

惠州海湾大桥龙康围（南、北）服务区综合商业楼首层、汽修房以及宿舍楼首层物业十年租赁使用权

其它披露事项

1. 租赁期限为 10 年，租赁日期以签订的租赁合同为准；装修装饰免租期为 5 个月；承租方应在收到成交通知书后 5 个工作日内与出租方签订租赁合同，同时签订《惠州海湾大桥龙康围服务区非油区经营权对外承包项目场地及设施设备移交确认书》。

2. 标的以首年年租金 542,004.00 元作为底价进行网络竞价，每次加价幅度为 5000 元的整数倍。

3. 履约保证金为 50 万元（签订合同当日缴付）。

4. 租赁合同签订后，租金自合同签订之日（交付时间）起计，租金上浮标准为每隔两年在上一年度的年租金基础上递增 5%计收。

5. 承租方应具有相关经营高速公路服务区项目（含高速公路服务区餐饮、商铺、物业管理及整体承包等项目）或自主经营大型商超、连锁餐饮、酒楼、酒店等项目的经验；管理规范，财务运行正常，具有足够的履约能力；信誉良好，无违约经营的不良记录。

6. 承租方租赁场地范围仅限经营超市、餐饮、特色小吃、各地特产、各类水果、汽修等经营项目。但不含充电桩项目及所有商业广告项目，承租方只能在其租赁区域内进行自身品牌宣传与开展经营，除此之外，承租方不得在服务区任何区域内进行广告发布及开展其它经营项目。承租方经营超市，所出售同种商品价格不得低于加油站便利店价格，且不得以促销、返现、代金券、抵扣、充值优惠等形式变相降低同种商品的价格，不搞恶性竞争。

7. 除经出租方书面同意外，承租方不得擅自改变租赁场地用途以及经营范围，否则出租方有权要求承租方限期纠正，承租方逾期不改的，出租方有权单方面解除合同。在租赁场地的用途难以明确时，由出租方根据场地现状进行确定。

8. 出租方按租赁场地现状移交承租方。承租方按照本合同约定租赁场地用途使用租赁场地并承担因此而产生的一切后续费用，如装修、证照办理等，且租

赁场地用于商业项目的由承租方自行办理并承担相关费用，取得相关审批证照，合法合规经营。

9. 承租方须自行到有关部门了解办理相关经营手续所需资料，且按照实际经营用途自行办理一切行政审批、许可、装修报建和消防报建、用水用电、环保卫生、租赁登记、工商登记、经营证照等所有相关手续。出租方应提供力所能及的、现有的相关资料配合承租方办理上述经营手续，所需的一切费用由承租方承担。出租方仅承担提供必要的现有资料的义务，不承担承租方办理(或变更)手续无法批准的任何风险、损失和责任，承租方不得以此理由拒缴租金，否则承租方已交纳租赁合同项下保证金不予退还。

10. 承租方不得存储、生产、加工、排放、出售等易燃、易爆、有毒、有害、有污染、有放射性的危险品及相关法律、法规明确禁止的生产经营活动。

11. 装修说明：

(1) 承租方自行负责租赁场地装修并承担装修费用，装修前应制定装修方案并于合同签订后 15 个自然日内提交出租方审批。装修方案要求包括：平面布局图、装修效果图等。承租方对租赁场地的装修设计必须符合国家法律法规，遵守行业主管部门的相关规章制度，遵守出租方相关规章制度，不得破坏房屋的主体结构及公共区域的装修。后续相关工作（如设计、施工、各种手续办理等）均由承租方按国家、地方法规、主管部门要求自行组织开展；同时，承租方承诺相关装修项目能够通过政府职能部门（包括但不限于消防部门、质检部门、环保部门等）验收。如涉及对消防、供水、供电、通风、通气等设施的变更，政府部门要求预先审批的，由承租方自行办理审批手续。承租方未通过政府职能部门验收擅自使用即构成违约，造成一切后果由承租方自行负责，与出租方无关。承租方装修全部完成后需通过出租方验收，并在一个月内向出租方提供一套完整装修资料及新增的设备设施的使用说明、安装线路。

(2) 承租方对租赁场地的包装、整改、维护施工方案、装修用材、效果图、标识标牌的悬挂及设置等，应事先报送出租方。经出租方审核达到出租方视觉和安全标准，符合出租方总体布局，经出租方书面同意后方可入场施工，出租方有权进行监督。

(3) 承租方如需改变租赁场地内建筑物的内部结构或装修、处置对租赁场地内建筑物的内部结构产生影响的设备设施，或以任何形式阻隔、妨碍车辆、行人从租赁场地通往其他区域，均需先经出租方书面同意。出租方有权就承租方对租赁场地的装修、分隔、修建、安装设备等行为进行规范管理，包括对承租方施工人员及车辆的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保证服务区的整体运作安全及顺畅，承租方应服从出租方管理规范。

(4) 承租方对场地进行装修、分隔、新建、改建和安装设备等过程中发生的人身、财产损害等，由承租方自行承担损害赔偿责任；因新建物、改建物、添附物等在场地使用的期限内发生倒塌、脱落、坠落、火灾、漏电等而造成任何人身及财产损害的也由承租方承担损害赔偿责任，与出租方无关。如果出租方因上述事宜被索赔，有权向承租方进行追偿。

(5) 承租方入场施工的，应按照出租方的要求履行，并保证工程承包方确认并遵守出租方的要求。工程承包方对施工要求不予确认的，出租方有权拒绝承租方入场施工。

(6) 承租方未经出租方同意，扩建及改造设施，如涉及到建筑物增加、减少或改变建筑物结构、凿墙开窗或建筑物的整体外观形象较大改变的，出租方有权责令其立即停工，有权要求承租方恢复原状并赔偿损失。因承租方施工装修管理使用不当或维修过程中造成房屋结构、构造、设备设施等损坏，给出租方、第三方造成财产损失的，其维修费用和损失的赔偿由承租方承担。租赁场地内的供电、给水、排水由承租方自行管理和维护，承租方损坏设备设施应按市价赔偿。

(7) 承租方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁可移动物完毕，并将租赁物以清洁方式交还给出租方，且出租方无须为承租方的装修配件、设备或附属物的剩余价值向承租方做出任何补偿。如承租方归还租赁物时不清理杂物或附着物，则视为承租方放弃其所有权由出租方任意处置，同时出租方对清理该杂物或附着物所产生的费用由承租方负责，出租方可直接从承租方交付的履约保证金中直接扣除，出租方无须另行书面通知承租方关于从履约保证金中扣取事宜。

12. 装修免租期内，承租方除免交付租金外，合同规定的其他义务均不免除，承租方仍需承担服务区物业管理、水电等其他费用以及秩序、安全等一切义务。

即本项目交接手续一经签署,承租方管理团队 3 日内入驻现场,负责租赁区域(含公共卫生间)安保、保洁、绿化养护、设施设备维护等日常管理。

13. 服务质量要求:承租方应按服务业、高速公路服务区等的行业标准要求进行经营管理并保证服务质量,各项服务质量标准按《惠州海湾大桥龙康围服务区管理办法、服务质量标准》《惠州海湾大桥龙康围服务区文明服务评价指标及考核办法(试行)》执行,并应达到《全国高速公路服务区服务质量等级评定办法(试行)》规定的达标等级。

政府或主管部门对高速公路服务区服务质量标准有更新时,承租方须按更新后的新标准执行。

14. 经营要求:

(1) 承租方须自行办理各种经营证件,并承担相关费用,取得相关审批证照,合法合规经营。并建立健全各项管理制度、流程,规范管理。

(2) 承租方引进经营项目须事先书面报出租方,经出租方书面同意后方可经营。各项经营性服务必须执行国家和省相关行业制订的各项规定,自觉接受相关行业管理部门的检查和监督,且承租方在经营期间的所有行为应符合出租方的管理要求。

(3) 承租方提供的商品和服务应符合国家、地方、相关主管部门及行业的质量要求,诚信经营、文明服务,因质量问题所导致的一切损失由承租方承担。因上述问题而导致出租方损失的,承租方还应进行赔偿。包括但不限于如下要求:

1) 餐饮工作人员须经健康检查合格上岗。食品应确保安全、卫生,生熟分别存放,不得使用过期、腐烂变质材料,无食物中毒事件发生。建立卫生档案,确保原料采购索证索票制度,确保生产经营的安全卫生、服务优质。餐厅、厨房要推行“明厨亮灶”,保持干净、清洁、卫生,做到定期消毒。

2) 服务区商场商品陈列整齐,货物供应充足,不得销售伪劣假冒、过期商品,商场环境应保持整洁、有序。

3) 汽车维修应具备相应资质,依法取得《道路运输经营许可证》,应采用统一的形象标识系统,包括招牌、门面颜色、上墙内容等。维修人员必须具备熟练的专业技术技能,按有关维修技术标准、工艺规范和设备操作规程进行维修作

业。不得使用假冒、伪劣配件，严格按标准收费。汽车配件、维修工具应摆放整齐。

4) 如对外提供客房业务的，应落实专职客房服务人员、服务、设施以及卫生等达到旅馆行业标准，杜绝赌博、卖淫嫖娼、吸毒等违法事件。

(4) 承租方必须按照国家有关规定，诚信经营、明码标价、货真价实，不得有乱收费和销售劣质商品的行为。承租方提供的商品，质量必须符合国家或行业的有关规定。承租方不得使用（销售）假冒、伪劣、过期、变质等质量不合格的原材料（商品），一经发现，出租方有权没收。因商品质量问题对顾客造成损失，或对出租方造成经济和名誉损失，以及其他相关责任，均由承租方全部负责，如遇到顾客投诉的，承租方必须接受出租方裁处决定。

(5) 承租方整体营业时间应报出租方批准后实施，出租方有权按照服务区行业主管部门要求及实际情况需要，通知承租方修改营业时间，承租方必须遵守，不得异议。承租方应服从出租方以及高速公路管理中心对服务区营业时间的安排，不得在正常营业时间内无故停止营业，并配合出租方对春节等国家法定节假日期间特别营业时间安排。

15. 承租方应遵守出租方相关服务区物业管理规章制度。出租方保留不时制订、引进、废除、修改任何其认为必要的服务区物业管理规章制度的权利。

16. 标的按现状（包括但不限于现有质量、消防状况、房屋结构、交付使用时依附于出租标的的装修装饰状况）出租，出租物业面积如与信息公告所标示的面积有出入，以实际面积为准，承租方不得以此为由向出租方索赔或调整租金。

17. 意向承租方应在房屋出租公告截止前到现场查看租赁房屋，凡参加报价者都视同已经实地踏勘，确认了物业租赁范围、面积，并认可装修现状及租赁要求。

18. 承租方承租租赁场地期间，应自行承担并及时、足额缴纳因经营、使用租赁物场所产生的费用，包括但不限于：

(1) 租赁区域包含服务区的物业管理：即非油区部分，含进出匝道、连接服务区南区和北区的通行道的维修保养和服务区场区外边坡及其绿化的维修养护、场内含公共卫生间、停车场等公共区域安保、保洁、绿化，公用设施、建筑

配套服务设施维修养护等日常物业管理工作均由承租方负责并承担因此而产生费用，维护上述租赁场所范围内的安全、卫生、秩序状况；

(2) 租赁区域内（即非油区部分，含服务区内公共区域）的水电费，水电费每月由委托方统一向供水和供电部门缴纳，然后委托方核减加油站认缴的水电费后，剩余水电费用（含损耗）均由承租方承担；

(3) 因服务区日常运营产生的污水处理费、垃圾处理费，及发电机组使用、维护而产生的费用，按出租方承担 30%，承租方承担 70%的比例分担；

(4) 保证消防蓄水池正常使用和消防器材维护相关费用；

(5) 因承租租赁场地经营业务所产生的相关税费；

(6) 其他因经营、使用租赁场地而产生的相关费用；

(7) 因相关主管部门对服务区的安全、卫生健康（含疫情防控等）管理措施而产生的相关费用。

19. 交易服务费为首年月租金的 35%，由承租方承担。交易成交后，若因交易双方原因导致终止产权交易的，交易平台收取的交易服务费用不予退回，交易双方自行依法追究相关法律责任。

20. 如承租方不按规定期限内签订《租赁合同》，或签订《租赁合同》后未按期缴纳各类款项及其他违约情形（包括但不限于逾期或拒绝办理成交手续、未按规定缴纳交易服务费等），出租方有权收回出租标的，将出租标的另行处置，且承租方缴纳的竞价保证金在扣除交易机构服务费后，余款作为违约金归出租方所有。

21. 出租标的图片请见本出租公告附件。

22. 其他未尽事宜，详见合同范本。意向方应认真查阅租赁合同范本，凡参加本次招租报名（报价）的意向方均视为认可租赁合同条款。

23. 特别提示：出租方根据既有档案材料、相关中介报告等对标的现状进行尽可能谨慎、周全的描述，但这种描述和相关材料并不构成对承租方的任何承诺和保证，只是对意向承租方了解标的现状的提示和简介。意向承租方应在调查和了解的基础上独立、自愿作出参与交易的决定，并自行承担所涉风险。意向承租方参与交易视为已自行或委托专业机构进行了充分详尽的尽职调查，对拟出租标的的真实情况进行了充分细致的了解。