常熟虞山风景区部分项目

一年七个月租赁权

拍

卖

资

料

江苏华邦拍卖有限公司

2023 年 5 月

江苏华邦拍卖有限公司
常熟虞山风景区部分项目租赁权拍卖公告

受委托，本公司将 2023 年 5 月 25 日 8:30-10:30（延时除外）分批次在苏州市公共资源交易中心拍卖以下标的，具体如下：

一、拍卖标的：

常熟虞山风景区部分项目租赁权，租期初定 2023 年 6 月 1 日－2024 年 12 月 31 日，具体如下：

序号	项目名称	所在楼层	建筑面积（㎡）	起拍价（元/年）	经营范围	拍卖时间（2023 年 5 月 25 日）
1	虞山门服务亭	1	27.95	33000	预包装食品、日用百货、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）、玩具零售等	8:30-9:00
2	西城楼阁大石山房	1-2	82.5	24000	茶水、咖啡、文化业态等	9:00-9:30
3	宝岩引星潭	1	63.3	25000	茶水、预包装食品、文化业态等	10:00-10:30

备注：1.按现状拍租，标的范围仅指房屋或项目本身，不包括项目内的附属设备设施；2.标的参拍保证金 5000 元/标的，竞价幅度 500 元/次或其整数倍；3.每个标的具体规定详见《竞拍须知》，每个项目具体经营业态需报景区同意，经营项目需取得经营许可方可经营销售，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

二、注意事项：

1【竞买人条件】

1.1 具备独立完全民事行为能力的自然人或法人组织；自然人须身体健康，年满 18 周岁－65 周岁；自然人、法人组织及其法定代表人均处于非失信状态（以报名当日 http://zxgk.court.gov.cn/查询为准）。

1.2 近五年内无不良记录、经济及劳务纠纷及食品安全问题（提供承诺书）　。

1.3 未列入市级、镇级以及虞山尚湖旅游公司范围内不诚信名单及未能履行合同的。

1.4 自 2023 年 5 月 1 日起在虞山尚湖风景区范围内仍有其他承租项目的承租户不可报名参拍。

1.5 以上标的均不接受竞买人联合报名参与竞拍。

2【注册报名】竞买人须认真阅读《常熟市公共资源交易中心国有产权交易电子竞价操作规程》及《国有产权交易电子竞价系统竞买人操作手册》，在常熟市公共资源交易平台完成网上注册报名手续，并拍卖前一个工作日 16:00 前交纳竞拍标的相应参拍保证金。保证金交纳请按照《国有产权交易电子竞价系统竞买人操作手册》2.2 操作。竞买人参与竞价，保证金到账时间以金融机构确认的到达专用账户时间为准，请各竞买人提前缴纳保证金。保证金缴纳可选择网银转账、银行汇款，暂不接受支付宝、微信、现金缴款或其他方式支付的保证金。保证金退还参照《常熟市公共资源交易投标保证金（现金类）收退管理制度》执行。

3【咨询看样】即日起接受咨询、看样，联系电话：0512-52728212　18962312878 赵女士。

4【公司地址】常熟市枫林路 19-8 号。

竞买人拍卖前务必现场看样和审阅拍卖资料，未看样或未审阅拍卖资料者风险自负。

2023 年 5 月 12 日（见报）

重要提示

1、因标的物本身价值，其起拍价、保证金、竞拍成交价格相对较高的，竞买人参与竞拍，支付保证金可能会碰到当天网银限额无法支付的情况，请竞买人根据自身情况选择转账方式。

2、一份保证金仅对应单一标的物，保证金与标的物的对应关系一经竞买人确定后不得更改，标的设有保留价，未达保留价的不能成交。

3、有意参与此次竞拍者，请在缴纳保证金前与拍卖机构取得联系，了解此拍品的详细信息并前往标的现场进行实地查看。缴纳保证金参与竞价后，视为您认可拍品现状以及存在或潜在的瑕疵。

4、页面所显示的图片、文字仅做参考使用，交易中心竞价平台、拍卖行及委托人不对图片、文字的任何内容做任何形式的担保，标的以实物现状为准。

拍卖机构：江苏华邦拍卖有限公司，联系方式：0512-52728212、52728285 瞿先生。

竞拍须知

江苏华邦拍卖有限公司将于 2023 年 5 月 25 日 8:30-10:30（延时的除外）分批次在苏州市公共资源交易中心上进行公开拍卖活动（网址：http://222.92.204.18/changshuTPBidder/login.aspx），现就有关拍卖的须知敬告各位竞买人：

一、本须知依照《中华人民共和国拍卖法》及相关法律法规制定，本公司一切拍卖活动是在“公开、公平、公正、诚实信用”的原则下进行，具有法律效力。

二、竞买人应认真仔细阅读本须知，了解本须知的全部内容。参加本次拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

三、本次拍卖的标的物为：常熟虞山风景区部分项目租赁权（详见拍卖公告）。本次拍卖会采用网络竞价（增价拍卖）方式，价高者得（标的设有保留价，未达保留价的不能成交）。

四、竞买人应于拍卖会前在交易中心竞价平台进行实名登记注册，注册成功后请按竞价平台的提示进行操作。竞拍前，按系统提示报名缴纳保证金，系统会自动冻结该笔款项。拍卖成交后，竞拍成功者为买受人，买受人的参拍保证金自动转为拍卖履约保证金，经委托人书面申请后，由交易中心转入指定账户；其余未成交竞买人的参拍保证金即由交易中心自动原路退回。

五、竞拍方式：

1、本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖结束前 4 分钟内出价，拍卖结束时间会在出价时间的基础上延长 4 分钟，4 分钟内的每次出价都会被触发延时，直到最后 4 分钟没有新的竞买人出价，该拍品的延时竞拍结束。

六、在竞价过程中，请竞买人按规定的加价幅度出价，若自行出价，请仔细核对好出价金额，若出现出价金额错误的情况，由买受人自行承担后果。拍卖过程中，请竞买人注意拍卖的时间限制，在系统规定时间内出价，系统规定时间结束后即视为该项标的拍卖结束。请竞买人务必妥善

保管好在竞价系统上注册的用户名及密码，不管竞买人的网上应价行为由谁操作，竞买人均应对其自身账号的应价行为负责承担履约责任和违约责任。

七、竞买人具备拍卖公告约定的条件，均可报名参拍。

八、与本标的物有利害关系的当事人符合参拍条件的可报名参加竞拍，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

九、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，拍卖人提供的拍卖资料及明细，不作为任何保证及承诺，拍卖人依照国际惯例，按照标的现状进行拍卖，竞买人请于拍卖前认真查看拍卖标的原样及现状，并自行至有关部门了解该标的物凭委托人及拍卖人出具的拍卖手续能否顺利过户等相关事宜，拍卖人与委托人不承担标的瑕疵担保及其他相关责任。竞买人缴纳保证金的，即表明对标的所有现状及瑕疵的全面认可，并对自己的竞买行为承担全部法律责任。一经拍卖成交，与本次标的有关的所有后续事宜及风险，均由买受人自行承担，与拍卖人及委托人无关。

十、拍卖特别约定事项：

1【标的概况】本次拍租的项目无不动产权证证书，委托人保证标的无权属争议拥有完全处分权。拍租成功后，委托人仅能提供上述权属证明材料。

1.1 租期、租金：租期一年七个月，从 2023 年 6 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止（详见拍卖公告拍品清单），租期内租赁环境发生改变（包括但不限于公园内工程施工、道路整修、经营项目增减、公园内经营管理规定调整等情况），租金不变，租金买受人（承租人）须先付后用，按年支付，每次提前一个月支付下个年度租金。竞买人按年租金报价竞拍，竞买人所报报价不得低于年租金保留价。

1.2 标的范围：以委托人实际交付时为准。

1.2.1 按现状拍租，标的范围仅指房屋或项目本身，不包括项目内的附属设备设施；

1.2.2 原租赁户投入的设备设施及可移动的装修，不在租赁范围内，如原租赁户未能续租成功的，原租赁户按照原租赁合同及时将项目（房屋）腾空移交委托人。

1.3 经营业态及证照：买受人（承租人）经营项目须符合拍租规定及委托人景区管理的各项规定，并取得相关行政部门的许可。

1.3.1 拍卖前，竞买人须就项目经营业态向委托人、拍卖人、相关主管部门咨询项目可行性；

1.3.2 拍卖成交后，买受人（承租人）须在委托人约定经营业态范围内经营，未经委托人书面同意，买受人（承租人）不得增加、改变经营范围；经营所需证照手续买受人（承租人）自行办理，拍卖人、委托人对此不做保证。

1.3.3 拍租成交后，买受人须（承租人）最迟在合同签订 3 个月内自行申领营业执照等相关许可手续，通过相关管理部门验收合格后，方可正式对外营业。

1.3.4 拍租成交后，买受人除须申领营业执照，还需按照消防、卫生、市场监督局等部门规定，自行增添所需设施和申领卫生许可证等相应手续。

2【租赁相关事项】

2.1 安全责任：

2.1.1 项目投资、运营、管理期间产生的一切风险责任由买受人（承租人）自行承担，与委托人无涉。

2.1.2 租赁期间，项目内消防系统、电控设备等所有设备，所有问题都由买受人（承租人）自行

检修维护管理，与委托人无关。买受人（承租人）拍租成交后，须根据消防、安监等部门要求改造和增添相关设施并通过消防验收合格后，方可投入使用，且需买受人自行承担因此产生的费用。

2.2 财产保险：承租期间内，买受人（承租人）应就自行装修的租赁物附属设施、其自有财产及其他应投保项目，投保全面综合责任保险，包括公共责任险、火灾责任保险、人身伤害保险（包括个人伤害保险）、财产险、产品责任险，以及投保乙方及其职工和甲方职工在该租赁物中进行经营、管理或维护、使用或占用场地时的一切财产责任的保险，其合并的承保限额，就财产破坏而言，累计投保金额应不少于买受人（承租人）的财产总值，有关保险费用由买受人（承租人）承担。如买受人（承租人）未投保的，则由此而引起的损失由乙方承担。

买受人（承租人）须每年投保上述保险，每年须在缴纳租金时向委托人提供保单原件备查，第一年须在开业前向委托人提供保单原件备查。

2.3 标的物使用、维护：

2.3.1 承租期间，买受人（承租人）须对标的（房屋附属装修及设备设施）维护保养好并承担相应费用，设备设施不能正常运转或损害买受人（承租人）要及时修复或更换；对现有装修及设备设施需要更换报废的，须经书面向委托人报备，更换后新的设备设施权属归委托人所有。

2.3.2 承租人如需装修，正式装修方案须报经委托人及相关主管部门审核同意后，方可施工建设；买受人（承租人）项目装修施工须在拍卖成交之日起 60 日内完工后并通过委托人及相关部门验收且正式对外营业，如逾期开业或整改仍未通过验收的，按照买受人（承租人）违约处理，委托人有权收回项目租赁权，买受人支付租金、履约保证金、拍卖佣金委托人、拍卖人不予退还，因此导致委托人、拍卖人所有损失均由买受人负责赔偿，买受人并承担可能导致自身所有风险及损失。

2.4 标的交付：每个标的初定交付时间详见拍卖公告约定时间（租期开始前一天为交付时间）；如委托人到期未能交付的，则租期相应顺延，委托人不承担延期交付的违约责任，买受人（承租人）不得以此主张拍卖人、委托人违约，并就此放弃抗辩权。如因原租赁户责任导致委托人延期交付标的的，因此导致买受人（承租人）一切经济损失和风险责任均由原租赁户赔偿和承担，与委托人、拍卖人无涉。

2.5 景区规定：委托人提醒告知承租人，租赁期间须遵守委托人景区管理各项规定，违反景区管理规定的，委托人有权按照规定的条款处理承租人，直至终止竞买协议，收回项目租赁权，对买受人（承租人）的损失不作任何赔偿。

2.6 转租的禁止：拍卖成交后，买受人与承租人必须为同一人，未经委托人书面同意，买受人（承租人）不得将租赁物转租、分租、出借或以承包经营等形式给其他人使用。

2.7 其他：承租项目经营范围、租金、合同履约保证金、租赁双方的权力和义务、违约责任等按照标的的《租赁合同》（见附件）中条款执行，《租赁合同》作为本竞拍须知附件资料，与竞拍须知具有同等法律效力。本竞拍须知未列明条款，以租赁合同条款为准。

3【拍卖手续、款项支付】

3.1 拍卖成交后，买受人须在拍卖成交当日 16：00 前至拍卖公司签署拍卖成交确认书等相关资料。

3.2 拍卖成交后，成交结果在常熟市公共资源交易中心网站公示 3 个工作日，公示无异议后自动生效。

3.3 拍租成交后，买受人（承租人）须向拍卖公司支付拍卖总成交额 2.8%的拍卖佣金。（每个

标的拍卖总成交额即所拍租标的总租期内所有租金的总和）。

3.4 拍卖成交以后，买受人（承租人）必须在拍卖结果公示期满次日（2023 年 5 月 31 日）16：00 前支付第一年租金、全部拍卖佣金和履约保证金。履约保证金为标准年租金的 20%。逾期未付清拍卖款项的，按买受人（承租人）违约处理，买受人自动放弃报名参拍缴纳的保证金归拍卖人所有，并承担《中华人民共和国拍卖法》第三十九条之法律责任。

3.5 拍卖成交以后，买受人（承租人）必须在拍卖结果公示期满次日（2023 年 5 月 31 日）16：00 前付清所有拍卖款项后与委托人签订好《租赁合同》等相关资料，并及时办理好标的交割手续。逾期未完成上述约定事项的，按买受人（承租人）违约处理，买受人自动放弃报名参拍缴纳的保证金归拍卖人所有，并自动放弃标的租赁权，并承担因此可能导致拍卖人、委托人的一切经济损失（包括但不限于第二次拍卖成交价与第一拍卖成交价之间的差价）。

十一、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含拍卖佣金。

十二、参加拍卖会的竞买人不得阻挠其他竞买人竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

十三、为便于买受人及时收到江苏华邦拍卖有限公司线上竞价相关的文书，竞买人在线上竞价前应如实向网络平台提供确切的送达地址或者主动与江苏华邦拍卖有限公司联系。如需更改地址，买受人应及时与江苏华邦拍卖有限公司联系确认更改。因提供的送达地址不确切，或未及时告知变更地址，导致江苏华邦拍卖有限公司有关法律文书无法送达的，由竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

十四、根据法律规定，标的委托人有权在拍卖开始前、拍卖过程中，中止拍卖或撤回拍卖。如中止本次拍卖或撤回拍卖的，竞买人缴纳的保证金无息退还，拍卖人不作任何赔偿。拍卖活动受常熟市市场监督管理局市场信用监管科监督。

监督电话：0512-12315；

本规则及其他未尽事宜，请向拍卖人咨询。

本次拍租资料包含但不限于《拍卖公告》、《竞拍须知》、《房屋租赁合同》、《廉洁协议》、《安全生产经营管理协议》等所有条款已得到委托人的确认和认可。

委托人：（盖章）　　拍卖人：（盖章）

日期：2023 年 5 月 12 日　　日期：2023 年 5 月 12 日

竞买人：一旦缴纳保证金并参与竞价，即视同其知悉并完全接受本次竞价拍卖的全部内容约定，并自愿按照约定内容履约，未按照约定履约的视同竞买人违约，由竞买人承担相应违约责任及后果。

附件：虞山风景区部分项目租赁协议及管理办法

1、虞山门服务亭租赁协议

甲方：常熟市虞山风景区管理有限公司　　乙方：

身份证号码：

联系电话：0512-52773637　　联系电话：

通讯地址：北门大街 45 号　　通讯地址：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就虞山门服务亭承租事宜，达成以下协议，以资双方共同遵守。

一、租赁物地址：现状出租，位于虞山城门处虞山门服务亭房屋。

二、租赁面积：房屋建筑面积约 27.95 平方米，以现场实际为准，乙方已实地查看，并充分知晓该房屋的坐落及附属设施状况。

三、经营用途：店内范围，预包装食品、日用百货、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）、玩具零售等（具体经营业态需报景区同意，经营项目需取得经营许可方可经营销售，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），严禁超项目超范围经营。

四、租赁期限：2023 年 6 月 1 日——-2024 年 12 月 31 日止 。（协议到期前三天为乙方租赁房屋及设施设备移交时间，并于协议最后一天下午 15:00 前完成移交）。租赁期满，乙方如需续租，需提前三个月提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁协议。在同等承租条件下，乙方享有优先权。

五、资产使用费（租金）：　　万元/年（大写：每年人民币　　元整），总计　　万元（大写：总计人民币　　元整）。项目交易当年租期不满一整年的，当年租金以年租金的月平均核算“交付日至 2023 年 12 月 31 日”的租金，不满一个月的按当月实际天数平均额核算。乙方按下表向甲方支付租金。

六、资产使用费计算时间：甲方向乙方收取资产使用费，每 1 年结算一次，实行先缴后用的原则。乙方应在每 1 年租期开始前 30 天前向甲方支付租金；乙方逾期支付租金的，应按每日千分之一向甲方支付逾期付款违约金。

租赁年限	租金（元）	支付期限
2023 年 6 月 1 日——-2023 年 12 月 31 日止		2023 年 5 月 31 日
2024 年 1 月 1 日——-2024 年 12 月 31 日止		2023 年 12 月 1 日

七、乙方自行对租赁物内的物业进行管理。在乙方承租期间内部产生的各项费用（包括但

不限于租赁物非主体结构的维修保养费、水电费、有线电视使用费、网络使用费、物业费）由乙方自行承担并自主缴纳。

八、租赁物内其他现存资产的使用，甲方不另行收取使用费，由乙方维护维修保养；按国家有关固定资产报废规定，及时向甲方提请报废。期满后，乙方按甲方移交清单的设施、设备如数归还甲方(包含但不限于乙方添置、改造的设施设备等)。

九、甲方负担租赁物主体结构引起的维修责任，有损坏时，乙方应及时通知甲方修理。乙方负责租赁物内专用设施的维护、维修保养、并保证在本协议终止时专用设施处于与其使用状况及设施寿命相适应的状态，且不存在人为破坏情形。乙方在租赁期间内应爱护租赁物，因使用不当造成租赁物损坏，由乙方自行负责维修、承担费用。乙方为消防安全第一责任人，在租赁期间内应严格遵守《中华人民共和国消防条例》做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由过错方承担。

十、为适应经营项目的需要，乙方对原有建筑物进行改造、装饰，包括租赁物内部使用装饰、改造的，必须在不影响租赁物使用安全、使用功能等情况下，经有资质的设计单位出具改造方案，经甲方书面同意后，由乙方负责投资、实施，报相关部门审批通过后实施，并在实施完成后经相关部门验收合格后方可投入使用。店面、店招装修方案必须同景区周边环境一致，并经景区审核同意后方可实施。

十一、在甲方将租赁物移交乙方后，租赁物的安全、保卫、保管责任移交乙方。乙方在租赁期间，应承担所租房屋、设施的安全保卫责任，确保所租房屋及消防等设施的正常运行，使租赁物处于安全状态，协议结束归还时乙方应保证设施齐全，功能正常、运转良好。

十二、出租方承诺拥有物业的所有权，或为该物业的有权出租人。如该物业为共有财产，本次租赁已获得所有共有权人同意。

十三、出租方将物业产权出售的，必须提前 30 日通知承租方，承租方拥有优先购买权，承租方在收到通知书 15 日内未明确表示的，视为放弃优先购买权。

十四、出租方如在该物业上设置抵押等他项权利的，应告知抵押权人及承租人，如由此导致承租人的租赁权无法继续履行，出租人承担违约责任。如该物业被实物查封（指大门被法院贴封条限制进出，仅不动产登记中心的查封不属此种、冻结，则视为出租方违约，承租方有权单方解除本协议。

十五、乙方如需将租赁物进行全部或部分转租、出借他人的，应征得甲方的书面同意。

十六、乙方应在租赁期届满、退租或因违约解除协议的当日，将其所属的可移动全部物品搬出租赁物，向甲方移交租赁物，因装修、改造形成的不可移动的附着物或物品等产权无偿归甲方所有；乙方逾期腾让并返还租赁物的，应向租金标准的二倍向甲方支付占有使用费；逾期达 15 日的，视乙方为根本违约。

十七、其他：

1.协议履约保证金：乙方需在本协议签订之日向甲方缴纳协议履约保证金（同时视作服务质量保证金）年租金的 20%为人民币_____元整（小写：_____元整）。如果乙方有任何违反本协议的情况或造成甲方损失的，甲方可将履约保证金的全部或其部分用于支付违约金或赔偿金（但不影响甲方对乙方拥有的任何其他权利或追偿）。如保证金因协议约定原因扣减的，乙方应该在接到甲方通知之日起后 10 日内补足该履约保证金，否则，甲方有权解除协议。承租期满，若乙方无违约或者其他扣款的情形，甲方应在乙方按照本协议的规定将房屋交还甲方、完成本协议租赁物办理的工商执照注销手续、出具本协议履约保证金收款收据后 30 天内无息退还乙方所缴纳履约保证金。

2.乙方必须按照《经营租赁和服务质量考核细则》（具体见附件）的考核内容开展经营活动，自觉服从甲方对经营服务质量的统一管理，甲方依据《经营租赁和服务质量考核细则》（具体见附件）对乙方进行考核，对违反《经营租赁和服务质量考核细则》的，甲方有权按此细则在履约保证金中扣罚。

3.乙方需对所属包干区范围内的花草树木进行看护，发现破坏行为应及时制止，并向甲方及时反映。如包干区内花草树木出现病虫害等安全情况时，乙方应无条件配合甲方进行处理，甲方不作任何赔偿。

4.因该项目所在国家森林公园和虞山文化旅游度假区和 5A 景区内，乙方的经营业态、经营产品、经营用设施设备、标识标牌及经营服务质量必须符合景区各项管理及创建要求，包括安全、环保要求，若达不到相关要求的，甲方有权要求乙方整改，若乙方在规定整改时间内达不到的，甲方有权解除协议。

5.乙方自行办理所需经营的营业执照、食品经营许可证、从业人员健康证、安全、卫生等相关证照包括资质许可等，费用由乙方自理；经营项目的营业税、增值税、所得税等有关税费由乙方自行缴纳。

6.乙方应严格执行安全操作规程，必须对所经营活动的范围负责，确保安全生产，经营范围内的游客人身安全、设备安全、食品及商品安全等均由乙方负责，如发生安全事故，由乙方承担责任并补偿一切损失。乙方发生重大安全事故、食品安全卫生事故或重大人员伤亡事故的，甲方有权终止协议，已收取的租金和履约保证金不予退还。

7.对公司组织的日常园事活动和重大活动必须无条件给予配合并积极参与，如乙方未给予配合，则甲方有权扣除履约保证金并取消下一轮承包资格，扣除的履约保证金需在十个工作日内补足，如未在十日内补足则终止协议。

8.若乙方无故连续停业 3 天以上，视作违约，甲方有权解除协议，甲方已收租金不予退还乙方，并将履约保证金转为违约金予以没收。

9.乙方在经营过程中，若发生各类人身财产损害事项，应独立处理，并承担所有责任，与甲方无涉。若司法文书或各类调解书确定因乙方原因而导致甲方应承担责任的，乙方应无条件按照相关文书规定赔偿甲方损失。

10.甲方对景区的规划、建设和改造、项目的布局、增设经营项目（包括同质同类型项目或产品）以及景区游乐项目的开发拥有自主权，乙方不得干涉，均不得以此为由拒不履行协议。

11.乙方如需设立广告宣传设施和相关宣传品涉及景区名称地址的，应事先将方案报甲方审核同意，宣传设施制作由甲方负责，乙方负担费用包括日后的广告维护及费用。未经同意，不得随意设立广告牌、悬挂横幅、播放音乐（设备内置音乐除外）。

12.严禁店外设摊，包干区卫生为经营区域以外 3 米以内。

13.为了景区的整体形象，乙方必须支持配合文明城市、5A 级景区及各类创建活动的管理要求。

14.乙方需自己配置工作服，如遇创建要求需与甲方统一的，则由甲方统一配备，费用由乙方支付。如乙方不支付的，甲方有权在乙方缴纳的服务质量保证金中扣除。

15.乙方需在协议签订后 3 个月内自行办理好经营所需的相关证件，如未能在规定时间内办理好的，甲方有权解除协议，退还相应租金及保证金。

16.亮山风景区存在一定数量的流动摊贩，甲方将积极配合城管进行管理，尽量减少流动摊贩数量，但无论流动摊贩数量是否增减，乙方均不得以此为由拒不履行协议。乙方不得容留流动商贩在场所内经营及存放物品。

17.甲方在虞山风景区开展阶段经营性活动或公益性活动，如与各经营点有类似经营项目，甲方不作任何补偿。

18.经营点内禁止使用明火，夜间不得留宿人员。

十八、在租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除本协议并采用停电、采取强制关停租赁物等方式停止乙方或者实际使用人的经营活动，但乙方仍需支付租金、使用费至迁出租赁物之日止：

1、乙方拖欠租金达 30 日的；

2、乙方未经审批擅自装修、违章搭建的或存在“三合一”等消防安全隐患的；

3、乙方有破坏房屋和附属设施行为的，或在租赁期内未正确使用房屋导致房屋严重受损的；

4、乙方利用租赁物从事违法犯罪活动的。

十九、在租赁期间，遇下列情形之一，本协议自然终止：

1、协议期满，双方未再续签的。

2、因政府统一规划、城市建设需要，有关部门对租赁物进行拆除或征收、协议搬迁的。

如有搬迁费、停产停业损失费及装修费损失等与租赁使用权相关的补偿的，则出租方于收到征收单位收到上述费用后 15 天内将相关的补偿费全额转付给承租方。

3、因地震、洪灾、龙卷风等不可抗力原因造成租赁物灭失或严重损坏，不适宜继续租赁的。

二十、乙方有下列情形之一的，甲方按下列约定追究乙方违约责任：

1、乙方如出现本协议第十八条情形之一的，甲方除有权提前解除本协议外，乙方还应按照一年（当年度）租金标准的 50%向甲方支付违约金。

2、乙方在承租期间应严格遵守国家治安、劳动、环保、消防、安全、建设等的法律规定，积极采取有效措施防止可能出现的一切违法行为，尤其是要加强生产安全管理，防止安全事故的出现。由此造成本协议无法履行的，甲方有权解除协议，同时乙方应按照一年（当年度）租金标准的 50%向甲方支付违约金。

二十一、租赁期内因出租方违约或出租方无故提前解除或终止本协议，应承担因此给承租方造成的全部经济损失，包括但不限于承租方对物业的所有装修投入残值，同时需按当年度租金标准的 20%向承租方支付违约金。

二十二、一方违约后，另一方起诉续维权所产生的诉讼费用、担保费、保全费、律师费等，由败诉方承担。双方如在本协议履行过程中发生争议，首先应协商解决；协商不成，任何一方均可向协议履行地常熟市人民法院提起诉讼。

二十三、甲乙双方可对本协议的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，本协议的附件和补充协议均为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

二十四、本协议经甲乙双方签字盖章后生效，一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

附件：

1.经营租赁和服务质量考核细则。

2.租赁房屋及设施的电费起始数额。

3.虞山门服务亭平面图及卫生责任包干区区域图。

甲方(盖章)　：	乙方(盖章)：
授权代表（签字）：	授权代表（签字）：
签订时间：　　年　月　　日	签订时间：　　年　月　日

租赁协议附件 1：

经营租赁和服务质量考核细则

分类	考核内容	考核办法
经营管理	1.经营点保证每天开门营业，在甲方规定的营业时间（8:15-16:15）或者按乙方公示上墙营业时间必须正常营业。 2 经营商品项目符合核定范围，经营区域符合规定范围。 3.商品质量符合要求，不销售“三无”、过期、变质食品和假冒伪劣产品。 4.明码标价、无欺诈行为和恶意竞争。 5.桌、椅、台、凳及遮阳设备符合 5A 级景区标准（不得使用塑料桌椅及遮阳棚）。	根据考核内容对经营租赁服务中存在的问题按如下办法处理： （1）经营点必须在规定时间内开门营业，如发现未开门营业的，第一次扣罚服务质量保证金 100 元/次；第二次扣 200 元/次，以此类推。 （2）甲方和上级部门安全、卫生等检查中发生不符合要求的，超范围经营或超区域经营的，除责令按期整改外，第一次扣罚服务质量保证金 50 元；第二次扣 100 元，以此类推。 （3）销售“三无”、过期、霉烂变质食品和假冒伪劣产品的，公安、市场监督管理局等相关执法部门禁止销售的，如有发现第一次扣罚服务质量保证金 200 元；第二次扣 400 元，依次类推，并且乙方必须当天处理相关商品并搬离景区。 （4）发生游客投诉，经查实乙方确实存在经营服务等方面问题的，除妥善解决外，视情节轻重给予扣罚服务质量保证金 100~1000 元，情节严重造成重大影响的再另外处罚。 （5）乙方以及其服务人员违反劳动纪律、规章制度、国家法律的按甲方其他职工一样处理，视情节轻重，扣罚乙方相应的服务质量保证金。 （6）全年受到三次以上同类经济处罚，且仍不能按规定整改的，或服务质量保证金扣罚完的，取消租赁人参加下一轮承租资格，情节严重的公司有权终止租赁协议，并没收履约保证金，已交付的租金不予退回。
服务质量	1.文明经营，诚信服务，礼貌待客，不与游客发生争执。 2.商品质量，服务质量，安全保障等无投诉现象。 3.提供游客休息的公共服务设施（如石台、凳等）不得随意搬动位置，不得拒绝游客休息。 4.着装整洁，佩证上岗。	
遵纪守法	1.遵守劳动纪律，无迟到、早退现象。 2.遵守甲方规章制度，无违章现象发生。 3.遵守国家法律，营业场所无“六害”行为发生。	
安全生产	1.安全用电，不私自乱拉电线，不使用不符合环保和安全要求的不合格的电器设备。不得私接水管。 2.做好防火、防盗工作，经常检查安全设施，严禁使用电炉等大功率电器设施。 3.经营场所不得出现“三合一”现象。	
卫生保洁	1.室内外环境卫生符合卫生要求，包干区卫生及时保洁。 2.消毒设施齐全，消毒措施落实，器具消毒保洁符合要求。 3.个人卫生符合要求，从事食品业人员持“健康证”上岗。 4.商品摆放符合卫生要求，食品操作符合规程。	

租赁协议附件 2：

租赁房屋及设施的电费起始数额

虞山门服务亭电费起始数

序号	名目	抄表时间	起始度数	备注
1	电			

承租人签字确认：

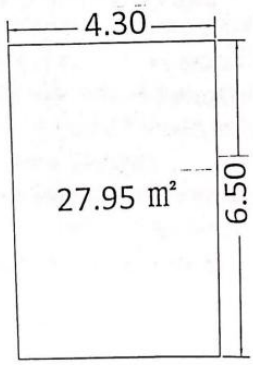
日期：

租赁协议附件 3：

虞山门服务亭平面示意图及卫生责任包干区范围

备注：房屋建筑面积约 27.95 ㎡，包干区范围：服务亭周边 3 米。

（此图不作为成交依据，具体以实物现状交付！）



2、大石山房租赁协议

甲方：常熟市虞山风景区管理有限公司　　乙方：

身份证号码：

联系电话：0512-52773637　　联系电话：

通讯地址：北门大街 45 号　　通讯地址：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就大石山房承租事宜，达成以下协议，以资双方共同遵守。

一、租赁物地址：现状出租，虞山中路 27 号，位于西城楼阁景区内大石山房房屋。

二、租赁面积：房屋建筑面积约 82.5 平方米，以现场实际为准，乙方已实地查看，并充分知晓该房屋的坐落及附属设施状况。

三、经营用途：茶水、咖啡、文化业态等（具体经营业态需报景区同意，经营项目需取得经营许可方可经营销售，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），严禁超项目超范围经营。

四、租赁期限：2023 年 6 月 1 日-2024 年 12 月 31 日（协议到期前三天为乙方租赁房屋及设施设备移交时间，并于协议最后一天下午 15:00 前完成移交）。租赁期满，乙方如需续租，需提前三个月提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁协议。在同等承租条件下，乙方享有优先权。

五、资产使用费（租金）：　万元/年（大写：　元整），总计　万元（大写：总计人民币　元整）。项目交易当年租期不满一整年的，当年租金以年租金的月平均核算“交付日至 2023 年 12 月 31 日”的租金，不满一个月的按当月实际天数平均额核算。乙方按下表向甲方支付租金。

租赁年限	租金（元）	支付期限
2023 年 6 月 1 日——-2023 年 12 月 31 日止		2023 年 5 月 31 日
2024 年 1 月 1 日——-2024 年 12 月 31 日止		2023 年 12 月 1 日

六、资产使用费计算时间：甲方向乙方收取资产使用费，每 1 年结算一次，实行先缴后用的原则。乙方应在每 1 年租期开始前 30 天前向甲方支付租金；乙方逾期支付租金的，应按每日千分之一向甲方支付逾期付款违约金。

七、乙方自行对租赁物内的物业进行管理。在乙方承租期间内部产生的各项费用（包括但不限于租赁物非主体结构的维修保养费、水电费、有线电视使用费、网络使用费、物业费）由乙方自行承担并自主缴纳。

八、租赁物内其他现存资产的使用，甲方不另行收取使用费，由乙方维护维修保养；按国家有关固定资产报废规定，及时向甲方提请报废。期满后，乙方按甲方移交清单的设施、设备如数归还甲方(包含但不限于乙方添置、改造的设施设备等)。

九、甲方负担租赁物主体结构引起的维修责任，有损坏时，乙方应及时通知甲方修理。乙方负责租赁物内专用设施的维护、维修保养、并保证在本协议终止时专用设施处于与其使用状况及设施寿命相适应的状态，且不存在人为破坏情形。乙方在租赁期间内应爱护租赁物，因使用不当造成租赁物损坏，由乙方自行负责维修、承担费用。乙方为消防安全第一责任人，在租赁期间内应严格遵守《中华人民共和国消防条例》做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由过错方承担。

十、为适应经营项目的需要，乙方对原有建筑物进行改造、装饰，包括租赁物内部使用装饰、改造的，必须在不影响租赁物使用安全、使用功能等情况下，经有资质的设计单位出具改造方案，经甲方书面同意后，由乙方负责投资、实施，报相关部门审批通过后实施，并在实施完成后经相关部门验收合格后方可投入使用。店面、店招装修方案必须同景区周边环境一致，并经景区审核同意后方可实施。

十二、在甲方将租赁物移交乙方后，租赁物的安全、保卫、保管责任移交乙方。乙方在租赁期间，应承担所租房屋、设施的安全保卫责任，确保所租房屋及消防等设施的正常运行，使租赁物处于安全状态，协议结束归还时乙方应保证设施齐全，功能正常、运转良好。

十二、出租方承诺拥有物业的所有权，或为该物业的有权出租人。如该物业为共有财产，本次租赁已获得所有共有权人同意。

十三、出租方将物业产权出售的，必须提前 30 日通知承租方，承租方拥有优先购买权，承租方在收到通知书 15 日内未明确表示的，视为放弃优先购买权。

十四、出租方如在该物业上设置抵押等他项权利的，应告知抵押权人及承租人，如由此导致承租人的租赁权无法继续履行，出租人承担违约责任。如该物业被实物查封（指大门被法院贴封条限制进出，仅不动产登记中心的查封不属此种、冻结，则视为出租方违约，承租方有权单方解除本协议。

十五、乙方如需将租赁物进行全部或部分转租、出借他人的，应征得甲方的书面同意。

十六、乙方应在租赁期届满、退租或因违约解除协议的当日，将其所属的可移动全部物品搬出租赁物，向甲方移交租赁物，因装修、改造形成的不可移动的附着物或物品等产权无偿归

甲方所有；乙方逾期腾让并返还租赁物的，应向租金标准的二倍向甲方支付占有使用费；逾期达 15 日的，视乙方为根本违约。

十七、其他：

1.协议履约保证金：乙方需在本协议签订之日向甲方缴纳协议履约保证金（同时视作服务质量保证金）合同履约保证金为人民币_____整（小写：　　元整）。如果乙方有任何违反本协议的情况或造成甲方损失的，甲方可将履约保证金的全部或其部分用于支付违约金或赔偿金（但不影响甲方对乙方拥有的任何其他权利或追偿）。如保证金因协议约定原因扣减的，乙方应该在接到甲方通知之日起后 10 日内补足该履约保证金，否则，甲方有权解除协议。承租期满，若乙方无违约或者其他扣款的情形，甲方应在乙方按照本协议的规定将房屋交还甲方、完成本协议租赁物办理的工商执照注销手续、出具本协议履约保证金收款收据后 30 天内无息退还乙方所缴纳履约保证金。

2.乙方必须按照《经营租赁和服务质量考核细则》（具体见附件）的考核内容开展经营活动，自觉服从甲方对经营服务质量的统一管理，甲方依据《经营租赁和服务质量考核细则》（具体见附件）对乙方进行考核，对违反《经营租赁和服务质量考核细则》的，甲方有权按此细则在履约保证金中扣罚。

3.乙方需对所属包干区范围内的花草树木进行看护，发现破坏行为应及时制止，并向甲方及时反映。如包干区内花草树木出现病虫害等安全情况时，乙方应无条件配合甲方进行处理，甲方不作任何赔偿。

4.因该项目所在国家森林公园和虞山文化旅游度假区和 5A 景区内，乙方的经营业态、经营产品、经营用设施设备、标识标牌及经营服务质量必须符合景区各项管理及创建要求，包括安全、环保要求，若达不到相关要求的，甲方有权要求乙方整改，若乙方在规定整改时间内达不到的，甲方有权解除协议。

5.乙方自行办理所需经营的营业执照、食品经营许可证、从业人员健康证、安全、卫生等相关证照包括资质许可等，费用由乙方自理；经营项目的营业税、增值税、所得税等有关税费由乙方自行缴纳。

6.乙方应严格执行安全操作规程，必须对所经营活动的范围负责，确保安全生产，经营范围内的游客人身安全、设备安全、食品及商品安全等均由乙方负责，如发生安全事故，由乙方承担责任并补偿一切损失。乙方发生重大安全事故、食品安全卫生事故或重大人员伤亡事故的，甲方有权终止协议，已收取的租金和履约保证金不予退还。

7.对公司组织的日常园事活动和重大活动必须无条件给予配合并积极参与，如乙方未给予配合，则甲方有权扣除履约保证金并取消下一轮承包资格，扣除的履约保证金需在十个工作日

内补足，如未在十日内补足则终止协议。

8.若乙方无故连续停业 3 天以上，视作违约，甲方有权解除协议，甲方已收租金不予退还乙方，并将履约保证金转为违约金予以没收。

9.乙方在经营过程中，若发生各类人身财产损害事项，应独立处理，并承担所有责任，与甲方无涉。若司法文书或各类调解书确定因乙方原因而导致甲方应承担责任的，乙方应无条件按照相关文书规定赔偿甲方损失。

10.甲方对景区的规划、建设和改造、项目的布局、增设经营项目（包括同质同类型项目或产品）以及景区游乐项目的开发拥有自主权，乙方不得干涉，均不得以此为由拒不履行协议。

11.乙方如需设立广告宣传设施和相关宣传品涉及景区名称地址的，应事先将方案报甲方审核同意，宣传设施制作由甲方负责，乙方负担费用包括日后的广告维护及费用。未经同意，不得随意设立广告牌、悬挂横幅、播放音乐（设备内置音乐除外）。

12.严禁店外设摊，包干区卫生为经营区域以外 3 米以内。

13.为了景区的整体形象，乙方必须支持配合文明城市、5A 级景区及各类创建活动的管理要求。

14.乙方需自己配置工作服，如遇创建要求需与甲方统一的，则由甲方统一配备，费用由乙方支付。如乙方不支付的，甲方有权在乙方缴纳的服务质量保证金中扣除。

15.乙方需在协议签订后 3 个月内自行办理好经营所需的相关证件，如未能在规定时间内办理好的，甲方有权解除协议，退还相应租金及保证金。

16.甲方在虞山风景区开展阶段经营性活动或公益性活动，如与各经营点有类似经营项目，甲方不作任何补偿。

17.经营点内禁止使用明火，夜间不得留宿人员。

十八、在租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除本协议并采用停水、停电、采取强制关停租赁物等方式停止乙方或者实际使用人的经营活动，但乙方仍需支付租金、使用费至迁出租赁物之日止：

1、乙方拖欠租金达 30 日的；

2、乙方未经审批擅自装修、违章搭建的或存在“三合一”等消防安全隐患的；

3、乙方有破坏房屋和附属设施行为的，或在租赁期内未正确使用房屋导致房屋严重受损的；

4、乙方利用租赁物从事违法犯罪活动的。

十九、在租赁期间，遇下列情形之一，本协议自然终止：

1、协议期满，双方未再续签的。

2、因政府统一规划、城市建设需要，有关部门对租赁物进行拆除或征收、协议搬迁的。如有搬迁费、停产停业损失费及装修费损失等与租赁使用权相关的补偿的，则出租方于收到征收单位收到上述费用后 15 天内将相关的补偿费全额转付给承租方。

3、因地震、洪灾、龙卷风等不可抗力原因造成租赁物灭失或严重损坏，不适宜继续租赁的。

二十、乙方有下列情形之一的，甲方按下列约定追究乙方违约责任：

1、乙方如出现本协议第十八条情形之一的，甲方除有权提前解除本协议外，乙方还应按照一年（当年度）租金标准的 50%向甲方支付违约金。

2、乙方在承租期间应严格遵守国家治安、劳动、环保、消防、安全、建设等的法律规定，积极采取有效措施防止可能出现的一切违法行为，尤其是要加强生产安全管理，防止安全事故的出现。由此造成本协议无法履行的，甲方有权解除协议，同时乙方应按照一年（当年度）租金标准的 50%向甲方支付违约金。

二十一、租赁期内因出租方违约或出租方无故提前解除或终止本协议，应承担因此给承租方造成的全部经济损失，包括但不限于承租方对物业的所有装修投入残值，同时需按当年度租金标准的 20%向承租方支付违约金。

二十二、一方违约后，另一方起诉续维权所产生的诉讼费用、担保费、保全费、律师费等，由败诉方承担。双方如在本协议履行过程中发生争议，首先应协商解决；协商不成，任何一方均可向协议履行地常熟市人民法院提起诉讼。

二十三、甲乙双方可对本协议的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，本协议的附件和补充协议均为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

二十四、本协议经甲乙双方签字盖章后生效，一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

附件：

1.经营租赁和服务质量考核细则。

2.租赁房屋及设施的水电费起始数额。

3.大石山房平面图及卫生责任包干区区域图。

甲方(盖章)　：　　乙方(盖章)：

授权代表（签字）：　　授权代表（签字）：

签订时间：　年　月　日　　签订时间：　年　月　日

租赁协议附件 1：

经营租赁和服务质量考核细则

分类	考核内容	考核办法
经营管理	1.经营点保证每天开门营业，在甲方规定的营业时间（8:15-16:15）或者按乙方公示上墙营业时间必须正常营业。 2 经营商品项目符合核定范围，经营区域符合规定范围。 3.商品质量符合要求，不销售“三无”、过期、变质食品和假冒伪劣产品。 4.明码标价、无欺诈行为和恶意竞争。 5.桌、椅、台、凳及遮阳设备符合 5A 级景区标准（不得使用塑料桌椅及遮阳棚）。	根据考核内容对经营租赁服务中存在的问题按如下办法处理： （1）经营点必须在规定时间内开门营业，如发现未开门营业的，第一次扣罚服务质量保证金 100 元/次；第二次扣 200 元/次，以此类推。 （2）甲方和上级部门安全、卫生等检查中发生不符合要求的，超范围经营或超区域经营的，除责令按期整改外，第一次扣罚服务质量保证金 50 元；第二次扣 100 元，以此类推。 （3）销售“三无”、过期、霉烂变质食品和假冒伪劣产品的，公安、市场监督管理局等相关执法部门禁止销售的，如有发现第一次扣罚服务质量保证金 200 元；第二次扣 400 元，依次类推，并且乙方必须当天处理相关商品并搬离景区。 （4）发生游客投诉，经查实乙方确实存在经营服务等方面问题的，除妥善解决外，视情节轻重给予扣罚服务质量保证金 100~1000 元，情节严重造成重大影响的再另外处罚。 （5）乙方以及其服务人员违反劳动纪律、规章制度、国家法律的按甲方其他职工一样处理，视情节轻重，扣罚乙方相应的服务质量保证金。 （6）全年受到三次以上同类经济处罚，且仍不能按规定整改的，或服务质量保证金扣罚完的，取消租赁人参加下一轮承租资格，情节严重的公司有权终止租赁协议，并没收履约保证金，已交付的租金不予退回。
服务质量	1.文明经营，诚信服务，礼貌待客，不与游客发生争执。 2.商品质量，服务质量，安全保障等无投诉现象。 3.提供游客休息的公共服务设施（如石台、凳等）不得随意搬动位置，不得拒绝游客休息。 4.着装整洁，佩证上岗。	
遵纪守法	1.遵守劳动纪律，无迟到、早退现象。 2.遵守甲方规章制度，无违章现象发生。 3.遵守国家法律，营业场所无“六害”行为发生。	
安全生产	1.安全用电，不私自乱拉电线，不使用不符合环保和安全要求的不合格的电器设备。不得私接水管。 2.做好防火、防盗工作，经常检查安全设施，严禁使用电炉等大功率电器设施。 3.经营场所不得出现“三合一”现象。	
卫生保洁	1.室内外环境卫生符合卫生要求，包干区卫生及时保洁。 2.消毒设施齐全，消毒措施落实，器具消毒保洁符合要求。 3.个人卫生符合要求，从事食品业人员持“健康证”上岗。 4.商品摆放符合卫生要求，食品操作符合规程。	

租赁协议附件 2：

租赁房屋及设施的电费起始数额

大石山房水电费起始数

序号	名目	抄表时间	起始度数	备注
1	电			
2	水			

承租人签字确认：

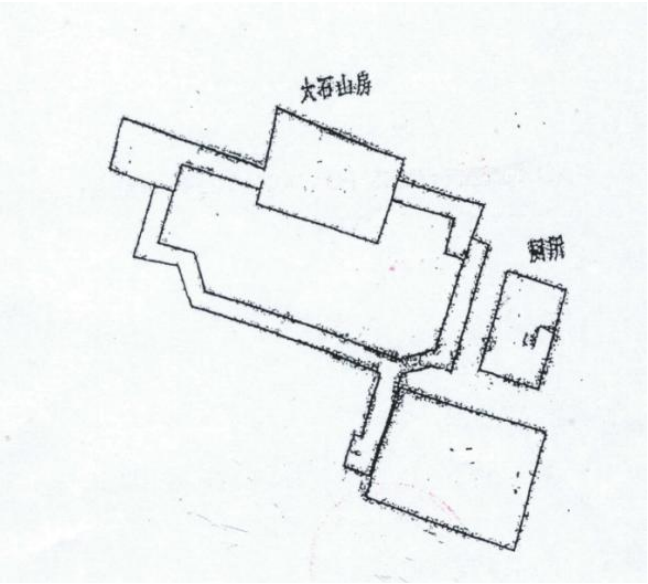
日期：

租赁协议附件 3：

大石山房平面示意图及卫生责任包干区范围

备注：房屋建筑面积约 82.50 ㎡，包干区范围：房屋周边 3 米。

（此图不作为成交依据，具体以实物现状交付！）



3、引星潭房屋租赁协议

甲方：常熟市虞山风景区管理有限公司　　乙方：

身份证号码：

联系电话：0512-52773637　　联系电话：

通讯地址：北门大街 45 号　　通讯地址：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就引星潭房屋承租事宜，达成以下协议，以资双方共同遵守。

一、租赁物地址：现状出租，位于宝岩生态园内引星潭房屋。

二、租赁面积：房屋建筑面积约 63.3 平方米，以现场实际为准，乙方已实地查看，并充分知晓该房屋的坐落及附属设施状况。

三、经营用途：店内范围，茶水、预包装食品、文化业态等（具体经营业态需报景区同意，经营项目需取得经营许可方可经营销售，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），严禁超项目超范围经营。

四、租赁期限：2023 年 6 月 1 日-2024 年 12 月 31 日止　。（协议到期前三天为乙方租赁房屋及设施设备移交时间，并于协议最后一天下午 15:00 前完成移交）。租赁期满，乙方如需续租，需提前三个月提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁协议。在同等承租条件下，乙方享有优先权。

五、资产使用费（租金）：　　万元/年（大写：每年人民币　　元整），总计　　万元（大写：总计人民币　　元整）。项目交易当年租期不满一整年的，当年租金以年租金的月平均核算“交付日至 2023 年 12 月 31 日”的租金，不满一个月的按当月实际天数平均额核算。乙方按下表向甲方支付租金。

六、资产使用费计算时间：甲方向乙方收取资产使用费，每 1 年结算一次，实行先缴后用的原则。乙方应在每 1 年租期开始前 30 天前向甲方支付租金；乙方逾期支付租金的，应按每日千分之一向甲方支付逾期付款违约金。

租赁年限	租金（元）	支付期限
2023 年 6 月 1 日——-2023 年 12 月 31 日止		2023 年 5 月 31 日
2024 年 1 月 1 日——-2024 年 12 月 31 日止		2023 年 12 月 1 日

七、乙方自行对租赁物内的物业进行管理。在乙方承租期间内部产生的各项费用（包括但

不限于租赁物非主体结构的维修保养费、水电费、有线电视使用费、网络使用费、物业费）由乙方自行承担并自主缴纳。

八、租赁物内其他现存资产的使用，甲方不另行收取使用费，由乙方维护维修保养；按国家有关固定资产报废规定，及时向甲方提请报废。期满后，乙方按甲方移交清单的设施、设备如数归还甲方(包含但不限于乙方添置、改造的设施设备等)。

九、甲方负担租赁物主体结构引起的维修责任，有损坏时，乙方应及时通知甲方修理。乙方负责租赁物内专用设施的维护、维修保养、并保证在本协议终止时专用设施处于与其使用状况及设施寿命相适应的状态，且不存在人为破坏情形。乙方在租赁期间内应爱护租赁物，因使用不当造成租赁物损坏，由乙方自行负责维修、承担费用。乙方为消防安全第一责任人，在租赁期间内应严格遵守《中华人民共和国消防条例》做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由过错方承担。

十、为适应经营项目的需要，乙方对原有建筑物进行改造、装饰，包括租赁物内部使用装饰、改造的，必须在不影响租赁物使用安全、使用功能等情况下，经有资质的设计单位出具改造方案，经甲方书面同意后，由乙方负责投资、实施，报相关部门审批通过后实施，并在实施完成后经相关部门验收合格后方可投入使用。店面、店招装修方案必须同景区周边环境一致，并经景区审核同意后方可实施。

十三、在甲方将租赁物移交乙方后，租赁物的安全、保卫、保管责任移交乙方。乙方在租赁期间，应承担所租房屋、设施的安全保卫责任，确保所租房屋及消防等设施的正常运行，使租赁物处于安全状态，协议结束归还时乙方应保证设施齐全，功能正常、运转良好。

十二、出租方承诺拥有物业的所有权，或为该物业的有权出租人。如该物业为共有财产，本次租赁已获得所有共有权人同意。

十三、出租方将物业产权出售的，必须提前 30 日通知承租方，承租方拥有优先购买权，承租方在收到通知书 15 日内未明确表示的，视为放弃优先购买权。

十四、出租方如在该物业上设置抵押等他项权利的，应告知抵押权人及承租人，如由此导致承租人的租赁权无法继续履行，出租人承担违约责任。如该物业被实物查封（指大门被法院贴封条限制进出，仅不动产登记中心的查封不属此种、冻结，则视为出租方违约，承租方有权单方解除本协议。

十五、乙方如需将租赁物进行全部或部分转租、出借他人的，应征得甲方的书面同意。

十六、乙方应在租赁期届满、退租或因违约解除协议的当日，将其所属的可移动全部物品搬出租赁物，向甲方移交租赁物，因装修、改造形成的不可移动的附着物或物品等产权无偿归甲方所有；乙方逾期腾让并返还租赁物的，应向租金标准的二倍向甲方支付占有使用费；逾期达 15 日的，视乙方为根本违约。

十七、其他：

1.协议履约保证金：乙方需在本协议签订之日向甲方缴纳协议履约保证金（同时视作服务质量保证金）年租金的 20%为人民币_____元整（小写：_____元整）。如果乙方有任何违反本协议的情况或造成甲方损失的，甲方可将履约保证金的全部或其部分用于支付违约金或赔偿金（但不影响甲方对乙方拥有的任何其他权利或追偿）。如保证金因协议约定原因扣减的，乙方应该在接到甲方通知之日起后 10 日内补足该履约保证金，否则，甲方有权解除协议。承租期满，若乙方无违约或者其他扣款的情形，甲方应在乙方按照本协议的规定将房屋交还甲方、完成本协议租赁物办理的工商执照注销手续、出具本协议履约保证金收款收据后 30 天内无息退还乙方所缴纳履约保证金。

2.乙方必须按照《经营租赁和服务质量考核细则》（具体见附件）的考核内容开展经营活动，自觉服从甲方对经营服务质量的统一管理，甲方依据《经营租赁和服务质量考核细则》（具体见附件）对乙方进行考核，对违反《经营租赁和服务质量考核细则》的，甲方有权按此细则在履约保证金中扣罚。

3.乙方需对所属包干区范围内的花草树木进行看护，发现破坏行为应及时制止，并向甲方及时反映。如包干区内花草树木出现病虫害等安全情况时，乙方应无条件配合甲方进行处理，甲方不作任何赔偿。

4.因该项目所在国家森林公园和虞山文化旅游度假区和 5A 景区内，乙方的经营业态、经营产品、经营用设施设备、标识标牌及经营服务质量必须符合景区各项管理及创建要求，包括安全、环保要求，若达不到相关要求的，甲方有权要求乙方整改，若乙方在规定整改时间内达不到的，甲方有权解除协议。

5.乙方自行办理所需经营的营业执照、食品经营许可证、从业人员健康证、安全、卫生等相关证照包括资质许可等，费用由乙方自理；经营项目的营业税、增值税、所得税等有关税费由乙方自行缴纳。

6.乙方应严格执行安全操作规程，必须对所经营活动的范围负责，确保安全生产，经营范围内的游客人身安全、设备安全、食品及商品安全等均由乙方负责，如发生安全事故，由乙方承担责任并补偿一切损失。乙方发生重大安全事故、食品安全卫生事故或重大人员伤亡事故的，甲方有权终止协议，已收取的租金和履约保证金不予退还。

7.对公司组织的日常园事活动和重大活动必须无条件给予配合并积极参与，如乙方未给予配合，则甲方有权扣除履约保证金并取消下一轮承包资格，扣除的履约保证金需在十个工作日内补足，如未在十日内补足则终止协议。

8.若乙方无故连续停业 3 天以上，视作违约，甲方有权解除协议，甲方已收租金不予退还乙方，并将履约保证金转为违约金予以没收。

9.乙方在经营过程中，若发生各类人身财产损害事项，应独立处理，并承担所有责任，与甲方无涉。若司法文书或各类调解书确定因乙方原因而导致甲方应承担责任的，乙方应无条件按照相关文书规定赔偿甲方损失。

10.甲方对景区的规划、建设和改造、项目的布局、增设经营项目（包括同质同类型项目或产品）以及景区游乐项目的开发拥有自主权，乙方不得干涉，均不得以此为由拒不履行协议。

11.乙方如需设立广告宣传设施和相关宣传品涉及景区名称地址的，应事先将方案报甲方审核同意，宣传设施制作由甲方负责，乙方负担费用包括日后的广告维护及费用。未经同意，不得随意设立广告牌、悬挂横幅、播放音乐（设备内置音乐除外）。

12.严禁店外设摊，包干区卫生为经营区域以外 3 米以内。

13.为了景区的整体形象，乙方必须支持配合文明城市、5A 级景区及各类创建活动的管理要求。

14.乙方需自己配置工作服，如遇创建要求需与甲方统一的，则由甲方统一配备，费用由乙方支付。如乙方不支付的，甲方有权在乙方缴纳的服务质量保证金中扣除。

15.乙方需在协议签订后 3 个月内自行办理好经营所需的相关证件，如未能在规定时间内办理好的，甲方有权解除协议，退还相应租金及保证金。

16.甲方在虞山风景区开展阶段经营性活动或公益性活动，如与各经营点有类似经营项目，甲方不作任何补偿。

17.经营点内禁止使用明火，夜间不得留宿人员。

十八、在租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除本协议并采用停水、停电、采取强制关停租赁物等方式停止乙方或者实际使用人的经营活动，但乙方仍需支付租金、使用费至迁出租赁物之日止：

1、乙方拖欠租金达 30 日的；

2、乙方未经审批擅自装修、违章搭建的或存在“三合一”等消防安全隐患的；

3、乙方有破坏房屋和附属设施行为的，或在租赁期内未正确使用房屋导致房屋严重受损的；

4、乙方利用租赁物从事违法犯罪活动的。

十九、在租赁期间，遇下列情形之一，本协议自然终止：

1、协议期满，双方未再续签的。

2、因政府统一规划、城市建设需要，有关部门对租赁物进行拆除或征收、协议搬迁的。如有搬迁费、停产停业损失费及装修费损失等与租赁使用权相关的补偿的，则出租方于收到征收单位收到上述费用后 15 天内将相关的补偿费全额转付给承租方。

3、因地震、洪灾、龙卷风等不可抗力原因造成租赁物灭失或严重损坏，不适宜继续租赁

的。

二十、乙方有下列情形之一的，甲方按下列约定追究乙方违约责任：

1、乙方如出现本协议第十八条情形之一的，甲方除有权提前解除本协议外，乙方还应按照一年（当年度）租金标准的 50%向甲方支付违约金。

2、乙方在承租期间应严格遵守国家治安、劳动、环保、消防、安全、建设等的法律规定，积极采取有效措施防止可能出现的一切违法行为，尤其是要加强生产安全管理，防止安全事故的出现。由此造成本协议无法履行的，甲方有权解除协议，同时乙方应按照一年（当年度）租金标准的 50%向甲方支付违约金。

二十一、租赁期内因出租方违约或出租方无故提前解除或终止本协议，应承担因此给承租方造成的全部经济损失，包括但不限于承租方对物业的所有装修投入残值，同时需按当年度租金标准的 20%向承租方支付违约金。

二十二、一方违约后，另一方起诉续维权所产生的诉讼费用、担保费、保全费、律师费等，由败诉方承担。双方如在本协议履行过程中发生争议，首先应协商解决；协商不成，任何一方均可向协议履行地常熟市人民法院提起诉讼。

二十三、甲乙双方可对本协议的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，本协议的附件和补充协议均为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

二十四、本协议经甲乙双方签字盖章后生效，一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

附件：

1.经营租赁和服务质量考核细则。

2.租赁房屋及设施的水电费起始数额。

3.引星潭房屋平面图及卫生责任包干区区域图。

甲方(盖章) ：	乙方(盖章)：
授权代表（签字）：	授权代表（签字）：
签订时间：　　年　月　　日	签订时间：　　年　月　日

租赁协议附件 1：

经营租赁和服务质量考核细则

分类	考核内容	考核办法
经营管理	1.经营点保证每天开门营业，在甲方规定的营业时间（8:00-16:00）或者按乙方公示上墙营业时间必须正常营业。 2 经营商品项目符合核定范围，经营区域符合规定范围。 3.商品质量符合要求，不销售“三无”、过期、变质食品和假冒伪劣产品。 4.明码标价、无欺诈行为和恶意竞争。 5.桌、椅、台、凳及遮阳设备符合 5A 级景区标准（不得使用塑料桌椅及遮阳棚）。	根据考核内容对经营租赁服务中存在的问题按如下办法处理： （1）经营点必须在规定时间内开门营业，如发现未开门营业的，第一次扣罚服务质量保证金 100 元/次；第二次扣 200 元/次，以此类推。 （2）甲方和上级部门安全、卫生等检查中发生不符合要求的，超范围经营或超区域经营的，除责令按期整改外，第一次扣罚服务质量保证金 50 元；第二次扣 100 元，以此类推。 （3）销售“三无”、过期、霉烂变质食品和假冒伪劣产品的，公安、市场监督管理局等相关执法部门禁止销售的，如有发现第一次扣罚服务质量保证金 200 元；第二次扣 400 元，依次类推，并且乙方必须当天处理相关商品并搬离景区。 （4）发生游客投诉，经查实乙方确实存在经营服务等方面问题的，除妥善解决外，视情节轻重给予扣罚服务质量保证金 100~1000 元，情节严重造成重大影响的再另外处罚。 （5）乙方以及其服务人员违反劳动纪律、规章制度、国家法律的按甲方其他职工一样处理，视情节轻重，扣罚乙方相应的服务质量保证金。 （6）全年受到三次以上同类经济处罚，且仍不能按规定整改的，或服务质量保证金扣罚完的，取消租赁人参加下一轮承租资格，情节严重的公司有权终止租赁协议，并没收履约保证金，已交付的租金不予退回。
服务质量	1.文明经营，诚信服务，礼貌待客，不与游客发生争执。 2.商品质量，服务质量，安全保障等无投诉现象。 3.提供游客休息的公共服务设施（如石台、凳等）不得随意搬动位置，不得拒绝游客休息。 4.着装整洁，佩证上岗。	
遵纪守法	1.遵守劳动纪律，无迟到、早退现象。 2.遵守甲方规章制度，无违章现象发生。 3.遵守国家法律，营业场所无“六害”行为发生。	
安全生产	1.安全用电，不私自乱拉电线，不使用不符合环保和安全要求的不合格的电器设备。不得私接水管。 2.做好防火、防盗工作，经常检查安全设施，严禁使用电炉等大功率电器设施。 3.经营场所不得出现“三合一”现象。	
卫生保洁	1.室内外环境卫生符合卫生要求，包干区卫生及时保洁。 2.消毒设施齐全，消毒措施落实，器具消毒保洁符合要求。 3.个人卫生符合要求，从事食品业人员持“健康证”上岗。 4.商品摆放符合卫生要求，食品操作符合规程。	

租赁协议附件 2：

租赁房屋及设施的电费起始数额

引星潭茶室电费起始数

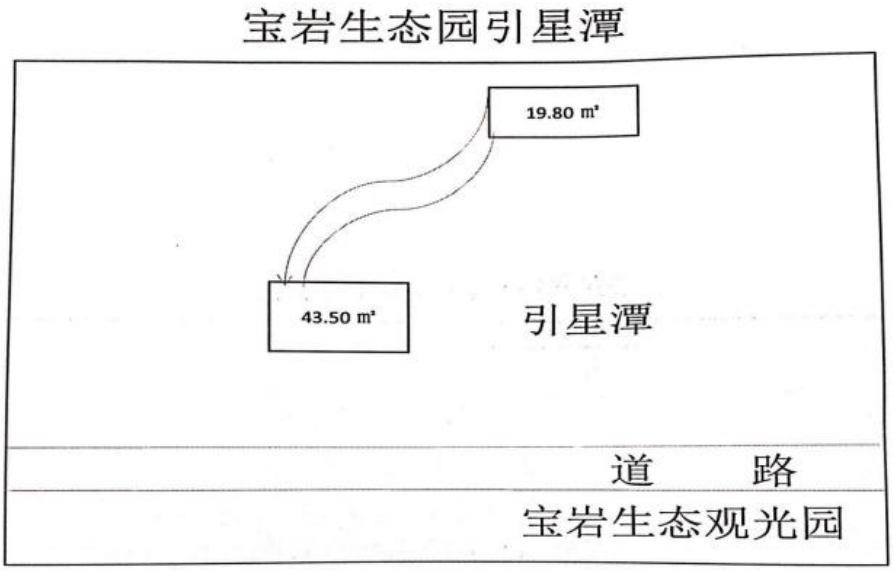
序号	名目	抄表时间	起始度数	备注
1	电			
2	水			

承租人签字确认：

日期：

租赁协议附件 3：

引星潭茶室示意图及卫生责任包干区范围

备注：房屋建筑面积约 63.3 ㎡，包干区范围：服务亭周边 3 米。

（此图不作为成交依据，具体以实物现状交付！）