

场地租赁合同

甲方：温州海关综合技术服务中心

乙方：温州荣庭酒店有限公司

合同号

2026073001

场地租赁合同

甲方：温州海关综合技术服务中心

乙方：温州荣庭酒店有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方经友好协商，订立本合同，以供双方共同遵守。

第一条 释义

在本合同中，除非上下文另有其他规定：

文中双方是指甲方和乙方，一方是指甲方和乙方中的任何一方。

文中货币单位为人民币“元”。

文中“年、月、日”均为公历年、公历月、公历日。

文中“经营场地”指甲方根据本合同特许乙方从事经营的商业场地及其附属设施设备。

第二条 本合同期限及营业

- (一) 本合同期限：自 2026 年 7 月 30 日起至 2031 年 10 月 29 日止，共 5 年，其中前 3 个月为免租期（装修期），免租期内，甲方免收乙方租赁费。
- (二) 自本合同签订后，场地交付给乙方之日起开始计算合同期并开始收取租赁费。

第三条 经营场地

- (一) 甲方特许乙方经营位于温州市鹿城区黎明西路 205 号（原 1 号），面积为约 1727.8 平方米（不含违章店面）、场地位置为黎明西路 205 号的场地由乙方经营。
- (二) 上述经营场地的装修、装潢按照乙方投标文件中的装修承诺执行，费用自理。
- (三) 甲方有权进行业态调整、规划布局、增设场地，乙方无权干涉。
- (四) 本合同履行期间，若因国家政策、政府行为及甲方对运营资源和商业布局

进行调整，造成乙方特许经营资源全部或部分变迁位置，在接到甲方书面通知后，乙方应无条件接受并自行承担相关损失。

第四条 经营项目

(一) 乙方在场地内从事且只能从事的项目或服务，具体见下表：

场地位置	分类	经营范围
温州市鹿城区黎明西路 205 号（原 1 号）	住宿性酒店	住宿服务、食品经营、餐饮、停车场服务等

(二) 乙方不得经营非上述商品或服务，也不得进行与上述经营无关的活动，在对上述规定的商品或服务项目界限较难明确时，由甲方进行判定。

(三) 乙方营业执照所列“经营范围”中应包括上述项目或服务。国家有关法律法规规定经营上述商品或服务时必须持有特别许可证、照的，乙方应申请获得后方可经营。

第五条 租赁费及计收标准

(一) 计收标准：租赁费为：人民币 伍拾万伍仟壹佰 元整每年（¥505100.00 元/年）。

第六条 综合管理费

无。

第七条 水电费及通信等其他费用

(以) 水、电费、燃气费

水、电、燃气费由中标单位依据实际使用情况按照国家相关部门水、电、燃气收费标准自行向相关部门支付。乙方在正式开店营业之前必须按照招标单位制定的相关要求完成水、电表等计量设施的安装和检测，核对初始表数。

（二）电话费、通信费

通信费、电话初装费和电话费由中标单位依据实际使用情况按照甲方管理机构的规定自行支付。

（三）税费

因履行本合同产生的税费，由法律规定的纳税义务人各自承担。

第八条 费用结算方式

每年结算一次。乙方应于每年度租期开始前 10 个工作日内将本年租赁费及其他应付费用划入甲方指定的下列银行账户（第一年的费用自合同签订后 10 天内缴纳）：

开户名：温州海关综合技术服务中心

开户行：交通银行温州分行信河支行

账 号：333506000018000320253

第九条 双方权利和义务

（一）甲方权利和义务

1. 甲方有权对乙方按本合同约定的商业经营和服务质量以及乙方履行安全管理相关规定进行监督管理。凡被相关部门认定存在质量和价格问题的商品，有权责成乙方立即停止销售。
2. 甲方有权制止乙方在经营过程中发生的违反国家法律法规及损害甲方或消费者利益和权益的一切行为。
3. 甲方负责按期提供场地资源，并享有收取相关费用的权利。
4. 乙方因商品定价或标价方面的原因而受到国家有关部门查处的、严重有损甲方声誉的，乙方须接受甲方的处理决定。

5. 甲方有权不因下列因素的存在或变动而调整租赁费用：

- (1) 甲方提供的相关参数数据有误；
- (2) 经营场地面积与投标单位实际需求之间的差异；
- (3) 因市场因素导致经营收入的增减。

(二) 乙方权利和义务

1. 乙方严格遵守并履行本合同有关规定，直至合同期满或者双方协商终止合同。
2. 乙方的装修方案需先提交给甲方进行审核同意后方可进行装修，乙方有权在本合同规定范围内开展正常的经营活动，并按合同规定交纳相关费用。
3. 除非获得甲方书面认可，乙方不得以任何方式转让本合同授予的权利，包括但不限于转租（包括以变更第一大股东的方式变相转租）、转包、转让（包括与第三方调剂交换使用）、在本合同权利上设定担保、与第三人合作经营或合伙经营，乙方与本合同指向的权利义务实际享受负担者须为同一主体。
4. 乙方不得以甲方名义从事任何经营活动，应自觉维护甲方的形象和声誉。
5. 遵守《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国食品卫生法》等国家有关法律法规，不得销售假冒伪劣商品、霉变过期食品。如乙方货品质、卫生、价格等被政府有关部门查处的，由乙方自行承担因此导致的一切不利后果和法律责任。若因价格问题被政府有关部门要求停业整顿的，停业期间，乙方仍应按本合同规定支付全部费用。
6. 商品定价
 - (1) 乙方必须根据《价格控制承诺书》的内容提供价格控制承诺书，所销售商品的定价应符合同质同价的原则。商品定价确保在价格上具有较强的竞争力，不得高于其他同等消费水平城市连锁店的价格水平且相对固定。所有产品明码标价。
 - (2) 在经营区域内销售的商品必须有人民币标价。
 - (3) 乙方须遵循在附件七中所作的承诺，履行商品价格管理义务。

7. 严格落实生产安全责任制，遵守甲方的相关规定和其他安全管理规定，自觉接受甲方及有关部门的检查。
8. 乙方负责经营场地内的日常卫生清理工作，保持整洁美观的经营形象，符合酒店品牌的整体形象的要求。
9. 承担因其工作人员故意或过失造成安全责任事故的连带责任。
10. 保管好货品、现金、有价证券，如发生丢失、损毁，由乙方自行负责。
11. 对于客人有效投诉，接受甲方有关处理决定。
12. 乙方如需在经营场地内从事广告、促销活动或进行类似的宣传活动，应当取得甲方许可。
13. 参加甲方组织的市场推广活动。
14. 妥善使用承租场地及设施设备，配合甲方及甲方上级有关部门对经营场地及有关设施完好性、安全性的检查，并自行承担日常维护保养的费用，否则须赔偿甲方因此造成的损失。
15. 自本合同签订后，乙方在单独或累计持有其30%以上股权或合伙份额的权利人发生变动时，应当在变动前7个工作日通知甲方，否则甲方有权解除本合同。
16. 乙方可以分支机构的形式履行本合同，但乙方须具备工商部门颁发的营业执照、税务登记证及根据法律要求必须具备的行政许可，并按甲方招标引资相关政策要求做好后续工作，乙方应当亮照经营，未取得相关许可证不得经营。
17. 服务标准
 - (1) 乙方应尽一切努力保证所提供的商品及服务符合相关质量标准。确保不发生任何有效投诉，不发生食品安全事故；
 - (2) 乙方应尽一切努力保证所提供的餐饮及相关服务符合甲方做出的公开承诺及其质量管理体系中相关服务要求；
 - (3) 乙方应尽一切努力配合并保证所提供的餐食及相关服务符合甲方为提高客人满意度所做出要求和行为；

- (4) 乙方应严格落实招标文件要求及其投标承诺，不得擅自降低其服务标准。
18. 乙方应严格审定供货商的资质，并将供货商的资料按甲方规定的格式报甲方备案，并保留所有进货原材料的相关合格证明备查；原材料、餐食的储存须符合食品卫生监督部门的监管要求。

第十条 履约保证金

- (一) 乙方应在中标公示结束后 7 日内向甲方提供壹拾万元人民币的履约保证金（不计息），用来作为乙方履约的保证。乙方未能如期全额交清履约保证金的，甲方有权撤销中标资格，由此造成的损失由乙方承担。
- (二) 甲方在任何时候都有权从履约保证金中扣除由于乙方违反本合同条款而导致甲方损失的相应金额或乙方违约金额，并且乙方应在接到扣除履约保证金通知后 15 日内，补充扣除额，以维持本合同履行期间履约保证金的完整性。乙方收到通知后 15 日内不补足的，甲方有权终止合同，一切后果由乙方承担。
- (三) 本合同发生终止情形，乙方结清所有应付金额后，甲方将履约保证金余额无息返还给乙方。

第十一条 合同变更和解除

- (一) 本合同一经签订，即对合同双方具有约束力，任何一方不得随意变更和解除本合同。任何一方根据本合同约定要求解除本合同的，应以书面形式提前 90 天通知对方。
- (二) 对本合同的修改和补充应以书面形式进行。
- (三) 有下列情形之一的，当事人一方可以解除本合同：
1. 因不可抗力致使不能实现本合同目的，但遭受不可抗力方应当在不可抗力情形发生后，或者在不便通知情形消失后 48 小时内通知对方不可抗力的事由及对履行本合同的影响程度；
 2. 本合同届满之前，对方当事人明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；
 3. 对方当事人延迟履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

4. 对方当事人延迟履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的;
5. 乙方违反本合同约定, 经甲方通知限期整改, 乙方未能在期限内完成整改或整改结果未获甲方认可的;
6. 乙方在合同签订后要求减少相关经营场地或未能按照规定为甲方提供相关服务的;
7. 乙方在合同期内发生生产安全事故并给甲方造成不良影响的;
8. 本合同、招标文件和法律规定的其他情形。

第十二条 本合同终止责任

- (一) 当不可抗力发生后, 甲乙双方不得在不可抗力影响的范围内追究受不可抗力影响的一方当事人的合同责任。
- (二) 如乙方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务或延迟履行主要债务, 经甲方催告后在 15 日内仍未履行, 或者乙方有其他违约行为, 经甲方书面通知限期整改仍怠于整改到位的, 甲方有权立即解除本合同并没收履约保证金, 不受第十一条第 (一) 款的约束。
- (三) 本合同履行期间, 如乙方要求提前终止本合同, 须提前 90 天向甲方提交其有效签章的书面通知。
 - (1) 乙方在约定期间提交通知, 并在通知发出后 90 日期限届满日内立即撤出的, 甲方在确认乙方没有拖欠各项履约费用 (包括但不限于租赁费、管理费及已发生的违约/赔偿金等) 后, 有权没收乙方 70% 的履约保证金, 并按乙方实际经营天数收取各项费用。
 - (2) 乙方在约定期间提交通知, 但在通知发出后 90 日期间届满前撤出的, 或者乙方未按约定期间通知甲方的, 甲方有权没收乙方全部的履约保证金并不予退还乙方已收取的租金, 同时要求乙方据实结算其经营期间产生的各项费用。
 - (3) 如乙方在免租期内或正式对外营业前要求提前终止本合同的, 甲方有权取消对乙方的免租期优惠, 没收乙方的履约保证金, 且乙方须按第一年的租金标准向甲方支付其撤出前的租金。

- (四) 乙方应在本合同终止后 10 日内, 将本合同第三条第 (一) 款规定的商业经营场地及其附属设施设备归还甲方, 且除非获得甲方的同意, 有关的固定设施必须恢复到乙方入驻时的原状, 保持完好性、适用性并经甲方确认, 如发现非因甲方原因而存在毁损或灭失的, 乙方应向甲方承担赔偿责任。与场地及房屋已形成附合的设备设施【包括但不限于给排水设施、电气开关及线路、消防设施、依附于房产的装修】无偿归甲方所有, 未形成附合的设备设施和财物由乙方自行搬离 (未及时搬离的视为遗弃物, 甲方有权自行处置)。乙方不得随意拆卸、损毁经营场所, 否则甲方在恢复经营场所原状的过程中发生费用的, 有权继续向乙方追索。(如因甲方原因导致合同提前终止的, 对于乙方的投入设备设施损失由双方协商解决。)
- (五) 乙方应在本合同终止后 10 日内, 依约腾空商业经营场地。如乙方逾期腾空的, 因按当年度租金标准的 3 倍按日向甲方支付占有使用费, 并计至其实际腾空之日止。
- (六) 本合同发生终止情形的, 乙方经甲方催告后, 未与甲方签订终止协议的, 则乙方丧失今后参与经营甲方任何商业项目的资格。
- (七) 乙方因自身原因与甲方签订终止协议提前撤离的, 自终止协议签订之日起 1 年内丧失参与经营甲方任何商业项目的资格。

第十三条 违约责任

- (一) 甲乙双方如违反本合同任何条款, 如无特别约定的, 违约方应就每项违约行为向对方承担 10000 元的违约金, 如给对方造成的实际损失超过违约金金额的, 对方可要求违约方在违约金之外另行支付赔偿金。
- (二) 如乙方未遵守第四条第 (一) 款出现所列以外的商品或服务项目的, 自该事件发生之日起, 甲方有权要求乙方将该商品或服务项目撤出经营场地, 如乙方 3 天内拒不执行的, 即视为违约, 应承担 20000 元的违约金。
- (三) 乙方如逾期交纳租赁费用, 每延迟一天应向甲方支付所拖欠费用万分之五的违约金。
- (四) 根据本合同, 租赁费用及其他应付费用逾期 15 日未支付, 甲方发出违约通知, 对乙方违约警告并从履约保证金中扣除相应的金额。乙方应在接到

违约通知后 15 日内，立即支付拖欠的费用并补足扣除额（如有），以维持本合同履行期间履约保证金的完整性；如逾期补足或拒不支付拖欠费用的，甲方有权发出通知，立即解除合同，要求乙方支付违约金 30 万元，并不予退还已收取的租金作为其违约赔偿金。

（五）5 年租期内，若因甲方原因中止租赁，甲方将以第三方专业评估公司对乙方投入的装修进行评估，按 5 年折旧平摊以实际剩余时间予以装修补偿。5 年期满后，若甲方不再继续对外出租，造成乙方的优先权损失，甲方将提前 6 个月书面向乙方出具书面告知函，预留充足搬迁缓冲周期，给予乙方按残值率 10% 给予固定装修残值补偿。

第十四条 不可抗力

（一）本合同不可抗力与《中华人民共和国民法典》同义。

第十五条 保密原则

除法律规定或双方约定的具体情形外，在任何时间，甲乙双方均不可向第三人泄露本合同的任何条款。

第十六条 争议的解决及其他

（一）有关本合同的争议，双方应友好协商解决。如协商不成，任何一方均可向租赁场所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（二）甲方向乙方发出的通知、告知、工作联系函均应以邮件形式发送至乙方指定的电子邮箱：，甲方发送邮件之日即视为已经到达乙方，除非乙方有证据证明因互联网服务商或电子邮件提供商的原因导致该电子邮件未能接收，乙方自有的内部工作网络、电脑、服务器等自有机器设备的故障原因造成通知不能接收的，乙方不能以此进行抗辩。甲方可视情另行通过传真、电话等方式提示乙方发送内容；乙方应当以纸质媒介并加盖公章的形式向甲方送达书面通知、告知、工作联系函，甲方接受的内容及时间以此为准，乙方如以传真、电话发送的，事后应再次以纸质媒介并加盖公章的形式向甲方送达，甲方的接收人和接收地址为：

（三）本合同一式六份，甲方三份，乙方二份，招标代理机构一份。

(四) 本合同自甲、乙双方加盖公章并经双方法定代表人或授权代表签字后生效。

第十七条 本合同附件

- (一) 投标文件;
- (二) 乙方在合同谈判中承诺义务的所有书面文件;
- (三) 招标文件;
- (四) 甲方、乙方的营业执照;
- (五) 中标通知书;
- (六) 价格控制承诺书;

甲方(公章):

法定代表人:

(授权代表)



[Handwritten signature of the Party of the People's Republic of China representative]

乙方(公章):

法定代表人:

(授权代表)



合同签订日期:

2026年 7月30日