

# 温岭市长屿洞天、方山等景区场地运营项目

# 竞 价 会 资 料

温岭市产权交易有限公司

二〇二三年四月七日

# 目 录

- 一、温岭市长屿硐天、方山等景区场地运营项目竞价公告；
- 二、公开竞价须知及规则；
- 三、竞价成交确认书（样稿）；
- 四、温岭市长屿硐天、方山等景区场地运营项目合同（样稿）。

## 温岭市长屿洞天、方山等景区场地运营项目竞价公告

受委托，本公司将对温岭市旅游实业有限公司所拥有的位于温岭市长屿洞天景区游客中心边区块、方山景区方山平台区块、石塘滨海绿道区块、石塘三蒜岛咏志亭茅草园区块、龙岗山山顶区块共五处场地运营项目进行公开竞价，现将有关事项公告如下：

### 一、标的概况：

#### 1、标的：

项目内容	区块位置	土地面积约 (m <sup>2</sup> )	履约保证金 (万元)	备注
长屿洞天、 方山等五处 景区场地露 营及相关业 态运营	长屿洞天景区游客中心边 区块	500	2	
	方山景区方山平台区块	1000	2	
	龙岗山山顶区块	2000	2	
	石塘三蒜岛咏志亭茅草园 区块	2000	2	
	石塘滨海绿道区块	① 避风港大平台区 块1535； ② 避风港海边区块 1977（含卫生 间）； ③ 流水人家田蟹坑 区块2154（含卫 生间）。 总计5666。	2	卫生间必须 免费对外开 放

2、竞价方式：公开竞价。

3、竞价起始价：年营业额的30%（30%为竞价起始参数，代表业主分成比例）。

4、分成方法：按项目年营业额与业主方进行分成计算，10万元/年为业主保底分成。例：业主方年分成比例为30%，年营业收入为11万元，那么业主方应得11万元\*30%+6.7万元（须补足）。

5、竞价保证金：人民币2万元整。

注：以上标的不设保留价。

6、运营期限：5年，合同起始时间以合同签订时间为准。

7、标的用途：露营及相关业态。

8、结算付款方式：日常所有营业收入均汇入温岭市旅游实业有限公司指定账户，该帐户作为双方对收入确认及管控的唯一途径。温岭市旅游实业有限公司于每月10号之前，根据上月营业额按运营方分成比例结算营业收入。营业收入分成还需扣除相关税费。若年终结算不足保底金额的，需在5个工作日内补足，若未能补足则从履约保证金中扣除相应金额，履约保证金不足部分需在5个工作日内补足。

**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、报名时间及地点、实地踏勘日期及联系人：**

1、报名时间：自公告发布之日起至2023年4月20日的工作时间；

上午：8:30-12:00，下午：14:00-17:00；

2、报名地点：温岭市太平街道锦屏路50号（质监大楼）六楼

电话：0576-86208413

3、实地踏勘日期及联系人：

自公告发布之日起至2023年4月19日的工作时间。

联系人：叶女士 联系电话：13566667007 666662

**四、报名时提交的资料：**

1、单位持营业执照副本原件、公章、法定代表人身份证和复印件（如委托的还需提交法定代表人授权委托书，委托代理人身份证和复印件）；自然人持有效的身份证明。

2、竞价保证金缴纳凭证，竞价保证金必须在报名时间截止前以竞价方的账户通过转账（或电汇）方式一次性足额转至温岭市产权交易有限公司指定账户（收款单位：温岭市产权交易有限公司；开户银行：浙江民泰商业银行台州温岭支行；帐号：580008806600118），否则报名不予接受。

#### **五、公开竞价方式：**

1、时间：2023年4月21日上午9:00开始（竞价方未按时到场参加竞价，即视作自动放弃）。

2、地点：温岭市太平街道锦屏路50号（质监大楼）六楼开标室。

#### **六、特别提醒：**

1、标的的实际情况竞价方应咨询业主方并现场实地勘察，本公司不承担本标的瑕疵保证，未咨询业主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、其他相关事项：**

1、截止报名结束，若有两家或两家以上合格竞价方（人）的，则采用公开竞价的方式确定运营方；

2、截止报名结束，若只有一家合格竞价方（人）的，则在不变更公告所列条件和合同相关条款的前提下，竞价方（人）可以报价，其报价在达到或超过起始价的，即确定为运营方；

3、截止报名结束，未征集到合格竞价方（人）的，则取消本次竞价会。

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](http://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。

温岭市产权交易有限公司

2023年4月7日

## 竞价申请及承诺

温岭市产权交易有限公司：

本方（人）已领取《温岭市长屿洞天、方山等景区场地运营项目竞价会资料》且已认真阅读，并愿意承诺遵守和履行贵公司的《竞价须知及规则》中的各项条款。

本方（人）已充分注意到下述可能：业主方（温岭市旅游实业有限公司）有权在竞价会开始前撤回竞价标的，并要求产权交易机构（温岭市产权交易有限公司）取消竞价会。若因竞价标的撤回导致竞价会取消或在竞价会中本方（人）未能竞价成功的，本方（人）接受该事实，愿意配合产权交易机构（温岭市产权交易有限公司）办理退还保证金等手续，并不再向业主方、产权交易机构（温岭市产权交易有限公司）追索保证金利息及其他任何费用与责任。如能竞得本次竞价标的，本方（人）保证当场签订《竞价成交确认书》和在竞价会当日与业主方签订《温岭市长屿洞天、方山等景区场地运营项目合同》，在规定期限内付清履约保证金及佣金，否则本方（人）无权要求返还竞价保证金，并承担由此产生的违约责任和经济损失。另本方（人）同意：如截至2023年4月20日17:00整，只有本方（人）一家报名，或在竞价会当日只有本方（人）一家参加竞价会，导致竞价会无法举行，则在不变更公告挂牌时的竞价起始价、竞价条件和合同条款等前提下，如本方（人）报价达到或超过起始价，本方（人）同意在当日与业主方签订《温岭市长屿洞天、方山等景区场地运营项目合同》。逾期未签订上述合同，则视为本方（人）违反竞价约定和干扰交易规则，所交竞价保证金自动转为违约金，由温岭市产权交易有限公司和业主方处置。

竞价方（人）（签章）：

2023年 月 日

# 竞价须知及规则

温岭市产权交易有限公司受温岭市旅游实业有限公司（下称“业主方”）的委托，对其所拥有的位于温岭市长屿洞天景区游客中心边区块、方山景区方山平台区块、石塘滨海绿道区块、石塘三蒜岛咏志亭茅草园区块、龙岗山山顶区块共五处场地以公开竞价方式进行项目运营竞价，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，特制定本公开竞价须知及规则，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、竞价会于2023年4月21日上午9:00由主持人宣布正式开始。

竞价会地点：温岭市太平街道锦屏路50号（质监大楼）六楼开标室

三、竞价方应具备本次公告或有关规定中注明的竞价条件，否则不得参加公开竞价。

四、凡报名参加竞价者，应事先按规定在本公司办理竞价报名手续，在竞价会当日上午9:00前凭竞价保证金收据、身份证原件进入竞价会现场，竞价方（人）不按时到场参加竞价，即视作自动放弃。以上收据、证件必须妥善保管，若因损坏、遗失、外借等所引起的法律责任由竞价方（人）自负。

五、竞价方（人）如不能本人参加竞价会，需提前办理委托书，委托代理人竞价，代理人必须现场出示有效的委托文件原件及本人身份证明，并经本公司确认同意方可进入竞价会现场代理参加竞价，否则视为该竞价方（人）违反竞价约定和干扰交易秩序，保证金自动转为违约金，由本公司和业主方处置。

六、竞价方（人）应认真阅读本竞价文件，有权了解标的情况，无偿获得有关文件资料、实地查看标的。竞价方（人）一旦办理报名手续就表明已完全了解标的状况和竞价文件，并予以确认，愿意承担一切法律责任，则本公司和业主方不再承担和担保其标的品质和相关瑕疵等任何责任。竞价时，竞价会主持人不再回答竞价方（人）提出的有关标的和竞价程序的任何问题。竞价方（人）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（人）自负。

七、参加竞价者届时应携带身份证，如以法人或其他组织参加的还需带公章。

八、本次竞价采取不限轮次的报价方式进行。

九、每一轮次报价时间为3分钟。主持人宣布报价开始后，开始计时，满3分钟时，由主持人宣布本轮次报价结束。在本轮次报价结束后，主持人根据现场情况，宣布进入下一轮次报价。

十、竞价方（人）在每一轮次报价时间内，填写报价单，递交给本公司人员（同时应向本公司人员出示有效身份证明进行核验），由本公司人员审核登记后，由主持人宣布本轮次最高有效报价、竞价号，并当场公布。

十一、在同一轮次内有两个或两个以上相同最高有效报价的，以办妥正式竞价报名手续的先后顺序确定本轮次最高有效报价、竞价号，办妥在先的竞价方（人）（本公司有权按其规定作出裁定）为本轮次最高有效报价、竞价号。

十二、在第一轮次的报价时，竞价方（人）的报价应等于或高于竞价起始价，加价幅度应为1%及其整数倍。在从第二轮次开始的其他轮次的报价时，竞价方（人）的报价应高于上一轮次的最高有效报价，加价幅度应为1%及其整数倍。

十三、如在第一轮次的报价时间内，无竞价方（人）提交报价的或有

竞价方（人）提交报价但都属无效报价，在进行新一轮次报价后，竞价方（人）提交报价仍都属无效报价的，则主持人宣布本标的竞价失败。

十四、在新一轮次的报价时间内，无竞价方（人）提交新的报价或有效报价的，上一轮次的最高有效报价（达到或超过起始价）即为有效的成交价格，提交该最高有效报价的竞价方（人）即被确定为竞得方。由主持人公布被确定的竞得方和成交价格，并宣布本个标的结束竞价。

十五、本次竞价会业主方不设保留价。

十六、有下列情形之一者为无效报价：

- 1、竞价方（人）首轮报价低于起始价的。
- 2、竞价方（人）未按加价幅度的有关规定报价的。
- 3、竞价方为非自然人的，报价单未加盖法人（单位）印章的或经法定代表人或委托代理人签名的；竞价方为自然人的，报价单未经本人签名的。
- 4、报价单内容填写不齐全或不按规定格式填写清楚或字迹模糊无法辨认的。
- 5、在一份报价单上发现有两个或两个以上报价的，或在同一轮次报价中发现同一竞价方（人）有二份或二份以上报价单的。
- 6、不是竞价方（人）或其授权代理人提交报价单的。
- 7、其他按规定应属无效的。

十七、竞价方（人）每轮的应价都需要严肃、慎重的考虑，报出自己所认可的应价数额，竞价方（人）一经应价不得反悔，否则已缴纳的竞价保证金不予退还并追究相应的责任。

十八、竞价方（人）竞得标的后，竞得方（以最高应价竞得竞价标的的竞价方（人））应当场与本公司签订《竞价成交确认书》。被确定为竞得方的竞价方未按规定签订《竞价成交确认书》或未按《竞价成交确认书》的要求在竞价会当日与业主方签订《温岭市长屿洞天、方山等景区场

地运营项目合同》，视为毁价，所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十九、竞价方应在竞价结束后当日内将履约保证金汇入业主方账户（户名：温岭市旅游实业有限公司；账号：1207041119200086129；开户行：中国工商银行温岭支行）；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），佣金壹万伍仟元整。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。

二十、结算付款方式：日常所有营业收入均汇入温岭市旅游实业有限公司指定账户，该帐户作为双方对收入确认及管控的唯一途径。温岭市旅游实业有限公司于每月10号之前，根据上月营业额按运营方分成比例结算营业收入。营业收入分成还需扣除相关税费。若年终结算不足保底金额的，需在5个工作日内补足，若未能补足则从履约保证金中扣除相应金额，履约保证金不足部分需在5个工作日内补足。

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、竞价方在规定时间内付清履约保证金并签署合同后，业主方将标的移交给运营方。

二十三、业主方有权在竞价会开始前撤回竞价标的。若因业主方撤回标的或不可抗力因素等特殊的原因，本公司及业主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，竞价方不得向业主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、竞得标的的竞价方的竞价保证金在规定时间内付清履约保证金并签署合同后无息退还，未竞得标的的竞价方（人）于竞价会之日起三

个工作日内到本公司办理退还竞价保证金手续（不计息）。

二十六、竞价方（人）必须遵守竞价秩序，不得阻挠他人竞价应价，不得采取操纵、垄断、恶意串通等违法行为，否则本公司将取消其竞价资格，必要时移交相关部门追究其法律责任，所交竞价保证金不予退还。竞价过程中，竞价方（人）一定要认真严肃地进行竞价，一经竞价，不得反悔，否则所交保证金不予退还，作为损失费，补偿给业主方和温岭市产权交易有限公司并承担法律责任。

二十七、竞价方（人）参加本次竞价活动是竞价方（人）的自愿行为，竞价方（人）为竞价活动付出的一切费用均自行承担。

二十八、未尽事宜，将在竞价会开始前以书面形式或在竞价会上口头公布告知竞价方（人）。

温岭市产权交易有限公司

2023年4月7日

本方（人）已知晓本次标的相关情况，并已亲自实地看样，完全清楚标的的已知和未知瑕疵并接受；本方（人）对本竞价须知及规则资料已全面了解，确认没有异议。

竞价方（人）（签章）：

2023年 月 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2023年4月21日在温岭市太平街道锦屏路50号（质监大楼）六楼开标室举行的温岭市长屿洞天、方山等景区场地运营项目竞价会上，通过公开竞价竞得下列标的，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、标的概况、营业额分配比例、运营期限：

#### 1、标的：

项目内容	区块位置	土地面积约 (m <sup>2</sup> )	履约保证金 (万元)	备注
长屿洞天、方山等五处景区场地露营及相关业态运营	长屿洞天景区游客中心边区块	500	2	
	方山景区方山平台区块	1000	2	
	龙岗山山顶区块	2000	2	
	石塘三蒜岛咏志亭茅草园区块	2000	2	
	石塘滨海绿道区块	① 避风港大平台区块1535； ② 避风港海边区块1977（含卫生间）； ③流水人家田蟹坑区块2154（含卫生间）。 总计5666。	2	卫生间必须免费对外开放

2、营业额分配比例：年营业额的\_\_\_%（代表业主分成比例）

3、分成方法：按项目年营业额与业主方进行分成计算，10万元/年为业主保底分成。例：业主方年分成比例为30%，年营业收入为11万元，那么业主方应得11万元\*30%+6.7万元（须补足）。

4、运营期限：5年，合同起始时间以合同签订时间为准。

**二、竞价佣金：**竞价方应在竞价结束后当日内向温岭市产权交易有限公司支付佣金人民币壹万伍仟元整（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：**竞价方应在竞价结束后当日内将履约保证金人民币壹拾万元整汇入业主方账户（户名：温岭市旅游实业有限公司；账号：1207041119200086129；开户行：中国工商银行温岭支行），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：**竞价方必须在竞价会当日内凭《竞价成交确认书》并付清履约保证金后与业主方签订《温岭市长屿洞天、方山等景区场地运营项目合同》，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、结算付款方式：**日常所有营业收入均汇入温岭市旅游实业有限公司指定账户，该帐户作为双方对收入确认及管控的唯一途径。温岭市旅游实业有限公司于每月10号之前，根据上月营业额按运营方分成比例结算营业收入。营业收入分成还需扣除相关税费。若年终结算不足保底金额的，需在5个工作日内补足，若未能补足则从履约保证金中扣除相应金额，履约保证金不足部分需在5个工作日内补足。

**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业主方提出，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运营。

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四份，业主方执一份，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：

签署地点：

## 温岭市长屿硐天、方山等景区场地运营项目合同（样稿）

业主方（以下简称甲方）：温岭市旅游实业有限公司

运营方（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，就位于温岭市长屿硐天景区游客中心边区块、方山景区方山平台区块、石塘滨海绿道区块、石塘三蒜岛咏志亭茅草园区块、龙岗山山顶区块共五处场地运营相关事宜订立合同如下：

### 第一条 标的概况

#### 1、标的：

项目内容	区块位置	土地面积约 (m <sup>2</sup> )	履约保证金 (万元)	备注
长屿硐天、方山等五处景区场地露营及相关业态运营	长屿硐天景区游客中心边区块	500	2	
	方山景区方山平台区块	1000	2	
	龙岗山山顶区块	2000	2	
	石塘三蒜岛咏志亭茅草园区块	2000	2	
	石塘滨海绿道区块	① 避风港大平台区块1535； ② 避风港海边区块1977（含卫生间）； ③ 流水人家田蟹坑区块2154（含卫生间）。 总计5666。	2	卫生间必须免费对外开放

2、标的用途：露营及相关业态。

## **第二条 营业额分配比例、运营期限、履约保证金**

1、营业额分配比例：甲方分成比例为年营业额的\_\_\_\_%。

2、分成方法：按项目年营业额与业主方进行分成计算，10万元/年为业主保底分成。例：业主方年分成比例为30%，年营业收入为11万元，那么业主方应得11万元\*30%+6.7万元（须补足）。

3、运营期限：5年，合同起始时间以合同签订时间为准。

4、履约保证金：乙方已向甲方支付履约保证金人民币壹拾万元整。在合同期内，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。履约保证金不计息至甲方收回标的验收合格后退还。

## **第三条 结算付款方式、汇入账户**

1、结算付款方式：日常所有营业收入均汇入温岭市旅游实业有限公司指定账户，该帐户作为双方对收入确认及管控的唯一途径。温岭市旅游实业有限公司于每月10号之前，根据上月营业额按运营方分成比例结算营业收入。营业收入分成还需扣除相关税费。若年终结算不足保底金额的，需在5个工作日内补足，若未能补足则从履约保证金中扣除相应金额，履约保证金不足部分需在5个工作日内补足。

2、汇入账户：户名：温岭市旅游实业有限公司；账号：1207041119200086129；开户行：中国工商银行温岭支行

## **第四条 标的的交割事项**

乙方在规定时间内付清履约保证金并签署合同后，甲方在4月23日前将标的移交给乙方。

## **第五条 运营涉及的有关费用负担**

1、在本合同项下运营过程中，标的所涉及的税、费等按国家有关规定由双方各自承担。

2、乙方负责因使用标的所产生的全部费用（包括但不限于水费、电费、燃气、网络通信、物业、卫生等费用）。

## **第六条 标的的开发、改造**

1、合同签署六个月内，乙方须对运营的五处场地进行投资开发；超出六个月未开发的区块，甲方将无偿收回该区块，相应的履约保证金不予退还。

2、合同期内乙方若对运营项目进行改造，其改造方案需经甲方审批同意，同时必须报消防、行政执法等相关政府部门备案批准后方可实施，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。

## **第七条 标的维护、使用及安全**

1、合同期内，乙方负责标的及与标的相关的工程（包括但不限于化粪池、排污管、地面、通信及水电管线等）一切维修及费用。

2、合同期内，乙方设置对标的生态环境或安全有影响的设备，须事先征得甲方同意，同时必须报消防、行政执法等相关政府部门批准后方可实施，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。

3、合同期内，乙方必须遵守消防法律法规，保证标的的消防安全，乙方承诺对其因违反消防安全规定造成的安全事故及损失承担全部责任。

4、合同期内，乙方负责自身安全，若发生安全责任事故，甲方不承担任何责任。

5、合同期满后或因乙方提前解除合同、乙方违约甲方提前解除合同的，甲方有权选择将依附于标的的装修无偿归甲方所有或要求乙方无条件恢复原状,甲方不予补偿。

## **第八条 甲方权利义务**

1、监督乙方依法制订有关消防、卫生、安全用电、营业时间、公共安全、经营秩序等内容的各项规章制度并组织实施。

2、协助各级行政管理机关对违反有关规定的乙方进行监督、教育、整顿，直至单方解除合同。

3、除有明确约定外，不干涉乙方正常的经营活动。

## **第九条 乙方权利义务**

1、应当具备合法的经营证照（工商执照、从业人员卫生证等证件）。

2、应按本合同约定的经营范围从事经营，依法制订各项规章制度，服

从甲方的监督管理。

3、乙方必须合法经营，依法纳税，遵守国家法律法规及相关管理规定，如违反所造成的一切后果均由乙方承担。

4、乙方不得乱摆乱放、也不得在路边占道，不得搭建、停车或堆放杂物。如乙方违规占道搭建等甲方可酌情罚款100元/次。

5、应爱护并合理使用场区内的各项设施，如需改动应先征得甲方同意，造成损坏的还应承担修复或赔偿责任。

6、卫生实行“三包”，乙方必须做好卫生，做到随脏随扫，垃圾入袋不落地，不乱丢垃圾、污物和杂物。如乙方卫生清洁不落实甲方可酌情罚款100元/次。

7、应按照各级行政管理部门的规定，本着公平合理、诚实信用的原则合法经营，不得损害消费者的合法权益，并承担因违法经营造成的一切后果。

8、合同期间，工作人员发生的交通事故、游客及第三人发生人身财产及债权债务关系、政府行政处罚均由乙方负责，与甲方无关。

9、合同期间乙方必须对游客进行投保，费用由乙方承担，因乙方自身原因导致保险脱保或者未办理保险或其他保险相关等一切责任，由乙方承担。

#### **第十条 合同的变更、解除与终止**

1、甲乙双方协商一致，可以变更或终止本合同。

2、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同；

(1) 不具有合法经营资格的，包括因违法经营被有关行政管理部门吊销、收回经营证照的。

(2) 未按约定用途使用，经甲方书面通知未改正的。

(3) 利用标的从事非法经营活动的。

(4) 被新闻媒体曝光造成恶劣影响的。

(5) 被消费者投诉，经有关部门查证属实的。

(6) 将标的擅自转租、转让、转借给第三人。

(7) 逾期五日未补足履约保证金的。

(8) 扣除履约保证金后仍不足保底分成部分逾期五日未补足的。

(9) 未经甲方同意擅自长期空滞的。

(10) 擅自砍伐森林树木，破坏生态资源、污染环境等情况的。

(11) 经查实日常所有营业收入没有全部汇入温岭市旅游实业有限公司指定账户。

3、合同期满本合同自然终止。

4、合同期内，如遇不可抗力因素、规划及政府指令性要求等原因致使本合同无法继续履行的，甲方有权无偿收回标的，乙方应无条件服从，本合同自行终止，保底分成及营业额分成按实结算。

### **第十一条 标的的交还**

合同期满未能续约或本合同因解除等原因提前终止的，乙方应于合同期满或合同终止后五日内将标的及甲方提供的运营标的以良好、适运营的状态交还甲方；乙方未按照约定交还的，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的损失由乙方承担。经验收合格后履约保证金无息退还。

### **第十二条 违约责任**

1、甲方未按时移交标的，乙方有权要求解除本合同，并要求甲方赔偿乙方人民币1万元整。

2、甲方未按时进行项目运营分成比例结算的，每逾期一日应向乙方支付其营业额分成0.1%的违约金。

3、乙方未按时支付甲方保底分成不足部分的，每逾期一日应向甲方支付保底分成不足部分5%的违约金。

4、在合同期内，乙方未经甲方同意，中途擅自解约的，乙方所交纳的履约保证金不予退还。

### **第十二条 免责条件**

合同期内，如遇不可抗力因素及城市规划、城市公益事业建设、土地收储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，保底分成及营业额分成按实结算。

### **第十三条 争议解决办法**

本合同在履行过程中发生争议，双方协商解决；如协商不成可在本合同

履行地人民法院提起诉讼。

#### 第十四条 合同的生效

1、本合同自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效；

2、本合同生效后，双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件，附件与本合同具有同等法律效力。

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，自双方签字盖章后生效。

业主方（甲方）：温岭市旅游实业有限公司

法定代表人/授权代表（签字/盖章）：

联系电话：

运营方（乙方）：

法定代表人/授权代表（签字/盖章）：

联系电话：

签署日期： 年 月 日

签署地点：