



船锚广场商业（码头、地下车库）租赁合同

甲方：西安国港运营管理有限公司

乙方：西安市体育运动学校

丙方：陕西中诚天和项目管理有限公司

编号：ZCTH2026-03-013



本合同三方当事人如下：

甲方（出租方）：西安国港运营管理有限公司

地址：西安国际港务区港泽路 3369 号 802 室

联系人：周涛

联系电话：15991605320

电子邮箱：66311907@qq.com

联系地址：西安奥体中心体育场 4 号通道

乙方（承租方）：西安市体育运动学校

地址：港务区秦汉大道与欧亚大道交叉口向北 900 米

法定代表人/负责人：

联系人：付卫军

联系电话：13186138563

联系地址：港务区秦汉大道与欧亚大道交叉口向北 900 米

丙方（见证方）：陕西中诚天和项目管理有限公司

地址：陕西省西安市高新区锦业一路 52 号宝德云谷国际 B 座 14 层
1408 室

法定代表人/负责人：刘欣欣

联系人：党碧影

联系电话：17749290189

位于陕西省西安市灞桥区灞河东路与秦汉大道交汇处的船锚码头、船锚广场地下车库系西安国港运营管理有限公司运营的物业。根据相关法律法规，甲乙双方在平等自愿的基础上经协商一致，就乙方承租该项目之约定商业区域订立《船锚广场商业（码头、地下车库）租赁合同》（下称“本合同”）。

第一条 定义及释义

（一）本合同：指甲方和乙方订立的《船锚广场商业（码头、地下车库）租赁合同》主文、所有附件及补充协议（如有）。

（二）该项目：指坐落于陕西省西安市灞桥区灞河东路与秦汉大道交汇处的船锚码头、船锚广场地下车库。

（三）承租区域：指甲方根据本合同约定出租给乙方商业区域。

（四）管理费：指甲方为维护整个项目的良好状态和正常运作，对该项目周围的公共区域提供清洁、绿化等服务而发生的必要费用以及该公共区域本身的水、电等费用。

（五）书面形式：指信函、电子邮件、传真等可以有形表现所载内容的形式。

（六）元：指人民币元。

（七）日：除指明为工作日或其他情况以外，均指一个日历天。

第二条 出租商业区域及用途

（一）甲方将船锚码头、船锚广场地下车库，附件一标注位置商业区出租给乙方使用，承租区域的具体位置以红色予以标注，该红色标注只作位置确定及方便鉴别之用。

（二）承租区域的库房承租面积（GLA）共计 2532平方米，码

头承租面积约 720 平方米。乙方在运营过程中不得随意增加运营面积。若甲方发现乙方实际使用面积超出约定区域,甲方有权要求乙方停业整顿,由此造成的损失均由乙方承担。

(三) 本合同签订时,承租区域未设定抵押,合同履行期间甲方有权对承租区域设定抵押,且无需通知乙方,但如果给乙方造成损失的,应当承担赔偿责任。

(四) 承租区域码头只供乙方作水上运动项目训练使用,地下车库仅作皮划艇训练设施、设备存放使用。乙方未经甲方书面同意,不得在以上租赁区域开展盈利性经营行为。

(五) 如乙方变更本合同约定的商业区域用途,须经甲方同意,并依法办理相关报批手续(如需),甲方可根据实际情况提供必要的协助,但所需费用均由乙方承担。

(六) 乙方若需要在承租商业区施工,需经甲方审批同意后执行。如乙方未审批先施工,甲方有权单方解除合同,且因此造成的一切经济损失和安全责任均由乙方自行承担。

第三条 租金及相关费用

(一) 租金及其它费用

1. 乙方租用船锚码头期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。租金含税总额为 340000 元(人民币大写:叁拾肆万元整)税率 9%。租用地下车库期限为自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日截止。租金含税金额为 230000 元(人民币大写:贰拾叁万元整)税率 9%。在租赁期限内,若国家或当地税收政策发生变化,甲乙双方应根据税收主管部门的要求重新调整含税的租金金额。(因乙方为事业单位,承租费用每年当地经政府 3-4 月才能完成当年专项费用批复

意见，因此船锚码头，地下车库以 2026 年 1 月 1 日乙方实际入驻日计算）

2. 乙方应于 2026 年 5 月 20 日前，向甲方一次性支付支付船锚码头租金及地下车库租金。(如遇政府批款延迟等特殊情况需延迟付款，乙方应向甲方提交书面申请，经甲方同意后可延期支付。若因甲方自身原因造成无法按时支付，甲方承诺不追究乙方违约责任)。

3. 租金不包括乙方需另行支付的水电费，乙方因经营活动而产生的政府税费及其他费用（如有）。

4. 乙方水电费用自行缴纳，由甲方提供水电收款银行账户。

5. 乙方经营所需水、电表由乙方自行采购，水、电表应经甲方核实无漏洞后再进行安装、使用。

6. 本合同约定租金不含物业费用，甲方仅保障乙方水电正常供应，无需承担其它物业责任。

（二）费用支付方式及发票

1. 乙方依据本合同应支付的租金，可以银行转账方式存入甲方银行账户（但应向甲方提交相关转账凭据，以便甲方核实）。

2. 甲方应提前向乙方开具租金发票，乙方确认收到甲方发票后，应按照付款时限向甲方支付租金。若乙方收到发票后，未按期支付甲方租金，则每延迟一日，甲方应按照逾期金额的万分之五向乙方支付违约金。

(1) 乙方需对其提供的开票信息的真实性负责。若开票信息发生变更，应将变更后的信息在甲方下次开具发票之前书面通知甲方，甲方收到变更通知后在下一次结算时按新的开票信息开具发票。若因乙方提供的开票信息有误，导致甲方开具的增值税发票无法

认证的，乙方应自行承担相应损失。

(2) 【仅适用于乙方为非增值税一般纳税人的情形】若在本合同履行过程中，乙方由非增值税一般纳税人变更为增值税一般纳税人且需甲方开具增值税发票的，乙方应向甲方发送变更开票类型及开票信息的书面通知，说明上述变更发生的时间、变更后的详细开票信息等。甲方将在收到乙方通知后向乙方开具增值税发票。如乙方未及时向甲方发送上述通知的，乙方应自行承担相应损失。

3. 甲方开具的增值税专用发票或增值税普通发票由乙方自行领取，非因甲方原因导致票据丢失的，甲方不承担任何责任。

(三) 甲方接受乙方租金，不得被视为甲方放弃其向乙方追究乙方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何协议、条文、规定及条件的权利。

(四) 甲方银行信息

1. 开户银行：西安国港运营管理有限公司
2. 收款人名称：民生银行西安枫林绿洲支行
3. 银行账号：637381396

第四条 经营管理

(一) 船锚码头、地下车库区域的租金自 2026 年 1 月 1 日开始计算，甲方应根据实际情况以乙方实际入驻租赁区为准计算租金。双方应按照合同约定的起租时间开始计算租金。

(二) 乙方应按照国家及当地有关规定，自行办理并取得承租区域经营所需的全部营业证照，保证其在租赁期限内持续有效且不存在影响承租区域正常经营的限制，并在开业前向甲方提交皮划艇培训教

练资格证以及皮划艇户外水上培训相关证照的复印件。

(三) 租赁期限内,经事先通知乙方并尽量选择合适的时间,甲方有权进入乙方租赁区域检查乙方履行义务的情况,并对不符合本合同约定的情形提出整改意见,如发现乙方有违法行为的,有权及时制止并立即报告相关主管部门,乙方应按照相关主管部门、甲方的意见进行纠正,因此发生的各项费用及对甲方造成的损失(如有)由乙方承担。甲方应当尽量避免或降低因此对乙方正常经营活动造成的影响。

(四) 不论甲方是否在该项目内设置保安人员或安装电子防盗系统,甲方对承租区域内的财物不承担任何保管责任或安全保障责任,乙方需自费安装必要的防盗、监控设施设备,并对承租区域内的财产和人身安全负责。乙方在承租区域内的现金、商品等财产以及设施设备因遗失、被盗、被抢、火灾、腐蚀等非甲方或物业管理公司员工行为造成的损失,一概由乙方自行承担。

(五) 如发现乙方存在违规经营(如:未经甲方同意私自开展盈利项目)甲方有权叫停乙方营业,双方确认违规操作属实后,乙方应对其行为进行整改,如拒不整改甲方有权终止合同。

(六) 乙方应遵守以下安全管理条款:

1. 乙方生产经营单位的主要负责人是乙方单位的安全第一责任人,对乙方的安全生产工作全面负责;

2. 乙方应建立健全安全生产责任制和安全生产规章制度,将责任进行层层分解,在日常经营工作中严格执行相关安全管理制度;

3. 乙方应配一名专岗或兼岗安全管理人员,配合甲方各项安全工作,组织实施和落实乙方安全管理工作,如开展安全检查、安全培训、落实隐患整改、设施设备维护、建立安全档案等;

4. 乙方应开展本单位日常安全管理工作，建立涵盖以下内容的安全档案：

(1) 许可证照。乙方应根据营业业态，按照行业主管部门的规定办理相应的证照，如市场监督、公安、消防、卫生等。

(2) 乙方应遵守国家及地方政府有关环境保护、职业健康等法律法规和甲方相关制度，乙方必须严格质量、职业健康和环境保护等管理。

(七) 如遇汛期或极端自然天气，乙方应按照甲方水域安全管控通知暂停水上活动。若乙方不遵从甲方水域管控通知，因此造成的经济损失与安全事故责任均由乙方自行承担。甲方有权解除合同，同时追究乙方相关法律责任。

(八) 乙方入住承租区域前，如发现漏水、漏电、电源线功率不足、地面塌陷等问题可要求甲方按期进行维修整改。甲方整改完成后由乙方进行验收，乙方对甲方物业验收成功后方可入住。乙方入住承租区域后，承租区域维修、维保责任将由乙方自行承担。

(九) 乙方有权自行安排训练时间，不受甲方商业时间限制。

第五条 转让、转租与续租

(一) 未经甲方书面同意，乙方不得转让本合同项下的任何权利义务，不得委托或许可任何第三方经营和管理承租区域。

(二) 未经甲方书面同意，乙方不得将承租区域转租或分租。经甲方同意转租或分租的，转租或分租合同约定的租赁期限不得超过本合同约定的租赁期限，且乙方应保证承租人不将承租区域再行转租或分租。

(三) 发生下述行为或事件时，乙方应在 5 日内书面通知甲方：

1. 乙方股东或者实际控制人发生变更的；
2. 乙方被收购、重组、合并、分立或清算的；
3. 乙方单位名称发生变更的；
4. 法定继承事实发生，致使承租区域的承租人发生变更的。

（四）乙方如需续租,应于租赁期限届满90日前向甲方提出书面申请,并享有优先续租权,甲方同意续租的,甲乙双方应就续租事宜重新协商并签署相关协议。如乙方未在上述时间内向甲方提出续租申请,视为乙方放弃申请续租的权利。

（五）在租赁期限内,甲方有权根据经营需要将本合同项下的权利义务转让给甲方新成立的公司或者关联公司,乙方应当配合甲方签订主体变更协议。

（六）甲方转让合同项下的权利义务或所涉物业所有权的,均不影响乙方基于本合同应当享有的权利义务。

第六条 商业区域交还

（一）不论本合同因何种原因而解除或终止,乙方均应于合同解除或终止后15日内交还承租区域。乙方应将所有动产搬离(甲方享有所有权的附属设施设备除外),将承租区域恢复至甲方交付给乙方时的状态。

（二）乙方交还承租区域后,甲乙双方应当签署一份交还凭据,写明承租区域的交还时间,且乙方应按甲方要求的时间结清与本合同相关的所有费用并办理完毕承租区域经营主体注册地址的变更或注销。

（三）乙方逾期交还承租区域的,应按租赁期限最后一个月的费用标准支付逾期期间的租金、促销服务费、水电费等相关费用。

(四) 乙方逾期交还承租区域的, 视为乙方放弃承租区域内的设施设备所有权, 甲方还有权采取如下措施:

1. 在第三方公证/见证下将承租区域内动产搬离, 并拆除并变卖承租区域内设施设备。
2. 甲方无义务为乙方保管上述设施设备及物品。

第七条 合同解除

(一) 发生以下情形之一的, 甲乙双方均有权解除本合同:

1. 非因任何一方的原因, 承租区域的水、电等正常供应中断超过 30 日, 严重影响承租区域正常使用的;
2. 因政府征用承租区域或其所在土地而需拆除承租区域的;
3. 因不可抗力或意外事件, 致使本合同无法履行的。任何一方依据本条解除合同的, 应当书面通知对方, 双方互不承担违约责任, 但合同解除前任何一方的违约责任 (如有) 并不因此免除。
4. 因上述原因导致乙方无法正常使用承租区域的, 该期间不计租金。

(二) 除上述条款已确认的内容, 乙方有下列行为之一的, 甲方有权解除本合同, 要求乙方按照合同金额的 20% 承担违约责任, 并收回承租区域:

1. 迟延接收承租区域超过 30 日的;
2. 拖欠租金、促销服务费、水电费或本合同约定的其他费用之一超过 20 日的;
3. 未经甲方书面同意, 擅自将承租区域转租、转借他人或调换使用, 或擅自将本合同权利义务转让给任何第三方的;
4. 承租区域经营证照或品牌授权文件在租赁期限内失效且未及

时补正的；

5. 承租区域被行政机关吊销营业执照或其他经营类许可证照、被责令停业或因乙方原因被司法机关查封的；

6. 未经甲方书面同意，擅自拆改承租区域结构或对其造成损害，且未在甲方限定时间内纠正或修复的；

7. 未经甲方书面同意，改变承租区域的租赁用途、经营品牌、经营范围，进行营利性经营或利用承租区域进行违法活动的；

8. 不履行维修义务或承担维修费用，致使承租区域或设施设备严重损坏的；

9. 承租区域因乙方原因发生安全责任事故，造成人员伤亡或重大财产损失的；

10. 乙方或乙方的股东、实际控制人破产或进入清算程序、涉及重大法律纠纷的；

11. 乙方有上述情形以外的其他违约行为，经甲方书面催告后30日内仍未纠正的。

（三）甲方依据本合同条款解除合同的，应当书面通知乙方。合同解除后，乙方应按本合同约定交还承租区域。

（四）本合同所约定的违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方还应继续赔偿。

（五）甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本合同：

1. 迟延交付承租区域超过30日的；

2. 因甲方原因致乙方连续超过30日无法正常使用承租区域的；

3. 未经乙方同意及有关部门批准，对承租区域进行改建、扩建或装修影响乙方经营的；

4. 甲方破产或进入清算程序，导致甲方履约能力明显降低的；
5. 甲方有上述情形以外的其他违约行为，经乙方书面催告后 30 日内仍未纠正的。

（六）乙方解除合同的，应当书面通知甲方。乙方在按合同约定交还承租区域后，并赔偿由此给乙方造成的损失。

（七）在本合同履行期间，如因消防等政府行政部门基于行政管理等原因，而需要由甲乙双方变更或解除本合同的，由甲乙双方根据合同约定按实际租赁期间结算租金及其它费用，双方均无需承担违约责任。

第八条 违约责任

（一）乙方未在约定期限前支付租金的，乙方应自逾期之日起，以未付金额为基数，按日万分之三的标准，按日向甲方支付违约金。逾期支付超过 20 日的，甲方有权单方解除本合同。

（二）双方确认，租赁期限内，甲方因政府或其他事项，需要乙方暂停使用租赁场地单次不超过 2 日的，乙方应予配合，并不因此而追加甲方任何责任。

第九条 不可抗力

（一）不可抗力是指本合同双方不能预见、不能避免并不能克服的客观事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方履行本合同全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争及类似事件。

（二）遭受不可抗力的一方可中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，且无需为此承担违约责任，但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面影响。

（三）遭受不可抗力的一方应向另一方提供事件发生地公证机

构（或其他适当机构）出具的不可抗力事件的有效证明，如不能提供该等证明，另一方有权要求其承担违约责任。根据不可抗力的影响程度，由双方协商决定本合同继续履行、延期履行或解除。

（四）在发生不可抗力前，一方因违约而应对另一方承担的违约责任，不因不可抗力而发生而免除。

第十条 通知

（一）根据本合同发出的任何通知，应当采用书面形式，可以通过电子邮件、专人递送或特快专递发送至以下地址：

甲方邮箱：66311907@qq.com

甲方地址：西安奥体中心体育场 4 号通道

乙方地址：港务区秦汉大道与欧亚大道交叉口向北 900 米

（二）如通过专人递送，该等通知在接收时视为已经送达；如通过特快专递，该等通知在发出后第 3 日视为已经送达；如通过电子邮件，该等通知在发出之日视为已经送达。一方变更联系信息，应提前 7 日将变更内容书面通知另一方。否则，由未通知方承担不利后果。

第十一条 其他

（一）本合同适用中华人民共和国法律（不适用香港、澳门及台湾地区的法律）。双方因本合同发生争议，协商不成时，提交甲方住址所在地人民法院诉讼解决。

（二）除本合同约定外，双方根据法律法规各自承担相关税费。

（三）本合同自双方签字盖章后生效。

（四）本合同以中文书写，如其他语言文本与中文文本不符，以中文文本为准。本合同附件构成本合同不可分割的一部分，对双方具

有同等约束力。本合同之前的任何口头或书面形式的承诺、声明、保证、备忘录、意向书、协议、合同等与本合同不一致的，均以本合同为准。

(五) 若合同登记机关要求签署当地租赁合同示范文本的，双方可按照要求办理，但双方的权利义务仍以本合同为准。

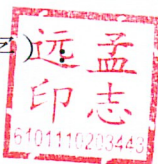
(六) 本合同壹式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，政府部门备案（如需）壹份，各份具有同等法律效力。

附件：《安全协议》

甲方：西安国港运营管理有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

日期：2016年5月18日



乙方：西安市体育运动学校（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：李斌

日期：2016年5月18日



丙方：陕西中诚天和项目管理有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：刘欣

日期：2016年5月18日



附件：

安全协议

甲方：西安国港运营管理有限公司

乙方：西安市体育运动学校

为加强船锚广场码头、地下车库管理，明确甲乙双方安全责任，防范安全事故事件的发生，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国民法典》及其他法律、法规、规章的有关规定，结合景区管理要求，双方本着平等、自愿的原则，签订本协议书。

一、甲方责任和义务

(一) 按照甲乙双方所签署合同的约定为乙方提供符合国家有关安全生产规定的场地和设备设施。

(二) 根据消防法律、法规的有关规定，建公共区域专职消防安全组织、志愿消防队，配备场馆消防设备和器材。

(三) 按照《安全生产法》的规定，对乙方的安全生产工作统一协调、管理，监督乙方安全工作，定期开展安全检查，督促隐患整改。

(四) 制定突发性事故事件应急预案，定期组织演练。

(五) 法律、法规、规章等规定的甲方其他安全责任和义务。

二、乙方责任和义务

(一) 遵守景区安全管理规定，服从甲方安全管理，指定专人对接安全管理工作，积极参加甲方组织的安全培训、演练等安全活动，自觉接受政府有关部门的监督管理。

(二) 乙方应对培训学员、教练等所有成员进行安全生产教育和培训，保证每个人都具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能，了解事故应急处理措施，知悉自身在安全生产方面的权利和义务。乙方涉水人员

以及教练、救生员等专职人员需按照国家相关部门对水上培训基地要求向甲方备案资质证明。

(三) 不得占用、堵塞疏散通道、安全应急出口，不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

(四) 船艇库房配备必要的灭火器材，不得擅自挪用、遮挡、损坏原有的消防设备设施。码头及乙方活动区域岸边需设水上救生器材，如救生圈、救生绳子等物资，救生器材设置点位及数量需向甲方提供明确说明。

(五) 安装/使用电器产品、燃气用具和敷设电气线路/管线必须符合相关标准和用电、用气安全管理规定，并定期维护保养、检测。

(六) 定期开展安全检查，及时消除安全隐患，对于不能及时整改或重大安全问题及时报至甲方。

(七) 易燃、易爆等危险化学品进入场馆必须经过甲方许可，不得违规存放危险化学品，严禁携带易制毒、易制爆、剧毒化学品进入场馆。

(八) 委托第三方在租赁商业区域作业时，应与第三方签订专门的安全生产管理协议或者在合同中约定各自的安全生产管理职责，对第三方单位的安全生产工作统一协调、管理。

(九) 及时向甲方报备员工变更、临时设备维修等信息。

(十) 制定突发性事故事件应急预案，落实医疗救护、灭火、应急疏散等应急救援措施并组织演练。

(十一) 为本单位安全生产工作提供必要的投入。

(十二) 法律、法规、规章等规定的乙方其他安全责任和义务。

三、事故事件救援和处理

(一) 发生安全事故时,乙方应立即告知甲方,不得瞒报、谎报、迟报。甲乙双方按照已制定的应急预案开展应急救援行动。

(二) 安全事故的调查按照《生产安全事故报告和调查处理条例》规定进行,安全事故调查结案后,甲乙双方根据安全事故调查结论承担各自相应责任。

四、其他

(一) 本协议作为甲乙双方签订《船锚广场商业(码头、地下车库)租赁合同》的补充,与《船锚广场商业(码头、地下车库)租赁合同》具有同等时效性。

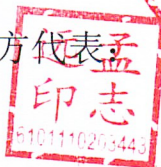
(二) 本协议一经签订,甲乙双方应严格遵守、执行。

本协议书一式肆份,甲乙双方各保存贰份。

甲方单位(章)



甲方代表: 孟志



日期: 2026.5.18

乙方单位(章)



乙方代表: 李锐

日期: 2026.5.18