



三亚崖州湾科技城管理局 2026 年度 日常办公场地租赁合同

甲方（出租方）：三亚崖州湾科技城投资控股有限公司

法定代表人：张亚博

地址：海南省三亚市崖州区崖州湾科技城雅布伦产业园 4 号楼 308 办公室

电话：0898-88705870

乙方（承租方）：三亚崖州湾科技城管理局

负责人：时亚南

地址：三亚市崖州区新道街 10 号招商科创广场二期 T5 栋 8-11 层

电话：0898-88759550

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规、规章以及房屋所在地的有关规定，甲乙双方本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就场地租赁有关事宜签订本合同。

一、租赁场地基本情况

1、租赁场地

本合同租赁场地指的是由甲方拥有出租权，并向乙方出租、座落于【招商科创广场二期 T5 栋 8 层至 11 层】场地（以下统称“租赁场地”），租赁总面积为【6682.84】平方米，其中各个场地的具体位置和租赁面积以附件一《室内场地平面图》为准。租赁场地内的附属设施设备情况以附件二《场地交付确认书》为准。

2、租赁用途

租赁场地用途为【办公】。乙方调整场地用途应当经过甲方同意，由双方事先协商确定妥善的调整方案。

3、交付日

租赁场地预计的交付日定为【2026】年【1】月【1】日，双方可根据房屋实际情况协商一



致对交付日进行调整，具体以双方签署交付确认书之日为准。

4、甲方保证场地产权清楚，无法律纠纷，甲方向乙方出示场地权属证书等证明文件原件供乙方查验，并向乙方提供权属证书等证明文件复印件作为本合同附件。若发生与本场地有关的产权纠纷或其他债务，由甲方负责处理解决，给乙方造成损失的，甲方负责赔偿。

5、场地租赁期间，如因赠与、析产、继承、买卖转让或抵押该场地，不应影响本合同效力，甲方应保证合同继续履行。

二、合同期限

1、租赁场地的租赁期限自2026年1月1日至2026年12月31日。

2、租赁期满，乙方需继续租用部分或全部租赁场地的，应于租赁期满前【1】个月向甲方书面提出续租请求，双方就续租的租金、租赁期限等事宜达成一致的，应当另行签订场地租赁合同。如甲方需将合同项下租赁场地继续出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

3、物业服务期限自2026年1月13日至2026年12月31日。如甲乙双方租赁关系终止的，物业服务期限亦终止。关于物业服务具体事宜由乙方与物业服务方另行协商确认后签订具体物业服务协议。

三、租金、租赁保证金、其他费用支付方式

1、租金

本合同约定租赁期限的租金含税总金额为人民币（大写）：【叁佰陆拾肆万元整】（¥【3,640,000.00】），其中，不含税价为人民币（大写）：【叁佰叁拾叁万玖仟肆佰肆拾玖元伍角肆分】（¥【3,339,449.54】），增值税额为人民币（大写）：【叁拾万零伍佰伍拾元肆角陆分】（¥【300,550.46】），增值税税率为【9】%。如果因国家税法相关规定增值税税率变动，本合同含税金额不变，不含税价和增值税予以相应调整。

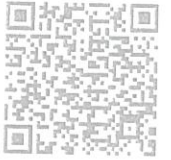
2、租赁保证金

租赁保证金具体数额为人民币（大写）：【\】（¥【\】）。如乙方已向甲方缴纳租赁保证金的，无需重复缴纳。租赁保证金不计利息。除非乙方发生合同约定的不予返还租赁保证金的违约情形，甲方应在合同终止、乙方返还租赁房屋，并扣除乙方应承担的违约金、欠付的租金等（若有）之后【10】个工作日内将租赁保证金予以退还。

3、物业服务费

物业服务费用由乙方与物业服务方另行协商一致确认。

4、其他费用



租赁场地租赁期限内的水电费和用电增容费（若有），乙方应自行向有关单位支付。具体租赁费用细则以附件四《租赁费用明细表》为准。

5、支付方式

（1）租金支付方式为【一次性】，乙方应在本合同生效且租赁期开始之日起第一季度内【一次性】支付【全部】租赁场地租金，共计【3,640,000.00】元。

（2）乙方付款前，甲方应开具符合乙方要求的付款材料、发票及付款通知单给乙方后，乙方在收到前述材料后通过银行转账方式付款。甲方未按约定提供前述材料的，乙方有权不支付相应款项且不承担违约责任。

甲方收款银行信息如下：

账户名：【三亚崖州湾科技城投资控股有限公司】

开户银行：【中国光大银行三亚支行】

银行账号：【78990188000339208】

乙方增值税普通发票开票信息如下：

单位名称：【三亚崖州湾科技城管理局】

纳税人识别号：【11460200MB1D51573H】

开户银行：【中国工商银行股份有限公司三亚崖城支行】

银行账号：【2201078409100060325】

单位地址：【三亚市崖州区新道街10号招商科创广场二期T5栋8-11层】

6、上述所列租金、租赁保证金及其他费用为本合同项下全部费用，除另有约定外，乙方不再向甲方支付任何其他费用。

四、甲方的权利义务

1、甲方应于租赁起始期限前将租赁场地交付给乙方使用。甲方应保证租赁场地、附属物品、设施设备符合强制性国家标准以及合同约定标准，不存在安全隐患。

2、甲方对租赁场地及其设施应定期检查，及时修缮，做到不漏、不淹、三通（户内上水、下水、照明电）和门窗等设施完好（乙方装修部分除外），以保证乙方安全正常使用。租赁期间，非因乙方原因致使租赁场地及原附属物品、设施设备毁损时，乙方应通知甲方。甲方应在接到通知后【3】个工作日内进行维修或委托乙方代为维修，委托乙方代为维修的，费用由甲方承担。乙方无法通知甲方或甲方逾期未维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。如因房



屋安全或功效性影响乙方正常安全使用的，租赁期应予以无偿顺延；乙方亦有权要求甲方承担相应违约责任。

3、甲方自行或委托第三方为全部租赁房屋提供物业服务。

4、租赁期间，除本协议约定的情况，甲方不得收回租赁场地及影响乙方使用。出现本协议约定的提前收回情形时，甲方应至少提前 10 个工作日告知乙方腾退。

5、甲方同意乙方将全部或部分租赁场地提供给第三人或提供给乙方关联单位使用，乙方与实际使用人约定的租赁或使用期限不得超过本合同约定的租赁期限。本合同发生变更、解除或终止时，乙方与第三人之间的转租或转用关系也应随之相应变更、解除或终止。

6、甲方同意，乙方可自行进行二次装修，但二次装修不得擅自拆改变动或损坏房屋主体结构，涉及改动、变动或损坏房屋主体结构。二次装修事宜由乙方负责，乙方需及时告知甲方装修事宜，并自行承担相关费用。乙方所要进行的装修或者添置设备设施应事先报甲方审批，装修方案必须在甲方规定交付日前 30 日书面提交给甲方审核，并经甲方书面同意以及政府有关主管部门批准后方可进行，由此产生的一切费用由乙方自行承担。乙方装修过程中，甲方应协助乙方办理相关手续，并协助乙方创设符合要求的装修条件。租赁期满或合同解除后，对上述装修行为产生的可拆除、可移动部分，归乙方所有，已形成附合的不可拆除、不可移动部分乙方同意归甲方所有。

7、甲方承诺具有完全权利和资格从事本合同项下的租赁业务。

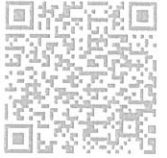
8、甲方应检查、维护、维修租赁场地内的电力、电梯、监控、中央空调及消防设施等，确保该部分设施运作正常及符合政府有关部门的规定。甲方提供的设施设备非因乙方原因出现妨碍正常使用的故障或安全隐患时，乙方应通知甲方维修，并在其能力范围内采取适当措施防止损失扩大。如因前述故障或安全隐患造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担相应法律责任及损失赔偿责任。

五、乙方的权利义务

1、乙方应如期足额向甲方缴交租赁场地的费用。

2、乙方自行承担在租赁场地上投资和兴建乙方需要的建筑物及附属建筑物的费用及责任，包括报建和兴建责任；水、电等基础设备的报装和安装所产生的一切费用均由乙方自行承担。乙方装修过程中，甲方应协助乙方办理相关手续，并协助乙方创设符合要求的装修条件。

3、乙方在租赁期间应按照本合同约定使用场地，遵守物业管理要求，并遵守国家 and 政府部门的法律、法规，享有和承担国家和政府所赋予的权利和义务，遵守市政、环保、卫生等部



门的规定。

4、乙方自行享有或承担因其使用租赁场地的活动而产生的债权及全部税费、债务、纠纷和法律责任。租赁期内租赁场地范围内的水费、电费或由有关部门征收的其他费用均由乙方承担。

5、场地租赁期限届满时，乙方应当依约向甲方或有关部门缴清租赁场地租赁费用和水费、电费等乙方应付款项，按时向甲方返还租赁场地及其附属设施设备，并保证建筑物和附属建筑物及内部设施的完好（因自然属性、合理使用或不可抗力而导致的自然损耗除外），除本合同另有约定的情形外，乙方返还的场地应与场地交付确认书一致。

六、出租方与承租方的变更

1、对于甲方享有所有权的租赁场地，甲方将其所有权转移给第三方的，应提前【60】日书面通知乙方，并保证乙方续租权，不影响乙方对租赁场地的使用，否则甲方应承担相应违约责任。

2、租赁期间，乙方将租赁场地转租给第三方使用的，须在转租前【60】日内向甲方书面报备。

七、保密

1、甲乙双方从对方处获得或知悉的商业机密和需保密的信息资料等一切未对外公开的信息（以下简称“保密信息”），未经对方书面同意，一方及其知悉保密信息的人员均不得直接或间接地以任何方式提供或泄露给第三方，但是法律有相反规定或者应司法、行政等政府部门要求披露的除外。

2. 甲方及甲方员工应对服务过程中了解到的乙方的保密信息保密。

3. 保密期限为永久，且不受本合同终止或解除的影响。

4. 一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。

八、违约责任

1、合同生效后，若乙方逾期交付租金的，自逾期满【30】日起，甲方有权向乙方收取两倍租赁保证金作为违约金，每多逾期一日，甲方可向乙方收取相应租赁场地欠付费用的【千分之五】作为违约金，违约金最高不超过租赁场地欠付费用的【20%】。

2、合同生效后，若乙方逾期未办理房屋接收手续，自逾期满【15】日起，甲方有权向乙方收取两倍租赁保证金作为违约金，每多逾期一日，甲方可向乙方收取相应租赁场地欠付费用的【千分之五】作为违约金，违约金最高不超过租金总额的【20%】。



3、甲方在合同生效后，逾期交付全部或部分租赁场地，视为违约，自逾期满【15】日起，乙方有权向甲方收取两倍租赁保证金作为违约金，每多逾期一日，甲方应当按相应租赁场地含税租金总额的【千分之五】向乙方支付违约金，违约金最高不超过租金总额的【20%】。乙方有权选择：1)相应租赁期予以顺延且不再额外向甲方支付租金等合同约定的租赁费用，或者2)仅承担场地交付使用后的租金等合同约定租赁费用，由甲方退还已支付费用的差额部分。

3、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回本合同项下租赁场地以及乙方在租赁场地上新建或改建的建筑物及其附属建筑物和水、电等基础设施，不予退还乙方已交付的租赁保证金，同时要求乙方付清所欠缴的租金及有关费用，对于乙方已支付但尚未履行租赁期间的租金及有关费用甲方应当返还：

- (1) 乙方无故拖欠租金【30】日（含）以上的，经甲方催缴后【15】日内仍不支付的；
- (2) 利用租赁场地进行违法活动，损害国家、集体或他人利益的；
- (3) 在租赁期间，非因本合同约定可提前终止的原因，单方面提前解除本合同的。

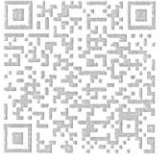
4、甲方存在下列违约情形之一的，乙方有权单方解除租赁合同，甲方应向乙方返还未履行期限租金、未履行期限物业服务费和双倍租赁保证金等费用，造成乙方损失的，甲方应当足额赔偿：

- (1) 甲方的场地权利存在瑕疵；
- (2) 甲方无权出租场地或出租场地违反国家法律法规禁止性规定的；
- (3) 甲方逾期交付全部或部分场地超过【15】日的；
- (4) 甲方交付的场地严重不符合合同约定的，或不履行本合同第四条约定的维修义务或因其他原因导致乙方无法正常、合理、安全使用达【30】日的；
- (5) 甲方故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的；
- (6) 因甲方原因造成的部分租赁场地被查封、强制执行、产权转移等情况导致乙方无法正常使用租赁场地的；
- (7) 在租赁期间，非因本合同约定可提前终止的原因，甲方单方面提前解除本合同的；
- (8) 甲方违反本合同的其他规定，构成根本违约的。

5、若乙方申请提前退租租赁场地，在提前九十日书面通知甲方的情况下，经甲乙双方友好协商达成一致的，不视为违约。

九、合同终止

1、租赁期限内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：



- (1) 该场地占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- (2) 该场地因社会公共利益被依法征用的;
- (3) 该场地因城市建设需要被列入场地拆迁范围的;
- (4) 该场地损毁、灭失或者被鉴定为危险场地的, 但本协议另有约定的除外;
- (5) 因不可抗力事由, 无法继续履行合同的。

因前述事项导致合同终止的, 乙方应结清应当承担的各项合同约定费用, 甲方应退回已交付、尚未履行租赁期间的部分租金、租赁保证金及有关费用。

2、本合同项下之租赁期限届满之日或本合同因任何原因而终止后【20】日内, 乙方应当将租赁场地交还甲方并由双方签订房屋交还确认书(详见附件三), 在此期间, 甲方不向乙方收取任何费用。对于租赁场地内的可移动物品, 乙方自行搬离; 对于承租期间经甲方同意, 乙方进行场地装修形成的不可分割部分或者增加的与场地不可分割的构筑物、附合物, 由双方协商一致, 归甲方所有。

3、乙方对全部或部分租赁场地提前退租的, 双方应签订补充协议变更本合同及附件的相关内容, 乙方按照前款约定完成搬离工作并返还场地后, 甲方应按照该场地的实际租期及履约情况, 就乙方已支付但尚未履行的租金及相关费用、租赁保证金进行退还。

十、争议解决

本合同在履行中发生争议, 甲、乙双方应通过协商解决; 协商解决不成时, 任何一方均可向租赁场地所在地人民法院起诉。

十一、通知与送达

1. 各方所发送涉及各方权利义务、解除或变更合同等合同项下通知及诉讼通知, 应采取专人送达或挂号信件邮寄方式通知其他方。

2. 专人送达以被通知方工作人员签收视为收到通知; 挂号信件邮寄自邮局出具邮递回执之日起经过7日视为收到通知。

3. 本协议项下的通知应送达如下通讯地址:

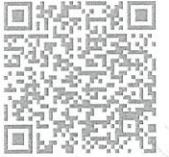
甲方: 【三亚崖州湾科技城投资控股有限公司】

通讯地址: 【海南省三亚市崖州区崖州湾科技城雅布伦产业园4号楼308办公室】

电话: 【0898-88705870】

乙方: 【三亚崖州湾科技城管理局】

通讯地址: 【三亚市崖州区新道街10号招商科创广场二期T5栋8-11层】

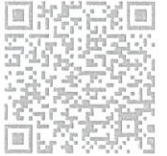


电话：【0898-88759550】

十二、其他

1. 本合同一式【捌】份，甲方执【肆】份，乙方执【肆】份，具有同等法律效力。
2. 本合同附件为本合同不可或缺的组成部分，与本合同具有同等法律效力。
3. 本合同自双方法定代表人或负责人签字并加盖公章或合同专用章后即生效。
4. 本合同生效后，双方当事人对合同内容的变更或补充应采取书面形式。

（以下无正文）



(本页无正文，为《三亚崖州湾科技城管理局 2026 年度日常办公场地租赁合同》签署页)

甲方（盖章）：



法定代表人或授权代表（签字/盖章）：

签章时间：2025年12月29日



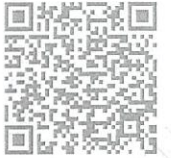
乙方（盖章）：三亚崖州湾科技城管理局



负责人或授权代表（签字/盖章）：



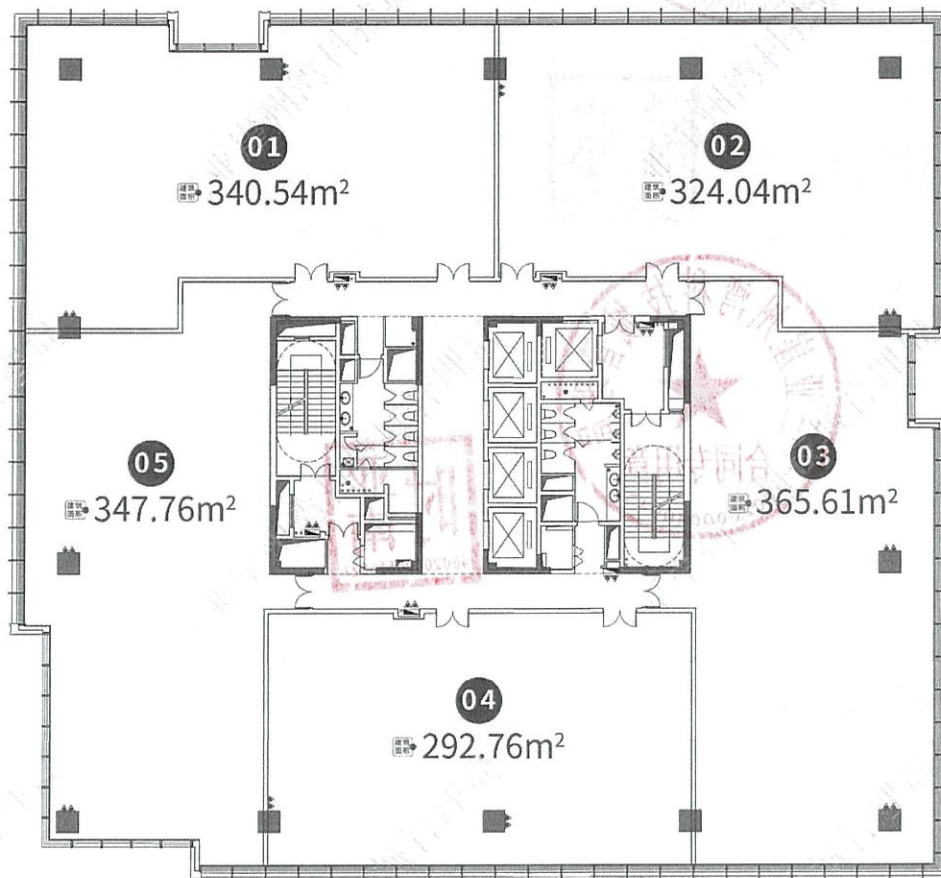
签章时间：2025年12月29日



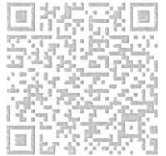
附件一：室内场地平面图

房屋平面图

平面图 (■ 租赁区域)



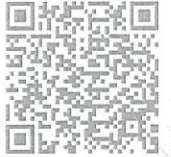
招商科创广场二期 T5 栋 8 层至 11 层平面图



附件二：场地交付确认书

场地交付确认书

场地位置	招商科创广场二期 T5 栋 8 层至 11 层
经双方核对： 1、建筑物验收合格（已提供复印件） 2、建筑物消防部门验收合格（已提供复印件） 3、生活水质检测报告合格（已公示） 4、设施设备清单如下：	
本单位已检查该房屋及附属设施，本单位同意按现状收房	
出租方代表（签字）：	
物业方代表（签字）：	
承租方代表（签字）：	
交付日期：	年 月 日



附件三：房屋交还确认书

双方当事人已对租赁场地（座落：【招商科创广场二期 T5 栋 8 层至 11 层】）和其附属物品、设施设备及水电使用等情况进行交验，承租人结清了其应承担的费用，出租人同意收回房屋。

有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品设施设备的返还【☐无纠纷/☐附以下说明：☐】。

出租人确认（盖章）：

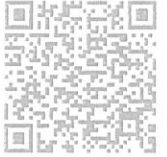
承租人确认（盖章）：

法定代表人（签字）：

负责人（签字）：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日



附件四：租赁费用明细表

序号	租赁场地	租赁期限	租赁面积 (平方米)	租金		备注
				租金单价 (元/月/平方米)	年度租金价格 (元)	
1	招商 科创 广场 二期 T5 栋 8 层至 11 层	第二年 (2026/1/1- 2026/12/31)	6682.84	45.39	3,640,000.00	



附件五：场地权属证书等证明文件

招商三亚科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



协议编号：

房屋租赁协议

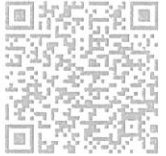
（2024 年版）



二〇【二四】年【 】月【 】日

第 1 页 共 29 页

第 14 页 共 53 页



房屋租赁协议

出租人（以下称“甲方”）：【招商三亚崖州湾发展有限公司】
通讯地址：【海南省三亚市崖州区科技城科创广场】
邮政编码：【572000】电子信箱 Email：【/】
联系电话：【0898-88661872】传真号码：【/】

承租人（以下称“乙方”）：【三亚崖州湾科技城投资控股有限公司】
通讯地址：【海南省三亚市崖州区崖州湾科技城雅布伦产业园4号楼308办公室】
邮政编码：【572000】电子信箱 Email：【/】
联系电话：【0898-88705870】传真号码：【/】
统一社会信用代码：【91460200MA5TFHHN7J】
（甲方和乙方以下单称为“一方”，合称为“双方”）

甲乙双方经友好协商签订本《房屋租赁协议》（以下简称“本协议”），双方自愿遵守执行。本协议第一部分商业条款内容、本协议第二部分正文及附件为不可分割的整体，构成对双方有约束力的整体协议。甲、乙双方对本协议之所有条款均已充分注意并详细了解双方权利义务，特别是对违约责任的承担，乙方亦有足够预见，甲方已根据乙方的需要对相关条款进行解释和说明。双方均认为本协议已反映其真实意思。

第一部分 商业条款

1 租赁标的物信息

- 1.1 甲乙双方同意按照本协议载明的条款和条件将甲方所有权的位于三亚市崖州湾科技城招商科创广场二期T5栋自定编号为【8层至11层】（以下简称“出租房屋”或“房屋”或“租赁标的物”）出租予乙方（具体详见附件1房屋平面图）。
- 1.2 出租房屋建筑面积为6682.84平方米（其中8-11层每层建筑面积均为1670.71平方米），出租房屋的建筑面积最终以房屋不动产权证及对应实测报告的建筑面积为准（附件2），甲方同意本协议以该面积作为计价基准，面积发生变化的，双方另行签署补充协议，实行多退少补。（以上建筑面积包括公共面积的分摊）

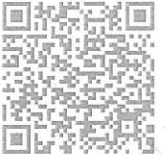
- 1.3 出租房屋规划用途为科研办公用途，乙方承租本出租房屋用于科研办公用途，未经甲方书面同意不得擅自改变用途。

2 租期

本协议约定的租赁期限为120个月，从2024年12月31日至2034年12月30日止，包括首尾两天。

3 租金

- 3.1 在本协议约定的租期内，出租房屋每年的月租金（租金含增值税，增值税率为【9】%；但租金不含物业管理费、空调费、水费、电费、电视费、通讯费、燃气费、网络使用费及乙方使用期间自行发生的其他费用），详列如下：



招商三亞科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



3.1.1 起始租金单价为：¥ 44.5 /㎡/月；

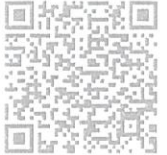
3.1.2 双方约定，租赁期限内租金自第【4】年起每【1】年在上一年度租金标准基础上调增【3】%，具体如下：

房屋	租赁期限	租赁时间(月)	单价(元/㎡/月)	含税月租金(元)
招商科创广场二期T5栋8层至11层	2024年12月31日至2027年12月30日	36	44.50	297,386.38
	2027年12月31日至2028年12月30日	12	45.84	306,341.39
	2028年12月31日至2029年12月30日	12	47.22	315,563.7
	2029年12月31日至2030年12月30日	12	48.64	325,053.34
	2030年12月31日至2031年12月30日	12	50.10	334,810.28
	2031年12月31日至2032年12月30日	12	51.60	344,834.54
	2032年12月31日至2033年12月30日	12	53.15	355,192.95
	2033年12月31日至2034年12月30日	12	54.74	365,818.66

3.1.3 本协议【10】年租期含税租金总额为¥【38,877,288】元（大写：【叁仟捌佰捌拾柒万柒仟贰佰捌拾捌元整】），其中，不含税租金总额为¥【35,667,236.7】元（大写：【叁仟伍佰陆拾陆万柒仟贰佰叁拾陆元柒角】），增值税为¥【3,210,051.3】元（大写：【叁佰贰拾壹万零伍拾壹元叁角】）。如果因国家税法相关规定增值税税率变动，本合同含税金额不变（不含税价和增值税予以相应调整），并按含税金额作为付款依据。

4 租赁履约保证金

4.1 乙方应按本协议第二部分正文第四条的约定向甲方指定租金收取账户支付相当于租期内最后两个月租金（含税）总额的租赁履约保证金¥【731,637.32】元（大写：【柒拾叁万壹仟陆佰叁拾柒元叁角贰分】），甲方应在收到乙方缴纳的全额租赁履约保证金后，向乙方开具相应收据。



招商三亞科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



5 物业管理费用

5.1 在本协议约定的租期内，乙方应向甲方委托的物业管理公司账户支付物业管理费，物业管理公司提供物业管理费发票，具体事宜以乙方与物业管理公司签订的相关协议约定为准。

6 设施

乙方须每月将水费、电费及公摊电费支付给物业管理公司，具体缴纳方式以与物业管理公司签订协议为准。

7 交付日

出租房屋的交付日定为 2024 年 12 月 31 日。

第二部分 正文

第一条 租赁标的物的交付和接收

1.1 交付状况

房屋交付时，双方签署房屋交付确认书（见附件 3）为确认，前述确认书文件一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务被视为完成。

1.2 交付日

如乙方未在交付日办理移交手续，且该逾期办理的时间超过 15 天，则视为乙方自动放弃租权益。甲方有权单方解除本协议，收回出租房屋，没收租赁履约保证金（如乙方未支付保证金的，则需向甲方支付与保证金等额的违约金），并有权将房屋另行招租。

第二条 续租

与第三方同等条件下，乙方有权在租期届满前 3 个月书面通知甲方其续租意向，如甲方有意将房屋再出租，同时乙方在本租期内未有发生欠租等违约行为，则双方另行协商签订续租协议。如甲方在乙方租期届满前 3 个月内或甲方发出续约通知后 10 个工作日内，未收到乙方书面续租意向通知，视为乙方无意续租；且如租期届满当日或甲方收到乙方续租意向通知后【10 个工作日】内双方仍未能就续租的条款和条件达成协议，则甲方有权终止谈判，收回房屋另行出租给第三方。乙方必须按照本协议的约定将房屋交还给甲方。

第三条 租金

3.1 租金金额

（1）出租房屋每月租金总额的计算以房屋建筑面积乘以租金单价。如果建筑面积发生变化，则租金总额相应变化，租金总额重新计算。

（2）第一部分第 3 条项下“租金”不包括水电费、中央空调费（如有）、物业管理费、电视费、通讯费、网络使用费及乙方使用期间自行发生的其他费用等费用。

3.2 租金支付日期



招商三亚科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



支付时间安排：房屋租金由乙方按【年度】支付，乙方应在每个支付周期第一季度内向甲方支付当期租金。

（1）经协商，乙方首期租金按季度于【2024】年【12】月【31】日前向甲方完成支付（即自起租日起至 2025 年 3 月 31 日的租金）人民币【901,752.22】元（不足月的月份按照实际日历天数计算租金）；乙方第二期租金于【2025】年【7】月【31】日前向甲方完成支付（即 2025 年 4 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日的租金）人民币【2,676,477.42】元（不足月的月份按照实际日历天数计算租金）；

（2）自 2026 年 1 月 1 日起，乙方按【年度】支付，乙方应在每个支付周期第一季度内向甲方支付当期租金，如乙方应于 2026 年第一季度内向甲方支付自【2026】年【1】月【1】日起至【2026】年【12】月【31】日的租金人民币【3,568,636.56】元（不足月的月份按照实际日历天数计算租金）；

（3）乙方应于 2034 年第一季度内向甲方支付最后一期租金，即自【2034】年【1】月【1】日起至租赁期限届满日的租金人民币【4,378,023.28】元（不足月的月份按照实际日历天数计算租金）。自收到甲方开具的符合乙方要求的发票及付款通知书之日起【20】个工作日内向甲方支付下一年度租金。若因甲方自身原因，导致乙方延迟支付租金，乙方不承担违约责任。如遇节假日，则租金支付日期顺延至节假日后的第一个工作日。

3.3 租金支付账号

乙方将租金转账至甲方下列账号

甲方开户名：招商三亚崖州湾发展有限公司
开户银行：交通银行股份有限公司三亚分行
银行账号：462899991013000055971

甲方若未及时收到租金，则有权要求乙方提供相应转账单据。乙方无法提供或经甲方查询无相关款项的，视为乙方未支付。因乙方转账而产生的相关手续费由乙方自行承担。

3.4 收款票据的开具

甲方收到乙方支付的全额租赁履约保证金后，应在【5】个工作日内向乙方开具收据；甲方应在本协议约定之租金支付日的【15】个工作日内向乙方开具正式税务发票。乙方需要发票的类型及交付方式约定如下：

（1）发票的类型：

增值税专用发票；

（2）乙方应提供如下增值税发票的开票信息：

公司名称【三亚崖州湾科技城投资控股有限公司】

纳税人识别号【91460200MA5TFHNN7J】

税务登记地址【海南省三亚市崖州区崖州湾科技城雅布伦产业园 4 号楼 308 办公室】

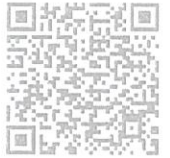
电话号码【0898-88705870】

开户银行【中国民生银行三亚分行营业部】

银行账户【631660454】

（3）发票的交付：

甲方应在本协议第二部分 3.2 条约定的付款日前【15】个工作日提供增值税专用发票和付款通知书。若因甲方未及时提供增值税专用发票和付款通知书，导致租金逾期支付，乙方



招商三亞科创广场科研办公楼租赁协议（2024）

免于承担责任。如乙方因特殊原因需要甲方通过邮寄方式送达增值税专用发票和付款通知书的，乙方应提前向甲方递交告知邮寄地址及收件人信息，并申明自行承担邮件丢失风险。

3.5 逾期支付的违约金

乙方应按照本协议第二部分第 3.2、3.3 条的约定向甲方缴纳租金。发送付款通知书并非甲方义务，也不是乙方付款必要条件。因乙方账户余额不足或其它乙方原因导致甲方未收到租金，或乙方逾期支付租金的，均属乙方违约。甲方有权自次月 1 日起每日按照乙方应付未付租金金额的【0.5%】向乙方收取逾期付款的违约金，直至乙方支付相应款项至甲方账户之日止，但乙方支付的逾期付款违约金总额累计不超过应付未付租金金额的 20%。

第四条 租赁履约保证金

- 4.1 本协议签署后的【20】个工作日内，乙方应按本协议约定付清出租房屋的租赁履约保证金。双方已签署《房屋承租意向书》且乙方已足额缴纳诚意金的，该诚意金在本协议签署后自动转为租赁履约保证金的一部分。
- 4.2 租赁履约保证金将作为乙方切实按照本协议约定的条款履行及遵守自己义务的保证。乙方逾期支付履约保证金的，则自逾期日起，每逾期一日，乙方应按照履约保证金的万分之五的标准向甲方支付逾期违约金，直至完成履约保证金交纳之日止，但乙方支付的逾期付款违约金总额累计不超过履约保证金的 20%。如果上述租赁履约保证金延迟支付超过【20】个工作日，则甲方有权收回出租房屋，将房屋另行出租，且无需承担任何责任。
- 4.3 在本协议履行中，因乙方违约等原因，租赁履约保证金被扣除或没收的，乙方应在扣除或没收之日起 20 个工作日内按本协议第一部分第 4 条约定的金额补足租赁履约保证金。
- 4.4 除乙方违反本协议约定及本协议另行约定之外，在本协议期满时，乙方结清所有应付之费用（包括但不限于租金）并办理了房屋退还手续后，甲方将凭物业管理公司开具的《退房清单》和租赁履约保证金收据原件（收据原件丢失的，需提供经乙方盖章的情况说明和银行转账凭证并经甲方确认一致），将该租赁履约保证金不计利息退回乙方；但因乙方违反本协议条款而令甲方遭受损失的，甲方有权从租赁履约保证金中扣减该损失的费用（含本协议项下违约金）作为赔偿，不足弥补甲方损失的，乙方应向甲方另行赔偿。

第五条 物业管理

- 5.1 物业管理公司
乙方在签订本协议后，须在交付日前与甲方委托的物业管理公司签署物业管理协议，因乙方未能与物业管理公司签订物业管理服务协议导致乙方无法正常使用场地的，相关损失由乙方自行承担。
- 5.2 物业管理规定
该物业管理公司有权制定和修改物业管理协议及有关物业管理规章/制度/规定（以下统称为“物业管理规定”）；该等物业管理规定经物业管理公司制定颁布后立即生效。乙方应当遵守该等物业管理规定。如本协议中约定的物业管理内容与物业管理协议有不一致之处，以物业管理协议中约定为准。



第六条 水电供应

6.1 水电费的支付

乙方应向物业管理公司缴纳水、电费，园区电表为预付式电表，户内用电采用“先付后用”方式，如因乙方未及时缴费造成停电，由乙方自行承担相应责任。水费、电费标准由物业管理公司参照供电、供水部门的规定和标准，结合水电设施设备运行情况制定。乙方还需分摊承担房屋公共部分（包括电梯、卫生间、楼梯、走道等）的水电费，分摊方式为按租赁建筑面积分摊，具体以乙方与物业管理公司签订的相关协议约定为准。乙方若不能按时缴纳水、电费，物业管理公司有权停止对乙方的水电供应。

6.2 水、电服务

因供水、供电公司原因或因乙方逾期支付水费、电费的停水、停电造成乙方任何损失的，甲方不承担任何责任。

第七条 房屋的使用

7.1 房屋用途：

未经甲方书面同意，乙方不得擅自更改出租房屋用途，否则一经发现，甲方有权单方书面通知乙方解除本协议，收回出租房屋。

7.2 合法经营

乙方应依法自行办理与其营业有关的许可、批准或证照等相关手续，乙方应遵守与其经营活动有关的法律、法规和规定。乙方应承担未获得政府有关部门经营许可所产生的一切后果。乙方应支付与其营业有关的一切税费。乙方同意赔偿、补偿甲方因乙方违反法律、法规、规定所受的任何损失。乙方不得利用或容许他人利用出租房屋从事任何违法或不道德行为，也不得利用或容许他人利用出租房屋从事任何不利于甲方或相邻房屋的行为。

7.3 合理使用

乙方应合理及正当地使用出租房屋及附属设施，避免出租房屋及设施的非正常损耗或损坏。乙方应保持出租房屋及附属设施处于清洁和正常运作状态。若有出租房屋及附属设施发生损坏或附属设施遗失等情况，乙方需向甲方支付相应赔偿。若乙方将场地交予第三方使用，因房屋实际使用人自身原因造成出租房屋及附属设施损害，房屋实际使用人负责赔偿，乙方须承担连带责任，赔偿标准以甲方采购价格为准，若无采购价格，则以双方协商确定的价格为准。

7.4 公共区域及公用设施的使用

乙方应合理及谨慎地使用公共区域（包括广场）及公用设施，遵守物业管理规定。租赁期间，乙方如需使用该栋房屋公共区域作为设备存放地点或其他用途，需征得甲方书面同意，并支付相关费用，具体收费标准及支付方式以与甲方或物业管理公司另行签订协议为准。乙方保证不在出租房屋周围等公共地方搭建违章建筑，否则，甲方有权单方书面通知乙方解除本协议，收回房屋，由此造成的一切损失由乙方负责。

7.5 装修

(1) 乙方所要进行的装修或者添置设备设施应事先报甲方审批，装修方案必须在甲方规定交付日前 30 日书面提交给甲方审核；并经甲方书面同意以及政府有关



招商三亞創廣場科研辦公樓租賃協議 (2024)



- 主管部門批准後方可進行，由此產生的一切費用由乙方自行承擔。
- (2) 如乙方進行的裝修改造涉及到對房屋原有的消防噴淋系統的改動、或該裝修可能影響公用設施（包括但不限於主機電系統），乙方除應當遵守上述的規定以外，乙方還需要聘任甲方原委託的該租賃房屋所在建築物的承建商，並承擔由此而產生的一切費用。
- (3) 乙方應遵守房屋管理公約（如有）以及物業管理規定中有關裝修的規定按甲方核定圖紙施工，對出租房屋使用場地的裝修改造均不應對建築物的主體結構安全、消防安全及整體美觀造成不良影響，保證其各項裝修工程不影響或妨礙第三人的正常營業。
- (4) 如果政府有關部門對乙方的裝修（包括但不限於消防設施、其它附屬設施/設備）提出任何整改要求，乙方均應當立即按照該等整改要求修改其裝修方案；如果因此損害甲方及/或相鄰承租人及/或任意第三方的利益，乙方應當賠償甲方及/或相鄰承租人及/或該第三方的全部損失。
- (5) 乙方已知悉甲方出租房屋場地現有水、電條件，如需安裝、使用超過現有水、電容量的任何設備，或進行相關改造，應事先征得甲方書面同意，並自行辦理有關手續和承擔一切費用，甲方應提供必要的配合。由此產生的一切責任由乙方負責。
- 7.6 安全管理責任
- 具體的消防安全管理責任，詳見附件 4《消防安全管理責任書》；安全生產管理責任，詳見附件 5《房屋租賃安全生產管理協議》。

第八條 維修和修復

- 8.1 甲方對下列各項負有維修和修復義務：
- (1) 出租房屋所在建築物的公用部分及公用設施的損壞或故障。
- (2) 在正常使用的情形下，出租房屋本體及屬於甲方的附屬設施（乙方自行裝修、改造、安裝或設置的附屬設施/設備除外）出現或發生妨礙安全、正常使用的損壞或故障時。
- (3) 乙方發現出租房屋或甲方附屬設施損壞或出現故障而影響正常使用时，應當立即採取一切合理措施防止損壞或故障擴大，同時通知甲方或物業管理公司修復。甲方或物業管理公司應當在接到乙方通知後的 3 個工作日（特殊情況或大型維修的情形除外）內進行維修，並自行負擔費用/開支；逾期不維修的，乙方可報請甲方租賃管理部門及時進行檢查，經該機關同意後，乙方可以代為維修，費用/開支則由甲方負擔。
- (4) 本協議有效期內，甲方確需對出租房屋進行改建、擴建或裝修的，應提前書面通知乙方，經事先預約後方可進行。如遇火災、水災、風暴、雷擊、地震等自然災害或其它不可抗力事件或重大安全事故等緊急情況時，甲方及物業管理公司有权在乙方人員的陪同下進入出租房屋巡視房屋損壞情況，但在非營業時間或無法即時聯絡到乙方的情形下，甲方及物業管理公司有权進入出租房屋進行搶修、搶險，採取一切合理措施防止損失擴大，甲方或物業管理公司應當在事後將有關情況書面報告予乙方。甲方及物業管理公司無需對因進入出租房屋進行搶修、搶險而產生的損壞進行賠償或承擔任何其它責任。
- 8.2 乙方的維修和修復義務



招商三亚科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



除第 8.1 条载明情形以外，出租房屋及附属设施的维修和修复义务均由乙方承担。因乙方使用不当或不合理使用导致出租房屋及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，可经租赁管理部门鉴证后，由甲方代为维修，维修费用由乙方承担。

8.3 协助与配合

为完成上述的维修和修复，甲乙双方应当相互给予必要的协助与配合。

第九条 转租、转让

9.1 甲方同意乙方转租、分租或交予第三方使用，乙方应充分向次承租人或实际使用人告知租赁、使用的有关事项，且乙方须对次承租人或实际使用人的违约行为承担连带责任。

9.2 乙方承诺放弃本承租房屋的优先购买权。如有需要，甲方有权将出租房屋之产权转让，而无需得到乙方的同意，但是，甲方应当在转让前 20 个工作日及时通知乙方。房屋产权的转让不影响本协议的继续履行，若因甲方房屋产权转让造成乙方损失，由甲方负责赔偿。

第十条 税项、政府收费和其他费用

10.1 甲乙双方应当各自缴纳按照法律、法规规定应缴的税项和政府收费。

10.2 因乙方的行为所产生的涉及出租房屋的一切费用（包括但不限于乙方发生的通讯费用、水电费、燃气费）均由乙方自行承担。

第十一条 保险

11.1 在租期间的保险

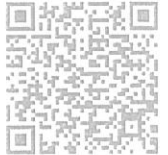
乙方应当于入驻前的 30 日内自费为出租房屋内自行增置的财产购买财产一切险以及公众责任险。保险的责任期间从乙方入驻日起至本协议所述的租期届满之日止。无论乙方是否购买相应保险，其财产损毁、灭失或造成他人之人身损害或财产损失均与甲方无关，保险额度不足以赔付的部分由乙方自行承担。但因甲方故意或过失导致的，甲方需承担相应责任。同时，出租房屋场地内属甲方的相关设备及其附属设施的投保由甲方负责。

11.2 由于不可抗力及非甲方原因等造成的乙方财产损失，由乙方自行承担。

第十二条 权利和义务

12.1 甲方的权利（并且不因行使权利而承担任何责任）：

- (1) 与出租房屋任何可能的未来租客在租期届满前或协议提前终止前的 3 个月的合理时间内查看出租房屋，乙方应给予必要的配合；
- (2) 必要时，变更、修缮及临时封闭出租房屋所在建筑物公用区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、煤气管道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空气调节设备），变更出租房屋所在建筑物之公用区域整体结构、布局及安排；



招商三亚科创广场科研办公楼租赁协议（2024）

- (3) 保留甲方的管道与管线穿越出租房屋范围内的空间的权利；
- (4) 在出租房屋所在之公共区域设置广告及获取利益；
- (5) 对出租房屋所在建筑物中庭、屋顶、车库、广场、通讯网络进行使用和获取收益；
- (6) 甲方及物业管理公司有权对出租房屋场地的卫生环境、水电燃气、人员、消防等进行统一管理，乙方及乙方员工应服从管理；
- (7) 甲方提前【2】个月书面通知乙方，可以提前解除本协议，并在协议解除且乙方结清所有费用并将房屋交还甲方后，甲方将租赁履约保证金不计利息地以人民币形式退还给乙方。另外，甲方支付与租赁履约保证金同等金额的违约金给乙方，作为甲方提前解约后对乙方的全部赔偿。

12.2 甲方的义务：

- (1) 保持出租房屋所在建筑物的结构安全；
- (2) 协助乙方敦促物业管理公司保持出租房屋所在建筑物的公用区域及公共设施处于良好清洁的状态；
- (3) 甲方应定期对出租房屋场地之设施、设备等进行检查。

12.3 乙方的权利：

- (1) 在遵守及履行本协议的条件下使用出租房屋而不受甲方的不合法的干扰。
- (2) 乙方提前【2】个月提出书面申请，可以提前解除本协议，但租赁履约保证金不予退还乙方，但甲方应将剩余未使用部分的租金退还给乙方。
- (3) 若因其他客观原因（如因实际使用方自身原因需提前撤离场地）或非乙方原因导致乙方需提前退租场地的，在提前九十日书面通知甲方的情况下，可解除本协议，乙方无需承担任何责任，甲方应将剩余未使用部分的租金退还给乙方。

12.4 乙方的义务：

- (1) 按时支付所有与本协议有关的租金、管理费、水电费等乙方应承担的一切费用。
- (2) 促使其雇员、代理人、承包商、承建商、供应商、推销商及顾客（下称“该等人士”）遵守及履行物业管理规定、房屋使用规定，并对该等人士违反义务的行为承担责任；
- (3) 不得以任何理由抵扣应当支付的租金、管理费及应付的其他各项费用；
- (4) 乙方如发生下列情形，应及时书面告知甲方，并提供相关材料：
 - 公司组织变更，并对承租人的履约能力产生影响或承租人主体资格发生变化；
 - 公司地址、电话变更；
 - 法定代表人或负责人变更；
- (5) 乙方应当在本协议终止后及时办理营业执照（如有）等相关证照的注销或变更（营业地址）登记，乙方未提供注销或变更登记证明的不得要求甲方退还租赁履约保证金。

第十三条 违约责任

13.1 下列任一情形发生时，即视为甲方违约：

- (1) 因甲方原因迟延交付出租房屋1个月以上；
- (2) 甲方无正当理由不承担维修责任或支付维修费用，致使乙方无法使用达30日以上；
- (3) 未履行保持出租房屋所在建筑物结构安全的义务，使出租房屋出现结构安全隐患



招商三业科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



达 30 日以上。

13.2 甲方违约责任

如果发生上述违约情形，乙方有权宣布解除本协议并要求甲方双倍返还租赁履约保证金，如乙方全部损失超出前述保证金范围，甲方就超出部分仍应承担赔偿责任。本协议自乙方书面通知送达甲方之日起即解除。因乙方采取的前述措施所产生的全部损失由甲方自行负责，且甲方应承担乙方因甲方违约而采取相关措施发生的全部费用（包括但不限于律师费、诉讼费、公证费、差旅费等）。

13.3 乙方违约情形包括但不限于：

- (1) 超过交付日 15 日未来办理房屋接收手续；
- (2) 乙方逾期支付租金达 1 个月以上（含 1 个月）；
- (3) 乙方利用本房屋从事非法活动；
- (4) 乙方未经甲方书面同意，擅自改变本协议约定的房屋用途或严重不合理使用房屋
- (5) 乙方违反约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏；
- (6) 乙方未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方将出租房屋进行装修、改建；
- (7) 因乙方原因导致出租房屋被司法机关或行政部门查封，经 15 天仍未解除；
- (8) 乙方停业、歇业、终止经营、乙方的营业执照或其它从事营业所必需的执照/批准失效，或被吊销，或进入破产、清算、解散或任何类似程序；
- (9) 乙方违反本协议第二部分第 7.6 条约定，存在消防等安全隐患拒不整改或者违反附件 5《房屋租赁安全生产管理协议》的或者发生环境污染和安全责任事故的；
- (10) 其他因乙方原因导致本合同无法继续履行或本协议目的无法实现的情形。

13.4 乙方违约责任

- (1) 甲方有权视情况将乙方的违约情形通知乙方并要求乙方限期整改，乙方收到此等书面通知后应按照甲方给予的整改期限按期对其违约行为进行整改。当乙方违约时，发送限期整改的书面通知不构成甲方义务，也不是甲方行使停止乙方相关设施使用、单方解除协议并收回房屋等权利的前置条件。
- (2) 乙方存在本协议第二部分第 13.3 条所述违约情形时，为避免损失扩大，甲方有权停止乙方相关设施的使用（包括但不限于停止供应水、电等），同时甲方有权以书面通知乙方的方式单方解除本协议并收回房屋，本协议自甲方书面通知送达乙方之日起即解除。因甲方采取的前述措施所产生的全部损失由乙方自行负责，且乙方应承担甲方因乙方违约而采取相关措施发生的全部费用（包括但不限于律师费、诉讼费、公证费、差旅费等），同时甲方有权没收乙方缴纳的租赁履约保证金作为乙方的违约金，如甲方全部损失超出前述保证金范围，乙方就超出部分仍应承担赔偿责任。

第十四条 免责条款

14.1 不可抗力事件是指无法预见、无法避免和无法克服并对本协议一方或双方对本协议的履行产生实质性影响的事件和情况，包括但不限于：

- (1) 战争、暴动或军事行为；
- (2) 政府主权行为；
- (3) 地震、火灾、雷电、暴风雨、台风、水灾、山崩、地陷、白蚁或其他自然灾害；
- (4) 罢工、停工、抵制或劳工纠纷；
- (5) 恐怖活动；



招商三亞科创广场科研办公楼租赁协议 (2024)



(6) 传染病或防疫隔离。

- 14.2 遭受不可抗力事件影响的一方，应于不可抗力事件发生后立即通知另一方，并于不可抗力事件发生之日起 10 个工作日内向另一方提供相关政府部门出具的有效证明文件，无法提供前述证明文件的，视为未受不可抗力影响且本协议继续履行。因不可抗力或意外事件导致出租房屋所在建筑物或其一部分无法使用的，双方互不承担违约责任或赔偿责任；若因不可抗力事件导致本协议项下房屋全部或部分无法使用长达 30 天以上的，甲乙双方可就本协议终止或变更事宜进行协商，并签订书面终止协议或补充协议，双方互不承担任何违约责任。任何一方的违约行为发生在不可抗力事件发生之前的，不免除或减轻违约方的违约责任。
- 14.3 如因政府决定征收、征用出租房屋所在土地或进行城市改造而需拆除出租房屋，本协议即自动解除，双方按实际使用租赁物的情况结清租金等相关费用，双方互不承担任何违约责任。
- 14.4 假如在租期内，房屋或房屋的任何部分受不可抗力毁坏或损害，致令房屋不适宜使用时，房屋无法使用部分的相应租金暂停支付，直至房屋可以重新使用。但是，如果将房屋修理或恢复原状是不可能实现或不合理时，甲方将不再承担修理房屋义务。此情况下，本协议即自动解除，双方互不承担任何违约责任。

第十五条 交还房屋

15.1 交还日期

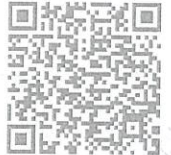
- (1) 本协议因租期届满而终止的情况下，乙方应当于租期届满之日或之前交还出租房屋。
- (2) 如果甲方或乙方依据本协议的相关约定宣布解除协议，则乙方应当在本协议解除之日起【30】日内交还出租房屋。

15.2 交还状况及装修和附属设施的归属

- (1) 乙方应自费搬离或拆除房屋内的所有乙方设备和物品，使房屋恢复清洁、良好的适租状态。但与房屋结构不可分离的房屋改动或添附无需恢复原状。
- (2) 如果出租房屋交还时之状况不符合上述规定，甲方有权不经磋商便可对留存在房屋内的物品进行清理，有关的清理、清运费用由乙方承担，该费用自乙方租赁履约保证金中直接扣除。
- (3) 无论何种原因导致本协议终止、解除（甲方违反本协议约定导致的除外）或甲方依法、依约收房，本协议终止或解除，本协议第二部分第 15.1 条约定的房屋交还日期后，若经甲方同意，房屋不需要恢复原状的，则乙方不能拆除或破坏已自费改建及装修的所有不能移动的不动产附着物及固定装置部分（包括但不限于门窗、地板、天花板、卫生洁具、管道、线管、灯具插座等）。该改建、装修的不动产附着物及固定装置、出租房屋之乙方未搬离的装修设施/设备及留存的物品均无偿属于甲方所有，乙方均不得在任何时候以任何理由要求甲方承担房屋装修或室内留存的物品的补偿或赔偿，甲方无须对乙方的任何改造、改建、扩建作出任何补偿。乙方不得因此延缓交还房屋时间，亦不得阻碍其他方入住。

15.3 查验及接收

- (1) 乙方应当在交还日期当天或之前通知甲方或物业管理公司验房，甲方或物业管理公司应当按照该通知的时间前往现场查验及接收出租房屋；
- (2) 甲乙双方应依照房屋可出租状态及第 15.2 款的规定移交和查验出租房屋；



招商三业科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



- (3) 经甲方对房屋进行验收合格后，同时乙方已结清所有应付款项（包括但不限于租金、管理费、水电费、违约金等）后，甲乙双方填写《退租清单》，乙方即完成其房屋交还之义务。

15.4 逾期交还的后果

- (1) 未经甲方同意，无论何种原因致使乙方逾期交还房屋的，都属乙方无权占用。甲方有权自乙方逾期交还房屋之日起至乙方交还房屋之日止，按照本协议第一部分第3条约定租期的最后一个月租金的双倍标准按日向乙方收取房屋占有使用费，且甲方有权不予退还乙方缴纳的租赁履约保证金。
- (2) 甲方有权视情况自行收回房屋，甲方不对乙方留存在出租房屋内的物品承担任何保管或维护责任，且甲方有权视情况将乙方留存的物品作为遗弃物进行处置，亦有权变卖乙方留存的物品以折抵乙方所欠租金、费用或赔偿金，由此造成的乙方任何损失，乙方应自行承担，与甲方无关，且甲方处置前述物品发生的费用由乙方承担。

第十六条 协议的变更和解除

16.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除协议：

- (1) 乙方出现本协议第二部分第13.3条约定情形之一的；
- (2) 乙方收到足以影响本协议正常履行的诉讼保全裁定书、强制执行申请书或破产宣告的申请书；
- (3) 乙方账户存款不足，其开立的支票遭到银行退票；
- (4) 乙方造成租赁场地的毁损，经甲方要求拒不修复的；
- (5) 乙方在租赁期内发生违法行为，或被政府主管单位下令限期改正仍未改正，被依法查处或被媒体曝光，或乙方该行为将对本协议的继续履行造成潜在风险，以致可能对甲方造成声誉风险的。

16.2 本协议租期届满，双方未续签，或者由于一方违约行为造成协议提前解除，本协议终止。

16.3 甲方依据本协议约定单方解除本协议的，解除协议通知书一经送达，甲方有权申请单方解除协议登记（备案）。

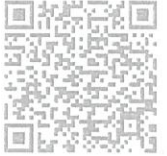
第十七条 争议的解决

本协议的效力、解释、争议解决和执行等均受中华人民共和国法律，法规管辖。如发生纠纷，双方应通过友好协商解决。协商不成的，任何一方均可向房屋所在地的有管辖权人民法院提起诉讼。如双方因本协议或在履行本协议过程中产生的任何纠纷，违约方应承担守约方因此所支出的合理维权费用（包括但不限于公告费、诉讼费、律师费、鉴定费、保全费、担保费、保函费、维权差旅费等）。

本条款的有效性不受本协议效力的影响，具有独立性。

第十八条 通知送达方式

- 18.1 按照本协议要求由任何一方发出的通知（包括提前解除协议通知）、票据、结账单、通知、消息等联系文件，如果上面写明收件人是甲方或乙方，应以中文书写，可经专



招商三亞創廣場科研辦公樓租賃協議 (2024)



人遞交，或以中國郵政（EMS）的特快專遞服務，投遞到甲方或乙在本協議所留通訊地址（其中，乙方的通訊地址包括租賃房屋所在地，註冊地，主要辦公地）或者刊登公告、張貼通知，便視為有效送達。任何一方改變其通訊地址的，變更方應在變更之日起5個工作日內將變更地址書面通知另一方。通知被視為送達的日期應按如下方法決定：

- (1) 專人遞交的通知在專人遞交之日視為有效送達；
- (2) 以中國郵政（EMS）快遞發送的通知於發送後第3日視為有效送達；
- (3) 甲方可在當地發行的報刊上刊登公告，報刊刊登公告的第2日即視為有效送達，
甲方還可在出租房屋的顯要位置張貼通知，通知張貼的第2日即視為有效送達。

- 18.2 因乙方簽署的地址錯誤、拒絕簽收等非甲方及郵遞單位等原因導致乙方未收到通知的，視為送達。
- 18.3 雙方同意本協議約定的送達地址同時作為人民法院一審、二審、強制執行及再審等法律程序中的司法送達地址。
- 18.4 本條款的有效性不受本協議效力的影響，具有獨立性。

第十九條 協議生效

本協議經雙方法定代表人或授權代表簽字並加蓋公章後，立即生效。本協議附件均為本協議組成部分，與本協議具有同等法律效力。本協議一式【陸】份，甲乙雙方各存【叁】份，各份具有同等法律效力。

第二十條 保密條款

- 20.1 雙方應當對本協議的內容（包括但不限於租金價格、優惠期等信息）、因履行本協議或在本協議期間獲得的或收到的對方的商務、財務、技術、產品的信息、用戶資料或其他標明保密的文件或信息的內容保守秘密，除根據法律法規或依照對接收方（或其雇員或專業諮詢顧問）具有司法管轄權、行政管理權的有關監管機構的要求而進行披露外，未經信息披露方書面事先同意，不得向本協議以外的任何第三方披露。
- 20.2 資料接收方可僅為本協議目的向其確有知悉必要的雇員披露對方提供的保密資料，但同時須指示其雇員遵守本條規定的保密及不披露義務。雙方應僅為本協議目的而複製和使用保密資料。
- 20.3 除非得到另一方的書面許可，甲乙雙方均不得將本協議中的內容及在本協議執行過程中獲得的對方的商業信息向任何第三方洩露，否則應依法承擔相關責任，但法律法規另有規定的除外。
- 20.4 本保密義務應在本協議期滿、解除或終止後仍然有效。

第二十一條 其他條款

- 21.1 本協議未盡事宜，由甲乙雙方協商另行簽訂書面補充協議，形成的補充協議條款可為本協議附件，與本協議具有同等法律效力，內容不一致的以最新約定為準。
- 21.2 若因工程原因及周邊配套設施導致交付日延期，以實際房屋交付確認書上簽署時間為準。



招商三亞科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



（以下无正文）

- 附件：1.房屋平面图
2.房屋不动产权证及面积测绘报告
3.《房屋交付确认书》
4.《消防安全管理责任书》
5.《房屋租赁安全生产管理协议》
6.《合规及廉洁交易承诺函》

本协议双方的正式授权代表于下述日期签订本协议，以昭信守。

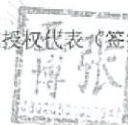
甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：



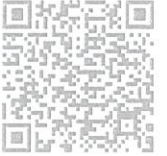
乙方（签字/盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：



签订日期：2024年 12月 6日

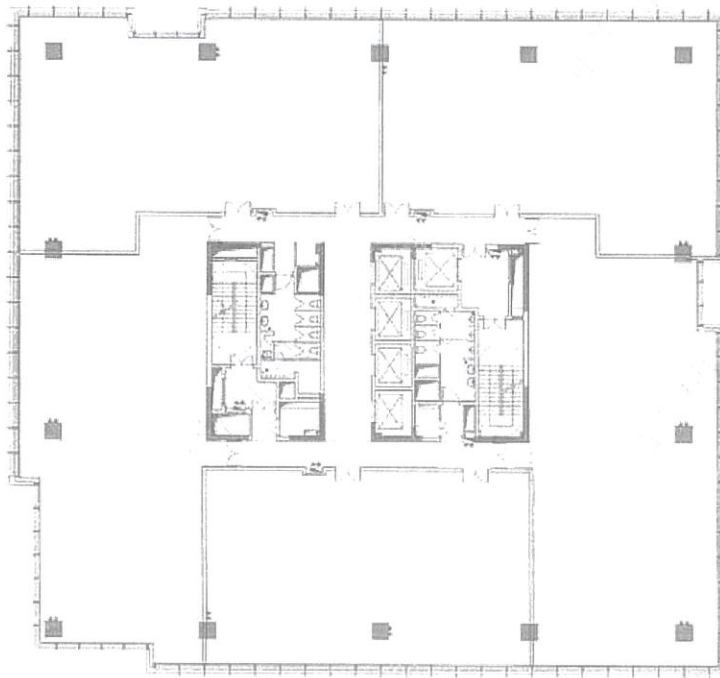
签订日期：2024年 12月 6日



附件 1:

房屋平面图

平面图（□租赁区域）



招商科创广场二期 T5 栋 8 层至 11 层平面图

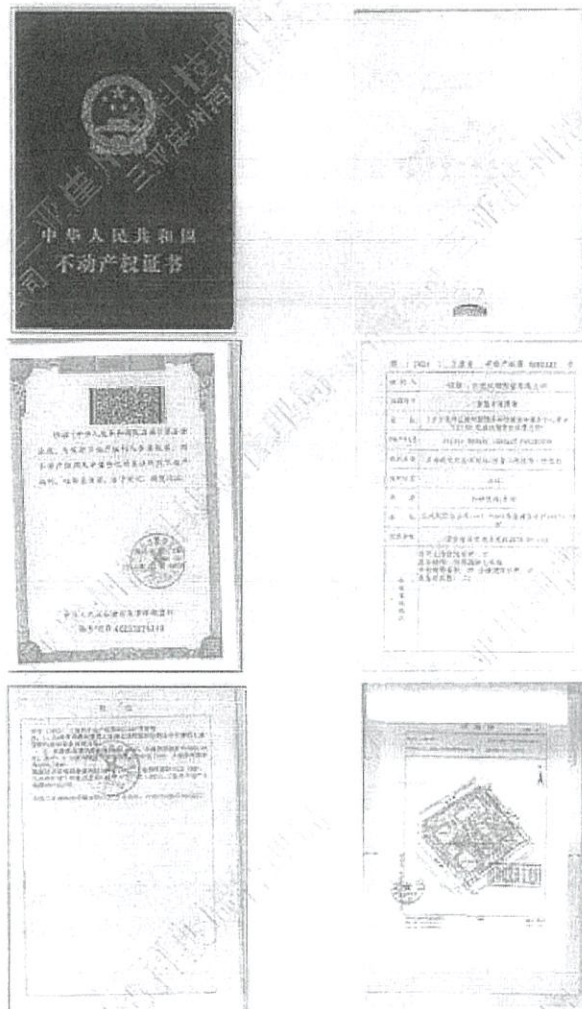


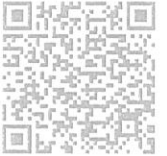
招商三亞科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



附件 2:

房屋不动产权证及面积测绘报告





招商三亚科创广场科研办公楼租赁协议（2024）

房屋坐落	12-12	12-12	9.30	9.31	0.022299	0.02	0.00	0.02	0.022299	0.02	0.00	0.022299
建筑面积	1	1201.44	1.14.43	9.40	221.26		112.34	0.00	1.19.44			
分摊面积	0.12	1.14.34	262.68	0.00	72.88	0.272299	11.34	0.00	1.01			

房屋坐落

建筑面积

分摊面积

房屋坐落



房屋分户面积明细表

备注：单位

权利人 招商三亚湾科技城有限公司											
项目名称及编号(名) 招商三亚湾科技城科研办公楼(12-12) 12-12											
房屋用途 科研办公楼(12-12) 0.022299											
房屋编号 0.022299											
序号	土地证	建筑面积	分摊面积	其中 分摊面积	公摊面积	分摊系数	土地 使用面积	分摊 土地面积	分摊 分摊面积	分摊 分摊面积	备注
1	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
2	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
3	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
4	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
5	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
6	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
7	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
8	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
9	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
10	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
11	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00
12	12-12	1201.44	1.14.43	0.40	0.40	0.022299	11.34	0.00	0.00	0.022299	0.00

房屋坐落

建筑面积

分摊面积

房屋坐落





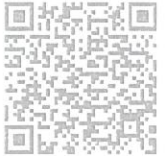
招商三亚科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



附件 3:

房屋交付确认书

场地位置		招商科创广场二期 T5 栋 8 层至 11 层				
经双方核对： 1、建筑物验收合格（已提供复印件） 2、建筑物消防部门验收合格（已提供复印件） 3、生活水质检测报告合格（已公示） 4、设施设备清单如下：						
序号	项 目	内 容	单 位	数量/数值	现 况	备 注
本单位已检查该房屋及附属设施，本单位同意按现状收房						
出租方代表（签字）：						
物业方代表（签字）：						
承租方代表（签字）：						
实际使用方代表（签字）：						
交付日期：		年 月 日				



招商三亞創廣場科研辦公樓租賃協議 (2024)



附件 4:

消防安全管理責任書

為加強承租人消防安全管理,落實消防安全責任制,實現安全管理目標,切實抓出租房屋的消防安全工作,防止火災事故的發生,確保人民生命財產安全。根據《中華人民共和國消防法》的相關規定,訂立消防安全責任書如下:

一、承租人為所承租區域內的消防生產第一責任人,承擔所有消防生產責任。承租人應當認真貫徹落實國家和地方政府有關消防安全管理的法律、法規、政策、規章制度,堅持“預防為主,消防結合”的方針。

二、承租人應當落實消防工作負責制,明確消防安全責任人、管理人;開展消防宣傳,承租人(或其員工)應當掌握必要的消防安全知識。

三、承租人在開展裝飾、裝修工程前,必須將裝修、裝飾方案報出租人備案,工程完工後,承租人必須報經消防主管部門核驗收合格方能使用。

四、承租人必須在所承租房屋內配備充足的消防器材(每 75 平方米配備 2 只 4 公斤 ABC 干粉滅火器,不足 75 平方米的按 75 平方米計算),並且承租人或其員工必須能熟練使用消防設施。

五、當發生火災時,承租人必須迅速報警,積極組織救火工作,並保護火災現場,協助調查、處理火災事故。

六、出租人及其委託的物業管理公司有权定期或不定期对承租人承租的房屋进行安全检查,承租人应当自觉接受检查监督;同时,承租人应当积极配合政府各级部门的登记、检查工作;落实整改措施,杜绝消防安全隐患。

七、在出租房屋的使用过程中,承租人若发现房屋存在消防安全隐患,应当及时向出租人报告有关情况;并与出租人共同协商,消除安全隐患,保证租赁房屋的安全使用。

八、承租人应当加强所承租房屋管理,落实安全责任制,定期检查室内的消防设施,杜绝私拉电线、乱接燃气用品;承租人不得搭建房中房、阁楼。

九、承租人不得堵塞消防通道和消防栓,不得在出租屋内住人,不得在出租屋内生火做饭,不能生产、经营、居住“三合一”。

十、承租人不得在出租屋内存放易燃、易爆、易腐蚀等危险物品。

十一、承租人(个人)应当自觉接受消防安全培训,或者承租人(单位)应当积极组织其员工进行消防安全培训,并且保存好消防安全的培训记录以备检查,强化员工消防安全意识,提高员工消防安全技能。

十二、如因承租人违反消防安全的有关规定,导致发生消防安全事故,造成的一切损失均由承租人承担。

十三、经过出租人的消防安全检查,若承租人所承租的房屋存在消防安全隐患,出租人有权要求承租人进行限期整改,承租人应当按照限定的期限和整改要求进行整改;若承租人未按照要求进行消防安全整改的,出租人有权单方面解除租赁协议,没收承租人的租赁保证金,造成出租人损失的,承租人应当赔偿出租人的全部损失。

承租人: 三亞惠州灣科技城投資控股股份有限公司(蓋章)

消防安全責任人(簽字):

2014 年 12 月 6 日



附件 5:

房屋租赁安全生产管理协议

房屋出租人：【招商三亚崖州湾发展有限公司】（以下简称“甲方”）

房屋承租人：【三亚崖州湾科技城投资控股有限公司】（以下简称“乙方”）

（以下甲方、乙方合称“双方”）

为了全面履行甲、乙双方签订的【《房屋租赁协议》**自定名称，下同**】【合同编号】，进一步明确双方在合同履行过程中的安全生产管理职责，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等有关法律法规，经甲、乙双方友好协商，签订本《房屋租赁安全生产管理协议》（以下简称“本协议”）。

一、基本情况

（一）基本概况

本协议所约定的房屋的基本状况、租赁期限、房屋用途等在【《房屋租赁协议》】中已进行描述，双方在【《房屋租赁协议》】签订前已进行了现场考察，双方对租赁房屋现状经确认无异议并办理房屋接收手续。

（二）风险及隐患排查治理

甲、乙双方在【《房屋租赁协议》】签订前，已对租赁房屋现场进行了安全隐患排查，租赁房屋不存在影响正常使用和安全方面的缺陷，双方对房屋交付的安全条件已达成一致，乙方对房屋现状无异议。【《房屋租赁协议》】生效后，乙方于租赁期限内对租赁房屋经营活动中所可能产生的安全隐患，应当由乙方进行排查、整改、治理。

二、安全生产管理职责的约定

甲、乙双方应当贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，严格遵守《中华人民共和国安全生产法》和其他有关安全生产的法律、法规及标准的规定，建立、健全安全生产责任制和安全生产规章制度，落实安全责任和安全措施，确保安全生产。

（一）甲方

1. 甲方有权核查乙方租赁用途范围的有关安全资质及安全生产条件。
2. 甲方应当组织与乙方签订本协议，明确双方安全管理职责，统一协调、管理其管辖区域内的安全生产工作。包括：



招商三亞創廣場科研辦公樓租賃協議 (2024)



(1) 宣傳貫徹國家、政府有關安全生產的法律、法規規定，督促乙方履行其安全生產職責；

(2) 負責甲方管轄公共區域內的消防、安全設備設施的管理維護工作，保障其功能和運轉正常；

(3) 建立突發事件應急處置預案和與乙方的應急聯動機制，發生突發事件時及時處置，涉及乙方的應通報乙方並進行應急聯動；督促乙方按國家、地方政府有關規定按時上報生產安全事故。

3. 甲方應當定期組織檢查乙方的安全生產狀況，發現安全問題和隱患的，應當及時督促乙方進行整改。乙方拒不整改的，甲方有權向地方政府有關安全生產監督管理部門報告。

4. 甲方有權對乙方從事違法生產經營活動進行制止，向政府有關部門報告。乙方拒不整改的，甲方有權按照【《房屋租賃協議》】和本協議有關約定，要求乙方承擔相應的違約責任或以書面通知乙方的方式單方無償提前終止【《房屋租賃協議》】。

(二) 乙方

1. 乙方應當嚴格落實安全生產相關法律法規、標準要求，依法自行辦理與【《房屋租賃協議》】中承租人名稱、與租賃房屋位置相一致的相关營業證照以及消防等安全許可資質和手續，履行安全生產主體責任，自覺接受甲方、物業管理方及政府有關部門的檢查與監督。

2. 乙方應當設置符合國家法律、法規要求的安全生產管理機構或安全生產管理人員，制訂並實施安全生產責任制、安全生產規章制度和操作規程。

3. 乙方應當對從業人員進行安全生產教育和培訓，保證從業人員具備必要的安全生產知識、技能和應急處置能力。乙方涉及特種作業及特種設備操作的人員應持證上崗。

4. 乙方應當保證安全生產所需的投入，持續具備和改善安全生產條件，為從業人員提供必備的勞動防護用品。

5. 乙方應自行加強用火、用電、用氣及化學品的安全管理，做好防汛防台、內部安保等工作，不得在租賃房屋內堆放、存放、生產、經營易燃、易爆、有毒、易污染、易腐蝕、放射性等危險物品，不得從事違法經營活動。

6. 乙方需進行臨時用電、高空、動火、吊裝、有限空間等危險作業的，應當執行危險作業管理規定並到物業管理處辦理有關手續，落實現場安全管理措施。乙方聘請或委託其他專業單位進行作業的，應當查驗其資質和安全生產條件，簽訂安全生產管理協議或在合同中明確各自的安全生產管理職責，並對其安全生產工作統一協調、管理。

7. 乙方應當做好定期和日常的安全檢查，對排查出的隱患應當立即組織整改，限期整



招商三亚科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



改的应采取防范措施保障整改期间的安全。

8. 乙方不得超出合同约定的使用用途和经营许可范围使用租赁房屋，未经甲方书面同意，不得擅自更改租赁房屋用途，不得将租赁房屋或其任何部分转租、分租或交予第三方使用，不得居住人员和设置“三合一”场所。

9. 乙方需对房屋进行装修、改建的（含附属设施设备），须按照甲方或其指定物业管理方的管理要求进行报备审批，经书面同意后后方可进行，依法应进行政府有关部门报备、审批和验收的，还应遵其规定。乙方应确保其装修、改建、安装部分符合有关技术标准和消防等安全要求，审批、验收手续齐全。乙方改建、装修和使用房屋过程中，不得损坏、变动、改变房屋的主要结构，不得影响房屋的质量及安全，不得影响周边房屋使用人的健康安全。

10. 乙方应根据实际情况制定相应的应急救援预案，配备必要的应急救援人员、器材和物资，定期组织应急培训、演练或积极参与甲方组织的培训、应急演练。

11. 发生生产安全事故时，乙方应当迅速采取有效措施，组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，及时报告甲方，并按照国家、地方政府有关规定立即如实报告当地负有安全生产监督管理职责的部门，不得隐瞒不报、谎报或者迟报，不得故意破坏事故现场、毁灭有关证据。

三、消防安全责任的约定

双方应当遵守消防法律、法规、规章，贯彻预防为主、防消结合的消防工作方针，履行消防安全职责，保障消防安全。

（一）甲方

1. 甲方应当提供符合消防安全要求的建筑物，组织与乙方签订本协议，明确双方的消防安全责任。

2. 甲方应当统一管理消防车通道、涉及公共消防安全的疏散设施和其他建筑消防设施。

（二）乙方

1. 乙方应当健全和落实消防安全管理制度、消防安全操作规程及责任制，明确消防安全责任人和消防安全管理人员，加强租赁房屋的消防安全管理，遵守甲方有关消防安全管理的各项规定及要求。

2. 乙方按照国家有关规定配置消防设施、灭火器材和消防安全标志，定期进行检查、维护保养，确保其完好有效，确保疏散通道和安全出口畅通。乙方不得违规搭建房中房、阁楼及影响疏散逃生的其他设施。

3. 乙方应当落实防火措施，不得私拉电线、乱接燃气用品或违规使用电气设备。



招商三亞科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



4. 乙方应在员工中组织开展消防知识、技能的宣传教育和培训，组织灭火和应急疏散预案的演练，强化员工消防安全意识，提高员工消防安全技能。

5. 乙方应组织实施防火检查，落实火灾隐患整改，及时处理涉及消防安全的重大问题，涉及甲方的应及时向甲方报告并共同协商处理，保证租赁房屋的安全使用。

6. 乙方应自觉接受政府街道、消防部门和甲方的消防安全监督检查，经检查存在消防安全隐患的，乙方应当立即整改或按照限定的期限和整改要求进行整改。

7. 乙方应制定灭火和应急疏散预案，配备相应的消防装备、器材，并组织消防培训和演练。

8. 当发生火灾时，乙方应当及时报警，迅速扑救火灾和疏散人员。火灾扑灭后，乙方应保护火灾现场，协助火灾事故调查和处理，并向甲方报告。

9. 如因乙方违反消防安全的有关规定，导致发生消防安全事故，造成的一切损失和责任均由承租人承担。

四、治安保卫的约定

乙方应当按照地方公安机关要求和内部治安保卫工作需要，做好治安保卫工作。发生突发治安事件的，乙方应妥善进行先期处置，尽量避免人员伤亡和财产损失。并立即向地方政府和甲方报告，积极协助地方政府有关部门调查处理。

五、职业健康与卫生的约定

乙方应当按照《中华人民共和国劳动法》和职业健康等法律法规要求，为从业人员提供安全、环保的工作场所，加强劳动管理，采取有效措施保证从业人员的职业健康。

六、环境保护

乙方应当对生产经营过程中可能引起的大气、水、噪音以及固体废物污染采取具体可行的防范措施，否则乙方应承担由此引起的环境污染侵权损害赔偿及其他法律责任。

七、法律责任

租赁期间，因乙方未履行【《房屋租赁协议》】及本协议项下的安全责任，导致发生安全生产事故或造成甲方、乙方（包括其员工）以及任何第三方人身伤害或经济财产损失的，均由乙方承担所有的法律责任和赔偿责任。

八、附则

1. 本协议为【《房屋租赁协议》】的附件，是【《房屋租赁协议》】不可分割的组成部分，与【《房屋租赁协议》】具有同等法律效力。【《房屋租赁协议》】解除或终止的，



招商三亞科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



本协议同时解除、终止。【《房屋租赁合同》】及本协议解除、终止不影响甲、乙双方根据【《房屋租赁合同》】及本协议约定承担相关责任。

2. 本协议未尽事宜，甲乙双方另行协商一致后签订书面补充协议，补充协议与本协议有同等法律效力。补充协议内容与本协议内容有不一致或冲突之处的，以补充协议的约定为准。

3. 甲乙双方必须严格履行本协议，【《房屋租赁合同》】对安全方面的责任未约定或约定与本协议不一致的，以本协议为准。

4. 本协议经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，有效期限与【《房屋租赁合同》】一致。

5. 本协议一式【陆】份，甲方执【叁】份、乙方执【叁】份，各份具有同等法律效力。
（本页以下无协议正文）

房屋出租人（甲方）（盖章）：



法定代表人或授权代表（签字）：

沈竞
46020000008813

签订日期：2024.12.6

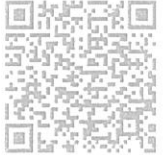
房屋承租人（乙方）（盖章）：



法定代表人或授权代表（签字）：

王静
46020000018780

签订日期：2024.12.6



附件 6:

合规及廉洁交易承诺函

致：【招商三亚崖州湾发展有限公司】（以下简称**贵公司**）

【三亚崖州湾科技城投资控股有限公司】（以下简称**承诺人**，指本合规及廉洁交易承诺函（以下简称**本函**）签署方及签署方的实际控制人、法定代表人、股东、董事、高级管理人员、员工、分包方、供应商等（以下简称**关联方**））有意愿或已成为贵公司商业合作伙伴，并充分理解双方合作关系是建立于双方在商业活动中共同认可及遵守的合规、廉洁与诚信原则的基础之上。承诺人在与贵公司的一切商业合作和往来中，将以合规、廉洁与诚信为基本原则行事，并尽一切必要措施和努力，遵守所适用的法律法规、行业规范、企业规章制度和自律规则。本函签署方须确保关联方履行与签署方相同的在本函项下的承诺，前述关联方如有违反本函项下承诺的行为，视为签署方对本函项下承诺的违反。

为履行前述承诺，承诺人确认并承诺：

一、坚持廉洁交易

承诺人在与贵公司合作过程中不会从事任何形式的影响公平竞争的腐败或其他不廉洁的行为，包括但不限于向贵公司对决策及交易执行有重大影响的关联人员、关系人及/或其指定人赠送实物、股权、现金或礼券，提供工作餐以外的宴请及其他消费，为其家属或子女安排工作，就合作相关事宜进行私下协商或私下达成默契等行为。绝不向贵公司对决策及交

易执行有重大影响的关联人员、关系人及/或其指定人提供、许诺任何形式的不正当利益，和/或诱使其从事任何侵害贵公司及/或贵公司客户利益或违背其职责要求、廉洁从业等有关规定的行为，无论承诺人是否因此获得商业机会和竞争优势。

支持贵公司的诚信廉洁建设，若贵公司人员及其关系人在日常业务过程中有索贿行为，承诺人必须拒绝。对于贵公司人员及其关系人的索贿行为、要求借款行为、要求实施或参与贿赂的行为，承诺人将向贵公司实名举报。若承诺人对贵公司人员及其关系人的索贿行为不拒绝、不申报并满足其要求的，则该行为应视同承诺人的贿赂行为。

关系人，是指贵公司关联人员之近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女或其他密切关系人员，及/或上述人员控制、参股或担任高管的企业。

二、保护知识产权及保密信息

贵公司知识产权（包括在任何国家或地区的法域内被承认及/或受国际公约保护的专利权、商标权、著作权、工业设计、市场资讯、营销策略、专有技术及其他形式的知识产权）在任何情况下均属于贵公司的财产。

未经贵公司书面许可，承诺人不曾也不会将贵公司保密信息（以口头或书面的形式指定为属于保密信息的，或该信息从披露的环境和性质判断明显具有保密性的信息，如图纸、样品、客户和供应商名单、原型、模型或方法等）用于双方商业合作目的之外任何其他目的或实施任何侵犯贵公司知识产权或保密信息的行为，包括对保密信息进行复制或摘录，或将保密信息披露或泄露给任何第三方等。对于任何披露给承诺人的保密信息，承诺人给予该保密信息的保护应当不低于承诺人给予自身保密信息的保护。

三、利益冲突披露

承诺人不得让贵公司对决策及交易执行有重大影响的关联人员及其关系人参股。如果贵公司的该等关联人员和/或其关系人在为承诺人工作，或担任其雇员、顾问、董事、监事、高管或者股东等，承诺人将及时向贵公司报告。

承诺人理解并知悉，除非得到贵公司另行书面确认，若任何承诺人关联人员与贵公司的股东、董事、监事、高管、其他关键决策人员或上述贵公司关联人员或关系人等存在法律上的关联关系，则在相关交易或合作项目中，承诺人应及时向贵公司报告，且该等人员应予以回避。且在任何情况下，承诺人均不当利用或引诱任何贵公司员工利用职务便利为承诺人或任何第三方谋求不当商业利益或竞争优势。

四、坚持合规经营



招商三亞科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



承诺人坚持依法依规经营原则，不实施任何影响公平竞争的行为。承诺人向贵公司提供的一切材料都是真实、合法、有效、完整的。如材料中涉及第三方保密信息，承诺人保证已经获得第三方授权。

承诺人在与贵公司合作开展业务过程中，严格遵守所适用的国家及地方关于环境保护、劳动雇佣、信息安全、产品销售等任何与业务开展相关的法律、法规，规范、标准的要求。截至本承诺函出具之日，在承诺人已知范围内，不存在任何未向贵公司披露的近三年内因违规事项而导致承诺人被施以行政处罚、追究刑事责任的情况。如在本承诺函出具后发生此类情况的，承诺人将以书面形式向贵公司及时、全面、真实、完整地披露详细情况。

五、反洗钱条款

承诺人或其指定的工作人员等任意第三方均应严格遵守国家反洗钱相关法律法规和监管规定，不组织、不参与洗钱等违法犯罪活动或为上述违法犯罪活动提供任何形式的便利或协助，否则，视为承诺人严重违约，贵公司有权解除本协议，并根据法律法规和监管部门要求配合采取相应措施，由此造成的损失和责任由承诺人承担。

六、遵守承诺义务

承诺人理解并知悉，为确保承诺人严格履行本函规定的义务，承诺人有义务配合贵公司的合规检查，包括但不限于提供与合规检查相关的文件、信息，指定有关人员参与访谈并如实陈述相关情况，根据贵公司合理要求及时采取有效整改措施等。

鉴于承诺人违反本函会给贵公司造成难以估量的经济损失、商誉损害并可能给贵公司带来各种不利法律后果，若承诺人违反本函中的任何一项或多项条款，都将视为严重违约行为，贵公司有权要求承诺人承担如下一项或全部责任：

- 1、贵公司有权而无须承担任何违约责任的取消或降低承诺人作为贵公司商业合作伙伴的资格，单方终止与承诺人的全部合作及相关合作协议并向贵公司返还因行贿贵公司人员及其关系人而取得的任何不当利益；
- 2、有权将承诺人列入贵公司供应商黑名单，并保留通过法律途径追究当事人责任的权利。双方合同关系的变更或解除，不影响贵公司按本函规定向承诺人追究法律责任及要求赔偿损失的权利；
- 3、承诺人已支付的相关保证金、定金等贵公司予以没收，并向贵公司一次性支付相关商业合同金额百分之二十（20%）的违约金；
- 4、如违反本承诺函规定并给贵公司造成任何损失的，承诺人应赔偿贵公司由此遭受的全部损失，包括但不限于因更换合作伙伴而造成的成本增加，政府部门罚款等；
- 5、对于上述承诺人应承担的责任款项，贵公司有权从任何对承诺人的应付账款/销售激励/奖励中直接扣除。



招商三亚科创广场科研办公楼租赁协议（2024）



若发现任何贵公司人员或贵公司其他商业合作伙伴违反合规廉洁的行为，承诺人可通过以下联系方式向贵公司举报，并同意为所举报事项的调查提供合理必要的协助。

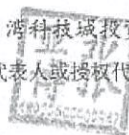
招商蛇口监察部（纪委办）：举报邮箱 zsskjubao@cmhk.com；来电：0755-26681167 来信、来访：广东省深圳市南山区太子路南海意库 3 号楼四层监察部（纪委办）

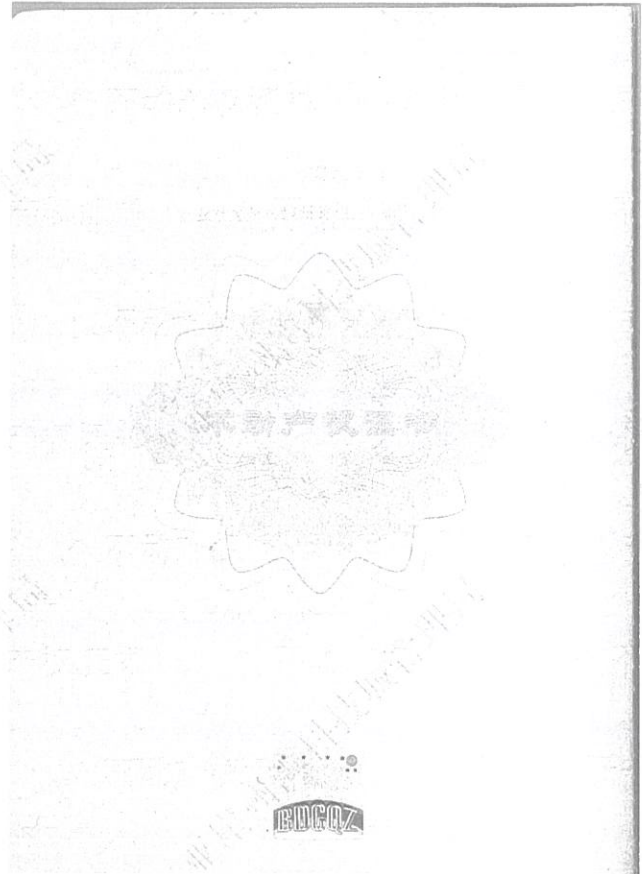
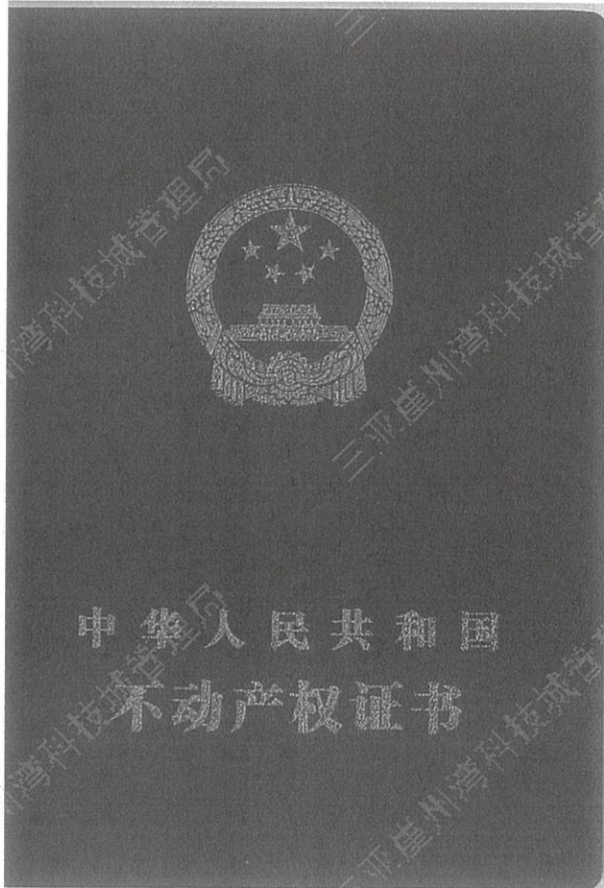
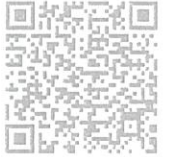
【招商蛇口下属公司】：举报邮箱 sygsjb@cmhk.com；13931581786；来信、来访：海南省三亚市崖州区深海科技城科创广场科研办公楼 B 栋 12 层三亚深海公司党支部（纪检委员收）



承诺人：【三亚崖州湾科技城投资控股有限公司】（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：





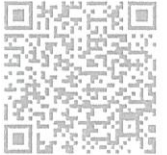


根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 46003828315



琼 (2024) 三亚市 不动产权第 0002882 号

权利人	招商三亚崖州湾发展有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	三亚市崖州区振州路深海科技城综合服务中心项目 YK03-06-01地块综合科研楼(F栋)
不动产单元号	460201 004001 GB00127 F00100000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	科研用地/科研
面积	土地使用权面积1661.96m ² /房屋建筑面积20935.95m ²
使用期限	国有建设用地使用权2070-04-13止
权利其他状况	共用土地分摊面积: m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: m ² 分摊建筑面积: m ² 房屋总层数: 13



附 记

由琼(2021)三亚市不动产权第0021047号变更

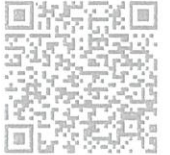
注:1、扣除所有楼栋建筑土地独立使用面积后剩余不分摊的土地面积归全体业主共同共有。

2、本栋楼总建筑面积为20955.95m²,土地使用面积为1661.96m²,其中:1-13层科研用房建筑面积为20618.71m²,土地使用面积为1636.78m²

屋面层顶层梯间建筑面积为317.24m²,土地使用面积为25.18m²。

已办理在建工程抵押登记,抵押卡号:琼(2023)三亚市不动产证明第0001324号。

招商三亚崖州湾发展有限公司(营业执照:91460200MA5TEQA03J)



宗地图

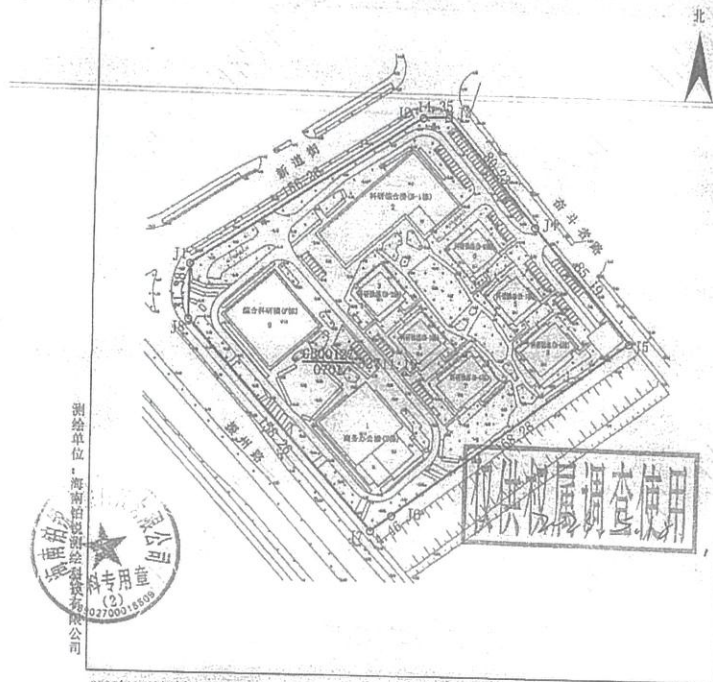
单位：米

宗地号：31-08-425

宗地统一编码：460201004001GB00127

申请单位(人)：招商三亚崖州湾发展有限公司

宗地面积：32711.19平方米



2023年05月解析法测绘界址点
 制图日期：2023年05月07日
 审核日期：2023年05月07日

1:2300

制图人：邢明双
 审核人：刘勇



科研用房 9	3	170.41	133.94	0.00	36.47	0.272299	13.53	0.00	13.53	0.079383	科研
3 层汇总	3	1503.41	1181.65	0.00	321.76		119.34	0.00	119.34		
科研用房 1	4-13	340.54	267.66	0.00	72.88	0.272299	27.03	0.00	27.03	0.079383	科研

测绘:邢明双

计算:邢明双

审核:刘勇

海南铂锐测绘科技有限公司 2023-05-11



三亚市房屋面积测绘成果报告

房屋分户面积明细表

单位: 平方米

权利人		招商三亚崖州湾发展有限公司										
项目名称及编号(名)		深海科技城综合服务中心项目 YK03-06-01 地块——科研楼(F 栋)										
房屋坐落		三亚市崖州区创意路深海科技城综合服务中心项目 YK03-06-01 地块			宗地号	0100100010999000			房屋结构	钢筋混凝土(框架)		
室号	实际层	建筑面积	套内面积	其中 阳台面积	公摊面积	分摊系数	土地 使用面积	独用 土地面积	土地 分摊面积	土地 分摊系数	房屋用途	备注
科研用房 2	4-13	324.04	254.69	0.00	69.35	0.272299	25.72	0.00	25.72	0.079383	科研	
科研用房 3	4-13	365.61	287.36	0.00	78.25	0.272299	29.02	0.00	29.02	0.079383	科研	
科研用房 4	4-13	292.76	230.10	0.00	62.66	0.272299	23.24	0.00	23.24	0.079383	科研	
科研用房 5	4-13	347.76	273.33	0.00	74.43	0.272299	27.61	0.00	27.61	0.079383	科研	
4-13 层汇总	4-13	16707.10	13131.40	0.00	3575.70		1326.20	0.00	1326.20			
顶层梯间	14	320.92	317.28	0.00	3.64	0.011486	25.48	0.00	25.48	0.079383	科研	
屋面层汇总	14	320.92	317.28	0.00	3.64		25.48	0.00	25.48			
合计		20935.95	16687.93	0.00	4248.02		1661.96	0.00	1661.96			

测绘:邢明双

计算:邢明双

审核:刘勇

海南铂锐测绘科技有限公司 2023-05-11





附件六：房屋租赁安全生产管理协议

房屋租赁安全生产管理协议

房屋出租人：【三亚崖州湾科技城投资控股有限公司】（以下简称“甲方”）

房屋承租人：【三亚崖州湾科技城管理局】（以下简称“乙方”）

（以下甲方、乙方合称“双方”）

为了全面履行甲、乙双方签订的【《三亚崖州湾科技城管理局 2026 年度日常办公场地租赁合同》（以下简称“《办公场地租赁合同》”）】，进一步明确双方在合同履行过程中的安全生产管理职责，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等有关法律法规，经甲、乙双方友好协商，签订本《房屋租赁安全生产管理协议》（以下简称“本协议”）。

一、基本情况

（一）基本概况

本协议所约定的房屋的基本状况、租赁期限、房屋用途等在【《办公场地租赁合同》】中已进行描述，双方在【《办公场地租赁合同》】签订前已进行了现场考察，双方对租赁房屋现状经确认无异议并办理房屋接收手续。

（二）风险及隐患排查治理

甲、乙双方在【《办公场地租赁合同》】签订前，已对租赁房屋现场进行了安全隐患排查，租赁房屋不存在影响正常使用和安全方面的缺陷，双方对房屋交付的安全条件已达成一致，乙方对房屋现状无异议。【《办公场地租赁合同》】生效后，乙方于租赁期限内对租赁房屋经营活动中所可能产生的安全隐患，应当由乙方进行排查、整改、治理。

二、安全生产管理职责的约定

甲、乙双方应当贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，严格遵守《中华人民共和国安全生产法》和其他有关安全生产的法律、法规及标准的规定，建立、健全安全生产责任制和安全生产规章制度，落实安全责任和安全措施，确保安全生产。

（一）甲方

1. 甲方有权核查乙方租赁用途范围的有关安全资质及安全生产条件。
2. 甲方应当组织与乙方签订本协议，明确双方安全管理职责，统一协调、管理其管辖区域



内的安全生产工作。包括：

(1) 宣传贯彻国家、政府有关安全生产的法律、法规规定，督促乙方履行其安全生产职责；

(2) 负责甲方管辖公共区域内的消防、安全设备设施的管理维护工作，保障其功能和运转正常；

(3) 建立突发事件应急处置预案和与乙方的应急联动机制，发生突发事件时及时处置，涉及乙方的应通报乙方并进行应急联动；督促乙方按国家、地方政府有关规定按时上报生产安全事故。

3. 甲方应当定期组织检查乙方的安全生产状况，发现安全问题和隐患的，应当及时督促乙方进行整改。乙方拒不整改的，甲方有权向地方政府有关安全生产监督管理部门报告。

4. 甲方有权对乙方从事违法生产经营活动进行制止，向政府有关部门报告。乙方拒不整改的，甲方有权按照【《办公场地租赁合同》】和本协议有关约定，要求乙方承担相应的违约责任或以书面通知乙方的方式单方无偿提前终止【《办公场地租赁合同》】。

(二) 乙方

1. 乙方应当严格落实安全生产相关法律法规、标准要求，依法自行办理与【《办公场地租赁合同》】中承租人名称、与租赁房屋位置相一致的相关营业证照以及消防等安全许可资质和手续，履行安全生产主体责任，自觉接受甲方、物业管理方及政府有关部门的检查与监督。

2. 乙方应当设置符合国家法律、法规要求的安全生产管理机构或安全生产管理人员，制订并实施安全生产责任制、安全生产规章制度和操作规程。

3. 乙方应当对从业人员进行安全生产教育和培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识、技能和应急处置能力。乙方涉及特种作业及特种设备操作的人员应持证上岗。

4. 乙方应当保证安全生产所需的投入，持续具备和改善安全生产条件，为从业人员提供必备的劳动防护用品。

5. 乙方应自行加强用火、用电、用气及化学品的安全管理，做好防汛防台、内部安保等工作，不得在租赁房屋内堆放、存放、生产、经营易燃、易爆、有毒、易污染、易腐蚀、放射性等危险物品，不得从事违法经营活动。

6. 乙方需进行临时用电、高空、动火、吊装、有限空间等危险作业的，应当执行危险作业管理规定并到物业管理处办理有关手续，落实现场安全管理措施。乙方聘请或委托其他专业单位进行作业的，应当查验其资质和安全生产条件，签订安全生产管理协议或在合同中明确各



自的安全生产管理职责，并对其安全生产工作统一协调、管理。

7. 乙方应当做好定期和日常的安全检查，对排查出的隐患应当立即组织整改，限期整改的应采取防范措施保障整改期间的安全。

8. 乙方不得超出合同约定的使用用途和经营许可范围使用租赁房屋，未经甲方书面同意，不得擅自更改租赁房屋用途，不得居住人员和设置“三合一”场所。

9. 乙方需对房屋进行装修、改建的（含附属设施设备），须按照甲方或其指定物业管理方的管理要求进行报备审批，经书面同意后方可进行，依法应进行政府有关部门报备、审批和验收的，还应遵照其规定。乙方应确保其装修、改建、安装部分符合有关技术标准和消防等安全要求，审批、验收手续齐全。乙方改建、装修和使用房屋过程中，不得损坏、变动、改变房屋的主要结构，不得影响房屋的质量及安全，不得影响周边房屋使用人的健康安全。

10. 乙方应根据实际情况制定相应的应急救援预案，配备必要的应急救援人员、器材和物资，定期组织应急培训、演练或积极参与甲方组织的培训、应急演练。

11. 发生生产安全事故时，乙方应当迅速采取有效措施，组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，及时报告甲方，并按照国家、地方政府有关规定立即如实报告当地负有安全生产监督管理职责的部门，不得隐瞒不报、谎报或者迟报，不得故意破坏事故现场、毁灭有关证据。

三、消防安全责任的约定

双方应当遵守消防法律、法规、规章，贯彻预防为主、防消结合的消防工作方针，履行消防安全职责，保障消防安全。

（一）甲方

1. 甲方应当提供符合消防安全要求的建筑物，组织与乙方签订本协议，明确双方的消防安全责任。

2. 甲方应当统一管理消防车通道、涉及公共消防安全的疏散设施和其他建筑消防设施。

（二）乙方

1. 乙方应当健全和落实消防安全管理制度、消防安全操作规程及责任制，明确消防安全责任人和消防安全管理人员，加强租赁房屋的消防安全管理，遵守甲方有关消防安全管理的各项规定及要求。

2. 乙方按照国家有关规定配置消防设施、灭火器材和消防安全标志，定期进行检查、维护保养，确保其完好有效，确保疏散通道和安全出口畅通。乙方不得违规搭建房中房、阁楼及



影响疏散逃生的其他设施。

3. 乙方应当落实防火措施，不得私拉电线、乱接燃气用品或违规使用电气设备。
4. 乙方应在员工中组织开展消防知识、技能的宣传教育和培训，组织灭火和应急疏散预案的実施和演练，强化员工消防安全意识，提高员工消防安全技能。
5. 乙方应组织实施防火检查，落实火灾隐患整改，及时处理涉及消防安全的重大问题。涉及甲方的应及时向甲方报告并共同协商处理，保证租赁房屋的安全使用。
6. 乙方应自觉接受政府街道、消防部门和甲方的消防安全监督检查，经检查存在消防安全隐患的，乙方应当立即整改或按照限定的期限和整改要求进行整改。
7. 乙方应制定灭火和应急疏散预案，配备相应的消防装备、器材，并组织消防培训和演练。
8. 当发生火灾时，乙方应当及时报警，迅速扑救火灾和疏散人员。火灾扑灭后，乙方应保护火灾现场，协助火灾事故调查和处理，并向甲方报告。
9. 如因乙方违反消防安全的有关规定，导致发生消防安全事故，造成的一切损失和责任均由承租人承担。

四、治安保卫的约定

乙方应当按照地方公安机关要求和内部治安保卫工作需要，做好治安保卫工作。发生突发治安事件的，乙方应妥善进行先期处置，尽量避免人员伤亡和财产损失。并立即向地方政府和甲方报告，积极协助地方政府有关部门调查处理。

五、职业健康与卫生的约定

乙方应当按照《中华人民共和国劳动法》和职业健康等法律法规要求，为从业人员提供安全、环保的工作场所，加强劳动管理，采取有效措施保证从业人员的职业健康。

六、环境保护

乙方应当对生产经营过程中可能引起的大气、水、噪音以及固体废物污染采取具体可行的防范措施，否则乙方应承担由此引起的环境污染侵权损害赔偿责任及其他法律责任。

七、法律责任

租赁期间，因乙方未履行【《办公场地租赁合同》】及本协议项下的安全责任，导致发生安全生产事故或造成甲方、乙方（包括其员工）以及任何第三方人身伤害或经济财产损失的，均由乙方承担所有的法律责任和赔偿责任。



八、附则

1. 本协议为【《办公场地租赁合同》】的附件，是【《办公场地租赁合同》】不可分割的组成部分，与【《办公场地租赁合同》】具有同等法律效力。【《办公场地租赁合同》】解除或终止的，本协议同时解除、终止。【《办公场地租赁合同》】及本协议解除、终止不影响甲、乙双方根据【《办公场地租赁合同》】及本协议约定承担相关责任。

2. 本协议未尽事宜，甲乙双方另行协商一致后签订书面补充协议，补充协议与本协议有同等法律效力。补充协议内容与本协议内容有不一致或冲突之处的，以补充协议的约定为准。

3. 甲乙双方必须严格履行本协议，【《办公场地租赁合同》】对安全方面的责任未约定或约定与本协议不一致的，以本协议为准。

4. 本协议经甲、乙双方负责人/法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效，有效期限与【《办公场地租赁合同》】一致。

5. 本协议一式【捌】份，甲方执【肆】份、乙方执【肆】份，各份具有同等法律效力。

(本页以下无协议正文)

房屋出租人（甲方）（盖章）：



法定代表人或授权代表（签字）：



签订日期：2025.12.29

房屋承租人（乙方）（盖章）：



负责人或授权代表（签字）：



签订日期：2025-12-29

