

潍坊市文化旅游发展集团有限公司潍城区中体
公园 A、B 区水面及假山场地五年使用权租赁
项目挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2026-ZX102

山东潍坊产权交易服务有限公司



目 录

第一部分总则-----	3
第二部分挂牌（竞价）出租公告-----	4
第三部分竞价须知-----	9
第四部分成交通知书-----	16
第五部分 租赁合同模板-----	17

第一部分总则

1. 本挂牌(竞价)文件适用于本文件中所述项目的公开网络竞价活动。

2. 定义

2.1 “出租方”指潍坊市文化旅游发展集团有限公司。

2.2 “产权交易机构”指山东潍坊产权交易服务有限公司。

2.3 “意向承租方”指符合挂牌（竞价）文件规定并登记参加网上竞价的依法注册设立并有效存续、独立承担民事责任的企业法人。

2.4 “承租方”指在公开竞价中，以最高报价成交的依法注册设立并有效存续、独立承担民事责任的企业法人。

3. 合格意向承租方的条件

3.1 具有独立承担民事责任的能力。

3.2 遵守有关法律法规并承诺履行本挂牌（竞价）文件规定的责任义务。

3.3 获取挂牌（竞价）文件并办理登记手续。

3.4 按时足额交纳竞买保证金。

4. 交易服务收费参照《潍坊市发展和改革委员会转发关于整合降低企业国有资产交易服务收费标准的通知》（潍发改价格（2023）9 号）协商约定。

第二部分挂牌（竞价）出租公告

潍坊市文化旅游发展集团有限公司潍城区中体公园 A、B 区水面及假山场地五年使用权租赁项目，通过山东潍坊产权交易服务有限公司官网采用网络竞价方式进行公开出租，现将有关事项公告如下：

一、项目编号：CQJY-2026-ZX102

二、项目名称：潍坊市文化旅游发展集团有限公司潍城区中体公园 A、B 区水面及假山场地五年使用权租赁项目。

三、标的资产内容

潍城区中体公园 A、B 区水面及假山场地五年使用权（位于潍城区潍水西街与和平南路东南角潍坊中体公园内，总面积 75 亩，包含 A 区占地面积 6 亩；B 区垂钓露营区 5 亩；B 区假山区 5 亩；B 区水面部分 59 亩），出租底价合计 29.3 万元，竞买保证金 3 万元。

四、意向承租方资格及要求

1、意向承租方应为依法注册设立并有效存续、独立承担民事责任的企业法人。

2、根据租赁区域的位置及其周边业态的分布，意向承租方的经营范围应用于鱼类养殖、垂钓活动等相关业态，用途符合湿地公园配套运营需求，建议意向承租方提前电话咨询。

3、具有良好的商业信誉，近三年未受到主管部门行政处罚；

4、本项目不接受联合体投标。

5、法律、法规规定的其他条件。

注：（1）不符合意向承租方资格条件及要求的，不得报名申购参与竞买；

（2）意向承租方竞价成交后，需按要求携带（营业执照、法人身份证、运营方案材料等）上述材料至出租方处进行资格审查，审查合格的方可确

认为承租方，发放成交通知书。

(3) 本次招租实行资格后审。如果报名且竞买成交，若对意向承租方资格后审不合格的，出租方有权决定其成交无效并扣除其所交竞买保证金，意向承租方造成损失的将被追究责任。

五、重要声明

1、本次出租标的水面部分为核心生态与体验载体，可能涉及防洪、排涝等公共水利功能，承租方在开展垂钓等活动时，必须优先且无条件服从水务、应急管理等政府部门及委托方关于防汛、抗旱、调水等公共安全的指挥与调度。

2、B区垂钓露营区属于毛坯交付，因土地性质乙方不得搭建固定建筑，临时设施需取得城管等相关主管部门批准的须取得批准手续并经甲方同意后合法合规搭建。

3、B区假山区为景观配套或受限区域，属于不可利用面积，承租方拥有保护义务和观赏使用权。未经允许，不得在假山区域增设大型游乐设施或进行深挖、开山等改变地貌的活动。

4、经营业态与内容须符合土地规划及环保标准要求。

六、申购须知

1、凡有意参加竞买者，请于2026年8月11日至2026年8月17日登录山东潍坊产权交易服务有限公司官网进行注册申购，详情见《挂牌（竞价）文件》第三部分“竞价须知”中“意向承租方登记报名”一栏。

2、网上注册登记申购后，请于2026年8月17日17时前交纳竞买保证金到网上系统自动生成的银行子账户，登录系统对保证金到账情况自行查询并点击竞买资格确认书进行竞买资格确认（注：未进行竞买保证金查询或未点击竞买资格确认书将不能进入竞价页面）。

七、展示时间、地点及联系方式：2026年8月14日上午9时-11时项目所在地现场展示，联系电话：13475685030 鲁女士

八、竞价时间

2026 年 8 月 18 日上午 9:00-9:30, 具体结束时间以实际成交时间为准。

九、公告媒体: 山东潍坊产权交易服务有限公司官网/微信公众号、山东潍坊拍卖行有限公司微信公众号

九、其他相关条件及要求

1、意向承租方应详细阅读并完全认可本项目所披露的内容, 在挂牌公告期间自行对租赁标的进行现场查看、全面了解, 标的资产以交接时的现状为准, 疑问之处可咨询出租方或产权交易机构。一经参与竞价, 即表明理解并接受本次标的招租的所有内容及程序, 完全了解与认可标的的状况以及存在的瑕疵等一切内容, 并自行承担租赁标的所带来的一切风险和后果。成为最终承租方后若发生以不了解租赁标的的现状与瑕疵等为由发生逾期或拒绝签署《租赁合同》、逾期支付或拒付成交价款、放弃承租或退还租赁标的等情形的, 须承担相关的全部经济责任与风险。

2、非因出租方原因所引发的风险因素, 由承租方自行承担。

3、本次出租标的若存在其它本公告未涉及的费用, 均由本次竞价成交的承租方承担。

4、竞价成交后, 承租方须按照以下程序办理相关手续: (1) 成交之日起 2 个工作日内持相关材料(公司持营业执照复印件及法定代表人身份证复印件; 自然人持身份证复印件)至山东潍坊产权交易服务有限公司领取《成交通知书》并缴纳交易服务费; (2) 评估费 1000 元交至评估机构指定账户; (3) 接出租方通知在规定的期限内与其签订《租赁合同》并缴纳第一年第二年租金及履约保证金。未按以上程序办理手续的, 将取消承租方的资格, 竞买保证金不予退还。后续四年租金及相关费用缴纳时间按出租方与承租方签订的《租赁合同》执行。如承租方逾期未支付, 出租方有权单方无条件终止合同。

租金缴纳方式：第 1-2 年租金按不低于五年租金总额的 25%收取（两年租金一次性缴纳），第 3-4 年租金按不低于五年租金总额的 45%收取（按年度缴纳，每年具体比例以租赁合同约定为准），第 5 年按不低于五年租金总额的 30%收取。上述各年度租金金额均为含税价。

5、租赁期内，承租方自主经营、自负盈亏，并承担所发生的水费、电费、垃圾清运费等全部费用，按照合同约定及时足额交纳租赁费，并在租赁期满后，按照合同约定将标的交还出租方。

6、租赁期内，承租方为标的的实际管理人，须按要求依法经营，证照齐全，按照相关安全、环保、消防管理标准和要求，落实相应防范措施，对发生的如造成自身或他人意外伤害等一切责任事故和安全、环保、消防等问题承担全部责任，出租方不承担任何责任。

7、经营期内承租方不得擅自改变经营区域的现有布局、违规占用公园景区绿地等，承租方如需对标的进行改造，必须以书面形式征得出租方同意后方可实施，装修改造费用由承租方承担。装修时应确保不会破坏标的主体结构，并须符合相关政策规定，不得违法违规搭建，否则所造成的责任纠纷和经济损失全部由承租方承担。标的合同解除或租赁期满终止时，承租方投入的装修、改造等设施归出租方所有，并将租赁房屋装修、改造和竣工验收资料在合同解除或终止当日一并交给出租方，且不得提出任何补偿要求。

8、经营期内，严禁承租方擅自转让、转租给第三方或在标的上设置抵押等权利负担。

9、经营期内，承租方须依法依规经营，如有违反自行承担由此产生的全部后果和责任。

10、经营期间，承租方负责房屋及其附属设施、设备的维护并承担相应的维修费用，有损坏或故障时承租方进行维修或更换。

11、承租方须交纳 5 万元的合同履约保证金，严格按照本竞价文件和

租赁合同的要求，对所竞得的标的进行经营及管理。若违反规定和要求，履约保证金将不予退还。承租方无违约行为，履约保证金在合同履行终止后，承租方按出租方要求交还标的资产并结清一切应付费用后，出租方无息退还给承租方。

12、承租方违反上述约定或者发生其他事项给出租方造成重大损失损害的，出租方有权单方面终止合同，收回标的，由承租方承担一切损失，所缴纳的履约保证金和租赁费、交易服务费用等各项费用不予退还。

13、若因政府或出租方规划建设等需要停止租赁时，承租方须在接到出租方通知后一个月内无条件原样清空标的或将投入的装修、改造等设施 and 竣工验收资料交给出租方，据实结清房租，租赁合同解除，承租方无条件搬离。

十、联系方式

联系人：杜女士

联系电话：0536-8865277 13706460221

公司地址：潍坊市高新区东方路中段

山东潍坊产权交易服务有限公司

2026 年 8 月 11 日

第三部分竞价须知

序号	内容	说明与要求
1	出租方	潍坊市文化旅游发展集团有限公司
2	产权交易机构	山东潍坊产权交易服务有限公司
3	标的概况	详见出租公告
4	意向承租方登记报名	1、网上注册。 请登录山东潍坊产权交易服务有限公司官网首页 (http://www.wfcqjy.com/) 点击“注册”→完善主体信息填写（记好登录名及密码）→点击“确认”→输入注册的用户名、密码→点击“修改信息”→点击“电子件管理”（法人上传“营业执照及法人身份证原件照片”，自然人上传“身份证原件照片”；“诚信承诺书”需要先下载后，盖章、签字再行上传）→点击“下一步”→点击“提交信息”。 2、网上验证。 山东潍坊产权交易服务有限公司对意向承租方注册信息实施网上验证，验证通过后登录系统进行网上报名（已注册的可直接网上报名）。网上验证时间：上午 9：00—11:30，下午 1:30—5:30（法定公休日、法定节假日除外。验证时间为 1 个工作日，请意向承租方提前注册，避免验证时间不足影响报名），网上验证咨询电话：(0536)8865277。

		3、网上报名。 (1) 时间：2026 年 8 月 11 日至 2026 年 8 月 17 日（以网上交易系统服务器时间为准，下同）。 (2) 程序：登录山东潍坊产权交易服务有限公司首页→登录→输入用户名、密码，点击“登录”→点击“竞价公告”→点击要报名的项目“我要报名”→进入“电子竞价风险告知及注意事项确认书”界面，点击“同意”→选择“单独申请”→申请人信息填写核实无误后点击“下一步”→点击“申请”→选择竞买保证金缴纳银行后点击“生成子账号”，子账号格式：8020341*****，该账号即为竞买保证金缴纳账号（所竞买标的的子账号系统单独生成，请妥善保管，不得对外泄露。意向承租方为法人的须从基本账户开户许可证所列账户进行电汇或转账，一个子账号只能缴纳一笔竞买保证金，否则不予认可）。竞买保证金缴纳成功后，意向承租方须自行点击“竞买保证金查询”一栏进行查询，未点击查询竞买保证金的，将无法进入竞价页面），查询后点击“资格确认书”。
5	竞买保证金	1、竞买保证金：详见出租公告。 2、请于 2026 年 8 月 17 日 17 时前汇至网上自动生成的银行账户： 收款人名称：山东潍坊产权交易服务有限公司 开户银行：潍坊银行新城支行 保证金帐号格式： 8020341***** 竞买保证金在银行划转需要一定时间，建议

		提前缴纳。 3、经审查，有下列情形之一的，为无效申请： （1）申请人不具备竞买资格的； （2）申请文件不齐全或不符合规定的； （3）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的； （4）未按规定缴纳竞买保证金的； （5）法律法规规定的其他禁止参加竞买的情形。 4、本项目出租过程中出现质疑（异议）或投诉时，不受竞买有效期影响，相关竞买保证金暂不退还，待质疑（异议）或投诉处理完毕后，山东潍坊产权交易服务有限公司根据具体情况对相关竞买保证金作是否退还的处理。 5、承租方应在租赁合同规定期限内，办理标的交接手续，办理完成后 5 个工作日内山东潍坊产权交易服务有限公司将竞买保证金不计利息退还至承租方竞买保证金缴纳账户。 6、未竞得人的竞买保证金由山东潍坊产权交易服务有限公司在网上竞价结束后 5 个工作日内将竞买保证金不计利息退还至意向承租方竞买保证金缴纳账户。 7、有下列情况之一的，视为意向承租方违约，其竞买保证金不予退还，并承担因违约造成的各项损失： （1）意向承租方故意提供虚假、失实材料使出租方受损的； （2）意向承租方之间相互串通，影响公平竞争、侵害出租方合法权益的；
--	--	---

		(3) 意向承租方无故不推进交易或无故放弃受让的; (4) 意向承租方其他违反相关法律、法规、规定给出租方造成损失的。 8、有下列情况之一的, 视为承租方违约, 其竞买保证金不予退还, 并承担因违约造成的各项损失: (1) 承租方拒绝或不在规定期限内与出租方签订《租赁合同》的; (2) 承租方未在规定时间内缴纳成交价款及交易费等全部费用的; (3) 其他违反相关法律、法规、规章规定的。 9、不予退还的竞买保证金, 产权交易机构在扣除交易服务费用后, 剩余部分出租方可以向意向承租方或承租方主张相应赔偿。不足以弥补产权交易机构、出租方损失的, 利益受损方可以向有过错的意向承租方或承租方进行追偿。
6	竞价方式	采用网络竞价方式, 通过“山东潍坊产权交易服务有限公司网站进行公开竞价。
7	竞价时间	2026 年 8 月 18 日上午 9: 00-9:30
8	竞价操作	1、请通过审查的意向承租方务必在“竞价时间”内登录山东潍坊产权交易服务有限公司首页→点击“登录”→输入用户名、密码→点击右上角“我的项目”→找到所竞拍项目进行网上竞价。 2、对于未在竞价有效时间内登录网上竞价系统竞价的意向承租方自行承担一切后果。竞价过程中, 意向承租方须按竞价程序提交价格, 在网上竞价结束后价高者为竞得人, 即为承租方。网

		上竞价结束后,山东潍坊产权交易服务有限公司出具《成交通知书》,按照出租方要求签订《租赁合同》。 3、竞价有效时间内若无合格意向承租方登录网上竞价系统竞价(竞价系统出现故障不能实现竞价的),本次租赁权出租失败。
9	增价幅度	1000 元/次或其整倍数
10	竞价延时时间	1、报价截止时间前 1 分钟,网上交易系统转入延时竞价阶段,意向承租方如在 1 分钟内的任一时点有新的报价,系统即从此时点起顺延 1 分钟,建议各意向承租方在 1 分钟内尽早提前报价,以免因为您自身的电脑死机、浏览器崩溃、网络中断等原因无应急处理时间,导致报价不能成功而没有竞得项目。 2、若竞价时间结束前 1 分钟限时内没有新的报价,网上交易系统将自动关闭报价通道,确认当前最高报价为此次产权项目的最终报价并自动确认网上交易最高报价的意向承租方。
11	成交公告	公示成交结果
12	交易服务收费	交易服务费收取按五年成交金额按比例分段累进计算:100 万元以下(含)部分,收取比例为 2.4%;100 万元-500 万元(含)部分,收取比例为 1.6%。 交易服务费须以承租方报名时的名称或账户交纳,不得用他人名称或账户代交、替交。
13	注意事项	1、意向承租方须全面阅读有关挂牌文件内容(包括但不限于查阅标的相关权属文件)并认可本项目挂牌文件的全部内容。

		2、意向承租方应自行至标的所在地现场勘察，有疑问可咨询出租方或产权交易机构。注册报名并缴纳竞买保证金后，即视为认可本项目交易标的现状。 3、意向承租方须自行承担包括但不限于因所获取的信息不全面、错误或误解等而产生的相应后果。 4、产权交易机构为出租方提供综合配套服务，包括顾问咨询、项目全流程方案设计、项目入场登记、信息公告发布、项目宣传推介、资金结算、标的物代管代存服务等；为承租方提供综合配套服务，包括标的资产咨询讲解、项目宣传推介、组织现场查勘、签订合同、资金结算、融资服务、协调项目交接服务等。 5、承租方应自成交之日起2个工作日内持相关材料（公司持营业执照复印件、法人身份证复印件）至山东潍坊产权交易服务有限公司领取《成交通知书》并交纳交易服务费；接出租方通知在规定期限内与其签订《租赁合同》，并一次性缴纳第一年、第二年租金等相关费用。《成交通知书》对出租方和承租方具有法律效力，出租方改变竞价结果的，或者承租方放弃本次成交租赁权的，应当承担法律责任。 6、出租双方当事人均须遵守本《挂牌（竞价）文件》。如因产权交易机构、出租方、承租方的过失造成当事人损失的，有过失的一方对受损方承担赔偿责任。在交易活动开始前，出租方有权收回标的，意向承租方应无条件服从，产权交易机构与出租方不承担任何经济赔偿责任。
--	--	--

		7、挂牌（竞价）项目成交，若交易双方在合同签订或履行过程中出现纠纷致合同不能履行或协商一致提前解除合同的情况，其行为均与产权交易机构无关，承租方已交纳的交易服务费不予退还。 8、交易各方当事人应对提供材料真实性负责，由于提供虚假材料造成有关各方损失的，由提供虚假材料方向损失方承担赔偿责任，并承担由此造成的其他法律责任。 9、本《挂牌（竞价）文件》由山东潍坊产权交易服务有限公司负责解释。
--	--	---

第四部分成交通知书

:

2026 年月日至 2026 年月日，在山东潍坊产权交易服务有限公司网站挂牌（竞价）的项目交易期间，您公司网上竞价最高报价为人民币（大写）元整（元），成为该标的项目的承租方。

贵单位（个人）应当于成交之日起 2 个工作日内，持有关材料（公司持营业执照复印件、法人身份证复印件）和本《成交通知书》并缴纳交易服务费，接出租方通知在规定期限内与其签订《租赁合同》，并在《租赁合同》规定期限交纳所有款项（包括但不限于成交价款、履约保证金等）。交易服务费须以承租方报名时的名称或账户交纳，不得用他人名称或账户代交、替交。如逾期或拒绝签订合同及未按规定交纳相关款项的，将取消承租方的资格，竞买保证金不予退还。

出租方（盖章）：

承租方（盖章）：

产权交易机构（盖章）：

年月日

第五部分 租赁合同模板

合同编号：

资产租赁合同

年 月 日

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

保证人（以下简称丙方）： 身份证号：

丙方确认充分知悉乙方（承租方）系 ☐ 自然人 ☐ 企业法人 ☐ 个体工商户 ☐ 其他，并确认其与乙方之关系为：（如股东、实际控制人、法定代表人、配偶、父母子女等，据实填写）。

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）、《山东省国有产权交易管理办法》（山东省人民政府第 163 号令）和《关于进一步规范市属企业资产转让及租赁等有关事项的通知》（潍国资发〔2024〕37 号）的有关规定，为明确甲、乙、丙三方的权利和义务，经甲、乙、丙三方充分协商，本着平等互利的原则，就乙方租赁甲方资产，丙方作为担保方对乙方的租金支付义务提供担保相关事宜，签订本合同，以资共同遵守。

一、出租标的

中体公园 A、B 区水面及假山场地 5 年使用权。

二、物业概况及用途

（一）乙方向甲方租用下列资产

1. 租赁资产情况：（1）潍坊中体公园 A、B 区及假山场地：位于潍坊市潍城区潍水西街与和平南路东南角中体公园内，水域面积约 43300 平方米、假山场地约 6700 平方米；（2）物业内水、电、设施设备等物品（具体以现场交接清单为准）。以上租赁物在以下统一简称为“物业”。甲方以物业资产现状提供给乙方管理经营。

2. 参见本合同附件《物业位置平面示意图》划线标记本物业位置。乙方所租区域仅限为本物业内部区域，该平面示意图仅作为本物业的位置示

意。

（二）本物业用途

乙方租赁甲方物业主要用于经营，用途应符合法律、法规以及行业规章制度，并自行办理相关营业所必备的执照、资质等手续，报甲方备案，未经甲方书面同意，不得改变物业现状，不得转租和转作其他经营范围。

三、租赁期限

1. 租赁期限五年，自年月日起至年月日止（包括首尾两日）。

2. 租赁期届满前 30 日无需经乙方同意，甲方有权对出租标的物业重新公开招租竞价（或通过其他方式招租），乙方须依法依规参与重新投标竞拍。

四、物业交付使用

（一）物业（配套的水电气以及其他设施设备若有）按照现状交付乙方使用。

1. 物业交付后，租赁区域内（附件 1 中 A、B 区划线范围内）设施设备的管理、修缮和维护，物业管理，安全管理均由乙方负责且费用自理；如需增加配套或增容的，须合法合规，相关手续由乙方负责且费用自理。

2. B 区垂钓露营区属于毛坯交付，因土地性质乙方不得搭建固定建筑，临时设施需取得城管等相关主管部门批准的须取得批准手续并经甲方同意后合法合规搭建。

3. B 区假山区为景观配套或受限区域，属于不可利用面积，乙方拥有保护义务和观赏使用权。未经允许，不得在假山区域增设大型游乐设施或进行深挖、开山等改变地貌的活动。

4. 物业交付使用后，乙方不得以甲方名义对外经营。

5. 乙方签订合同后，视为认可甲方交付的物业符合乙方的经营用途。

并知悉了解物业的实际现状，包括但不限于物业属性、土地规划等。

（二）物业交接

甲方应当在本合同生效时向乙方现状交付物业及相应的设备、设施，双方现场办理交付，盘点现有的资产并签署《物业交接清单》，交接清单作为本合同附件。

（三）维修期/装修期

乙方进行现状接收，经双方协商一致：年 月 日起至 年 月 日止为乙方维修期/装修期（签订合同之日起两个月），对该期间免除租金，乙方应根据本合同相关约定自行负担有关费用及履行其他义务。该期间乙方应承担但不限于：物业服务费、物业及使用范围内的水、电等公用事业费，施工等全部安全生产责任，维修期/装修期内乙方义务同租赁期义务。

五、租金及履约保证金

（一）租金

五年期租金（中标价）按前期扶持、中期过渡、后期回归市场的阶梯式定价收取：第 1-2 年为培育期优惠租金，第 3-4 年通过适度上调至稳定经营期租金，第 5 年为成熟运营期租金。

本项目五年租赁期租金总额为人民币 元（中标价）（大写： ，含税）。乙方须在合同签订当日一次性付清前两年租金，之后乙方每年的租金采用先付后用的方式，乙方应于一年租赁期限届满前 30 日内向甲方支付下一年度租金。

第 1-2 年培育期租金按不低于五年租金总额的 25%收取（第一年租金 元，大写： ；第二年租金 元，大写： ），第 3-4 年稳定经营期租金按不低于五年租金总额的 45%收取（第三年租金 元，大写： ；第四年租金 元，大写： ），第 5 年成熟运营期按不低于五年租金总额的 30%收

取（第五年租金 元，大写： ）。上述各年度租金金额均为含税价。

根据本合同关于装修/维修免租期的约定，第一年租金（按一年 12 个月分摊）扣除 2 个月维修免租期后收取。

（二）履约保证金

履约保证金为人民币 50000 元（大写：伍万元整）。乙方应于本合同签订之日，一次性向甲方交纳履约保证金，作为履行合同、遵守法律法规和规章制度的保证。租赁期满、合同终止或解除且乙方向甲方交还本物业并结清一切应付费用后，甲方无息退还。

六、物业改造和管理

1. 乙方对本物业进行装修更新改造，不得破坏影响鱼塘水源及周边绿化、设施设备。装修改造方案需向主管部门报备的由乙方报有关部门核准备案，并通过甲方书面同意后对场地进行施工。装修改造相关费、施工期间的安全及后续维护全部由乙方承担。

2. 经甲方同意后，乙方根据使用需要依法依规对本合同项下的物业及附属设施进行装修更新及改造，费用自担。

3. 鉴于本物业现状为水域及岛屿，乙方实施以下行为前，须将详细方案（含图纸、说明）报送甲方留存备查，并严格按照报备的方案进行装修改造：

3.1 临时设施建设：包括但不限于搭建垂钓平台、浮动钓台、看护棚、简易栈道、水上浮筒等；

3.2 水系/岛屿改造：包括但不限于鱼塘清淤、驳岸修整（限生态化改造，不得硬化/固化）、岛屿植被整理、水产养殖设施（投饵机、增氧机等）安装；

3.3 其他经营辅助设施：包括但不限于广告牌、临时仓储棚、水电管

线等。

3.4 报备资料清单：临时设施：总平面布置图、结构示意图、安全防护措施说明等；水系/岛屿改造：施工范围图、工艺说明、对水域生态/行洪影响的自评报告等；其他设施：效果图、安装图纸、用电/用水负荷说明等。

4. 物业管理，物业所有设施均由乙方自行管理看护，使用区域内垃圾清理、维修等费用由乙方承担，如乙方在管理过程中发现主体结构存在重大安全隐患应及时向甲方汇报，甲方根据实际情况进行处理。

5. 水面部分为核心生态与体验载体，可能涉及防洪，排涝等公共水利功能，乙方在开展游船，垂钓等活动时，必须优先且无条件服从水务、应急管理等部门及委托方关于防汛、抗旱、调水等公共安全的指挥与调度。

七、招牌和广告等标识设置

物业相关广告、招牌、展板等设置如需报相关政府主管部门审批的，由乙方自行办理相关手续，承担相关费用。因该设置而产生的全部责任，包括但不限于因设置安全造成的对甲方或第三方的人身、财产等损害赔偿责任，全部由乙方承担。

八、重大设备的使用和维护

1. 乙方自现状接收后负责租赁期内物业所有设施设备、管道、水、电、线路改造、排污等系统的维修维护、安装及问题处理，并承担相关费用。

2. 物业（若有排污系统、电气设施、水井等）现状交接，在租赁期限内乙方享有使用权，负责租赁期内保养、维修、维护并承担相关费用。

九、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方有权收取本物业租金和履约保证金，并在合同终止时按合同约定收回本物业。

2. 租赁期内，甲方配合乙方提供物业有关施工图纸资料（若有）。

3. 甲方定期安排相关工作人员对乙方使用甲方设施的情况进行检查和日常监督，对乙方的不当使用进行督促纠正，并有权提出合理化建议和意见。

（二）乙方、丙方权利和义务

1. 乙方的经营活动必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，服从甲方管理，如有违反乙方承担由此产生的全部后果和责任。乙方不得使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动，每发生一次，乙方承担1万元违约金。

2. 乙方的经营业态与内容须符合土地规划及环保标准要求。

3. 乙方应按合同规定如期支付租金及其他应向甲方支付的合理费用。在租赁期内，因经营使用所产生的水、电、燃气费、上网费、通讯费、有线电视费、卫生费（包含但不限于垃圾、污水清理等费用）、物业管理费、税费等均由乙方承担。如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与该物业有关的费用，其中与承租经营有关的费用由乙方支付。

4. 乙方须合理科学的使用甲方提供的物业。乙方在保管、使用甲方物业过程中，如因乙方原因致使物业受损或甲方、第三方遭受损失的，应由乙方对此承担全部责任及相关费用。

5. 乙方应妥善使用水、电、气等设施，按国家规定配备必须的防火等消防器材，并确保可以正常使用，如因使用不当或违规添置设施设备产生安全隐患而引起事故，造成的损失由乙方承担全部法律责任。

6. 在租赁期限内，乙方不得占用公共设施及道路，若因乙方原因或其

他第三方造成公用、公共设施、设备的损害，乙方应当承担全部责任并自行修复，所发生的修复费用由乙方承担。

7. 租赁期间，乙方因经营业务需要对物业进行改造、更换设备及相关设施，均由乙方自行维护和保修，改造方案应满足工程施工规范标准，不得擅自拆改或损坏物业主体结构，影响物业安全，合同结束后投入的改造及更换的设施设备（与主体不可分割部分）无偿归属甲方所有。

8. 租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得私自进行室外广告悬挂、张贴宣传资料等。

9. 乙方承担附件所示物业范围内的物业管理责任，保证清洁及绿化环境的最佳效果，属于甲方产权的苗木不得随意破坏、砍伐、更换苗木，否则乙方承担相应赔偿责任。属于乙方自行栽植的苗木，若违反有关法律法规规定，乙方自行承担相应责任。

10. 未经甲方书面同意，乙方不得将物业转让、出租或以其他方式交由第三方管理、经营或使用，违反约定，甲方有权停水、停电并收回物业。乙方或第三方因此产生损失的，由乙方承担全部法律责任。

11. 在合同履行期间，乙方应做好乙方员工安全教育培训工作。乙方员工发生工伤或其他伤亡事故，由乙方自行负责处理并承担全部相应法律责任。

12. 乙方应加强对现场工作人员的管理工作，应遵守所在园区的相关管理制度及规定，服从甲方管理，因乙方原因造成甲方损失的应按实际损失情况赔偿甲方损失。

13. 乙方在租赁期间应采取必要措施尽到经营场所的安全保障义务，包括但不限于经营场所内的人身安全、财产安全、消防安全等，因此产生的一切纠纷和法律责任均由乙方承担。

14. 乙方根据自身经营需求自主办理运营所需手续,并承担全部相应法律责任。

15. 乙方负责租赁过程中发生的 12345 政务服务便民热线、信访、投诉及舆情控制等事宜,乙方应全面做好接访、答复、控制、处理、消除及后续跟踪解决等工作,各项工作的响应率、满意答复率必须达到 100%或符合上级相关部门要求。否则,每违反一次承担 1000 元违约金。

16. 乙方负责租赁范围内全部水面、湿地植被、景观苗木日常管护,严禁向水体直排污水、垃圾、油污、粪便及其他污染物,不得擅自填埋、围堵、改造水域岸线、河道、湿地地形;乙方须配套建设合规污水收集处理设施,经营产生废水经处理达标后方可排放。租赁范围内甲方原有苗木、水生植物乙方不得擅自砍伐、移除、损毁,如需修剪、移栽须提前书面报甲方及湿地公园管理部门审批并承担全部费用;因乙方经营、管护不当造成水体污染、植被损毁、生态破坏的,乙方须承担全部治理、修复费用,并赔偿甲方及第三方全部损失。

17. 乙方全面承担租赁区域内所有水域的安全管理主体责任,须在临水、深水区域设置牢固、清晰的安全警示标识、防护栏杆、救生器材,并定期检查维护;须制定水域溺水、落水应急处置预案,配备专职安全管理人员开展日常巡查。因防护缺失、管理疏漏、警示不到位造成游客、工作人员或第三方人员溺水、摔伤等人身伤亡、财产损失的,全部法律赔偿责任、行政处罚由乙方独立承担,与甲方无关;如因此给甲方造成名誉、经济损失的,甲方有权向乙方全额追偿。

18. 经营期满或合同解除时,乙方须结清一切应付费用,并于期满或合同解除后一周内撤出本物业,甲方有权按乙方租赁时本物业的状态收回物业,如存在破坏的,乙方应按照市场价格予以赔偿。

19. 丙方为乙方的租赁行为提供连带责任担保。

十、特别约定及提示

1. 因不可抗力不能履行合同的，双方责任全部免除，但法律另有规定的除外。但是，一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，减少可能给对方造成的损失，并在合理期限内提供证明，协商期间不视为双方违约。

2. 本合同租赁期限内，如物业因被征用或者拆迁而获得拆迁补偿款，款项按照下列情形处理：

（1）本合同签订后，因乙方进行装修改造、经营损失而获得的相应赔偿或补偿，该部分归乙方所有。

（2）本合同签订前已存在的资产属于甲方，因征用、拆迁等获得的赔偿或补偿，该部分归甲方所有。

（3）除本合同已明确约定属于乙方所有的，如涉及其他赔偿、补偿款或其他款项，均归甲方所有。

3. 乙方于本合同签订前已自行对本物业进行现场查看、全面了解，完全了解与认可物业的状况、手续以及存在的瑕疵等一切内容，确认未发现存在影响正常使用或影响本合同履行或不能实现本合同目的的情形，并同意自行承担租赁本物业所带来的一切风险和后果。

4. 如因本合同解除或终止存在争议，且自纠纷发生之日起 30 日内双方仍未达成一致意见的，为避免损失的扩大，均同意搁置争议自第 31 日起开始向甲方移交，于 30 日内移交完毕并退场，否则按照逾期交接处理。

十一、合同的解除或终止

1. 合同履行期间，若出现以下情形之一，甲方有权解除合同，履约保证金不予退还，乙方给甲方造成损失的，赔偿甲方实际损失：

(1) 乙方改造/施工方案未经甲方同意, 或乙方未按照经甲方同意的方案进行施工。

(2) 乙方未按时足额支付租金、履约保证金、水费、电费等应向甲方支付的相关费用, 逾期达 30 日的。

(3) 乙方未经甲方书面同意, 将标的物业转让、转租、转包或以其他任何形式交由第三方管理、经营或使用。

(4) 乙方未按照合同约定用途使用标的物业, 或从事违法生产经营。

(5) 乙方不服从甲方的合法的监督管理, 经甲方书面告知整改后超过 10 日仍不整改的。

(6) 乙方搭建的临时设施等存在严重安全风险, 经甲方或相关部门书面告知整改后超过 10 日仍不整改或整改不合格的。

(7) 法律法规规定的其他情形。

2. 合同履行期间因政府规划调整、政策文件出台(含潍坊市政府及甲方相关主管部门决策或颁布的文件)或行政机关出具通知、决定等原因, 出租标的不再具备租赁条件、本合同无法继续履行或继续履行将面临处罚的, 甲方有权解除合同且不承担违约责任, 但甲方应提前书面告知乙方, 双方根据实际使用时长结清租金。

3. 乙方擅自停止经营连续超过 30 日, 或导致资产长期闲置、荒废的。

4. 乙方利用租赁资产进行抵押、融资借贷或设立其他权利负担的。

5. 在本合同有效期内, 经甲乙双方协商一致, 可解除本合同。

6. 租赁期满本合同自动终止。

7. 租赁资产如因不可抗力因素(地震、海啸等自然灾害)导致损毁、造成损失并导致合同无法履行的, 本合同终止, 甲、乙双方互不承担责任。

8. 合同解除或终止的, 乙方应结清租赁期间所产生的水、电、气、冷

暖、通讯、物业管理、垃圾、排污清理等各项费用。

十二、违约责任

1. 甲方单方毁约解除本合同，则甲方应赔偿乙方全部装修费用及相关损失。

2. 乙方非因合同约定原因不得无故提前终止合同，如乙方单方毁约解除本合同，除了按实际租期支付已租赁期限的租金外，还须以乙方提前解除合同时前一个月的约定租金标准支付相当于 12 个月租金的款项作为违约金，以弥补甲方再次招租的经济损失。乙方改造装修后的装修物及全部增加设施、物品等所有权应当无偿归属甲方，如有损坏，应当恢复原状或赔偿损失。

3. 乙方未能按照本合同约定向甲方支付租金、履约保证金、水、电等相关费用的，应按实际应付金额，自逾期之日起每日按万分之五向甲方支付违约金。同时，甲方有权采取停水、停电、解除合同、收回租赁物等措施，直至乙方将相关费用付清，产生滞纳金的，乙方应全部承担。

4. 乙方违反本合同约定，私自进行装修改造的（不影响结构安全或未违反本合同约定），应予以恢复原状，乙方不能恢复原状的，由甲方另行聘请第三方，费用全部由乙方承担，如产生损失，乙方承担相应赔偿责任。

5. 乙方装修或搭建不符合规划、安全，破坏影响资产安全的重大结构，或对物业结构有影响的装修，未经过甲方书面同意并报相关部门核准、备案的，乙方应立即停止装修改造，并恢复原状，不能恢复原状的应采取其他合法合规方式予以弥补、修复或重建，产生的一切费用及损失由乙方承担。同时，每出现一次，乙方应向甲方支付 10000 元违约金。影响周边环境、造成其他人身、财产损失或给他人造成影响的乙方应承担相应赔偿责任。

6. 乙方违反本合同约定，其生产经营活动未经相关主管部门审批，未办理相关手续导致罚款、处罚的，由乙方自行承担全部责任。

7. 在本合同执行过程中，乙方因人为破坏、使用不当、看管不严等自身原因导致甲方物业损坏或丢失，则按物业价值的原价赔偿于甲方。

8. 如乙方违反本合同任何条款规定或条件致甲方损失的，甲方可以扣除全部或部分履约保证金予以抵偿，其数额视甲方实际损失而定；履约保证金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权向乙方继续追偿甲方遭受的损失。本合同履行过程中，乙方应于收到甲方通知后限期补足履约保证金，未在规定时间内补足的，乙方每日按照应补足金额的万分之五承担违约责任。

9. 本合同解除或终止时逾期未交接、返还或退场的，甲方有权采取停水、停电等方式收回租赁物，同时乙方占用期间应按本合同约定的日租金3倍向甲方支付滞纳金。逾期交接超过60日的，乙方除继续支付滞纳金外，还视为乙方放弃全部装修投入及对应（设施、设备等）全部乙方投资资产的所有权，甲方有权自行处置，乙方放弃对处置行为提出异议的权利，处置费用由乙方承担。

10. 租赁期内乙方若发生法定代表人、股东、实际控制人、股权、注册资本、经营地址变更，应于变更完成后3个工作日内向甲方提交加盖公章的工商变更及相关人员资料备案；乙方如需解散、清算、注销、营业执照被吊销或进入破产程序，须提前30日向甲方出具加盖公章的书面告知函并提交对应决议、债务明细、场地返还方案、股东连带偿债承诺等全套材料，完成报备后双方重新签订相关协议；若乙方未按上述要求报备而私自清算、注销，甲方可单方解除合同并收回场地，期间产生的所有损失费用由乙方承担。

11. 违约方应承担守约方为实现自身合法权益而产生的包括但不限于

律师费、仲裁费、保全费、差旅费等一切费用。

十三、争议解决

凡因执行本合同所发生的争议，应友好协商解决；协商不成，任何一方有权向潍坊仲裁委员会提起仲裁。

十四、附则

1. 本合同未尽事宜，经双方协商可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 对本合同或其附件的修改只可通过双方签署中文书面协议的形式进行。

3. 任何一方根据本合同向另一方发出的通知或其他联系应以中文书写并可通过信息、邮递等方式发送至另一方的地址。一方地址、联系方式发生变更的，应及时书面通知对方，否则，对方向本合同约定通讯地址、联系方式发送的文件仍然视为有效送达；且由于地址、联系方式变更引起的相关责任由变更方承担。

4. 通知视为有效送达的日期按以下方法予以确定：①手机短信、微信发送的通知，发送日即视为送达之日；②邮寄快递送达的通知（包含拒收、查无此人等情形的），自快递服务机构首次派送邮件之日视为送达之日。

5. 本合同的补充协议、会议纪要、备忘录等相关文本，均属于本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

6. 本合同自甲、乙、丙三方签字并盖公章或合同章之日起成立，并自乙方依合同约定缴清足额履约保证金开始生效，逾期缴纳，则本合同作废，不再发生法律效力；本合同一式捌份，甲方执肆份，乙方执贰份，丙方执贰份，均具有同等法律效力。

7. 丙方对本合同内容已知悉，并同意：

(1)丙方对本合同项下的乙方债务提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(2)丙方担保范围为本合同租金、占有使用费、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权费用(包括但不限于仲裁费、保全费、财产保全担保费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、送达费、公告费和律师费等)和其他一切应支付的费用,乙方若违反本合同约定,甲方有权单独或同时向乙方、丙方任一方追究责任,丙方对乙方本合同中约定义务承担无限连带保证责任。

(3)若乙方发生违约,丙方保证责任存续期间为自违约发生之日起三年。

(4)乙方违约时,甲方无需先行向乙方追偿或仲裁或行使其他担保权利,有权直接要求丙方付款。

(此下无正文)

附件: 1.《物业位置平面示意图》

2.《交接清单》

（本页无正文，为编号：《资产租赁合同》签章页）

甲方（盖章）

法定代表人或授权代理人（签字）：

乙方（盖章）

法定代表人或授权代理人（签字）：

丙方（盖章）

法定代表人或授权代理人（签字）：

签订日期： 年 月 日

（合同签订时需提供乙方、丙方营业执照、法人及授权人身份证复印件、联系方式，自然人签字需加盖手印）

附件 1

