《海南省文昌市蓬莱镇石壁村胡椒研学基地第二期--胡椒传统作坊、胡椒配送中心出租项目》

租

赁

合

同

书

**甲 方：**

**乙 方：**

**签约地址：**

**签约时间：**

甲方(出租方):

统一社会信用代码:

乙方(承租方):

统一社会信用代码:

经甲乙双方就《海南省文昌市蓬莱镇石壁村胡椒研学基地第二期--胡椒传统作坊、胡椒配送中心出租项目》出租事宜充分协商 (以下简称“项目”)，现根据《中华人民共和国民法典》的相关规定，现甲乙双方协商一致，现对项目租赁事宜达成协议如下:

**第1条项目概况**

**1.1**该项目坐落在海南省文昌市蓬莱镇石壁村委会欧八村小组辖区内，占地面积约620.25平方米，项目租赁期限15年。

**第2条 项目租赁主要内容**

（一）胡椒传统作坊：

1.新建外包间41.83m²。

2.新建灌装间170.38m²。

3.新建粉碎间53.94m²。

4.新建原料间54.1m²。

5.新建5P风管机7台、1.5P风管机4台、5匹柜机2台。

（二）胡椒配送中心

1.面积300平方米；

2.消防设施：灭火器10个，灭火设备箱5个，室外悬挂灭火设备2个。

3.其他:避雷、大门、庭院和供水供电等设施。

**第3条 租赁标的交付时限与条件**

**3.1**合同签订之日起正式交付使用。

**3.2**租赁标的按照现状交付。

**第4条 租赁标的承租要求**

**4.1**乙方在参与竞价前，已自行到租赁标的所在地进行实地核验，全面了解、清楚租赁标的车间与仓储及附属物、设施设备等财产的现状，参加竞价即视为认可租赁标的财产现状，并符合乙方的承租要求，竞价成功后不得以任何理由拒绝接收。

**4.2**租赁期限内，如因生产经营需要，在依法依规的情形下，乙方需对租赁标的现有厂区建筑及附属物内、生产设备等财产进行合理扩建、改建等改造活动的，需事前征得甲方书面同意后方可建设改造，甲方书面同意的，甲方在职责范围内必须配合乙方实施。如未经甲方书面同意擅自建设改造的，甲方可直接清除或拆除，由此造成的经济损失和法律责任全部由乙方承担。

**4.3**租赁期限内，乙方对租赁标的周边道路、绿化等相关生活配套设施完善建设的，由此所产生的一切费用由乙方承担。租赁期限届满或乙方违约提前退租，乙方投建的道路及绿化等相关生活配套设施无偿收归甲方所有。

**4.4**租赁期限内，乙方提出对厂区范围内空地利用扩大产能诉求，经甲方书面同意后，乙方可以按租赁标的实际情况，在确保安全生产的前提下扩大产能；扩大产能所产生的包括但不限于投建费用、需要重新申请环评增加排污许可证等一切费用由乙方负责承担，甲方在职责范围内必须配合乙方完善手续，在获得蓬莱镇委、镇政府及文昌市相关职能部门批准后方可实施。

**4.5**租赁期限内，如遇上级部门检查、调研等(包括但不限于审计、巡查等)，乙方应无条件配合甲方做好迎检、反馈问题整改等工作。

**4.6**租赁期限内，乙方需同时落实以下三种联农带农措施：一是每年至少提供1次胡椒相关技术培训，相关费用由乙方负责(如邀请专家或致富带头人开展胡椒种植实用技术培训)，甲方负责召集相关培训人员；二是同等劳动力条件下优先招聘蓬莱地区劳动力用工，同工同酬，且蓬莱地区脱贫户、低保户、监测户(含已消除风险监测户)、低保边缘家庭、刚性支出困难家庭劳动力优先；三是与蓬莱地区胡椒种植农户签订直购订单，在同等质量规格、同市场价条件下，优先直购签订订单农户胡椒；四是以上三种联农带农措施联结农户不少于XX户农户，其中脱贫户、监测户不少于XX户。

**第5条 租赁标的交付条件**

**5.1**租赁标的在交付给乙方使用时应满足下列条件：

(1)租赁标的进行企业投资备案；

(2)租赁标的通水通电，满足生产、生活要求。

**5.2**租赁标的交付时，甲乙双方应进行交付内容核验并做好相关交接记录。

**第6条 租赁押金**

**6.1**竞价成交后，3个工作日内，乙方须向甲方支付租赁押金人民币贰万元整(¥20000元)，租赁期限内租赁押金不退，租赁期满无违约情形时无息退还。

**6.2**租赁期限内，由于乙方原因导致甲方合理使用租赁押金部分的，乙方应自接到甲方书面通知之日起5个工作日内补交缺口部分的租赁押金。

**第7条 租赁期限**

**7.1** 租赁期限共15年, 自2025年 月 日起至2040年 月 日止。

**7.2** 当年 月 日至次年 月 日为一个租赁年(如2025年 月 日至2026年 月 日为一个租赁年)。

**7.3**租赁期限届满前，若乙方有意续约，应提前两个月以书面形式向甲方提出续约申请。在符合上级文件规定或无相关文件规定但同等条件下，乙方享有优先承租权。例如，当合同期满需重新挂网招租时，在同等条件下，乙方具有优先承租的资格。

**第8条 租金标准、交付方式**

**8.1**租金标准：租金每五年涨幅一次，租赁标的第一个五年的租金为每年人民币柒万陆仟伍佰元整(￥76500.00)。

**8.2**租金实行一年一付，第一年租金应于本合同签订之日(含当日)起5个工作日内完成支付，此后每自然年的 月 日前完成支付下一年租金(如第二年租金，于2026年 月 日前支付，依次类推)，直至租期届满。乙方按时缴交租金后，甲方自缴交租金当月起，三个月内开具普通发票交付乙方，如遇税务系统升级等无法开具时，则开具发票时间相应顺延。

**8.3**租金每五年涨幅一次，每次增幅为5.5%，举例计算方式如下：

第1个五年(2025年 月 日-2030年 月 日)每年租金为人民币7.65万元×1;

第2个五年(2030年 月 日-2035年 月 日)每年租金为人民币7.65万元×(1+0.055);

第3个五年(2035年 月 日-2040年 月 日)每年租金为人民币7.65万元×(1+0.055)×(1+0.055);

(依次类推，直至租期届满)。

**8.4**因履行本合同所产生的税费，由双方依据法律法规规定各自承担，本合同另有约定的除外。

**第9条 费用承担**

**9.1**租赁期限内，乙方使用租赁标的所产生的包括但不限于水、电、燃气等一切生活、经营活动产生的费用，由乙方承担。

**9.2**租赁期限内，乙方负责缴纳生产生活可能产生的固体及废水等费用，例如：物业管理费、垃圾转运费、污水处理费、环保罚款等。

**9.3**租赁期限内，乙方承担生产经营所产生的包括但不限于经营税、增值税等税费，且必须在文昌市蓬莱镇报税缴税。

**第10条 租赁押金退还**

**10.1**租赁期限届满后，在乙方没有违约的情形下，且经甲乙双方检验原属于租赁标的车间与仓储及附属物、设施设备等财产无人为损坏的情况下，甲方应在检验后五日内不计息一次性全额退还租赁押金给乙方；如经双方检验发现原属于租赁标的车间与仓储及附属物、设施设备等财产人为损坏，乙方需负责维修、修理，并通过甲方验收合格为止。否则甲方有权扣除相应租赁押金用于支付维修、修理等费用，然后将剩余的租赁押金不计息一次性退还给乙方；租赁押金不足以支付维修、修理等费用的，乙方无条件根据甲方书面通知向甲方支付超额的维修、修理费用。

**第11 条 租赁标的转租与分租**

**11.1**租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁标的用途，不得分租、转租及引入第三方或多方合作(乙方经营过程中的债权债务与甲方无关)。

**11.2**租赁期限内，允许乙方公司在租赁标的所在地注册成立全资控股分公司(如 )，作为租赁标的主体运营公司，且注册的租赁标的主体运营公司必须在文昌市蓬莱镇报税纳税。

**第12条 租赁标的改建、扩建**

**12.1**租赁期限内，乙方需改建、扩建必须在符合规划报建手续前提下，对租赁标的设备、现有场地(含空地)进行合理技术升级或车间与仓储扩 (改)建时，须提前30个工作日向甲方提交有资质第三方单位出具的包括施工方案、预算、工期等内容的书面文件，甲方收到上述文件后于5个工作日内做出是否同意改造的书面意见；若改建、扩建等改造项目须政府其他部门审(报)批的，乙方须先履行相应审(报)批手续。若需要甲方提供相关手续证明，甲方需无条件配合乙方。

**12.2**经审(报)批的改建、扩建等改造项目的建设费用由乙方承担，乙方改造后的设施、设备须符合国家环保、安全标准等强制规范，否则甲方有权要求乙方限期整改或自行拆除恢复原貌，由此产生的责任与损失由乙方承担。

**12.3**租赁期间，在征得甲方书面同意且在不影响租赁标的车间与仓储主体结构和整体安全的前提下，乙方可根据生产需要进行局部改造，所产生费用由乙方承担。

**12.4**租赁期间，因乙方进行局部改建，租赁标的造成车间与仓储设施、设备损坏，乙方应照价赔偿或损坏之日起20天内自费进行修复，逾期未修复的甲方有权使用租赁押金自行修复，乙方需自接到甲方书面通知之日起5日内补交已使用的租赁押金。

**12.5**租赁期限届满或乙方违约提前终止合同退租的，乙方因改建或扩建增添的生产设施设备等动产或不动产，乙方需在租期结束或提前终止合同之日起30天内自行拆除搬离，并恢复原貌(乙方书面申请无偿赠送且甲方同意接收的除外)。

**第13条 水电、消防等约定**

**13.1**租赁标的交付乙方使用前，已经具备通水通电条件，乙方使用后如需额外增加的水电设施设备由乙方负责，费用由乙方承担。

**13.2**租赁期间，租赁标的的车间与仓储、地上附属物、生产设备设施等财产，及乙方新增的设施、设备日常维护费用均由乙方负责承担。

**13.3**租赁期间，租赁标的的消防管道及消防栓等设施如需改装、加装、维修等费用由乙方负责。

**13.4**租赁期间，乙方要切实履行安全生产主体和直接责任，厂区范围内的消防安全、生产安全等生产生活安全事项由乙方负责，并按法律法规规定做好员工聘用，以及人员用水用电等安全生产宣传及培训等工作，确保安全生产。

**第14条 租赁标的维修、设备更新**

**14.1**租赁期限内，乙方应负责租赁标的车间与仓储及其附属设施 (如门窗、水电线路)等财产的日常维护、保养，确保其处于适用和安全状态。乙方进行维护时应如实记录，并于每自然年12月31日前向甲方提交维护记录。

**14.2**租赁期限内，乙方应合理使用并爱护租赁标的设施、设备，因乙方生产人为操作不当发生故障，维修费用由乙方承担。

**14.3**租赁期限内，因乙方保管不当或不合理使用，致使租赁标的的车间与仓储及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或照价赔偿于甲方。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置同类型新物，费用由乙方承担，费用由租赁押金先行垫付，不足部分金额及已支付的押金，乙方在接到甲方书面通知之日起5日内补交。

**14.4**租赁期限内，自2026年 月 日起，租赁标的车间与仓储及其附属设施属于自然老化损坏时，甲方在收到乙方书面告知后，应15日内派人进行维修，达到正常生产标准。每租赁年累计维修费用(含税)不超过 万元(含 万元)由甲方负责，每租赁年累计维修费用(含税)超出 万元的部分由乙方负责(如2026年8月-2027年7月租赁年，车间与仓储及其附属设施属于自然老化累计维修费用(含税) 万元， 万元由甲方负担， 万元由乙方负担。

**第15条 商业保险投保约定**

**15.1**租赁期限内，甲乙双方各自负责承担以下相关保险投保及保险费用：

(1)租赁标的的风灾保险等自然灾害商业险，具体险种由甲方自行选定，由乙方负责投保，相关费用由乙方承担，保单收益优先用于车间与仓储、设施设备等修复。

(2)乙方在运营租赁标的过程中负责所聘用员工相关保险(包括但不限于人身意外险、工伤险等)的投保，具体险种由乙方自行选定，费用由乙方承担，保单收益优先用于员工的医疗费、误工费等赔偿。

**15.2**甲乙双方各自承担因未投保或投保内容不全产生的责任和经济损失。

**第16条 征收征用**

**16.1**租赁期间，租赁标的被政府征收需要拆迁或征用的，甲乙双方均无条件服从，原属于租赁标的的土地、车间与仓储及其他附着物、设施设备、青苗等财产的补偿款归甲方所有；乙方改造、扩建、新购置增加的附属物、设备设施等补偿款归乙方，已付租金及承租年度停工停产损失补偿款归乙方所有。

**第17条 合同解除**

**17.1**有下列情形之一的，本合同自行终止，对租金、押金、租赁标的财产等进行清理清算，甲乙双方互不承担违约责任：

(1)租赁标的被国家征收而需要拆迁；

(2)因严重自然灾害或不可抗力(如超强台风、地震、战争等)致使车间与仓储毁损、灭失等情形或其他不可抗力致使合同超过3个月无法继续履行的。

**17.2**乙方有下列情形之一的，甲方有权通过包括但不限于电话、短信、媒体公告、基地内公告、书面等方式通知乙方单方解除本合同，终止双方的租赁关系。

(1)乙方未按合同约定支付租金、押金，且逾期超过30天的；

(2)乙方不支付或者迟延支付水电费等有关费用且经甲方两次书面 (催缴间隔时间不少于3个工作日)催收不支付的；

(3)乙方擅自改变租赁标的用途、擅自拆改变动或损坏租赁标的房屋的主体结构，经甲方两次书面通知拒不恢复原貌的。

(4)租赁期限内，乙方擅自分租、转租租赁标的，或引入第三方及多方合作租赁使用租赁标的的。

**17.2.1**甲方单方解除本合同后，有权无偿收回包括但不限于原属于租赁标的车间与仓储、设施设备等财产及乙方改建、扩建的不动产及附属物等财产，同时还追究乙方的违约责任。

**17.3**有下列情形之一的，乙方有权单方面解除合同：

(1)乙方提供甲方认可的有资质鉴定单位书面鉴定报告，确实证明甲方投建的车间与仓储主体结构存在安全问题，处于不适租情形，甲方未能在接到乙方书面通知后三个月内修复处理的，甲方按乙方实际使用月数收取租金，剩余部分退还乙方。

(2)甲方须保证租赁标的的合法性，若因产权、债务等矛盾及纠纷造成乙方无法正常经营超过30天，乙方有权单方面解除本合同，甲方退还已交付的当年度租赁年租金，同时还追究甲方的违约责任。

**第18条 违约责任**

**18.1**自本合同签订之日起，甲乙双方应全面严格履行本合同，若有一方违反上述约定的，按单方违约处理，违约方应按照合同

约定承担相应违约责任。

**18.2**乙方未按约定交付租金、租赁押金的，每逾期一天，按应付而未付金额的千分之一向甲方支付违约金，直至付清为止。若逾期超过三十天的，甲方有权单方解除本合同，并追究乙方的违约责任。

**18.3**甲方未按约定交付租赁标的的，每逾期一天，按乙方应付租金金额的千分之一向乙方支付违约金，直至交付为止。若逾期超过三十天的，乙方有权单方解除本合同，并追究甲方的违约责任。

**18.4**乙方无正当理由单方解除合同的，租赁押金不予退还，乙方投资改建、扩建等改造项目无偿归甲方所有(甲方不愿意接收的除外)，且还须按首年度租金金额赔偿于甲方。

**18.5**甲方无正当理由单方解除合同，须赔偿乙方装修残值、搬迁费等实际损失，同时赔偿首年度租金金额，并退回当年度租赁年所交租金及退还乙方所交押金。

**18.6**一方违约除应赔偿对方损失外，还应承担另一方为维护合法权益而支出的包括但不限于诉讼费、律师代理费、保全费用、鉴定费、公证费用、交通差旅费等合理、合法费用。

**第19条 通知与送达**

**19.1**为更好地履行本合同，双方提供如下联系人及方式：

(1)甲方联系方式

联 系 人: (身份证号码: )

电 话:

邮寄地址：

(2)乙方联系方式

联 系 人: (身份证号码: )

电 话:

邮寄地址：

以上约定的联系人均为甲乙双方同意的委托授权人， 授权 和 全权处理海南省文昌市蓬莱镇石壁村胡椒研学基地第二期--胡椒传统作坊、胡椒配送中心出租项目租赁事宜，包括(但不限于)沟通、参加相关协调度会、相关的文书送达接收(包括但不限于短信和书面通知、电话告知、微信通知等)等，不再另行出具委托授权书(另行委托他人的，需单独出具委托授权书)。

双方通过上述联系方式之任何一种，就本合同有关事项向对方发送相关通知等，均视为有效送达与告知对方，无论对方是否实际查阅或签收等。上述邮寄送达地址同时作为有效司法送达地址。任一方变更联系方式或通讯地址，应自变更之日起三日内，以书面形式通知另一方，未履行告知义务的，由未通知方承担由此而引起的相关法律责任和经济损失。

**第20条 合同争议处理**

**20.1**因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，优先由甲乙双方友好协商解决，或邀请有关部门进行调解。协商或调解不成的，甲乙双方均可依法向租赁标的所在地有管辖权的人民法院起诉。

**第21条 附则**

**21.1**甲乙双方已仔细审阅本协议的内容，确认完全了解本合同各条款的法律含义。

**21.2**合同未尽事宜，甲乙双方可协商另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分，具有同等法律效力。

**21.3**本合同一式六份，甲乙双方各执两份，文昌农村产权交易中心备案1份，文昌市蓬莱镇人民政府备案1份，自甲乙双方法定代表人签字(按手印)并加盖公章之日起生效，具有同等法律效力。

**21.4**本合同补充协议、附件同为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**21.5** 合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件(均需加盖公章)：

(1)甲乙双方组织信用代码证书复印件；

(2)甲乙法定代表人身份证、营业执照复印件；

(3)授权委托书(如果有)；

(4)成交通知书 (如果有)；

(5)甲乙双方经协商另行签订的补充协议等书面文件(如果有）

(6)乙方在租赁标的所在地注册成立的全资控股分公司营业执照复印件(如果有)。

(以下无正文)

(本页为签署页，以下无正文)

甲方(盖章):

法定代表人(签字并按手印):

乙方(盖章):

法定代表人（签字并按手印）:

签署日期:2025年 月 日

签署地点：文昌市蓬莱镇

附件：

海南省文昌市蓬莱镇石壁村胡椒研学基地第二期--胡椒传统作坊、胡椒配送中心出租项目租金计价

1、胡椒配送中心项目总投资：920013.69元

2、胡椒传统作坊项目总投资：588140.31元

3、胡椒配送中心土地租金：20700 元

胡椒研学基地第二期总投资金额为1528854元

年租金计价是总投资金额的5%：76500 元/年，每5年递增5.5%。