

海口国家高新技术产业开发区管委会文件

海高新〔2025〕429号

海口国家高新区管委会 关于印发《海口国家高新技术产业开发区 国有平台公司物业“零租金”试点 产业空间实施办法》的通知

各企业及相关单位：

为推动海口国家高新区管委会下属国有平台公司结合市场环境变化实现自身发展需要，通过合理让利，吸引优质企业和团队入驻。海口国家高新区管委会起草了《海口国家高新技术产业开发区国有平台公司物业“零租金”试点产业空间实施办法》，已经高新区党工委2025年第21次会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。本办法自2025年12月31日起实施，有效期至2026年12月31日。

海口国家高新区管委会

2025年10月24日



海口国家高新技术产业开发区 国有平台公司物业“零租金”试点产业空间 实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为发挥海南自贸港重点产业园区高新技术产业主阵地的作用，推动海口国家高新技术产业开发区管理委员会（以下简称管委会）下属国有平台公司（以下简称国有平台公司）结合市场环境变化与企业自身算大账、算长远账的需要，通过合理让利，吸引优质企业和团队入驻，实现海口国家高新技术产业开发区（以下简称高新区）高质量发展，制定本办法。

第二条 选取管委会下属国有平台公司运营管理的 3 个载体约 37823 平方米作为“零租金”试点产业空间（详见“零租金”试点产业空间清单）。

第二章 组织管理与分工

第三条 管委会负责指导“零租金”试点产业空间工作，起草、修订国有平台公司物业“零租金”试点产业空间实施办法，审定实施过程中的重大事项，研究解决实施过程中出现的重大问题。

第四条 “零租金”试点产业空间所属的国有平台公司负责收集审核入驻企业的申请材料，与管委会相关部门沟通协调，负责“零租金”试点产业空间日常运营管理，跟踪评估入驻企业运营情况，建立并保存企业档案，每自然年终了前向管委会报送运营情况。

第三章 企业入驻与申请条件

第五条 零租金试点产业空间招租对象须符合以下条件之一：

（一）国家高新技术企业，省级及以上专精特新企业，单项冠军企业、独角兽企业。

（二）同时满足以下 1-4 项条件的小微科创企业：

1. 在本区内生产经营活动，实行独立核算，符合统计、税收征管、信用管理等规定，且实际运营时间不满一年的重点企业。

2. 科技人才团队在其创设企业中持有股权不低于 20%（不含）。

3. 属于高新区重点培育发展的产业方向，从事技术产品研发、开发、生产、服务或从事商业模式创新等的科技企业。

4. 企业科技人才团队应符合以下条件之一：

（1）具有自主知识产权的高端科技人才，包括但不限于已认定为《海南自由贸易港高层次人才分类标准（2022）》中 A、B、C、D 类人才带领的团队；（2）具有职务科技成果

的高校科研院所、院（校）地合作共建协同创新平台副高及以上科研人员带领团队；（3）省级及以上创新创业大赛获奖项目或优胜项目团队。

（三）经管委会综合研判，符合高新区重点培育发展的生物医药、医疗器械、先进制造、可降解新材料产业的生产或从事技术产品研发、开发、服务，具有综合贡献大、自贸特征好、股东实力强、产业方向新、落地产出快、规模增速高等特征之一的招商落地项目。

第四章 租金优惠与租赁管理

第六条 入驻“零租金”试点产业空间的企业，签约三年（含）以上可享受前两年免租；签约五年（含）以上可享受前三年免租。租金优惠起始时间以“零租金”试点产业空间租赁合同约定的起租日为准。

第七条 租赁面积必须以项目测绘报告的最小分割单元为基数。如需分割最小分割单元，需管委会批准。按照不同物业类型的租赁面积分为两档分别确定免租面积。

（一）原则上入驻“零租金”试点产业空间办公用房的企业：单次签约 350 平方米（含本数）以下，可享受租金全免优惠；超出 350 平方米的部分面积可享受 40%面积免租。办公用房累计免租上限不超过 1500 平方米。即：

当租赁面积 $\leq 350 \text{ m}^2$ ，免租面积=租赁面积

当租赁面积 $>350\text{ m}^2$ ，免租面积 $=350+(\text{租赁面积}-350\text{ m}^2)\times 40\%$

(二)原则上入驻“零租金”试点产业空间厂房的企业，单次签约800平方米(含本数)以下，可享受租金全免优惠；超出800平方米的部分面积可享受40%面积免租。厂房累计免租上限不超过3000平方米。即：

当租赁面积 $\leq 800\text{ m}^2$ ，免租面积=租赁面积

当租赁面积 $>800\text{ m}^2$ ，免租面积 $=800+(\text{租赁面积}-800\text{ m}^2)\times 40\%$

第八条 “零租金”试点产业空间优惠实施要求

为充分发挥“零租金”试点产业空间的政策效益，入驻企业应根据自身实际需求合理租赁相应面积。国有平台公司需在租赁合同中明确相关条款，依据以下标准核查企业入驻情况，以杜绝资源闲置与浪费现象。

(一)新注册或新迁入企业享受优惠的面积：

1.对于租赁办公用房“零租金”优惠面积核定遵循以下原则：

(1)企业人数：按50平方米(公共空间)+25平方米/人核定“零租金”面积(不超过本实施办法第七条的规定)。企业需承诺自入驻起1年内办公人数达到核定人数(按照企业缴纳社保人数进行核定)。企业需由法定代表人签订承诺函并加盖公章，承诺办公人数达到核定人数标准。

在入驻期满1年即开展核定一次；之后至合同约定免租期结束，每季度核定一次。如企业因国家或省内重大的产业

政策调整、系统性宏观经济环境的大幅度波动影响、政府或第三方因素以及疫情或其他重大疾病等不可抗力影响而未达到核定条件，经函告管委会，给予3个月整改期，整改期后依然未达到核定条件的企业，视为企业自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，企业补缴核定期内相应面积租金。非因不可抗力未达到核定条件的企业，视为企业自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，企业补缴核定期内相应面积租金。

（2）正常经营：企业需承诺在享受“零租金”优惠期间保持正常经营状态，确保办公场地的有效利用。提供以下材料之一即可认定为正常生产经营状态：①企业纳税记录；②符合企业营业执照登记经营范围的产品或服务销售发票等证明材料。

在入驻期满1年即开展核定一次；之后至合同约定免租期结束，每季度核定一次。如企业因国家或省内重大的产业政策调整、系统性宏观经济环境的大幅度波动影响、政府或第三方因素以及疫情或其他重大疾病等不可抗力影响而未达到核定条件，经函告管委会，给予3个月整改期，整改期后依然未达到核定条件的企业，视为企业自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，企业补缴核定期内相应面积租金。非因不可抗力未达到核定条件的企业，视为企业自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，企业补缴核定期内相应面积租金。

2. 对于租赁厂房“零租金”优惠面积核定遵循以下原则：

（1）入驻及装修原则：入驻企业需在 6 个月内完成装修，需取得施工许可及二次消防验收合格证，核定时间以二次消防验收合格证发证时间为准。12 个月内完成装修并取得施工许可及二次消防验收合格证，企业补缴超过 6 个月部分相应面积租金。未能在 12 个月内完成装修并取得施工许可及二次消防验收合格证，视为企业自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，企业补缴相应面积租金。

特殊情况下需延长装修期或暂无法取得相应许可的，由企业提交申请，经管委会批准可延长装修核定时间一次，延长时间不超过 6 个月。（用于实验室、研究所的项目仅进行此项核定）

（2）投产及生产经营原则：入驻企业需在 1 年内实现正式投产，并保持正常生产经营状态。提供以下材料之一即可认定为正常生产经营状态：①企业纳税记录；②符合企业营业执照登记经营范围的产品或服务销售发票等证明材料。

在入驻期满 1 年即开展核定一次；之后至合同约定免租期结束，每季度核定一次。如企业因国家或省内重大的产业政策调整、系统性宏观经济环境的大幅度波动影响、政府或第三方因素以及疫情或其他重大疾病等不可抗力影响而未达到核定条件，经函告管委会，给予 3 个月整改期，整改期后依然未达到核定条件的企业，视为企业自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，企业补缴核定期内相应面积租金。非因不可抗力未达到核定条件的企业，视为企业自动放弃享

受“零租金”试点产业空间政策，企业补缴核定期内相应面积租金。

（二）高新区的存量企业享受优惠的面积

高新区内存量企业迁入“零租金”试点产业空间享受“零租金”优惠，需要在“零租金”试点产业空间所属子园区租赁办公用房面积超过 700 平方米（含本数）或租赁厂房面积超过 4000 平方米（含本数）且应继续履行原租赁合同。

（三）其他要求

1. 申请“零租金”优惠的企业，需按照本办法第五条、第十一条要求向国有平台公司提供真实有效的书面证明材料；2. 享受“零租金”优惠企业，需与国有平台公司签订《海口国家高新区“零租金”试点产业空间租赁合同》（以下简称租赁合同），配合国有平台公司定期提供企业经营数据；3. 同一企业仅可享受一次“零租金”优惠；4. 享受“零租金”优惠的企业不再重复享受本区场地补贴类扶持政策；5. “零租金”场地企业必须自用，不得转租、分租给其他企业或个人；6. 企业提出购买厂房需求时，免租部分不计入“以租代售”租金抵扣购房款部分；7. 免租期间企业仍需承担水、电、网络、物业服务费及其他相关费用。若在租赁期间出现拖欠租金、水、电、网络、物业服务费及其他相关费用的情况，其中任一项累计拖欠超过 90 天的，不再享受租金优惠（以合同约定起租日为起点），并需补缴免租期内的优惠租金以及拖欠费用。

第九条 如企业因国家或省内重大的产业政策调整、系统性宏观经济环境的大幅度波动影响、政府或第三方因素以及疫情或其他重大疾病等不可抗力影响，需要变更租赁用途或转租的，需提前向国有平台公司提出书面申请，国有平台公司报管委会审议通过后可签订补充协议。

第十条 国有平台公司应建立“零租金”试点产业空间优惠台账，详细记录入驻企业的租金优惠情况，包括优惠面积、优惠期限、实际免租金额等信息，每季度对入驻企业的生产经营、项目进展情况跟踪，并在每自然年度终了前向管委会报送“零租金”试点产业空间优惠台账。

第五章 入驻申请与审批流程

第十一条 申请

申请入驻“零租金”试点产业空间的企业需向国有平台公司提交以下申请材料：（一）“零租金”试点产业空间入驻申请表；（二）企业营业执照副本复印件（加盖公章）；（三）法定代表人身份证复印件（加盖公章）；（四）符合本办法第五条相关资质材料（加盖公章）；（五）企业及其关联股东不存在违法违规行为或有较大负面舆情等相关风险的承诺函；（六）其他相关材料。

第十二条 审核

（一）国有平台公司收到企业申请材料后，应在 5 个工作日内对申请材料开展审核，主要审核申请材料的完整性、真实性以及合规性。

（二）对不符合要求的申请材料，应及时通知申请企业补充完善。对明显不符合入驻条件的企业，应出具审核意见，告知申请企业不予受理的原因。对符合入驻条件的项目审核意见连同企业申请的相关材料一并报管委会专题会，对于“零租金”优惠大于 100 万元的项目需报管委会会议审议。

（三）国有平台公司应在项目通过会议审议后 5 个工作日内联系企业进行签约。对未通过会议审议的企业，由国有平台公司通知申请企业并说明理由。

第十三条 签约

（一）入驻申请企业收到国有平台公司签约通知后，应及时与国有平台公司签订租赁合同，并于签订租赁合同 30 日内办理入驻手续。

（二）租赁合同应明确租赁物业基本情况、租赁期限及用途、租金续租及物业转让、享受“零租金”相关条款、物业修缮与使用、合同的变更、解除与终止、物业的交付及收回、违约责任等内容。

（三）逾期未办理入驻手续的，视为自动放弃入驻资格。

第六章 退出机制

第十四条 如入驻企业有下述行为，视为企业自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，同时国有平台公司有权予以清退，并按租赁合同约定价格对已享受“零租金”面积优惠总金额进行追缴，并追究企业在租赁合同中约定应承担的违约责任：

（一）企业开展违反国家相关法律法规规定禁止的经营活动；

（二）企业提供的资料经核查存在造假的；

（三）租赁期内相应资质发生变化导致不符合入驻条件的；

（四）企业擅自改变场地用途（如将研发厂房转为娱乐场所等）；

（五）企业提前退租解除合同的；

（六）企业违反房屋租赁合同（如长期欠租）达到解除合同的；

（七）场地连续 6 个月空置；

（八）企业未经管委会许可将场地进行转租、分租；

（九）企业强制施工、擅自使用（如未经协商强制打穿楼板做下水等）的；

（十）因企业自身原因未能完成租赁合同约定的对赌内容的；

（十一）其他严重违反国家法律法规、行业监管规定，或严重违反租赁合同约定、损害业主单位及运营单位合法权益，或对园区整体运营秩序、声誉造成重大负面影响等行为。

第七章 监督与考核

第十五条 管委会需在每自然年终了前开展“零租金”试点产业空间工作的监督检查工作，检查国有平台公司的招租、运营、管理等情况，确保政策执行的公平、公正、公开。对于存在弄虚作假、监管不力、纵容企业违约、与企业勾结为其量身定制标准、收取好处费等情节的人员，依法依规予以处理。

第十六条 建立考核机制，将“零租金”试点产业空间工作纳入国有平台公司年度绩效考核体系。对于纳入“零租金”试点产业空间的物业，“零租金”部分（视同租金收入扣除相应房产税）在企业业绩考核上予以视同国有平台公司利润（如签订协议面积纳入国有平台公司业绩考核中租赁完成面积，免租期内当年免除租金金额纳入国有平台公司业绩考核中收入、利润总额完成金额）。

第八章 附则

第十七条 本实施办法自发布之日起实施，试行期一年根据实施情况适时进行修订。如试行期满未进行修订，则本实施办法继续生效。如在实施过程中，国家、省、市、区出台新的相关政策法规，按新政策法规执行。自本办法实施之日起，《海口国家高新区生物医药企业租金补贴办法（2024年修订）》（海高新规〔2024〕1号）同时废止。

第十八条 本实施办法由管委会负责解释，如有未尽事宜，根据高新区会议议事决策规则，由管委会研究决定。

- 附件：
1. 海口国家高新区“零租金”试点产业空间清单
 2. 海口国家高新区“零租金”试点产业空间入驻申请表
 3. 海口国家高新区“零租金”试点产业空间入驻申请承诺书
 4. 海口国家高新区“零租金”试点产业空间租赁合同（参考范本）

附件一

海口国家高新区“零租金”试点产业空间清单

序号	物业名称	所在园区	产业定位	总面积	备注
1	美安互联网+总部经济区&众创产业园一期项目 7#楼	美安科技新城	办公	2689 平方米	
2	美安科创产业园二期 5#楼	美安科技新城	厂房	25689 平方米	
3	海口国家高新区降解塑料生产研发平台项目 2#楼第四层	云龙产业园	厂房	9445 平方米	

注：当前“零租金”试点产业空间面积共有 37823 平方米；

其中办公面积合计：2689 平方米，厂房面积合计：35134 平方米。

附件二

海口国家高新区“零租金”试点产业空间
入驻申请表

材料提交日期：		年	月	日	
申请人：					
法定代表人身份证号：					
拟签订租赁协议年限：		从	年	月	日
		至	年	月	日
当前租赁协议可免租年限：		从	年	月	日
		至	年	月	日
拟 租 赁 区 域：	<input type="checkbox"/> 美安科创产业园二期 5#楼				
	<input type="checkbox"/> 降解塑料生产研发平台 2#楼第四层				
	<input type="checkbox"/> 美安互联网+总部经济区&众创产业园一期项目 7#楼				
	具体区域：		面积：（平方米）		
当前租赁协议可免租面积：		（平方米）			
项目基本情况：					

附件三

海口国家高新区“零租金”试点产业空间 入驻申请承诺书

_____:

我公司承诺：在申请“零租金试点产业空间”前及入驻“零租金试点产业空间”后，我公司及关联股东不存在偷逃税款、违法经营等违法违规行为，亦未在经营过程中造成较大负面舆情等情况。

如我公司承诺不实或入驻“零租金试点产业空间”后出现违反本承诺书的行为，我公司同意主动退出“零租金试点产业空间”并依照租赁合同约定承担相应违约责任。如因我公司违反本承诺书所产生的一切后果由我司承担，贵委下属国有平台公司有权解除合同、终止合作并进行费用索赔。

_____（公章）

_____年____月____日

附件四

海口国家高新区“零租金”试点产业空间 租赁合同（参考范本）

出租方（以下简称“甲方”）：海口国家高新区发展控股有限公司

承租方（以下简称“乙方”）：xxx 有限公司

根据国家有关法律及《海口国家高新技术产业开发区国有平台公司物业“零租金”试点产业空间实施办法（试行）》的规定，甲、乙双方就海口国家高新区美安科创产业园（X期）标准厂房物业租赁的有关事宜经充分协商一致，达成协议并签订合同如下：

一、租赁物业基本情况

甲方将坐落于海口国家高新区美安科创产业园（X期）标准厂房项目 XXXXX（XXXX m²，毛坯交房）、XXXXX（XXXX m²，毛坯交房），建筑总面积 XXXX m²（以房屋测绘报告面积为准）物业（以下简称“物业”）出租给乙方。

二、租赁期限及用途

（一）物业租赁期限自 XXXX 年 XX 月 XX 日起至 XXXX 年 XX 月 XX 日止，租期为 XX 年 XX 个月。

（二）物业用途：租赁期间，本合同项下的物业仅供乙方作

为 XXXX 项目生产办公使用。乙方在租赁物业内计划总投资额不少于人民币 XXX 万元。

（三）甲方在 XXXX 年 XX 月 XX 日向乙方交付物业。乙方须在 XXXX 年 XX 月 XX 日前进场装修。

（四）乙方必须合法经营，遵守国家、省、市相关法律法规的规定。项目开工建设前，必须依法提交报批环境影响评价文件，采取合法合理的污染防治设施处理污染物。

（五）乙方必须积极配合环保部门及其他部门的工作，乙方项目需要配套建设的污染防治设施，经环保部门验收合格后，主体工程方可投入生产或者使用。如若乙方项目经环保部门核验后不合格，则甲方有权单方解除本合同。

（六）乙方在签订本合同前对合同项下物业现状情况进行了充分了解，签订本合同时即视为乙方认可该物业现状符合乙方项目使用需要，如后续因乙方项目施工工艺、环评和生产许可报批等情况需额外增加设施设备的，甲方可给予必要协助，产生的费用由乙方承担；因乙方项目施工工艺、环评和生产许可报批等手续不能完善，造成乙方项目不能按本合同约定的用途、时间等内容正常使用该物业的，甲方有权单方解除本合同，双方据实结算租金，由此造成的损失全部由乙方自行承担。

三、租金、续租及物业转让

（一）物业租赁期限自 XXXX 年 XX 月 XX 日起至 XXXX 年 XX 月 XX 日止，乙方须按时缴纳物业租金。

(二) 双方约定, 本物业租金标准为: XX 年 XX 月 XX 日至 XX 年 XX 月 XX 日租金总额为人民币 XX (小写: ¥XX 元。含税价); XX 年 XX 月 XX 日起租金为一层 XX 元、二层 XX 元、三层 XX 元 (小写: ¥XXXX 元/每月每平方米), 每月租金合计为人民币 XX (小写: ¥XXXX 元), 其中每月租金不含税价为人民币 XX (小写: ¥XXXX 元), 税额为人民币 XX (小写: ¥XX 元), 增值税税率为 X%。但达到本合同约定的租金上调时间后, 双方应当按本合同约定上调租金。

(三) 双方约定, 享受“零租金”期满后, 本物业租金先付后用。XXX 年 XXX 月 XXX 日至 XXX 年 XXX 月 XXX 日的租金在 XXX 年 XXX 月 XXX 日前由乙方以银行汇款的方式向甲方支付。以后每年度为一个缴费周期, 即乙方应在当年 XX 月 XX 日、XX 月 XX 日、XX 月 XX 日、XX 月 XX 日前向甲方支付下一年度的租金。乙方按时足额缴纳租金后, 甲方应在二十个工作日内向乙方开具增值税税率为 9% 的专用发票。

(四) 租期满三年 XXX 个月 (即 XXX 年 XXX 月 XXX 日) 后, 乙方按上年度租金标准上调 5% 向甲方缴纳租金。之后每三年为一个加租周期, 双方另行协商确定租金标准上调比例 (不低于 5%)。

(五) 本合同租赁期满后, 同等条件下, 乙方享有本合同物业优先租赁权, 双方协商一致后另行签订租赁合同。

四、享受“零租金”相关条款

(一) 乙方承诺严格遵守由海口国家高新区管委会印发实施

的《海口国家高新技术产业开发区国有平台公司物业“零租金”试点产业空间实施办法》（海高新 XX 号）的相关规定，并签署承诺函。甲方有权根据办法及本合同约定对乙方免租面积和免租期限进行核定。

（二）免租面积

根据《海口国家高新技术产业开发区国有平台公司物业“零租金”试点产业空间实施办法》第八条有关规定，经计算，乙方当前租赁区域为：XX，可享受零租金面积为：XX，应承担核定事项为：XX。

（三）乙方承诺核定条款

1. 乙方租赁办公用房的零租金优惠面积，按“50 m²公共空间+25 m²/人”核定，且乙方承诺自入驻起 1 年内办公人数达到核定标准，且保持正常经营状态（租赁办公用房企业适用本条）

在入驻期满 1 年后核定一次；之后至合同约定免租期结束，每季度核定一次。如乙方因国家或省内重大的产业政策调整、系统性宏观经济环境的大幅度波动影响、政府或第三方因素以及疫情或其他重大疾病等不可抗力影响而未达到核定条件，经函告管委会，给予 3 个月整改期，整改期后依然未达到核定条件的企业，视为乙方自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，乙方应补缴核定期内相应面积租金。乙方非因不可抗力未达到核定条件，视为乙方自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，乙方应补缴核定期内相应面积租金。

2. 乙方租赁厂房的零租金优惠面积，须在合同签订日起 6 个月内完成装修并取得施工许可及二次消防验收合格证；同时应在 1 年内实现正式投产并保持正常生产经营。（租赁厂房企业适用本条）

特殊情况下需延长装修期或暂无法取得相应许可的，由企业提交申请，经管委会批准可延长装修核定时间一次，延长时间不超过 6 个月。

未能在装修核定时间内完成装修并取得施工许可及二次消防验收合格证的，乙方需补缴超过 6 个月部分相应面积租金。超过装修核定时间 6 个月仍然未完成装修并取得施工许可及二次消防验收合格证，视为乙方自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，乙方需补缴全部相应面积租金。

对于企业正式投产并保持正常生产经营，在入驻期满 1 年即开展核定一次；之后至合同约定免租期结束，每季度核定一次。如乙方因国家或省内重大的产业政策调整、系统性宏观经济环境的大幅度波动影响、政府或第三方因素以及疫情或其他重大疾病等不可抗力影响而未达到核定条件，经函告管委会，给予 3 个月整改期，整改期满后依然未达到核定条件的，视为乙方自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，乙方应补缴核定期内相应面积租金。乙方非因不可抗力未达到核定条件，视为乙方自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，乙方应补缴核定期内相应面积租金。

3. 以下核定条款乙方至少选择一条进行对赌核定：

（1）乙方承诺合同免租期内某一年度产值达到单年度 XXXX 万元/平方米。

（2）乙方承诺合同免租期内某一年度税收达到单年度 XXXX 万元/平方米。

（3）乙方承诺合同免租期内完成高新技术企业认定。

（4）乙方承诺合同免租期内引入全职大专以上学历以上人才 XXX 人。

（5）乙方承诺合同免租期内实现实际利用外资 XXXX 万元。

（6）其他。

免租期满后对该条款履约情况进行一次性核定，如乙方未达到核定条件，则甲方有权立即予以清退，按本合同约定价格对已享受“零租金”面积优惠总金额进行追缴，并依据本合同第九条追究乙方违约责任。

（四）免租期间乙方仍需承担水、电、网络、物业服务费及其他相关费用。如累计拖欠超过 90 日，则不再享受“租金”优惠，并需补缴免租期内的优惠租金及拖欠费用。

（五）如乙方在租赁期内出现以下任一情形，视为自动放弃“零租金”优惠政策，甲方有权立即收回物业，并按本合同约定的租金标准追缴已享受的全部免租金额，同时追究乙方违约责任：

- 1、开展违反国家法律法规禁止的经营活动；
- 2、提供虚假材料或存在造假行为；

- 3、资质变化导致不再符合入驻条件的；
- 4、擅自改变物业用途；
- 5、提前退租解除合同的；
- 6、严重违反合同（如长期欠费）导致合同解除的；
- 7、场地连续 6 个月空置的；
- 8、如企业强制施工、擅自使用（如未经协商强制打穿楼板做下水等）的；
- 9、将物业转租、分租的；
- 10、免租期满未达到本条第（三）款乙方承诺核定条款要求的；
- 11、其他严重违反国家法律法规、行业规定或损害园区整体运营秩序、声誉等行为。

五、其他费用

（一）乙方使用该物业所发生的由甲方或物业管理公司代缴的水、电、燃气、水电公摊费、停车费、通讯等费用（包括各项税费）全部由乙方自行承担，乙方在收到付款要求、收据或发票之日起 5 个工作日内付款。

（二）自本合同签订之日起，乙方应按月向甲方指定的物业管理公司缴纳物业管理费，物业管理费标准以乙方与物业管理公司签订的相关协议为准。甲方及物业管理公司将根据本物业的公共环境及相关配套设施完善程度对物业管理费标准进行统一调整，乙方须遵守。

(三) 押金: 乙方按 3 个月租金, 即人民币 XXX (小写: ¥ XXX 元) 向甲方缴纳押金, 押金在本合同签订后十日内以银行汇款的方式向甲方支付。若乙方不履行本合同支付义务的, 甲方有权直接从押金中直接扣除乙方应承担的各项费用, 不足部分, 乙方应予以补足, 同时, 乙方应在甲方扣除押金后 2 日内补足押金。若乙方在本合同签订后二十日内未向甲方支付押金的, 本合同自动解除, 造成的所有损失由乙方承担。

六、物业的修缮与使用

(一) 乙方应在合同租赁期起 30 日内到物业管理处办理进场装修手续, 并于装修工作启动前向海口国家高新区管委会申办施工许可相关证明。

(二) 租赁期间, 甲方应保证本合同项下的物业及其附属设施处于正常的可使用和安全状态。该物业在租赁期内出现主体结构质量问题, 修缮义务由甲方承担; 若因乙方自身原因造成损害的, 后果由乙方自行承担。对乙方自行装修装饰或添置设备的部分, 甲方不负有修缮义务。

(三) 空调设备由乙方自备并安装, 室外机要按照甲方指定的位置放置。乙方室外空间的改变及其他设备安装需事先征得甲方书面批准。

(四) 乙方搬入办公场地前, 应更换门锁。乙方不能在门外加装安全门, 若确实需要, 可在室内加装安全门。

(五) 乙方对用水、用电的扩容须事先提出申请, 征得甲方

书面同意后方可进行。

（六）乙方装修方案应取得甲方书面同意，甲方主要从结构安全、园区形象、其他租户权利等方面综合考虑，不得故意刁难乙方。同时乙方装修前应办理施工许可、环评（如有必要）等手续方可施工，否则甲方将委托物业管理公司阻止乙方施工，乙方应办理竣工验收后方可使用，如乙方强制施工、擅自使用，一切后果由乙方承担，同时乙方应赔偿由此给甲方造成的一切损失。

（七）项目用电为二次转供电（单电源），动力用电在项目变配电房预留容量，乙方根据自身用电负荷及双电源需求，自行配置设备及线路，费用及用电安全责任由乙方自行承担。

（八）乙方如需改变本合同项下物业的内部结构以及装修或添置对该物业结构有影响的设备，其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方书面同意后方可施工。租赁期满或因乙方原因解除合同的，除双方另有约定外，甲方将有权选择以下权利中的任意一种：

1. 依附于物业的装修归甲方所有。

2. 要求乙方恢复原状并自行承担由此产生的一切费用。

3. 甲方有权自行恢复原状，并向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

（九）乙方使用租赁物业进行经营，应办理相应的审批登记手续，并合法经营，依法纳税，生产经营中的一切经济、法律责任，包括但不限于劳资纠纷、债务纠纷、安全生产等，均由乙方

独自承担，与甲方无关。

（十）乙方因经营不善而停业或因违法经营被上级部门勒令停业、关闭期间，乙方仍需按本合同的约定支付租金。

七、合同的变更、解除与终止

（一）经双方协商一致，可以变更或解除本合同。

（二）甲方有以下违约行为之一，导致乙方受损失的，乙方有权书面催告甲方履行，经催告后甲方仍未履行的，乙方有权解除本合同：

1. 甲方不能提供本合同项下物业或所提供物业不符合约定条件，严重影响乙方正常使用。

2. 甲方违反合同第六条第 2 款，未履行修缮义务，严重影响乙方正常使用。

（三）乙方如有以下违约行为之一，甲方有权单方解除本合同，没收乙方缴纳的全部押金并收回该物业，并按本合同约定追究乙方的责任：

（1）乙方未经甲方书面同意，转租、转借承租的本合同项下物业。

（2）乙方未经甲方书面同意，改变本合同项下约定物业的租赁用途。

（3）乙方利用承租物业存放危险物品或进行违法活动。

（4）乙方逾期三十日未缴纳按约定应当由乙方缴纳的各项费用。

(5) 乙方拖欠租金累计满三十日。

(6) 乙方违法生产和经营。

(7) 乙方在本合同签订之日起九十日内未完成办理工商、税务等相关手续。

(8) 乙方在签订合同后九十日内未进场装修的。

(9) 乙方不履行本合同约定的其他义务，经甲方书面催告后三十日内仍不履行的。

(四) 因不可抗力因素导致本合同无法履行的，任何一方可终止本合同，双方据实结算租金。

八、物业的交付及收回

(一) 甲方应于合同约定时间之前交付本合同项下的物业，同时须保证该物业本身及附属设施、设备处于正常使用状态。具体交房标准详见附件。

(二) 乙方应在本合同租赁期限届满或解除或终止之日起三十日内到市场监督管理、税务等政府部门办理注销或变更手续，逾期未注销或变更，甲方将出具不在场证明，报市场监督管理部门注销，后果由乙方承担。

(三) 乙方在办理物业退场时只能拆走灯泡、光管、空调、挂画、办公桌椅等自行购置安装的可装卸的部件，墙壁、地砖、门窗、灯罩等装修装饰及虽可移动但移动会对甲方物业造成损害的物品归属甲方，乙方不得要求甲方支付任何费用（包括装修装饰补偿费用等）。

（四）乙方应在本合同租赁期限届满或解除或终止之日起七日内，将本合同项下的物业及其附属设施交还甲方并保持该物业及其附属设施的完好状态（除甲方认可的正常折旧之外），不得留存任何物品。对未经甲方同意留存的物品，视为乙方放弃该些物品的所有权，甲方有权自行处置，处置所需费用由乙方承担，由此产生的全部责任均由乙方自行承担。本条所称的物品主要指生产用具及生产产品，隔墙、地砖、水电管道及开关等基础主体结构及其附属设施不含在内。

（五）甲方提供的本合同项下物业仅提供单路供电不提供双回路供电，仅按现状提供照明用电，生产用电等由乙方根据自身需求自行接入，费用由乙方自行承担，乙方对此完全知晓。若乙方对用电稳定性有特殊要求，需自建备用电源、稳压装置等设施，甲方给予协助，费用及由此产生的责任由乙方自行承担。

九、违约责任

（一）甲方有本合同第七条第（二）款第（1）（2）项情形之一的，乙方有权解除本合同。双方据实结算租金，扣除乙方应支付的各项费用后，将余下押金无息退还。

（二）乙方有本合同第四条第（五）款第 1 至 11 项情形之一的，视为乙方自动放弃享受“零租金”试点产业空间政策，甲方有权单方解除本合同，收回本合同项下的物业。乙方无权要求甲方退还押金，乙方除了足额支付使用期间的租金及其他各项费用外，还需向甲方支付合同解除当年租金的 30% 的违约金，并赔偿

由此给甲方造成的损失。

（三）租赁期间，乙方逾期缴纳本合同约定应由乙方负担的费用和/或租金的，乙方应自逾期之日起，每日按应付租金和/或费用总额的 5‰ 向甲方支付违约金。

（四）租赁期间，除本合同约定或法律规定可解除本合同的情形外，任何一方擅自单方面解除本合同的，需提前 30 日书面通知对方，且经另一方书面同意后，另一方有权向违约方收取金额相当于合同解除当月的租金作为违约金。

（五）在租赁期限内，乙方是该物业的实际管理人，该物业内发生的所有安全等事故（包括但不限于高空抛物、水电气的使用不当、在物业内摔倒、财产遭受丢失或损失、给乙方及第三方造成的人身伤亡等），都由乙方承担相应的经济及法律责任，与甲方无关。

十、消防条款

（一）乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及海口国家高新技术产业开发区有关消防管理制度，积极配合甲方做好消防工作；否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

（二）乙方应在本物业内按有关规定配置灭火器及其他消防设施，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

（三）本物业内确因维修等事务须进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须经消防主管部门批准，并书面告

知甲方。平时经营业务作业不在此限。

（四）乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方将于合理时间内检查租赁物的防火安全，但应提前一天给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

十一、其他

（一）因不可抗力，致使本合同无法履行时，双方互不承担违约责任。

（二）因国家政策需要拆除或改造已租赁的物业，本合同自行终止，由此致使双方造成损失的，互不承担责任。

（三）双方履行合同过程的函件、通知等以本合同规定的联系方式为准，如双方联系电话、地址具体联系方式变更，应及时书面通知对方，否则，造成的拒收及无人接收均视为送达完成。

（四）本合同附件与本合同具有同样的法律效力，合同上出现的金额同时用大小写表示，大小写不一致时，以大写为准。

（五）本合同执行过程中的未尽事宜，双方应本着实事求是、友好协商的态度加以解决。若协商不成，应向物业所在地人民法院提起诉讼，乙方应承担因违约导致甲方通过诉讼所支出的全部费用，该费用包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费和所有其他应付合理费用。

（六）本合同由双方法定代表人（或委托代理人）签章，加盖双方公章或合同专用章，在乙方按本合同第五条第3款约定足额向甲方缴纳押金后生效。

（七）本合同一式捌份，甲、乙双方各持肆份，均具有同等法律效力。

十二、合同附件

1、交房标准

以下无正文。

甲方：海口国家高新区发展控股有限公司

法定代表人（或委托代理人）：

联系人/电话：

地址：海口市秀英区南海大道 266 号创业孵化中心 9 楼

乙方：XXXXXX 有限公司

法定代表人（或委托代理人）：

联系人/电话：

地址：

签订时间：XXXXX 年 XXXX 月 XXXX 日

签订地点：海南省海口市

海口国家高新区党政办公室

2025 年 10 月 24 日印发
