场地租赁合同

出租方：广州港韵物流有限公司　　（下称“甲方”）
统一社会信用代码：91440113MA9YDH546R
法定代表人：
地址：广州市番禺区化龙镇东龙大道 56 号

承租方：　　（下称“乙方”）
统一社会信用代码/身份证号码：
法定代表人：
地址：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第一条、出租标的：广州市番禺区龙沙码头二期地块(番禺区化龙镇现代产业园 E1 地块)。按现状整体出租给乙方使用。乙方已对该地块的基本情况包括现状、土地性质、规划要求及用途等作出了充分的了解。

第二条、出租面积：出租面积为 200413.65 平方米，因场地下游靠鞍钢公司一侧，有国家管网成品油管道穿越场地，按相关规定石油管道中心线两侧各 20 米范围需避让，因此可使用面积减少该部分面积

12836 平方米;场地内靠近海岸线的一侧岸堤需留出，该部分面积8,000 平方米；以上合计 20836 平方米无法用于出租用途,实际使用面积为 179577.65 平方米。

以上减少部分的面积仅是作为核算使用面积的依据，该面积排除在合同之外。乙方不得违反合同约定私下进行使用。乙方擅自占用该部分面积的，甲方有权要求乙方按占用面积、按本合同约定租金标准的两倍支付场地占用费，并有权单方解除本合同收回场地。

第三条、出租用途：乙方应依法使用该场地，相关用途如根据法律规定需要审批的，乙方需依法取得相关审批手续，如果因其违反使用用途或其他乙方自身的原因（如未取得相关行政许可），导致甲方或乙方被行政处罚，则责任全部由乙方承担。

第四条、租赁期限

1、该场地的租赁期限为一年，自 2026 年 12 月　日起至 2027 年 12 月　日止。

2、本合同不设定免租期、装修期或施工期。

第五条、租金的计算及付款方式

1、租金为人民币【____】元/月，租金均含税。租金递增幅度：无递增。本合同租金总额为人民币【____】元。（大写：【____】）。其中:不含增值税金额为人民币【____】元,增值税税额为人民币【____】元，增值税税率为【】%。。

2、发票与税率变动：本合同所涉及增值税发票属性为【□增值税

专用发票 □ 其他有效票据】。

在本合同签订后，若因国家税收法律、政策调整导致本合同适用的增值税税率发生变动，双方同意按以下方式处理：【☑本合同含增值税价款不变，乙方按最新税率要求开具发票☒本合同不含增值税价款不变，双方按最新税率计算含增值税总价并开具发票】。除非另有特别说明，本合同正文所提及的总价、已付款、未付款、单价等金额，如无特别指明，均为含增值税金额。

3、按先交租金后使用的原则，租金支付周期与方式：按每三个月为一个租金缴费期缴纳租金，即乙方应在每个缴费周期首月的第 10 日前通过银行转账方式向甲方支付租金，甲方在收到租金后提供合法的租金发票给乙方。首个缴费期自租赁期限起始日起算，其后各缴费期依次顺延。乙方未按期支付租金的，甲方有权书面催告；经催告仍未支付的，甲方有权停止提供场地相关配套服务、限制乙方使用场地，直至按本合同第六条约定解除合同并收回场地。

4、乙方须在本合同签订后 3 个工作日内，向甲方交纳相当于首年 3 个月月租金数额的租赁押金，即人民币【____】元（大写：【____】）。甲方收到押金后开具收据给乙方。乙方应妥善保管租赁押金之收据原件，如有遗失，甲方不予补办。

租赁押金于租赁期满或终止合同时，乙方无违约并结清所有费用、办清一切移交手续（包括但不限于场地、附属设施的移交、工商注册地址迁移完成（如有）等）后凭租赁押金收据以及办妥移交手续的证明文件，要求甲方退回押金，甲方在收齐相关资料并审查无异议后 5 个工作日内不计利息地退回给乙方。**乙方提前解除合同或者因乙方违**

约甲方行使单方解除权解除合同的，押金不予退还。

租赁押金用于担保乙方在本合同项下全部义务及应付款项，担保范围包括但不限于：租金、场地占用费、违约金、损害赔偿金、水电费、各项杂费、场地及附属设施修复费用，以及甲方为实现债权而支出的律师费、诉讼费、保全费、保全担保费、评估费、执行费、清场搬运费等所有合理费用。

租赁期间，若乙方欠缴上述任何款项，或造成场地及附属设施损坏未修复，或存在其他应付甲方款项的，甲方有权直接从租赁押金中扣除相应金额，无需另行征得乙方同意。保证金被抵扣后，乙方应在收到甲方书面通知之日起5个工作日内补足至原定金额；乙方未按期补足的，视为乙方违约，甲方有权依据本合同第六条之约定单方解除合同并收回场地，同时保留追究乙方其他法律责任的权利。

5.所有款项付至甲方如下账户：

户名：广州港韵物流有限公司

开户行：

账号：

第六条、违约条款

1、乙方如不按时交付租金，除需补交租金外，每逾期一天，按所欠租金的万分之五比例向甲方交付违约金。逾期超过30天甲方有权单方面解除合同并收回该场地，没收租赁押金。乙方如有其他违约行为，在接到甲方书面通知后应立即整改，如未整改，甲方有权单方面解除

合同并收回该场地，没收租赁押金。同时按照本合同第九条处理。上述违约金的计付，不影响甲方依据本条或法律规定行使解除权，亦不影响甲方就超出违约金数额的实际损失另行主张赔偿。

2、租赁期间，除本合同第六条第一款、第七条第三款和第九条第六款规定情况外，应向乙方双倍返还其已实际向甲方支付的租赁押金（即返还本金并支付等额赔偿金），作为违约金及赔偿金；除此之外，甲方不再承担乙方因合同解除而产生的装修残值（如有）、停产停业、搬迁、预期利益等任何其他损失的赔偿责任。若乙方存在欠缴租金、水电费、各项杂费，未办清移交手续，或存在其他违约情形的，甲方不适用本款规定，甲方仅需在乙方结清全部费用并办妥移交手续后，将租赁押金余额（如有）无息退还乙方，且甲方有权依据本合同第五条之约定先行抵扣乙方应付未付款项。

3、乙方违反第七条第七款的造成标的堤防结构性损坏的，甲方有权单方解除合同。

第七条、甲乙双方的责任

甲方:

1、由甲方承担该场地的土地税，并向乙方开具合法的租赁发票。

2、乙方如需办理营业证照、供水设施、供电设施、消防安全设施、排污设施、建筑垃圾消纳许可证等一切法律规定可投入使用的手续、法律问题以及费用由乙方负责，甲方仅承担提供必要的协助义务，不承担乙方办理（或变更）手续无法批准的任何风险、损失和责任，乙方不得以此理由拒缴租金及其他费用，否则甲方有权追究承租方的违

约责任，且乙方所交的履约保证金不予退还。

3.场地内用水、用电设施（含报装开户、水表电表、管线铺设等）由乙方根据自身经营需要自行向供水、供电等部门办理相关手续，并承担全部费用。必要的时候，在不违反水电安全和管理规范的前提下，经乙方书面申请及甲方进行必要性核实后，甲方可向乙方提供临时用水用电帮助，该帮助不等同于免除乙方的水电手续办理义务，相关的水电使用成本以及临时水电搭建的工作及施工人员安排、费用等，皆由乙方自行承担。乙方使用甲方提供的临时水电期间，应按实际用量及甲方公布的临时水电价格标准据实结算并按时缴纳费用。

4.甲方如无故单方提前解除本合同的，须按《中华人民共和国民法典》（下称《民法典》）的规定，对乙方承担违约责任，赔偿范围以乙方已实际发生且能提供有效凭证的直接损失为限，且不超过相当于三个月租金的金额。但是，若出现本合同或法律规定的可单方面解除合同的情形，甲方有权无条件提前解除本合同且不属于甲方违约，且无需向乙方赔偿装修残值（如有）、停产停业、搬迁、预期利益等任何损失。

乙方：

1、租赁期内，乙方擅自解除合同作违约处理，没收租赁押金。

2、乙方在租赁期间，自行办理该租赁场地的水、电设施，费用由乙方负责。日后产生的所有水、电费和各项杂费由乙方自行向有关单位缴纳。

3、在租赁期内，乙方负责做好该场地的安全生产、保卫及防火工作，必须与甲方签订《安全生产责任书》（详见附件1）和《廉政协

议书》（详见附件2）。

4、乙方是承租场地范围内安全生产、消防安全的责任主体，对该场地范围内的安全生产、场地围蔽、消防工作承担全面责任、场地内安全行车路线及相关标志线。甲方作为出租方，仅承担《中华人民共和国安全生产法》等法律法规规定的出租方统一协调、管理、定期检查、督促整改的法定义务。因乙方违反安全生产、消防管理规定导致甲方被行政处罚、被第三方索赔或遭受任何其他损失的，乙方应全额赔偿甲方因此产生的全部损失（含罚款、赔偿金、律师费、诉讼费等），并负责消除不良影响。

5. 乙方对该场地进行施工前，必须提前向甲方书面申请，并经得甲方审批同意，否则视为违约。如按规定需要申报审批的，乙方均必须自行向相关部门申报并在取得相关许可后方可施工，并且乙方必须雇请有相应资质的施工单位进场施工，所有费用由乙方负责；乙方所实施的升级改造工程完工后，如按规定需要经政府有关职能部门验收的，均须在该政府部门及甲方的验收合格后方可投入使用。同时，乙方须提交所有验收合格证明文件、最终的施工图纸等与升级改造工程有关的全套文件（包括但不限于招投标文件、施工合同、结算资料和支付凭证等）供甲方存档备案；否则甲方有权禁止乙方经营该场地或者单方面解除合同收回该场地。甲方的审批仅为场地管理层面的同意，不构成对施工方案合法性、安全性、施工质量及施工单位资质的认可，因施工引发的安全事故、行政处罚、第三人索赔及一切损失，均由乙方自行承担，与甲方无关。

6、出租场地内存在一条贯穿地块的成品油管道，**乙方在租赁期间，不得对该管道进行改动或破坏**，如果因改造或其他原因而引起该场地以及成品油管道的一切损坏，导致第三人要求甲方承担责任，乙方需赔偿甲方直接和间接损失，并必须负责承担一切相关费用和责任。乙方须无条件对国家石油天然气管网集团有限公司华南分公司进入该场地内对管道的检查工作提供支持，但须按照乙方规定及要求进场并提前1天告知，否则乙方有权拒绝进入。涉及应急抢修的，不受上述提前告知时间限制。

7、场地内靠近海岸线一侧岸堤，面积约8000平方米，（下称“标的堤防”），虽不计入出租面积，但由乙方承担日常管理与维护责任，乙方须遵守以下规定：

(1)使用限制：乙方仅享有通行、巡查及应急使用权，不得占用、堆放、改建、开挖、打桩、停靠船舶或设置临时建筑；严禁在堤脚及护坡范围内取土、卸载重物或进行任何可能破坏堤身结构的作业。

(2)防汛防台：乙方须严格执行政府预警响应；堤脚【30】米内严禁堆载任何物资。

(3)禁止行为：严禁破坏堤身、护坡、防浪墙、观测设施；严禁向堤身或临水侧排放污水、泥浆、油污；严禁超重车辆碾压堤顶；严禁覆盖、移动沉降位移监测点。

(4)乙方违反本款任一约定，视为根本违约，甲方有权单方解除合同、没收租赁押金，并要求乙方按修复费用的两倍支付违约金，同时赔偿甲方因此遭受的全部损失（含政府罚款、律师费、检测费等）。

第八条、物业的交付

1、以本合同生效为前提，由甲方于租赁期限起始日前将该出租场地按现状移交给乙方使用，双方签订《场地移交确认书》书面确认，但如出现顺延移交的情形的，双方另行书面确认移交时间。

2、自移交时起，该出租场地即由乙方使用和保管，并由乙方负责该出租场地的卫生管理、环保管理及安全管理等责任。

第九条、其他约定

1、租赁期间，乙方经营有关的一切风险、责任和损失由其自行承担，与甲方无关；如因其行为给甲方造成损失或导致第三人、政府等单位要求甲方承担责任，乙方需赔偿甲方直接和间接损失；乙方在所承租的场地内不得从事任何违法活动，如造成甲方经济损失的，由乙方负责赔偿；如因乙方在所承租的场地内经营、从事与土地性质或用途不一致的业务或所经营业务不符合法律规定，导致行政机关的处罚，其经济损失自行承担，且乙方不得因此提出合同解除，如乙方因此不履行合同，擅自解除，视为乙方重大违约。乙方因土地性质、规划要求、行政许可办理等原因遭受的任何损失，均不得向甲方主张赔偿或要求减免租金。

2、租赁期满后或双方依据合同规定终止、解除合同后，乙方承租后增添的可移动设备由乙方自行拆除转移，乙方增添的不动产则无偿属甲方所有，乙方不得拆除、损毁或要求任何补偿。

3、租赁期间，乙方享有分租权。乙方可将该出租场地分租给第三方使用，但不能整体转租，同时，乙方须向甲方提供第三方租户资料以备案；分租期间，乙方必须承担因分租而引起的一切后果和责任，

在任何时候均与甲方无关，且乙方在任何时候均不得以任何第三方违约为由而违反其在本合同项下的全部义务和责任；对于乙方因分租而向任何第三方所收取的所有使用费用，乙方必须严格按照法律、法规的规定收取，同时乙方应就第三方不当行为给甲方造成的损失承担连带赔偿责任，且乙方将出租场地分租后，分租户不得将承租物进行再次分租或转租，否则甲方将扣除乙方缴纳履约保证金的三分之一作为违约金，且乙方须在10个工作日内补足履约保证金并按合同约定进行整改。乙方需对分租户的经营行为承担监督管理义务，分租户的经营行为，其法律后果及于乙方。乙方分租的，应确保分租合同期限不超出本合同租赁期限。

4、该出租场地如因政府行为（包括但不限于依法征用、征收、城市规划变化调整、市政建设、堤防加固、河道整治等）或出现法律法规调整、龙沙码头二期项目启动、甲方上级主管单位等原因，或其他无法抗拒且无法消除的原因，令该场地、物业不适宜或不能使用或不能继续使用时，甲方在获悉该等信息后5个工作日内书面通知乙方解除合同，租赁合同自甲方发出解除通知之日起解除。乙方在接到甲方书面通知30天内必须无条件搬迁完毕，搬迁费用由乙方负责(注：在30天时间内搬迁完毕给予乙方30天免收当期租赁费的搬迁时间），甲乙双方均不负违约责任。因本条所述原因甲方解除合同的，无需向乙方赔偿装修残值（包含岸堤）、停产停业、搬迁、预期利益等任何损失。

若乙方未在规定时间内搬迁完毕，则从乙方逾期搬迁之日起至乙方实际迁出租赁场地之日止，按最后一个月的租金的两倍标准按月向

甲方支付场地占用费。逾期支付场地占用费的，则按逾期部分按每日万分之5计付违约金。

5、如该场地被政府或相关单位征收，若政府或相关单位无赔偿款，甲乙双方均无条件配合征收工作，乙方不得追究甲方任何赔偿款；若政府相关部门有支付补偿款的，归属土地和地上建（构）筑物的部分归甲方所有；乙方自行投入的、可移动设备及实际经营损失，乙方自行与政府或征收部门协商，不得向甲方主张；有其他补偿项目的，归对应的资产产权人所有，对应产权人自行与相关部门办理补偿手续，但甲方须提供必要的协助。

6、由于不可抗力的自然灾害、地质变化或具有法律效力的确定非因乙方负有责任的灾害令租赁场地不能使用面积超过租赁面积40%，经双方协商一致可解除合同。

第十条、合同期届满或者合同解除的事项约定

1.乙方须于租赁期限届满之日前或者合同解除之日，将可移动的物品全部搬走、将场地以交付原状或甲方认可的状态归还给甲方，甲方无需对乙方在租赁期间兴建的建筑物或添加的装饰装修作任何补偿。乙方逾期未搬离的物品，甲方有权自行或委托第三方清场、搬移或处置，清场、搬移、保管及处置费用由乙方承担，甲方并有权从押金中直接抵扣；甲方对乙方遗留物品的保管不承担保管责任，因乙方遗留物品造成的损失由乙方自行承担。

2.乙方若在租赁期届满后仍继续占用该场地的，则自届满之日起，乙方每月须按照最后一个月的租金的两倍标准按月向甲方缴纳场地占

用费直至归还场地完毕之日止。逾期缴纳场地使用费的，则按逾期部分按每日万分之5计付滞纳金。

3.租赁期限届满之日起，乙方未按照合同约定搬迁或交回场地的，视为乙方自动放弃该场地内的全部物品的所有权，甲方将收回该场地及整体场地，地上建筑物全部归甲方所有。甲方有权不经诉讼程序而直接自行或委托第三方收回、接管场地并对场地内的物品进行处置，乙方不得以任何理由提出异议或要求赔偿，且须承担甲方由此产生的合理费用。

4.乙方在使用过程中以及搬迁过程中对出租标的有损坏的，乙方应负责修复。

5.如乙方已经办妥租赁场地的水表电表的，乙方须于租赁期限届满之日起或者合同解除之日完成水表、电表的申请过户或者申请注销或者移交给甲方的一切手续，否则每逾期一天，将按照水表电表实际读数2倍的标准向甲方支付违约金，直至办妥之日止。乙方逾期未办理的，甲方有权代为办理相关手续，办理过程中产生的费用及乙方欠缴的水电费由乙方承担，甲方有权从押金中直接抵扣，不足部分继续向乙方追偿。

6.如乙方需要续租，必须通过本标的物新一轮的公开招租，原承租方在合同到期60天前向甲方提交续租意向书，乙方无违约行为的，则新一轮公开招租同等条件下，乙方有优先续租权，如乙方未按期提交续租意向书或者未参与甲方的公开招租，则视作放弃优先续租权。上述优先续租权仅在乙方报价及其他条件与最高应租方完全相同时适

用，且不构成甲方必须与乙方续租的义务；甲方有权根据公开招租结果另行确定承租方，乙方不得以享有优先续租权为由阻挠招租程序或要求甲方补偿。

第十一条、争议的解决

1、租赁期间，如有任何争议并协商不成的，任何一方均有权向场地所在地人民法院提出起诉。

2 若一方违约，须承担另一方为维护自身合法权益而由此支付的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、公证费、执行费、鉴定费、评估费、差旅费）。

第十二条、其他事项

1、本合同未尽事项，双方可另行协商一致，达成补充协议。补充协议为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

2、租赁期间，甲方有可能根据法律、法规的规定或政府的要求变更名称或变更由第三者代替甲方成为本合同的出租方，但本合同的全部条款不变。如果该情形出现时，甲方将书面通知乙方，乙方必须无条件接受且不属甲方违约，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方签订变更出租方的补充合同。

3、通知及联系地址

3.1 甲方联系人、联系电话及通讯地址

联系人:

联系电话:

通讯地址：广州市番禺区市桥街道德兴路 301 号 3 楼 304 室

3.2 乙方联系人、联系电话及通讯地址

联系人:

联系电话:

通讯地址:

3.3 所有甲方与乙方之间的通知和联系均以书面的形式进行，以直接送达（收件方以联系人签字确认为准）或一方通过特快专递的方式向本合同载明的对方的通讯地址寄出文件送达（快递妥投日为送达日；收件方拒收快递的，以拒收日为送达日；因地址不明或其他原因导致快递被退回的，以退件日为送达日）。甲方亦可通过本合同载明的乙方电子邮箱、手机号码以电子邮件、短信方式向乙方发出通知，电子邮件进入乙方指定系统或短信发送成功之日视为送达。

3.4 甲乙双方确认，本合同注明或指定送达地址为与本合同签署、履行、协商、诉讼或仲裁的约定送达地址。一切与本合同相关的通知和文件，按照本合同约定方法和期限送达至上述送达地址之一或全部，一经向本合同注明或指定的地址投递视为妥投，无须公告。

3.5 甲方和乙方任何一方如变更了本合同载明的联系人、联系电话及通讯地址，应在变更后三日内书面通知对方，否则，以本合同第十二条载明的联系人、联系电话及通讯地址为准，按此联系人、联系电话及通讯地址送达视为已履行通知义务。

4、本合同附件为本合同不可分割的一部分。

5、本合同一式陆份，经双方签字盖章生效，甲乙双方各执叁份。

附件：1、安全生产责任书

2、廉政协议书

3、龙沙码头二期地块红线图

（以下无正文）

（签署页）

甲方：广州港韵物流有限公司

法定代表人：

或授权代表：

乙方：

法定代表人：

或授权代表：

签署地点：广州市番禺区

签署日期：2026 年　月　日