

绿城·千岛湖度假公寓5/6号楼
委托租赁合同

「居家度假」

受托方：杭州绿城酒店管理服务有限公司千岛湖分公司（绿城蓝湾度假公寓）

负责人：沈鸿雁

地址：千岛湖绿城度假公寓 5 号楼

联系电话：0571-65059898

签约地点：千岛湖绿城度假公寓 5 号楼

鉴于：

委托方购买了绿城·千岛湖度假公寓____号楼，并充分了解并认可受托方的居家度假公寓委托租赁模式，委托方同意委托租赁其拥有的绿城·千岛湖度假公寓，委托方和受托方都充分的认识到，公寓的委托租赁是在自由市场条件下的租赁和管理行为，而租赁价格受到众多因素的影响，受托方并不保证租赁价格和投资回报。

为此，经双方友好协商，制定如下协议，双方共同信守执行。

第一章 委托事项

委托方同意委托受托方租赁及管理其拥有的绿城·千岛湖度假公寓__6__号

楼__1209__号房（以下简称“该公寓”），建筑面积__55.77__m²。

金额__120000.00元整__。

受托方同意接受以上委托。

第二章 租赁管理权的授予

1、在本合同有效期间，委托方同意将该公寓的租赁、经营管理等相关权利非他性的授予受托人，经授权后，受托人成为该公寓的唯一的全权租赁代理人。受托方以高星级酒店标准进行管理，遵纪守法，独立经营，自负盈亏，自主决定租赁经营管理模式、市场推广策略、服务规范。委托方不得对公寓的日常经营管理工作进行干涉。

2、受托方聘请专业的酒店管理公司参与度假公寓初期的顾问和技术咨询，在委托租赁受托物业期内，组织管理机构，对所代理的物业进行物业管理，受托物业以公寓酒店整体运作的形式对外经营。

第三章 双方的权利和义务

1、委托方的权利和义务

(1) 委托方有权获得本合同约定的居家度假公寓客房租赁收入的 50%，其计算方法为：以公寓居家度假方式的所有“居家度假公寓客房租赁年度总收入”为收入计算基础，每个物业的委托方按各自物业在所有委托租赁公寓中的权重按比例来计算其公寓的租赁收入，权重以委托方单套投资额计算（以实测面积为准，但每套委托经营的度假公寓客房投资总额核算不超过 200 万元/套，即委托方购入该公寓时若总价超过 200 万元，最高以 200 万元计算该公寓投资额）。而“居家度假公寓客房租赁年度收入”的内容定义为双方约定的公寓委托租赁的公寓房费收入，不包括服务费、公寓内的酒水、食品、长话、自动点播、餐饮等客人在房内的消费，并且不包括度假公寓内商场、会务、餐厅、酒水、康乐、洗衣、电话、传真等其它度假公寓项目的收入，以及度假公寓设备、场地的使用费、租赁费等收入。委托方的收入分配方式如下：

委托方年净收入=居家度假方式公寓年客房总收入×50%×（委托方房款/居家度假方式客房总房款）-受托方替委托方代扣代缴税费

说明：居家度假方式公寓客房收入以公寓参与经营的总公寓客房收入和该公

离总房款的比率平均计算,不以各个居家度假方式公寓的实际客房租赁收入分别计算,避免人为安排某公寓入住多少的不合理因素。

(2) 委托方有权在每年的3月联合委托合同双方认可的独立的会计师事务所进行公寓租赁客房收入核查,核查费用由委托方承担。

(3) 委托租赁期间,如委托方自用公寓,应保持公寓的清洁卫生;委托方在公寓租赁期间不得拿走或改变室内的设施物品;不得私自租赁及委托任何第三方租赁公寓;委托方应遵守合同约定,支持和确保受托方管理和委托租赁行为。

(4) 委托方向受托方承诺在委托租赁期内,该物业及其相关公共设施的使用权,由受托方全权统一管理。委托租赁期内,业主不得自行对公寓进行装修和室内功能布局的调整。委托租赁期内,委托方授权受托方代为行使其基于该公寓所享有的全部业主权利。

(5) 委托方所购公寓交由受托方委托租赁,委托方免费入住采用计分制,入住时间分为淡季、平季、平季周末、旺季、旺季周末、圣诞节、元旦、情人节、七夕节、“五一”、“清明节”、“端午节”、“中秋节”及“十一”、“春节”黄金周共13个时期,每时期每天的分值详见下表:

不同时期入住分数计算表

单位:分、天

注

入 住 时 期	每天		合计 分数
	分数	天数	
淡季:指公历每年的12月01日至次年的2月28日,春节、圣诞节、元旦、情人节除外	2	77	154
平季:指公历每年的03月01日至4月30日,11月01日-11月30日 清明、周末除外	4	66	264
旺季:指公历每年5月1日-10月31日五一、端午、七夕、中秋、国庆(除周末)	6	119	714
平季、旺季周末:星期五、星期六	8	72	576
圣诞节:指公历每年的12月24日、25日	6	2	12
情人节:指公历每年的2月13日、14日	6	2	12

七夕节：指农历每年的七月初六、七月初七	6	2	12
“元旦”：指公历每年的12月31日至次年的1月1日	6	2	12
“五一”国际劳动节：指公历每年的4月30日至5月2日	8	3	24
“十一”国庆节：指公历每年的9月30日至10月6日	8	7	56
“春节”：指农历每年的大年三十或二十九至正月初六	8	7	56
“清明节”：指公历每年的4月3日至4月4日	6	2	12
“端午节”：指农历每年的5月4日至5月5日	6	2	12
“中秋节”：指农历每年的8月14日至8月15日	6	2	12
合 计		365	1928

注：① 全年免费入住48分占全年入住总分数的2.50%，委托租赁占97.50%
 ② 某时期免费入住天数 = 免费分数 ÷ 该时期每天分数
 ③ 如国家节假日调整上述节假日和分数作相应调整

委托方每年可免费享受48分的公寓入住权，业主凭借业主积分卡入住，若非委托方本人，又未能出示业主积分卡的，受托方有权拒绝办理积分兑换入住。未使用完免费入住分数，不可顺延至下一年，也不可要求受托方以任何其他方式返还，作自然消失处理。入住时需提前7天预订，原则上受托方安排委托方入住该公寓，但不完全保证安排入住该公寓，但可安排入住同类房间或按受托方安排入住其它公寓，受托方安排委托方入住同分数或高于此分数的公寓（高出部分分数赠送）。如受托方不能安排入住同分数或高于此分数的客房时，委托方入住公寓分数按实结算。详见下表：

公寓分类和日分数表

序号	户型	预测绘面积	类别	日分数	楼层系数
1	1室户	(约 68/85 m ²)	A	1	1F-3F:1.0 4F-5F:1.05 6F-10F:1.10 11F-14F:1.15 15F-21F:1.20
2	1室1厅1卫(中间位置, 扇型)一厨	(约 113 m ²)	B	1.5	
3	1室1厅1卫(2开间)一厨	(约 110 m ²)	B	1.5	
4	2室2厅2卫一厨	(约 175.56 m ²)	C	2	
5	3室2厅2卫一厨	(约 250 m ²)	D	2.5	

说明: 楼层系数指为同一段的楼层区域内, 如 6F-10F 相对与 4F-5F 比例系数为 1.05。

公寓互换入住系数表

自有公寓 入住公寓	A (1.0)	B (1.5)	C (2.0)	D (2.5)
A (1.0)	1	0.67	0.5	0.4
B (1.5)	1.5	1	0.75	0.6
C (2.0)	2	1.33	1	0.8
D (2.5)	2.5	1.67	1.25	1

注: 公寓互换入住系数=入住公寓日分数/自有公寓日分数

举例 1: 委托方委托公寓 B 户型, 日分数为 1.5 分, 春节入住, 入住同类房型, 即每日入住公寓分数为 8 分。如委托方提出要求入住公寓 C 户型, 按公寓互换入住系数表, 每日入住公寓分数为 $8 \times 1.33 = 10.64$ 分, 如委托公寓在同一楼层系数内按 1:1 结算, 如非同一段楼层系数内的, 假设委托方自购公寓 B 户型在 6 楼, 入住在 11 楼, 每日入住公寓分数为 $8 \times 1.33 \times 1.15 \div 1.1 = 11.12$ 分。

举例 2: 委托方委托公寓 B 户型, 日分数为 1.5 分, 春节入住, 如受托方不能安排同类房型, 安排房型为 A 户型, 按公寓互换入住系数表, 每日入住公寓分数为 $8 \times 0.67 = 5.36$ 分。

委托方入住时可根据实际情况需要加开房间，法定节假日、黄金周、旺季、平季周五周六限开一间房，其余时间在房源充足的情况下，受托方尽量满足委托方需要的房间数量，委托方多开的房间的分數从委托方名下扣除。

(6) 少于 7 天至拟入住当天的申请，视维修和租赁情况，应尽量满足但不保证委托方用房。自用超出 (5) 规定者，按委托方在绿城·蓝湾（原名滨鸟）度假公寓的业主优惠权益由委托方或委托方许可入住的客人付清住房费用，否则，受托方有权拒绝委托方或委托方许可入住的客人继续入住。一年内自用不足 (5) 规定者，不可累计到下一个会计年度。

(7) 受托方在每一个会计年度末将该公寓年度客房租赁收入的 50% 分配给委托方。该公寓委托租赁期间，受托方不再收取委托方的公寓水电费、空调费用、物业管理费和厨用电量。委托方所享受的免费入住期间的公寓水电费、空调费用、物业管理费和厨用电量由受托方承担。免费入住不计为该公寓委托租赁时间，不参与公寓委托租赁的租金收入分配。

(8) 凡是参与委托租赁的公寓的委托方均可根据委托方与受托方确定的租赁方式享受公寓委托租赁的租金收入分配。

(9) 以上委托租赁方式收入分配为委托方的税前收入，委托方须根据国家相关政策、法律及法规的规定承担并交纳相关税费（例如营业税及其附加、所得税等），受托方依法代扣代缴。

2、受托方的权利和义务

(1) 受托方在委托租赁期内将作为该公寓唯一的出租人和管理者，代表委托方并以自己的名义进行委托租赁并对公寓实施管理，以受托方的名义对外租赁公寓，并向委托方收取公寓委托租赁费用等。

受托人有权按照本合同第四章的规定收取该公寓委托租赁综合费用。

(2) 受托方定期向委托方公布公寓租赁情况并在每年的三月接受委托方联合委托的会计核查。

(3) 受托方向委托方通报与委托租赁相关的重大决策和重大事件。

(4) 受托方如期向委托方结算应得的客房租赁收入。

(5) 受托方作为委托方的代理人代其行使业主的应有权利。

第四章 公寓委托租赁综合费用

受托方有权按照本章之规定收取委托租赁综合费用，委托租赁综合费用为年度公寓委托租赁客房收入的 50%，包括：

- 1、受托方所有管理费用、与之相关的营业税金及附加、维修保养费用、物业管理费用。
- 2、租赁物业的营业成本。
- 3、受托方所收取的委托租赁综合费用如果不够本公寓运营的实际费用，不得再向委托方收取，自负盈亏。

第五章 公寓委托租赁的收入结算

1、该公寓客房租赁收入以会计年度为结算时间段。在每一个会计年度终止的 30 天内进行结算，受托方聘请有资质的会计师事务所审定分配金额。

2、委托租赁公寓收入的支付办法

在每一个会计年度终止的 30 天内进行结算，以到账金额为计算基础。结算后于 15 天内汇入委托方指定的银行帐户，汇款手续费费用由委托方承担。



3、受托方委托租赁综合费用结算：在每一个会计年度终止的 30 天内进行结算，受托方委托租赁综合费用=居家庭假方式公寓年总收入×50%。

第六章 委托租赁期限

1、本合同委托租赁期限为 2022 年 12 月 31 日。第一个会计年度，从绿城·蓝湾度假公寓与业主签订委托租赁合同之日起（营业之日）起至当年的 12 月 31 日止为一会计年度。以后每年从 1 月 1 日起至当年的 12 月 31 日止为一会

计年度。本合同期限届满前 60 日，委托方可与受托方签署下一期的委托租赁合同书。

2、第一个会计年度不足自然年度的，委托方可享受公寓免费入住权的分数按全年可享受公寓免费入住权的分数比例计算，例如：第一个会计年度委托租赁时间 2 个月，委托方可享受 8 分的公寓免费入住权。未使用完免费入住分数，不可顺延至下一年，也不可要求受托方以任何其他方式返还，作自然消失处理。

3、续期权：本合同期限届满时，委托方与受托方各享有一次合同续期权。受托方享有第一个续期权，续延期限为二年；委托方在本合同经受托方第一次续期后享有第二次续期权，续延期限亦为二年。双方享有续期权的前提是在上一个委托租赁年度终止前 60 天内书面通知另一方，未经通知，则本合同不得续期。

第七章 委托方的优惠权

委托方拥有在绿城·蓝湾度假公寓内消费的委托方优惠权益，包括：订房享受旅行社优惠价；其他项目优惠价开业时另行告知。绿城·蓝湾度假公寓外包和代办项目除外。

第八章 合同转让

1、委托方有权在委托经营期内将该公寓的产权以出售、继承、赠与等合法的方式转让与给他人（以下简称“第三人”），委托方在将本合同规定的权利及义务转让于第三人时，必须保证并促成第三人按照本合同之内容与乙方重新签订对该公寓的委托租赁合同并继续履行本合同，新、老委托方应共同与受托方结算，确认并结清委托方的所有债权债务，否则视为委托方违约，受托方有权追究委托方的违约责任；如果发生以上转让情况，委托方应提前 15 天将变更书面通知受托方，如该公寓系出售转让，则房屋买卖合同应在受托方备案。

2、在无违约行为的情况下，受托方有权将本合同转让给任何公司，该公司应履行受托方在本合同项下的全部权利和义务。受托方应在该转让发生前15天书面通知委托方。

第九章 合同的修改、变更和解除

1、本合同的修改和变更必须经过双方协商同意并签署书面协议方能生效。

2、由于地震、台风、火灾、战争、疫情、法律变更以及其它不能预见并且对其发生和后果不能防止或不可避免的不可抗力，致使合同无法完全履行的，经双方同意可提前终止合同或暂停委托租赁行为。

3、本合同发生下列情况之一时，双方可终止或解除合同：

- ① 合同规定的期限届满；
- ② 由于不可抗力原因致使合同无法履行；
- ③ 因一方未履行本合同，造成无法实现本合同的目的；
- ④ 委托方财产被查封、拍卖等影响公寓经营时；
- ⑤ 因委托方的行为对公寓或其它委托方造成损害或财产损失时；

第十章 争议的解决

本合同发生争议时，当事人应通过协商解决。如协商解决不成，依法向该公寓所在地人民法院起诉。

第十一章 违约责任

一方未履行合同约定的义务，即视为违约。对方有权向违约方索赔由于其违约而造成的一切损失，并有权解除合同。

基于第八章第1条中合同转让的关联交易约定，双方特别约定因委托方原因导致本合同无法继续履行的，由委托方向受托方支付定额定违约金（违约金额度以

委托方取得该商品房的销售合同约定总价的10%的对应额度为准)。

甲乙双方可以协商解除合同，必须提前60天以书面形式告知。

第十二章 合同文字、生效

- 1、本合同统一使用中文和阿拉伯数字书写，一式二份。双方各保存一份，本合同自签署之日起生效。
- 2、本合同内空格部位填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十三章 其它

1、委托方所有的受托物业的《经营性设备设施交付清单》作为本委托合同的附件之一，在委托方之房屋及附属资产交付验收时须有受托方作为第三方的签字确认该清单所列物件资产内容，并以此《经营性设备设施交付清单》作为在委托经营管理期结束后受托方向委托方归还交付相关设备设施的依据；

2、受托方在受托经营管理期间应当按照酒店经营管理通行标准对委托方的房屋装修、设备进行维护保养，该物业委托期满后，受托方将该物业交回委托方时应保持结构、设施的安全性和可使用性。

3、除不可抗拒因素及自然损耗等原因影响外，若有在委托经营管理期间因受托方的管理不当造成委托方所有的《经营性设备设施交付清单》范围的设备设施非正常损坏的，由受托方负责修复，在无法修复的情况下由受托方负责出资参照实际经营需求结合《经营性设备设施交付清单》所列的相应物件标准重新配置更新。

4、为了经营需要，委托方同意受托方有权在不影响该物业结构安全的前提下，对该物业进行装修，并配备家具、电器、纺织品等相关营业用品，合同期满后双方不再续签委托租赁合同的受托方有权收回由受托方配备的家具、电器、纺织品等相关营业用品。

5、除非本合同另有约定，任何发给委托方或受托方与本合同有关的通知和其它文件，须采取书面形式，收件方有义务在收到文件后发确认函给发件人确认收到。

所有书面通知和其他，须按本合同约定地址、传真、电子邮件发送。如本合同约定的地址、传真、电子邮件发生变更，变更方应在变更十天内以书面形式告知对方。

受托方（盖章）：

日期： 年 月 日

授权书

本 [] 为绿城千岛湖度假公寓 [] 号楼 [] 室的房屋 (以下简称“该公寓”) 的产权所有者, 本人已详细了解绿城千岛湖度假公寓委托租赁合同 (居家度假) 的有关权利和义务, 并授权杭州绿城酒店管理有限责任公司千岛湖分公司进行该公司租赁和管理, 合同期间, 授权杭州绿城酒店管理有限责任公司千岛湖分公司代为行使基于该公寓所享有的全部业主权利。

特此委托。

授权人

授权人有效身份证明文件

受托人代表:

受托单位公章:

