

广州市增城区新塘镇永和河调蓄区 公园出租协议

甲方(出租人): 广州市增城区新塘镇经济发展总公司

法定代表人: 吴仲钦

统一社会信用代码: 91440183191344016N

住址: 广州市增城区新塘镇府前路 38 号

联系电话: 020-82773325

乙方(承租人):

法定代表人:

统一社会信用代码:

住址:

联系电话:

甲、乙双方基于长远发展战略上的考虑,经友好协商,决定本着平等互利、优势互补的原则,助力新塘镇“百县千镇万村高质量发展工程”实施,乙方租用甲方位于广州市增城区新塘镇永和河调蓄区公园,达成一致并签订本协议。

一、拟租用项目概况

乙方拟租用建筑位于广州市增城区新塘镇永和河调蓄区公园,占地总面积 413073.35 平方米(619.61 亩)。乙方在承租广州市增城区新塘镇永和河调蓄区公园期间,对公园内现有 657 平方米商业建筑需进行管理维护;因承担公园(面

积 413073.35 平方米，折合约 619.61 亩）管理维护成本，在甲方监管前提下，可根据公园相关管理条例新增部分经营面积对公园进行合法经营。

二、租赁期限

1. 租用时间：从 2026 年__月__日起至 2032 年__月__日止，期限为 6 年。

2. 免租期为 3 个月，从__年__月__日起至__年__月__日止。免租期内甲方仅免收租金，其他（包括但不限于水电费）因使用公园产生的一切费用均由乙方承担。

3. 甲方在租用期届满期前 30 天通知乙方交回建筑及土地，乙方无正当理由不得拒绝交回建筑及土地。

三、租赁金额及付款方式

1. 根据广州产权交易所有限公司发布的《成交通知书》，并经甲乙双方共同确认。每月租金为__元（大写：__），年租金合计__元（大写：__）。租金不含水电费等相关费用，租赁双方各付各税。租赁期内租金每 3 年在上一年的基础上递增 3%（即第 4 年递增），租金如下：

__年__月__日至__年__月__日，每月租金__元；

__年__月__日至__年__月__日，每月租金__元。

2. 双方签订协议之日起 20 个工作日内，乙方一次性支付给甲方首年的年度租金（扣除免租期 3 个月）合计__元（大写：__），此后每月__日前支付月租金__元（大写：__）。

3. 协议签订后 5 个工作日内，乙方支付给甲方人民币 10 万元（大写：壹拾万元整）作为押金，待协议期满后 5 个工作日内无息退还给乙方。押金可用于与乙方任何经营活动和经营过程中的经济纠纷和劳资纠纷抵扣款。

4. 乙方按本协议约定时间将租金和押金等费用转到如下银行账号：

收款人：广州市增城区新塘镇经济发展总公司

开户银行：129008518010083275

银行账号：广发银行增城新塘支行

四、双方权利和义务

1. 甲方有权按照协议约定收取租金并对乙方的经营活动进行监督，乙方有义务按照本协议约定的期限将租金支付给甲方，甲方收取租金时应提供相应金额的合法票据给乙方。

2. 双方签订协议之日起至租赁期满，乙方全面承担公园管护并承担相关全部费用，包括但不限于基础设施维护、绿化养护、安全保卫、管理运营等方面的投入。其中管护标准不得低于公园现有环卫保洁、绿化养护及市政设施等维护标准，均不得低于三级维护标准：包括但不限于按照《广州市公园管理规范》、《广州市公园条例》、《广东省乡村绿化树木管护技术指引》、《园林绿化植物材料》、《园林种植土》、《环境卫生作业质量管理规范》（DB4401_T 178-2022）、《广东省城乡生活垃圾管理条例》和广州市林业和园林局发布的《园林绿地养护管理技术规范》执行，并保持公园的基本市政功能。

3. 甲方将每季度对公园管理维护情况进行考核，乙方拒不整改或整改不合格，且每季度考核得分低于 85 分的，每少 1 分（不足 1 分按 1 分计算），甲方有权增加乙方当季租金的 1%，统一由乙方在下一年度租金中支付给甲方。在租赁期内连续 3 个季度考核得分低于 85 分（含 85 分）的，甲方有权扣除乙方押金 10 万元，扣完为止；在租赁期内 6 个季度考核得分低于 85 分（含 85 分）的，视为乙方违约，甲方有权取消其服务资格，并扣除乙方押金 10 万元。以委托人制定

的相关市政、绿化及环卫保洁为考核标准（详见附件），均不得低于三级维护、养护标准及达到甲乙双方约定的其他管理要求。

4. 租赁期限内乙方依法并经甲方同意的新增构筑物、游客设施等，甲方配合乙方办理本项目运营所需的相关手续。

5. 在租赁期限内乙方享有本项目用地范围的设施、土地和其他公共设施设备的管理权、使用权、收益权。相关经营活动需在合理合法以及保护生态环境的前提下进行，同时在公园的建设项目及经营活动，需报甲方同意方可实施。

6. 乙方对本项目用地范围内的设施设备等资产资源承担维护、保护和经营管理责任，未经甲方书面许可，不得擅自转让，不得用于抵押、质押或融资担保等。乙方在租赁期限内有责任理顺与公园周边居民的关系，互利互惠，共同努力促进公园的经营顺利开展。

7. 乙方获得现有商业的经营权利；同时在不改变公园用地性质的前提下获取在公园上按规定比例范围内建设非永久性经营性构筑物或场地，并将其投入经营的权利；经营租赁期满，同等条件下享有优先承租的权利。

8. 乙方在公园内的所有经营活动（包括但不限于经营业态及面积），要遵守《广州市公共休闲场地安全管理规定》、《公园设计规范》、《广州市公园条例》《广州市公园管理规范》、《关于印发广州市公园景区和公共绿地拓宽服务及激励分配实施方案(试行)的通知》及相关法律法规规定。

应符合以下要求：

8.1 乙方可在甲方监管前提下，新增部分经营面积对公园进行合法经营，但不得擅自新建、改建、扩建公园配套服务设施和场地，不得从事与公园功能不相符以及影响游人游览的活动，不得影响周边环境。

8.2 经营物业应当主要用于为游人服务，如餐饮、零售、游览、游艺服务等。禁止在项目范围经营高档餐馆、茶楼、会所、酒吧、夜总会、酒店、宾馆等与公园功能无关的商业设施。

8.3 鼓励公园配套建设老人、儿童活动场地等设施，其中开展儿童户外运动、游乐、素质拓展等相关经营业态的，配套设置一定的免费区域或免费时间段。

8.4 公园现有配套活动设施宜保持对外免费开放，对于球场等需乙方购置设备方可正常使用的场地，宜设置免费时间段，收费时间段的收费标准需报区相关部门批准，鼓励为公益性球赛提供免费场地。

8.5 乙方利用公园场地或者设施临时举办展览、宣传、演出、影视剧拍摄、商业摄影等活动的，应当符合安全管理许可等有关规定，并与公园管理机构签订协议，在指定范围和时间内进行，不得破坏公园设施和景观，不得影响正常游园秩序。举办活动的时间一般不得超过三十日。公园管理机构应当在公园内显著位置公告举办活动的性质、时间和范围。涉及政府公益性展览、宣传、演出等活动的，乙方应免费提供场地。

8.6 乙方在经营公园期间，每年应组织策划不少于 4 次以上的各项大型节庆和推广活动，活动必须上报甲方备案，重大活动人流较多可能涉及公共安全的需提前向政府相关部门（公安、消防、媒体、卫生防疫、食品安全等部门）申请，甲方全力协助。

8.7 乙方应积极配合甲方完成公园创文、创卫等考核任务。

8.8 乙方不得从事产生噪音污染、环境污染及其他可能干扰周边居民正常生活或违反公共秩序的经营活动。

9. 本经营租赁期限届满后，乙方在同等条件下享有优先承租权。若乙方明确

放弃续租的，按以下约定执行：设备评估与回购。甲方应当委托具备资质的第三方评估机构，对乙方出资安装、添置的设备设施进行价值评估，并在新一轮租赁招标工作启动前，公示该评估结果。新一轮中标租赁承租方须无条件按照第三方评估机构出具的正式评估报告核定价值，全额回购乙方前述设备设施，回购款项由新承租方在场地及资产交接工作完成前，一次性足额支付至乙方指定银行账户，甲方对前述款项支付事宜承担全程监督、督促责任。若租赁期满后无新的经营承租方承接租赁或甲方不再对外出租，该租赁物乙方须自行拆除己方投资安装的全部设备设施，并将租赁场地恢复至协议初始原状。乙方未在协议期满后 30 日内完成拆除及场地复原工作的，视为乙方自愿放弃该等设备设施的全部所有权，设备设施无偿归甲方所有，甲方有权自行处置，无需向乙方支付任何费用。乙方需将公园内其他原有（包括新建）并经双方确认的设施设备资产，无偿与公园一起交归甲方所有，乙方应确保交接时各项设施完好（自然损耗、磨损折旧除外）。

10. 乙方要负责公园的车辆、设备、人员安全秩序管理，维护好公园环境卫生、绿化美化、治安秩序，做好防火、防水、防盗、防爆、防灾害等工作。如公园内出现重大情况，须及时处理，并向甲方报告。

11. 乙方要配合甲方处理关于公园的投诉及案件，及时完成整改，并向甲方提供资料台账佐证。

12. 乙方可在甲方监管前提下对租赁物进行合理局部分租、联营招商，乙方始终作为本协议承租人，不得整体转租。乙方分租方案提前报送甲方备案，甲方按安全、业态、环保要求实施监管，不得无故阻挠乙方合规分租运营。若乙方分租不符合监管约定，甲方应书面催告限期整改，整改不到位再追究相应责任。。

13. 乙方在公园内的所有经营活动，须遵守《城镇污水排入排水管网许可管理办法》（2015 年中华人民共和国住房和城乡建设部令第 21 号），按照国家有关规定，运营期间应严格落实雨污分流，将污水排入城镇排水设施。

14. 乙方要落实企业安全生产主体责任，负责做好公园的安全生产、防火、治安、食品安全及消防管理等相关工作。乙方应在公园安排足够的安保人员加强巡逻和管理，并协助甲方做好周边的治安、交通疏导工作。定期对公园的配套基础设施等进行自查自检，每季度末向甲方报告有关安全生产的工作情况，相关资料报甲方备案，在自查发现安全隐患时应及时排除；乙方若收到甲方安全生产管理整改通知后，应按通知要求的整改时限，安排人员对存在的隐患进行及时处理，完成后报甲方备案。

五、违约责任

1. 本协议未经甲、乙双方书面协商一致，不得擅自变更和解除，否则视为违约。如乙方违约，甲方收取乙方的押金人民币 10 万元不予退回，若押金不足补偿甲方损失，甲方有权继续向乙方追讨欠款。

2. 按协议约定，乙方逾期 2 个月未支付租金及其他相关费用（包括但不限于水电费），甲方有权解除协议。本协议解除后，乙方应在 15 日内按原状修复租赁项目区域，包括但不限于建筑物、办公室、工具房、停车场等场所，每逾期 1 日，乙方需按当年应缴纳租金总金额的日平均金额基础上增加 20% {（当年租金/全年天数）*（1+20%）} 向甲方缴纳租金。

3. 自解除本协议后 30 日内，乙方仍未清空租赁项目区域交回甲方的，视为乙方自动放弃项目区域内的所有物品的处置权，甲方有权自行清空区域内所有物品并不承担任何责任，在处置过程中造成的一切损失由乙方自行承担。

4. 任何一方违反本协议的约定, 守约一方有权要求违约方承担由此产生的全部损失, 包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、担保费、公证费、鉴定费、差旅费等一系列合理费用。

5. 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

六、其他事项

1. 租赁期内, 如遇政府或上级机关调整对公园/公园出租管理的规定, 甲方需按规定调整合同条款或解除合同的, 不视为甲方违约, 乙方应遵从规定。

2. 本协议解除或终止时, 协议期内所有签署的文书效力自动终止。

3. 本协议未尽事宜, 经双方协商后可另行签订补充协议约定; 补充协议是本协议不可分割的重要组成部分, 与本协议具有同等的法律效力。

4. 因签订、履行本协议而产生的一切争议, 由甲乙双方友好协商解决; 协商不成, 任何一方有权向广州市增城区人民法院提起诉讼解决争议。

5. 本协议一式八份, 甲方执六份, 乙方执二份, 均具有同等的法律效力。本协议自双方法定代表人或授权代表签字, 并分别加盖双方单位公章后, 协议生效。

甲方(盖章签字):

乙方(盖章签字):

地址:

地址:

法定代表人:

法定代表人:

联系电话:

联系电话:

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日