

温岭市九龙湖附属市政配套游客中心整体 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

二〇二六年十月二十一日

目 录

一、温岭市九龙湖附属市政配套游客中心整体公开招租公告

二、网络竞价须知及规则

三、竞价成交确认书（样稿）

四、温岭市九龙湖附属市政配套游客中心整体租赁合同（样稿）

五、附件：《房屋清单》、《红线范围附图》

温岭市九龙湖附属市政配套游客中心整体公开招租公告

受温岭市九龙汇开发建设有限公司委托，本公司将对其所拥有的位于温岭市九龙湖附属市政配套游客中心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：位于温岭市九龙湖附属市政配套游客中心的地上、地下商业物业及配套地面临时摊位整体房地产（按现状附带现有租约整体租赁）。游客中心建筑物总建筑面积约为18820.14平方米，其中地上商业建筑面积约7544.02平方米，地下建筑面积约11276.12平方米；配套地面临时摊位面积约2571.01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226万元/年（不设保留价）。

4. 竞价保证金：人民币40万元。

5. 履约保证金：人民币40万元。

6. 标的用途：餐饮、零售、托育服务、婚姻服务、健身休闲活动、体育培训、文化艺术培训、户外活动等（如有变更以相关部门审批为准）。

7. 租赁期限：自2026年12月10日起至2042年3月9日止，其中2026年12月10日至2027年3月9日为装修期，免租金，计算租金的时间从2027年3月10日开始。

8. 租金支付方式：按先付款后使用的原则，按期支付。首期租金一次性支付二年租金；自第三年起租金一年一付。每期租金应在上一期租金到期一个月前足额付清，直至本租赁合同期限届满。

9. 租金递增方式：租赁期内前5年租金以本次成交价格为准；第6年至第10年的租金，在第5年租金基础上上浮5%；第11年至第15年

的租金，在第10年租金基础上上浮 5%。

注：（1）发票由出租方开具给承租方。

（2）承租要求：

①本标的按现状附带现有租约整体招租，承租方须承接标的全部现有租约。其中地上商业物业已出租建筑面积为3349.90平方米（详见附件《已出租房屋清单》）；原租赁关系及费用以2026年12月10日为基准日同步结转。租赁期内，承租方须按现状保留并无偿提供九龙湖驿站及地下104室（建筑面积21.77平方米）给九龙湖驿站使用。九龙湖驿站周边活动场地，在租赁期限内优先无偿提供给九龙湖驿站举办公益活动。

②承租方整体承租后需开展统一二次招商与整体运营管理（允许分租，禁止整体转租）。

③自租赁合同签订之日起一年内，承租方完成本项目投入不得少于360万元。其中：公共区域建筑改造、设施提升等硬件投入不得少于280万元（所含设计费用不超过30万元），具体金额以第三方出具的审价报告为准；广告宣传、活动策划等宣传投入不得少于80万元，具体金额以对应合同及相应正式发票为准。

④承租方须为本项目配置不少于10人的物业团队（岗位设置：物业负责人1名、保洁3名、保安3名、电工1名、消控2名），其中消控室须保证24小时有值班人员。

⑤租赁期内，经双方协商一致，出租方可提前收回全部或部分标的租赁权。

⑥租赁期间承租方须负责租赁标的及周边红线范围内的物业管理（详见附件《红线范围附图》），全部费用由承租方自行承担，其中承租方不得向出租方及九龙湖驿站运营方收取任何物业管理费用。其中010202号商铺内有电梯一台，租赁期限内电梯的使用、日

常维护保养、检验检测、故障抢修等均由乙方负责；电梯达到报废条件时，由乙方承担全部费用完成拆除及换新。

⑦租赁期内，承租方须为两台主变压器、17号草坪公共厕所安装电表用于计量用电量，相关费用由承租方承担。

⑧承租方须依法合规开展经营活动，自行办理经营所需全部证照，严格遵守法律法规，落实安全生产主体责任；所有经营、招商、改造活动产生的一切法律责任、经济损失、行政处罚、民事赔偿均由承租方自行承担。

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）。若承租方为自然人，在租赁合同签订后 90 日内必须设立新公司开展招商运营服务，同时新公司必须与出租方、承租方签订三方协议将本合同承租方变更为新设立的公司。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（或第一大股东）为自然人承租方，且公司注册资本不低于第一年租金。

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11月17日下午4:00整。

2. 网上报名网址：温岭市公共资源交易中心网站（<http://www.wl.gov.cn/col/col1402172/index.html>）。

3. 请竞价方在报名前完成新竞价系统注册，具体在温岭市公共资源交易中心网站的“用户注册”中选择“新产权交易用户注册”办理注册业务。

4. 注册完成后，在温岭市公共资源交易中心网站的“网上报名”中选择“新产权网上交易报名”办理报名、竞价等业务。

5.实地踏勘日期及联系人：

自公告发布之日起至2026年11月16日的工作时间（竞价方实地踏勘前请自行联系实地踏勘联系人确定时间）。

实地踏勘联系人：林先生 联系电话：13058609666

6.出租方联系人：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2026年11月17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11月18日上午9:30至9:55止。

限时报价时间：2026年11月18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，了解标的现状、场地条件及现有承租情况、原有租约等。竞价方应充分评估标的现状、带租承接、投入改造等全部经营风险，一经参与竞价，即

视为已完成现场踏勘、充分知悉标的的全部现状、权利负担及招租条件，认可标的按现状交付并接受本标的一切已知和未知瑕疵。成交后不得以未踏勘、不了解标的相关情况为由，提出减免租金、解除合同、索赔等主张。

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. 截至报名结束，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，如出租方不设保留价的，且竞价方的报价为有效报价的，以竞价方的报价成交，如出租方设有保留价的，且竞价方的报价不低于出租方设定的保留价的，以竞价方的报价成交；截至报名结束，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代理有限公司支付佣金。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. 本系统适合在电脑端操作，未做手机端适配。

7. 竞价方参与项目报名时，可自行下载本公告项目《竞价会资料》附件查看详细内容。

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>）、温岭市产权代理有限公司网站（www.wlcqjy.com）查看，或来人来电咨询：温岭市产权代理有限公司，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

温岭市产权代理有限公司

2026年10月21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，对其温岭市九龙湖附属市政配套游客中心整体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11月18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11月18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10000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，应在2026年11月23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，所缴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11月23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），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%，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，所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十五、竞得方付清履约保证金和佣金后，必须在2026年11月25日前凭《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整体租赁合同》，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：承租方签订租赁合同后，必须在2026年11月30日前将首期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），逾期未将首期租金汇入出租方账户的，按租赁合同约定承担违约责任。以后的租金，承租方按规定汇入出租方账户。

十八、租金支付方式：按先付款后使用的原则，按期支付。首

期租金一次性支付二年租金；自第三年起，租金一年一付。每期租金应在上一期租金到期一个月前足额付清，直至本租赁合同期限届满。

十九、租金递增方式：租赁期内前5年租金以本次成交价格为准；第6年至第10年的租金，在第5年租金基础上上浮5%；第11年至第15年的租金，在第10年租金基础上上浮 5%。

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、承租方在规定时间内付清首期租金后，出租方将竞价标的于2026年12月10日前移交给承租方。

二十二、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。

二十三、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。

二十四、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，并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10月21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11月18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整体招租竞价会上，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：位于温岭市九龙湖附属市政配套游客中心的地面、地下商业物业及配套地面临时摊位整体房地产（按现状附带现有租约整体租赁）。游客中心建筑物总建筑面积约为18820.14平方米，其中地上商业建筑面积约7544.02平方米，地下建筑面积约11276.12平方米；配套地面临时摊位面积约2571.01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. 首年租金：人民币（大写）_____。

¥_____。

租金总额：人民币（大写）_____。

¥_____。

3. 租赁期限：自2026年12月10日起至2042年3月9日止，其中2026年12月10日至2027年3月9日为装修期，免租金，计算租金的时间从2027年3月10日开始。

二、竞价佣金：竞得方应在2026年11月23日前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%，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，竞得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：竞得方应在2026年11月23日前将履约保证金人民币肆拾万元整（¥400,000.00）汇入出租方指定账户（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。

四、签订合同：竞得方必须在履约保证金和竞价佣金付清后，在2026年11月25日前凭《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整体租赁合同》，逾期未签订的，所缴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：竞得方签订租赁合同后，必须在2026年11月30日前将首期租金人民币_____（¥_____）汇入出租方指定账户（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），逾期未将首期租金汇入出租方指定账户的，履约保证金不予退还，同时出租方有权解除合同。

六、租金支付方式：按先付款后使用的原则，按期支付。首期租金一次性支付二年租金；自第三年起，租金一年一付。每期租金应在上一期租金到期一个月前足额付清，直至本租赁合同期限届满。

七、租金递增方式：租赁期内前5年租金以本次成交价格为准；第6年至第10年的租金，在第5年租金基础上上浮5%；第11年至第15年的租金，在第10年租金基础上上浮5%。

八、本竞价成交确认书一式八份，出租方执三份，竞得方执二份，温岭市产权交易有限公司执三份，自双方签字或盖章后生效。

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 整体租赁合同

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: 2026年 月 日

温岭市九龙湖附属市政配套游客中心整体租赁合同

出租方（以下简称甲方）：

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 标的名称、位置和面积：温岭市九龙湖附属市政配套游客中心地上、地下商业物业及配套地面临时摊位整体房地产，租赁面积约21391.15平方米（含地面临时摊位面积2571.01平方米）。

1.2 标的用途：餐饮、零售、托育服务、婚姻服务、健身休闲活动、体育培训、文化艺术培训、户外活动等（如有变更以相关部门审批为准）。

第二条 租期、租金及履约保证金

2.1 租赁期限：2026年12月10日起至2042年3月9日止，其中2026年12月10日至2027年3月9日为装修免租期。

2.2 租金总额：人民币（大写）_____（¥_____元），其中首期租金：人民币（大写）_____（¥_____元）。

2.3 租金递增方式：租赁期内前5年租金以本次成交价格为准；第6年至第10年的租金，在第5年租金基础上上浮5%；第11年至第15年的租金，在第10年租金基础上上浮5%。。

2.4 租金支付方式：首期租金乙方在2026年11月30日前付清，第二期开始后每期租金按【12个】月为周期进行结算，在上一期租金到期一个月前付清（详见租金支付表）。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

2.5 乙方在签订合同前已向甲方支付履约保证金人民币肆拾万元整（¥400,000.00元）。如履约保证金按法律规定或合同约定被扣除、没收导致额度不足，乙方应在接到甲方通知后三日内无条件补足履约保证金。租赁期届满后，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 租赁相关费用约定

3.1 乙方签订本合同时已充分知晓并接受本租赁标的物业状态，租赁期间乙方负责租赁标的及周边红线范围内的物业管理（详见红线范围附图），全部费用由承租方自行承担，其中乙方不得向甲方及九龙湖驿站运营方收取任何物业管理费用。物业费和停车费收取标准由乙方制定，向甲方备案，乙方制定及收取物业费、停车费，应当严格遵守价格管理等相关法律、法规规定，并承担由此产生的全部法律责任。

3.2 乙方承诺为本合同项下的租赁标的配置物业团队，人数不低于10人（岗位设置：物业负责人1名、保洁3名、保安3名、电工1名、消控2名），消控室须保持24小时有值班人员。考虑租赁标的具有公园入口功能，乙方须严格按公园管理部门、相关政府部门要求做好保安、保洁及消控等服务，自觉接受甲方的管理；如发现物业人员未到位、游客投诉、政府部门要求整改等事件，甲方有权在履约保证金中扣除罚金1000元/每次。

3.3 租赁期间产生的水电费（含租赁标的公区照明、公共卫生间水电等）按实结算，由乙方向甲方支付，其余费用（包括但不限于网络通信、卫生等费用）由乙方或使用者自行负责，在甲方书面通知或者相关部门规定的期限内支付。租赁期内，乙方须为两台主变压器、17号草坪公共厕所安装电表用于计量用电量，相关费用由乙方承担。当年预收电费单价，按照甲方上一年度向国网电力公司缴纳电费的平均单价执行。乙方每年按该单价预付当年前11个月电费；待甲方收到国网当年全部电费账单、完成全年电费汇总后，甲乙双方对本年度该部分电费统一据实结算，多退少补。当年第12个月电费随同全年清算一

并支付。电表安装、验收及相关费用由乙方承担。九龙湖驿站及地下104室的水电费由九龙湖驿站运营方直接向甲方支付。

3.4 010202号商铺内有电梯一台，租赁期限内电梯的使用、日常维护保养、检验检测、故障抢修等均由乙方负责；电梯达到报废条件时，由乙方承担全部费用完成拆除及换新。

第四条 标的交付、使用、维护及安全

4.1 鉴于租赁标的尚有部分商铺处于出租状态（详见附件已出租房屋清单），乙方在约定时间内付清首期租金后，甲方在2026年12月10日前按“租赁标的按现状、入驻商家带租约”移交给乙方。

（1）在移交时乙方如对租赁标的及相关设施的技术、性能和状况有异议，应书面反馈告之甲方，否则视同甲方已在完整、良好的状况下将租赁标的交付给乙方，乙方亦无条件、无异议地接收租赁物并验收完毕。

（2）处于出租状态商铺，原甲方和商家租赁合同中的权利、义务由乙方承继，原租赁关系及费用以2026年12月10日为基准日同步结转，租金由乙方直接收取或由甲方收取后付给乙方。

（3）租赁标的中010202室与020201室建筑物内的物品、设备暂时无偿存放在原处，后续根据乙方通知由甲方搬离。

（4）租赁期内，乙方须按现状保留并无偿提供九龙湖驿站及地下104室（建筑面积21.77平方米）给九龙湖驿站使用。九龙湖驿站周边活动场地，在租赁期限内优先无偿提供给九龙湖驿站举办公益活动。

4.2 本合同签订生效后一年内（如甲方自行或委托第三方制定实施方案，按实施方案提供之日开始计算时间），乙方投入360万元改造提升及广告活动费用，其中：公共区域建筑改造、设施提升硬件投入280万元（改造提升项目仅限于灯光亮化工程、公共区域美陈装置、新增非经营性设备设施、景观绿化提升、导视系统升级，以上项目设计费以30万元为限），具体金额以第三方出具的审价报告为准；广告宣传、活动组织投入80万元（包含但不限于户外广告、

线上媒体、社交平台、垂直平台等渠道投放、开业活动、主题活动、市集、音乐节、赛事等），具体金额以合同及相应的正式发票金额为准。具体按以下条款实施：

（1）公共区域建筑改造、设施提升方案，须经甲方审核书面同意后方可实施；甲方收到乙方实施方案15个工作日内出具书面意见，逾期未书面反馈的，视为甲方同意该方案；若乙方提交的实施方案未能在本合同签订后三个月内通过甲方审核，则甲方有权自行或委托第三方制定实施方案并要求乙方按甲方提供的实施方案执行，甲方制定方案的费用由乙方承担，计入乙方改造提升费用。

（2）本合同签订生效满一年后1个月内或每个项目实施结束后1个月内，由甲方委托具有资质的第三方对公共区域建筑改造、设施提升硬件投入费用进行审价，乙方须无条件提供资料（包括但不限于施工图、施工合同、竣工图、发票）、配合做好审价工作。

（3）如公共区域建筑改造、设施提升硬件投入费用小于280万元，或广告宣传、活动组织费用小于80万元，甲方有权解除本合同或要求乙方在结果出具后30日内向甲方支付差额补偿款（差额补偿款分别计算，每项超出不抵扣）；乙方未及时支付差额补偿款，甲方可从履约保证金或首期租金中扣除，不足部分由乙方另行支付。

4.3 装修和改造基本要求

（1）未经甲方同意不得破坏租赁标的外立面、房屋建筑结构、隐蔽工程等，否则甲方有权要求乙方恢复原状或由甲方委托第三方代为进行维修，维修费用及由此所造成的损失均由乙方承担。

（2）对租赁标的相关设施、设备进行改造，须报相关政府部门批准并征得甲方同意后方可实施。

(3) 对租赁标的进行装修或改造时，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。

4.4 租赁期内，乙方负责租赁标的及与租赁标的相关设施、设备（包括但不限于排污管、地面、通信及水电管线等）的管理、维护和保养，排查并及时消除各种可能出现的故障和危险。租赁期间，甲方有权对租赁物状况进行检查，若乙方未履行维护和保养义务，甲方有权（非义务）自行或委托第三方代为维保，费用由乙方承担。租赁期内，租赁标的及与租赁标的相关设施、设备毁损、灭失的风险由乙方承担。

4.5 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，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。乙方对该租赁标的内发生的一切活动承担法律和经济责任。

4.6 在日常管理中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，防止各类安全事故发生，并对安全事故承担全部责任。

4.7 乙方应遵守国家、温岭市有关租赁标的用途和使用规定，未经甲方书面同意不得改变租赁标的用途，否则甲方有权无条件解除合同并没收履约保证金。

第五条 招商转租

5.1 甲方同意乙方对租赁标的进行招商转租（允许分租，禁止整体转租），但必须遵守以下约定：

(1) 乙方对租赁标的进行招商转租时，应确保入驻商户遵守本合同约定（包括但不限于经营范围、装修改造、使用维护、日常管理、安全生产等），并对入驻商户违反本合同约定承担连带保证责任。

(2) 乙方向入驻商户预收租金的期限不得超过一年，如甲方发现乙方违反本约定，甲方向乙方预收租金的周期相应延长。

(3) 乙方制订统一的转租合同报甲方备案，入驻商户须建立详细的档案，甲方有权随时查阅。

5.2 入驻商户的租赁期限不能超过本合同约定时间，否则乙方承担全部由此造成的责任；若特殊原因需要，商铺租赁期限超过本合同约定的租赁期限，经甲方书面同意则可按以下方式进行处置：

(1) 由甲方将相应的商铺按国有资产出租规定进行招租，乙方须无条件配合甲方提供或签署相关招租审批资料。

(2) 甲方将商铺招租后，从该商铺正式计算租金之日起至本主体合同到期之日期间的租金由甲方转交给乙方，由此产生税费（包括但不限于房产税差额）由乙方承担；

(3) 本合同未到期前，该商铺的日常商业管理由乙方负责，到期后乙方无权对该商铺的出租提出任何主张。

第六条 主体变更

6.1 若乙方为自然人，在本合同签订后90日内必须设立新公司开展招商运营服务，同时新公司必须与甲方、乙方签订三方协议将本合同承租方变更为新设立的公司。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（或第一大股东）为自然人乙方，且公司注册资本不低于第一年租金。如违反本条约定，甲方有权提前解除合同，履约保证金不予退还，租金按实结算。

6.2 若乙方为法人，需设立新公司开展招商运营服务，经甲方同意后，甲方、乙方及新公司三方可签署相应变更协议，本合同项下的乙方所有权利义务全部转由新公司承担，乙方为新公司承担连带保证责任。

6.3 若乙方为公司的，公司法人代表及控股股东（或第一大股东）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。

第七条 合同解除

7.1 若因甲方原因解除合同，应退还乙方履约保证金与已付未到期租金，补偿剩余租赁期内固定投入（本合同仅指附合在建筑上不可移除的装修、添附物，金额以第三方出具的审价报告为准）残值，计算公式如下：固定投入残值=固定投入金额÷折旧年限×剩余折旧期限（折旧年限按5年计算）。

7.2 若因乙方原因解除合同，应提前【360】日书面提出，经甲方同意后可办理相关解约手续，履约保证金不予退还；若乙方未提前【360】日提出解除合同，除已付租金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=【【360】日-（实际解除合合同日-提出解除合合同日）】×同期日租金。

7.3 本合同因乙方原因解除或租赁期限届满的，乙方对租赁标的公共区域建筑改造、设施提升等固定投入无偿归甲方所有，乙方放弃向甲方主张赔偿固定投入投资权利。在租赁期届满或者租赁合同解除之日起【15】日内，乙方将租赁标的内未形成附合的装修、添附物及物品搬离，若不及时搬离，甲方可按无主之物进行处置，乙方无权主张任何权利或赔偿。

7.4 若乙方及已退租商户未在本合同解除或租赁期限届满之日起【15】日内将营业执照等证照的经营地址从租赁标的中迁出，则在甲方重新出租该租赁标的之日起，乙方按新租赁合同每日同期房租支付违约金；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）。

7.5 本合同提前解除的，可以按以下方式完成租赁未到期商铺交接。

（1）租赁未到期商铺由甲方或其指定的第三方接管，商户租约按原合同条款执行；

（2）租赁未到期商铺租金低于届时市场评估价，差额部分由乙方一次性补足。

第八条 违约责任

8.1 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，乙方有权单方面解除本合同。

8.2 乙方未按合同约定支付租金、履约保证金或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收回租赁标的，履约保证金及已付租金不予退还。

8.3 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，但不影响甲方在此期间拥有向乙方收取租金及其他费用的权利。

8.4 乙方违反本合同约定，甲方有权无条件解除合同，履约保证金及已付租金不予退还。

第九条 特别约定

9.1 如甲方、政府部门及其他社会团体举办公益性活动乙方应予以配合；公益性活动不收取场地使用费，活动产生的水、电、人工、保洁等由乙方按实收取。

9.2 乙方运营期间必须保持通道畅通，不得影响游客出入公园。

9.3 在乙方运营期间，以乙方为主体获得荣誉称号奖励补助资金，奖励补助资金归乙方所有，甲方应为乙方申报提供相关便利。

9.4 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。

第十条 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。

第十一条 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，具有同等法律效力。本合同自甲乙双方签字盖章后生效。

第十二条 本合同附件与本合同具有同等法律效力。

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）：

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1：租金支付表

租金及支付时间表				
期数	年度	租金支付时间	租金（元）	备注
第一期	第一年			以成交价为准
	第二年			
第二期	第三年			
第三期	第四年			
第四期	第五年			
第五期	第六年			每年租金在第五年租金的基础上上浮5%
第六期	第七年			
第七期	第八年			
第八期	第九年			
第九期	第十年			
第十期	第十一年			每年租金在第十年租金的基础上上浮5%
第十一期	第十二年			
第十二期	第十三年			
第十三期	第十四年			
第十四期	第十五年			

附件2：已出租房屋清单

序号	房屋坐落 (温岭市九龙湖附属市政 配套游客中心)	建筑面积 (m²)	出租起止时间
1	1 号楼 010103#	154.92	2022 年 9 月 15 日至 2027 年 10 月 14 日
2	1 号楼 010104 室	105.85	2025 年 9 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日
	1 号楼 010105 室	105.85	
3	1 号楼商铺分割 010106#105.96 平方及二 楼露台 456.56 平方	105.96	2022 年 10 月 25 日至 2027 年 11 月 24 日
4	01#楼商铺分割 010108	104.21	2025 年 7 月 11 日至 2027 年 12 月 10 日止
5	01#楼商铺分割 010109	103.35	2025 年 7 月 1 日至 2027 年 11 月 30 日
6	1 号楼 010201 室及露台	774.54	2025 年 11 月 1 日至 2031 年 1 月 31 日
7	2 号楼 020102 室	221.73	2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日
8	2 号楼 020101 室及二楼露 台 201#	154.74	2025 年 8 月 10 日至 2031 年 10 月 9 日
9	2 号楼 020104 室	223.49	
10	02#楼商铺分割 020105	164.64	
11	2 号楼 020106 室	54.34	
12	2 号楼 020110 室	182.93	2026 年 3 月 11 日起至 2027 年 3 月 10 日止
13	3 号楼 030101 室	621	2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日
14	3 号楼 030106#	74.6+366.98 平方露 台	2026 年 6 月 25 日起至 2031 年 6 月 24 日
	3 号楼 030107#及二楼露 台 101#	123.15	
	3 号楼 030108#	74.6	
合计		3349.9 (不含露台)	
上述内容仅供参考，竞价方应当自行前往标的现场实地勘察并咨询出租方，如需查阅租赁合同原件、标的相关资料等信息，可向出租方咨询并申请查阅。			

附件3：《红线范围附图》

