

温岭市上马综合市场 2-4 层商业用房整体招租

竞
价
会
资
料

温岭市产权交易有限公司

二〇二二年七月十九日

目录

一、温岭市上马综合市场2-4层商业用房整体招租公告；

二、网络竞价须知及规则；

三、标的物说明及特别约定；

四、竞价成交确认书（样稿）；

五、温岭市上马综合市场 2-4 层商业用房整体租赁合同（样稿）。

温岭市上马综合市场 2-4 层商业用房整体招租公告

受委托，本公司将对温岭市石塘金星综合市场有限公司所拥有的位于温岭市石塘镇林石北路 63 号（温岭市石塘镇金星村村民委员会对面）2-4 层商业用房以网络公开竞价方式进行整体招租，现将有关事项公告如下：

一、标的概况：

1、租赁标的：坐落于温岭市石塘镇林石北路 63 号（温岭市石塘镇金星村村民委员会对面）2-4 层商业用房，其中第 2 层建筑面积 4315.70 平方米，第 3 层建筑面积 3676.59 平方米，第 4 层建筑面积 2120.45 平方米，总建筑面积 10112.74 平方米，其建筑面积仅供参考，以实际为准。

2、招租方式：网络竞价。

3、竞租起始价：人民币 285 万元/年。

4、租赁期限：从交接之日起 20 年 6 个月，其中前 6 个月为装修期，装修期不计租金。

5、竞价保证金：人民币 60 万元整。

6、履约保证金：人民币 100 万元整。

7、标的用途：

(1) 不得经营生鲜类。

(2) 不得经营包括但不限于汉堡王 (BURGER-KING)、温蒂汉堡 (ENDY'S)、麦当劳 (McDonald's)、麦当劳得来速汽车餐厅 (MCD Drive-Thru)、麦咖啡 (Mc Café)、德克士 (DICOS)、好伦哥 (ORIGUS)、多美丽 (DO&ME)、棒! 约翰比萨饼 Papa John's)、赛百味 (Subway)、蒂姆霍顿斯 (Tim Hortons)、博派斯 (Popeyes) 乐凯撒、尊宝、马萨诺、达美乐、麦当劳甜品站等餐厅 op=yes 乐凯, 美乐、麦当劳甜品站等餐厅。

8、租金支付方式：采用先付款后使用的原则，租金每半年支付一次，分 40 期支付，首期租金自签订租赁后三个工作日内付清，下一期的租金应在上一期租金到期前三个月支付，直至租赁期满。

9、租金计算方式：前三年的年租金以成交价为准，不递增，第四年至第六年的年租金在第三年租金的基础上递增 20%；第七年至第十五年的年租金在第六年租金的基础上递增 20%；第十六年至第十八年的年租金在第十五年租金基础上递减 15%，第十九年至第二十年的年租金在第十八年租金的基础上递减 10%。

注：本标的不设保留价，正式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的除外）。

三、网上报名时间及网址、实地探勘时间和地点：

1、网上报名时间：自公告发布之日起至 2022 年 8 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

(<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 2022 年 8 月 17 日的工作时间。

联系人：莫先生

联系电话：13655863188

4、出租方联系人及联系方式：

联系人：张先生

联系电话：13600588388

联系人：李先生 联系电话：13905864630

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、竞价保证金交纳必须在竞价保证金到账截止时间前 2022 年 8 月 17 日下午 4:00（以银行到账时间为准）（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，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、网络竞价时间：采用动态报价方式（自由报价+限时报价）

自由报价时间：2022 年 8 月 18 日上午 9:30 至 9:55 止。

限时报价时间：2022 年 8 月 18 日上午 9:55 开始。

六、特别提醒：

标的以实物现状为准，本公司不承担本标的瑕疵保证。有意者请亲自实地看样，未看样的竞价方视为对本标的实物现状的确认，责任自负。竞价方决定参与竞价的，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。

七、其他事项：

1、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网络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。

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

2022 年 7 月 19 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石塘金星综合市场有限公司（下称“出租方”）的委托，对其所拥有的位于温岭市石塘镇林石北路63号（温岭市石塘镇金星村村民委员会对面）2-4层商业用房以网络公开竞价方式进行招租，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）、《温岭市国有产权资源交易管理暂行办法》（温岭市人民政府令第94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（节假日除外），将竞价保证金以银行转账（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。

自由报价期：2022年8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2022年8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。

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、本次竞价会出租方不设保留价。

十四、本次网络竞价计价货币为人民币，网络竞价的起始价、成交价均不含受让方在转让标的物交割、过户时所发生的全部费用、税费和竞价佣金。

十五、竞价方竞得标的后，竞价方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》。逾期未签订《竞价成交确认书》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；账号：580008806600118；开户行：浙江民泰商业银行台州温岭支行），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）万元以上的1%，2000-3000（含）万元以上的0.9%，3000-4000（含）万元以上的0.8%，4000-5000（含）万元以上的0.7%”，按“差额累进”计算。逾期未交，所缴纳的竞价保证金不予退还。

十七、竞价方应在竞价结束后二个工作日内将履约保证金人民币100万元汇入出租方帐户（户名：温岭市石塘金星综合市场有限公司，开户行：温岭市农商银行石塘支行，帐号：201000295198309）。逾期未交，所缴纳的竞价保证金不予退还。

十八、竞价方必须在成交确认书签订后一个工作日内凭《竞价成交确认书》和佣金发票与出租方签订《温岭市上马综合市场2-4层商业用房整体租赁合同》。逾期未签的，所缴纳的竞价保证金将不予退还。

十九、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），再由温岭市产权交易有限公司转付至出租方账户，后续的每一期租金，竞价方按规定汇入出租方账户。逾期未交，承担违约责任，同时出租方有权解除合同。

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。

二十二、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。竞价方报名及资格确认成功后，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，本公司和转让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，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。

(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。

(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

2022年7月19日

标的物说明及特别约定

根据本次网络竞价各标的的具体情况，提请各位竞价方认真阅读以下竞价标的的情况说明，如竞价方一经做出竞买决定即视为完全了解本竞价标的所有情况和注意事项，并承担一切相关的风险和责任。

一、承租要求

1、本次租赁标的为毛坯出租，承租方在开业前须购置并安装场内 5 部电梯（参考品牌：杭州西奥；奥迪斯机电；通力），电梯购置费用不得少于 60 万元（电梯费用以发票为审核依据）。

2、租赁期间，承租方对租赁标的享有使用权和转租权（但不得整体转租），承租方有权以转租、联营或与第三方合作等方式全权负责租赁标的物的招商、对外租赁、营运、广告推广及物业管理等。

3、租赁期间，承租方对外经营过程中签订的租赁合同、合作协议、联营协议、解约等协议须在签订后 7 个工作日内报甲方备案。其中对外租赁的期限不得超过本合同租赁期限，租金支付方式不得超过半年一付（如遇特殊情况，需双方协商确定）。

二、租金支付方式、计算方式及汇入账户

1、租金支付方式：采用先付款后使用的原则，租金每半年支付一次，分 40 期支付，首期租金自签订租赁后三个工作日内付清，下一期的租金应在上一期租金到期前三个月支付，直至租赁期满，详见合同附件《租金及支付时间表》（附后）。

2、租金计算方式：前三年的年租金以成交价为准，不递增，第四年至第六年的年租金在第三年租金的基础上递增 20%；第七年至第十五年的年租金在第六年租金的基础上递增 20%；第十六年至第十八年的年租金在第十五年租金基础上递减 15%，第十九年至第二十年的年租金在第十八年租金的基础上递减 10%。

3、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），再由温岭市产权交易有限公司转付至出租方账户，后续的每一期租金，承租方按规定汇入出

租方账户。

三、租赁标的的交割事项

承租方在规定时间内付清首期租金和履约保证金后三个工作日内，出租方将租赁标的移交给承租方。

四、租赁涉及的有关费用负担

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。

五、特别约定

1、本次竞价是经法定公告期后才举行的，就租赁标的的已知及可能存在的瑕疵已在本次竞价资料中作了详尽的说明。本公司对租赁标的所作的说明仅供竞价方参考，不构成对标的物的任何担保。所以请竞价方在竞价前必须仔细审查租赁标的，调查是否存在瑕疵，认真研究查看租赁标的物的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞价方视为对本标的实物现状的确认，慎重决定竞价行为，竞价方一旦办理报名手续，即表明已完全了解，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。

2、竞价前，竞价方应充分了解自身经营对建筑物的承载、层高、柱网、各种附属设备设施以及用电量、电容量、用水量、用气量等的需求，不得超出建筑原有设计要求的容量，否则应自行承担由此产生的全部责任。

3、对租赁标的能否办理有关证照手续以及办理时间等情况，请竞价方在竞价前自行到相关职能部门咨询确认，因标的现状及存在瑕疵等原因不能或者延迟办理有关证照等手续的后果自负，出租方和本公司不作任何承诺。

4、租赁标的已设定抵押，竞价方不得以此为由拒绝承租。

温岭市产权交易有限公司

2022年7月19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2022年8月18日在温岭市公共资源交易中心网站举行的温岭市上马综合市场2-4层商业用房整体招租竞价会上，通过网络公开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：坐落于温岭市石塘镇林石北路63号（温岭市石塘镇金星村村民委员会对面）2-4层商业用房，其中第2层建筑面积4315.70平方米，第3层建筑面积3676.59平方米，第4层建筑面积2120.45平方米，总建筑面积10112.74平方米，其建筑面积仅供参考，以实际为准。

2、成交价：（大写）人民币 ____。

¥。

首期租金：（大写）人民币 ____。

¥。

3、租赁期限：从交接之日起20年6个月，其中前6个月为装修期，装修期不计租金。

二、佣金支付：竞价方必须在竞价结束后二个工作日内将竞价佣金人民币汇入本公司账户（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），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）万元以上的1%，2000-3000（含）万元以上的0.9%，3000-4000（含）万元以上的0.8%，4000-5000（含）万元以上的0.7%”，按“差额累进”计算。逾期未交，所缴纳的竞价保证金不予退还。

三、竞价方应在竞价结束后二个工作日内将履约保证金人民币100万元汇入出租方帐户（户名：温岭市石塘金星综合市场有限公司，开户行：温岭市农商银行石塘支行，帐号：201000295198309）。逾期未交，所缴纳的竞价保证金不予退还。

四、竞价方应在签订《竞价成交确认书》后一个工作日内与出租方签订《温岭市上马综合市场2-4层商业用房整体租赁合同》。逾期未签订的，所缴纳的竞价保证金将不予退还。

五、竞价方必须在合同签订后三个工作日内将首期租金汇入本公司账户（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），再由本公司转付至出租方账户（户名：温岭市石塘金星综合市场有限公司，开户行：温岭市农商银行石塘支行，帐号：201000295198309），逾期未交的，承担违约责任，同时出租方有权解除合同。

六、竞价方在接收标的时，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，但竞价方不得以此为由拒绝承租。

七、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。

八、本竞价成交确认书一式七份，出租方执三份，竞价方执二份，温岭市产权交易有限公司执二份，自双方签字盖章后生效。

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：

签署地点：

温岭市上马综合市场 2-4 层商业用房整体

租赁合同（样稿）

出租方（以下简称甲方）：温岭市石塘金星综合市场有限公司

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，就温岭市上马综合市场 2-4 层商业用房整体租赁相关事宜订立如下合同：

第一条 租赁标的：坐落于温岭市石塘镇林石北路 63 号（温岭市石塘镇金星村村民委员会对面）2-4 层商业用房，其中第 2 层建筑面积 4315.70 平方米，第 3 层建筑面积 3676.59 平方米，第 4 层建筑面积 2120.45 平方米，总建筑面积 10112.74 平方米，其建筑面积仅供参考，以实际为准。

第二条 租金、租赁期限和标的用途

1、成交价：人民币（大写）。

¥。

首期租金：人民币（大写）。

¥。

2、租赁期限：从交接之日起 20 年 6 个月，其中前 6 个月为装修期，装修期不计租金。

3、标的用途：

（1）不得经营生鲜类。

（2）不得经营包括但不限于汉堡王 (BURGER-KING)、温蒂汉堡 (ENDY'S)、麦当劳 (McDonald's)、麦当劳得来速汽车餐厅 (MCD Drive-Thru)、麦咖啡 (Mc Café)、德克士 (DICOS)、好伦哥 (ORIGUS)、多美丽 (DO&ME)、棒!约翰比萨饼 Papa John's)、赛百味 (Subway)、蒂姆霍顿斯 (Tim Hortons)、博派斯 (Popeyes) 乐凯撒、尊宝、马萨诺、达美乐、麦当劳甜品站等餐厅 op=yes 乐凯, 美乐、麦当劳甜品站等餐厅。

第三条 租金支付方式、计算方式及汇入账户

1、租金支付方式：采用先付款后使用的原则，租金每半年支付一次，分 40 期支付，首期租金自签订租赁合同后三个工作日内付清，下一期的租金应在上一期租金到期前三个月支付，直至租赁期满，详见合同附件《租金及支付时间表》（附后）。

2、租金计算方式：前三年的年租金以成交价为准，不递增，第四年至第六年的年租金在第三年租金的基础上递增 20%；第七年至第十五年的年租金在第六年租金的基础上递增 20%；第十六年至第十八年的年租金在第十五年租金基础上递减 15%，第十九年至第二十年的年租金在第十八年租金的基础上递减 10%。

3、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；账号：580008806600118；开户行：浙江民泰商业银行台州温岭支行），再由温岭市产权交易有限公司转付至甲方账户，后续的每一期租金，乙方按规定汇入甲方账户（户名：温岭市石塘金星综合市场有限公司，开户行：温岭市农商银行石塘支行，帐号：201000295198309）。

第四条 履约保证金：

乙方在签订合同之日已向甲方支付履约保证金人民币 100 万元。在租赁期内，如因乙方违约应支付给甲方的款项，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。

第五条 租赁标的的交割事项

乙方在规定时间内付清首期租金和履约保证金后三个工作日内，甲方将租赁标的的移交给乙方。

第六条 租赁涉及的有关费用负担

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。

第七条 租赁标的的装修和改建

1、本次租赁标的为毛坯出租，乙方在开业前须购置并安装场内 5 部电梯（参考品牌：杭州西奥；奥迪斯机电；通力），电梯购置费用不得少于 60 万元（电梯费用以发票为审核依据）。

2、装修施工图应由具备相应资质的设计单位进行设计，必须符合国家强制性技术规范和相关的消防、环保要求，不得破坏建筑主体结构和影响结构安全，任何结构性变更均须经原设计单位书面确认。

3、装修工程须经过相关政府职能部门审核同意并报送甲方备案后，乙方可进场施工。

4、乙方应当按照国家有关法律法规规定委托有相应资质（建筑装饰装修工程专业承包企业资质）的公司对装修工程进行施工，同时应遵守国家有关安全生产、消防等法律法规。

5、装修工程施工前，乙方应落实在装修期间的安全生产及消防安全工作，

若发生人身安全和其他事故，其一切经济责任和法律责任均由乙方承担，与甲方无关。

6、乙方应派专员对施工单位进行监督与管理，积极协助施工单位开展安全、防火等安全工作。

7、装修期间产生的全部费用（包括但不限于设计费、图签费、施工费、材料费、现场管理费、相关规费和税费等）由乙方自行承担。

8、装修工程的竣工验收（包括但不限于消防验收等）由乙方自行组织安排。

第八条 租赁标的维护、使用及安全

1、租赁期间，乙方对租赁标的享有使用权和转租权（但不得整体转租），乙方有权以转租、联营或与第三方合作等方式全权负责租赁标的物的招商、对外租赁、营运、广告推广及物业管理等。

2、租赁期间，乙方对外经营过程中签订的租赁合同、合作协议、联营协议、解约等协议须在签订后 7 个工作日内报甲方备案。其中对外租赁的期限不得超过本合同租赁期限，租金支付方式不得超过半年一付（如遇特殊情况，需双方协商确定）。

3、租赁期间，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，如有违反，所造成的一切责任均由乙方承担。

4、租赁期间，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。

5、租赁期间，乙方应按照城市管理要求，做好垃圾分类工作。

6、租赁期间，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、电、燃气、电梯、卫生、通讯、网络等费用）。

7、租赁期间，乙方负责其所用烟道及相关排水、排污、排气设施等日常维护和清理。由于维护或清理不及时引发的纠纷或投诉等，由乙方负责处理及承担相关费用。

8、租赁期间，乙方应自行负责租赁标的的经营管理，并承担相应风险及相关责任。乙方在承租使用租赁标的时，应遵守国家、省、地方有关环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律法规，尊重社会公德，负责治安综合治理、消防、安全和保卫工作，如乙方违反前述规定，应自行承担由此产生的全部责任。

9、租赁期间，乙方作为消防安全责任主体，应对租赁标的的消防安全工作负责，在使用租赁标的应落实相关消防安全措施，以防事故的发生，如发生安

全事故由乙方负全部责任。乙方应按照《消防法》等法律法规及地方政府相关文件的要求，认真履行消防安全管理职责，建立健全消防安全管理制度。

10、租赁期间，乙方应配备足额的专兼职消防安全管理人员，定期做好消防安全检查工作及记录，及时对安全隐患进行整改，按规定配备消防设施、器材，并定期进行检查和维护，保障消防安全设施的完好。

11、租赁期间，乙方必须遵守消防法律法规，保证租赁房屋的消防安全，禁止存放任何易燃、易爆违禁品等，否则因此造成的一切后果均由乙方承担，与甲方无关。乙方承诺对因消防安全造成的损失承担全部责任。若需对房屋进行消防改造，则由乙方自费进行改造。

12、租赁期间，甲方有权定期或不定期组织消防安全检查，配合消防部门对乙方进行消防安全检查，协助上级有关部门对租赁标的进行消防安全生产检查，并对存在的安全问题进行督促整改。

13、租赁期间，乙方应充分了解自身经营对建筑物的承载、层高、柱网、各种附属设备设施以及用电量、电容量、用水量、用气量等的需求，不得超出建筑原有设计要求的容量，否则应自行承担由此产生的全部责任。

14、租赁期间，乙方负责租赁标的和设备设施的管理、日常维护和保养，如有损坏，甲方有权要求乙方恢复原状，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。

15、租赁期间，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。

16、租赁期间，乙方应为租赁标的投保足额的财产一切险，保险费用由乙方承担。乙方应于本合同签订之日起一个月内向甲方提交保险单复印件，并应在上一年度保险单到期前 15 日内向甲方提交下一年度的保险单复印件。乙方应确保投保的连续性，如因脱保、保单未生效等，造成的一切损失及责任均由乙方承担。

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，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的，乙方同时有权解除本合同，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，应按照当期租金的 10%向乙方支付违约金。

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期租金的，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后续租金的，除应及时如数补交外，每迟延一日须按当年租金的日万分之三支付滞纳金；若连续迟延超过 30 日，甲方有权解除本合同，乙方已交的租金和履约保证金作为违约金不予退还，乙方投入的固化设施（包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

3、乙方未按合同约定擅自变更和降低电梯安装标准的，甲方有权要求乙方在限期内整改；若乙方拒绝整改，则甲方有权解除合同，乙方已交的租金和履约保证金作为违约金不予退还，乙方投入的固化设施（包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

4、乙方未经相关政府职能部门审批备案擅自施工，甲方有权要求乙方立即停止擅自施工行为；若乙方拒绝停止施工，则甲方有权解除合同，乙方已交的租金和履约保证金作为违约金不予退还，乙方投入的固化设施（包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

5、乙方未经甲方书面同意擅自改变租赁标的用途的，甲方有权要求乙方限期整改恢复；若乙方拒绝整改恢复，则甲方有权解除合同，乙方已交的租金和履约保证金作为违约金不予退还，乙方投入的固化设施（包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

6、乙方擅自整体转租的，甲方有权要求乙方立即停止整体转租行为，并在限期内整改；若乙方拒绝停止整体转租行为或未在限期内整改完毕的，则甲方有权解除合同，乙方已交的租金和履约保证金作为违约金不予退还，乙方投入的固化设施（包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

7、乙方未履行人员安全、消防安全、卫生防疫、食品安全、环境保护等责任和义务，由乙方承担由此引起的全部法律后果和法律责任，甲方有权要求乙方限期整改；若发生重大事故或者产生严重后果，则甲方有权解除合同，造成甲方损失的乙方应于赔偿，同时乙方已交的租金和履约保证金作为违约金不予退还，乙方投入的固化设施（包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、

消防、水电设施等固化设施均不能搬离的) 无偿归甲方所有。

8、乙方对外租赁标准与本合同要求不一致的, 则甲方有权解除合同, 乙方已交的租金和履约保证金作为违约金不予退还, 乙方投入的固化设施(包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的) 无偿归甲方所有。

9、乙方在经营活动中因违法或者违约行为造成甲方的社会声誉受到损害, 甲方有权要求乙方立即消除影响同时应于赔偿, 并视情节轻重决定是否解除合同; 若解除合同, 乙方已交的租金和履约保证金作为违约金不予退还, 乙方投入的固化设施(包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的) 无偿归甲方所有。

10、乙方未按约定履行维护维修的责任和义务, 经甲方催促后仍拒绝履行, 甲方有权自行维修, 相关维修费用应由乙方承担, 在履约保证金中扣除; 若因乙方拒绝履行维修义务而造成甲方的经济损失由乙方承担赔偿责任。

11、乙方的经营活动若违反国家法律法规规定, 由乙方承担由此引起的全部法律责任, 甲方有权要求乙方立即整改同时应于赔偿, 并视情节轻重决定是否解除合同; 若解除合同, 乙方已交的租金和履约保证金作为违约金不予退还, 乙方投入的固化设施(包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的) 无偿归甲方所有。

12、若因乙方违约行为导致全部或部分履约保证金不予退还的情形, 乙方应在收到通知后 5 个工作日内补足履约保证金, 每迟延一日须按照当年租金的日万分之三支付滞纳金, 若连续迟延超过 30 日, 甲方有权解除本合同, 乙方已交的租金和履约保证金作为违约金不予退还, 乙方投入的固化设施(包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的) 无偿归甲方所有。

13、乙方单方面无故解除或终止合同的, 已交的租金和履约保证金抵作违约金不予退还, 乙方投入的固化设施(包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的) 无偿归甲方所有。

14、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 收回时的验收、续租及证照迁出

1、租赁期间, 甲方有权抵押租赁标的或者土地使用权, 但须以书面通知形式提前 15 日告知乙方且不能影响乙方的正常经营活动。

2、租赁期间, 甲方有权出售或者部分出售租赁标的, 但须以书面通知形式提前 15 日告知乙方, 在同等条件下, 乙方具有优先购买权。若乙方在收到通知

后 15 日内未书面回复，则视为乙方放弃优先购买权。

3、双方未经协商或者许可，不得将本合同内容以及因履行本合同而获悉的相对方的商业秘密向任何非合同方透露。

4、租赁期满，乙方无违约行为的，甲方如需继续出租本标的，乙方享有优先承租权。

5、租赁期满，乙方应将租赁标的完好归还给甲方。乙方不得留存物品影响房屋的正常使用，对未经同意留存的物品，甲方有权处置。验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议的应当场提出。

6、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 日内搬离租赁标的并将营业执照等证照的经营地址从租赁标的中迁出。若租赁期届满，则乙方应在租赁期届满后 7 日内搬离租赁标的并将营业执照等证照的经营地址从租赁标的中迁出。若乙方不及时搬离，则按同期房租的三倍支付使用费。若乙方不及时迁出证照，则按照同期房租支付每日的违约金。

7、租赁期满，履约保证金人民币 100 万元不计息至甲方收回租赁标的验收合格后退还。

第十二条 其他约定事项

1、甲方开具正式发票给乙方。

2、本合同签订后三个月内，乙方必须在温岭市石塘镇成立公司或子公司，并重新与甲方签订《温岭市上马综合市场 2-4 层商业用房整体租赁合同》，本《温岭市上马综合市场 2-4 层商业用房整体租赁合同》的所有条款内容均不变。

3、租赁期满，乙方所投资的固定资产（包括但不限于已有装饰装修、电梯、中央空调、消防、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

第十三条 免责条件

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，甲方保留收回租赁标的的权力，相应的租赁费用按实支付。

第十四条 合同解除

(1) 当事人双方协商一致，可以变更或解除本合同。

(2) 发生下列情况之一时，甲、乙双方均可以解除本合同。

1、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。

2、另一方丧失实际履约能力的。

3、另一方在合同约定期限内没有履行合同或有其它违约行为致使不能实现合同目的。

变更或解除本合同均应采用书面形式。

第十五条 争议解决方式：

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。

第十六条 本合同未尽事宜，由甲、乙双方共同协商，达成一致意见，形成书面补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

第十七条 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。

第十八条 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。

出租方（甲方）：温岭市石塘金星综合市场有限公司

法定代表人（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：

附件：

租金及支付时间表

年度	序号	租金支付时间	租金 (万元)	备注
第一年	第 1 期			
	第 2 期			
第二年	第 3 期			
	第 4 期			
第三年	第 5 期			
	第 6 期			
第四年	第 7 期			
	第 8 期			
第五年	第 9 期			
	第 10 期			
第六年	第 11 期			
	第 12 期			
第七年	第 13 期			
	第 14 期			
第八年	第 15 期			
	第 16 期			
第九年	第 17 期			
	第 18 期			

第十年	第 19 期				
	第 20 期				
第十一年	第 21 期				
	第 22 期				
第十二年	第 23 期				
	第 24 期				
第十三年	第 25 期				
	第 26 期				
第十四年	第 27 期				
	第 28 期				
第十五年	第 29 期				
	第 30 期				
第十六年	第 31 期				在第十五年租金基础上递减 15%
	第 32 期				
第十七年	第 33 期				
	第 34 期				
第十八年	第 35 期				
	第 36 期				
第十九年	第 37 期			在第十八年租金的基础上递减 10%	
	第 38 期				
第二十年	第 39 期				
	第 40 期				