

温岭市长屿硐天盘龙潭区块
游船观光项目经营权公开招租

竞
价
会
资
料

温岭市长屿硐天旅游实业有限公司

温岭市产权交易有限公司

二〇二六年四月二日

目 录

一、温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权招租公告

二、网络竞价须知及规则

三、竞价成交确认书（样稿）

四、温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权租赁合同（样稿）

温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目 经营权招租公告

受温岭市长屿硐天旅游实业有限公司委托，本公司对温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权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：本次招租标的为温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权，该经营权对应的经营场所位于温岭市长屿硐天盘龙潭区块，项目占地面积约14000平方米。

2. 招租方式：网络竞价。

3. 竞租起始价：人民币9.5万元/年（不设保留价）。

4. 竞价保证金：人民币2万元。

5. 履约保证金：人民币2万元。

6. 标的用途：仅允许经营盘龙潭游船观光、售卖旅游纪念品（含饮料、棒冰）。

7. 租赁期限：3年，2026年4月28日起至2029年4月27日止。

8. 租金支付方式：按先付款后使用的原则，一年一付，其中首年租金自签订租赁合同之日起三个工作日内付清，第二年起提前一个月支付下一年租金，以此类推，直至租赁期满。

注：（1）发票由出租方开具给承租方；

（2）承租方需自行建设游船码头并购买经营所需的游船，数量不得少于10只，购置的游船等设施须符合水上游乐设施通用技术条件（GB/T18168-2017）规定并具备产品质量合格证、安全检验合格证等相关材料，须取得合法营运手续后方可投入运营。

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、实地踏勘日期和联系人：

1、网上报名时间：自公告发布之日起至2026年4月20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：

实地踏勘地点：温岭市长屿硐天盘龙潭（具体位置，竞价方请自行联系出租方实地踏勘了解）。

自公告发布之日起至2026年4月17日的工作时间。

出租方及指定实地踏勘联系人：林先生

联系电话：13958655309

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前2026年4月20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）。

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）

自由报价时间：2026年4月21日上午9:30至9:55止。

限时报价时间：2026年4月21日上午9:55开始。

六、特别提醒：

1. 标的实际情况竞价方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，竞得后无论因何种原因导致不能获得营业开设审批（包括土地规划用途和既有结构、设计等因素在内），或后续因为政策变化导致无法继续开设的各项经营风险，竞价方承诺独立承担，出租方和本公司不对无法履行、投入成本、装修损失等承担任何形式的赔偿或补偿责任。

3. 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. 截止报名结束，未征集到竞价人时，竞价活动另行启动；只征集到一个竞价人时，如甲方不设保留价的，且竞价方的报价为有效报价的，以竞价方的报价成交，如甲方设有保留价的，且竞价方的报价不低于甲方设定的保留价的，以竞价方的报价成交；截止报名结束，征集到两个或两个以上竞价人时，以网络竞价方式进行公开竞价。

2. 出租方有权在竞价报名截止时间前撤回竞价标的。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。

3. 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，竞得方的竞价保证金在签订合同并办理相关手续后无息退还。

4. 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。

5. 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”。

6. 《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”。

7. 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/col11402172/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。

温岭市长屿硃天旅游实业有限公司

温岭市产权交易有限公司

2026年4月2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长屿洞天旅游实业有限公司（下称“出租方”）的委托，对温岭市长屿洞天盘龙潭区块游船观光项目经营权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/col11402172/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4月21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4月21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500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，竞价方应在**2026年4月22日前（工作时间内）**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，竞价方所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十三、竞得方签订《竞价成交确认书》时需携带以下资料（原件及复印件）：单位需携带公章、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、竞价方应在**2026年4月22日前**将履约保证金汇入出租方账

户（户名：温岭市长屿硐天旅游实业有限公司；开户行：温岭市农村合作银行新河分理处；账号：201000070263642）；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），
【佣金按三年租金总额的“50万元以下的3%，50-200（含）万元的2%，200-1000（含）万元的1.5%，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%，5000万元以上的0.6%”收费，按“分档递减累加法”计算】，逾期未交，竞价方所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十五、竞得方在履约保证金和竞价佣金付清后，应在2026年4月22日前（工作时间内）凭《竞价成交确认书》与出租方签订《温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权租赁合同》，逾期未签的，竞价方所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十六、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、未按时付清佣金或履约保证金、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出租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出租方账户，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。

十七、租金汇入账户：承租方自签订租赁合同之日起三个工作日内将首年租金汇入出租方账户（户名：温岭市长屿硐天旅游实业有限公司；开户行：温岭市农村合作银行新河分理处；账号：201000070263642）。逾期未将首年租金汇入出租方账户的，所缴纳的履约保证金不予退还，同时出租方有权解除合同。以后的租金，承租方按规定按时汇入出租方账户。

十八、租金支付方式：按先付款后使用的原则，一年一付，其中首年租金自签订租赁合同之日起三个工作日内付清，第二年起提前一

个月支付下一年租金，以此类推，直至租赁期满。

十九、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、承租方在规定时间内付清首年租金和履约保证金后，出租方将标的移交给承租方。

二十一、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。

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。

(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。

温岭市风景旅游开发有限公司

温岭市产权交易有限公司

2026年4月2日

竞价成交确认书（样稿）

竞 价 方：

竞价实施人：温岭市产权交易有限公司

竞价方于2026年4月21日在温岭市公共资源交易中心网站举行的温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权招租竞价会上，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：本次招租标的为温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权，该经营权对应的经营场所位于温岭市长屿硐天盘龙潭区块，项目占地面积约14000平方米。

2. 首年租金：人民币（大写）_____。
¥_____。

租金总额：人民币（大写）_____。
¥_____。

3. 租赁期限：3年，2026年4月28日起至2029年4月27日止。

二、竞价佣金：竞价方应在2026年4月22日前向温岭市产权交易有限公司支付佣金人民币_____（¥_____），佣金按三年租金总额的“50万元以下的3%，50-200（含）万元的2%，200-1000（含）万元的1.5%，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%，5000万元以上的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，竞价方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：竞价方应在2026年4月22日前将履约保证金人民币贰万元整（¥20,000.00）汇入出租方账户（户名：温岭市长屿硐天旅游实业有限公司；开户行：温岭市农村合作银行新河分理处；账号：201000070263642），逾期未交，竞价方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：竞得方在履约保证金和竞价佣金付清后，应在2026

年4月22日前（工作时间内）凭《竞价成交确认书》与出租方签订《温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权租赁合同》，逾期未签订的，竞价方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：竞价方必须在签订租赁合同之日起三个工作日内将首年租金汇入出租方账户（户名：温岭市长屿硐天旅游实业有限公司；开户行：温岭市农村合作银行新河分理处；账号：201000070263642）。逾期未将首年租金汇入的，所交纳的履约保证金不予退还，同时出租方有权解除合同。以后的租金，承租方按规定按时汇入出租方账户。

六、租金支付方式：按先付款后使用的原则，一年一付，其中首年租金自签订租赁合同之日起三个工作日内付清，第二年起提前一个月支付下一年租金，以此类推，直至租赁期满。

七、竞得方参与竞价视为对本标的完全了解，并接受本标的一切已知和未知瑕疵，并愿承担一切责任与风险，不得以不了解标的状况等理由拒绝现状接收、退还标的或拒付价款。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严重不符的，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，向标的物所在地人民法院提起诉讼。

九、本竞价成交确认书一式四份，出租方执一份，竞价方执一份，温岭市产权交易有限公司执二份，自双方签字盖章后生效。

竞价方：

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：

签署地址：

温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权 租赁合同（样稿）

出租方（以下简称甲方）：温岭市长屿硐天旅游实业有限公司

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，就温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权租赁相关事宜订立合同如下：

第一条 租赁标的和用途

1. 租赁标的：本次招租标的为温岭市长屿硐天盘龙潭区块游船观光项目经营权，该经营权对应的经营场所位于温岭市长屿硐天盘龙潭区块，项目占地面积约14000平方米。

2. 标的用途：仅允许经营盘龙潭游船观光、售卖旅游纪念品（含饮料、棒冰）。

第二条 租金及租赁期限

1. 首年租金：人民币（大写）_____。
¥_____。

租金总额：人民币（大写）_____。
¥_____。

2. 租赁期限：3年，2026年4月28日起至2029年4月27日止。

3. 租赁期满，甲方有权收回该租赁标的，乙方应如期返还。

第三条 租金支付方式及汇入账户

1. 租金支付方式：按先付款后使用的原则，一年一付，其中首年租金自签订租赁合同之日起三个工作日内付清，第二年起提前一个月支付下一年租金，以此类推，直至租赁期满。

2. 租金汇入账户：乙方必须在签订租赁合同之日起三个工作日内将首年租金汇入甲方账户（户名：温岭市长屿硐天旅游实业有限公司；开户行：浙江温岭农村商业银行股份有限公司新河支行；账号：

201000070263642)；以后的租金，乙方按规定按时汇入甲方账户。

第四条 履约保证金

1. 乙方在签订合同之日已向甲方支付履约保证金人民币贰万元整 (¥20,000.00)。

2. 在租赁期内，如因乙方违反本合同的约定而产生的违约金、损坏赔偿金和其它相关费用，甲方可直接在履约保证金中扣除，保证金扣除后不足以抵扣乙方应承担的金额或甲方受到的损失的，乙方应继续承担剩余支付或赔偿责任。

3. 履约保证金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租赁期限届满，甲方收回租赁标的验收合格且乙方付清租赁期内一切应由乙方承担的费用后退还。

第五条 租赁标的的交割事项

乙方在规定时间内付清首年租金后，甲方在2026年4月28日将标的的移交给乙方。

第六条 租赁涉及的有关费用负担

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

2. 乙方负责因使用承租标的产生的全部费用（包括但不限于水费、电费、燃气、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。

3. 乙方为经营活动而进行的装修、设置附属设施及设备的费用均由乙方自行承担。

4. 乙方需自行建设游船码头并购买经营所需的游船，数量不得少于10只，购置的游船等设施须符合水上游乐设施通用技术条件（GB/T18168-2017）规定并具备产品质量合格证、安全检验合格证等相关材料，须取得合法营运手续后方可投入运营。

5. 甲、乙双方同意，若乙方未按本合同约定的期限支付其他费用

的（包括但不限于水费、电费、卫生等费用），每逾期一天，按照应付费用的10%支付逾期违约金，逾期超过7天的，甲方还有权停止水、电等的供应，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。

第七条 租赁标的相关约定

1. 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，服从消防、公安、环保、卫生、市场监管、税务等部门的监督和管理，如有违反，所造成的一切责任均由乙方承担。

2. 乙方营业前须按规定自行办理经营所需的营业执照等各类证件，且所投入的所有设施设备须经相关主管部门检验合格后方可使用经营，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。若违规经营，所有责任均由乙方自行承担。

3. 乙方需自行建设游船码头，装饰装修，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方同意，甲方有权监督装修施工过程，并有权提出必要的整改意见，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。

4. 乙方需制定完善的游船管理制度及安全保障制度，须配备2-3名有资质的救生人员，做到每船配备救生圈及确保游客上船时每人身着救生衣，并在醒目位置设立安全警示牌。租赁期间若发生安全事故和财产损失，责任全部由乙方负责，甲方不承担任何法律责任。

5. 乙方在租赁期内需定期对游船相关设施设备进行维护保养，做好日常使用、检查维护保养记录，切实消除安全隐患，并接受甲方和相关部门的监督。

6. 乙方开展经营收费，经营项目必须明码标价，标识牌保证清晰，不得擅自提价或违规收费。一旦发现违规收费情况，乙方自行承担由此所产生的一切（包括但不限于物价及相关部门的罚款等）责任和后果。

7. 租赁期内，乙方需在经营场所的自体或周边设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案，设立广告牌的安全问题由乙方自行保证并负责，在温岭市长屿洞天景区内其它位置设立广告牌等，必须经甲方同意。

8. 租赁期内，乙方只限在指定的经营场所内开展经营活动，不得从事有碍游客参观游览的、涉及危险品的以及其他不符合法律法规规定的业态，不得占道经营，不得乱搭建、乱张贴、设置桌椅伞具、聚众打牌等破坏景区容貌的行为，如经发现，甲方有权要求乙方支付罚款300元/次。

9. 经营期间，乙方应落实相关安全措施，以防事故的发生。如因乙方相关安全措施未做到位造成相关部门审批不通过、或被查处而造成不能正常经营，或发生意外伤亡等一切安全事故，均由乙方负全部责任，与甲方无关。

10. 租赁期内，乙方负责经营场所的门前三包及经营场所的管理、日常维护和保养，如有损坏，乙方负责恢复原状，并承担一切相关费用。若乙方未及时维修，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。

11. 租赁期内，未经甲方同意，乙方不得擅自改变用途、改造租赁标的的经营场所，不得转租、分租或转借（部分或全部）他人，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。

12. 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。

第九条 甲方的违约责任

1. 甲方未按本合同约定交割租赁标的的（非因不可抗力及政策性因素），甲方按乙方已交租金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的，乙方有权解除本合同，要求甲方退还全部履约保证金和已付租金，并有权要

求甲方赔偿损失。

2. 甲方违反本合同约定，提前收回租赁标的（非因不可抗力或政策性等因素），甲方应退还全部履约保证金并按照年租金的10%向乙方支付违约金。乙方已付租金按实结算，多付部分由甲方退还。

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。

第十条 乙方的违约责任

1. 乙方未按合同约定支付首年租金的，乙方所交纳的履约保证金不予退还，同时甲方有权解除本合同。

2. 乙方未按合同约定支付以后租金的，除应及时如数补交外，还应支付逾期款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年租金10%的标准向甲方支付违约金同时有权不退还履约保证金和已付租金、解除本合同、收回租赁标的，有权要求乙方赔偿损失，乙方所投资的固化资产（包括但不限于已有装饰装修、水电设施等固化设施）无偿归甲方所有。

3. 若出现以下任何一种情形，甲方均有权解除本合同，收回租赁标的，不退还履约保证金和已付租金，向乙方收取年租金10%的违约金及要求乙方赔偿损失，乙方所投资的固化资产（包括但不限于已有装饰装修、水电设施等固化设施）归甲方所有：

（1）经营范围未按规定要求取得相关行政部门许可或超规定经营的；

（2）乙方未经甲方同意擅自改变租赁标的用途的；

（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；

（5）乙方未按约补足履约保证金的；

（6）乙方逾期1个月未支付因使用租赁标的产生的全部费用（包

括但不限于水费、电费、卫生等费用)的;

(7) 乙方擅自解除合同的;

(8) 乙方未按合同约定配备相应的救生人员;

(9) 乙方违规行为遭到投诉或相关部门查处的,乙方拒不整改,造成严重不良影响的;

(10) 租赁期内,乙方违规经营,给甲方造成严重影响的;

(11) 乙方违反本合同第七条第8款约定超过3次的;

(12) 乙方存在合同约定其他违约情形的。

4. 租赁期满或因可归责于乙方的原因导致本合同解除的,乙方应如期交还经营权,并将经营场所以良好、适租的状态交还甲方,同时在5日内将营业执照等证照的经营地址从经营场所中迁出。若乙方不及时搬离,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1000元;若乙方不及时迁出证照,乙方须按逾期天数支付每日的违约金(按合同解除或租赁期限届满之日租金的标准)。

5. 若合同到期终止或因乙方违约而提前终止、解除的,乙方应当于5日内将所有款项支付给甲方,包括但不限于租金、水费、电费等;并按合同约定办理归还经营场所相关手续。若乙方未在上述期限内付清全部应付款项,则每逾期一日,乙方应按未付款项总额的千分之五向甲方支付逾期违约金。

6. 乙方如在清场过程中对甲方或任何第三方造成损失的,乙方需承担全部赔偿责任,甲方有权在履约保证金中扣除对甲方造成实际损失的赔偿款,如果履约保证金不足抵扣的,乙方须足额赔偿。

7. 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。

第十一条 其他事项

1. 发票由甲方开具给乙方。

2. 租赁期满或因乙方原因导致本合同提前终止或解除,乙方所投

资的固定资产（包括但不限于已有装饰装修、水电设施等固化设施）无偿归甲方所有，经营场所内其他未形成附合并归属于乙方的财物，乙方应搬离并清理。乙方逾期未搬离和清理的，视为放弃财物所有权，后续甲方为搬离和清理所支出的费用，有权向乙方追偿。

3. 租赁期满或因乙方原因导致本合同提前终止或解除时，乙方返还该经营场所应当将其恢复原状或甲方书面认可的状态，甲方不做任何补偿，装修无偿归甲方所有。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应承担的费用。

第十二条 免责条件

1. 租赁期内，如遇不可抗力因素、重大政策性原因及政府指令性要求等原因致使本合同无法继续履行或造成损失，甲、乙双方互不承担责任，甲方保留收回经营权的权利，相应的租赁费用按实支付。

2. 若景区内举办大型活动或有参观考察等事宜，致使乙方不能正常经营甚至停止营业的，乙方应予配合。若乙方因此种情形造成损失，乙方自行承担，甲方不予补偿。

第十三条 合同解除

1. 甲乙双方协商一致，可以变更或解除本合同。

2. 由于不可抗力或不可归责于双方的原因致使本合同的目的无法实现的，甲、乙双方均可以解除本合同。

3. 变更或解除本合同均应采用书面形式。

4. 甲、乙双方约定在租赁期限内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (1) 该经营场所占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 该经营场所因社会公众利益被依法征用或城市建设需要拆迁的；
- (3) 该经营场所因不可抗力损毁、灭失或被鉴定为存在危险性不能使用的。

第十四条 争议解决方式：

本合同在履行过程中发生争议，双方协商解决；协商不成的，可在租赁标的所在地人民法院提起诉讼。

第十四条 其他

1. 本合同未尽事宜，由甲、乙双方共同协商，达成一致意见，形成书面补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

2. 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。

3. 本合同一式五份，甲方执二份、乙方执一份，温岭市产权交易有限公司执二份，具有同等法律效力。

4. 本合同自甲、乙双方签字盖章后生效。

(以下无正文)

出租方（甲方）：温岭市长屿洞天旅游实业有限公司

法定代表人/授权代表（签字/盖章）：

联系电话：

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：