# 场地使用协议

甲方：广州高新知识产业投资集团有限公司
乙方：

经甲方与乙方在平等、自愿基础上协商，现就乙方使用高新智创园相关场地使用事宜达成协议如下：

**第一条　场地情况**

甲方将位于广州市黄埔区领创街16号D6栋首层（以下简称“场地”）提供给乙方使用，场地面积为334.7㎡。乙方确认，其已于签署本协议前对场地的权属状况、物理现状、配套设置及周边环境等情况进行了充分查验和了解，对场地现状无异议，并自愿按现状承租使用。乙方保证在使用期内仅用于合法经营用途，并遵守有关法律、法规规定，依法依规经营。

乙方不得将场地用于餐饮加工、明火煮食、重油烟经营、生产制造加工或其他法律法规禁止在场地内开展的经营性活动。乙方从事的经营业务，应自行确保其经营规模、经营业态及工序符合环保等法律法规及相应技术标准的要求，因乙方经营该业态所产生的一切责任（包括但不限于环境影响评价、排污许可、污染防治、环保验收、行政处罚及第三方索赔等），均由乙方独立、全部承担，与甲方无关。

如乙方需增加或调整经营品类，应事先向甲方提出书面申请并取得甲方书面同意，且调整后的经营品类不得涉及前述禁止类范畴，包括餐饮加工、明火煮食、重油烟类、制造加工类，亦不得超出本条前款约定环保合规承诺范围的污染性业务。甲方有权自主决定是否同意该申请且无需说明理由。

**第二条　使用期限**

本协议项下场地的使用期限为2026年__月___日起至2029年10月14日止，起始日以甲方实际交付场地之日为准。甲方有权单方提前解除本协议或停止乙方使用场地的情形包括：整体拆迁、政府征收或拆迁、地块整体统一规划招商、甲方因园区运营管理需要调整业态或场地使用安排、甲方与第三方进行整体合作或打包出租、引入战略合作伙伴，以及乙方存在本协议约定的违约行为。因前述情形解除本协议的，甲方无需向乙方支付停业搬迁补偿金、临时安置的补偿，停产停业损失的补偿等任何补偿；但乙方违约导致解除的，不影响甲方依据本协议追究乙方违约责任。除前述情形外，甲方因经营安排或其他原因单方提前解除本协议的，应提前30日以书面方式通知乙方。使用期限届满或本协议解除的，甲方有权以书面

通知确定乙方搬迁、清场及迁出期限，该期限最长不超过7日；乙方应无条件配合甲方完成相关工作。乙方按期完成清场且不存在违约行为的，甲方退还乙方已缴纳但尚未发生的场地使用费。

第三条　押金、场地使用费及支付方式

（一）押金及支付方式

本协议签订3日内，乙方须一次性向甲方交纳人民币_____元作为押金。甲方有权自主决定抵扣顺序，押金可优先用于抵扣乙方拖欠的场地使用费、电费、违约金、乙方应承担的赔偿金，以及甲方为清场、追索欠付费用、主张权利所产生的全部合理支出。甲方进行抵扣后应书面通知乙方，乙方如有异议，应在收到通知之日起3个工作日内提出；逾期未提出的，视为乙方认可抵扣金额。抵扣后押金不足的，乙方应于3个工作日内补足，若不足以清偿相关债务的，甲方有权继续向乙方追偿。乙方逾期交纳押金的，每逾期一日，应按逾期未交金额的万分之五向甲方支付违约金；逾期超过5日的，甲方有权单方解除本协议，并有权没收乙方全部押金。使用期限届满或本协议解除时，乙方已付清全部应付费用、完成清场并经甲方验收合格，且不存在未处理的违约行为的，甲方将押金全额无息退还乙方。乙方违反本协议任何条款，包括但不限于拖欠相关费用、擅自转让、擅自改变用途、从事违法经营等情形的，甲方有权解除本协议，没收乙方交纳的押金归甲方所有，收回乙方对场地的使用权，并有权另行追究乙方的违约责任。

（二）场地使用费及支付方式

场地使用费按月计算，首年每月场地使用费为人民币_____元，乙方应于每月15日前以银行转账方式一次性足额支付当月场地使用费，付款时间以甲方银行账户实际到账时间为准。本协议场地使用总费用为_____元，除税金额为_____元，税率为9%。场地使用费在本协议使用期前2年内保持不变，第3年在上期场地使用费标准的基础上递增5%，其后每2年在上一期场地使用费标准的基础上递增5%，递增后的月场地使用费按四舍五入方式精确至人民币分。每月场地使用费按下列标准执行：

| 时间 | 面积（㎡） | 单价（元/㎡） | 场地使用费（元/㎡/月） | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

甲方收款账户信息：

户名：广州高新知识产业投资集团有限公司

账号：3602 1842 1910 0097 728

开户行：中国工商银行股份有限公司广州知识城支行

（三）在协议期内，乙方必须按规定期限缴交场地使用费。凡拖欠场地使用费的，除继续支付场地使用费外，需加收违约金，每日按欠付金额0.05%（万分之五）计算。乙方拖欠场地使用费款项达到5天的，视作根本违约，甲方有权没收乙方全部押金，单方解除协议、收回场地，并向乙方追偿所欠费用、违约金及甲方为收回场地、追偿债权和实现其他权利而支出的全部合理费用，包括但不限于律师费、公证费、保全费、差旅费等。

（四）本协议所述场地由广州高新物业服务有限公司(以下简称：物业公司)提供相关物业管理服务，乙方需与物业公司就本场地的物业管理服务另行签订物业管理合同。

**第四条　场地交接**

（一）甲方按现状提供场地给乙方，双方办理场地交接后应签订书面文件予以确认。乙方收到场地后需当日进行验收，逾期未提出书面异议的，视为场地交付完全符合约定标准。

（二）使用期限到期或甲方解除协议的，乙方应在甲方通知要求的期限内将场地交还给甲方，该期限最长不超过7日。乙方逾期交还的，应按当期双倍场地使用费标准支付占用费，占用费按日计算至乙方实际交还场地之日止。甲方有权依法采取停水、停电、限制人员进出等必要措施收回场地，并有权选择从押金中抵扣占用费，或要求乙方另行支付占用费。

（三）使用期限届满或甲方解除协议，乙方应在甲方给予的合理期限内自行清理场地内属于乙方的设备、物品。合理期限届满仍未清理的，视为乙方自愿放弃，甲方有权自行处置，处置所产生的搬运、仓储、清运、保管等一切费用均由乙方承担，甲方有权直接从押金中扣除，处置所得归甲方所有。处置所得不足以覆盖处置成本、占用费、违约金及甲方其他损失的，甲方有权向乙方全额追偿，追偿范围包括但不限于处置费用、占用费、违约金、律师费、诉讼费、保全费、差旅费等全部合理支出。乙方仍应按当期双倍场地使用费标准支付自使用期限届满或协议解除之日起至实际清场完毕之日止的场地占用费。

**第五条　权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1.对场地及其附属设施拥有所有权。对场地及其附属设施的使用进行监督，监督乙方对场地及其附属设施维护、保养。乙方擅自改变场地及其附属设施用途的，甲方有权解除协议，收回使用场地及其附属设施使用权，

所收取的押金、已收取的场地使用费不予退还，并有权要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失。

2.使用期限到期或甲方解除协议，乙方应自行拆卸场地内建设增设的构筑物、装修及固定式、嵌入式设备设施并承担拆卸、清运等全部费用；如乙方不按前述约定自行拆卸的，甲方有权选择要求乙方承担拆卸清运费用（费用可直接从押金中扣除，押金不足抵扣的，甲方有权继续向乙方追偿），或选择前述构筑物、装修及设备设施等无偿归甲方所有。

3.甲方提供乙方办理经营所需证照的必要资料，并配合乙方办理相关手续。甲方不保证该场地必然满足乙方办理全部经营证照的条件，乙方应自行负责办理全部经营所需证照并承担全部费用，甲方亦不保证乙方必然通过相关行政主管部门的审批。除因甲方故意不提供合法有效的场地权属证明导致乙方无法办理相关证照外，甲方不承担责任。

4.乙方违反本协议任一义务的，甲方有权按本协议约定追究其违约责任，甲方因追究乙方责任产生的所有费用均由乙方承担（包括但不限于律师费用、仲裁费用、保全费用、差旅费用、取证费用、鉴定费用等）。

（二）乙方的权利和义务

1.乙方享有场地及其附属设施的使用权。

2.场地不得用作带有制造、加工等性质的工场，不得从事超出本协议第一条约定。如乙方变更经营行业须经甲方书面同意并取得相关行政主管部门的审批核准或备案登记。

3.须按相关管理法规要求领取营业执照、经营许可证、税务登记证及其他依法应取得的证照，并自行负担办理证照所需费用，否则视作乙方违约。

4.自行负责在使用期间一切经营费用；自行负责并按时依法缴纳应由乙方缴纳的税务、工商、环卫、环保等税费规费；负责并按时缴交水电费用。

5.自行负责对外经营所产生的债权债务及经营法律责任、经营风险和损益，并承担占用场地期间所有的安全事故责任；如因乙方原因导致第三方向甲方追责或甲方被判定承担责任的，甲方有权向乙方全额追偿，追偿范围包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、保全费、公证费、差旅费、鉴定费等全部合理支出，且乙方应在甲方书面通知后5日内支付，逾期按日万分之五支付违约金。

6.因乙方违约导致甲方通过法律途径维权的，甲方为此支出的诉讼费、保全费、律师费、公证费、差旅费等一切合理费用均由乙方承担。

7.妥善使用和维护场地及其附属设施，及时消除各种可能出现的故障和危险，避免一切可能发生的隐患。负责更换和维修甲方提供的附属设施

的所有损坏部分，无论是否为正常损耗，均由乙方承担维修费用，并保证在本协议终止时甲方提供的附属设施处于完好的正常使用状态并随同场地归还甲方；如有损坏，乙方需照价赔偿，甲方有权直接从押金中扣除赔偿款。

8. 遵守国家安全生产和消防管理相关法规规定，负责场地的消防安全和安全生产，并按规定要求配置灭火器材；不得在场地内住宿、明火煮食、私拉乱接用电及存放易燃易爆物品；不得违章占道经营。否则，视作乙方根本违约，甲方有权解除协议，押金归甲方所有。如因乙方违反相关规定而发生意外事故，一切法律责任和经济责任由乙方承担。

9. 不得改变场地主体结构或增设任何构筑物、固定式设施，如确需对场地进行装修或增加可移动设施，需事先向甲方提交装修方案、施工图纸、施工单位资质证明等材料，征得甲方书面同意并自行办理全部相关报建报批手续后方可实施，且不得对场地结构、消防安全构成任何影响；装修过程中甲方有权全程监督，乙方违反甲方要求施工的，甲方有权要求立即停工并恢复原状，由此产生的全部损失由乙方承担。

10. 不得擅自变更场地及其附属设施用途，如确需改变，必须征得甲方书面同意后方可变更。否则，甲方有权解除本协议，并没收押金。乙方擅自变更使用用途所产生的法律责任由乙方自行承担。

11. 未经甲方书面同意，不得转租或转让场地及其附属设施，否则甲方有权解除本协议，并没收押金。

12. 不得利用场地从事违法犯罪活动。

13. 自觉搞好场地及其附属设施的进出通道卫生，在规定堆放处放置垃圾，不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道，如因乙方造成损坏的，由乙方负责赔偿。

14. 乙方在经营过程中产生的所有消费者投诉、行政机关调查、处罚等事项，均由乙方自行处理并承担全部责任；如因此导致甲方被投诉、调查或处罚的，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失，包括但不限于罚款、商誉损失、处理费用等，且甲方有权单方解除协议并没收押金。

**第六条　违约责任**

协议期内，乙方有下列行为之一的，视作乙方根本违约，甲方有权解除协议，押金归甲方所有，并无偿收回场地及其附属设施，同时有权追究乙方造成甲方的经济损失：

1. 未经甲方书面同意转租或转让场地及其附属设施的；

2. 未经甲方书面同意擅自改变场地及其附属设施用途的；

3. 未经甲方书面同意擅自拆改、变动场地或其附属设施的；

4. 损坏场地或其附属设施，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

5. 未经甲方书面同意及相关行政主管部门审批，擅自在场地及其附属设施上建设建筑物、构筑物或增加固定式设施的；

6. 利用场地及其附属设施存放危险物品或从事违法犯罪活动的；

7. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用超过 10 日，或给甲方造成损失的；

8. 拖欠场地使用费达 10 天；

9. 逾期交纳押金；

10. 未经甲方书面同意，乙方单方面解除协议。

**第七条 乙方声明**

如使用期限内，甲方因经营等需要拟将场地进行招投标，乙方应积极配合甲方办理相关流程及手续。若乙方最终未能中标，乙方应无条件配合甲方撤场，并在甲方书面通知后 5 日内完成撤场。逾期撤场的，乙方应按照当期双倍场地使用费标准按日向甲方支付占用费，甲方有权没收押金，并采取停水、停电等措施强制清场，乙方不得以任何理由拒绝或拖延撤场。乙方已投入的装修、构筑物及增设的设备设施等，全部无偿归甲方所有。甲方无需向乙方支付任何补偿、赔偿费用，包括但不限于装修损失、经营损失、搬迁费及其他相关费用。

**第八条 其他**

在场地完成双方交付手续后，如因乙方原因未能于场地交付日后 30 天内完成场地使用证明及相关经营所需的全部行政审批手续、取得合法经营资质的，甲方有权扣除相当于一个月场地使用费金额的押金作为违约金，并有权单方解除协议、收回场地。乙方应在收到甲方解除通知后 7 日内完成清场撤场，逾期未撤场的，应按当期双倍场地使用费标准向甲方支付占用费。如因甲方未按约定提供有效的场地权属证明文件或政府原因导致乙方无法办理完毕场地使用证明及相关行政审批手续的，双方均无违约责任，甲方退还乙方已缴纳的未使用期间的场地使用费及押金（无息），乙方应在 7 日内完成撤场。

**第九条 争议解决**

因本协议产生的或与本协议有关的任何争议，双方应协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十条 通知与送达**

根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或文件，以专人送至或快递邮件以对方法定地址或合同约定的联系地址（甲方文件可送至乙方使用物业地址）并以对方为收件人付邮 3

日后，均视为已经送达。如法定地址或合同约定的送达地址无人签收时，可张贴于法定地址或乙方使用物业地址的大门处即视为送达。

甲方信件送达地址：

联系人：　　联系电话：

乙方信件送达地址：

联系人：　　联系电话：

**第十一条 协议成立及生效**

1.本协议自甲乙双方均签字并盖章之日起生效，一式四份，甲方持二份，乙方持二份。

2.本合同附件为本合同的有效组成部分，并与本合同具有同等法律效力。

3.本合同未尽事宜，双方应另行协商并签订补充协议。

（以下无正文，翻页为签字盖章页）

甲方：广州高新知识产业投资集团有限公司

日期：

乙方：

日期：