

温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营

竞  
价  
会  
资  
料

温岭市产权交易有限公司

二〇二三年五月二十六日

# 目 录

- 一、温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营公告；
- 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、温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营合同（样稿）。

# 温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营公告

受委托，本公司将对温岭市箬横副食品批发市场服务有限公司所拥有的位于温岭市箬横镇人民西路北 88 号的箬横锦泰城商业综合体整体承包经营以网络竞价方式进行公开竞价，现将有关事项公告如下：

## 一、标的概况：

1、标的：位于温岭市箬横镇人民西路北 88 号的箬横镇锦泰城商业综合体，总建筑面积 32220.69 平方米。1 层建筑面积为 3891.5911 平方米，2 层建筑面积为 3502.2853 平方米，3 层建筑面积为 3501.3123 平方米，4 层建筑面积为 3501.2633 平方米，5 层建筑面积为 3209.0222 平方米，5 层夹层建筑面积为 212.8862 平方米，6 层建筑面积为 799.4569 平方米，7 层建筑面积为 726.2990 平方米，8 层建筑面积为 728.5390 平方米，9 层建筑面积为 146.4992 平方米，出地面风井建筑面积为 48.7769 平方米，地下二层建筑面积为 5828.1986 平方米，地下一层建筑面积为 6124.5573 平方米（不动产权证面积为 3878.39 平方米 / 21766.71 平方米），其建筑面积仅供参考，以实物现状为准。

2、竞价方式：网络竞价。

3、竞价起始价：人民币 700 万元/年（不设保留价）。

4、承包经营期限：2023 年 7 月 15 日起至 2044 年 3 月 14 日止。其中 2023 年 7 月 15 日至 2024 年 3 月 14 日为装修期，装修期不计承包经营款，计算承包经营款的时间从 2024 年 3 月 15 日开始。

5、竞价保证金：人民币 200 万元整。

6、履约保证金：人民币 200 万元整。

7、标的用途：商业综合体。

8、承包经营款支付方式：承包经营款每半年支付一次，分 40 期支付，首期承包经营款自签订承包经营合同之日起 5 个工作日内付清，下一期的承包经营款应在上一期承包经营款到期前一个月支付，直至承包经营期满。

9、承包经营款计算方式：前三年的年承包经营款以成交价为准，第四年至第六年的年承包经营款在第三年的年承包经营款的基础上上浮 20%；第七年至第十五年的年承包经营款在第六年的年承包经营款的基础上上浮 20%；第十六年至

第十八年的年承包经营款在第十五年的年承包经营款基础上下浮 15%，第十九年至第二十年的年承包经营款在第十八年的年承包经营款的基础上下浮 10%。

注：正式发票由发包方开具给承包方。

## 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、实地探勘时间和发包方联系人：

1、网上报名时间：自公告发布之日起至 2023 年 6 月 29 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/col11402172/index.html>）。

3、实地踏勘日期：自公告发布之日起至 2023 年 6 月 28 日的工作时间。

4、发包方联系人及电话：

联系人：王先生

联系电话：13605865725

## 四、报名、竞价保证金及资格审核：

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 2023 年 6 月 29 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，未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。

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：2023年6月30日上午9:30至9:55止。

限时报价时间：2023年6月30日上午9:55开始。

### **七、特别提醒：**

1、标的物的实际情况竞价方应咨询发包方并现场实地勘察，本公司不承担本标的瑕疵保证，未咨询发包方及现场实地勘察的竞价方视为对本标的确认，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。

### **八、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。

九、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](http://www.wlcqjy.com)）查看，或来人来电咨询。

十、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5月26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箬横副食品批发市场服务有限公司（下称“发包方”）的委托，对其所拥有的位于温岭市箬横镇人民西路北 88 号箬横锦泰城商业综合体整体承包经营以网络竞价方式进行公开竞价，为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（<http://www.wl.gov.cn/col/col11402172/index.html>）查看。

三、竞价方应在参与竞价前充分了解自身是否符合承包条件，竞价方决定参与竞价的，视为已充分了解本次公告的承包条件。

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（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，未按规定缴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：2023 年 6 月 30 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 2023 年 6 月 30 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物的最终报价，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，供竞价方作新一轮竞价，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物的最终报价。

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、本次网络竞价发包方不设保留价。

十二、竞价方竞得标的后,应在竞价结束后三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》,逾期未签的,所缴纳的竞价保证金不予退还并取消其成交资格。

十三、承包方应在竞价结束后三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;开户行:浙江民泰商业银行台州温岭支行;账号:580008806600118),佣金按五年承包经营款总额的“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“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。

十四、承包方应在竞价结束后三个工作日内将履约保证金人民币200万元汇入发包方账户(户名:温岭市箬横副食品批发市场服务有限公司;账号:580039047500069;开户行:浙江民泰商业银行箬横支行),逾期未交,所缴纳的竞价保证金不予退还。

承包方缴纳的履约保证金在首期承包经营款汇入温岭市产权交易有限公司账户后可转为银行保函形式。采用保函形式的,承包方需提供在温岭市国有或股份制商业银行出具20年有效的“见索即付”的独立保函。

十五、承包方必须在履约保证金和佣金付清后一个工作日内,凭《竞价成交确认书》和履约保证金汇入凭证与发包方签订《温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营合同》。逾期未签订《温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营合同》的,逾期未签的,所缴纳的竞价保证金将不予退还。

十六、承包经营款汇入账户:承包方必须在合同签订之日起5个工作日内将首期承包经营款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发包方账户,后续的每一期承包经营款,承包方按规定汇入发包方账户(户名:温岭市箬横副食品批发市场服务有限公司;账号:580039047500069;开户行:浙江民泰商业银行箬横支行)。逾期未将首期承包经营款汇入温岭市产权交易有限公司账户的,所缴纳的履约保证金抵作违约金不予退还,同时发包方有权解除合同。

十七、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。

十八、免责声明:

(1) 竞价方应认真阅读本竞价文件，有权了解标的物的情况，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招租文件中提出的相关内容，愿意承担一切法律责任，本公司和发包方不再承担和担保其标的物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) 发包方有权在竞价会开始前撤回竞价标的。若因发包方撤回标的或不可抗力因素等特殊的原因，本公司及发包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，竞价方不得向发包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) 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。

(4) 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，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(5) 如因网络报价服务器等设备故障、网络传输线路（电信）故障、黑客攻击等原因造成网络报价不能正常进行，温岭市产权交易有限公司有权终止本项目竞价且不承担任何责任。

(6) 如因竞价系统故障，导致竞价会不能顺利进行的，该项目以竞价失败处理，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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，温岭市产权交易有限公司不承担任何责任。

(10) 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。

(11) 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。

温岭市产权交易有限公司

2023年5月26日



# 标的物说明及特别约定

根据本次标的物的具体情况，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价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、承包要求

1、本次标的以毛坯的形式由承包方整体承包经营，承包方在开业前须投入不少于人民币 1000 万元装修费用【包括中央空调购置和安装的费用（品牌范围：大金、格力、三菱电机、美的、美国特灵），所有未安装电梯的购置与安装的费用（品牌范围：日立、迅达、三菱电机）、整体形象营造和亮化工程的费用】（装修费用以正式发票为准）。

2、承包经营期间，承包方有权以出租、联营或与第三方合作等方式全权负责标的物的招商、营运、广告推广及物业管理等，承包方整体转包须符合相关条件同时征得发包方书面审查同意。

3、承包经营期间，承包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 个工作日内报发包方备案。其中对外租赁的期限不得超过本合同承包经营期限，款项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）。

4、承包方须预留 1 间办公场地给发包方办公。

## 二、承包经营款支付方式、计算方式及汇入账户

1、承包经营款支付方式：承包经营款每半年支付一次，分 40 期支付，首期承包经营款自签订承包经营合同之日起 5 个工作日内付清，下一期的承包经营款应在上一期承包经营款到期前一个月支付，直至承包经营期满，详见合同附件《承包经营款及支付时间表》（附后）。

2、承包经营款计算方式：前三年的年承包经营款以成交价为准，第四年至第六年的年承包经营款在第三年的年承包经营款的基础上上浮 20%；第七年至第十五年的年承包经营款在第六年的年承包经营款的基础上上浮 20%；第十六年至第十八年的年承包经营款在第十五年的年承包经营款基础上下浮 15%，第十九年至第二十年的年承包经营款在第十八年的年承包经营款的基础上下浮 10%。

3、承包经营款汇入账户：承包方必须在合同签订之日起 5 个工作日内将首期承包经营款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发包方账户，后续的每一期承包经营款，

承包方按规定汇入发包方账户（户名：温岭市箬横副食品批发市场服务有限公司；账号：580039047500069；开户行：浙江民泰商业银行箬横支行）。

### 三、标的物的交割事项

1、承包方在规定时间内付清首期承包经营款后，发包方在 2023 年 7 月 14 日前将标的移交给承包方。

2、交接时，双方应签署《标的及设备设施交接确认书》，发包方将标的及设备设施移交给承包方。

### 四、标的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。本公司对标的所作的说明仅供竞价方参考，不构成对标的的任何担保。所以请竞价方在竞价前必须仔细审查标的，调查是否存在瑕疵，认真研究查看标的物的实际情况，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，发包方和本公司不作任何承诺。

4、承包方须配合发包方办理融资手续。

温岭市产权交易有限公司

2023 年 5 月 26 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6月30日在温岭市公共资源交易中心网站举行的温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营竞价会上，通过网络公开竞价承包下列标的，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、承包经营款、承包经营期限：

1、标的：位于温岭市箬横镇人民西路北88号的箬横镇锦泰城商业综合体，总建筑面积32220.69平方米。1层建筑面积为3891.5911平方米，2层建筑面积为3502.2853平方米，3层建筑面积为3501.3123平方米，4层建筑面积为3501.2633平方米，5层建筑面积为3209.0222平方米，5层夹层建筑面积为212.8862平方米，6层建筑面积为799.4569平方米，7层建筑面积为726.2990平方米，8层建筑面积为728.5390平方米，9层建筑面积为146.4992平方米，出地面风井建筑面积为48.7769平方米，地下二层建筑面积为5828.1986平方米，地下一层建筑面积为6124.5573平方米（不动产权证面积为3878.39平方米 / 21766.71平方米），其建筑面积仅供参考，以实物现状为准。

2、成交价：（大写）人民币\_\_\_\_\_。

¥ \_\_\_\_\_。

首期承包经营款：（大写）人民币\_\_\_\_\_。

¥ \_\_\_\_\_。

承包经营款总金额：（大写）人民币\_\_\_\_\_。

¥ \_\_\_\_\_。

3、承包经营期限：2023年7月15日起至2044年3月14日止。其中2023年7月15日至2024年3月14日为装修期，装修期不计承包经营款，计算承包经营款的时间从2024年3月15日开始。

**二、佣金支付：**竞价方须在竞价结束后三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），佣金按五年承包经营款总额的“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“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。

**三、**竞价方须在竞价结束后三个工作日内将履约保证金人民币200万元汇入发包方帐户（户名：温岭市箬横副食品批发市场服务有限公司；账号：580039047500069；开户行：浙江民泰商业银行箬横支行）。逾期未交，所交纳

的竞价保证金不予退还。

竞价方交纳的履约保证金在首期承包经营款汇入温岭市产权交易有限公司账户后可转为银行保函形式。采用保函形式的，竞价方需提供在温岭市国有或股份制商业银行出具 20 年有效的“见索即付”的独立保函。

四、竞价方应在付清履约保证金和佣金后一个工作日内，凭《竞价成交确认书》和履约保证金汇入凭证与发包方签订《温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营合同》。逾期未签订《温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营合同》的，所交纳的竞价保证金将不予退还。

五、竞价方必须在合同签订之日起5个工作日内将首期承包经营款汇入本公司账户（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），再由本公司转付至发包方账户（户名：温岭市箬横副食品批发市场服务有限公司；开户行：浙江民泰商业银行箬横支行；账号：580039047500069），逾期未将首期承包经营款汇入温岭市产权交易有限公司账户的，履约保证金抵作违约金不予退还，同时发包方有权解除合同。

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发包方提出，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包。

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，发包方执三份，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：

# 温岭市箬横锦泰城商业综合体整体 承包经营合同（样稿）

发包方（以下简称甲方）：温岭市箬横副食品批发市场服务有限公司

承包方（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，就温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营相关事宜订立如下合同：

**第一条 标的：**位于温岭市箬横镇人民西路北 88 号的箬横镇锦泰城商业综合体，总建筑面积 32220.69 平方米。1 层建筑面积为 3891.5911 平方米，2 层建筑面积为 3502.2853 平方米，3 层建筑面积为 3501.3123 平方米，4 层建筑面积为 3501.2633 平方米，5 层建筑面积为 3209.0222 平方米，5 层夹层建筑面积为 212.8862 平方米，6 层建筑面积为 799.4569 平方米，7 层建筑面积为 726.2990 平方米，8 层建筑面积为 728.5390 平方米，9 层建筑面积为 146.4992 平方米，出地面风井建筑面积为 48.7769 平方米，地下二层建筑面积为 5828.1986 平方米，地下一层建筑面积为 6124.5573 平方米（不动产权证面积为 3878.39 平方米 / 21766.71 平方米），其建筑面积仅供参考，以实物现状为准。

## 第二条 承包经营款、承包经营期限和标的用途

1、首期承包经营款：（大写）人民币\_\_\_\_\_。

¥\_\_\_\_\_。

承包经营款总金额：（大写）人民币\_\_\_\_\_。

¥\_\_\_\_\_。

2、承包经营期限：2023 年 7 月 15 日起至 2044 年 3 月 14 日止。其中 2023 年 7 月 15 日至 2024 年 3 月 14 日为装修期，装修期不计承包经营款，计算承包经营款的时间从 2024 年 3 月 15 日开始。

3、标的用途：商业综合体。

## 第三条 履约保证金

1、乙方在签订合同之日已向甲方支付履约保证金人民币贰佰万元整。在承包经营期内，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或保函中扣除，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或保函。履约保证金或保函不计息至甲方收回标的验收合格后退还。

2、乙方交纳的履约保证金在首期承包经营款汇入温岭市产权交易有限公司账户后可转为银行保函形式。采用保函形式的，乙方需提供在温岭市国有或股份制商业银行出具 20 年有效的“见索即付”的独立保函。

## 第四条 承包经营款支付方式、计算方式及汇入账户

1、承包经营款支付方式：承包经营款每半年支付一次，分 40 期支付，首

期承包经营款自签订承包经营合同之日起5个工作日内付清，下一期的承包经营款应在上一期承包经营款到期前一个月支付，直至承包经营期满，详见合同附件《承包经营款及支付时间表》（附后）。

2、承包经营款计算方式：前三年的年承包经营款以成交价为准，第四年至第六年的年承包经营款在第三年的年承包经营款的基础上上浮20%；第七年至第十五年的年承包经营款在第六年的年承包经营款的基础上上浮20%；第十六年至第十八年的年承包经营款在第十五年的年承包经营款基础上下浮15%，第十九年至第二十年的年承包经营款在第十八年的年承包经营款的基础上下浮10%。

3、承包经营款汇入账户：承包方必须在合同签订之日起5个工作日内将首期承包经营款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发包方账户，后续的每一期承包经营款，承包方按规定汇入发包方账户（户名：温岭市箬横副食品批发市场服务有限公司；账号：580039047500069；开户行：浙江民泰商业银行箬横支行）。

### **第五条 标的物的交割事项**

1、乙方在规定时间内付清首期承包经营款后，甲方在2023年7月14日前将标的移交给乙方。

2、交接时，双方应签署《标的及设备设施交接确认书》，甲方将标的及设备设施移交给乙方。

### **第六条 标的涉及的有关费用负担**

在本合同项下承包经营过程中，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 标的物的装修和改建**

1、本次标的以毛坯的形式由乙方整体承包经营，乙方在开业前须投入不少于人民币1000万元装修费用【包括中央空调购置和安装的费用（品牌范围：大金、格力、三菱电机、美的、美国特灵），所有未安装电梯的购置与安装的费用（品牌范围：日立、迅达、三菱电机）、整体形象营造和亮化工程的费用】（装修费用以正式发票为准）。

2、乙方须预留1间办公场地给甲方办公。

3、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。

4、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，乙方方可进场施工。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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 标的维护、使用及安全**

1、承包经营期间，乙方有权以出租、联营或与第三方合作等方式全权负责标的物的招商、营运、广告推广及物业管理等，乙方整体转包须符合相关条件同时征得甲方书面审查同意。

2、承包经营期间，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承包经营期限，款项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、承包经营期间，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、承包经营期间，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、承包经营期间，乙方应按照城市管理要求，做好门前三包和周边绿化养护工作。

6、承包经营期间，乙方负责因使用标的产生的全部费用（包括但不限于水、电、燃气、卫生、通讯、网络等费用）。

7、承包经营期间，乙方负责餐饮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、投诉及安全事故等，由乙方负责处理及承担相关费用，与甲方无关。

8、承包经营期间，乙方应自行负责标的物的经营管理，并承担相应风险及相关责任。乙方在承包使用标的时，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、承包经营期间，乙方作为消防安全责任主体，应对标的物的消防安全工作负责。乙方应按照国家《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、承包经营期间，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、承包经营期间，乙方必须遵守消防法律法规，保证标的物的消防安全，乙方承诺对因消防安全造成的损失承担全部责任。

12、承包经营期间，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、承包经营期间，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、承包经营期间，乙方负责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、承包经营期间，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、承包经营期间，乙方应为标的及设施设备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标的，每迟延一日甲方按乙方当年承包经营款的日万分之三支付违约金，由乙方决定承包经营期限是否顺延；超过 30 日仍未交割标的物的，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，提前收回标的，应按照当年承包经营款的 10%向乙方支付违约金，同时应退还剩余租期的租金，赔偿剩余承包经营期内固定投入残值（固定投入残值=固定投入费用÷承包经营期限×剩余承包经营期限）。

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，并按赔偿额的 10%支付违约金。

### **第十条 乙方的违约责任**

1、乙方未按合同约定支付首期承包经营款的，甲方有权解除本合同，乙方已交的履约保证金作为违约金不予退还。

2、乙方未按合同约定支付后续承包经营款的，除应及时如数补交外，每迟延一日须按当年承包经营款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，乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、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装修标准的，甲方有权要求乙方立即整改；若乙方拒绝整改的，则甲方有权解除合同，乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、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的，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，乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、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标的用途的，甲方有权要求乙方立即整改恢复；若乙方拒绝整改恢复的，则甲方有权解除合同，乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

6、乙方擅自整体转包的，甲方有权要求乙方停止整体转包行为，并立即整改；若乙方拒绝停止整体转包行为或未立即整改的，则甲方有权解除合同，乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、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，同时乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

8、乙方对外租赁的租赁期限超过本合同承包经营期限或款项支付方式超过半年一付的，则甲方有权解除合同，乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、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，乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、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、乙方未按合同约定给标的和设备设施参加财产保险的，则甲方有权解除合同，乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

12、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，乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

13、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承包经营款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，乙方已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

14、乙方单方面无故解除或终止合同的，已交的承包经营款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修、消防、电梯、空调、水电设施等固化设施均不能搬离的）无偿归甲方所有。

15、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，并按赔偿额的10%支付违约金。

### **第十一条 收回时的验收**

1、承包经营期满，乙方无违约行为的，甲方如需继续对外公开承包经营本标的，乙方享有优先承包经营权。

2、承包经营期满，乙方应按照《标的及设备设施交接确认书》将标的及设备设施完好归还给甲方。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。

3、承包经营期满，乙方所投资的固化资产（包括但不限于已有装修、消防、电梯、空调、水电设施等固化设施均不能搬离）在保证正常运行的情况下无偿归甲方所有。

### **第十二条 其他约定事项**

1、甲方开具正式发票给乙方。

2、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。

3、本合同签订后三个月内，乙方必须在温岭市箬横镇成立公司或子公司（注

册公司资金需达到 1000 万元，同时乙方须为该公司的绝对控股股东，在承包经营期限内，乙方绝对控股股东的身份不得改变），并重新与甲方签订《温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营合同》，本《温岭市箬横锦泰城商业综合体整体承包经营合同》的所有条款内容均不变。

**第十三条 免责条件**

承包经营期内，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，甲方保留收回标的物的权力，相应的承包经营费用按实支付。

**第十四条 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。

**第十五条** 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。

**第十六条** 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。

**第十七条** 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。

发包方（甲方）：温岭市箬横副食品批发市场服务有限公司

法定代表人（签字/盖章）：

联系电话：

承包方（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：

承包经营款及支付时间表

年度	序号	承包经营款 支付时间	承包经营款 (万元)	备注	
第一年	第 1 期			以成交价为准	
	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				在第三年承包经营款的 基础上上浮 20%
	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			在第六年承包经营款的 基础上上浮 20%	
	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			在第十五年承包经营款的基础上上下浮 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			在第十八年承包经营款的基础上上下浮 10%
	第 38 期			
第二十年	第 39 期			
	第 40 期			