

合同编号：2026-ZS-ZL-002

采购编号：2026-GQWL-030

金海滩海水浴场 4 层建筑等区域项目 租赁合同

甲 方：威海高区文旅产业投资有限公司

乙 方：威海欧朵文化发展有限公司

签约时间：2026 年 09 月

甲方：威海高区文旅产业投资有限公司

地址：山东省威海市高区文化西路 288 号 19 楼

法定代表人：邹文政

联系电话：0631-5671899

乙方：威海欧朵文化发展有限公司（曾用名威海欧朵国际贸易有限公司）

地址：山东省威海市环翠区向阳街 18 号勘察设计院 3 楼

负责人：苗越添

联系电话：15763177222

本合同由甲、乙双方共同签订。甲方为威海高区文旅产业投资有限公司、乙方为威海欧朵文化发展有限公司（曾用名威海欧朵国际贸易有限公司）。本合同各方必须遵守《中华人民共和国民法典》等，并各自履行应负的全部责任。本合同书共八份，甲方执五份、乙方二份、招标代理机构一份。

一、合同的组成部分：

- 1、本合同书
- 2、招标文件（含补充文件、澄清文件）
- 3、中标通知书
- 4、乙方的投标文件（含澄清、说明、补正文件）
- 5、履约保函凭证

上述文件将相互补充，合同各方必须予以遵守执行。若有不明确或不一致之处，以上列次序在先者为准。

二、合同的范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致。

三、合同主要内容

1、本合同标的：4 层建筑（总建筑面积 1992.31 平方米、室外约 100 平方米）、东侧约 1500 平方米地下建筑及周边对应部分沙滩(约 1 公顷)及相应停车位（以实际交付为准），乙方签署《使用资产移交表》即视为对实际交付的标的物数量、范围、状态完全认可，无任何异议，不得在签收后以标的物存在瑕疵为

由要求甲方承担维修、赔偿责任。具体经营使用范围及责任区域详见附件 1。

2、出租用途：主要用于文旅类业态，包含文创展示、滨海休闲体验、文旅零售、水上运动配套、文旅展览、研学服务等，具体开展业务为：实际以甲乙双方协定的方案为准。

3、其它约定：按甲乙双方认可的方案，乙方对现有建筑及东侧地下空间进行装修改造，开业前投资金额不少于 500 万元，达到约定的装修改造标准，并于 2027 年 6 月 30 日前开业。若乙方未按期开业或实际投资金额低于约定标准的，每逾期一日/每差额一万元，乙方应向甲方支付千分之一的违约金，逾期超过 180 日或差额超 10%的，甲方有权单方解除合同，要求乙方承担违约责任。

四、合同价款及付款方式

1、合同价款：总合同价款 826.183166 万元，大写（捌佰贰拾陆万壹仟捌佰叁拾壹元六角六分整），起始日（起算日）为合同签署日，第 1 年租金为 35.00 万元，第 2 年、第 3 年的年度租金费用为 75.00 万元/年（其中 4 层楼租金 68.00 万元/年，沙滩租金 7.00 万元/年），第 4 年度至第 10 年度租金按上年度租金费用起 5%递增，分别是：第 4 年：787500 元；第 5 年：826875 元；第 6 年：868218.75 元；第 7 年：911629.69 元；第 8 年：957211.17 元；第 9 年：1005071.73 元；第 10 年：1055325.32 元；合同期满，如果双方续约，每年度租金按上年度租金 5%递增。

其中：4 层建筑+地下建筑等给予乙方 6 个月装修免租期，免租期自 4 层建筑交付之日（该交付之日即合同签订之日）起计算，免租期内不收取租金，但承租人需承担免租期内的水电费、物业费等全部运营成本（不含在租金内，需据实另行结算）；沙滩部分自 2027 年 5 月 2 日交付之日起算。

2、付款方式：合同签订后 30 个工作日内支付首年度租金至甲方账户，后续的每年度租金由乙方于当年度的 8 月 10 日前将当年度租金总额的 50%支付至甲方账户，至当年度的 12 月 25 日前结清该年度尾款。甲方应在发票开具后 15 个工作日内提交给乙方。

甲方的银行账号如下：

单位名称：威海高区文旅产业投资有限公司

开户行：中国银行股份有限公司威海高新支行

账 号：218251144843

甲方如需更改收款账号，应以书面形式通知乙方。

乙方的银行账号如下：

单位名称：威海欧朵文化发展有限公司（曾用名威海欧朵国际贸易有限公司）

开户行：中国工商银行股份有限公司威海分行营业部

账 号：1614028209100236648

乙方如需要更改付款账号，应以书面形式通知甲方。

五、租赁期限、履约保函、地点及经营收银使用系统

1、租期：自合同签订之日起 10 年，合同执行过程中，乙方按照公司的运营管理标准等相关制度综合考核中标方。合同期满，乙方考核成绩为优良，且经营期间无重大违约、安全生产事故、违法违规经营行为，并提交续租申请，经双方协商无异议后，可视情况书面续签合同 1 次，期限为 5 年，但乙方需在合同届满前一个月内提出续约申请，逾期视为自动放弃续约权利。

起始日（起算日）为合同签署日，自乙方缴纳完毕首年费用、履约保函（金额为中标方十年租金总额的 5%）及 10 万元押金之日起，甲方将在 1 个工作日（最长不超过 5 个工作日）内将 4 层楼建筑交付乙方使用，自 2027 年 5 月 2 日起将对应的沙滩区域部分交付乙方使用。乙方未按约定足额缴纳的，甲方有权延迟交付且不承担任何违约责任。因乙方原因导致甲方未交付，租赁期限不予顺延。

2、乙方在签订合同起 10 个工作日内，向甲方缴纳 41.30916 万元履约保函，押金 10 万元。

3、经营地点：甲方指定地点

4、经营收银使用系统：甲方指定收银系统，且有查阅、审计全部交易数据，乙方需配合提供系统操作权限及交易台账，确保资金流、信息流一致。

六、4 层建筑及东侧地下建筑改造要求

1、甲方承担的义务如下：

(1) 前期将水电接入建筑红线处。

2、乙方承担的义务如下：

(1)建筑承租后的装修改造产生的一切费用,建筑装修不低于 1000 万元(不含人工成本)。

(2) 面向经营者征收、征缴的税费和行政性收费及其滞纳金、罚款及许可审批类的相关费用。

3、标的物的改造、维护及管理

(1) 乙方负责在使用期间改造、装修,不得破坏结构及主体安全,在经营期间对标的物进行日常维护和维修,产生费用由乙方承担。

(2) 乙方在经营期间,对标的物范围内的安全、防火经营负责管理,并承担相关的义务。

(3) 乙方的有关建筑及室外的改造及装修方案、施工图设计需经甲方书面同意,建筑内公共洗手间为海水浴场游客服务的公共属性要进行保留(公共洗手间管理按照威海市相关规定执行)。

(4) 乙方装修改造方案须提前报送甲方审核,严禁改动建筑主体承重结构,建筑改造、公共洗手间改造需符合甲方要求的文旅 IP 属性。

(5) 乙方签收标的物(即签署《使用资产移交表》或相关文件)时,视为对标的物已进行实地查看、全面了解完毕,认可其交付时现状,确认达到可使用状态。

(6) 乙方在租赁期内为承租范围内经营活动的安全保障义务人及安全生产主体责任人,依法并按合同约定承担承租范围内的人员人身、财产、消防、治安、卫生、设备设施运行及运营活动引发的全部安全管理责任;租赁期内租赁标的物(含乙方改造、装修、添附设施设备及甲方交付的原有设施设备)的维护、维修、保养、更新、更换、故障排除、年检检测、保险购买及由此产生的全部费用均由乙方承担并负责实施,甲方仅保留监督检查权,不因检查、提出整改意见或协助而承担乙方安全保障或维修责任;因乙方未尽安全保障或维修义务造成事故、损

失或第三方索赔的，均由乙方独立承担并赔偿甲方全部损失（含维权费用），甲方有权从押金中直接扣除，不足部分乙方继续补足。

七、 甲方的权利和义务

- 1、甲方有按照本合同的约定收取租金的权利。
- 2、甲方有要求对乙方的运营情况进行定期检查（每季度不少于1次）和不定期的抽查的权利，检查结果记入乙方履约评价档案。
- 3、甲方有要求乙方对服务质量进行整改、将服务质量检查结果和整改情况向社会公布的权利；对乙方违法违规经营行为，有权向相关监管部门报告。
- 4、甲方有要求乙方对重大活动、突发事件及时做出应急反应的权利，乙方应服从甲方统一调度和安排。
- 5、甲方有在乙方违反本合同的相关约定造成严重后果的情况下，或乙方在年度内经营行为造成市民、游客投诉或市长热线共合计20次以上（经甲方核实属不合理诉求除外）或舆情的，则甲方有权单方面终止合同，由此产生的所有损失由乙方自行承担，同时将乙方纳入国有企业采购失信供应商名单。
- 6、甲方有根据国家、省、市相关规定的强制标准（如景点需增加标识标牌、安全指引等）以及经营期间不文明（抽烟、赤膊、奇装异服、脏话等行为）实际出现的问题，对项目经营服务标准提出补充要求，并将要求增加为合同补充条款的权利。乙方应在甲方提出补充要求后的合理期限内落实，逾期未落实的，甲方有权按合同约定追究乙方违约责任。
- 7、甲方有将水、电敷设至建筑红线的义务，并对相关管线进行交底。
- 8、甲方有无故不得侵犯乙方独立自主经营权的义务，不得干预乙方正常合法经营活动。
- 9、甲方有对乙方履约情况进行年度评价的义务，评价结果作为乙方是否具备优先续租权的重要依据。

八、乙方的权利和义务

- 1、经甲方同意，乙方有获得国家、省、市规定的各项经营服务优惠政策的权利，不允许任何形式的使用标的物进行担保等行为；

2、乙方有权根据商业形象和经营需要对经营范围（包括但不限于房屋的外立面和内墙面）进行装修、改造或增添设备设施，但装修方案及租赁区域内所有进驻项目、经营策划方案均必须符合资产保护要求，乙方均需向甲方提交书面申请及设计方案，经甲方相关部门审核（含安全评估等）并经书面许可后方可进场，乙方的装修和改造不得改变房屋的主体结构，不得损害资产安全；乙方自行添附设备设施的所有权归属于乙方，由乙方负责上述设备设施的维修保养，合同终止时及时清理，不得损坏原有资产。如乙方在合同终止后3个工作日内未完成自有添附可移动设备设施清理的，视为乙方自动放弃该部分设备设施的所有权，甲方有权自行处置，处置产生的费用由乙方承担。乙方可在所在地范围及建筑体（包括墙面、外立面、屋顶）装设招牌、标记、商号和指引系统等，乙方应将方案报甲方备案，征得甲方书面同意后，乙方负责办理手续并承担相应费用，甲方予以协助。

3、乙方对经营风险有充分了解并自负盈亏，有以自己的名称或字号经营的权利，有独立承担民事责任、自行办理营业执照的权利与义务；乙方不得未经甲方书面同意将项目转包、分包给第三方。若乙方在所在地依法重新注册实体经营该项目，则乙方应提前15个工作日书面通知甲方（附新注册实体营业执照、股权结构证明），本合同项下的乙方权利义务仍由原乙方承担，新注册实体需与甲方签订补充协议就本合同项下的乙方权利义务承担连带责任。甲方有权对新注册实体的资质、信用情况进行审核，审核不通过的，乙方不得变更经营主体

4、如因政府规划、征收等不可抗力原因导致合同无法履行的，乙方有选择解除本合同的权利，但应在收到相关通知后3个工作日内书面告知甲方，并配合甲方完成资产保护及经营权的移交工作。

5、乙方有依法经营、提供优质经营服务的义务，每月定期向甲方报送上月经营情况报表（含营收数据、游客接待量、投诉处理情况、资产使用状况等），乙方应于每月5日前完成上月报表报送，配合甲方及各级国资监管、文旅、应急管理等部门检查监督工作，并接受甲方提出的服务标准要求；乙方有义务参加甲方通知的相关会议，通报经营服务情况，完善经营服务措施。

6、乙方有无条件完成重大活动及应急保障服务的义务，并及时做出实质响应，乙方有负责安全生产管理义务；建立健全安全生产责任制，定期开展安全隐患排查；承担项目运营所需设备工具的更新、重置义务，确保符合国家安全标准。

7、乙方签订合同时视为已确认甲方交付使用的资产达到可使用标准，乙方自行承担配套水电暖、消防设施的办理安装工作和使用费用，且必须符合国家、山东省及威海市现行规范、技术标准及行业规定，施工前需将施工方案报甲方及相关监管部门备案。

8、在经营期内，乙方负责对该建筑、配套的设备设施及其他归乙方所有的设施、设备进行维护、维修、保养和更新并承担相关的费用，如发生损坏或出现故障时，乙方应及时修复，逾期未修复的，甲方有权委托第三方维修，并有权将维修费用在押金中扣除，不足部分由乙方额外支付。因乙方使用不当造成的资产及设备设施损坏，由乙方负责维修并承担费用，还需按资产评估价值承担赔偿责任。

9、乙方有义务对建筑进行维护及安全防火等方面的管理，建立健全消防安全管理制度，配备合格消防器材并定期检测。因乙方管理不善造成的设备设施、建筑的损坏，乙方应负责修复，并承担赔偿责任，因乙方原因发生的安全事故，责任由乙方承担，给甲方造成损失的（包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费、律师费、保全费等），乙方应全额赔偿，在经营期限内，应严格遵守行业要求，做好人流疏导及安全防护措施，由此与游客产生的纠纷均由乙方负责解决。

10、在经营期内，乙方对建筑室内空间有相对完整的经营权利（并承担该空间的水、电、物业等及所有经营产生的费用），并对该区域游客问询有提供服务管理的义务，未经甲方书面同意，乙方不得使用承租范围以外的空间摆放任何设施，所属范围内的经营方案需甲方书面同意后方可实施。

11、经营期间，承租范围内为乙方的责任区域（见附件1），责任范围内产生的投诉、热线、纠纷均由乙方负责处理，处理结果需报甲方备案；责任范围内保洁卫生、经营风控、投诉热线、承租范围运营中的矛盾冲突均由乙方全权负责，

并要保证责任范围内环境卫生达标、无影响市容市貌的情况；乙方应诚信经营，不得出现违法违规经营、异常经营、哄抬物价等损害资产声誉及城市形象的行为；加强防火、防控意识，配备必要的防护措施并建立台账，按甲方要求签订安全管理协议（附件2）。

12、乙方有遵守甲方的企业管理制度及对金海滩海水浴场管理性规定的义务，接受甲方对资产使用情况的监督检查。

13、乙方有按照本合同约定及招标要求，保障营销宣传投入义务，营销方案须报甲方备案，营销活动不得损害资产权益及公共利益。

14、乙方经营项目禁止经营业态：严禁重油烟餐饮、易燃易爆仓储、产生噪音 / 环境污染类业态及其他违反海水浴场景区管理规定的项目。

15、乙方指定负责人姓名：王焱，职务：总监，联系电话：15763177222。乙方指定负责人与甲方进行工作对接及确认。工作内容包括但不限于对接本项目进展情况等，指定负责人对外代表乙方，其关于本合同项下合作的承诺、确认等行为均视为其代表乙方的行为，乙方对此承担法律后果。如乙方负责人或联系方式发生变更应提前7日书面通知甲方，否则视为没有变更。

九、合同解除

（一）有下列情况之一的，甲方可单方面向乙方发出书面通知，解除本合同。

1、乙方未能在合同约定的限期内履行合同义务的，经甲方书面催告后5个工作日内仍未履行的；

2、乙方没有按照合同约定的要求达到承诺的服务标准的，经甲方限期整改后仍不合格的；

3、乙方未经书面同意将项目转包、分包或全部转让其应履行的合同义务的；

4、乙方拒不执行因违约行为被行业管理部门或其他管理部门处罚的决定的；

5、因管理不善，发生一般及以上安全生产事故、质量事故的；

6、严重影响到社会公共利益和安全，或造成资产重大损失的；

7、乙方发生法律法规禁止的其他行为，情节严重的；

8、因乙方自身原因，经营期间发生两次以上群体性上访事件（5人以上含5

人/次），经核实属乙方责任的；

9、乙方未履行本协议的义务构成实质性违约，收到甲方书面整改通知后1个工作日内仍未能补救的或甲方认为客观上无法补救的；

10、乙方的经营管理出现重大问题，影响协议的继续履行，经甲方限定的合理时限内未解决的。

11、乙方被列入“信用中国”失信被执行人名单或政府采购严重违法失信名单的。

（二）有下列情况之一的，乙方可单方面向甲方发出书面通知，解除本合同。

1、甲方由于机构调整、合并或被撤销，且无相应的部门及指定机构能够承继本协议约定的权利和义务，从而实质上使乙方在本协议下的权利受到严重不利影响的；

2、甲方非依本协议所约定的情况擅自撤销了本协议项下的经营权，或将经营权给乙方以外的公司或经济实体的；

3、甲方未履行本协议的义务构成实质性违约，收到乙方书面整改通知后在合理时限内仍未能补救的。

（三）因不可抗力导致的终止：任一方有权向对方发出终止通知。

如发生不可抗力事件，合同各方应当立即互相协商，以寻求公平的解决办法，减轻不可抗力影响；如因不可抗力而需解除本合同的，则各方应根据合同履行的具体情况，由双方友好协商解决并处理好善后事宜，乙方应配合甲方完成资产使用权的移交。由于不可抗力导致本合同不能按期履行的，不可抗力因素消除后，双方可协商顺延履行本合同或终止合同。

（四）提前终止的后果

自协议提前终止之日起，至实际移交日止，双方应继续履行本协议项下权利义务，双方在本协议项下依据本协议约定标准未履行完毕的权利和义务应当继续履行，包括室内设施及经营性资产等的移交，到期应付的任何款项等。本协议的提前终止，不影响争议解决条款和终止前应履行的权利及义务。

十、违约赔偿

1、违约赔偿

租赁期间一方违约（非不可抗力原因导致的原因）的，守约方有权获得因违约方未全部或部分履行本合同造成的全部损失（包括直接损失、间接损失、维权费用（包括但不限于律师费、案件受理费、保全费、保全保险费、鉴定费、差旅费、住宿费、公告费）等），该项赔偿由违约方支付。

2、违约责任

①若因甲方非不可抗力原因造成的合同提前终止，甲方无息按比例退还乙方未发生的租金，并承担违约责任，并赔偿乙方直接损失（不含预期收益等间接损失、维权费用），不可抗力及市级以上法定政策调整导致的合同提前终止除外。

②若乙方非因不可抗力提前解除本协议或因乙方违约导致甲方单方解除合同的，甲方有权扣除全部押金，乙方还应向甲方支付合同全部总价款 30%的违约金，乙方前期投入归甲方所有，视为甲方资产，甲方无需支付任何补偿或折价。给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失（包括但不限于剩余租期的租金损失、国有资产闲置损失等直接损失、间接损失、维权费用等）；不可抗力及市级以上法定政策调整导致合同提前终止的除外。

③乙方未按本合同约定提供经营服务的或因乙方原因导致无法经营，乙方应及时妥善解决处理并承担所有费用、责任，乙方承担所有损失，经甲方书面通知后合理期限内仍未改正的，甲方有权解除合同，乙方承担违约责任。乙方应向甲方支付合同全部总价款 30%的违约金，违约金不足以弥补损失的，乙方应额外支付赔偿费用。乙方须无条件退出，乙方前期投入归甲方所有，视为甲方资产，甲方无需支付任何折价或补偿。

④经营期内承租范围内安全生产事故，乙方应及时妥善解决处理并承担全部费用、责任，处理不及时造成不良社会影响或资产声誉损失的，甲方有权单方面解除本协议，乙方承担所有损失。

⑤乙方不能按约定时间交付甲方费用或逾期报送相应数据的，甲方有权要求乙方限期补缴，每逾期一天，乙方应向甲方支付年度租金万分之三每日的违约金，违约金不足以弥补损失的，乙方应额外支付违约金，乙方逾期超过 180 天，甲方

催促后仍未支付的,甲方有权解除合同,乙方应向甲方支付合同全部总价款 30% 的违约金,乙方前期投入归甲方所有,视为甲方资产,且甲方无需支付任何补偿或折价。

⑥乙方有未按本合同约定提供经营服务内容的,或在经营期内承包范围内发生安全生产事故、食品及清洁卫生事故、环保事故、隐私事故、歧视事故及非法活动等,或租赁期内发生两次以上群体性上访事件(经甲方确认为不合理群访的除外)或负面舆情,乙方应及时妥善解决处理并承担所有费用、责任,由于处理不及时造成不良社会影响的,甲方有权单方面解除本协议,乙方承担所有损失;

⑦乙方经营期内如发生不诚信经营、哄抬物价,损害城市形象或资产声誉等行为的乙方应向甲方支付合同总额 10%的违约金,甲方有权解除合同,造成损失的另行赔偿。

⑧乙方违约导致甲方扣除押金之后,乙方应当在 5 个工作日内补足押金,逾期未补足的,每逾期一天,甲方有权要求乙方按照未补足金额万分之三每日的标准支付加付押金。

⑨乙方如有合同违约行为,将会纳入甲方的不诚信供应商名录,失去甲方及采购项目投标资格,同时上报国资监管部门。

⑩若因甲方原因(不可抗力及市级以上政策原因调整除外)造成的合同提前终止,甲方如欲提前解除或终止本合同的,须提前 1 个月通知乙方,双方协商一致同意解除的,按双方关于解除合同的具体约定执行,乙方不同意甲方解除合同的,合同自解除通知到达乙方处 30 日后解除,甲方根据实际解除时间计算需退还乙方投入装修改造费用(以双方认可的评估机构进行评估资产后扣除折旧费用)。

若乙方非因不可抗力原因造成的合同提前终止,乙方如欲提前解决或终止合同的,须提前一个月通知甲方,双方协商一致同意解除的,按双方关于解除合同的具体约定执行,甲方不同意乙方提前解除合同的,乙方承担相关违约责任,乙方前期投入全部归甲方所有,视为甲方资产,甲方无需支付任何补偿或折价。

乙方有未按本合同约定提供经营服务内容的,或在经营期内承包范围内发生

安全生产事故、食品及清洁卫生事故、环保事故、隐私事故、歧视事故及非法活动等，或经营期内发生两次以上群体性上访事件（5人以上）（经甲方确认为不合理群访的除外），或由于处理不及时造成不良社会影响或舆情的，或无特殊原因且未经甲方同意，乙方不能按约定内容经营或因乙方原因导致无法经营，超过30日的，乙方应及时妥善解决处理并承担所有费用、责任，乙方承担所有损失，甲方有权扣除乙方的押金，押金不足以弥补损失的，乙方应额外支付赔偿费用。如在合理时限内，乙方处理仍不符合要求的或拒不处理的，甲方有权解除合同，扣除乙方的押金，乙方还应向甲方支付合同全部总价款30%的违约金，乙方须无条件退出，乙方前期投入归甲方所有，视为甲方资产，甲方无需支付任何补偿或折价。

十一、争议解决

1、合同各方应通过友好协商解决执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议，协商不成的，可向合同签约地有管辖权的人民法院提起诉讼；

2、在诉讼期间，本合同无争议的部分应继续执行，乙方不得擅自停止经营或损害资产。

十二、有效送达地址

甲乙双方确认以下各自的送达地址和联系方式均真实有效，是履行合同、解决合同争议时接收另一方商业文件信函或司法机关（法院、仲裁机构）诉讼、仲裁文书的有效送达地址和联系方式。甲乙任何一方的送达地址和联系方式如需变更，应提前五个工作日向合同另一方送交书面变更告知书，如提供的地址错误或未向对方书面告知变更事宜的，由此导致的商业信函和司法文书送达不能的法律后果由责任方自行承担。

★ 甲方有效送达地址：威海市文化西路288号 甲方联系人：李冬冬
甲方联系电话：0631-5671899

★ 乙方有效送达地址：山东省威海市环翠区向阳街18号勘察设计院3楼
乙方联系人：王焱 乙方联系电话：15763177222

十三、其他约定

1、因乙方违约导致甲方单方行使合同解除权利或因乙方原因需提前解除本合同，甲方不退还押金，给甲方造成损失的，甲方有权追索因此产生的各项费用。

2、本合同期限届满或因其他原因而终止时，乙方提前一个月向甲方提出申请，要求同等条件优先续约或终止合同。合同终止后，甲方于15个工作日内返还乙方剩余的押金（无息）。乙方可在甲方监督下拆走自有可移动设备、设施（不得损坏原有建筑），先期投入的装修按甲方的要求保持现状或者拆除或者保留，需将建筑及资产恢复至经营权移交时的状态（自然损耗除外），并签署《使用资产移交验收表》，恢复至甲方认可的状态。

3、合同期满，在同等条件下，乙方有优先承租的权利，如乙方不能续约，应于合同期满之日或协议终止之日起7个自然日内完成与甲方的移交，逾期未移交的，每逾期一天按合同日租金的2倍支付违约金。

4、因甲方原因需提前解除本合同，且乙方无违约的情况下，甲方应无息退还乙方扣除已发生的水电等费用后剩余的押金及解除合同之日以后未发生的租金。

5、甲方如因政府的重大规划方案调整、政府相关政策等原因需停止对外租赁时，甲方应提前30日通知乙方，乙方需无条件及时搬离，甲方不向乙方承担任何责任和经济损失，甲方不承担违约责任，且对乙方的装修改造投入、预期收益及其他任何损失不承担任何补偿或赔偿责任，但应退还乙方剩余租金及押金（扣除已产生的水电等费用后），但如果甲方扣除乙方押金后，乙方仍有未缴纳的水电费等费用的，甲方有权继续向乙方追索。

6、乙方如要单方面解除本合同，需提前一个月书面通知甲方，经甲方同意后可提前解除本合同，合同的解除并不免除乙方应承担的违约责任。

7、甲乙双方确认，本合同约定的有效送达地址为合法送达地址，一方发送的信函文件、电子消息等视为已送达；同时乙方确认项目经营点位为有效通知地址，甲方有权将本合同项下通知张贴于该点位设施的门窗或墙面上，张贴即视为送达，乙方知悉通知内容。

8、本合同未尽事宜，由双方协商一致后签订补充协议，补充协议与本合同

具有同等法律效力。

9、合同履行过程中产生的所有档案资料（含经营数据、检查记录、整改报告、财务凭证等），乙方需妥善保管，保管期限不少于合同终止后 5 年，甲方有权查阅、复制。

10、乙方利用本项目资产开展经营活动过程中产生的所有知识产权、文创成果、文旅 IP 衍生内容的所有权均归属甲方，乙方仅可在本项目合作期限内非独占性使用

十四、合同生效

本合同经双方法定代表人 / 授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

十五、签约地点

山东省威海市高区。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

注：本合同条款仅供参考，甲方需根据实际投标情况另行修改

附件 1:

责任范围示意图

建筑外观如下:



各楼层平面示意如下:



三层平面图



二层平面图



一层平面图



四层平面图

附件 2

安全管理协议（模板）

甲方：威海高新区文旅产业投资有限公司

乙方：威海欧朵文化发展有限公司（曾用名威海欧朵国际贸易有限公司）

为明确甲乙双方在租赁经营期间的安全管理责任和义务，确保金海滩海水浴场 4 层建筑等区域项目（下称“租赁标的物”）的生产经营安全，依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国环境保护法》《安全生产事故隐患排查治理暂行规定》等法律法规，在双方签订的《金海滩海水浴场 4 层建筑等区域项目租赁合同》（合同编号：2026-ZS-ZL-002）（以下简称“《租赁合同》”）基础上，经甲乙双方协商一致，签订本协议。

一、总则

1.1 甲乙双方应严格遵守并执行国家和威海市有关安全生产、消防安全、环境保护、治安管理等方面的法律法规和相关标准。

1.2 本协议为《租赁合同》的附件，与《租赁合同》具有同等法律效力。本协议与《租赁合同》约定不一致的，以《租赁合同》为准。

1.3 租赁期限内，乙方对承租区域（即 4 层建筑、东侧约 1500 平方米地下建筑、周边约 1 公顷沙滩区域及停车位等合同约定的标的物范围）内的安全生产工作全面负责，承担安全生产主体责任。

二、甲方的安全管理职责

2.1 甲方有权对乙方的安全生产、消防安全、特种设备安全等工作进行定期检查（每季度不少于 1 次）和不定期抽查，检查结果记入乙方履约评价档案。

2.2 甲方（及/或甲方委托的第三方）监督检查发现租赁标的物存在安全隐患的，有权制止并向乙方送达安全隐患整改通知。乙方拒绝签收或拒绝执行整改的，甲方有权将整改通知张贴于租赁标的物入口处或乙方办公场所并拍照取证，视为已送达。

2.3 甲方有权督促乙方在规定期限内落实整改监督检查发现的安全隐患和不安全因素。乙方拒不整改或未按要求整改情节严重的，甲方有权依据《租赁合同》约定解除合同。

2.4 甲方有权督促乙方向甲方提交相关文件，进行资质证照、人员安全资格、安全培训教育、保险保单等备案。

2.5 甲方有权根据国家、省、市相关规定的强制标准以及经营期间实际出现的问题，对项目经营服务安全标准提出补充要求。

2.6 甲方已将水、电管线敷设至建筑红线外侧，并对相关管线进行了交底。

三、乙方的安全管理职责

3.1 安全生产主体责任。乙方为租赁标的物安全第一责任人，对承租区域内的安全生产、消防安全、治安管理工作负完全的管理责任，对承租范围内所从事的生产经营活动承担一切法律责任。

3.2 安全管理制度。乙方应建立健全安全生产责任制为核心的安全管理制度，明确各岗位安全职责；配备专（兼）职安全管理人员；制定并演练事故应急救援和疏散预案。

3.3 消防安全管理。乙方应严格遵守消防安全法律法规，建立健全防火责任制度，配备合格消防器材并定期检测。严禁在承租区域内动用明火作业，确因经营需要动火的，须按规定办理审批手续并落实安全防范措施。生产经营场所应设有符合紧急疏散要求的标识和出入口，严禁堵塞、封闭、占用消防通道、疏散通道和安全出口。

3.4 装修与改造安全。乙方的装修、改造及施工方案须经甲方书面同意后方可实施。严禁改动建筑主体承重结构，装修施工须符合国家、山东省及威海市现行规范、技术标准及行业规定。

3.5 设备设施安全。乙方负责承租区域内配套水电暖、消防设施的办理安装和日常维护，确保符合国家安全标准。特种设备须经检验检测合格，特种作业人员须持有效证件上岗。

3.6 隐患排查与整改。乙方应定期对承租区域进行安全检查，及时发现和消除安全隐患。对甲方及有关部门提出的安全隐患整改意见，须在规定期限内完成整改并反馈结果。

3.7 安全培训教育。乙方应加强对从业人员的安全生产日常教育和培训，提高从业人员安全意识和操作技能。

3.8 应急响应。乙方有无条件完成重大活动及应急保障服务的义务，并及时做出实质响应。

3.9 事故报告与处理。乙方发生安全生产事故、火灾事故的，须立即按有关规定向相关行政主管部门报告，并立即通告甲方。乙方应及时妥善处理事故并承担全部费用和责任。

3.10 禁止行为。乙方严禁在承租区域内储存易燃易爆、有毒有害等危险化学品；严禁将生产经营场所兼作员工宿舍或其他住宅用途；严禁违反规定使用明

火或超负荷使用电气设备；严禁从事非法生产经营活动。

3.11 合规经营。乙方应在市场监管部门批准的经营范围开展生产经营活动。乙方经营项目须遵守合同约定的禁止经营业态：严禁重油烟餐饮、易燃易爆仓储、产生噪音/环境污染类业态及其他违反海水浴场景区管理规定的项目。

3.12 接受监督检查。乙方应自觉接受甲方、甲方上级单位及属地政府安全及消防等有关部门的监督检查，积极配合甲方工作人员开展安全工作。

四、违约责任

4.1 乙方违反本协议规定的，甲方有权依据《租赁合同》相关约定追究乙方的违约责任，包括但不限于从押金中扣除违约金、解除合同等。

4.2 因乙方管理不善发生安全生产事故、火灾事故的，由乙方承担全部责任，给甲方造成损失的（包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费、律师费、保全费等），乙方应全额赔偿。

4.3 乙方如有安全管理方面的违约行为，将纳入甲方的不诚信供应商名录，失去甲方及采购项目投标资格。

4.3 乙方违反本协议第三条任一约定的，每次应向甲方支付 5000 元违约金；累计超过 3 次或导致被行政主管部门处罚的，甲方有权解除《租赁合同》。

五、附则

5.1 本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，各份具有同等法律效力。

5.2 本协议经双方法定代表人/授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效，与《租赁合同》同时终止。

5.3 本协议未尽事宜，由双方协商解决，协商无法解决的，双方一致同意向甲方所在地人民法院起诉。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或代表签字：

法定代表人或代表签字：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日