文旅景区_____业态商铺项目
租赁协议

出租方：宁波东钱湖文旅景区管理有限公司(以下简称甲方)
承租方：_____(以下简称乙方)

乙方参加甲方在公开平台资产网络竞价中中标，取得甲方出租资产的承租权，根据《中华人民共和国民法典》、《鄞州区国有企业资产出租管理暂行办法》（鄞政办发〔2024〕17 号）等有关规定，为保障双方合法权益，本着平等互利的原则，经双方友好协商，现就资产租赁事宜达成如下协议：

一、资产基本情况

甲方拟出租资产位于_____，租赁面积约为_____平方米。

二、资产用途

2.1 乙方向甲方承诺，租赁该资产用于开设_____(经营____业态)。乙方租赁该资产不得用于高油烟、高污染业态。除双方另有约定外，乙方不得随意改变资产用途。

三、租赁期限

3.1 租赁期限：租赁期限为___年。交付场地时，双方派代表到现场检查场地移交情况，并签署《场地交付确认书》予以确认，乙方方可进场施工。场地交付日为租赁起始日，如乙方逾期未接收，以甲方具备交付条件之日为租赁起始日。

3.2 租赁期满：在租赁届满时，本合同即终止，甲方依照合同约定收回资产。若乙方愿意继续租赁，在甲方决定继续招租（公开招租）时，乙方在同等条件下

享有优先承租权，但乙方需在合同到期前三个月书面告知甲方，并按要求办理招租登记手续，否则视为放弃优先承租权。因特殊情况导致新一轮招租工作未能及时完成的，双方可按月签订临时协议，按第 3 年租金价格等比例予以租赁。临时协议连续最长不得超过 6 个月，新一轮招租工作结束后，临时租赁终止。

3.3 若在租赁届满前三个月，甲方未收到乙方希望继续租赁的书面通知，甲方有权寻找新的承租方，并采取各项准备工作，包括但不限于将物业向第三方介绍、展示（但不妨碍乙方正常经营）。

四、费用及支付方式

4.1 该资产年租金为人民币　　元(大写：　　)。采用分期支付形式，租金为每___一付，先付后用。乙方自签订合同之日起十日内支付第一期租金，后续每一期租金须于前一期租期到期前七日内付清。

4.2 鉴于宁波市鄞州区产权服务中心有限公司（以下简称“产权服务公司”）接受甲方委托组织本次产权交易，本次交易实行资金统一进场结算制度，乙方应当在本合同约定的期限内，将第一期租金支付到产权服务公司的结算账户。

4.3 本协议签订后三日内，乙方须向甲方缴纳本协议保证金，总额为年租金的　%，即人民币　　元(大写：　　元)，本协议解除或终止时，在乙方付清相关应缴费用，及没有任何债务责任之日起最长不超过 10 天内，无息退还所缴纳之履约保证金。

4.4 乙方如要使用商铺外围区域，需另行向甲方支付费用，具体一事一议。

4.5 甲方收款账户

首年租金支付账户：

开户名：宁波市鄞州区产权服务中心有限公司

开户行：农业银行宁波鄞州分行

银行账号：39402001040042154

后续其他年度租金支付账户：

开户名：宁波东钱湖文旅景区管理有限公司

开户行：工商银行宁波东钱湖支行

账号：3901150209000139171

五、租赁期内的相关费用

5.1 乙方需委派专人管理本项目，项目所涉及的人力成本、运营投入等费用均由乙方独立承担；

5.2 乙方须独立承担水电费和物业费，需根据实际用量按月向文旅景区公司结清水电费，电费标准 1 元/度，水费标准 8 元/度，物业费标准____元/平方米/月。逾期 5 日不支付的，甲方从履约保证金内直接抵扣。租赁期限内乙方累计 3 次逾期支付的，甲方有权解除合同，由此引起的一切责任均由乙方承担。

六、权利与义务

6.1 甲方只负责提供运营场地，后续项目涉及的内装提升、设备的购置、人员费用、原材料采购等相关费用均由乙方承担，甲方按房屋现状交付乙方，乙方对房屋现状已经完全了解并同意按房屋现状接收，商铺的装修、后续维修均由乙方负责，所涉费用都由乙方支付。乙方因经营需要进行的改造设计及施工图，必须经甲方审查同意后方可实施。

6.2 乙方负责零售店铺人力招聘、培训及管理等相关运营前后端工作；

6.3 乙方如需利用小普陀景区内场所开展活动，需一事一议，单独价格报备，依据景区场地团队价标准与甲方另行签订场地合作协议。

6.4 乙方须根据景区运营需求，按照规定运营时间准时营业；

6.5 乙方应遵规守法，诚信经营，自行办理开业或经营中所需的各种证照，在经营过程中，必须亮证经营；

6.6 乙方在经营期间不得损坏甲方房屋和设施或未按计划使用经营场地(包括挪作他用、转租第三方等)；

6.7 乙方需认真履行好门前“三包”责任制，营造干净、整洁、有序的经营环境。

6.8 经营过程中所有安全、环保、治安和消防等管理工作均由乙方负责。乙方团队的设施、设备和运营活动必须符合国家有关安全生产、环保、治安和消防方面的法律法规要求，须保证经营场地整洁卫生，不得因经营活动影响甲方整体景观以及造成临湖水质污染。如乙方在运营过程中违反相关法律法规要求，或因经营活动影响甲方整体景观，甲方在提出整改意见后，乙方未作相应整改的情况下，甲方有权终止协议，并由乙方承担相关经济损失和责任；

6.9 运营投诉处理：

6.9.1 运营中涉及消费者投诉的，由乙方自行处理和承担赔偿责任；

6.9.2 因乙方原因产生的环保、工商、卫生和消防等方面的罚金均由乙方承担。

七、违约责任

7.1 若因不可抗力原因导致本协议无法继续履行时，经甲、乙双方协商一致，可提前终止本协议，双方互不承担违约责任。

7.2 协议一方不履行协议义务或履行义务不符合协议约定而给另一方造成损失的，应承担损害赔偿责任；

7.3 如因规划调整或政府征迁等原因需要提前终止协议的，甲方需提前一个月通知乙方，解除协议后，甲方退还乙方缴纳的保证金，除上述提及的费用以外，甲方无需再向乙方补偿任何费用。乙方在协议解除后 1 个月内应无条件腾空场地(项目不可移动的固定装饰归甲方所有)，结清费用，终止对外宣传或招揽生意，如未果，甲方可以自己认为合理的方式收回经营场地，所发生的费用由乙方承担。

7.4 有下列情形之一，甲方有权提出解除协议，提前 20 天书面通知乙方，并要求乙方赔偿由此造成的一切损失：

(1)未经甲方同意，乙方擅自改变出租房屋用途和房屋主体结构(包括擅自转租等违约情形)；

(2)乙方未按约支付本协议下的任何费用超过 15 天的；

(3)乙方涉及违法经营的；

(4)乙方在经营期间，如因乙方责任造成的严重安全生产事故(如火灾、人身设备安全事故等)的或严重损坏甲方企业形象的；

(5)乙方存在其他违反本协议约定的行为。

7.5 乙方要求提前终止本协议或因本协议 7.4 之约定导致协议提前解除时，解除协议后，甲方没收全部履约保证金作为违约金处理，乙方在本协议期内对该项目不可移动的固定装饰归甲方所有，甲方不再给予乙方补偿，同时甲方有权要求乙方赔付免租期内减免的租金(如有)。乙方在收到协议解除或终止通知后 1 个月内应无条件腾空场地，结清费用，终止对外宣传或招揽生意。如未果，甲方可以自己认为合理的方式收回经营场地，所发生的费用由乙方承担。

7.6 经营过程中所有的安全、食品卫生、环保、治安消防等安全管理工作均由乙方负责。乙方团队的设施、设备和运营活动必须符合国家有关食品安全卫生、

职业安全卫生和治安消防方面的法律法规要求，须保证经营场地整洁卫生，不得因经营活动影响文旅景区整体景观以及造成临湖水质污染。如乙方在运营过程中违反相关法律法规要求，或因经营活动影响文旅景区整体景观，甲方在提出整改意见后，乙方未作相应整改的情况下，甲方有权终止合作，并由乙方承担相关经济损失和责任。

7.7 乙方未按约定期限支付本合同任何费用的，逾期付款超过 15 天的，甲方有权立即终止协议并全额扣除租赁保证金作为违约金，由乙方承担全部相关经济损失和责任。

7.8 若乙方未按计划使用经营场地（包括挪作他用、转租第三方等），视为乙方违约，甲方有权通知乙方立即更正，若乙方不执行，甲方有权立即终止协议并全额扣除租赁保证金作为违约金，由乙方承担全部相关经济损失和责任。

7.9 乙方需要保证项目的正常运营时间。如乙方未向甲方报备歇业或停业计划，且连续无理由停业 3 日或者年度累积无理由停业 7 日，甲方有权停止履行协议之约定义务，提早解除协议并由乙方承担甲方由此造成的所有损失，并全额扣除租赁保证金作为违约金，由乙方承担全部相关经济损失和责任。

7.10 因一方违约或侵权导致法院诉讼维权的，败诉方须支付为此支出的律师费、诉讼费、保全费等所有费用。

八、解约方式

8.1 涉及协议内违约情况的按协议约定条款解约；

8.2 甲方有权与乙方提前解约，但需提前 30 天以书面形式告知乙方，乙方须在解约日截止前撤离占用的场地。乙方如需提前解约，应提前___天向甲方提出书面申请，经甲方同意后解除协议；租赁期限内，如因景区规划调整或政府征

迁等原因需要提前终止协议的，乙方需无条件配合，甲方不提供经济赔偿；因乙方自身原因提前退出项目租赁或因乙方违约导致甲方解除合同的，需扣除约保证金，产生的所有损失由乙方承担。

8.3 双方解约后，除乙方投入的可移动设备外，运营场地内其余资产均归甲方所有。乙方在运营场所内的可移动设备如未在解约日前搬离，则甲方拥有该可移动设备的处置权。若乙方投入的可移动设备存在损坏情况，一切损失由乙方自行承担；若因乙方原因导致甲方资产出现损坏，乙方需主动上报并修复，由甲方确认为准；若甲方资产严重损毁、缺失无法修复的，则乙方按资产账面净值(资产原值-已提折旧)赔偿甲方(依据双方共同认可的第三方评估机构认定)。

九、其他约定

9.1 由于服务质量、商品质量、安全问题、人身问题引起纠纷，乙方对索赔方承担全部责任，甲方不承担因此造成的任何责任。如果甲方被索赔方连带或单独追责，乙方应赔偿甲方因此所受之损失。

9.2 乙方未征得甲方同意前，不得在建筑外部公共区域作任何布置、加装设备，储存危险品及存放货物。

9.3 甲乙双方在本协议签订时应向双方展示合法有效的下列证件原件：营业执照副本，乙方还应当向甲方出示相关执业许可证，并将加盖公司章的复印件留存。

十、纠纷处理

双方发生争议或合约冲突，先由双方协商解决，协商不成双方可提交项目所在地人民法院诉讼解决。

十一、其他事宜

合同未尽事宜由双方协商解决，并以另行签订补充协议为准。本协议一式贰份，双方各执壹份，经双方签字盖章且支付履约保证金后生效，均具有同等法律效应。

甲方签字（盖章）：　　乙方签字（盖章）：

授权代表：　　授权代表：

年　月　日　　年　月　日

网络竞价须知（试行）

第 1 条 为规范网络竞价行为，维护交易秩序，保护交易各方合法权益，根据《宁波市鄞州区产权服务中心有限公司国有产权交易操作规则》和国家法律法规、政策等规定，制定本须知。

第 2 条 本须知适用于在鄞州区国有产权交易服务平台(下称“平台”）以网络竞价方式进行的公开竞价活动，非国有产权的网络竞价参照本须知执行。

第 3 条 网络竞价应遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。

第 4 条 宁波市鄞州区产权服务中心有限公司（下称“产权服务公司”）是网络竞价的组织者，为网络竞价提供平台的相关服务。

第 5 条 本须知所称网络竞价，是指公告发布期满，产生两个及以上符合条件的申购方，依据发布的公告以及相关约定和项目具体情况，在产权服务公司组织下，各申购方通过平台，竞争受让标的的交易行为。

第 6 条 本须知所称转让方，是指对竞价标的拥有处分权或受托处分权的自然人、法人或其他组织。

第 7 条 本须知所称申购方，是指接受公告披露的内容和要求，并符合公告披露对申购方的资格要求，按公告的要求报名成功的自然人、法人或其他组织。

报名成功的申购方凭竞价凭证（内含用户名和密码）登录平台参与报价。申购方在网络竞价过程中如果关闭了平台页面，须重新登入平台。

享有优先权的申购方应在报名成功后将收到的用户名告知产权服务公司，由于未告知而影响其在网络竞价中的无法行使优先权的，自行承担后果，与产权服务公司无关。

第 8 条 本须知所称受让方，是指按照网络竞价程序和网络竞价规则，经过网络竞价后由网络竞价系统确定的最高报价的申购方。

第 9 条 本须知所称优先权，是指在同等条件、同等价格，并同等地履行了交易文件规定的竞买义务的前提下，优先受让标的的权利。

享有优先权的申购方，可以当前最高价进行报价；若有多个享有优先权的申购方，按照时间优先的原则，最先以当前最高价进行报价的，为新的最高价，后出价的须高于当前最高价。

第 10 条 网络竞价，是指竞买方通过网络竞价，在网络竞价规定的报价时段内多次报价，竞价结束时报价最高者为受让方的网络竞价方式。

报价时段由自由报价时段和限时报价时段组成。自由报价时段为网络竞价系统中预设的一段竞价时间；限时报价时段为 2 分钟。

在自由报价时段，申购方可以进行多次报价，在最后 2 分钟无申购方报价，则竞价结束；若最后 2 分钟有申购方报价，成为当前最高价的，则立即进入限时报价时段，限时报价时段有申购方报价，成为当前最高价的，则立即进入下一个限时报价时段，直至该限时报价时段内无申购方报价，则竞价结束。

网络竞价的竞价起始价不得低于交易底价，首次报价不得低于竞价起始价，再次报价应高于当前最高报价（享有优先权的申购方除外），成为当前最高报价，原报价即丧失约束力。每次加价金额必须符合公告确定的加价幅度或加价幅度的整数倍。竞价结束时，最高报价即为成交价。

第 11 条 申购方应自备终端参与竞价活动，尽量采用高带宽、高性能、安全的网络环境。

第 12 条 申购方应对其网络竞价帐户安全负责，任何使用申购方用户名和密码登录网络竞价平台的用户，在网络竞价平台的一切行为均视为该申购方本人的行为，由申购方负责。申购方应对自己的帐户信息保密尽责。因申购方原因导致其注册帐户信息泄露而造成的一切后果，产权服务公司不承担任何责任。

第 13 条 申购方在竞价活动中应及时关注相关公告信息，并保证登记的联络方式有效畅通。

第 14 条 出现下列情形之一的，产权服务公司有权中止网络竞价，待故障排除后继续竞价；无法在短时间内修复的，应延期竞价，并另行公告：

（一）因临时性的电力中断、网络竞价服务器机房网络、互联网络出现故障等导致竞价无法继续时；

（二）服务器硬件或软件等出现系统故障的；

（三）因操作失误导致起始价、加价幅度、自由报价时段或限时报价时段等设置错误的；

（四）其他法律、法规规定或产权服务公司认为需要中止网络竞价活动的其他情形。

第 15 条 当网络竞价过程中出现第 14 条所列情形时，由网络竞价系统的硬件或软件不正常运行所产生的竞价成交结果均为无效的成交结果（包括但不限于电脑屏幕显示的成交结果、系统软件的短信成交通知等），产权服务公司不予确认，该成交结果所对应的标的将重新竞价或终止竞价。

第 16 条 采取中止竞价活动的，产权服务公司将按照转让方要求的时间和方式继续竞价或重新竞价，产权服务公司通知各申购方，继续竞价或重新竞价的规则如下：

（一）竞价记录可以恢复的，继续竞价。继续竞价时将增加一定时间的自由竞价期，起始价为竞价中止时的最高有效报价；

（二）竞价记录无法恢复的，重新竞价。

第 17 条 出现下列情形之一的，网络竞价应当终结：

（一）公告时间截止，申购方数量为 0 的；

（二）因不可抗力导致网络竞价无法正常进行的；

（三）报价时间截止，所有申购方均未报价的；

（四）其他法律、法规规定或产权服务公司确认应当终结的情形。

第18条 因不可抗力导致网络竞价无法正常进行的，应延期另行召开竞价会或改变交易方式，并予公告。

第19条 所有报价均在网络竞价系统中即时显示，最高报价的结果以网络竞价系统记录数据为准。

第20条 因申购方如下行为产生的一切后果，产权服务公司不承担任何责任：

（1）申购方未及时关注公告网站发布的相关交易活动信息的；

（2）申购方所填写的信息不真实、不准确或不完整而无法注册完成的；

（3）申购方自身的终端设备和网络异常的；

（4）因竞价活动的时间以产权服务公司网络竞价系统时间为准，由于申购方自身原因导致时间不符而未按时参与竞价的。

（5）因不可抗力、软硬件故障、非法入侵、恶意攻击等原因而导致网站服务异常、竞价活动中断的。

第21条 产权服务公司对转让方或申购方的任何违反法律、法规、相关规定及违约行为不承担任何责任。

第22条 本办法由宁波市鄞州区产权服务中心有限公司负责解释。

第23条 本办法自发布之日起执行。