

附件 2:

场地租赁合同

出租方（以下简称甲方）：汕头市公共交通有限公司

承租方（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法规、条例的规定，甲方、乙方在平等、自愿的基础上，就场地租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条、租赁标的物：汕头市金平区中山路 211 号中区大厦 5 楼部分房产，面积：2197.50 m²，现状：钢混结构

第二条、租赁用途与期限

租赁用途：乙方向甲方承诺，租赁该场地作为综合使用，并在法律允许的范围内进行经营。乙方签订合同前已现场查验场地现状，向相关行政主管部门查询场地的权属情况及与乙方经营目的相关的政策规定，承诺自行完成经营必要的行政审批或登记手续。

场地租赁期共 10 年，租期自____年__月__日起至____年月__日止，（免租期 8 个月：自____年__月__日起至____年__月__日止）。

甲方于签订合同之日起 30 日内将场地移交给乙方使用。乙方在改造装修期内进行装修及安装自用设备，不得损坏甲方的建筑物主体结构，并遵守相关法律法规及物业管理方对装修管理的要求，做好相应的消防、安全生产措施，并负相关责任。

乙方知悉本合同约定出租场地与甲方自用区域位于同一楼层且尚未进行物理分隔，乙方应采取必要措施保障装修及经营期间，甲方能正

常使用该租赁楼层的甲方自用区域，乙方装修改造前应当根据甲方要求进行物理分隔并承担相应费用。该物理隔断的功能包括但不限于：隔断质量符合建筑安全要求，保障甲方人员及财产安全；实现人员进出分流，保障乙方人员、客户或第三方无法进入甲方自用区域；实现噪音隔离，保障甲方正常经营办公秩序不受干扰。乙方违反该规定的，甲方有权采取必要手段中止乙方装修或经营直至乙方按甲方要求整改完毕，期间租金等费用不予减免。乙方超过 15 日未整改完毕的，视为乙方严重违约，甲方有权解除合同并主张乙方的违约责任。

第三条、租金、押金和履约金及支付方式

租金分为三个周期计算，第 1-2 年为第一周期，第 3-5 年为第二周期，第 6-10 年为第三周期。第一周期以成交价格为准，第二周期月租金在第一周期月租金基础上递增 3%，第三周期月租金在第二周期月租金基础上递增 3%。

第一周期租金标准（ ____年__月__日起至____年__月__日止）：租金每月人民币____元（大写：____元整）

第二周期租金标准（ ____年__月__日起至____年__月__日止）：租金每月人民币____元（大写：____元整）

第三周期租金标准（ ____年__月__日起至____年__月__日止）：租金每月人民币____元（大写：____元整）

乙方在签订本协议之日起 5 个工作日内将首期租金(按第一周期 3 个月租金合计金额)____元、设施设备押金（按第一周期 1 个月租金金额）____元，租赁押金(按第一周期 1 个月租金金额)____元，履约金

(按第一周期 1 个月租金金额)_____元，合计_____元，一次性缴交汕头市恒益顺招标采购服务有限公司（以下简称恒益顺公司）交易资金结算账户

账户名称:汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

开户银行:交通银行汕头龙湖支行

账号: 445006030013000176567

汕头市恒益顺招标采购服务有限公司按《汕头市恒益顺招标采购服务有限公司资产招租交易规则》第 54 条的规定将上述款项划入甲方指定的账户。

以后租金按 3 个月为一期缴交，乙方应于该期的首月 5 日前，直接将该期租金划入甲方指定的账户：

账户名称：汕头市公共交通有限公司

开户银行：中国工商银行汕头分行营业部

账 号：2003020019200173328

第四条、租赁期间相关费用及税金

以上租金标准均包含税费，除租金税费外，其它一切费用由乙方承担。乙方按时足额支付当期租金后，甲方应于 15 天内出具合法有效发票，乙方不得以未收到发票为由拖延或拒绝支付租金。

第五条、押金和履约金

(下文所体现的租赁押金及设施设备押金统称为押金)

1、押金和履约金均不计息，不作场地租金抵扣。

2、租赁期间，如乙方违约造成甲方损失的，甲方有权从乙方交纳的押金和履约金中优先扣除以弥补损失，押金和履约金不足以抵补损失

的，乙方应足额赔偿损失，并在甲方要求期限内补足押金和履约金。

3、租赁期满，若乙方没有违约事由发生，甲方应在 10 个工作日内将押金和履约金全额无息返还乙方。

第六条、场地管理及使用约定

1、租赁期间的水、电、网络宽带使用费、物业管理费等费用由乙方承担，场地如需配套使用独立水、电表或变压器或网络宽带，乙方应自行向供水、供电部门及网络运营商办理申报手续，办理水电手续，甲方给予必要的协助，但相关费用由乙方承担。

2、乙方需在免租期内对本次租赁场地剩余未出租的部分物业的隔断、大门、厕所等基建工程进行施工建设，相关费用由乙方承担。甲方出租的场地以及固定设备移交时按现状交付乙方使用并办理移交手续(租赁区域内甲方自有物品、可移动设备等在场地移交前由甲方自行清理，不属于出租范围)，乙方在承租期间的一切装修、修缮及因此产生的费用概由乙方负责。乙方在承租期间，未经甲方书面同意，不得改变建筑物的主体结构。乙方在承租期间如需在该场地上增建建(构)筑物或对建筑物(承租范围内)的水、电、消防、电梯、空调、排污、防水等系统、隐蔽设施、大厦外立面等进行改造装修，并履行相关的报审报批手续，建设设计方案必须事先报送甲方审核同意后，以甲方名义按有关规定向有关部门进行申报建设，但乙方是否能取得相关行政管理部门以及物业管理公司的许可，以及办理各项手续所产生的费用等均由乙方自行承担。若因甲方不同意增建建(构)筑物或者行政管理部门以及物业管理公司不予批准导致乙方无法增建建(构)筑物的，乙方因此提出解除合同

的，租赁期不足一年的，甲方按一年收取租金；租赁期超过一年的，双方租金结算至乙方实际交回场地的之日，租金结算无误后甲方无息退还租赁押金和履约金。设施设备押金在乙方没有拆除或损坏的前提下同时无息退还。

3、租赁期满或因乙方责任导致中途解除合同，场地上的建筑物及依附于建筑物的固定装修、水电设施、消防设施、变压器等设施应保持完好，乙方不得拆除或损坏，若有损坏乙方须负责修复、如果不能修复时按造价赔偿。

4、乙方在承租期间应做好该场地建筑物的维护和修缮工作，乙方应在台风、大雨洪涝来临前做好相关安全防护措施，造成的一切损失由乙方承担和修复。

5、乙方在签订本合同时需与甲方签订《安全防火责任书》，该责任书与本合同具有同等法律效力。在租赁期内，乙方应严格按环保部门、消防部门和安全生产管理部门的有关规定全面负责做好消防安全和生产安全，承担环保工作主体责任、消防安全主体责任和生产安全主体责任，乙方负责所承租物业的环境卫生、安全、防火以及住用人员登记管理等工作，并自行承担相关的费用。乙方为防火灾安全负责人，因防范不善引起的一切损失由乙方负责。如导致甲方或其他物业使用人遭受损失的，乙方须负责赔偿。如涉及违反政府有关法令或条例引致诉讼或处罚或停业与甲方无关，由乙方自行承担责任，及不能免除乙方按照合同履行的相关缴费义务。

6、场地交付乙方之日起，租赁场内所发生的一切安全事故、消防

事故、人身伤亡事故、劳务纠纷等，以及由此引发侵害他人权利、利益的情况概由乙方承担全部法律责任及赔偿责任，甲方不负任何责任，若因上述事故甲方财产造成损坏或损失的，乙方应承担全部赔偿责任。乙方应当购买相关的财产商业保险及公众责任险，以分散经营所带来的不确定风险。

7、租赁期内，乙方应遵守国家有关法令法规，守法经营、按章纳税、承担法律和经济责任，从事经营活动需依法取得相应的营业执照和许可证，不得存放、制作、销售有毒、有异味、易燃易爆及国家明令禁止的一切物资和假冒伪劣商品。不得利用租赁场地进行违法活动或损害公共利益。

8、租赁期内，乙方不得从事煤气、化工及收废品等生产经营。

9、乙方在租赁期间须完善该场地的相关临时建设、环保、消防等相关手续并承担费用，同时承担相关生产环保工作责任主体、安全责任主体、消防安全责任主体，甲方概不负责。

第七条、合同的变更、解除与终止

1、场地租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同并立即收回场地，乙方所缴纳的押金和履约金不予以退还：

(1) 乙方将该场地上甲方的资产用于抵押给任何第三方；

(2) 乙方将场地转租、转借他人使用或改变本合同约定的租赁用途经营本合同禁止项目的；

(3) 利用承租场地存放危险物品或进行违法违规活动的，被司法或行政机关处罚；

(4) 未按约定缴交应当由乙方交纳的各项费用逾期达 30 日的;

(5) 拖欠租金累计一个月 (即乙方在该期的第二个月 5 日前尚未支付该期全额三个月租金)。

(6) 在租赁期间, 如乙方违反《安全防火责任书》相关规定, 经甲方书面催告后仍未在规定期限内整改。

(7) 未按时向甲方赔偿造成甲方损失或未按时补足押金或履约金, 经甲方催告后仍未在限期内支付的。

(8) 乙方在免租期内未按甲方要求进行物理隔断, 或物理隔断不足以保障甲方正常经营, 经甲方催告后乙方在 15 日内未整改完毕的。

2、租赁期满乙方应按时将租赁物业交还甲方。乙方如需续租, 按汕头市市属国有企业物业出租管理的有关规定进行公开招租程序。本合同执行期满, 乙方无违反本合同条款, 同等条件下乙方享有对本合同项下的租赁场地的优先承租权。

第八条、场地交付及收回的验收

1、验收时双方共同参与, 如对设施有异议应当场提出; 如当场没有提出, 视为无异议, 并签署场地移交书。

2、乙方应于场地租赁期满或解除合同之日起 30 个工作日内, 将承租场地及所建建筑物、附属设施无偿交还甲方。

3、乙方交还甲方场地应当保持土地上所建建筑物及附属设施的完好状态, 其它生产经营使用的货品、机械均应自行撤离, 否则甲方有权处置。

4、在合同期届满之日或提前解除或终止合同时, 乙方应无条件如

期交还场地，对已装修、修缮的固定设施和用电设施包括消防设施等应保留原状不得拆除或损坏，无偿移交给甲方，所有权归甲方所有。若甲方无法联系到乙方或乙方不予签署场地移交书并逾期未交还场地，则租赁场所内的物品视为乙方自动放弃其所有权，甲方有权进入该场地并对其所有物品进行处置，处置费用由乙方承担。

第九条、违约责任

1、租赁期间，乙方中途擅自退租的，乙方所缴纳的押金和履约金不予以退还。

2、乙方将场地转租、转借他人使用或改变本合同约定的租赁用途，乙方所缴纳的押金和履约金不予退还。

3、乙方必须依约按时一次性付清租金费用，乙方如逾期支付租金费用，自逾期之日起，每日按（当期）月租金支付款项的 0.5%向甲方缴纳违约金，逾期付款超过一个月，甲方有权解除合同并收回场地，乙方无权要求返还所缴纳的押金和履约金。

4、租赁期满或任意一方提前解除合同的，乙方应于场地租赁期满或解除合同之日起 30 个工作日内，将承租场地及所建建筑物、附属设施无偿交还甲方。

5、乙方逾期未能归还场地、建筑物及设备的，除应支付逾期租金外，每逾期一日应向甲方支付按最后一期的月租金支付款项的 0.5% 的违约金。乙方还应承担因场地逾期归还给甲方造成的损失。

6、因一方违约，守约方为维护自身合法权益采取法律行动而产生的一切费用(包括但不限于诉讼费、律师费、调查费、评估费等)，

由违约方承担。

第十条、免责条件

1、合同期限内，发生以下情形的，甲方提前 30 天通知乙方终止合同，乙方应无条件服从：

- (1) 因城市规划或城市更新改造需要搬迁、土地收储的；
- (2) 因法律法规调整或其它不可抗力致使合同不能继续履行的；
- (3) 甲方上级部门要求提前收回场地的。

合同终止后，甲方无息退还乙方所缴纳的租赁押金、履约金，设备设施押金在乙方没有拆除或损坏甲方设施设备的前提下同时无息退还。

2、如果乙方拟经营民宿、旅馆、KTV 等商业服务，乙方确认签订本合同前已自行向住建、房产、市场监督、公安、消防、卫健等行政主管部门核实出租场地满足其经营条件或目的。经租赁双方确认，如合同签订后乙方因行政主管部门不予批准导致其租赁合同目的无法实现的，乙方因此提出解除合同的，租赁期不足一年的，甲方按一年收取租金；租赁期超过一年的，双方租金结算至乙方实际交回场地之日，租金结算无误后甲方无息退还租赁押金和履约金。设施设备押金在乙方对已装修、修缮的固定设施和用电设施包括消防设施等设施没有拆除或损坏的前提下同时无息退还。乙方不得要求甲方减免租金等费用、赔偿装饰装修残值损失的或承担其他赔偿责任。

3、如果乙方拟经营民宿、旅馆、KTV 等商业服务，乙方确认已自行向租赁场地所在建筑物的物业管理服务公司核实，其拟进行物理隔断、装饰装修、添置或改造设施设备招牌及具体经营项目等获得物业管理服

务公司及拟出租建筑物其他楼层的业主/住户同意。经租赁双方确认，如合同签订后乙方因物业管理服务公司或其他楼层的业主/住户反对导致其租赁合同目的无法实现的，乙方因此提出解除合同的，租赁期不足一年的，甲方按一年收取租金；租赁期超过一年的，双方租金结算至乙方实际交回场地之日，租金结算无误后甲方无息退还租赁押金和履约金。设施设备押金在乙方对已装修、修缮的固定设施和用电设施包括消防设施等设施没有拆除或损坏的前提下同时无息退还。乙方不得要求甲方减免租金等费用、赔偿装饰装修残值损失的或承担其他赔偿责任。

4、乙方知悉甲方属于市属国有企业，出租房产的土地性质为划拨，在合同履行期间如果甲方上级要求或政策原因提前收回场地的，乙方应无条件配合并按甲方要求限期交还场地，双方租金结算至乙方实际交回场地之日，租金结算无误后甲方无息退还租赁押金和履约金。设施设备押金在乙方没有拆除或损坏的前提下同时无息退还。乙方不得要求甲方减免租金等费用、赔偿装饰装修残值损失的或承担其他赔偿责任。

5、征收补偿：合同期限内，如果出现土地收储等政府部门予以补偿的情形，根据国家赔偿有关规定处理，属于土地及甲方原有建筑物部分的赔偿归甲方所有，属于乙方合法报批建设的建筑物部分的赔偿 $\times$ (未使用年限/10年)归乙方所有，其余部分归甲方所有。如果赔偿部门计算赔偿款时未予区分，则按总赔偿款 $\times$ (乙方合法报批建设建筑物的评估价值/土地及全部建筑物的评估价值) $\times$ (未使用年限/10年)归乙方所有，其余部分归甲方所有。乙方应缴交的场地租金，按实际使用时间结算。如果双方因上述事项需要委托第三方评估的，需双方共同商定评估机构，评估费用由乙方承担。

第十一条资产招租委托书(项目编号：F202600577)内容也是本合同的组成部分。与本合同具有同等法律效力。

第十二条乙方的联系地址，联系人，联系电话，以上地址包括但不限于合同履行文书，诉讼(仲裁)文书，相关材料等的送达地址：向该地址邮寄前述文书的，邮件签收日期或邮件退回日期为送达日期。

第十三条、争议解决

本合同项下发生的争议，由各方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，各方有权向不动产所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十四条、本合同未尽事宜，须各方友好协商解决，协商一致后，方可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十六条、本合同一式五份，由甲方、乙方各执二份，汕头市恒益顺招标采购服务有限公司执一份，具有同等法律效力。

第十七条、本合同双方签章之日起生效。

附件 1：《担保合同》

附件 2：《安全防火责任书》

附件 3：《承租方营业执照或身份证复印件》

甲方:(盖章)

乙方:(盖章)

法定代表人:

代表人:

电话:

电话:

签订日期;

签订日期;

鉴证方:汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

附件 1:

担保合同

甲方（出租人）：汕头市公共交通有限公司

乙方（保证人）：

身份证号码： 手机号码：

承租方：

甲方与承租人 （下称承租人）于 2026 年 月 日签订《场地租赁合同》
（合同编号： ）（下称主合同），乙方系承租人的法定代表人/实际控制人/股
东/亲属，自愿为主合同提供连带担保。现经甲乙双方友好协商达成如下协议：

1、 乙方自愿以个人名义为承租人在主合同项下所有应付款项（包括但不限于租金、设施设备押金、租赁押金及履约金、甲方垫付的水、电、网络宽带使用费、物业管理费等支付第三方费用、逾期支付租金违约金、承租人造成的其他损失或者甲方为实现债权而发生的诉讼费、律师费、调查费、评估费等及其他应付费用）承担连带保证责任。保证期间自本合同签订之日起至主合同最后一期履行债务期限届满之日起 2 年。

2、 如有存在多个保证人的，各保证人为共同连带保证人，承担承担连带共同保证责任。

3、 本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份，自双方签字盖章之日起生效，至主合同项下的债权。因本合同发生的争议，双方应友好协商解决；协商不成的，均有权向主合同约定管辖法院提起诉讼。

甲方（盖章）：汕头市公共交通有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日

乙方（签名）：

日期： 年 月 日

附件 2:

安全防火责任书

根据《中华人民共和国消防法》及有关法规，坚持安全第一，预防为主方针，为加强消防安全防火工作，保护国家和人民生命财产安全，各租户（法定代表人）为消防安全防火责任人，在与我司发生租赁关系期间，须签订本责任书。

一、租户消防安全防火职责：

(1) 租户应学习了解《消防法》及其它有关法规，掌握基本消防常识。

(2) 租赁生产、经营的场所内，不得存在集员工宿舍、生产车间（商场）、仓库为一体的“三合一”场所。

(3) 租赁期间，租户必须配备充足的灭火器具。

(4) 经常检查承租场所内的电源线路、电器设备，对安全隐患应及时排除，自我确保用电安全。

(5) 租户确需在租赁场所内值夜看守的，应在内部设置易于开启的装置（窗罩），并配备逃生自救器材。

二、出租单位职责：

(1) 组织检查租户生产、经营场所是否存在“三合一”场地，对存在问题提出整改意见。

(2) 对租户场地存在明显安全隐患，要求租户及时整改消除。

(3) 如租户场地被查出上述（1）、（2）条款的情况，又不自觉进行落实整改措施，出租单位有权利提出提前中止《租赁协议书》并报告上级有关部门处理。

三、本《责任书》一式二份，出租单位、租户各执一份。《责任书》与《租赁协议书》同时配套生效。

汕头市公共交通有限公司
服务分公司

承租单位
法定代表人：

