

# 中山市三角镇儿童乐园及水乐园经营权 有偿转让合同（模板）

转让方（简称甲方）：中山市三角镇资产经营有限公司



买受方（简称乙方）：

兹有甲方中山市三角镇儿童乐园及水乐园经营权有偿转让事宜，采用公开拍卖方式进行转让，乙方竞拍获得该项目经营权。根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就中山市三角镇儿童乐园及水乐园经营权有偿转让事宜协商一致，订立本合同，供双方共同遵守。

甲方中山市三角镇资产经营有限公司作为本合同管理主体。乙方应当接受甲方的管理和监督，严格履行本合同约定义务内容。

## 第一条 项目经营权转让标的

本合同转让的标的是中山市三角镇儿童乐园及水乐园经营权有偿使用。

## 第二条 项目经营权有偿转让期限

中山市三角镇儿童乐园及水乐园经营权有偿转让期限为 15 年：

自 2026 年 月 日 0 时至 年 月 日 24 时止。

### 第三条项目经营权有偿转让经营范围及要求

一、经营范围：1、戏水乐园(夏季水乐园+冬季泡泡球池);2、泳池区(成人泳池);3、文创楼区域。在符合法律法规及主管部门要求前提下，乙方可开展儿童乐园、水上游乐、泳池经营、文创零售、简餐饮品、活动会展、研学培训、品牌联营、主题市集、广告赞助及其他配套。

二、经营总面积 10766.53 m<sup>2</sup>，含文创楼区域(1747.20 m<sup>2</sup>；建筑室内面积：374.89 m<sup>2</sup>)和水世界区域(9019.33 m<sup>2</sup>；建筑室内面积：357.29 m<sup>2</sup>)。经营场地的范围、面积及交付边界以双方签字确认的测绘图、红线图、现场移交清单为准；如实际可交付面积或核心经营区域与披露存在偏差 < 3%时经营费不作调整，偏差 ≥ 3%时应相应调整经营费。

三、由乙方投资建设运营的水乐园项目，应与本地特色生鱼产业深度融合，打造具有地域特色的水上休闲项目。项目运营须优先联动本地产业链、优先使用本地产品、优先吸纳本地就业，提升项目产业带动效应与区域辨识度，在运营过程中所使用产业 ip 的相关费用，由乙方负责。乙方未按本条约定履行的，视为违约，应承担相应违约责任。

四、经甲方书面同意后，乙方可将部分经营区域转租给第三方，转租期限不得超过剩余经营期限。

#### 第四条项目经营权有偿转让款款项和缴纳方式

一、本项目经营权有偿转让总款为\_\_\_\_\_元(大写:人民币\_\_\_\_\_元整), 每年的转让款为\_\_\_\_\_元, 每半年的转让款为\_\_\_\_\_元。

二、相关转让款按半年度缴纳, 首期转让款于标的物移交后满6个月支付, 后续每满半年支付当期转让款。所有缴纳的转让款缴纳至中山市三角镇资产经营有限公司指定账户。缴费后3个工作日内将缴费凭证提交甲方备案。

#### 第五条其他费用

##### 一、水电费

原则上, 甲乙双方结合实际商议用水、用电方式及缴纳模式, 费用由乙方承担。如涉及乙方需使用公园内供电的, 由乙方单独申请安装电表, 甲方负责协助。安装费用(含材料费、人工费等)由乙方承担。

##### 二、履约担保

1、履约担保的金额: 乙方在合同签订之日起3个工作日内提交金额为人民币5万元的履约保证金。乙方逾期15个日历天未向甲方提供履约保证金的, 甲方有权单方解除本合同, 无须承担任何赔偿及补偿责任, 且乙方应赔偿甲方遭受的一切损失(包括但不限于第三方索赔、律师费、采取补救措施所需的费用)。

2、履约保函的退返: 应在合同期满或因非乙方原因解除/终止合同后, 在乙方完成场地交还、结清应付款项且无经确认的违约事项之日起10个工作日内, 甲方应一次性退还履约保证金本金。甲方主张扣减履约保证金的, 应在前述期限内向甲方提交书面扣款清单、扣款

管  
一  
二  
三  
四  
五

依据及金额明细；逾期未提交的，视为无扣款事项。逾期退还的，自逾期之日起按一年期 LPR 向甲方支付资金占用费。

## **第六条 甲乙双方的权利和义务**

### **一、甲方权利和义务**

(一) 甲方保证在交付之日起将经营场地提供给乙方，并按现状无偿提供经营范围内配套设施(含建/构筑物)等给乙方使用。甲方移交标的物移交前产生的水电费、物业费、税费等全部费用由甲方承担；移交后产生的费用由乙方承担。乙方确认于本合同签订前已详细查看场地情况，对其现状、面积、瑕疵等核实无误后同意接收，并保障合同签订后不因场地原因要求甲方减免合同款项、水电费等。

(二) 甲方应保证其对标的拥有合法、完整、可处分的出租/经营授权；并如实披露房屋、泳池、机电、水处理、供排水、消防、配电等基础条件。对于交付前已存在的重大法律瑕疵、权属瑕疵或隐蔽缺陷导致无法开业或无法正常经营的，乙方有权解除合同。

(三) 甲方负责提供现有材料，协助乙方办理有关证照手续。

(四) 甲方负责对乙方实施经营期内的日常管理和监督工作，标的物主体结构(含基础)的维修由甲方负责。

(五) 甲方负责协调处理与本项目有关的纠纷和投诉。

(六) 甲方在合同期满(或提前终止合同)时无条件收回转让标的。

### **二、乙方的权利和义务**

(一) 乙方保证具有独立承担受让标的所产生的合同义务和法律责任及具有受让标的的行为能力。

(二)乙方负责对中山市三角镇儿童乐园及水乐园项目日常经营设施设备进行建设及日常运营等，并在允许经营期限期间自主经营、自负盈亏和承担本项目安全、行政、经济等一切责任。标的物主体结构（含基础）的维修由甲方负责。

(三)乙方在经营期间不得擅自扩展经营场地范围，不得擅自迁移、砍伐经营场地内原有树木，不得做出危及公共利益、公众安全等行为，落实安全生产及消费者权益保护的各项措施，承担安全生产责任，承担因自身原因对工作人员及入园游客、公园等造成的一切安全事故或意外损害的所有责任，包括相关的法律责任及导致甲方需对第三方承担的经济责任等。乙方在经营过程中，发生设施设备、物品等丢失、损毁、被盗等情况，无论是第三方或不可抗力原因导致，损失责任由乙方自行承担。乙方应当为本项目及其工作人员等购买相关商业保险，其中应在项目经营前完成相关公众责任险等购买工作，相关佐证材料复印件提交甲方备案。乙方负责做好经营场地范围内汛期、日常管理工作的安全和疫情防控等保障工作，自觉开展安全防范、应急抢险等工作。上述如涉及费用支出的均由乙方自行承担。

(四)乙方必须持营业执照、相关行政主管部门审批或核发的及行业规定要求的证件。乙方要保证经营利用管理活动遵守国家相关法律法规及行业标准文件，遵守公园相关管理及合同约定，依法、守法、文明经营，自觉接受园林绿化及市场监督、税务、消防、卫生、质监、公安、应急管理等相关主管部门监督管理，无条件配合市委市政府的重要活动及工作。

(五) 乙方必须按甲方及政府相关部门要求经营，因政府规划调整、公共利益需要、开发利用安排或其他非乙方原因导致标的全部或部分提前收回的，不视为乙方违约。甲方应至少提前 90 日书面通知乙方，并退还未履行期间对应已收经营费、全额退还履约保证金；对乙方已投入且尚未摊销完毕的固定装修、主题包装、设备设施投入，应按剩余折旧价值给予补偿。

(六) 乙方不能擅自转让、分包经营，不能擅自将所经营的财产进行处置或抵押。乙方经甲方书面同意后，可将部分经营区域转租给第三方，转租期限不得超过剩余经营期限。乙方不能擅自超出本合同第三条明确的经营范围和从事合同约定以外的经营项目。本合同项目每天营业服务时间可根据实际与甲方协商明确，乙方不能无故停业和随意更改经营服务时间，如有特殊情况应当向甲方申请报备。

(七) 乙方设置的收费标准须体现普惠性，要按规定明码标价，并在经营场地显著位置设置规范公告牌，明确标注项目营业服务内容、服务时间、收费标准及监督电话等，自觉接受市民群众的监督。如需调整门票价格须经甲方同意，并规范做好公告等相关程序工作。

(八) 乙方不得擅自新建、改建、扩建公园配套服务设施和场地，不得因经营而擅自改变或破坏公园内建/构筑物原有风貌和格局，不得擅自处理经营场地范围内的园林植物。如需对作为经营项目的配套设施进行装修/改造或增设，相关方案需报甲方同意后方可投资建设，需消防、质监、市场监管等职能部门验收合格后方可投入使用；经营场地范围内园林绿化如需作处理的，应报甲方审批同意后方可实

施。

(九)乙方要做好日常经营服务监管工作，包括但不限于：

1、乙方应当制定乐园管理规章制度(主要包括操作规程、技术规程等)、相关安全突发应急事件应急预案及日常管理制度等，并按有关管理规定配备设备维护等保障设施，定时进行防疫、消毒等。每逢国家法定节假日节前及甲方所通知其他重要活动节点前需开展安全生产自查工作和消防、人群紧急疏散及高空救援等安全演练，相关材料及时提交甲方备案。

2、乙方应负责标的范围内的配套设施(含建/构筑物)、园林绿化、保洁等日常管理，所涉费用由乙方承担。乙方要自行处理好经营场地产生的垃圾(含生活垃圾和园林垃圾等)，不得擅自将垃圾丢进公园的绿地、垃圾桶/池等。

3、乙方所有工作人员必须按规定持有效健康证及行业规定要求的证件上岗。

4、乙方工作人员在经营范围不得擅自留宿，因乙方原因造成安全事故发生，乙方承担全部责任。

5、乙方经营活动时要做到服装整洁、服务热诚、诚实守信、文明经营。

6、乙方工作人员的相关进园车辆要遵守交通规则，严格控制园内行驶车速，做到园内不鸣笛、文明礼让行人；入园后的车辆必须按照公园管理规定停放到指定位置。

7、乙方对废水、废气、固体废弃物、噪音等处理要严格遵照国

家有关法律法规执行。废水、废气、废物等的排放必须达到国家(省、市)的相关排放标准，废水、废物的排放应排放到市政污水管道，不能随意排放到公园其他排水管/渠。

8、乙方不得擅自公园内设置广告标识牌、指引牌等，如需要则要提出申请并获得甲方批准。

(十)合同期满或提前终止时，经营范围内所有不可移动设施无偿归甲方所有，乙方应按甲方要求及时办理移交，且不得损坏或拆除；如有损坏或拆除，乙方需负责修复，拒不修复的，由乙方予以赔偿；乙方要在合同终止日次日算起30个日历天内撤出属于自己的可移动的经营设施(设备)，逾期不撤的，视乙方主动放弃其所有权，统一归甲方自行处置；其他属乙方出资且甲方要求撤出场地的设施、建设的基础及建构物(含其附属物)，乙方要无条件服从撤场配合工作；合同终止时，乙方按双方约定时间将场地、相关工程资料及属于甲方的资产完好移交甲方，并负责对场地进行恢复平整。撤场期间，乙方按规范负责做好经营范围内的绿化管养工作。

### **第七条特别约定**

一、乙方要自觉接受甲方管理监督，甲方可视情况有权要求乙方停业整顿。停业整顿期间，乙方要如常履行绿化管养工作：

二、甲方因公园应急管理需要，要求乙方临时停业的，乙方必须无条件服从，且不得以此为由要求甲方做出任何补偿或赔偿，甲方无需退还任何经营场地的经营权转让款。

三、乙方因自身责任原因导致本项目烂尾，需及时提出书面申请，

获甲方同意后，需在 60 个日历天内解除合同、自行撤场并将场地恢复平整，所有已缴纳的转让款、履约担保金均不得要求退返，也不可用于垫付任何其他费用。若乙方未能及时拆除已建部分、将场地恢复平整的，甲方有权可自行组织实施，由此产生的一切费用由乙方承担。

四、因乙方违反合同约定被提前终止合同或因乙方原因提前解除合同的项目，所有已缴纳的转让费用不得要求退返，也不可用于垫付任何其他费用，乙方应按要求完成撤场。

## 第八条 合同终止

一、合同期满，本合同终止。

二、有下列情形之一的，甲方有权提前终止合同，且无需承担违约责任和赔偿责任。同时，乙方所有项目投入的建设管理资金和已缴纳的经营权转让费用及均不得要求退返，也不可用于垫付任何其他费用。如造成甲方损失的，由乙方负责赔付（包括但不限于第三方索赔、赔偿、律师费、采取补救措施而支出的费用等）。

（一）乙方在建设、经营期间因自身责任造成重大社会负面影响，受到相关政府主管部门查处责令停止建设或经营的，且整改逾期/整改不到位的；或被有关行政主管部门取缔营业执照等。

（二）乙方因自身原因造成安全事故（包括一般、较大、重特大及特别大事故）。

（三）乙方利用经营场所进行非法加工、制作、销售国家违禁（违

法)产品，或从事黄赌毒等违法活动。

(四)乙方被证实参与竞拍时提交虚假资料的。

三、建设或经营期间，因政府规划调整、公共利益需要、开发利用安排或其他非乙方原因导致本项目经营权全部或部分提前收回的，乙方积极配合退出，不视为乙方违约。甲方应至少提前90日书面通知乙方，并退还未履行期间对应已收经营费、全额退还履约保证金；对乙方已投入且尚未推销完毕的固定装修、主题包装、设备设施投入，应按剩余折旧价值给予补偿。

### **第九条 免责条款**

一、签订合同前乙方应确认已自行作了全面的风险评估，保证不因合同履行过程中出现的各项风险要求退返已缴纳的项目经营权有偿转让款和履约保证金。如因自然灾害、疫情等不可抗力导致乙方利益损失的，甲方无需退还任何经营场地的经营权转让款，也无需承担违约责任和赔偿责任。

### **第十条 争议解决方式**

甲乙双方在履行合同时发生争议，应本着友好态度协商解决。如经协商解决不了，甲乙双方约定选择甲方所在地有管辖权的人民法院起诉的方式解决。

### **第十一条 合同解释**

甲方在法律允许的范围内享有对合同相应的解释权。

### **第十二条 合同的份数及其他**

一、本合同一式肆份，甲方贰份、乙方贰份，具有同等效力。

二、甲乙双方对合同内容的变更或补充应采用书面形式，由甲乙双方签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

三、本合同及附件未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

### 第十三条 合同签订时间

本合同于 年 月 日签订。

转让方(盖章):

法定代表人或授权代表(签名):

联系人:

联系地址:

联系电话:

买受方(盖章):

法定代表人或授权代表(签名):

联系人:

联系地址:

联系电话:



