温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋公开招租

竞

价

会

资

料

温岭市九龙汇开发建设有限公司

温岭市产权交易有限公司

二〇二六年二月六日

目　　录

一、温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋公开招租公告

二、网络竞价须知及规则

三、竞价成交确认书（样稿）

四、温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋租赁合同（样稿）

温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋公开招租公告

受温岭市九龙汇开发建设有限公司委托，本公司将对位于温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110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：位于温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋，建筑面积为182.93平方米。标的权证登记用途为交通服务场站用地/交通服务场站。

2、招租方式：网络竞价。

3、竞租起始价：人民币80124元/年（不设保留价）。

4、竞价保证金：人民币1.6万元。

5、履约保证金：人民币1.6万元。

6、标的用途限制：不得用于棋牌、机械加工修理。

7、租赁期限：1年，2026年3月11日起至2027年3月10日止。

8、租金支付方式：按先付款后使用的原则，承租方须于2026年3月10日前一次性付清全年租金。

注：发票由出租方开具给承租方。

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另有规定的除外）。

三、网上报名时间及网址、实地踏勘日期及联系人：

1、网上报名时间：自公告发布之日起至2026年3月3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网站（http://www.wl.gov.cn/col/col1402172/index.html）。

3、实地踏勘日期及联系人：

自公告发布之日起至2026年3月2日的工作时间（竞价方实地踏勘前请自行联系出租方确定时间）。

联系人：林先生　　联系电话：13058609666

4、出租方联系人及联系方式：

联系人：冯女士　　联系电话：0576-86198082

四、竞价保证金交纳：

竞价保证金必须在竞价保证金到账截止时间2026年3月3日下午4:00前（以银行到账时间为准）（节假日除外）交纳，将竞价保证金以竞价方（须上级企业账户转账的除外）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）。

竞价方交纳竞价保证金时如遇须上级企业账户转入，请及时联系温岭市产权交易有限公司并办理相关手续。

五、网络竞价方式：采用动态报价方式（自由报价+限时报价）

自由报价时间：2026年3月4日上午9:30至9:55止。

限时报价时间：2026年3月4日上午9:55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、出租方有权在报名截止前撤回竞价标的。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。

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

3、如因竞得方原因导致不予退还其竞价保证金的，出租方出具书面情况说明，由温岭市公共资源交易中心将相关竞价保证金退至出租方账户。

4、竞价方竞得并签订成交确认书后，须在规定时间内向温岭市产权交易有限公司支付佣金。佣金具体收费标准详见《竞价会资料》第二章“网络竞价须知及规则”。

5、《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”。

6、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：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。

温岭市九龙汇开发建设有限公司

温岭市产权交易有限公司

2026年2月6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公园附属市政配套游客中心2号楼020110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网站（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、竞价方必须在竞价保证金到账截止时间前交纳（节假日除外），将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。

六、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。

自由报价期：2026年3月4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2026年3月4日上午9:55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。

七、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。

八、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。

九、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、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。

十一、本次网络竞价出租方不设保留价。

十二、竞价方竞得标的后，竞得方应在2026年3月6日前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，所交纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十三、签订《竞价成交确认书》时竞得方需携带以下资料（原件及复印件）：单位需携带营业执照副本、法定代表人身份证（委托代理的还应携带法人授权委托书（原件）及代理人身份证），自然人需携带有效的身份证。

十四、竞得方应在2026年3月6日前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），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【年租金的“50万元以下的3%，50-200（含）万元的2%，200-1000（含）万元的1.5%，1000-2000（含）万元的1%，2000-3000（含）万元的0.9%，3000-4000（含）万元的0.8%，4000-5000（含）万元的0.7%，5000万以上的0.6%”收费，按“分档递减累加法”计算】，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。

十五、竞价方交纳竞价保证金并最终竞得标的成为竞得方后，若出现违约情形(包括但不限于竞得方未按时签订成交确认书、未按时付清佣金及履约保证金、未按时签订租赁合同)，竞得方交纳的竞价保证金不予退还。该笔竞价保证金先由转让方出具书面情况说明，再由温岭市公共资源交易中心将竞价保证金退至转让方账户，最后由温岭市产权交易有限公司根据竞价文件及有关合同约定及时做好竞价保证金的处置工作。

十六、竞得方付清履约保证金和佣金后，必须在2026年3月9日前凭《竞价成交确认书》与出租方签订《温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋租赁合同》及《综合商业管理服务合同》，逾期未签的，所交纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十七、如因竞得方原因导致不予退还其竞价保证金的，出租方出具书面情况说明，由温岭市公共资源交易中心将相关竞价保证金退至出租方账户。

十八、租金汇入账户：承租方签订合同后，必须在2026年3月10日前将全年租金汇入出租方账户（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），逾期未将租金汇入的，按《温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋租赁合同》约定承担违约责任。

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8元/平米/月，非餐饮6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、租金支付方式：按先付款后使用的原则，承租方须于2026年3月10日前一次性付清全年租金。

二十一、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。

二十二、承租方在规定时间内付清租金后，出租方将竞价标的移交给承租方。

二十三、出租方有权在报名截止前撤回竞价标的。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。

二十四、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。

二十五、免责声明：

（1）竞价方应认真阅读本竞价文件，有权了解标的的情况，实地查看标的。竞价方报名成功后，即表示已认真阅读并同意本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）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。

（3）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且温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

（7）本系统适合在电脑端操作，未做手机端适配，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。

（8）如因竞价方操作不当或操作失误等情形造成重大误解而产生的任何损失，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。

（9）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。

（10）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。

温岭市九龙汇开发建设有限公司

温岭市产权交易有限公司

2026年2月6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2026年3月4日在温岭市公共资源交易中心网站举行的温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋招租竞价会上，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：位于温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋，建筑面积为182.93平方米。标的权证登记用途为交通服务场站用地/交通服务场站。

2、年租金：人民币（大写）_____。

¥_____。

3、租赁期限：1年，2026年3月11日起至2027年3月10日止。

二、竞价佣金：竞得方应在**2026年3月6日前**向温岭市产权交易有限公司支付佣金人民币_____（¥_____），佣金按【年租金的“50万元以下的3%，50-200（含）万元的2%，200-1000（含）万元的1.5%，1000-2000（含）万元的1%，2000-3000（含）万元的0.9%，3000-4000（含）万元的0.8%，4000-5000（含）万元的0.7%，5000万以上的0.6%”收费，按“分档递减累加法”计算】（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），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**2026年3月6日前**将履约保证金人民币壹万陆仟元整（￥16,000.00）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：竞得方付清履约保证金和佣金后，必须在**2026年3月9日前**的工作时间内凭《竞价成交确认书》与出租方签订《温

岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋租赁合同》及《综合商业管理服务合同》，逾期未签订的，所交纳的竞价保证金将不予退还并取消其成交资格。

五、租金汇入账户：承租方签订合同后，必须在2026年3月10日前将全年租金汇入出租方账户（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），逾期未将租金汇入的，按《温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋租赁合同》约定承担违约责任。

六、其他费用：承租方还需向出租方交纳商业管理服务费（餐饮8元/平米/月，非餐饮6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：

温岭市九龙湖公园附属市政配套

游客中心2号楼020110室房屋

租赁合同（样稿）

出 租 方（甲 方）：　温岭市九龙汇开发建设有限公司

承 租 方（乙 方）：

签署日期：　　年　月　日

温岭市九龙汇开发建设有限公司租赁合同（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，经协商一致订立本合同。具体如下：

第一条 标的位置、面积和用途

1.1 标的位置和面积：位于温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心2号楼020110室房屋，权证登记用途为交通服务场站用地/交通服务场站，建筑面积为182.93平方米，按现状出租，以移交时为准。

1.2 标的用途：不得用于棋牌、机械加工修理。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。

1.3 乙方应遵守国家、温岭市有关租赁标的使用和物业管理的规定，对该租赁标的内发生的一切活动承担法律和经济责任。

第二条 租期、租金及履约保证金

2.1 租赁期限：1年，2026年3月11日起至2027年3月10日止。

2.2 租金：人民币（大写）_____。￥_____。

2.3 租金支付方式：乙方应在2026年3月10日前将全年租金一次性付清。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：上海浦东发展银行温岭支行

账号：94140155260001093

2.4 乙方在签订合同之日前已向甲方支付履约保证金【人民币（____）（￥____）】。如履约保证金按法律规定或合同约定被扣除，导致额度不足，乙方应在接到甲方通知后七日内补足履约保证金。租赁期届满，履约保证金在甲方对租赁标的验收合格并结清合同所有款项（包括但不限于租金、物业费、水电费、违约金及赔偿金等）后一个月内不计息退还。

第三条 租赁涉及的有关费用负担

3.1 租赁标的租赁所涉及的税、费等按国家有关规定由双方各自承担。

3.2 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）。

3.3 乙方签订本合同时已充分知晓并接受物业服务及收费标准，并同意签订物业服务合同，租赁期间物业费由乙方向【甲方】交纳，不得以任何理由抵扣其必须缴纳的物业管理费。

3.4 乙方不得以公共事业建设（包括但不限于水、电、网络通信、道路、绿化改造）影响经营为由向甲方主张减免租金。

3.5 乙方对自身的经营行为负责，享受和承担经营产生的权利、义务及责任。

第四条 标的使用的相关约定

4.1 乙方在约定时间内付清租金后，甲方在2026年3月11日前将租赁标的移交给乙方。

4.2 租赁期间，甲方有权进行租赁标的周边环境建设、公共区域装修、宣传广告搭建及其他改造、修缮，乙方应无条件配合。

4.3 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。

4.4 装修和改造:

（1）对租赁标的设施、设备进行改造，须事先征得甲方同意，同时报相关政府部门批准后方可实施。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。租赁标的装修或改造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。

（2）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。装修时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。

（3）乙方应安排及时清运建筑垃圾，如超过3个工作日仍未清运或政府环卫部门要求立即清运，甲方有权代为清运，但所需费用应由乙方承担。上述费用在乙方收到甲方的书面缴费通知书后7个工作日内支付。

（4）甲方有权监督租赁标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6.4条向乙方主张违约责任**。

（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或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状。如乙方不履行的，则甲方可以代为恢复房屋原状，但因此所发生的全部费用均由乙方予以承担。

（6）乙方应自行承担该房屋内部装修在使用过程中的维修和费用。

4.5 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，保持其在租期内处于良好的使用状态。因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。

4.6 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各项经营管理和物业管理规定，随时接受甲方的监督检查，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。

4.7 租赁期内，乙方负责租赁标的及与租赁标的相关室内工程（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，乙方应日常排查并及时消除各种可能出现的故障和危险。若乙方未及时维修，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。

4.8 租赁期内，乙方应落实相关消防及安全措施，做好事故隐患排查和整改，防止各类安全事故的发生，并对租赁期间的安全事故承担责任。乙方设计和配备的安全、消防设备必须符合国家和地方公安、消防部门的要求，如发生火灾、治安事件或其他事件，造成甲方或第三方损失的，由乙方承担相关赔偿责任。

4.9 无论任何原因，在租赁期届满或者租赁合同解除，乙方对租赁标的固定投入（仅指附合在建筑上不可移除的装修或添附物，包括但不限于外立面装修及门窗、消防设施、水电设施等固化设施）无偿归甲方所有，乙方无权向甲方主张赔偿损失，未形成附合的装修或添附物乙方可以自行拆除。

4.10 乙方不得破坏房屋的主体结构，否则甲方有权要求乙方恢复原状，或由甲方代为进行维修，费用由乙方承担。

4.11 无论任何原因，租赁期届满或在提前终止日或返还期届满后乙方仍未能将符合要求的该房屋交还甲方，且乙方联系不上或不配合的，则甲方有权进入该房屋，并在不另行通知乙方的情况下对该房屋内遗留的物品进行清点并另行存放，相关费用由乙方承担，包括但不限于清理费用、存储费用及由此产生的其他费用。甲方有绝对酌情权决定将该等装修、设施和物品保留或拆除。甲方无须为装修、设施和物品的剩余价值向乙方作出任何补偿。同时甲方有权向乙方追索拆除乙方装修和设施设备的合理开支。

4.12 乙方同意放弃对该房屋的优先购买权。在租赁期内的任何时候，甲方在通知乙方后，无需取得乙方同意即可自行决定向第三方出售该房屋。此外，甲方需抵押该房屋的亦无须书面告知乙方及征得乙方同意，且在该房屋抵押后权利人协议处分该房屋前无须征询乙方购买该房屋的意见。乙方放弃其在租赁期间对该房屋所享有的优先购买权的承诺自本合同签署之日生效，并不得撤销。如乙方对该房屋进行转租，则乙方必须保证次承租方同样承诺放弃对该房屋的优先购买权。

第五条 违约责任

5.1 非因乙方或不可抗力原因，甲方未按本合同约定时间交付租赁标的，甲方按乙方已交租金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，乙方有权单方解除本合同。

5.2 乙方未按合同约定支付租金或乙方应向甲方支付的其他费用，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

的，甲方有权单方面解除本合同并收回租赁标的，并按照本合同第6.4条向乙方主张违约责任。

5.3 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，甲方有权或通知相关部门停止水、电、煤气等的供应，但在此期间乙方仍需支付租金及其他费用。

5.4 无论任何原因，本合同解除或租赁期限届满的，乙方应在合同解除或租赁期限届满之日起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，乙方按合同解除日或租赁期限届满之日租金的三倍支付违约金；若不及时迁出证照，乙方按合同解除日或租赁期限届满之日租金支付违约金；对甲方造成的所有损失由乙方负责赔偿（包括但不限于因甲方不能及时另行出租的租金损失或因延迟向新租户交付该租赁标的需承担的其他损失）。同时，租赁期届满或在提前终止日或返还期届满后，甲方或物业管理公司有权采取对该房屋停止水、电等能源供应、控制人员从该房屋进出、阻止乙方继续经营使用该房屋等强制措施。此种情形下，乙方所应当承担的房屋占用费和物业管理费及相关公用事业费并不因此而得到减免。

第六条 合同解除

6.1 若出现以下任何一种情形，甲方有权解除合同，收回租赁标的，并按照第 6.4 条向乙方主张违约责任：

（1）乙方未经甲方书面同意，擅自改变租赁标的用途；

（2）乙方造成租赁标的外立面或主体结构破坏；

（3）乙方设施、设备进行改造未征得甲方同意

（4）乙方利用租赁标的进行非法活动损害公共利益的；

（5）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）给第三方用于经营的；

（6）乙方未按约补足履约保证金的；

（7）乙方在租赁期满前擅自退租的；

（8）乙方违反本合同约定，经甲方书面通知后未在通知指定的时间内予以改正的；

（9）乙方进入破产程序的；

（10）乙方有其他违约行为，依照法定或约定情形甲方有权解除的。

6.2 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）。如乙方提出解除合同的，应提前90日书面提出，经甲方同意后可办理相关解约手续，未到期的租金予以退还，履约保证金不予退还；若乙方未提前90日提出解除合同，除未到期的租金予以退还及履约保证金不予退还外，乙方还应补偿甲方损失，补偿金额计算公式如下：补偿金额=【90日-（实际解除合同日-提出解除合同日）】×同期日租金。

6.3 若甲方提前解除合同的，应退还乙方履约保证金与剩余租期的租金。

6.4 因乙方违约导致合同解除的，已支付的租金及履约保证金不予退还。

6.5 变更或解除本合同均应采用书面形式。

第七条 其他

7.1 若乙方为自然人，在本合同签订后90日内有权将承租方变更为新设立的公司；但新设立的公司须符合以下条件：新设立公司的法定代表人和控股股东为自然人乙方，且公司注册资本不低于第一年租金。

7.2 本合同签订后，若乙方设立新的公司/主体，经甲方同意后，甲方、乙方及新的公司/主体三方应该及时签署相应变更协议，本合同项下的所有乙方权利义务应全部转由新的公司/主体承担。乙方应为新的公司/主体承担连带责任保证。

7.3 若乙方为公司的，公司法人代表及控股股东的变更应向甲方报备。否则，甲方有权提前解除合同，已支付的租金及履约保证金不予退还。

第八条 免责条款

8.1 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。

第九条 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，可依法向合同标的物所在地人民法院提起诉讼。

第十条 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。

第十一条 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。

第十二条 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。

第十三条 本合同附件与本合同具有同等法律效力。

【以下无正文，本合同结束】

出租方（甲方）：

法定代表人/授权代表（签字/盖章）：

联系电话：0576-86198082

承租方（乙方）：

联系电话：18067706677

签署地点：温岭市横湖中路99号

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《温岭市九龙湖公园附属市政配套游客中心 2 号楼 020110 室房屋租赁合同》（以下简称“租赁合同”），租赁面积_____平方米，租赁期限自 2026 年 月 日起至 年 月 日止。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8元/平米/月，非餐饮6元/平米/月），商业管理服务费起止日期为___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 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 6.5 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：上海浦东发展银行温岭支行

账　号： 94140155260001093

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公园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责任及其财产的保管、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，如造成他人损失的，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全部承担，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）

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：