

温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼
020104室、020109室房屋招租

竞
价
会
资
料

温岭市产权交易有限公司

二〇二三年十二月二十二日

目 录

一、温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼020104室、020109室房屋招租公告；

二、网络竞价须知及规则；

三、竞价成交确认书（样稿）；

四、温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼_____室房屋租赁合同（样稿）；

五、综合商业管理服务合同（样稿）。

温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼020104室、 020109室房屋招租公告

受委托，本公司将对温岭市九龙汇开发建设有限公司所拥有的位于温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼020104室、020109室房屋以网络竞价方式进行招租，现将有关事项公告如下：

一、标的概况：

1、租赁标的：温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼020104室、020109室房屋。

序号	租赁标的	出租面积 (m ²)	竞价起始价 (万元/年)	竞价保证金 (万元)	履约保证金 (万元)	招租 方式
标的1	2号楼020104室	223.49	11.32	1.8	2.8	网络
标的2	2号楼020109室	258.51	12.68	2	3.1	竞价

2、租赁期限：2024年1月19日起至2029年2月18日止，其中2024年1月19日至2024年2月18日为装修期，免租金，计算租金的时间从2024年2月19日开始。

3、标的用途：

(1) 标的1不得用于餐饮、娱乐（营业性演出除外）、办公、培训、机械加工与维修；

(2) 标的2不得用于餐饮、零售、娱乐（营业性演出除外）、办公、培训、机械加工与维修。

4、租金递增方式：前二年租金以成交价为准，第三年开始每一年在前一年租金基础上递增3%。

5、租金支付方式：按先付款后使用的原则，分10期支付，半年一付，首期租金在签订租赁合同及综合商业管理服务合同后三个工作日内付清，下一期租金应在上一期租金到期一个月前付清，直至租赁期满。

注：

(1) 以上标的不设保留价，发票由出租方开具给承租方；

(2) 以上标的权证登记用途为交通服务场站用地/交通服务场站（可临时改变用途兴办第三产业）。

二、竞价申请人资格条件：中华人民共和国境内的具备完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织均可报名参与竞价（法律法规及有关规定的除外）。

三、网上报名时间及网址、实地踏勘时间和出租方联系人：

1、网上报名时间：自公告发布之日起至2024年1月8日下午4:00整。

2、网上报名网址：温岭市产权交易有限公司网站（www.wlcqjy.com）或温岭市公共资源交易中心（<http://www.wl.gov.cn/col/col1402172/index.html>）。

3、实地踏勘日期：自公告发布之日起至2024年1月7日的工作时间。

联系人：林先生 联系电话：13058609666

4、出租方联系人及联系方式：

5、联系人：冯女士 联系电话：0576-86198082

四、报名、竞价保证金、资格审核：

1、网上报名时：单位需上传营业执照副本、法定代表人身份证（正反面）的扫描件；自然人需上传有效的身份证的扫描件（正反面）。

2、竞价保证金必须在竞价保证金到账截止时间前2024年1月8日下午4:00（以银行到账时间为准）（节假日除外）交纳。承租方如需承租一个标的，则只需交纳相应的竞价保证金；承租方如需承租多个标的，则需交纳多个标的竞价保证金的总额。竞价保证金以竞价方的账户通过转账（或电汇）方式一次性足额转至系统自动生成的虚拟子账号，不按规定交纳的将丧失竞价资格。（由于银行系统与竞价系统数据交换一般1小时一次，建议尽量在交纳竞价保证金的截止前2个小时交纳，以便竞价方自行及时

查看)

户名：温岭市公共资源交易中心保证金专户

开户行：浙江民泰商业银行股份有限公司营业部

账号：在本项目报名后，通过“温岭市产权交易网上交易系统”在本项目中取得相应的虚拟子账号（虚拟子账号不支持智能转账，单位交纳竞价保证金时请选择普通转账）。

3、在竞价开始前30分钟，对竞价保证金交纳情况进行审核，审核未通过的，将无法取得竞价资格。

五、网络竞价方式：采用动态报价方式（自由报价+限时报价）

标的1：自由报价时间：2024年1月9日上午9:30至9:55止。

限时报价时间：2024年1月9日上午9:55开始。

标的2：自由报价时间：2024年1月9日上午9:30至10:15止。

限时报价时间：2024年1月9日上午10:15开始。

六、特别提醒：

1、标的实际情况应咨询出租方并现场实地勘察，本公司不承担本标的瑕疵保证，未咨询出租方及现场实地勘察的竞价方视为对本标的的确认，责任自负。竞价方决定参与竞价的，将被认为对本标的已作充分的预判和决策，并接受本标的一切已知和未知瑕疵。

2、竞价方须在报名前自行对出租标的进行全面了解，并对营业所需的各项审批条件和规定进行充分自核。竞价方竞得标的后，须按照相关法律法规自行办理经营证照、经营许可证等相关证照及手续，证照办理成功与否，不影响竞价结果的效力。一旦参与竞价，即表明竞价方认可并遵循本项条款，相关风险自行承担。

七、其他事项：

1、未竞得标的的竞价方的竞价保证金，在结果公告发布后统一无息退还，竞得人的竞价保证金在签订合同并办理相关手续后无息退还。

2、《产权网络竞价竞买人操作手册》详见温岭市公共资源交易中心网站“办事指南”。

3、本系统适合在电脑端操作，未做手机端适配。

八、标的详细信息及具体竞价规定请登录温岭市公共资源交易中心网站（<http://www.wl.gov.cn/col/col1402172/index.html>）、温岭市产权交易有限公司网站（www.wlcqjy.com）查看，或来人来电咨询。

九、温岭市产权交易有限公司地址：温岭市太平街道锦屏路50号（质监大楼）6楼，电话：0576-86208413。

温岭市产权交易有限公司

2023年12月22日

网络竞价须知及规则

温岭市产权交易有限公司受温岭市九龙汇开发建设有限公司（下称“出租方”）的委托，对其所拥有的位于温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼020104室、020109室房屋以网络竞价方式进行公开招租，为切实保障各竞价当事人的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）等相关法律、法规、规章的规定，本着公开、公平、公正、诚实信用的原则，特制定本网络竞价须知及规则，共同遵守。

一、本次竞价会在公开、平等竞争的条件下进行，一切活动都具备法律效力。

二、本次网络竞价在温岭市公共资源交易中心网站举行。报名和竞价请登录温岭市产权交易有限公司网站（www.wlcqjy.com）、温岭市公共资源交易中心（<http://www.wl.gov.cn/col/col1402172/index.html>）查看。

三、竞价方应具备本次公告或有关规定中注明的竞价条件，否则不得参加网络竞价。

四、凡报名参加的竞价者，应事先按规定在报名时间截止前在温岭市公共资源交易中心网站注册账号并办理竞价报名手续，竞价方不按时参加网络竞价，即视作自动放弃。

五、竞价方上传的资料必须真实、有效，否则可能导致无法取得竞价资格。

六、竞价方资料上传后，必须在竞价保证金到账截止时间前交纳（节假日除外），承租方如需承租一个标的，则只需交纳相应的竞价保证金；承租方如需承租多个标的，则需交纳多个标的竞价保证金的总额，竞价保证金以竞价方的账户通过转账（或电汇）方式一次性足额转至系统自动生成的虚拟子账号，未按规定交纳竞价保证金的责任由竞价方自负。竞价保证金交纳时间以银行实际到账时间为准。

七、在竞价开始前30分钟，对竞价保证金交纳情况进行审核，审核未通过的，将无法取得竞价资格。

八、本次网络竞价采用动态报价的竞价方法，动态报价过程由自由报价期和限时报价期组成，竞价方可以在自由报价期间报价，也可以在限时报价期间报价，凡符合动态报价的基本规则的报价，系统即时公布。

标的1：自由报价期：2024年1月9日上午9:30至9:55止。

自由报价期结束即进入限时报价期。

限时报价期：报价开始时间为2024年1月9日上午9:55整。

标的2：自由报价期：2024年1月9日上午9:30至10:15止。

自由报价期结束即进入限时报价期。

限时报价期：报价开始时间为2024年1月9日上午10:15整。

若在限时报价期截止时间内没有竞价方报价的，自由报价期的最高报价为标的的最终报价，则本次竞价结束。

若在限时报价5分钟内任一时点有新的报价的，系统即从此时点起再顺延一个5分钟，供竞买人作新一轮竞价，并按此方式不断顺延下去；5分钟内没有新的报价，系统将自动关闭报价通道，确认当前最高报价为标的的最终报价。

九、竞价结果确定：系统按照“不低于起始价且价高者得”的原则自动确认是否成交。报价结束后，系统将及时显示竞价结果。

十、动态报价的基本规则：

（一）增价方式报价，加价幅度应为人民币1000元/年及其整数倍；

（二）一个竞价方可多次报价；

（三）初次报价不得低于起始价；

（四）初次报价后的每次报价应当比当前最高报价递增一个加价幅度或其整数倍。

十一、竞价方在竞价时间开始前凭注册时的统一社会信用代码（或身

份证号码)、密码登入网络竞价大厅进行报价准备,并在竞价时间内予以报价。时间以竞价网上交易系统服务器的时间为准。

十二、竞价方报价一经确认提交即被系统记录视为有效报价,不可撤回,竞价方须谨慎报价。

十三、本次网络竞价出租方不设保留价。

十四、竞价方竞得标的后,应在竞价结束后二个工作日内与温岭市产权交易有限公司签订《竞价成交确认书》,逾期未签的,所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十五、竞得方应在竞价结束后二个工作日内将履约保证金汇入出租方账户(户名:温岭市九龙汇开发建设有限公司;开户行:上海浦东发展银行温岭支行;账号:94140155260001093),逾期未交,所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十六、竞得方应在竞价结束后二个工作日内将竞价佣金汇入温岭市产权交易有限公司账户(户名:温岭市产权交易有限公司;开户行:浙江民泰商业银行台州温岭支行;账号:580008806600118),佣金按五年租金总额的“50万元以下的3%,50-200(含)万元的2%,200-1000(含)万元的1.5%”,按“分档递减累加法”计算。逾期未交,所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十七、竞得方必须在履约保证金和竞价佣金付清后一个工作日内凭《竞价成交确认书》与出租方签订《温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼_____室房屋租赁合同》及《综合商业管理服务合同》。逾期未签的,所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十八、租金汇入账户:承租方必须在合同签订后三个工作日内将首期租金汇入温岭市产权交易有限公司账户(户名:温岭市产权交易有限公司;账号:580008806600118;开户行:浙江民泰商业银行台州温岭支行),由温岭市产权交易有限公司转付至出租方账户,以后的租金,承租

方按规定汇入出租方账户（户名：温岭市九龙汇开发建设有限公司；账号：94140155260001093；开户行：上海浦东发展银行温岭支行）。逾期未将首期租金汇入温岭市产权交易有限公司的，所缴纳的履约保证金不予退还，同时出租方有权解除合同。

十九、其他费用：承租方还需向出租方交纳商业管理服务费（餐饮15元/平米/月，非餐饮10元/平米/月）；公用事业费及其他费用由承租人按照《综合商业管理服务合同》相关约定交纳。

二十、竞价标的所涉及的税、费等按国家有关规定由双方各自承担。

二十一、竞得方在规定时间内付清履约保证金和首期租金后，出租方将租赁标的移交给承租方。

二十二、竞价方参加本次竞价活动是竞价方的自愿行为，竞价方为竞价活动付出的一切费用均自行承担。

二十三、免责声明：

（1）竞价方应认真阅读本竞价文件，了解标的的情况，实地查看标的。竞价方报名及资格确认成功后，即表示已认真阅读并同意本招租文件中提出的相关内容，愿意承担一切法律责任，本公司和出租方不再承担和担保其标的的品质和相关瑕疵等任何责任。竞价方在网络竞价后，不得以事先未看样或未进行咨询等任何理由反悔，责任由竞价方自负。

（2）出租方有权在竞价会开始前撤回竞价标的。若因出租方撤回标的或不可抗力因素等特殊的原因，本公司及出租方有权取消或推迟本次竞价会，由此对竞价方造成的损失由竞价方自负，竞价方不得向出租方和温岭市产权交易有限公司追索竞价保证金利息及其他任何费用与责任。

（3）为确保网络传输的安全，保障报价人的利益，网络报价平台对网络资料的传输采用数据加密处理，但无法保证电子信息绝对安全。

（4）如因不可抗力造成网络报价活动不能正常进行，该项目以竞价失败处理，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(5) 如因竞价系统故障、网络报价服务器等设备故障、网络传输线路（电信）故障、黑客攻击等原因导致竞价会不能顺利进行，该项目以竞价失败处理且温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(6) 如因竞价方自身报价电脑设备故障、网络传输线路不畅通等原因，造成竞价方不能正常进行网络报价，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(7) 竞价方如遇竞价系统故障请及时联系温岭市产权交易有限公司，联系电话：0576-86208413。

(8) 如因竞价方自身报价电脑设备故障、网络传输线路不畅通等原因，造成竞价方不能正常进行网络报价，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(9) 如因竞价方操作不当或操作失误而造成的任何损失，责任由竞价方自负，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(10) 如因竞价方的报价设备的系统时间与竞价网上交易系统服务器的时间不一致而造成的任何后果，责任由竞价方自负，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(11) 用户、竞价方应对自身的账户安全负责。若用户或竞价方的账户被盗用，责任由竞价方自负，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

温岭市产权交易有限公司

2023年12月22日

竞价成交确认书（样稿）

竞 得 方：

竞价实施人：温岭市产权交易有限公司

竞得方于2024年1月9日在温岭市公共资源交易中心网站举行的温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼020104室、020109室房屋竞价会上，通过网络竞价承租下列租赁标的，依照有关法律、法规的规定，双方签订《竞价成交确认书》如下：

一、租赁标的、租金、租赁期限：

1、租赁标的：温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼_____室房屋，出租面积为_____平方米。权证登记用途为交通服务场站用地/交通服务场站（可临时改变用途兴办第三产业）。

2、租金总额：人民币（大写）_____。

¥_____。

首期租金：人民币（大写）_____。

¥_____。

3、租赁期限：2024年1月19日起至2029年2月18日止，其中2024年1月19日至2024年2月18日为装修期，免租金，计算租金的时间从2024年2月19日开始。

二、竞价佣金：竞得方应在竞价结束后二个工作日内向温岭市产权交易有限公司支付佣金人民币_____（_____），佣金按五年租金总额的“50万元以下的3%，50-200（含）万元的2%，200-1000（含）万元的1.5%”，按“分档递减累加法”计算（户名：温岭市产权交易有限公司；账号：580008806600118；开户行：浙江民泰商业银行台州温岭支行），未按时交纳竞价佣金的，所交纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

三、履约保证金：竞得方应在竞价结束后二个工作日内将履约保证金人民币_____（¥_____）汇入出租方账户（户名：温岭市九龙汇开发建设有限公司；开户行：上海浦东发展银行温岭支行；账号：94140155260001093），逾期未交，所交纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

四、签订合同：竞得方必须在履约保证金和佣金付清后一个工作日内凭

《竞价成交确认书》与出租方签订《温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼_____室房屋租赁合同》及《综合商业管理服务合同》，逾期未签订的，所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

五、租金汇入账户：承租方必须在合同签订后三个工作日内将首期租金汇入温岭市产权交易有限公司账户（户名：温岭市产权交易有限公司；账号：580008806600118；开户行：浙江民泰商业银行台州温岭支行），由温岭市产权交易有限公司转付至出租方账户（户名：温岭市九龙汇开发建设有限公司；账号：94140155260001093；开户行：上海浦东发展银行温岭支行），逾期未将首期租金汇入本公司账户的，履约保证金不予退还，同时出租方有权解除合同。

六、其他费用：承租方还需向出租方交纳商业管理费（餐饮15元/平米/月，非餐饮10元/平米/月）；公用事业费及其他费用由承租人按照《综合商业管理服务合同》相关约定交纳。

七、竞得方在接收标的时，应对标的进行认真验收。若发现标的与竞价资料不符，应当场向温岭市产权交易有限公司和出租方提出，温岭市产权交易有限公司协助予以解决，但竞得方不得以此为由拒绝承租。

八、本竞价成交确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，向温岭市人民法院提起诉讼。

九、本竞价成交确认书一式七份，出租方执三份，竞得方执一份，温岭市产权交易有限公司执三份，自双方签字盖章后生效。

竞得方：

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

联系电话：

竞价实施人：温岭市产权交易有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

签署日期：

签署地点：

温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼_____室 房屋租赁合同（样稿）

出租方（以下简称甲方）：温岭市九龙汇开发建设有限公司

承租方（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，就温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼_____室房屋租赁相关事宜订立如下合同：

第一条 标的位置、面积和用途

1.1 标的物位置和面积：

温岭市九龙湖附属市政配套游客中心2号楼_____室房屋，出租面积为_____平方米。权证登记用途为交通服务场站用地/交通服务场站（可临时改变用途兴办第三产业）。

1.2 标的用途：不得用于_____。除非事先征得甲方的书面同意，否则乙方不得擅自变更该租赁标的的用途。

第二条 租期、租金及履约保证金

2.1 租赁期限：2024年1月19日起至2029年2月18日止，其中2024年1月19日至2024年2月18日为装修期，免租金，计算租金的时间从2024年2月19日开始。装修期内的物业费按实计算。本合同期内装修期待遇乙方只能享有一次。

2.2 租金：

租金总额：人民币（大写）_____。
¥_____。

首期租金：人民币（大写）_____。
¥_____。

2.3 乙方在签订合同之日已向甲方支付履约保证金人民币_____（¥_____）。在租赁期内，如因乙方违约未付给甲方的款项，甲方可直接在履约保证金中扣除，扣除后乙方应在收到甲方通知后五个工作日内补足履约保证金。履约保证金不计息至甲方收回租赁标的且验收合格后一个月内退还。

第三条 租金支付方式、汇入账户及递增方式

3.1 租金支付方式：

按先付款后使用的原则，分10期支付，半年一付，首期租金在签订租赁合同后三个工作日内付清，下一期租金应在上一期租金到期一个月前付清，直至租赁期满(详见租金及支付时间表)。

3.2 租金汇入账户：

乙方必须在合同签订后三个工作日内将首期租金汇入温岭市产权交易有限公司账户(户名：温岭市产权交易有限公司；开户行：浙江民泰商业银行台州温岭支行；账号：580008806600118)，由温岭市产权交易有限公司转付至甲方账户，以后的租金，乙方按规定汇入甲方账户(户名：温岭市九龙汇开发建设有限公司；开户行：上海浦东发展银行温岭支行；账号：94140155260001093)。

3.3 租金递增方式：

前二年租金以成交价为准，第三年开始每一年在前一年租金基础上递增3%。

第四条 标的交付

4.1 乙方在约定时间内付清首期租金后，甲方在2023年1月18日前将租赁标的移交给乙方。

4.2 租赁标的移交时状态在甲、乙双方移交时确认。

4.3 乙方进场后，甲方仍有权继续进行租赁标的周边环境的建设、公共区域的装修、广告宣传工作及其他改造、修缮工程，乙方不能干涉。

第五条 租赁涉及的有关费用负担

5.1 在本合同项下租赁过程中，租赁标的所涉及的的税、费等按国家有关规定由双方各自承担。

5.2 乙方负责因使用租赁标的产生的全部费用(包括但不限于水费、电费、网络通信、物业、卫生等费用)；乙方应在甲方书面通知或者相关职能部门规定的期限内支付前述费用。

5.3 乙方还需向甲方交纳商业管理服务费(餐饮15元/平米/月，非餐饮10元/平米/月)；公用事业费及其他费用由承租人按照《综合商业管理服务

合同》相关约定交纳。

5.4 甲、乙双方同意，若乙方未按本合同约定的期限支付租金或其他费用，且逾期超过7天的，甲方有权停止水、电、煤气等的供应，但不影响甲方在此期间向乙方收取租金及其他费用的权利。

第六条 标的维护、使用及安全

6.1 租赁期内，乙方负责租赁标的及与租赁标的相关的室内工程（包括但不限于排污管、地面、通信及水电管线等）的管理、日常维护和保养，并承担一切相关费用，对各种可能出现的故障和危险乙方应及时消除，以避免一切可能的发生的隐患。若乙方未及时维修，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。

6.2 装修和改造：

（1）乙方自行承担租赁标的装修或改造费用和责任，装修改造方案和施工公司必须经过甲方的审查确认，但甲方并不因审查而承担任何责任。装修或改造应当遵守相应的装修管理制度和规定。甲方有权监督乙方的装修工程的施工过程，并随时对不符合装修管理制度的行为加以制止并要求其改正。如果乙方拒绝改正，则甲方有权自行加以纠正，由此产生的全部费用均由乙方承担，同时甲方有权单方解除本合同且按照本合同第 10.2 条向乙方主张违约责任。

（2）乙方对租赁标的装修时，应按照法律、法规对装修二次消防进行申报，并根据消防主管部门的意见对消防的设计和装修进行整改并取得验收合格证。乙方可根据自己的特色进行专业装修，但不得破坏房屋原有之建筑结构、隐蔽工程和装修布置等，否则乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。乙方自行装修、维保租赁标的并自行承担一切因装修、维保所涉及的费用。

6.3 乙方应严格遵守各项经营管理制度、各项物业管理公约和制度。因违反相关制度、规定和约定所遭受的处罚和应当承担的责任应由乙方自行承担。

6.4 乙方应在其经营范围内合理使用并爱护租赁标的中的各项设施、设备，保持租赁标的在租期内处于良好的使用状态。因乙方使用不当造成设施

损坏或发生故障，乙方应承担由此产生的全部费用。

6.5 乙方应自行行为租赁标的内部的装修、设备和其他财产购买保险，否则应自行承担上述财产的风险。

6.6 未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式全部或部分将租赁标的转租或分租给任何第三人。乙方擅自转租或分租的行为无效，转租或分租期间乙方所收租金或其他收益全部归甲方所有。

6.7 租赁期内，乙方必须符合国家、省、地方规定的产业政策，同时必须符合相关行政主管部门要求，有关审批手续及证照办理由乙方自行办理，所涉及的相关费用均由乙方承担。如有违反，所造成的一切责任均由乙方承担。

6.8 租赁期内，乙方装修不得破坏租赁标的外立面及主体结构。装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方同意，同时必须报相关政府部门批准后方可实施，所涉及的相关费用及违反规定所造成的一切后果均由乙方承担；乙方需在建筑物的本体设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

6.9 租赁期内，乙方必须合法经营，依法纳税，遵守国家的法律法规及相关管理规定，随时接受甲方的监督检查，如有违反，所造成的一切责任均由乙方承担。

6.10 租赁期内，乙方应在其租赁的租赁标的落实相关安全及消防措施，以防事故的发生，如发生消防安全事故，由乙方负全部责任。

6.11 租赁期内，乙方经营费用及在经营中产生的债权债务均由乙方承担，与甲方无关。

第七条 违约责任

7.1 甲方未按本合同约定交割租赁标的，甲方按乙方已交租金和履约保证金的总和的日万分之三向乙方支付违约金，由乙方决定租赁期限是否顺延；超过三个月仍未交割租赁标的，乙方同时有权解除本合同，并有权要求甲方赔偿损失。

7.2 甲方违反本合同约定，提前收回租赁标的，应退还剩余租期的租

金，赔偿剩余租赁期内固定投入残值（固定投入残值=固定投入费用÷租赁期限×剩余租赁期限）。

7.3 甲方未履行合同其他条款约定的义务，造成乙方损失的，甲方应予以赔偿。

7.4 乙方未按合同约定支付首期租金的，乙方所缴纳的履约保证金不予退还，同时甲方有权解除本合同。

7.5 乙方未按合同约定支付除首期租金以外租金或者水电费或乙方应承担的其他费用的，除应及时如数补交外，还应支付逾期款总额日万分之三的违约金；超过一个月不支付租金的，甲方有权要求乙方按当年租金10%的标准向甲方支付违约金并补缴免租期内的租金同时甲方有权不退还履约保证金、解除本合同、收回租赁标的，有权要求乙方赔偿全部损失，（包括但不限于不少于一个月的空租期租金损失等）。

7.6 若出现以下任何一种情形，甲方均有权解除本合同：

(1) 乙方未经甲方书面同意，擅自将租赁标的用途用于_____；

(2) 乙方装修方案未征得甲方同意或造成租赁标的装修外立面及主体结构的破坏且在甲方指定的期限内未恢复原状的；

(3) 乙方利用租赁标的进行非法活动损害公共利益的；

(4) 乙方未经甲方书面同意擅自将租赁标的转租、分租或转借（部分或全部）给第三方的。

7.7 因可归责于乙方的原因导致本合同解除的，乙方应在合同解除之日起7日内搬离租赁物并将营业执照等证照的经营地址从租赁标的中迁出。若不及时搬离，则按同期房租的三倍支付使用费。若不及时迁出证照，则按照同期房租支付每日的违约金。

7.8 乙方未履行合同其他条款约定的义务，造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

第八条 其他事项

8.1、乙方按合同约定支付租赁费用后，甲方开具发票给乙方。

8.2、租赁期满，乙方退租时，不得破坏退租时房屋的主体结构，影响

二次招租，否则甲方有权不返还履约保证金且要求乙方恢复原状或承担恢复原状的费用。

8.3、租赁期满，乙方必须在7日内退出所租房屋，并在7个工作日内将营业执照等证照的经营地址从租赁标的中迁出。乙方若逾期返还房屋的，除按占用天数计算租金外，每逾期一天，乙方还应向甲方支付违约金每天壹仟元。乙方若不及时迁出证照，则按照同期房租支付每日的违约金。

8.4 租赁期满，履约保证金不计息至甲方租赁标的验收合格后一个月内退还。

8.5 租赁期满，乙方所投资的固化装饰装修无偿归甲方所有。

第九条 免责条件

9.1 租赁期内，如遇不可抗力因素原因致使本合同无法继续履行或造成损失，遭受不可抗力的一方应立即将该等情况以书面形式通知对方，并在该等情况发生之日起七个工作日内提供详情及本协议不能履行或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明。在前述情况下，甲、乙双方互不承担责任，但甲方保留收回租赁标的的权利，相应的租赁费用按实支付。

第十条 合同解除

10.1 除本合同另有规定外，本合同不得提前解除（包括在本合同签署后至起租日期前解除的情形）。乙方单方面提出解除合同的，应至少提前三个月提出。由甲方决定继续履行合同或解除合同。

10.2 因乙方单方面提出解除合同或乙方违约导致合同解除的，甲方有权不返还乙方全部已付款项，含租金及履约保证金等。乙方除应赔偿不少于一个月的空租期租金损失外，装修期的租金不予减免，按照参照首期租金的月租金支付，还应承担下述违约责任：

10.2.1 如乙方在本合同生效后六个月内要求解除本合同或因乙方原因导致合同解除的，乙方应向甲方付足租赁标的六个月的租金，并向甲方支付相当于本合同未到期租金总额10%的惩罚性违约金。乙方所投资的固化资产（包括但不限于已有装修、消防、水电设施及空调等固化设施均不能搬离）无偿归甲方所有。

10.2.2 如乙方在本合同生效六个月后要求解除本合同或因乙方原因导致

合同解除的，乙方还应向甲方支付相当于本合同未到期租金总额10%的违约金。乙方所投资的固化资产（包括但不限于已有装修、消防、水电设施及空调等固化设施均不能搬离）无偿归甲方所有。

10.3 变更或解除本合同均应采用书面形式。

第十一条 争议解决方式：

11.1 本合同在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，协商不成的，可依法向标的物所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 本合同未尽事宜，由甲、乙双方共同协商，达成一致意见，形成书面补充合同，补充合同与本合同具有同等的法律效力。

第十三条 本合同有关条款与国家法律法规相悖时以国家法律法规为准。

第十四条 本合同一式七份，甲方执三份、乙方执二份，温岭市产权交易有限公司执二份，自双方签字盖章后生效。

第十五条 本合同附件与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

出租方（甲方）： 温岭市九龙汇开发建设有限公司

法定代表人/授权代表（签字/盖章）：

联系电话： 0576-86198082

承租方（乙方）：

法定代表人/授权代表（签字/盖章）：

联系电话：

签署日期：

签署地点：

附件：

租金及支付时间表				
年度	期数	租金支付时间	房屋租金（万元）	备注
第一年	第一期			以成交价为准
	第二期			
第二年	第三期			以成交价为准
	第四期			
第三年	第五期			第三年租金在第二年租金基础上递增3%
	第六期			
第四年	第八期			第四年租金在第三年租金基础上递增3%
	第九期			
第五年	第十期			第五年租金在第四年租金基础上递增3%
	第十一期			

综合商业管理服务合同（样稿）

出租方（简称甲方）：温岭市九龙汇开发建设有限公司

通讯地址：温岭市城东街道横湖中路 99 号

联系电话：0576-86198082

承租方（简称乙方）：

通讯地址：_____

联系电话：_____

鉴于甲方与乙方于____年__月__日签订了《温岭市九龙湖附属市政配套游客中心【
】室租赁合同》（以下简称“租赁合同”），租赁面积_____平方
米，租赁期限_____年____月____日至_____年____月____日。在自愿、平
等、协商一致的基础上，双方就综合商业管理服务达成一致意见签订本合同，以资共同
遵守。

第一条 综合商业管理服务费

1.1 商业管理服务费标准

乙方按租赁物业的计租面积向甲方支付商业管理服务费，收费标准为_____元
/月/平方米（餐饮15元/平米/月，非餐饮10元/平米/月），商业管理服务费起止日期为
2023年__月__日至租赁到期为止。甲方有权依据当地居民消费价格指数以及商业管理服
务运营成本变化调整收费标准，并提前书面通知乙方，乙方应按照新调整的收费标准支
付商业管理服务费。

1.2 商业管理服务费支付

乙方应于本合同生效之日起三个工作日内，向甲方支付以下款项：

1.2.1 商业管理服务费押金人民币_____元整（¥：
元）；

1.2.2 首期商业管理服务费人民币_____元整（¥：
元），首期商业管理服务计价周期_____年____月____日至_____年____月
日；

1.2.3 后续每期商业管理服务费计价周期和租金相同，一并支付。

1.3 公用事业费标准

自进场日起，乙方承担租赁物业的水费、电费、燃气费、通讯网络费等公用事业费，其中水费、电费由甲方代收代付，收费标准：水费 5.9 元/吨、电费 1 元/度（含公摊）。如公用事业部门调整收费标准，则甲方有权调整上述公用事业收费标准。

乙方应在收到甲方付款通知后 7 日内向甲方支付上个自然月发生的由甲方代收代付的公用事业费。

1.4 乙方以银行转账方式向甲方支付商业管理服务费、公用事业费及其他费用，乙方支付的款项均以甲方实际收到款项之日为付款日，付款发生的手续费用由乙方自行承担。甲方收款账户信息如下：

户 名：温岭市九龙汇开发建设有限公司

开户行：

账 号：

1.5 按照租赁合同约定，经甲方同意，乙方将其在租赁合同中的权利义务转让给第三方时，乙方应保证该第三方同意签认本合同。

第二条 甲方的权利和义务

2.1 甲方可自行或委托第三方承担温岭市九龙湖附属市政配套游客中心综合商业管理服务。综合商业管理服务的内容如下：

2.1.1 游客中心整体商业管理服务；

2.1.2 公共区域的保洁及安保服务；

2.1.3 公共区域设备的运行及维护；

2.1.4 公共绿化场地的维护及保养。

2.2 甲方或委托的第三方应及时向乙方通告本物业管理区域内有关物业服务的重大事项。

2.3 甲方或委托的第三方有权对乙方及其雇员和顾客违反物业管理法律法规和政策、本物业相关管理规定（包括但不限于装修管理制度，《消防安全责任书》，设施设备运行及维护，消防管理等相关制度）及本合同的行为进行处理，包括但不限于要求停止违法、违规行为；要求赔偿经济损失、支付违约金；停止提供相关专项服务（包括但不限于安防、保洁、货品出入、照明、停车等）。

2.4 为了游客中心的整体推广宣传，乙方同意授权甲方及委托的第三方使用乙方名称（含英文）、商标等及其他标识用于游客中心项目正当且合法的宣传用途。

2.5 甲方不承担乙方及其雇员、顾客的人身损害赔偿及其财产的保管、保险义务；甲方不承担乙方的经营风险。

第四条 乙方的权利和义务

4.1 乙方应按本合同约定向甲方按时足额支付商业管理服务费、公用事业费及其他费用，遵守本物业相关管理规定，接受甲方或委托的第三方提供的商业管理服务。

4.2 乙方应遵守消防安全管理规定，及时签订《消防安全责任书》，不得以任何理由堵塞、阻挡消防通道，乙方应在收到整改通知后立即移除阻塞物品，否则甲方或委托的第三方有权代为移除、没收或销毁，所产生的费用由乙方承担。

4.3 乙方保证在经营范围内正常合理的使用该房屋及其设施设备，不得放置任何超过该房屋设计荷载的物品，否则甲方有权对该物品进行清除并不承担因此行为造成的乙方损失。

4.4 乙方装饰装修租赁场所时，应遵守国家有关消防安全、装饰装修管理等法规及甲方制定的有关装饰装修管理制度规定，自行承担由此产生的全部费用和责任，如造他人损失的，乙方应予以赔偿。

4.5 因乙方对该房屋进行装饰装修或因乙方的其他行为导致甲方或委托的第三方无法对相关的管道、线路和设备进行检修、调试或及时采取补救措施的，则发生的损失及因此扩大的损失，应当由乙方承担，甲方不负赔偿责任。

4.6 乙方应按照安全、公平、合理的原则，正确处理租赁场所及本物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；因乙方原因导致的水、电、燃气、热力等能源供应中断或空调、电梯等设施设备停止运行的，乙方应当承担修复所需的一切费用，并赔偿因此给甲方或第三人造成的损失。

4.7 乙方如为经营餐饮的商户，应定期清洗租赁场所内的油烟管道和油烟净化设备（重餐饮每月一次，轻餐饮每两个月一次），相关费用由乙方自行承担，乙方应做好清洗的记录档案并报甲方或委托的第三方。乙方应根据甲方规定的时间、路线、方式运输货物、各类垃圾及泔水等。

4.8 乙方在任何时间都应自行对租赁场所内之财物负责，甲方或委托的第三方向本

物业所提供的保安、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），均不构成甲方有义务负责乙方租赁场所或其内之财物的保安、保管。

4.9 乙方对于其雇员、代理人、顾客、承包商、供应商等违反本物业各项物业管理规定造成的损失负连带赔偿责任。

4.10 乙方应妥善处理在该房屋及乙方经营过程中发生的与第三方之间的人身、财产及其他侵权纠纷，不得影响游客中心的正常经营，因此导致需向第三方支付赔偿款、违约金、罚款、退款等均由乙方自行承担。如因此造成游客中心正常经营受影响（包括但不限于商业信誉受损、甲方因此涉及案件纠纷等情况）时，由乙方负责赔偿甲方全部损失。

第五条 违约责任

5.1 如乙方逾期支付综合商业管理服务费、综合商业管理服务押金、公用事业费或其它应支付费用的，经甲方或其委托方书面催缴乙方仍未支付超过7日的，则甲方或其委托方有权对租赁场所采取包括断水、断电在内的合理措施促使乙方改正而不必承担任何赔偿责任，且乙方应承担因此发生的一切损失和费用。

5.2 如乙方违反物业管理各项规定的，甲方或其委托方有权要求乙方限期纠正，逾期仍不纠正的，甲方或其委托方有权按本合同有关约定追究乙方违约责任，并有权中止或停止对其提供物业服务。

5.3 甲乙双方确定，甲方或委托的第三方无需就以下原因所导致的损害承担责任：

5.3.1 因不可抗力或非甲方原因导致的水电或服务中断造成乙方损失或物业价值的贬损；

5.3.2 因共用设施设备、乙方装修、乙方自有财物本身固有瑕疵造成的损害；

5.3.3 因维修、养护共用部位、共用设施设备及工程改造导致造成的损害；

5.3.4 停车场车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损失；

5.3.5 除上述条款外，其他不可归责于甲方或委托的第三方导致的损害。

第六条 不可抗力

在本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

第七条 争议解决

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决：如无法协商解决的，任一方均可向本物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第八条 其他

8.1 如本合同条款与租赁合同条款发生冲突时，以租赁合同条款约定为准。乙方承租的租赁场所租赁合同终止时，本合同自动终止，但如相关费用尚未结清，则有关费用结算、违约责任及争议解决条款继续有效。

8.2 倘若任何一方变更联系方式（含通讯地址、联系人、联系电话）时，应及时以书面形式通知对方。如本合同列明的联系方式不准确或无法有效送达或一方联系方式发生变更未按前述约定有效通知对方的，则由此而引发全部责任和损失均由该方自行承担，且对方的所有通知均视为已合法送达。

8.3 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份；各份具有同等法律效力。

甲方：温岭市九龙汇开发建设有限公司（盖章） 乙方：（盖章）
章）

法定代表人（签字或签章）：

法定代表人（签字或签章）：

签约日期：

签约日期：