

听海林居民宿（第二批）委托运营合同

甲 方： 威海城投置业有限公司

乙 方： 海风姑娘（威海） 旅游文化发展有限公司

签订日期： 2026 年 7 月 20 日

甲方(委托方)

名称：威海城投置业有限公司

地址：山东省威海市青岛北路 158 号

统一社会信用代码：9137100009448907XN

乙方(运营方)

名称：海风姑娘（威海）旅游文化发展有限公司

地址：山东省威海经济技术开发区泊于镇听海林居-87 号楼门市

统一社会信用代码：91371000MADG4YAY1G

甲乙双方经平等自愿协商，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，就甲乙双方合作运营民宿事宜，签订本合同以共同遵守。

一、委托项目及方式

甲方委托乙方提供下列服务：

1、基本项目：民宿运营服务（听海林居项目 86 号楼东单元 14 套房屋, 83 号楼东单元 10 套房源，共 24 套房源）

2、委托期限：2 年；自符合约定条件的房屋交付给乙方运营且具备民宿业务运营相关手续之日起算。

3、委托方式：甲方将本合同第一条约定的房屋委托乙方运营，乙方将房屋以民宿的形式运营，运营收入甲乙双方共同分配。甲方提供民宿房屋、房屋装修、家电采购、定额水电费、物业费、品牌加盟费等；乙方负责民宿房屋运营、前台及店长等人员的招聘及工资、系统管理费、市场营销、房间通讯及宽带费、房间内日常物料及消耗品更换及采购、客房内部分软装及卫生间用品等，乙方负责自行取得相关部门运营民宿的相关证件及手续审批。

（一）甲方负责的事项及费用

1、24 套房屋。甲方须保证交付此 24 套房屋时为甲方所有，且不存在任何形式的权利瑕疵，包括但不限于抵押、预售他人、出租他人、无法使用等。甲乙双方应另行就房屋交付标准做出约定，并制作附件，附件应记明上述 24 套房屋的相关权利证明，具体地址、平面图、交付标准等信息。若因甲方管理需要对该房

屋进行抵押、出售应提前 30 天通知乙方；若甲方需出售房屋时，还应在通知乙方的同时准备其他房源供乙方运营。

2、房屋的精装修。包括：吊顶、铺设地板或瓷砖、踢脚线、墙面、灯具、房门、密码锁、橱柜、窗台、卫浴、厨房水盆等。

3、房屋家电。包括：电视机/投影、洗衣机、冰箱、空调、燃气灶、油烟机、热水器。

4、移动家具。包括：床、床垫、床头柜、沙发、餐桌、每户 8 把椅子、活动衣架、茶几、鞋柜、窗帘。

5、配套服务类：接待前台及接待休息区设备设施、布草间、货架、景区内通行工具（电瓶车）、小区内灯光照明。

6、物业费。费用自房屋交付给乙方之日起开始计算。

7、品牌加盟费。

（1）甲方应向乙方支付本次合作运营民宿的品牌加盟费，用于获取乙方所持有的“花筑”品牌授权及相关的运营体系支持。本次合作范围内的民宿加盟费 5 年总额为人民币捌万壹仟陆佰元整（¥81,600.00）。

（2）甲方应于本合同生效之日起 30 日内且收到乙方开具的等额、合法的增值税专用发票(税率 1%)后,将加盟费总额人民币捌万壹仟陆佰元整(¥81,600.00)一次性足额支付至乙方指定账户。

（3）乙方收取加盟费后，应确保在本合同有效期内，甲方及其委托运营的“听海林居”项目 24 套房屋有权合法、持续地使用“花筑”品牌进行对外经营。乙方应在本合同签订后一个月内，提供其合法拥有“花筑”品牌授权或有权转授权的证明文件，并提供品牌授权方出具给本项目的书面授权许可文件。

8、水电费（300 元/间/月以内，由甲方负责，据实结算），若有超出部分，由乙方负责。费用自房屋交付给乙方之日起开始计算。

9、取暖费（因经营季节暂定于 4-10 月，冬季不运营，不计算取暖费）。若运营过程中决定冬季运营的，甲方有权根据实际情况决定采用空调或集中供热的方式取暖。若采用空调取暖的，则该费用包含在水电费中，无需另行约定。若采

用集中供热（地暖、暖气）方式而发生的取暖费的，甲乙双方另行协商。

（二）乙方负责的事项及费用

1、系统管理费（如宝寓或 XPMS：69 元/间/年，由乙方承担并自行向第三方服务机构支付）。

2、房屋一次性用品费用。如：拖鞋、一次性浴巾毛巾、一次性牙刷、一次性梳子、一次性纸杯盒和纸杯、剃须刀、针线包、医药包、洗发露、沐浴液、护发素、一次性马桶垫、瓶装矿泉水、卷纸、抽纸。

3、房屋经营中必备物品。如：床笠、保护垫、被芯、枕芯、床品四件套（被罩、床单、枕套）、吹风机、热水壶、电池等。

4、房屋内厨房用品。如：蒸锅、炒锅、电饭煲、盘子、碗、筷子、基本调料、洗洁精、拖布、笤帚、马桶刷等。

5、委托期内产生的房屋清洁费用。如：擦窗、床品洗涤费用。

6、前台接待服务人员和民宿运营店长、管家等乙方人员招聘及工资。

7、房间内通讯、宽带等费用。

8、线下及自媒体运营推广费用。

9、后期房间内挂画（先用一期样板间挂画，后期如需补充，由运营方负责采购）。

10、如运营过程中产生其他费用，双方协商承担。

三、运营费用

1、甲方（置业公司）和乙方（运营方）双方收入分成：

甲方按照运营收入（线上净房费收入+线下现金收入）的 50 %（百分之五十）作为甲方应得运营收入，其余 50 %（百分之五十）作为乙方收入。净房费收入为扣除平台佣金、平台营销费用后的实际收入。（平台佣金：商家通过平台销售产品或服务时，需要支付给平台一定比例的费用，用于覆盖平台提供的技术、流量、品牌等服务的成本。平台营销费用：是指商家为了提升在平台上的曝光度和销售量，额外支付的用于参与平台营销活动的费用。这些费用可能包括广告投放、促销活动等，旨在增加产品的可见性和吸引力，从而带动销

售增长。)

2、运营收入管理:

由乙方开具企业银行账户并预留甲方印鉴,线上收入(包括微信、支付宝、银行转账等)至乙方账户,此账户由甲方和乙方双方各持一个优盾,共同负责监管、查询、录入、授权等业务。线下(即现金)收入由乙方人员代收后存入企业账户,民宿接待大厅前台设置监控系统,对前台现金入住办理等进行24小时监管。

若乙方存在通过其他乙方或非乙方账户收款等隐瞒收入行为的,甲方有权立即解除本合同,要求乙方支付惩罚性违约金10万元,除追回收入外,还需赔偿甲方全部损失。甲方有权定时或不定时检查核对乙方平台销售数据以及入住登记系统。

3、支出管理:

甲方和乙方按照合同约定,各自负责所约定项目的支出。企业网银账户正常支出业务,需甲乙双方共同完成的,甲方应予以配合,如因甲方原因造成付款延误,乙方不承担责任。

4、结算支付:

(1) 对于应按运营收入进行结算的收费,应按如下方式结算:

结算周期:本合同约定合作期限内,每一个自然月为一个结算周期。

乙方应于每一个结算周期届满后的10个工作日内向甲方提供该周期内盖章确认的平台经营数据,并将甲方应得运营收入支付至甲方指定账户内。甲方应在收到乙方支付的租金的15日内,依照税法向乙方提供相关发票。由乙方独立承担应经营过程中相关税金。

如乙方未按期支付甲方每月收入分成,逾期一日应向甲方支付收入分成的万分之一违约金;逾期超过15日未付,甲方有权解除合同,乙方还应承担壹万元元违约金。

审计:甲方有权要求对民宿运营总收入进行审计,审计费用由甲方承担,但如果审计发现乙方提供的收入误差超过5%,则乙方除了需要补足差额之外,还

应承担审计费用，同时甲方有权解除合同，乙方还需承担壹万元违约金。

(2) 指定收款账号：

甲方指定收款账号：

户 名：威海城投置业有限公司

账 号： 20620155000000092

开户行： 上海浦东发展银行威海经区支行

乙方指定收款账号：

户 名：海风姑娘（威海） 旅游文化发展有限公司

账 号： 2570039224205000012262

开户行： 山东威海农村商业银行股份有限公司寨子支行

乙方未向甲方指定账号付款导致损失的，由乙方补足甲方损失，甲方不承担任何责任。

四、权利义务

1、双方关于该项服务有特别权利义务约定的，以特别约定为准。

2、代运营服务相关权利义务

(1) 甲方授权乙方就委托房屋通过乙方经营平台及第三方平台对外提供民宿及长、短租等服务，并由乙方负责与房客沟通，收取房费等事宜。

(2) 甲方同意乙方将本合同约定的房屋用于民宿运营，由乙方以乙方名义对外经营、收款。乙方是民宿的独立经营者，独立负责民宿的日常经营管理、客户接待、安全保障等全部经营事务。因乙方经营行为（包括但不限于乙方及其员工、代理人、合作方的行为）所引发的一切法律责任，包括但不限于民事侵权责任、行政责任、刑事责任，均由乙方独立承担，与甲方（房屋所有人）无关。

(3) 乙方负责(或乙方通过第三方)向客户开具发票。

(4) 甲方负责协调好委托房屋所在物业管理中心的关系，以便乙方可以正常开展房屋运营服务。

(5) 委托运营期内，与乙方核对确认没有客人预定或入住时，甲方有权检查房屋及附属设施的保养和使用情况。

(6) 乙方应不断优化乙方运营平台，扩大平台的影响力，提升房屋入住率及房客满意度。

(7) 乙方在委托运营服务期间应该做到公开、透明，如实的向甲方通报委托房屋的运营情况。

(8) 甲方同意并支持乙方开展各种品牌宣传和推广活动，包括但不限于拍摄房屋照片或宣传片、对房屋出租进行促销等活动形式，但乙方的宣传不得违反广告法等相关法律法规以及社会主义核心价值观，否则甲方有权解除合同，乙方应承担壹万元违约金；给甲方造成损失的，乙方还应全额赔偿。

(9) 乙方承诺并保证，在民宿经营过程中，严格遵守《中华人民共和国民法典》《公共安全视频图像信息系统管理条例》等相关法律法规，不得亦不得允许任何第三方（包括但不限于乙方员工、维修人员等）在民宿客房、卫生间等任何私密空间内，以任何形式安装、隐藏、使用图像采集设备（包括但不限于摄像头、针孔摄像设备、录音设备等）。如乙方确需在民宿公共区域（如入口走廊、大堂等）安装监控设备，应当提前书面告知甲方，并在显著位置向住客明示，确保不侵犯住客的隐私权。

(10) 乙方应建立健全民宿安全管理制度，定期采用专业检测手段（包括但不限于红外检测设备、射频信号检测设备等）对民宿内所有房间进行安全排查，检查是否存在未经授权的图像采集设备、录音设备等侵犯住客隐私的设备。

检查频率为：每 15 日至少进行一次全面排查，每次更换住客后亦应进行排查。乙方应建立检查台账，详细记录每次全面排查的时间、人员、检查结果，并保存检查记录不少于 5 年。甲方有权随时查阅相关检查记录。

3、“民宿运营前期指导服务”相关权利义务

(1) 本合同签订前，乙方已针对甲方房屋的地理位置、周边环境、楼层结构、基本设施等情况，结合自身运营需要进行了全面、完整的周边及现场勘查，确认可以满足自身经营需要，可以达到合同目的。本合同签订后，乙方展开市场调研，通过市场调研情况与甲方共同研究、探讨后，提出房屋档次标准、管理运营理念的定位等意见。

(2) 乙方给予甲方相应配置房屋物资种类和品牌(包括但不限于床上用品、洗漱用品、家具家电)等的意见和建议;但甲方有权自行决定是否采纳乙方意见,乙方不得以甲方未采纳意见为由拒绝履行合同。

4、“执照手续办理服务”相关权利义务

(1) 乙方负责自行办理经营民宿业务所需的一切手续、审批、许可等手续,并确保在合同有效期内持续有效。

(2) 如涉及需要向政府部门缴纳的费用,该费用由双方各自承担 50%,经甲方同意后,若甲方应承担费用由乙方代为缴纳,乙方可在分配收入时,直接从专用账户中扣除,乙方应向甲方提供相关收据。

5、“装修辅助服务”相关权利义务

(1) 甲方自行选定装修公司后,乙方辅助甲方进行房屋装修,包括为房屋装修设计提供意见、联系装修公司、对装修进度与装修工作进行适当监督与配合等。

(2) 如非乙方原因导致出现装修质量问题,乙方不承担责任,甲方应向装修公司主张权利,乙方应协助甲方提供相关证据。若因装修原因造成人员伤亡且乙方承担赔偿责任的,乙方应向装修公司追偿。

6、“软装辅助服务”相关权利义务

(1) 甲方自行选定软装供应商后乙方辅助甲方进行软装设计,包括提供软装意见、联系供应商、对供应商履行合同进行适当监督与配合等。

(2) 如非乙方原因导致出现货物质量、交付等问题,乙方不承担责任,甲方应向供应商主张权利,乙方应协助甲方提供相关证据。

7、“房屋实拍服务”相关权利义务

(1) 乙方为房屋提供摄影师上门实拍服务,为房屋提供精美在线经营房屋素材,费用由乙方承担。

(2) 乙方有权在运营期间使用房屋实拍服务所产生的照片等成果用于宣传。

8、保险相关权利义务

(1) 为维护甲乙双方及顾客的权益,规避经营风险。乙方需为运营房屋、

设施、顾客的人身财产安全及运营方员工的人身财产安全足额投保，具体投保险种、投保数额由乙方决定。

(2) 保险费用由乙方承担。

五、房屋维修及养护

1、由于房屋交付时为硬装软装完成，装饰装修均为甲方负责完成。代运营服务期限内，房屋的日常维护和维修由乙方负责。但由于房屋主体质量问题产生的维修项目由甲方负责，乙方发现该部分问题后应在 1 日内通知甲方并采取相应措施防止损失扩大。甲方应于接到乙方通知后 10 日内进行维修。乙方未在约定期限内通知甲方的，扩大的损失由乙方承担。尚未维修完成的房屋，乙方不得安排使用该房屋，否则，由此给甲方、乙方或者第三方造成损失的，均由乙方承担责任。如因甲方维修不及时，给甲方、乙方或者第三方造成损失的，均由甲方承担责任。

2、代运营服务期限内，由于甲方负责项目出现质量问题而造成的维修由甲方负责，质保期内的家具家电由甲方负责。乙方应合理使用房屋，使其符合国家有关部门要求的标准，并保持房屋的完好。由于乙方使用不当或不合理使用的，使其房屋主体结构或内部设施出现损坏或发生故障的以及给其他业主造成损失，乙方应负责及时维修并承担维修费用；如因房客使用不当或不合理使用的，使其房屋主体结构或内部设施出现损坏或发生故障的以及给其他业主造成损失，乙方应协助甲方向其追偿，无法追偿或无法完全弥补甲方或其他业主损失的，乙方需先行向甲方或其他业主垫付损失后，自行向房客追偿。

六、合同解除

(一) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同：

1、乙方未按本合同约定向甲方足额支付运营收入，拖欠全部或部分收益超过 30 日的。

2、乙方利用房屋进行非法活动，损害甲方或社会公共利益的。

3、未经甲方书面同意，将运营权转让以其他任何形式处置运营权利的；

4、未按甲方要求整改累计 6 次；甲方的整改通知须为书面形式，且整改

事项合法合规，整改期限合理可行。

5、客户差评率超过订单总量的 10%。

6、乙方未于本协议生效之日起一个月内取得本协议约定民宿品牌加盟许可的；

7、每年 4-10 月正式经营期内，连续3个月亏损，无法进行收益分配。

8、其他违反本合同相关约定的。

9、双方协商一致同意解除的。

（二）本合同履行期间，除本合同约定外甲乙双方不得单方面解除合同，如甲乙双方单方面解除本合同或以实际行为表明不履行合同义务的，甲乙双方有权要求另一方支付违约金人民币(大写)壹拾万元（小写¥100000 元）

七、违约责任

1、乙方逾期付款的，每逾期一天，应按逾期金额的 LPR 利率（一年期）的 1.3 倍向甲方支付资金占用利息，同时仍应履行付款义务。

2、乙方未按要求整改到位的，每逾期一天，应支付人民币 500 元作为惩罚性违约金；逾期超过十五天的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付人民币 1 万元作为惩罚性违约金。

3、如因乙方违反本合同第四条第 2 项第（9）款（禁止安装摄像设备）、第四条第 2 项第（10）款（定期检查义务）之约定，或因乙方未尽到安全保障义务，导致民宿内出现偷拍摄像头、录音设备等侵犯住客隐私的情形，由此引发的一切民事赔偿（包括但不限于住客主张的精神损害赔偿、经济损失赔偿等）、行政处罚、诉讼费用、律师费用等，均由乙方独立承担；且甲方有权单方解除本合同，并要求乙方支付违约金人民币 10 万元；给甲方造成损失的，违约金不足以弥补损失的，乙方还应赔偿甲方全部损失。

如因此导致甲方被住客或第三方追索，或导致甲方的房屋被查封、扣押，或因媒体报道等原因导致甲方的名誉、商誉受损，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失，包括但不限于：（1）甲方向住客或第三方支付赔偿款；（2）甲方为应对诉讼、行政处罚等支出的律师费、诉讼费、公证费、鉴定费等；（3）因房屋

被查封、扣押导致甲方无法使用房屋的经济损失；（4）为恢复名誉而支出的合理费用；（5）其他因此产生的合理费用。

4、甲乙双方有其他违反本合同约定情形的，应赔偿对方全部损失，该损失包括但不限于对甲方所造成的直接损失、对方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼或仲裁费用、律师费用以及因此而支付的其他合理费用。

八、附则

（一）本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，双方盖章签字生效，具有同等法律效力。如发生纠纷，双方应友好协商解决，协商不成的可向威海市环翠区人民法院提起诉讼。

（二）本合同附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方

乙方

签字（盖章）

签字（盖章）

时间： 2026 年 7 月 20 日