。

（五）有权对乙方经营期间行为进行考核。

（六）依据本合同的有关约定解除本合同。

（七）因乙方未按照合同约定支付费用的，甲方可停止该标的物的水电供应。

第七条 乙方的权利及义务

（一）按本合同的约定取得标的物的使用权。

（二）按时交纳所有应缴费用。

（三）按照政府相关部门或甲方的要求，无条件配合做好有关环境卫生、治安、环保、消防及其他工作，或按相关部门要求限期整改完毕。

（四）按照合同有关约定对标的物进行装修装饰，要严格遵守政府有关规定，确保施工安全。

（五）严格遵守政府有关安全生产经营的法律法规，全面负责安全生产工作，自行承担由此产生的一切责任及损失。

（六）需服从甲方委托的运营方对项目的统一管理，对运营方发布的管理制度及考核办法需遵循服从，并服从甲方和运营方对装修现场的统一管理和监督；须在开业前按时完成装修及相关审批手续。

（七）依据本合同的有关约定解除本合同。

第八条 租赁合同的变更、解除和终止

（一）双方协商一致可以变更本合同，未经双方同意，均不得单方违约，否则，由违约一方承担责任。凡对本合同进行修改、补充或变更，须以书面形式经双方法定代表人或授权的委托代理人签字并加盖公章后生效，并作为本合同的组成部分，具有同等效力。

（二）合同双方任何一方因自身原因不能继续履行合同，需提前3个月以书面形式通知对方，经双方协商一致后，方可办理合同解除手续。

（三）租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除租赁合同，并没收乙方履约保证金，同时取消免租期优惠，甲方将按乙方实际使用天数结算租金（包含乙方应补缴租金，即本合同第九条第（四）点）、物业管理费等费用并保留追诉权：

1.乙方未经甲方书面同意，擅自将标的物全部或部分转租。

2.乙方未经甲方书面同意擅自对标的物进行装修或改造或增设他物、改变标的物使用性质或标的物结构的。

3.合同期内，乙方连续2个月未经营的。

4.合同期内，乙方改变房屋经营用途、超出约定的经营业态时，未事先征得甲方同意。

5.乙方利用承租标的物进行非法活动或损害公共利益的。

6.乙方拖欠租金、物业费、水费、电费等其他应缴未交费用超过30日的。

7.乙方使用不当、管理不善、蓄意破坏或非不可抗力，致使标的物损坏的。

8.因乙方逾期缴纳应付未付的各项费用给甲方造成严重损失、损害（经济及商誉）的。

9.乙方违章、违法、违规经营，被相关机关处罚而未限期整改的。

10.乙方安全生产、诚信经营、环境卫生等考核不达标，未限期整改的或限期整改后仍未达标的。

11.合同期内如乙方受到了甲方或运营方发出考核红牌警告，经整改后考核结果仍为红牌的，甲方有权直接解除合同，收回标的物。

12.乙方违反本合同约定的其他情形。

（四）租赁期间，有下列情形之一的，乙方有权解除租赁合同：

1.乙方已缴纳履约保证金、首期租金后，甲方未按本合同约定将标的物交付乙方使用，超过规定交付日期60日的，乙方可单方解除合同并要求甲方返还其缴纳的租金和其它费用（如有）。

2.法律规定的其他情形。

（五）甲乙双方任何一方若出现符合本条，第（三）、（四）款中单方解除合同情形时，守约方解除合同的书面通知送达对方指定文书地址时即生效（无论签收、拒收、各种原因退回），生效当日本合同解除。

（六）租赁合同终止：1.合同期届满终止；2.合同解除终止；3.经双方协商同意的其它情形。

第九条 违约责任

（一）合同期限内，乙方未按照合同约定支付租金、物业费、水费、电费等其他应缴未交费用的，自逾期之日起按未付费用的日万分之五支付逾期违约金，逾期未缴纳超过15日的甲方有权停止该标的物的水电供应；逾期超过30日的，甲方有权以乙方违约解除本合同并没收履约保证金，同时追收逾期租金及逾期违约金（逾期违约金计算至实际给付日）。

（二）合同期满当日或合同解除的次日上午12点前，乙方应腾空并退还标的物，乙方逾期未腾空的视为未退还，按照应腾空当期租金单价的2倍向甲方支付占用期间的使用费（即逾期腾空期使用费=应腾空当期日租金\*2\*延期腾空天数），约定每月为30日；逾期15日以上未腾空的，甲方亦有权将乙方逾期未清理的物品视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行决定是否处理上述物品，若选择处理则甲方无需承担任何责任，且处理上述物品发生的费用由乙方承担，甲方先行垫付的可向乙方追索。乙方应在腾空标的物时确保标的物内无遗留物品，如有遗留，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担。

（三）合同期限内，乙方因违反本合同约定事项造成甲方或第三方经济损失、侵害第三方合法权益的，乙方应负责赔偿甲方或第三方因此所遭受的经济损失并承担相应的法律责任。

（四）合同期限内，因乙方自身原因提前解除本合同，或因乙方违约甲方依据本合同约定提前解除本合同的，乙方除丧失其已缴纳的履约保证金（即该保证金甲方不予退还）外，还应按以下规定向甲方补缴租金：①若标的物最终成交价高于或等于本合同约定的标的物评估价，则乙方无需另行补缴租金差额，但应按成交价补缴免租期（包含装修期、培育期）的租金，计算公式为：标的物最终成交价/360\*免租期天数；②若标的物最终成交价低于本合同约定的标的物评估价，乙方应补缴租金。补缴的租金计算公式为：（本合同约定的标的物评估价-标的物最终成交价）/360\*实际使用天数（包含免租期天数）+标的物最终成交价/360\*免租期天数。

（五）若因乙方违约行为导致甲方需寻求法律途径救济的，乙方需承担甲方因此而支出的实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、公证费等所有相关费用）。

（六）乙方达到企业入库纳统申报条件的，需配合完成企业入库纳统申报工作，如不配合则甲方有权没收履约保证金。

（七）甲方将标的物2025年7月15日前移交，乙方需在2025年10月1日需开展试营业，如未完成甲方有权没收履约保证金。

第十条 免责条款

（一）租赁期间因自然灾害或不可抗力等因素导致合同无法履行的，则甲乙双方都有权向对方提出提前终止合同而无需承担任何法律责任。合同因本款终止时，甲方不需要给予乙方任何赔偿或补偿，乙方应按照实际已经使用天数，及时结清所有应缴费用。

（二）租赁期间因政府行为、城市建设、拆迁安置、公共利益等原因，经政府部门批准，标的物确实无法继续提供给乙方使用而导致合同无法继续履行的，甲方可以单方解除本租赁合同，由甲方提前60日通知乙方迁离，除无息退还已付未用租金外，甲方无须对乙方进行任何的赔偿或补偿。乙方拒不迁离的，甲方有权要求乙方赔偿因此产生的一切经济损失。

（三）乙方在租赁期间若发生经营、合同、劳资等纠纷或者责任事故，由乙方自行负责，与甲方无关。如甲方因此受牵连被索赔的，可以向乙方追索。

（四）发生紧急状态时，甲方或管理方可以在不通知乙方的情况下，自行决定进入该标的物，或中断对该标的物的水、电、燃气等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行。但事后应当通过适当途径尽快通知乙方，并做出说明。因紧急状态或者公用事业部门或者有关政府部门的要求而导致该标的物的水、电、燃气等能源供应中断或空调、电梯等设施设备停止运行的，甲方或管理公司不承担任何责任。因处置紧急状态而造成该标的物及相关设施设备受到损害或其他财产损失的（无论是因为甲方、管理公司或相关政府部门工作人员的行为），其中凡属于乙方的货物、设备等，均由乙方自行承担。

第十一条 争议的解决方式

本合同未尽事宜，按有关法律规定执行。本合同签订地为温州海经区，在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，由甲方所在地人民法院管辖。

第十二条 通知及送达

根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文书往来及与本合同有关的通知等，必须以书面形式进行。通知、文书如以专人传送的，受送达人及其代收人签收即构成送达；如以传真形式送达的，则以传真发出之日视为送达；如以邮寄形式送达的，以邮件对方签收或拒签视为送达。若因地址、名称有误或有变更而未书面通知另一方的，自邮件注明不能送达原因的日期，视为送达。如双方发生纠纷，以诉讼方式解决，双方同意本条约定的双方地址作为法院的送达地址。

1.双方指定文书接收地址：

甲方：瓯江口发展大厦3号楼12楼西南处

邮编：3250000电话：55878623

乙方：

邮编：3250000电话：XXXXXXXX

第十三条 其他约定

（一）《鲲鹏海鲜岛项目招商公告》及依据该公告产生的各类文书材料为本合同的组成部分，若有约定不一致之处以本合同约定为准。

（二）甲方已经对本合同条款进行合理提示和说明，乙方对标的物已进行了实地了解（包括标的物的瑕疵等），已充分理解合同条款，乙方自愿完全按照本合同的约定履行。

（三）本合同经甲乙双方签字盖章后生效，本合同一式四份，甲方执三份，乙执一份。

（四）本合同未尽事宜双方可协议补充。

（以下无正文，为鲲鹏海鲜岛租赁合同签署页）

甲方（签章） 乙方（签章）

法定代表人： 法定代表人：

签订日期：2025年XX月XX日 签订日期：2025年XX月XX日