

附件 2

租赁协议书

出租方：汕头市隆腾投资开发有限公司（简称甲方）

承租方：（简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就汕头市澄海区隆都镇后溪村樟隆公路南侧狮头鹅城一隆都（项目一期）第二、五层全层及第三、四层部分房产的出租有关事宜达成如下协议：

一、项目概况

1、出租场地所处狮头鹅城一隆都（一期）项目是以狮头鹅为主题，集狮头鹅全产业链服务、文化展示、体验消费于一体的园区景区复合体，拟建设一座集狮头鹅技术中心、狮头鹅产业促进中心、行政服务中心、交易（信息）中心、会议培训中心、狮头鹅产业创新创业中心、企业和产品展厅、狮头鹅文化展厅、狮头鹅美食品鉴馆为一体的综合体。项目建设旨在实现三大效益：一是带动狮头鹅产业升级，带动当地特色农产品发展；二是促进农文旅融合，联动周边古村落资源开发特色旅游线路；三是通过电商直播赋能，助力农产品年销售额增长。租赁期间，乙方必须按照以狮头鹅为主题的产业业态进行经营，承担综合体日常运营管理，包括文化展厅、美食厅、直播基地等业态的精细化运营；实施设施维护（包括电梯、消防系统）及空间调度，保障活动场地高效利用；配合开展农民培训、文创产品开发等产业服务。

租赁期间，甲方有权监督乙方经营业态是否符合狮头鹅主体产业园区定位，如发现乙方的经营内容不符合要求，甲方有权要求乙方进行整改，乙方不予整改的，甲方有权解除租赁协议。

2、狮头鹅城一隆都（一期）项目建设用地约 4.946 亩，其中建设用地

约 2439.00 m² (3.658 亩)，防护绿地面积 858.00 m²，项目建筑基地面积 850.00 m²，道路面积 738.300 m²，广场绿地面积 851.00 m²，拟建计容建筑面积 6090.00 m²，不计容建设面积 1950.00 m²，地上 5 层、地下 1 层。本次出租范围为项目其中第二、五层全层及第三、四层部分房产，其余范围甲方作为公益性质开展运营，不计入本次出租范围内。租赁期间，乙方须对整个狮头鹅城一隆都（一期）综合体项目场地范围内的安全保卫、防火、卫生保洁、绿地管养、电梯维护、消防维保、停车管理、电气线路维护等物业管理进行负责，做到文明守法办公，并积极配合甲方的监督指导，承担支付整个项目的以下费用：公共水电费、外观亮化电费、物业服务费（包括绿地管养费、电梯维护费、消防维保费、卫生保洁费、停车管理费、电气线路维护费等）。

二、场地位置、面积及用途

1、场地位于汕头市澄海区隆都镇后溪村樟隆公路南侧狮头鹅城一隆都（项目一期）第二、五层全层及第三、四层南侧房产，场地出租面积二层全层 927.58 m²、三层部分 443.70 m²（含公摊 117.70 m²）、四层部分 577.88 m²（含公摊 109.28 m²）、五层全层 1365.06 m²，共 3314.22 m²。

2、场地约定出租用途：第二层：潮鹅美食厅；第三层：鹅城文博厅；第四层：鹅香私宴厅；第五层：鹅城宴会厅。

三、租赁期限

租赁期限 5 年，自____年__月__日起至____年__月__日止。免租期 6 个月（自____年__月__日起至____年__月__日止）。甲方应于签订本协议之日起 90 日内将场地交付给乙方使用。

四、租金、履约保证金支付方式

1、租金为每年¥_____，月租金为_____，扣除公共水电费、外观亮化电费和物业服务费后，实际支付业主方年费用为租金为每年¥_____，租金每月为_____/m²。

2、本协议签订之日起5个工作日内乙方将首年租金人民币_____元、履约保证金人民币50000元，合计共____元一次性缴交汕头市恒益顺招标采购服务有限公司（下称“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

恒益顺公司按《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账户：

账户名称：汕头市隆腾投资开发有限公司

开户行：

账号：

以后租金按年为一期支付，乙方应在每期租金起算日___月___日开始的前一个月向甲方缴交。

3、租赁期间，乙方必须按时足额向甲方交付租金，如逾期支付的，自逾期之日起，应按拖欠金额每天加付2‰违约金，逾期付款超过2个月，甲方有权解除协议，同时履约保证金归甲方所有。

五、权利和义务：

1、为打造狮头鹅产业服务综合体，乙方需在两年内根据所提供的《项目投资及运营方案》自行投入资金不少于人民币600万元进行投资建设，且向甲方提交工程结算书、装修发票等相关资料。

2、租赁期间，为保证狮头鹅城整体运营效果及功能定位，乙方需无条件接受并配合做好相关运营管理工作，若政府设立专项资金重点支持本综合体项目但政府专项资金不足于实现项目达到政府预期成效的，乙方须按要求补充投入资金支持项目运营。

3、该场地必须作为各楼层指定用途的经营场地，所开展的经营活动须符合无污染、无噪音，对周边环境无影响的要求，所经营行业如获得相关部门的许可或批准的，乙方须自行办理完成相关手续，获得相关部门的有效批

准许可后方可对外营业。

4、租赁期间，乙方只享有使用权和保管权。乙方不得将场地另行转让、转租、出卖或抵押。否则，甲方有权解除协议。

5、租赁期间，未经甲方同意，乙方不得随意增设他物或改变建筑结构，违者甲方有权要求自费恢复原状和赔偿损失，否则甲方有权解除协议，履约保证金不予退还。

6、乙方应依法自行办妥经营所需的一切手续和证照（包括但不限于：营业执照、税务登记证、卫生许可证、消防合格证照等），并自行承担办理前述手续和证照的一切费用。甲方可提供、协助乙方的办理的所需相关资料，但不承担乙方的一切债权债务。

7、乙方应遵守甲方的有关规定，服从甲方的相关管理，承担额定的公共设施（包括但不限于公共水、电、卫生等费用）。乙方应自行妥善做好治安、消防防火、安全保卫、环境卫生等工作。乙方经营场地内发生或出现的一切事故、损失概由乙方负责，由此造成甲方财产损失的，应承担赔偿责任。

8、乙方应按本协议约定的用途经营，没有按照约定用途的，甲方有权解除协议，履约保证金不予退还。

9、乙方使用期间不得经营非法或带有大噪音，危及场地、大楼的冲击性作业，污染环境卫生，有害腐蚀建筑物的项目；禁止开办属小工厂、工场性质项目。乙方如不遵守协议约定，甲方随时可以解除协议，履约保证金不予退还。

10、乙方经营场地内的水、电集中由乙方负责。驳接水、电的材料由乙方自费承担并无条件按甲方的规定要求进行安装。

六、如遇不可抗力的自然灾害而造成财产损失的，甲乙双方各自承担负责。如因甲方产权要对场地进行改造或政策性的原因需收回场地的，甲方应提前6个月书面通知乙方，乙方接到通知后，应无条件在6个月内搬迁完毕，本协议随之自然终止，所造成的损失甲乙双方自负。租金按实际使用天数计收，并无息退还履约保证金。

七、租赁期限届满，本协议自然终止。乙方应将建置的固定设施等不可移动物连同场地无偿完整归还甲方，如有损坏，乙方应承担维修或损害赔偿责任，乙方投入的可移动的设施、设备归乙方所有。

八、租赁期限届满，若乙方迟延或不返还场地的，甲方除以日计收外，有权限乙方定期将私物搬出；若乙方不将私物搬出则视为自动放弃，归甲方所有和处置。

九、租赁期间，甲乙双方均不得中途终止协议，若一方中途终止协议，则违约方应赔偿履约方以本协议第三条约定的履约保证金金额计付经济损失，本协议第六项免责情形除外。

十、租赁期限届满，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

十一、本协议未尽事宜，双方可另行议定，其补充协议书经甲乙双方签字后与本协议具有同等法律效力。

十二、本协议项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商不成的，任何一方可向租赁物业所在地的人民法院提起诉讼。

十三、资产招租委托书（编号：F202500608）内容也是本协议组成部分。与本协议具有同等法律效力。

十四、本协议经甲、乙双方签字之日起生效。本协议一式五份，甲、乙双方各执二份，恒益顺公司执一份。

甲方：汕头市隆腾投资开发有限公司

乙方：

代表：

代表：

2025年 月 日

2025年 月 日

鉴证方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

年 月 日