

房屋租赁合同

甲方（出租方）：三亚财信通科技投资有限公司

乙方（承租方）：三亚市吉阳区人民政府办公室

签订日期：2025年7月4日

目 录

第一条 定义	2
第二条 租赁房屋的基本情况和用途	3
第三条 承租人营业和资格	3
第四条 租赁面积、使用面积与租赁期限	3
第五条 租金	4
第六条 物业管理费	4
第七条 能耗费及其它费用	5
第八条 交付	6
第九条 房屋的修缮责任	6
第十条 房屋的交还	7
第十一条 保险	8
第十二条 保密	9
第十三条 品牌授权	9
第十四条 招牌和广告位	9
第十五条 管理规则	10
第十六条 出租人的陈述和保证	10
第十七条 出租人的权利	10
第十八条 承租人的陈述和保证	11
第十九条 出租人的违约责任	12
第二十条 承租人的违约责任	12
第二十一条 合同的特殊终止	14
第二十二条 权利的放弃、部分有效和非排他性补救	14
第二十三条 通知、送达	15
第二十四条 适用法律与争议解决方式	15
第二十五条 其它	15

房屋租赁合同

出租人（简称“甲方”）



信通科技投资有限公司

营业执照/身份证号码：91460200MA5RC1980E

法定代表人：杨宗彬

通讯地址：海南省三亚市吉阳区吉阳大道218号

联系人：鲁朋

电子邮箱：

传真号码：

联系电话：18608911215

承租人（简称“乙方”）：三亚市吉阳区人民政府办公室



营业执照/身份证号码：11460103324041984

法定代表人：欧江萍

通讯地址：海南省三亚市迎宾路7683号

联系人：李雄

电子邮箱：

联系电话：38891350

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的相关规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用
的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方房屋事宜订立本合同。

第一条 定义

1-1 在本合同中，除按照上下文或依法另有解释的以外，下列用语的含义为：

1-1-1 “商业项目”是指坐落于 海南省三亚市吉阳区吉阳大道218号 被称作 天豪·万琉汇项目 或依甲
方自主决定使用其它名称的作为商业用途的建筑物及其附属设施。

1-1-2 “租赁房屋”是指本合同第2-4款所述的房屋。

1-1-3 “租赁面积”是指本合同第4-1款约定的租赁面积。

1-1-4 “租赁期限”是指本合同第4-3款约定的租赁期限。

1-1-5 “计租年”是指自本合同约定的计租日开始计算，至次年当月当日的前一天视为首个计租年届满
日的期间，以后每个计租年均按此计算，直至租赁期限届满或合同提前终止。

1-1-6 “交付日”是指本合同第8-1款约定的交付日期。

1-1-7 “租金”是指本合同第5-2款所规定的租金，租金数额不包含物业管理费及其它费用。

1-1-8 “物业管理费”是指关于该租赁房屋的管理服务费用以及乙方所租赁房屋及商业项目公用部分的正常工作时间内的空调（如有）供应费及其他公共设施、设备使用费、商业项目公用部分的水费、电费等的总和。

1-1-9 “元”是指中华人民共和国法定货币人民币的计量单位。

第二条 租赁房屋的基本情况和用途

2-1 甲方按照租赁合同规定的条件将租赁房屋出租给乙方使用，乙方按照租赁合同规定的条件向甲方支付租金和物业管理费，并且使用租赁房屋。

2-2 乙方在租赁房屋中以乙方的名义对外进行直接营业，除事先取得甲方书面同意外，乙方不得将租赁房屋用于使用目的以外的其它目的。

2-3 甲方为商业项目的合法所有者。

2-4 租赁房屋为天豪·万琉汇项目的 A1 楼 1-6 层、A3 楼 4 层 场地，具体位置及平面图见本合同附件一：《租赁房屋位置示意图》。

2-5 租赁房屋现状为交付使用状态，并已取得了中华人民共和国不动产权证，证号分别为：琼（2025）三亚市不动产权第 0003879 号、琼（2025）三亚市不动产权第 0006158 号。

2-6 租赁房屋规划及权属登记的用途为 仓储用地/仓储、配套设施。

第三条 承租人营业和资格

3-1 租赁房屋用于 政府部门办公（其中 A1 楼六层局部作为员工食堂），乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准之前，不得擅自改变其经营的行业（或用途）及具体经营范围。

3-2 乙方应于本合同签署时按照第 18-1 款要求提供相关文件的原件/复印件，乙方应自行办理开展经营所需的一切批准、许可，甲方对乙方取得该等批准、许可提供必要的协助。

3-3 乙方如需成立新的公司（或具有独立法人资格的其他经济组织）在租赁房屋进行经营，则乙方应在正式营业前完成新公司（或具有独立法人资格的其他经济组织）的设立，新公司（或具有独立法人资格的其他经济组织）成立后，经甲方同意，由新公司（或具有独立法人资格的其他经济组织）承继乙方在租赁合同项下的权利义务，并与甲方重新签署租赁合同，乙方对此承担连带责任。

3-4 乙方应在租赁期限内按照约定的经营范围持续正常营业，不得擅自中断或终止经营。

第四条 租赁面积、使用面积与租赁期限

4-1 租赁面积按照租赁房屋的建筑面积计算，A1 楼的 1-6 层总建筑面积为 4988.82 平方米，A3 楼的 4 层建筑面积为 942.54 平方米。

4-2 乙方应根据租赁面积向甲方支付租金、物业管理费及其他根据租赁面积计算的各项费用。

4-3 合同约定房屋租赁期限为 壹年，即 2025 年 7 月 5 日至 2026 年 7 月 4 日。

4-4 合同期满后，在同等情况下，乙方具有优先续约权。

第五条 租金

5-1 租金自 2025 年 7 月 5 日 开始计算。

5-2 租赁房屋的租金按照租赁面积计算，具体金额如下表：

租赁房屋	面积 (m²)	租金标准 (元/m²/月)	月租金 (元)	年租金 (元)	年租金含税优 惠合计(元)	年租金不含税 合计(元)
A1 楼 1-6 层	4988.82	35	174608.7	2095304.4	2642355.2	2424179.08
A3 楼 4 层	942.54	49	46184.46	554213.52		

5-3 乙方以每 6 个租赁月为一个支付租赁期，先支付后使用，乙方首次支付租金¥1321177.6 元（大写：壹佰叁拾贰元壹仟壹佰柒拾柒元陆角）应在此租赁合同签署后 15 个工作日内支付到甲方指定的账户，之后乙方应该在每个支付租赁期前 15 个工作日内将下期租金支付到甲方指定账户。

5-4 日租金=月租金÷当月实际天数；年租金=月租金×12。

5-5 本合同项下房屋租金不含物业管理费、能耗费用（包括但不限于通讯费、电费、水费、燃气费、网络费用等）、设备设施使用费及乙方因经营活动而产生的其他费用等，应支付的租金不接受任何形式的抵押或置换。

5-6 本合同项下乙方对甲方的所有付款，应以人民币或人民币电汇至下述账户，或以甲方届时书面指定的其他方式支付。

甲方指定的银行账户信息为：

开户名： 三亚财信通科技投资有限公司

开户行： 兴业银行股份有限公司三亚分行

账 号： 6230 1010 0100 0051 65

租赁期间，如上述银行账户信息变更的，甲方提前十五个工作日书面通知乙方。乙方在收到甲方的通知之后，应当将本合同约定的相关费用支付至甲方更改之后的账户，否则乙方应承担因此产生的相关责任。

5-7 乙方支付租金前，甲方需提供相应金额的增值税专用发票（税率为 9%），否则乙方有权相应延长付款日期付款且不承担任何违约责任。乙方支付本合同价款，因相关部门必要的审批程序和拨款程序造成支付拖延，拖延时间在 30 日内（含 30 日），乙方不承担违约责任，30 日以上须承担违约责任。

5-8 除有合法的理由且经甲方书面同意外，乙方不得抵销、扣减其应付的租金。

第六条 物业管理费

6-1 租赁房屋的物业管理由甲方负责(以下皆同)，乙方在租赁场地交付后应与甲方签订相关物业管理类

文件，并严格遵守该等协议及文件的约定。物业管理费由乙方直接向甲方支付，具体账户以甲方向乙方通知的账户信息为准。

6-2 物业管理费是甲方为维护商业项目的正常运营而对该商业项目的共用部位及设施设备、公共区域进行维修、养护、运营、管理和维护相关区域内的环境卫生和秩序发生的费用。乙方租赁区域的洗手间、电梯、走廊以及公共过道的保洁工作由甲方负责。

6-3 物业管理费自 2025 年 7 月 5 日开始计算。

6-4 物业管理费按照租赁房屋的建筑面积计算，具体金额如下表：

租赁房屋	面积 (m²)	物业管理费标准 (元/m²/月)	月物业管理费 (元)	年物业管理费 (元)	年物业管理费 含税合计 (元)	年物业管理费 不含税合计 (元)
A1 楼 1-6 层	4988.82	15	74832.3	897987.6	1067644.8	1007212.08
A3 楼 4 层	942.54	15	14138.1	169657.2		

6-5 乙方以每 6 个租赁月为一个支付租赁期，先支付后使用，乙方首次支付物业管理费 ¥ 533822.4 元（大写：伍拾叁万叁仟捌佰贰拾贰元肆角）应在此租赁合同签署后 15 个工作日内支付到甲方指定的账户，之后乙方应该在每个支付租赁期前 15 个工作日内将下期物业管理费支付到甲方指定账户。

6-6 乙方支付物业管理费前，甲方需提供相应金额的增值税专用发票（税率为 6%），否则乙方有权相应延长付款日期付款且不承担任何违约责任。乙方支付本合同价款，因相关部门必要的审批程序和拨款程序造成支付拖延，拖延时间在 30 日内（含 30 日），乙方不承担违约责任，30 日以上须承担违约责任。

6-7 日物业管理费=月物业管理费÷当月实际天数；年物业管理费=月物业管理费×12。

6-8 除有合法的理由且经甲方书面同意外，乙方不得抵销、扣减其应付的物业管理费。

6-9 上述物业管理费均不含供电部门收取变压器基本电费，变压器基本电费由物业产权人或使用者按建筑面积分摊收取。

第七条 能耗费及其它费用

7-1 乙方应自行承担租赁房屋的能耗费用及其它费用，包括但不限于水费、电费、燃气费、通讯费、网络费用等，以及非正常营业时间内空调（如有）供应费和设施、设备的开通和/或使用的费用、其他费用。其中水电费按照相关部门规定的收费标准向甲方交纳，水费、电费自乙方入驻办公后开始计算，应于每月甲方下发的《缴费通知单》规定的日期按月交纳。

7-2 甲方应针对租赁房屋安装独立的水、电表等测量仪表计量，乙方根据计量支付相关能耗费用。

7-3 水、电、燃气、通讯、网络费等根据相关部门确定的收费标准计费，其它费用根据甲方确定的收费标准计费。

7-4 商业项目内水、电等能源在传送过程中的损耗量所产生的能源费用，应按照乙方实际用量占商业项目总用量的比例分摊。

7-5 双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据法律规定由双方各自依法承担。

7-6 乙方不得以任何理由拒绝缴纳或延迟缴纳本合同项下之能耗费用。如因乙方欠付能耗费用导致相关公用事业部门中断或停止对商业项目的相关能源供应，则因此而导致甲方或其他业主、承租人蒙受损失的，乙方应当予以赔偿。本合同项下公用事业部门是指为商业项目（含租赁房屋）供应水、电、燃气等能源并收取相关能源费用的机构和单位。

7-7 若乙方迟延或拒绝缴纳能耗费用的，除需承担违约责任外，由此而引起的任何罚款及其他法律责任都应由乙方独自承担。如甲方已向有关公用事业部门代为垫付相应能耗费用及/或承担违约责任的，乙方应在甲方通知后15日内偿还甲方已支付的相应费用及/或违约金、罚金、违约金等。若乙方未及时支付能耗费，而由甲方先行垫付的，即使相应公用事业部门未实际收取违约金的，甲方仍有权向乙方追索资金占用损失。

第八条 交付

8-1 乙方明确知悉，甲方出租租赁房屋以乙方按时使用为前提，乙方承诺按照甲方通知的交付日前往商业项目办理租赁房屋的交接手续，并签署《场地交接确认书》，租赁场地交付日为2025年7月5日，房屋交付状态为现状。

8-2 如租赁房屋符合约定的交付标准而乙方未能在甲方通知的交付日对租赁房屋进行验收或验收后拒绝并签署《场地交接确认书》的，则上述甲方通知的交付日即为本合同项下租赁房屋的交付日。

8-3 如甲方未按照本合同第 8-1 款规定的交付日办理租赁房屋交接手续的，每逾期一天，甲方应按当年的年租金和年物业管理费总额的万分之二标准向乙方支付违约金。

第九条 房屋的修缮责任

9-1 甲方商业项目内公共区域及附属设施设备的维修保养，以及租赁房屋内甲方提供的主体结构和装修、附属设施设备的维修保养，自然损毁的，由甲方负责并承担有关费用。

9-2 租赁期间，乙方发现租赁房屋建筑主体结构、附属设施设备有损坏或故障时，应及时通知甲方，甲方应在接到乙方通知后的5个工作日内进行处理；若该等损坏或故障系由乙方使用不当或不合理使用造成，则由乙方承担修复责任。

9-3 租赁期间，如因乙方原因需要将其租赁区域进行改造调整的，乙方需提前15个工作日将书面改造方案提交给甲方，甲方有权决定是否接受。如有需要，须由乙方方向政府有关部门申报同意。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改建或装修，否则甲方有权要求停止施工，或单方终止合同，所造成的损失一律由乙方承担。租赁房屋的内部及乙方装修部分（含乙方按照本合同约定增设、增建、改建的附属设施及设备）由

乙方承担维修、养护责任，并使租赁房屋始终处于良好状态(正常的折旧磨损除外)。

9-4 由于乙方的故意或过失而造成租赁房屋或商业项目其它部位的非正常损坏的，由乙方承担修复责任。

9-5 乙方按本合同第 9-2、9-3、9-4 条约定承担维修、养护和修复责任的，需自费聘用具有相关专业资质的维修商在合理的时间内负责维修、养护和修复。经甲方要求而乙方在合理时间内未予修复的，甲方可代为修复，费用由乙方承担，乙方应在 15 日内补足费用给甲方。

9-6 甲方对租赁房屋进行检查、养护等，应提前 1 日通知乙方，检查养护等时，乙方应予以配合。但甲方有权在紧急情况下(例如火灾、水管爆裂等情况)即时进入租赁房屋进行抢修或相关应急性工作。

9-7 租赁期间内，如租赁房屋或房屋内人士遭受任何损害、损伤，或租赁房屋发生火警或意外，或租赁房屋内的水管管道、喷淋设施、电线、装置、附属物或其他设施出现故障、损坏、破裂或缺陷时，乙方需立刻以口头及书面通知甲方，需要报警的，乙方应及时报警。

9-8 因乙方使用租赁房屋造成的一切损害、损失、赔偿(包括但不限于其他任何第三方因此向甲方提出的全部索赔)等由乙方承担全部责任。

9-9 在租赁期限内，政府相关主管部门对租赁房屋的装修(一次消防设施应由甲方完成)提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求修改其装修并独自解决该等修改带来的一切责任及费用，包括但不限于影响相邻单元的承租人或甲方而产生的责任与费用。甲方不承担因此产生任何责任与费用，如因甲方消防设施(甲方交付之日安装的消防设施)不合格进行整改，整改期间如影响乙方正常办公的甲方同意免除此整改期间的租金。

9-10 若在租赁期限内，政府任何主管部门对租赁房屋相邻单元(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求，乙方必须根据政府有关部门或甲方的要求提供所有必须的协助。但如乙方因此而遭受的任何损失，由甲乙双方协商解决。

9-11 如因不可抗力原因，导致租赁房屋损坏或造成一方损失的，双方互不承担责任；不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。因非甲方过错导致房屋毁损、灭失的，甲方不承担违约责任和/或赔偿责任；因非乙方的过错导致房屋毁损、灭失的，乙方不承担违约责任和/或赔偿责任。但甲乙双方应尽最大努力克服该事件，减轻其负面影响。如果发生致使租赁房屋所在建筑或其一部分毁损的不可抗力或意外事件或此不可抗力导致乙方不可使用该租赁房屋的，遭受不可抗力的一方应当向对方提供证实不可抗力事件的合法证据。甲方同意免除因不可抗力导致乙方无法正常使用租赁房屋期限的租金。

第十条 房屋的交还

10-1 乙方应于租赁期限届满当日或本合同提前终止之日，将租赁房屋交还甲方。

10-2 除甲方及业主方另行书面确认同意保留的装饰、装修及/或安装、改造的设施设备外，乙方应将租赁房屋及设施、设备恢复原状，以良好整洁、可出租的状况(自然损耗除外)交还甲方，否则，无论乙方对租赁房屋进行装饰、装修及/或安装、改造设施设备时是否取得甲方同意，均视为乙方已放弃租赁房屋内的装饰、装修及安装、改造的设施设备的所有权，并放弃就装饰、装修及/或安装、改造设施设备而发

生的费用要求甲方赔偿或补偿，同时甲方为使租赁房屋及设施、设备符合交还条件而发生的费用，由乙方承担。

10-3 租赁房屋交还时，还应符合以下全部条件：

- 乙方已付清一切应付款项，包括但不限于租金、物业管理费、能耗费、设施设备使用费、房屋占用费、各类违约金、损害赔偿金（如有）等；
- 乙方以租赁房屋作为工商注册地的，乙方书面承诺在租赁房屋交还后10个工作日内完成注册地变更或注销手续，使租赁房屋可重新作为工商注册地供新租户使用；
- 若乙方办理过有关租赁房屋的水、电、通讯、网络等的开户或转户手续的，乙方已办理完毕相应的转出或销户手续；
- 乙方发放的以租赁房屋为经营场所或其它与租赁房屋有关的预付款类卡的退卡以及退费事项已经全部完成，被投诉等售后服务问题已解决；
- 乙方利用租赁房屋的其它经营事务已解决；
- 乙方已向甲方交还租赁房屋全部钥匙并签署了书面交接单。

10-4 若乙方未按照本合同约定的时间、条件将租赁房屋交还甲方的，在租赁期满当日或本合同提前终止之日次日，即视为乙方已经搬离租赁房屋，甲方有权开启并更换租赁房屋门锁，或采取其它措施收回租赁房屋；如租赁房屋内有留滞的物品，视为乙方已放弃该等物品的所有权，甲方有权将该等物品搬出，腾空并收回租赁房屋，甲方对因此造成的租赁房屋内设施设备的损失概不负责。对于租赁房屋内留滞的物品，甲方有权向乙方收取运输、仓储或其他费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项或赔偿甲方的任何损失。但不论任何情况，甲方均无任何义务就该等物品向乙方支付或偿付任何款项。

10-5 乙方交还租赁房屋时，如甲方发现租赁房屋和/或本合同附件所列的装修、设备设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方修缮或赔偿。

10-6 乙方逾期交还租赁房屋的，每逾期一日，乙方除正常支付给甲方相当于租赁期限届满日或合同提前终止日的日租金和日物业管理费外，还须按当年的年租金和年物业管理费总额的万分之二标准向甲方支付房屋占用费，并应承担本合同约定的能耗费。如因乙方逾期不迁出租赁房屋而造成甲方其它损失的，乙方还应承担赔偿责任。甲方按照本合同约定清理租赁房屋内留滞物品、设施设备的合理期间，视为乙方逾期交还期间。

10-7 乙方虽已交还租赁房屋，但未满足本合同 10-3 的全部交还条件的，视为逾期交还，每逾期一日，应按照当年的年租金和年物业管理费总额的万分之二标准向甲方支付违约金。

第十一条 保险

11-1 乙方在营业场所出现任何人员损害、伤亡等情况均由乙方承担责任。

11-2 无论乙方是否购买租赁房屋相应的保险（财产一切险、附加盗抢险、公众责任险等），根据法律法

规和本合同约定应当由乙方承担的相关责任及损失均由乙方自行承担。发生意外时，若因乙方未购买上述保险或险种不全或保险金额不足，所产生的一切损失及责任均由乙方承担。

11-3 甲方不负责乙方在租赁房屋内所承受的任何经济损失和风险，因甲方直接原因造成的除外。

第十二条 保密

12-1 除法律法规规定应披露的信息外，在本合同有效期内及合同终止后直至任何第三方可从合法公共渠道获知相关信息为止，未经对方书面许可，任何一方不得以任何形式向任意第三方提供或透露本合同以及与本合同有关的相关协议、附件、函件的内容，同时不得以任何形式向任意第三方提供或透露在本合同磋商及履行过程中获知的对方经营和业务性息以及其它具有保密性质的信息。但双方根据本合同约定进行的广告宣传除外。

12-2 尽管有以上规定，任何一方可将本合同以及与本合同有关的相关协议、附件、函件的内容披露给其因职责而应得到该等披露的员工、顾问、律师、会计师、承包商、贷款人以及租赁房屋的抵押权人或买方，但应确保该等人士或机构对相关内容保密。乙方亦可将本合同提交给政府相关部门以办理所需的政府许可和执照。

第十三条 品牌授权

13-1 如乙方在任何广告、公关、宣传活动中使用甲方的名称、商标、标识或广告材料，应事先获得甲方的书面同意。

13-2 在本合同有效期内，乙方许可甲方或甲方关联公司或甲方委托的第三方因商业项目的整体商业运营需要而对乙方经营的品牌进行宣传，甲方在商业项目内或任何关于商业项目的广告、公关、宣传活动中使用乙方的名称、商标、标识或广告材料，应事先取得乙方的书面同意。

13-3 在租赁期限届满或本合同终止后，任何一方不得再使用与对方及其关联企业有关的任何名称、商标、标识或广告材料，并立即撤销已经使用的该等名称、商标、标识或广告材料等，但经对方书面同意或另行授权的除外。

第十四条 招牌和广告位

14-1 乙方可根据工作需要A1楼设置户外广告，广告方案（包括广告位置、尺寸、材质、效果）须经甲方确认同意并经政府有关部门批准后，方可进行安装。广告的设计、制作、安装、广告发布如涉及登记/审批等工作，由乙方负责并自行承担费用。因乙方设置的广告或广告内容造成他人人身、财产损害的，应由乙方承担相关的法律责任。

14-2 甲方有权在商业项目（除 A1 楼外）的内外公共部位设置广告位并获取收益，但该等广告位不得影响乙方的正常经营活动。除双方另有约定外，乙方使用该等广告位时，应向甲方支付使用费用。

14-3 广告位使用期间的电费及其他费用由乙方承担，甲方为乙方提供合理的电费计量和计算方式。

第十五条 管理规则

15-1 乙方在租赁房屋内进行的业务经营或一切其它行为、活动和事项须遵守甲方不时制订、修订和通知的规章制度等，并同意该等规定构成本合同的一部分（如前述规章制度内容与本合同约定不一致的，以本合同约定为准）。

15-2 甲方有权进入租赁房屋进行有关维修、保养或其他与租赁房屋相关事项，并可以采取一切相关的合理措施。甲方应尽量减少由此对乙方造成的影响，乙方不得以《物业管理服务协议》项下的纠纷或事件拒绝或迟延向甲方缴纳租金等相关费用。

15-3 乙方车辆（包括机动车和非机动车）进入甲方园区，应严格按照甲方相关的停车位管理使用规定执行，停在规定的停车位，不允许乱停乱放，不允许停在消防通道，否则不允许进入，出现事故由乙方自行承担。

第十六条 出租人的陈述和保证

16-1 甲方是根据中国法律合法设立的公司，具有充分的权利签署本租赁合同，代表甲方签署本合同的自然人是甲方的授权代表/法定代表人。

16-2 甲方为租赁房屋的合法所有人或依法授权的经营管理者，拥有将租赁房屋出租给乙方从事本合同约定用途的合法权利。

16-3 甲方租赁房屋建设工程质量符合中国法律法规的规定。

16-4 甲方不得对乙方正常合理使用租赁房屋进行干扰或妨碍，但因乙方违约导致的除外。

16-5 甲方将积极协助乙方办理各项报批、验收手续，协助乙方申领开放使用和持续经营相关的许可和证照。

第十七条 出租人的权利

17-1 甲方有权对租赁房屋场地的服务、运营时间、客户满意度、日常清洁等相关经营进行监管；如发现不符合规定管理或运营，甲方有权向乙方发出书面整改函；如乙方整改严重不符合规定管理或运营的要求或拒不整改。合同期限内，当甲方向乙方出具的书面《整改函》累计达到 6 次时，甲方有权终止合同且不承担违约责任。

17-2 甲方有权根据商业项目的实际情况不时制定、修改各类管理规定，该等管理规定自甲方书面通知乙方时生效。

17-3 甲方有权自行或委托其他公司对商业项目或其任何部分进行物业管理工作。

17-4 甲方经事先书面通知后，有权变更商业项目公共区域整体结构、布局及安排，但甲方承诺该等变更将不会影响乙方的正常经营。甲方有权抵押该租赁房屋，但不得影响乙方的正常使用。

17-5 在甲、乙双方还未就租赁房屋签署续租合同之前，甲方有权在本合同租赁期限的最后3个月内在任何合理时间内提前一天给予乙方通知后带领潜在客户参观租赁房屋。

17-6 甲方有权使用商业项目（除 A1 楼外）的中庭、屋顶、外墙、车库、地面广场及附属物并获取收益，除双方另有约定外，乙方如需使用需向甲方支付使用费用。

17-7 除非租赁房屋有重大质量问题而危及安全，甲方对租赁房屋或其内的人身和财产之保安、保管不承担责任，乙方应自行购买相应的保险。甲方提供的保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），为基础性、震慑性的安保措施，并不足以防范一切外来侵害及犯罪，甲方的安保行为并不构成甲方对租赁房屋或其内的人身和财产负有安全保障责任。

第十八条 承租人的陈述和保证

18-1 乙方是根据中国法律合法设立并有效存续的法人/具有完全民事行为能力的自然人/依法登记并领取营业执照的其它组织，具有充分权利签署本租赁合同，代表乙方签署本合同的自然人是乙方的授权代表/法定代表人。签署本合同时，乙方应向甲方出示下列文件并提交下列文件原件/复印件（加盖公章或手模），包括但不限于：营业执照、税务登记证、开户证明、法定代表人身份证明、授权委托书等；

乙方承诺该等文件真实有效，否则甲方有权要求赔偿造成的损失。

18-2 乙方将遵守法律法规、本合同的约定及甲方根据商业项目的实际情况不时制定、修改的各类管理制度，乙方将在租赁房屋内持续经营。

18-3 乙方将在营业执照/政府部门批准的经营范围之内开展经营活动。

18-4 乙方将自行办理各项报批、验收手续，申领开放使用和持续经营所需的各项许可及证照。因乙方无法取得证照或证照不全引起的任何法律责任及损失（包括但不限于租金损失、装修费用等）均由乙方自行承担，甲方概不负责。

18-5 乙方将妥善使用租赁房屋，保持租赁房屋及其附属设施设备、其它物品处于良好状态，乙方将不擅自占用商业项目的公共区域或共用部位。

18-6 乙方不得将租赁房屋用于任何违法或不道德的用途，不得从事任何将对商业项目之声誉造成不良影响的活动。否则甲方有权要求赔偿造成的损失，并解除合同。

18-7 乙方在签订本合同时，已对租赁房屋周边商业环境有了充分了解，承诺自行承担所有商业风险。乙方不得以商业环境、商业风险等为由向甲方提出要求减免租金或解除合同的要求。

18-8 未经甲方书面同意，乙方除了用于表示其营业地址外，不得在其经营或其它方面使用甲方或商业项目的名称、标识、照片、或外貌相似的影像。

18-9 租赁期间在租赁房屋内发生的人员伤亡、财产损失、对顾客的法律責任、产品責任等，由乙方向自行承担责任（因甲方原因造成的除外），如因乙方未及时解决给甲方造成任何损失的，乙方应予以全额赔偿。

18-10 无论是否在租赁期内，任何第三方因会员卡、贵宾卡或其它类似消费凭证与乙方发生的任何纠纷均与甲方无关，因此发生的所有费用及法律責任全部由乙方承担，若因此造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

18-11 乙方的受让人、继承人、代理人、雇员等（以下统称“该等人士”），与租赁房屋或/和商业项目有关的任何行为、过失或疏忽应由乙方对甲方负责。如因该等行为、过失或疏忽导致甲方发生任何费用、开支和/或损失，和/或导致甲方须向第三者承担任何费用、开支和/或损失，乙方应向甲方赔偿。在本合同中，任何禁止乙方进行或采取任何活动的规定亦包含禁止乙方批准、容许或促使该等人士进行或采取该等活动，但该等人士实施的可被任何一般民事行为能力人清楚辨识的非乙方授权的非职务行为，乙方不予承担责任。

18-12 乙方已清楚地知悉，积极、主动地按时交纳本合同约定的租金、物业管理等各项应缴费用是其应尽的基本义务，正常情况下，甲方无须就该等义务的如约履行而承担任何额外的提醒或通知責任。

第十九条 出租人的违约责任

19-1 租赁房屋交付时存在缺陷的，甲方应及时予以修复；若修复期间乙方无法实际使用租赁房屋的，甲方同意免除修复期间的租金，并在修复期间按当年的年租金和年物业管理费总额的 万分之二 标准向乙方支付违约金。

19-2 因甲方未告知乙方，租赁房屋出租前已抵押或产权转移已受限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

19-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护責任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任，并按当年的年租金和物业管理费总额的 万分之二 标准向乙方支付违约金，情况严重的，乙方有权解除本合同。

19-4 如因甲方原因逾期交付的，每延迟 1 日，甲方需按照当年的年租金和年物业管理费总额的 万分之二 标准向乙方支付延迟交付的违约金。

19-5 在执行本合同的过程中，如因甲方原因引发双方诉讼的，乙方因此产生的律师费、交通费、诉讼费、鉴定费等费用由甲方承担。

第二十条 承租人的违约责任

20-1 乙方逾期不办理交付手续的，不影响租赁房屋租金和物业管理费的正常计算。

20-2 乙方单方面导致合同终止，乙方应支付给甲方两个月的租金和物业管理费作为违约金。

20-3 乙方逾期不支付或不足额支付房屋租金、物业管理费、能耗费用、各类违约金、损害赔偿金等各项应付款项的，每逾期1日，应按逾期未付款项的万分之二支付违约金。

20-4 乙方如违反本合同约定的保密义务给甲方造成损失的，乙方应当进行赔偿。

20-5 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋，甲方可以要求乙方恢复原状，若在甲方口头或书面通知后，乙方不立即恢复的，每逾期1日则应按当年的年租金和年物业管理费总额的万分之二标准向甲方支付违约金，若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

20-6 乙方对任何因其原因导致的任何第三人的人身、财产损害，必须进行赔偿，该等赔偿包括但不限于任何修理、补偿费用，以及该第三人因此向甲方索赔或主张权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括但不限于律师费用、诉讼费用等）。

20-7 除本合同另有约定外，乙方出现下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同：

20-7-1 乙方未能在合同约定时间内获得营业所需的证照、资质、许可，或该等证照、资质、许可被相关主管部门收回、撤销、吊销，或乙方提供之资料有任何虚假；

20-7-2 乙方的经营品牌、商标或商号授权到期，或被撤销、终止授权的；

20-7-3 乙方未征得甲方书面同意擅自改变房屋用途或改变经营的行业、产品类型、品牌名称、商号等的，或违反甲方已告知的经营限制要求的；

20-7-4 乙方在交付通知确定的交付日起30日内仍未办理租赁房屋的交付手续的；

20-7-5 乙方在租赁房屋内的财产被债权人占有、扣押或被强制执行，或因乙方原因导致租赁房屋被查封的；

20-7-6 乙方被强迫或自愿进入清算程序（以重组或合并为目的者除外）；

20-7-7 乙方在租赁房屋内销售假冒伪劣商品、违禁物品；

20-7-8 乙方将租赁房屋用于任何非法目的，或乙方在租赁房屋内从事不道德、违法行为的，或乙方因其经营行为受到行政处罚并给甲方造成重大损失的；

20-7-9 甲方因乙方在租赁房屋内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔的；

20-7-10 乙方因与任何第三方发生纠纷严重影响甲方或商业项目其他使用人正常办公、经营秩序的；

20-7-11 乙方因不当经营行为被有关媒体、刊物曝光或对甲方的商誉及名声造成不良影响的；

20-7-12 乙方采取不当行为（包括但不限于悬挂横幅、张贴字报等）侵犯甲方及甲方所属集团及关联公司商誉及名声的；或乙方公开诋毁甲方倡导的环保理念的；或乙方公开发布甲方及甲方所属集团不实信息的；

20-7-13 乙方的形象布置不符合甲方要求或未达到乙方向甲方提供资料所描述的状况，或乙方已经/可能给甲方带来其它不利影响，且前述状况经甲方告知，乙方在5日内未予消除的；

20-7-14 乙方的自身卫生状况、排污排废状况、噪音及其他污染状况已经/可能影响相邻承租人使用，且未在甲方要求的期限内整改的；

20-7-15 乙方未按照甲方不时制定/修改的各类管理规定使用租赁房屋，且未在甲方要求的期限内整改的；

20-7-16 乙方擅自变动租赁房屋或其所属楼栋主体结构、承重结构或乙方装修行为对租赁房屋主体结构、

承重结构, 以及水、电、网络、通讯、空调、喷淋系统、电气设备和管线等损坏或乙方违反本合同约定对租赁房屋进行装修改造, 且未在甲方要求的时限内整改的;

20-7-17 乙方违反本合同第十五条、第十八条的各项约定, 且未在甲方要求的时限内改正的;

20-7-18 乙方擅自转租租赁房屋、转让租赁房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;

20-7-19 乙方逾期不支付或不足额支付房屋租金、物业管理费、能源费用及各类违约金、损害赔偿金等各项应付款项累计达到 30 日, 或欠付款项累计达到两个月的租金和物业管理费总额的 30% 的;

20-7-20 乙方存在违反本合同约定的其他违约行为, 且在甲方要求的时限内未改正的。

20-7-21 出现其他法律法规允许甲方解除合同之情形, 或本合同约定的甲方享有解除权的其它情形的。

20-8 甲方根据本合同约定行使解除权时, 本合同自乙方收到解除通知之日起解除。

20-9 甲方所遭受的实际损失包括但不限于租金损失、租金差价损失、中介费、广告费、装饰装修拆除费、留存物品保管费和处理费、物业管理费、法院诉讼费、仲裁费、律师费等。实际损失超过违约金的, 乙方需按实际损失进行赔偿。

第二十一条 合同的特殊终止

21-1 甲、乙双方同意在租赁期内, 有下列情形之一的, 本合同终止, 双方互不承担责任:

- 租赁房屋占用范围内的土地使用权依法被提前收回的;
- 租赁房屋因社会公共利益被依法征用的;
- 租赁房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- 非因甲方过错, 租赁房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;
- 甲方已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押, 现被处分的; 其他非甲方原因导致甲方无法继续履行本合同的。

21-2 租赁合同提前终止的, 甲方有权终止其他相应配套合同及服务。

第二十二条 权利的放弃、部分有效和非排他性补救

22-1 在乙方违约的情况下而甲方又接受租金、物业管理费或其他款项时, 不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金、物业管理费或其他款项不足本合同之规定金额时, 或甲方接受金额不足的租金、物业管理费或其他款项, 均不能视为甲方同意乙方少付租金、物业管理费或其他款项, 也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外, 甲乙双方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲乙双方任何权利的放弃均以甲乙双方签署的书面明确表示为准。

22-2 如本合同的任何规定在任何方面成为无效或不合法, 应不影响本合同其他条款的合法有效性。

22-3 本合同规定的甲方和乙方各自的权利和补救措施, 不应排除或替代各方根据法律所应有之权利和补救措施。当一方违约, 另一方可行使或采取根据本合同或法律所应有的所有权利和补救措施, 直至其损失

得到足够的赔偿。

第二十三条 通知、送达

23-1 本合同中的通知均应采取书面形式，以邮寄特快专递的方式送达，如接收方拒绝签收特快专递的，所邮寄的送达地址为中华人民共和国领域之内（港、澳、台地区除外）的，在特快专递发出之日起第三日视为送达；所邮寄的送达地址为中华人民共和国领域外（包括港、澳、台地区），在特快专递发出之日起第六日视为送达。甲、乙双方地址以本合同载明的通讯地址为准。如合同一方的名字/名称或地址发生变更，应在变更之日起五日之内通知对方。未通知或延迟通知的，由其承担因此造成对方的所有损失及其他法律责任。

23-2 甲乙双方按照本合同载明的地址向对方发出的通知，无论是否为对方签收还是第三人签收，都被认为十分确定地送达给了对方。

第二十四条 适用法律与争议解决方式

24-1 本合同适用中华人民共和国法律（不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）。

24-2 本合同履行过程中，如双方发生争议，应友好协商解决，协商不成时，双方均同意提交至乙方所在地人民法院起诉。

第二十五条 其它

25-1 本合同生效后，将替代甲、乙双方之间之前就租赁房屋的租赁相关事项所做的任何口头或书面的意思表示内容（包括但不限于广告宣传、招商人员陈述、说明、承诺、保证、备忘录、意向文件等），甲、乙双方之间与租赁房屋相关的权利义务，概以本合同约定内容为准。

25-2 如因不可抗力或政府规划原因，导致房屋损坏，或乙方损失，或公共设施暂停工作的，双方互不承担责任。

25-3 甲方和乙方应各自承担其在洽谈、准备、签订及完成本合同过程中产生的法律费用、支出及所有相关费用。

25-4 本合同中的标题仅为参考方便而设，在解释本合同时无效力。本合同的全部条款均由甲、乙双方经充分协商后一致确定，如果任何条款存在含义模糊的情形，对该等条款的解释应当按照公平合理的原则进行，不得按照不利于格式条款提供方的原则或角度进行解释。

25-5 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。

25-6 本合同任一或部分条款因任何原因终止将不等同于本合同已终止；本合同将直至甲、乙双方在本合同项下的义务被全部履行后才被终止。

25-7 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务清楚知悉，并愿按本合同规定严格执行。

25-8 本合同自甲、乙双方签字、盖章之日起生效。

25-9 本合同连同封面、附件共 25 页，一式肆份。其中：甲、乙双方执二份，均具有同等法律效力。

25-10 本合同包含以下附件：

附件一：租赁商铺位置示意图；

附件二：《廉政合作协议书》；

附件三：平面布置图。

(以下无正文)

甲方（盖章）：
三亚财信通科技投资有限公司



地址：
三亚市吉阳区吉阳大道 218 号

法定代表人或
签约代表签章：



经办人：

联系电话：

签约日期：2025年 7 月 4 日

乙方（盖章）：
三亚市吉阳区人民政府办公室



地址：
海南省三亚市迎宾路 483 号

法定代表人或
签约代表签章：

刘江华

经办人：

联系电话：

签约日期：2025年 7 月 4 日

附件一：租赁位置示意图





附件二：《廉政合作协议书》

为做好销售工作中的反腐倡廉建设，保证销售工作高效优质，保证各资金的安全和有效使用，保护公司员工干部，特订做出如下补充协议，以兹共守。

一、甲方和乙方双方的权利和义务

- 1、严格遵守党和国家有关法律法规以及三亚财信通科技投资有限公司的有关规定。
- 2、严格执行本合作协议，自觉按合同办事。
- 3、双方的业务及活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益，不得违反工程建设的有关管理规章制度。
- 4、建立健全廉政制度，开展廉政教育，公布廉政告示举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。
- 5、发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。
- 6、发现对方严重违反本协议书条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、甲方的义务

- 1、甲方工作人员不得索要或接受乙方及客户的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方及客户处报销任何应由甲方或个人支付的费用等。
- 2、甲方工作人员不得参加乙方及客户安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受乙方及客户提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。
- 3、甲方工作人员不得要求或者接受乙方及客户为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游提供方便等。
- 4、甲方工作人员不得以任何理由向乙方及客户推荐分销单位。

三、乙方的义务

- 1、乙方不得向甲方工作人员及客户行贿，不得以任何理由向甲方工作人员及客户馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。
- 2、乙方不得以任何名义为甲方工作人员及客户报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。
- 3、乙方不得以任何理由安排甲方工作人员及客户参加超标准宴请和娱乐活动。
- 4、乙方不得为甲方工作人员及客户购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

四、违约责任

- 1、甲方及其工作人员违反本协议第一、二条，依据三亚财信通科技投资有限公司的有关规定给予处罚；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。
- 2、乙方及其工作人员违反本协议第一、三条，经甲方纪检部门查实，每发现一次给予1-5万元的经济处罚，并赔偿甲方相应损失；情节严重的，除给予经济处罚并赔偿甲方损失外，将被列为甲方违规合作

方，不得参加甲方所有开发项目的合作，并且将相关违规事项上报三亚财信通科技投资有限公司，建议不得参加三亚财信通科技投资有限公司控股、参股各公司开发项目的合作；情节特别严重，涉嫌犯罪的，甲方保留移交司法机关追究刑事责任的权利。

五、实施细则

合同履行期间，甲乙双方工作人员均有权向甲方纪检监察部门实名举报违纪行为，一经核实，将按本协议的相关规定处理；

纪检监察部门联系方式：

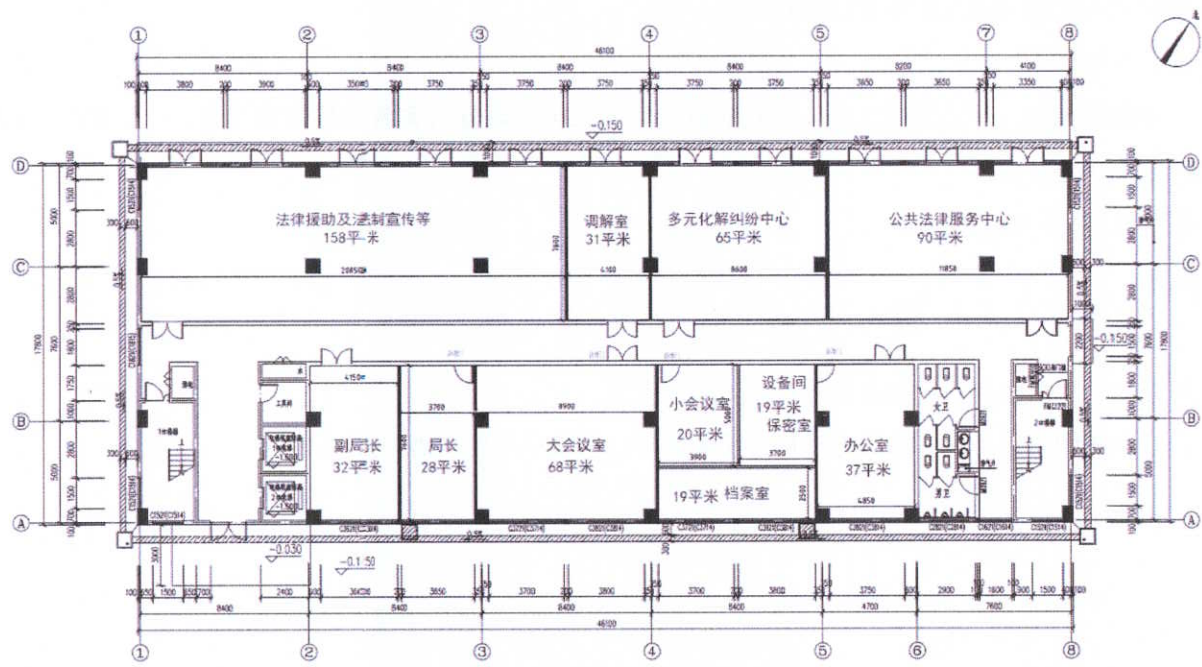
邮箱：

电话：

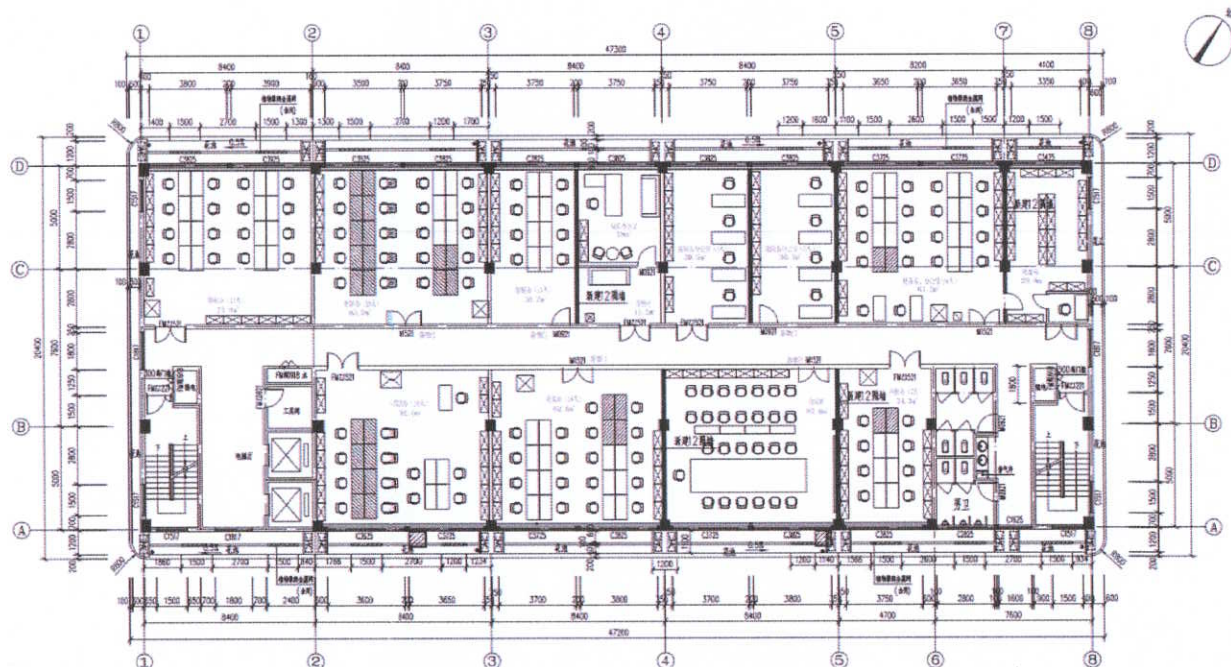
邮寄地址：海南省三亚市吉阳区吉阳大道 218 号

针对存在的违纪行为，举报方应保留相关证据，以便甲方纪检监察部门查实。

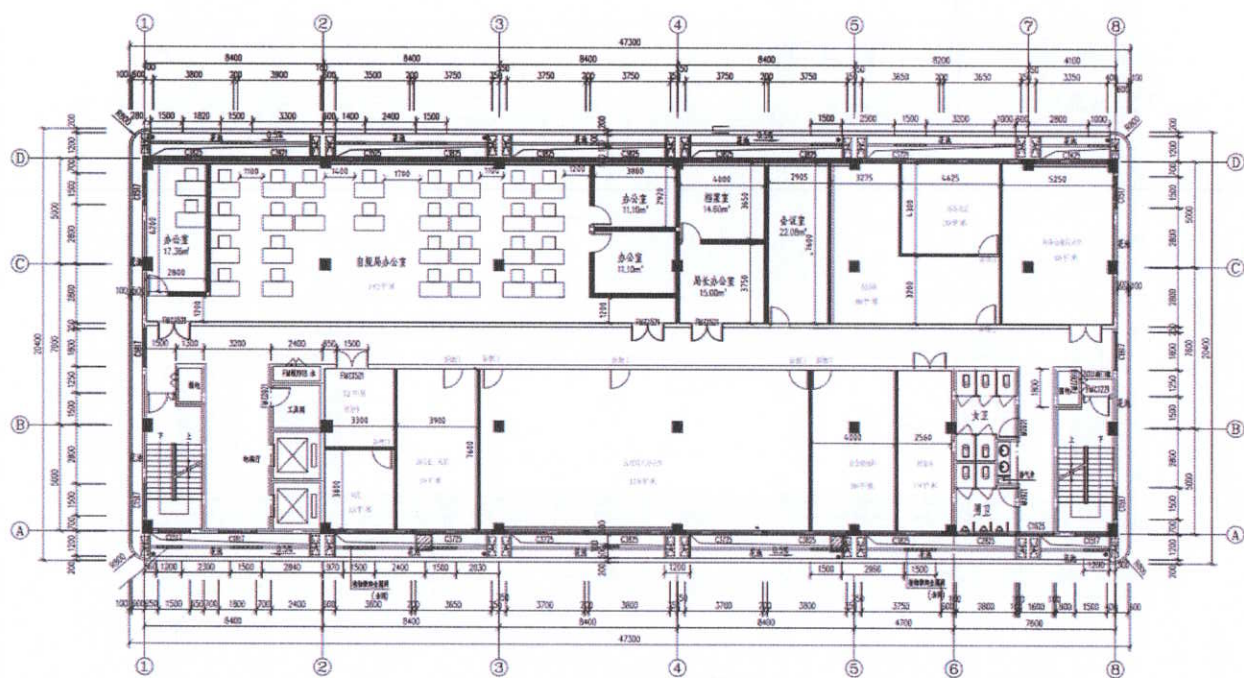
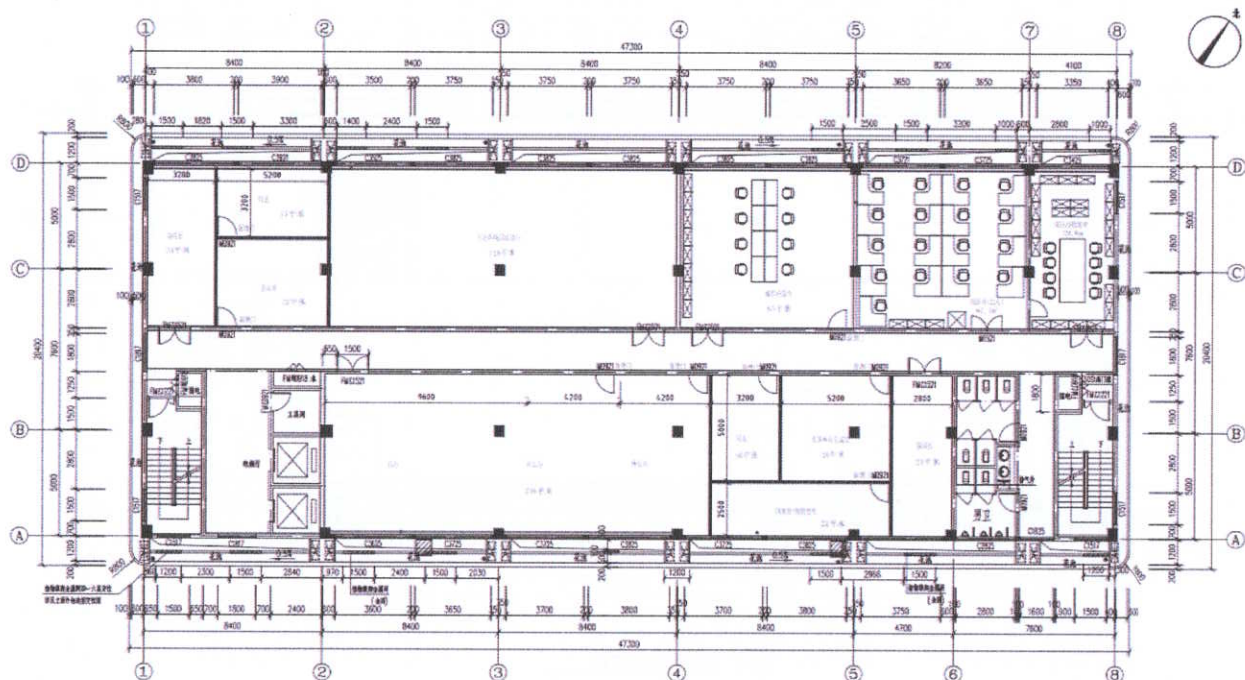
附件三：平面布置图



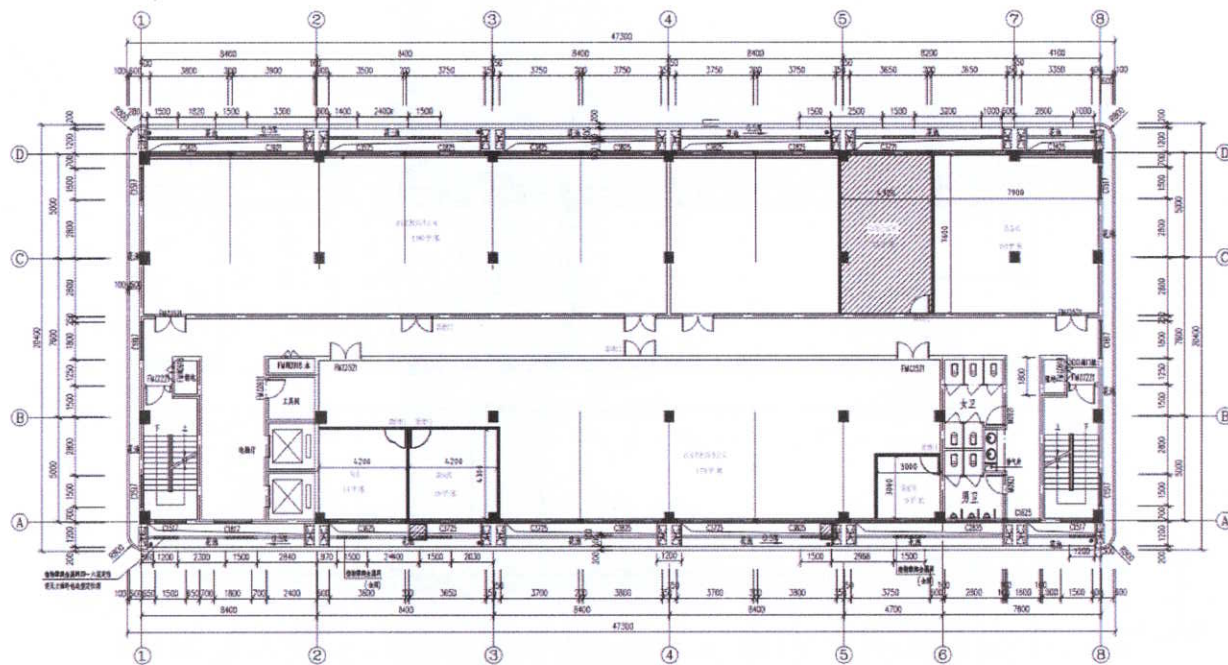
A1#楼一层平面图



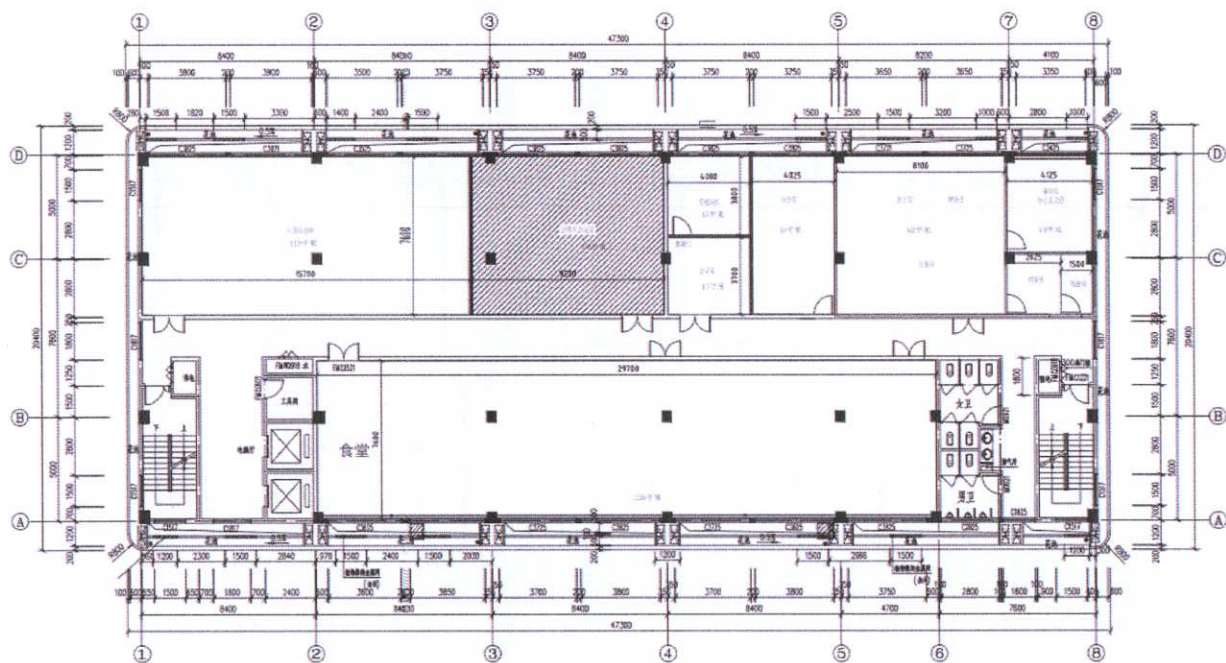
A1#楼二层平面图



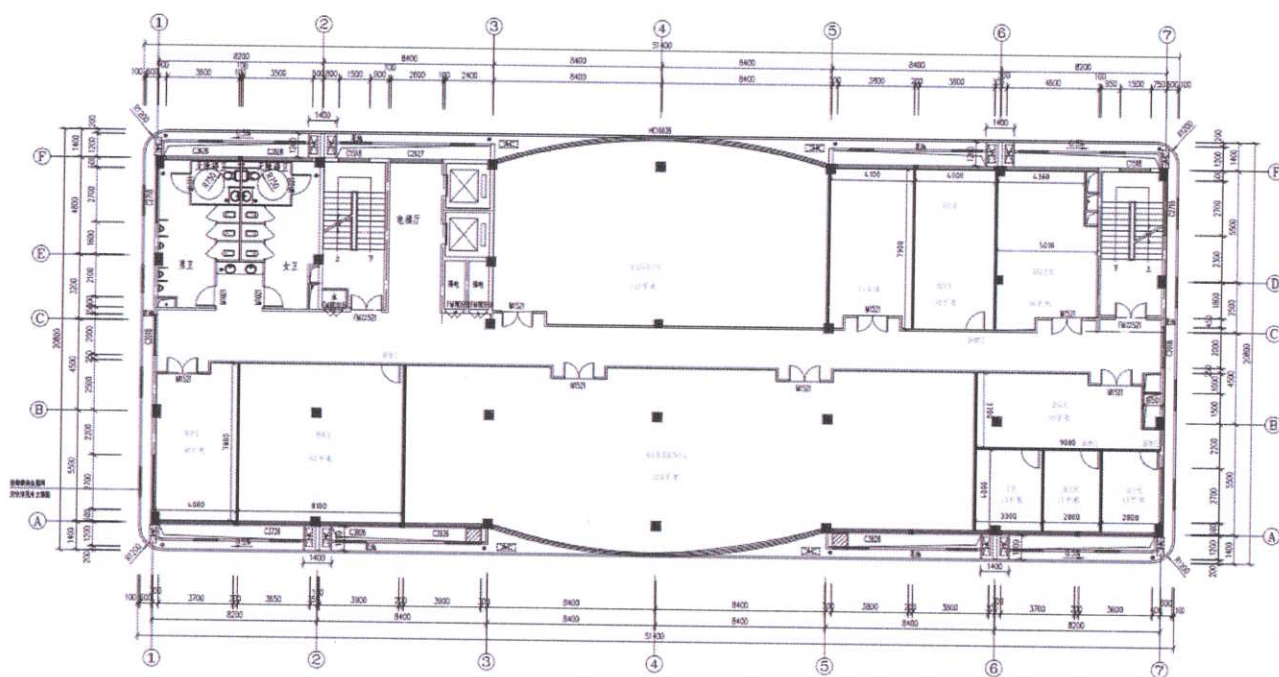
A1#楼四 层平面图



A1#楼 五层平面图



A1#楼六 层平面图



A3#楼四层平面图 1:100

