

# 温岭市松门镇现代大厦1幢1403室、1404室 房地产整体招租

## 竞 价 会 资 料

温岭市海韵投资发展有限公司

温岭市产权交易有限公司

二〇二四年七月二十三日

# 目 录

一、温岭市松门镇现代大厦1幢1403室、1404室房地产整体招租公告；

二、网络竞价须知及规则；

三、竞价成交确认书（样稿）；

四、温岭市松门镇现代大厦1幢1403室、1404室房地产租赁合同（样稿）。

# 温岭市松门镇现代大厦1幢1403室、1404室 房地产整体招租公告

受温岭市海韵投资发展有限公司委托，本公司将对其所拥有的位于温岭市松门镇政学路99号现代大厦1403室、1404室房地产以网络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：位于温岭市松门镇政学路99号现代大厦1403室、1404室，证载建筑面积为539.12m<sup>2</sup>（其中1403室、1404室建筑面积均为269.56m<sup>2</sup>）。权证登记用途为商业用地/商业（办公）。

2、招租方式：网络竞价。

3、竞租起始价：人民币70128元/年（不设保留价）。

4、竞价保证金：人民币15000元整。

5、履约保证金：人民币50000元整。

6、标的用途限制：仅限用于商业（办公）。

7、租赁期限：自2024年8月11日起至2029年9月10日止，其中2024年8月11日至2024年9月10日为装修期，免租金，计算租金的时间从2024年9月11日开始。

8、租金支付方式：按先付款后使用的原则，一年一付，其中首年租金在签订租赁合同后，于**2024年8月9日前**付清，下一年租金应在上一年租金到期一个月前付清，以此类推，直至租赁期满。

## 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、实地踏勘日期及联系人：

1、网上报名时间：自公告发布之日起至2024年8月5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](http://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：

自公告发布之日起至2024年8月5日的工作时间（竞价方实地踏勘前请

自行联系出租方确定时间)。

联系人：吴先生 联系电话：13958668376

#### **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2024年8月5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：2024年8月6日上午9:30至9:55止。

限时报价时间：2024年8月6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，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、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，竞得方的竞价保证金在签订合同并办理相关手续后无息退还。

2、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”。

3、《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”。

4、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/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。

温岭市海韵投资发展有限公司

温岭市产权交易有限公司

2024年7月23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海韵投资发展有限公司（下称“出租方”）的委托，对其所拥有的位于温岭市松门镇政学路99号现代大厦1403室、1404室房地产以网络竞价方式进行整体招租，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](http://www.wlcqjy.com)）、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：2024年8月6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2024年8月6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。

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、竞得方竞得标的后，竞得方应在**2024年8月7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**2024年8月8日前**将履约保证金汇入出租方账户（户名：温岭市海韵投资发展有限公司；账号：1207045109200003089；开户行：中国工商银行温岭松门支行），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%”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、竞得方必须在付清履约保证金和佣金后，于**2024年8月8日前**凭《竞价成交确认书》与出租方签订《温岭市松门镇现代大厦1幢1403室、1404室房地产租赁合同》，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、租金汇入账户：**承租方必须在签订租赁合同后，于**2024年8月9日前**将首年租金汇入出租方账户（户名：温岭市海韵投资发展有限公司；账号：1207045109200003089；开户行：中国工商银行温岭松门支行）；逾期未将首年租金汇入的，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，承租方按规定汇入出租方账户。

**十七、租金支付方式：**按先付款后使用的原则，一年一付，其中首年租金在签订租赁合同后，于**2024年8月9日前**付清，下一年租金应在上一年租金到期一个月前付清，以此类推，直至租赁期满。

**十八、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。

**十九、承租方**在规定时间内付清首年租金后，出租方将竞价标的移交给承租方。

**二十、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。

温岭市海韵投资发展有限公司

温岭市产权交易有限公司

2024年7月23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2024年8月6日在温岭市公共资源交易中心网站举行的温岭市松门镇现代大厦1幢1403室、1404室房地产整体招租竞价会上，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：位于温岭市松门镇政学路99号现代大厦1403室、1404室，证载建筑面积为539.12m<sup>2</sup>（其中1403室、1404室建筑面积均为269.56m<sup>2</sup>）。权证登记用途为商业用地/商业（办公）。

2、租金总额：人民币（大写）\_\_\_\_\_。

¥\_\_\_\_\_。

首年租金：人民币（大写）\_\_\_\_\_。

¥\_\_\_\_\_。

3、租赁期限：自2024年8月11日起至2029年9月10日止，其中2024年8月11日至2024年9月10日为装修期，免租金，计算租金的时间从2024年9月11日开始。

二、竞价佣金：竞得方应在**2024年8月8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%”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，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**2024年8月8日前**将履约保证金人民币伍万元整（¥50000.00）汇入出租方账户（户名：温岭市海韵投资发展有限公司；账号：1207045109200003089；开户行：中国工商银行温岭松门支行），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：竞得方必须在付清履约保证金和佣金后，于**2024年8月8日前**凭《竞价成交确认书》与出租方签订《温岭市松门镇现代大厦1幢1403室、1404室房地产租赁合同》，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、租金汇入账户：**承租方必须在签订租赁合同后，于**2024年8月9日**前将首年租金汇入出租方账户（户名：温岭市海韵投资发展有限公司；账号：1207045109200003089；开户行：中国工商银行温岭松门支行）；逾期未将首年租金汇入的，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，承租方按规定汇入出租方账户。

**六、**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，但竞得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，向温岭市人民法院提起诉讼。

**八、**本竞价成交确认书一式四份，出租方执一份，竞得方执一份，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：**

# 温岭市松门镇现代大厦1幢1403室、1404室房地产 租赁合同（样稿）

出租方（以下简称甲方）：温岭市海韵投资发展有限公司

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，就温岭市松门镇现代大厦1幢1403室、1404室房地产整体租赁相关事宜订立合同如下：

## 第一条 租赁标的位置、面积和用途

1.1 标的物位置和面积：

位于温岭市松门镇政学路99号现代大厦1403室、1404室，证载建筑面积为539.12m<sup>2</sup>（其中1403室、1404室建筑面积均为269.56m<sup>2</sup>）。权证登记用途为商业用地/商业（办公）。

1.2 标的用途：仅限用于商业（办公）。除非事先征得甲方的书面同意，否则乙方不得擅自变更该标的的用途。

## 第二条 租金、租赁期限

2.1 租金：

租金总额：人民币（大写）\_\_\_\_\_。

¥\_\_\_\_\_。

首年租金：人民币（大写）\_\_\_\_\_。

¥\_\_\_\_\_。

2.2 租赁期限：自2024年8月11日起至2029年9月10日止，其中2024年8月11日至2024年9月10日为装修期，免租金，计算租金的时间从2024年9月11日开始。

2.3 租赁期满，甲方有权收回该标的，乙方应如期返还。

2.4 甲、乙双方同意，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，甲方有权停止水、电、煤气等的供应，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。

## 第三条 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伍万元整（¥50,000.00）。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。履约保证金不计息至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。

#### **第四条 租金支付方式、汇入账户**

4.1 租金支付方式：按先付款后使用的原则，一年一付，其中首年租金在签订租赁合同后，于2024年8月9日前付清，下一年租金应在上一年租金到期一个月前付清，以此类推，直至租赁期满。

4.2 租金汇入账户：乙方必须在签订租赁合同后，于2024年8月9日前将首年租金汇入出租方账户（户名：温岭市海韵投资发展有限公司；账号：1207045109200003089；开户行：中国工商银行温岭松门支行）；以后的租金，乙方按规定汇入甲方账户。

#### **第五条 租赁标的的交割事项**

5.1 乙方在规定时间内付清首年租金后，甲方在2024年8月10日前将租赁标的移交给乙方。

5.2 租赁标的移交时状态在甲、乙双方移交时确认。

5.3 乙方进场后，甲方仍有权继续进行租赁标的周边环境的建设、公共区域的装修、广告宣传工作及其他改造、修缮工程，乙方不能干涉。

#### **第六条 租赁涉及的有关费用负担**

6.1 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。

6.2 乙方负责因使用承租房屋产生的全部费用（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。

#### **第七条 租赁标的的维护、使用及安全**

7.1 租赁期内，乙方负责租赁标的的及与租赁标的的相关的室内工程（包括但不限于排污管、地面、通信及水电管线等）的管理、日常维护和保养，并承担一切相关费用，对各种可能出现的故障和危险乙方应及时消除，以避免

一切可能的发生的隐患。若乙方未及时维修，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。

## 7.2 装修和改造：

乙方自行承担租赁标的装修或改造费用和责任，装修改造方案和施工公司必须经过甲方的审查确认，但甲方并不因审查而承担任何责任。装修或改造应当遵守相应的装修管理制度和规定。甲方有权监督乙方的装修工程的施工过程，并随时对不符合装修管理制度的行为加以制止并要求其改正。如果乙方拒绝改正，则甲方有权自行加以纠正，由此产生的全部费用均由乙方承担，或直接解除该《温岭市松门镇现代大厦1幢1403室、1404室房地产租赁合同》且有权按照本合同 11.2条向乙方主张违约责任。

乙方对租赁标的装修时，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。乙方可根据自己的特色进行专业装修，但不得破坏房屋原有之建筑结构、隐蔽工程和装修布置等，否则乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。乙方自行装修、维保租赁标的并自行承担一切因装修、维保所涉及的费用。

7.3 乙方应严格遵守各项经营管理制度、各项物业管理公约和制度。因违反相关制度、规定和约定所遭受的处罚和应当承担的责任应由乙方自行承担。

7.4 乙方应在其经营范围内合理使用并爱护租赁标的中的各项设施、设备，保持租赁标的在租期内处于良好的使用状态。因乙方使用不当造成设施损坏或发生故障，乙方应承担由此产生的全部费用。

7.5 乙方应自行租赁标的内部的装修、设备和其他财产购买保险，否则应自行承担上述财产的风险。

7.6 未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式全部或部分将租赁标的转租或分租给任何第三人。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。

7.7 租赁期内，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。

7.8 租赁期内，乙方装修不得破坏租赁标的外立面及主体结构。装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方同意，同时必须报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；乙方需在建筑物的本体设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

7.9 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，随时接受甲方的监督检查，如有违反，所造成的一切责任均由乙方承担。

7.10 租赁期内，乙方应在其租赁的租赁标的落实相关安全及消防措施，以防事故的发生，如发生消防安全事故，由乙方负全部责任。

7.11 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。

## **第八条 违约责任**

8.1 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顺延；超过三个月仍未交割租赁标的，乙方同时有权解除本合同，并有权要求甲方赔偿损失。

8.2 甲方违反本合同约定，提前收回租赁标的，应退还剩余租期的租金，赔偿剩余租赁期内固定投入残值（固定投入残值=固定投入费用÷租赁期限×剩余租赁期限）。

8.3 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。

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

8.5 乙方未按合同约定支付以后租金或者水电费或乙方应承担的其他费用的，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本年度租金10%的标准向甲方支付违约金并补缴免租期租金同时有权不退还履约保证金、解除本合同、收回

租赁标的，有权要求乙方赔偿损失。

8.6 若出现以下任何一种情形，甲方均有权解除本合同，并且收回租赁标的，不退还全部履约保证金和已付租金，向乙方收取年租金10%的违约金，并要求乙方赔偿损失：

(1) 乙方未经甲方书面同意，擅自改变租赁标的用途的；

(2) 乙方装修方案未征得甲方同意或造成租赁标的装修外立面及主体结构的破坏且在甲方指定的期限内未恢复原状的；

(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) 乙方未按时补足履约保证金或支付因使用租赁的产生的全部费用（包括但不限于水费、电费、燃气、网络通信、物业、卫生等费用）的；

(6) 乙方擅自解除合同的；

(7) 本合同约定的其他情形。

8.7 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 日内搬离租赁物并将营业执照等证照的经营地址从租赁标的中迁出。若不及时搬离，则按同期房租的三倍支付使用费。若不及时迁出证照，则按照同期房租支付每日的违约金。

8.8 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。

## **第九条 其他事项**

9.1 甲方开具发票给乙方。

9.2 租赁期满，乙方退租时，不得破坏退租时房屋的主体结构，影响二次招租，否则甲方有权不退还履约保证金且要求乙方恢复原状或承担恢复原状的费用。

9.3 租赁期满，乙方必须在7日内退出所租房屋，并在7个工作日内将营业执照等证照的经营地址从租赁标的中迁出。乙方若逾期返还房屋的，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壹仟元。乙方若不及时迁出证照，则按照同期房租支付每日的违约金。



9.4 租赁期满，履约保证金不计息至甲方租赁标的验收合格后一个月内退还。

9.5 租赁期满，乙方所投资的固化装饰装修无偿归甲方所有。

#### **第十条 免责条件**

10.1 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，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。

#### **第十一条 合同解除**

11.1 除本合同另有规定外，本合同不得提前解除（包括在本合同签署后至起租日期前解除的情形）。乙方单方面提出解除合同的，应至少提前三个月提出。由甲方决定继续履行合同或解除合同。

11.2 因乙方单方面提出解除合同或乙方违约导致合同解除的，甲方有权不返还乙方全部已付款项，含租金及履约保证金等。乙方除装修期的租金不予减免，按照参照首年租金的月租金支付，还应承担下述违约责任：

11.2.1 如乙方在本合同生效后六个月内要求解除本合同或因乙方原因导致合同解除的，乙方应向甲方付足租赁标的六个月的租金，并向甲方支付相当于本合同未到期租金总额10%的惩罚性违约金。乙方所投资的固化资产（包括但不限于已有装修、消防、水电设施及空调铜管等固化设施均不能搬离）无偿归甲方所有。

11.2.2 如乙方在本合同生效六个月后要求解除本合同或因乙方原因导致合同解除的，乙方还应向甲方支付相当于本合同未到期租金总额10%的违约金。乙方所投资的固化资产（包括但不限于已有装修、消防、水电设施及空调铜管等固化设施均不能搬离）无偿归甲方所有。

11.3 变更或解除本合同均应采用书面形式。

#### **第十二条 争议解决方式**

12.1 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，可依法向温岭市人民法院提起诉讼。

#### **第十三条**

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

充合同，补充合同与本合同具有同等的法律效力。

#### **第十四条**

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。

#### **第十五条**

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。

（以下无正文，本合同结束）

**出租方（甲方）：温岭市海韵投资发展有限公司**

**法定代表人/授权代表（签字/盖章）：**

**联系电话：0576-86680189**

**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：**