合同编号：_____

合同签订地点：_____

场地租赁合同（模版）

出租方（甲方）：三亚市城乡建设土地开发有限公司

法定代表人姓名：苏蘅

单位组织机构代码：91460200201343536W

单位地址：海南省三亚市天涯区解放路 339 号华庭八号 8 楼

邮政编码：572000

委托代理人：_____/_____，身份证号：_____/_____

联系电话：88668868

承租方（乙方）：_____

个人或单位法定代表人姓名：_____

身份证号或护照号或营业执照号码：_____

公司地址（或住址）：_____

邮政编码：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

委托代理人身份证号或护照号：_____

委托代理人地址：_____

委托代理人邮政编码：_____

根据《中华人民共和国民法典》及其相关法律、行政法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方场地事宜，订立本合同，以资共同遵守。

第一条　租赁场地的基本情况

1-1 甲方将坐落于 XXXX 场地（场地具体位置）出租给乙方使用，建筑面积合计 XXXX 平方米，具体为：拟出租场地的基本情况表述

本合同载明面积与不动产权证书记载面积或实测面积存在差异的，以不动产权证书记载面积为准。

1-2.甲方将上述场地（包括但不限于房屋主体、现有装修及供水、供电、天然气、消防等设施设备）统一出租给乙方，由乙方统一投入整体改造、招商和运营管理。具体出租方式如下：场地的实际拟出租的具体表述。

1-3.该场地以现有双方认可的现状整体出租。乙方在承租前已实地察看该场地，对场地的基本情况、来源、范围、面积及现状均无异议，约定面积与实际面积有差异的不影响租金标准。

第二条　租赁用途

2-1.乙方向甲方承诺，租赁该场地仅作为商业综合体（商业用途）经营使用。除双方另有约定外，乙方不得任意改变场地用途；因经营需要变更的，应当事先经甲方书面同意。乙方保证其使用场地不违反法律法规政策等规定。

2-2.乙方不得将该商业楼用于任何违法经营活动，不得经营国家明令禁止的危险性行业项目，不得存放或经营易燃易爆、剧毒、放射性等危险物品。乙方经营项目涉及废气、油烟、噪声、异味等排放的，须自行取得必要的环保审批或备案，安装并正常运行合规的污染防治设施，确保排放符合国家及三亚市地方标准，不得超标排放，不得对周边环境及相邻方造成实质性异味、烟尘或持续干扰。因乙方违法或超标排放导致的一切行政处罚、第三方索赔及甲方损失，由乙方承担全部责任。在租赁期内未征得甲方书面同意前，乙方不得擅自改变该商业楼的用途。

2-3.乙方不得在该商业楼内存放危险及违禁物品，或从事违法活动；该商业楼的安全防火责任由乙方负责。

2-4.乙方在租赁期间必须依法经营，如有违法经营被处罚，由乙方负一切经济责任和法律责任。

第三条　租赁期限

租赁期限为XX年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。甲方同意给予乙方_____个月的设计、改造、装修免租期，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止，租金自免租期届满之次日起算（即自_____年_____月_____日起算）。

第四条　合同履约保证金

4-1.本合同履约保证金按_____个月租金标准计收，共计人民币_____元整（¥_____）。乙方在订立合同的同时向甲方支付合同履约保证金，在甲方收到上述合同履约保证金后，乙方方可进场施工或使用场地。甲方收到乙方合同履约保证金后

须向乙方开具相应费用收据。乙方逾期支付履约保证金超过_____个工作日，甲方有权按合同约定的__第一租赁年的半年__租金的10%要求乙方支付违约金。

4-2.履约保证金作为乙方履行合同责任及义务的约束要件。本合同终止前，乙方不得以履约保证金抵扣租金；乙方出现违约情形的，甲方有权按本合同约定扣减履约保证金。

4-3.有下列情形之一的，甲方有权不予返还履约保证金：

（1）乙方单方面终止合同或停止营业中途离场；

（2）本合同有效期内，因乙方违约导致甲方解除本合同；

（3）本合同其他条款约定的不予返还情形。

4-4.本合同期满或依法、依约提前终止，且乙方同时满足下列全部条件的，甲方凭乙方保证金收据原件或乙方转账凭证，在__7__个工作日内将履约保证金全额无息退还乙方：

（1）已充分履行本合同规定的全部义务，未发生本合同约定的违约事件；

（2）已按本合同约定的标准返还该场地，并付清所有应付未付款项；

（3）已完成该场地相关的一切注册登记地址的注销或迁移。

4-5.因甲方违约导致合同不能继续履行或提前解除的，乙方凭履约保证金及租金收据凭证或乙方转账凭证，甲方应在__7__个工作日内全额无息退还履约保证金及剩余租金，甲方并承担违约责任，支付违约金及赔偿因甲方违约造成乙方的损失。

第五条　租金

5-1.合同租赁期间应缴纳租金明细如下：具体的租期及租金核算表述。

5-2.上述租金为含税租金。除税费外，因租赁产生的可预见和不可预见经营类费用、行政事业性收费，缴交均由乙方承担。

5-3.租赁期间，如遇到国家有关政策调整，则按新政策规定调整租金标准；除此之外，须经双方协商同意，否则，甲方不得以任何理由调整租金，乙方不得以任何理由减免租金。

第六条　租金支付时间及方式

6-1.该出租场地租金按半年计收。乙方应于本合同生效之日起三日内，向甲方指定账户一次性支付首笔租金人民币_____元整（¥_____）。

6-2.自第二个半年度起，乙方应于每半个租赁年度届满前1个月，将下一半年度租金足额支付至甲方指定账户。甲方应于每个半年度首月前_____日向乙方提供本半年度

应缴租金的增值税专用发票，乙方应在收到发票之日起_____日内付清。

6-1 及 6-2 条款约定的租金支付时间及方式暂以半年计收模式拟稿合同，实际涉及的具体租金支付时间及方式可由甲乙双方另行商定。

6-3.甲方指定收款账号如下：

户名：三亚市城乡建设土地开发有限公司

开户行：_____

账号：_____

第七条　场地交付期限

甲方应于本合同约定的租赁期开始之日起且乙方缴纳合同履约保证金后，将场地交付给乙方。

第八条　甲乙双方权利与义务

（一）甲方的权利义务

8-1.甲方保证该场地交付后不得因产权纠纷而影响乙方正常使用场地；除另有约定外，有关按揭、抵押债务或欠付税金、租金、水电费、物业管理费等事项，甲方均须在交付场地前办妥或向乙方披露。场地交付后如因上述情况而影响乙方使用场地，乙方可以终止合同，并由甲方承担相应的责任。

8-2.甲方有责任在场地交付前清退、解除原有租赁合同关系；在场地交付乙方前后，就装修、改造、公共缴费迁户更名等方面涉及相关行政审批、事务协调，包括但不限于向乙方委派工作人员、手续材料的必要协助。

8-3.合同存续期间，甲方不再将本场地、项目的经营管理服务等工作，以任何形式委托给乙方以外的第三方（包括任何公司、机构或个人）。

8-4.甲方有权监督乙方消防、物业管理符合相关政府及法规，对乙方经营管理过程中出现严重消防、安全违规情况，有权对乙方提出书面整改要求。

8-5.乙方无违约情况下，甲方不擅自解除或终止合同。

（二）乙方的权利义务

8-6.乙方有权要求甲方对其提供的产权证明、交付场地前无任何纠纷；如甲方原因导致合同无法履行，甲方应承担违约责任，并赔偿乙方因此遭受的损失。

8-7.乙方有权要求甲方在经营过程中提供必要的配合，包括但不限于行政审批中所需建筑主体等材料，装修、改造、水电设备配套维护等方面。

8-8.乙方有权在场地项目经营权上享有自主独立经营、招商、运营管理权，在规定的经营面积、项目范围内，有权作出改造、经营、产品、人事任免等决策。场地改造等相关的安全责任由乙方承担。

8-9.乙方负责其经营场地、经营项目、经营服务过程中的场地物业管理费用及责任，并指定专人与甲方指定工作人员进行联系工作，进行文件交收及信息沟通。

8-10.乙方有责任对其经营场地、经营项目、经营服务过程中产生的水电、设施运营等费用进行养护投入。

8-11.乙方有责任确保经营场地、经营项目的经营安全，并购买相应的商业保险及承担经营风险责任。

8-12.乙方有责任按月、季度向甲方提交、告知本项目物业收费标准及物业消防管理记录报告。

8-13.乙方有责任按合同约定，向甲方支付约定的费用款项。

8-14.未经甲方书面同意，乙方不得将场地转租、分租、出借给第三方，不得与他人互换经营，不得擅自转让本合同项下权利义务。经甲方书面同意转租或者分租的，乙方应在签订转租或分租合同之日起5日内将该合同报请甲方备案，并确保转租、分租合同约定的租赁期限不超过本合同租赁期限，超出部分的约定无效，其法律后果由乙方承担。

8-15.乙方转租或者分租给第三方时，须在合同中明文要求第三方遵守本合同关于合法合规经营的全部要求；因转租或者分租产生纠纷的，全部责任由乙方自行承担，与甲方无关。乙方应对其转租行为向甲方承担不可撤销的连带责任，并对其转租场地的管理承担全部责任；因乙方转租行为导致场地及场地附属物损坏或产生法律纠纷等造成损失的，甲方有权向乙方和次承租方主张损害赔偿责任。

第九条　场地维修养护责任

9-1.有关场地正常的修缮及费用负担约定为：在租赁期间出现的所有场地内的设备设施维修（包括但不限于照明灯具、卫生设施等小设备、易耗品）、消防设施设备安装、维护等有关费用均由乙方自行负责修缮并承担相关费用。

9-2.租赁期间，乙方必须依法使用租用场地，同时要保管好场地内的一切设施；因乙方使用保管不当或不合理使用造成场地及其相关设备、设施的损失及维修费用，由乙方负责维修或承担赔偿责任。

9-3.租赁期间，楼梯间、门道、走廊、管道等公用房屋和设施，乙方应爱护使用，注意照管，防止损坏。若因暴雨等不可抗力因素造成水管破裂等问题，由乙方负责与物业或第三人自行解决并自行承担相关维修维护等一切有关费用。

9-4.租赁期间，关于防火安全、门前三包、综合治理及安全保卫等工作，乙方应当执行当地有关部门的规定并承担全部责任，甲方有监督检查的权力。

第十条 乙方在租赁期间，必须按照三亚市环境卫生工作要求，做好一切与市环卫要求有关的工作。

第十一条 场地装修和改变房屋结构、新增建筑物的约定

该场地现有装修及设施、设备情况，详见本合同附件___/___。

在租赁期间，如乙方需要对场地进行装修、改变房屋结构以及新增建筑物，必须事先征得甲方书面同意并符合城市规划要求办理相关临建等手续且按规定报规划、执法、消防等部门批准后方可实施，由此产生的费用由乙方承担。乙方未经甲方同意擅自对场地进行装修、改变房屋结构以及新增建筑物，甲方有权要求乙方负责赔偿一切损失并按本合同约定追究乙方责任，由此造成的损失由乙方承担。

第十二条 关于场地租赁期间的有关费用

12-1.租赁期间，以下费用，除另有约定外，全部由乙方支付，并由乙方承担逾期付款的违约责任。如因乙方欠缴或逾期付款导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追缴。

1.租赁场地发生的水电费、燃气费、物业管理费、收视费、互联网费等；

2.其他与场地使用相关的税金或费用；

3.租赁场地的设施设备的日常维护和修缮、消防、卫生、安全管理等工作及产生的费用。

12-2.租赁期间，因乙方租赁、经营场地及项目中涉及的政府补贴、奖励及知识产权归乙方所有。

第十三条 租赁期间，乙方是该场地的实际管理人和使用人，乙方负责在该场地内发生的人身、财产安全；因在该场地内发生任何事故（包括但不限于盗窃、斗殴、高空抛物、火灾、摔伤、用电不当造成人身损害、财产损失等），给甲方或第三方造成的所有损失均应由乙方自行承担。该商业楼的安全防火责任由乙方负责。

第十四条 场地租赁期限届满

14-1.租赁期满后，本合同即终止，届时乙方应在合同届满或合同终止之日起7日内撤离并将场地及其附属设施退还甲方。如乙方需要继续租赁，则须在租赁期满前2个月内书面向甲方提出，经甲方同意后重新按规定询价、公开招租，以评估价格出租，在同等情况下乙方具有优先租赁权。如乙方没有通知甲方要求续租，则视为放弃。

14-2.合同终止后，乙方投入的设备设施以及未与不动产形成附合的可移动的物品、设备和装修装饰物归乙方所有，乙方应在合同终止之日起7日内自行搬离；与不动产形成附合的装饰装修物等不动产无偿归属甲方所有。若乙方逾期未搬离，存遗物件视为无主物，甲方有权处置，乙方不得要求甲方赔偿，由此造成的损失由乙方自行承担。

14-3.合同终止后，乙方未按合同约定期限退还场地及其附属设施，应向甲方支付逾期退还场地的租金；逾期退还场地租金计算至甲方实际收回场地之日止，每逾期一日，逾期退还场地租金按本合同约定最近一年租金的日标准的双倍计算，甲方可直接从履约保证金中扣除。同时，甲方有权强制清退乙方，造成的损失由乙方自行承担。

14-4.乙方在租赁期间利用租赁物办理工商登记手续，租赁期满后，乙方未将相关手续予以注销或迁移，影响甲方出租权利实现的，乙方应承担赔偿责任，每逾期注销或迁移一日的赔偿标准为合同约定的最近一年的日租金标准。

14-5.乙方退还给甲方的商业楼应当干净、整洁，否则甲方有权委托第三方对商业楼进行清理，清理费用由乙方承担，甲方可以从履约保证金中直接扣除。

第十五条　因乙方责任终止合同

乙方有下列情形之一的，甲方可单方终止合同并收回场地，已收取的租金和履约保证金不予退还，乙方应按照当期年租金的10%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补相关损失为止。

1.擅自将承租的场地转让、转租（经甲方同意转租的除外）、抵押、转借或调换使用的；

2.擅自装修拆改承租场地结构或改变承租场地用途的；

3.拖欠应付租金时间超过30个自然日的；

4.利用承租场地进行违法活动的；

5.欠付相关费用给甲方带来不利的；

6.乙方存在其他违约行为，经甲方催告后拒不改正的。

第十六条　提前终止合同

16-1.在租赁期限内，如因场地被政府强制征收征用、因规划要求扩改建（甲方须取得政府相关书面文件），必须提前终止合同的，双方互不承担违约责任。

16-2.租赁期限内，如遇政府或第三方开发方对商业楼有征迁的经济补偿，房屋主体结构、建筑面积及土地的补偿归甲方，甲方原投入的装修及设施的经济补偿归甲方。乙方自行投入的装修补偿、货物、物品补偿归乙方，乙方装修竣工后提供装修类目清单给甲方存档保存。

16-3.针对上述情况，乙方对此已充分了解：（1）除前述特别约定外，合同终止后，乙方在租赁期间投入的不动产装修及新增建筑物、附着物的所有权无偿归甲方所有，乙方不得就此主张权利；（2）甲方在乙方无欠款及其他违约行为的情况下将已交但尚未用完的租金及履约保证金无息退还给乙方；（3）土地补偿款、安置补助费、地上建筑物以及附着物等所有补偿款均归属甲方所有，与乙方无关；（4）装饰装修物等经营赔偿均由政府或开发商与乙方协商赔偿事宜。

第十七条　违约责任

17-1.合同签订后，因甲方原因导致场地不能正常交付或出租，甲方应退还乙方已缴纳的保证金和预付租金。

17-2.合同期间甲方无故解除本合同的，甲方应向乙方支付违约金，违约金按乙方缴纳的履约保证金二倍计算。

17-3.甲方必须按约定将租赁场地交付乙方使用，逾期交付场地的，乙方不支付逾期交付场地期间的租金，租金自甲方实际交付场地之日起据实计算。甲方还应承担逾期交付场地给乙方带来的损失及违约金，每逾期1日，甲方应向乙方支付履约保证金的万分之五的违约金，直接房屋交付或履约保证金退还之日止。

17-4.因房屋质量问题造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

17-5.乙方必须按约定时间交付租金，逾期交租的，每逾期1日，乙方应向甲方支付逾期租金的万分之五的违约金。乙方拖欠租金超过30个自然日的，甲方有权单方面终止合同，收回场地，已收取的租金和履约保证金不予退还（没收、不抵扣尚欠租金），乙方应按照当期年租金的10%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补相关损失为止。本条项下的逾期付款违约金与合同解除违约金分别独立计算，二者不存在抵扣、吸收或重叠关系。

17-6.甲乙双方违反本合同的其他条款，按条款中的约定执行。条款中未约定的，给对方造成损失的，应承担赔偿责任。

17-7.在租赁期内，乙方未经甲方书面同意，中途擅自退租的，除应按实际租赁月数向甲方缴纳当期应付租金外，不退还所交的履约保证金（没收、不抵扣尚欠租金），还应向甲方支付当期年租金20%的违约金。

17-8.除上述各项规定外，本合同任何一方若有违约行为，均应在收到另一方通知后7天内予以更正，本合同另有约定的除外；逾期未能更正，另一方保留索赔的权利。

17-9.因一方违约导致另一方需通过诉讼解决的，一方有权要求违约方赔偿因此产生的律师费等损失。

第十八条 因不可抗力原因导致该场地毁损和造成损失的，双方互不承担责任。

第十九条 本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行约定，并签订补充协议。补充协议内容与本合同不一致的，以本合同为准。本合同和补充协议中未规定的事项，遵照中华人民共和国有关法律法规和政策执行。

第二十条 本合同空格部分填写的文字或复印的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十一条 乙方为境外组织或个人的，本合同应经该房屋所在地公证机关公证。

第二十二条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由房屋所在地人民法院起诉处理。

第二十三条 合同生效

本合同所涉及的场地出租事项经甲、乙双方签名并盖章之日起生效。

第二十四条 本合同附件为本合同不可分割的部分。本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，均具有同等效力。

（以下无正文）

（以下为签字盖章页）

甲方（签章）：三亚市城乡建设土地开发有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：_____

乙方（签章）：_____

法定代表人或授权代表（签章）：_____

签约时间：_____年_____月_____日

签约地点：海南省三亚市

海南祥瑞律师事务所
HAINAN XIANGRUI LAW OFFICE

审查意见书

三亚市城乡建设土地开发有限公司：

贵司于2026 年11月9日转来的《场地租赁合同（模版）》收悉，现出具审查意见书。

对合同内容没有意见或建议

以上意见，供贵司决策时参考。

海南祥瑞律师事务所

洪新敏、张仁怀 律师

2026年11月10日