

狮岭镇东升路步行街改造及合作经营合同

合同编号：【】

甲方（招商方）： 狮捷企业管理咨询服务有限公司

地址：

法定代表人：

乙方（运营方）：

地址：

法定代表人：

第一条 合作宗旨与依据

1. 合作宗旨：甲乙双方遵循“优势互补、风险共担、利益共享、长期稳定”的合作原则，对狮岭镇东升路步行街进行全方位改造升级与专业化运营管理，优化商业业态布局，提升资产运营效益，实现双方可持续共赢。

2. 合作依据：本合同基于《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，双方权利义务均以本合同约定为准。

第二条 合作标的、内容与模式

（一）合作标的

本合同合作标的为【狮岭镇东升路步行街】（以下简称“步行街”），具体范围以附件 1《步行街位置图》载明的界址为准。

（二）合作内容

1. 改造升级：乙方按约定全额出资，对步行街的硬件设施、景观环境、商业氛围、标识系统等进行整体改造，改造需契合“中国皮具之都”产业特色，突出皮具商贸、时尚消费等核心业态。

2. 招商招租：乙方负责步行街全部商铺及配套资源的招商招租工作，引入符合业态规划的优质租户，构建多元化、高品质的商业生态。

3. 运营管理：乙方负责步行街日常运营管理，包括但不限于物业管理、租户服务、公共设施维护、安全保障、营销推广等。

4. 收益分配：双方按竞拍结果对步行街租金及其他经营收入进行分配，甲方负责全程监督考核。

（三）合作模式

采用“共同经营、收益分成”模式：

1. 乙方全额承担步行街改造费用，负责改造实施及后续经营出租；

2. 甲方通过公开平台竞拍确定乙方为运营方，双方按约定比例分配租金收入；

3. 甲方有权对乙方的改造、招商、运营等全过程进行监督考核，确保合作目标实现。

第三条 合作期限

1. 合作期限为6年，自甲方正式向乙方移交步行街场地并签署《场地移交确认书》之日起计算（以下简称“合作起始日”）；

2. 《场地移交确认书》需明确移交资产明细、场地现状、附属设施情况等，作为乙方改造及运营的基础依据；

3. 合作期限届满前3个月，双方可就续约事宜进行协商，若乙方在合作期内每年均达到年度租金收入目标，享有优先续约权。

第四条 改造相关约定

（一）改造方案要求

1. 乙方需在中标后 10 个工作日内，向甲方提交完整的改造方案，包括但不限于：

（1）改造理念与整体设计图（需体现“中国皮具之都”产业特色）；

（2）改造预算明细（总预算不低于 60 万元）；

（3）改造工期计划（最长不超过 3 个月，明确各阶段节点）；

（4）招租模式说明；

（5）招租规划方案（需包含皮具展销、时尚零售、配套服务、食品销售等核心业态占比）；

（6）施工组织方案与安全保障措施。

2. 甲方收到改造方案后，经甲方书面审核同意后，方可进场施工。

3. 若乙方未按约定时间提交改造方案，或 3 个月内改造方案仍未取得甲方书面认可，甲方有权单方解除本合同，扣罚 20 万元保证金后，将剩余保证金无息退还乙方。

（二）改造成本控制

1. 乙方承诺实际改造成本不低于 60 万元，改造过程中需严格按照审核通过的预算执行；

2. 改造竣工后，乙方需在 15 个工作日内提供完整的改造费用票据、支付凭证、工程结算报告等资料，由甲方委托第三方专业审计机构进行成本认定。

3. 若第三方认定的实际改造成本低于 60 万元，差额部分由乙方在认定结果出具后 15 个工作日内补足至甲方指定银行账户；

4. 若因甲方要求变更设计方案导致改造成本超出 70 万元，双方需协商超出部分的费用承担、工期调整等事宜；未经双方书面确认，乙方不得擅自变更改造设计方案。

（三）改造实施与验收

1. 甲方在改造方案审核通过后 5 个工作日内，完成场地移交工作，乙方进场施工；

2. 乙方需严格按照改造方案及相关施工规范施工，确保工程质量符合国家及地方相关标准，承担施工过程中的全部安全责任与费用；

3. 改造工期最长不超过 3 个月，自《场地移交确认书》签署之日起计算；因不可抗力、政府政策调整或甲方原因导致工期延误的，工期相应顺延，双方另行协商；因乙方自身原因导致工期延误的，每逾期 1 日，按改造预算总额的 0.3%（60 万预算为 1800 元/天）向甲方支付违约金，逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同并追究乙方违约责任；

4. 改造工程竣工后，乙方提交竣工验收申请，甲方在收到申请后 10 个工作日内组织双方进行联合验收：

（1）验收合格的，签署《竣工验收确认书》，改造工程正式交付运营；

（2）存在轻微质量瑕疵但不影响正常运营的，乙方需在 30 日内完成整改，整改合格后补签《竣工验收确认书》；

（3）存在重大质量问题（如主体结构不合格、消防设施不达标等）或乙方拒不整改的，甲方有权单方解除合同，没收全部改造保证金，乙方需承担甲方因质量问题整改而支出的全部损失。

第五条 保证金约定

1. 乙方应在本合同签订后 5 个工作日内，向甲方指定银行账户支付保证金共计 110 万元，其中：

（1）改造保证金 60 万元：用于保障改造工程的按期完成、质量合格及费用足额支付，待改造工程竣工验收合格并签署《竣工验收确认书》后 10 个工作日内，甲方无息退还；

(2) 运营保证金 50 万元：用于保障乙方履行运营管理义务、遵守合同约定，合作期限届满且乙方无违约行为的，甲方在届满后 15 个工作日内无息退还。

2. 保证金缴存账户信息：

开户名：广州市狮捷企业管理咨询服务有限公司

开户行：

账 号：

3. 若乙方出现本合同约定的违约情形，甲方有权根据违约条款没收相应保证金，不足弥补甲方损失的，乙方需另行赔偿；保证金部分没收后，乙方需在 10 个工作日内补足，否则甲方有权解除合同。

第六条 收益分配与结算

(一) 收益范围

本合同所指收益包括步行街商铺租金、广告位租赁收入、临时摊位收入等全部经营收入。

(二) 分配标准

收益分配按以下标准执行：

1. 年度收益 100 万元（含）以内部分，按甲方分配%，乙方分配%。
2. 双方通过公开竞拍确定的分配比例（基准比例 55%）执行；
2. 年度收益 100 万元至 120 万元（含）部分，甲方分配 15%，乙方分配 85%；
3. 年度收益超过 120 万元部分，甲方分配 10%，乙方分配 90%。

(三) 结算周期与方式

1. 结算周期：按月度结算，签好《竣工验收确认书》后起算起。年度收益不足一年按实际月份计算后支付。

（四）招租模式与租户管理

1. 招租模式：采用“保底租金 + 营业额提成”模式，实缴租金 = 保底租金 + 当月营业额 × 约定提成比例；

2. 乙方需在改造方案中明确保底租金标准、营业额提成比例（不同行业可设置不同比例）、租金缴纳周期、免租期政策等，经甲方书面同意后执行；

3. 租户淘汰机制：乙方需建立租户动态评估体系，每半年对租户进行一次业绩评估，对连续两个季度营业额不达标的租户，有权予以淘汰；淘汰标准、流程需经甲方书面同意，乙方需提前 30 日书面告知租户及甲方。

第七条 运营管理与监督

（一）日常运营管理

1. 乙方负责步行街日常物业管理，包括但不限于清洁保洁、垃圾清运、安保巡逻、绿化养护等，确保步行街环境整洁、秩序良好；

2. 乙方负责租户服务工作，建立租户沟通机制，及时处理租户投诉与需求，协助租户办理相关经营手续；

3. 乙方负责公共设施维护，包括但不限于照明设备、消防设施、电梯（若有）、公共卫生间等的日常检修与维护，确保设施正常运行，承担全部维护费用；

4. 乙方需制定应急预案，应对火灾、自然灾害、突发群体事件等突发情况，每年至少组织 2 次应急演练，甲方有权现场监督。

（二）联合管理机制

1. 双方成立联合管理小组，甲方指派 2 名代表，乙方指派 2 名代表，负责协调解决合作过程中的重大事项；

2. 联合管理小组每季度召开一次常规会议，会议时间为每季度最后一个月的 25 日，特殊情况可随时召开临时会议；会议需形成书面纪要，经双方代表签字确认后作为本合同补充文件；

3. 重大事项决策：涉及步行街业态调整、重大营销活动（预算超过 5 万元）、核心租户（租赁面积超过 75 m²）引进或淘汰、租金标准调整等重大事项，需经联合管理小组一致同意后方可执行。

（三）营销推广

1. 乙方负责制定年度整体营销推广计划，明确推广目标、推广渠道、预算分配、活动安排等，于每年一季度内提交甲方审核，审核通过后执行；

2. 乙方需按季度向甲方提交营销推广执行情况报告及效果评估报告，包括投入费用、参与人数、营业额增长数据等，接受甲方监督；

3. 营销推广费用由乙方承担，纳入乙方经营成本；若需开展大型联合营销活动（如皮具文化节、购物狂欢节等），费用超过 10 万元的，可由双方协商分摊。

（四）财务监管

1. 双方设立共管账户，步行街所有经营收入需全额存入共管账户，实行统一收银管理；

2. 共管账户信息：

开户名：

开户行：

账 号：

账户管理：双方协商监管银行账户并签订协议。

3. 乙方需按月向甲方提交财务报表，按季度召开经营分析会，提交出租率、营业额、租户留存率等核心运营数据；

4. 甲方有权在每满一年后委托第三方审计机构对年度经营财务情况进行审计，审计范围包括共管账户收支、收益核算、成本支出等，审计费用由甲方承担；若审计发现乙方存在财务造假、截留收入等行为，乙方需双倍返还违规金额，甲方有权解除合同，没收乙方所缴纳的全部营运保证金，并追究违约责任。

第八条 退出机制

（一）主动退出

乙方若因自身原因需提前退出合作，需提前 6 个月书面通知甲方，经甲方书面同意后，方可办理退出手续，但乙方需要承担如下违约责任：

1. 甲方没收全部保证金，乙方前期改造及运营投入不予退还；
2. 乙方需在退出前 3 个月内，协助甲方完成租户关系移交、运营资料交接等工作，步行街乙方增添的全部固定资产无偿归甲方所有；

（二）违约退出

乙方出现以下情形之一的，视为违约退出，甲方有权单方解除合同：

1. 未按约定提交改造方案或改造方案 3 个月内未获甲方认可；
2. 改造工程逾期超过 30 日未完工，或存在重大质量问题拒不整改；
3. 未按约定支付保证金或补足保证金；
4. 截留、挪用经营收入，或财务造假经查实；
5. 年度租金收入未达考核标准，未按约定补足差额；
6. 未经甲方同意，擅自变更改造方案、业态规划或转让合作权利义务；
7. 其他严重违反本合同约定的行为。

违约退出需承担如下违约责任：

1. 甲方没收全部保证金，乙方前期投入不予退还；

2. 经营权及租户关系归甲方所有，步行街中乙方增添的全部固定资产无偿归甲方所有；

3. 乙方需承担甲方因此遭受的全部损失（包括但不限于剩余合作期限按最低租金计算租金损失、重新招商费用、主张权利产生的律师费、诉讼费、第三方审计费用、保全费、保函费等）。

（三）考核不达标退出

1. 经营第一年、第二年：年度租金收入未达 100 万元的，乙方需在年度结算后 15 个工作日内补足差额；若逾期未补足，甲方有权解除合同，按违约退出处理；

2. 经营第三年：年度租金收入 90 万元（含）至 100 万元的，乙方需在年度结算后 15 个工作日内补足差额；年度租金收入不足 90 万元的，甲方有权解除合同，没收保证金，乙方前期投入不予退还，经营权及租户关系归甲方所有；

3. 经营第四年及以后：年度租金收入未达 100 万元的，甲方有权直接解除合同，按违约退出处理。

（四）到期退出

1. 合作期限届满，乙方需在届满后 15 个工作日内，无偿向甲方交还步行街经营权、租户关系（包括租户合同、租金收缴记录等全部资料）及全部固定资产（包括改造新增设施、设备等），确保资产完好无损；

2. 乙方需配合甲方完成资产清查、租户交接等工作，结清全部应付费用（包括但不限于水电费、物业费、员工工资等）；

3. 若乙方在合作期内每年均达到年度租金收入目标，享有优先续约权，双方应在合作期满前 3 个月协商续约事宜，未达成续约协议的，按到期退出处理。

第九条 双方权利与义务

（一）甲方权利与义务

1. 甲方有权对乙方的改造、招商、运营等全过程进行监督考核；
2. 甲方有权审核改造方案、营销计划、租金标准等核心文件；
3. 甲方有权查询共管账户资金情况、财务报表等相关资料，委托第三方审计；
4. 有权要求乙方整改违规行为，追究乙方违约责任；
5. 合作期限届满或乙方退出后，有权无偿收回步行街经营权及全部固定资产；
6. 甲方需按约定向乙方移交步行街场地及相关资产资料；
7. 甲方需协助乙方协调与镇政府相关部门的关系，为改造及运营提供必要支持；
8. 甲方不得干预乙方正常的经营管理活动（符合合同约定及法律法规的前提下）；
9. 甲方需保守合作过程中知悉的乙方商业秘密。

（二）乙方权利与义务

1. 乙方有权按约定对步行街进行改造、招商及运营管理；
2. 乙方有权制定租户管理细则、营销推广计划等具体运营文件（需经甲方审核同意）；
3. 乙方有权按约定分配经营收益；
4. 乙方在合作期内达到考核标准的，享有优先续约权；
5. 乙方需保守合作过程中知悉的甲方商业秘密。
6. 乙方需按约定全额承担改造费用，确保改造工程按期、保质完成；

7. 乙方需严格遵守国家及地方相关法律法规，依法经营，承担全部经营风险；

8. 乙方需按约定提交改造方案、财务报表、结算报告等相关资料；

9. 乙方需保障租户合法权益，维护步行街商业形象及声誉；

10. 乙方需接受甲方的监督考核，对甲方提出的整改意见及时落实；

11. 乙方需承担合作期间的全部经营费用。

第十条 违约责任

1. 任何乙方未按约定支付款项的，每逾期 1 日，按应付款项金额的 0.02% 计算违约金。

2. 乙方未在中标后 10 个工作日内提交改造方案的，每逾期 1 日，按保证金总额的 1% 支付违约金；逾期超过 15 日的，甲方有权扣减 20 万元保证金，逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，并没收所有保证金。

3. 改造方案未获认可且逾期未完善：改造方案 3 个月内未取得甲方书面认可的，甲方有权解除合同，扣罚 20 万元保证金，乙方需承担甲方因重新招商产生的费用损失。

4. 擅自变更改造方案：未经甲方书面同意，乙方擅自变更改造设计、降低施工标准或缩减改造范围的，甲方有权要求乙方限期整改，整改费用由乙方承担，同时乙方需支付改造预算总额 20% 的违约金；若整改后仍不符合合同约定，甲方有权解除合同，没收全部改造保证金。

5. 第三方认定乙方改造成本低于 60 万元，乙方未在 15 个工作日内补足差额的，每逾期 1 日，按差额部分的 1% 支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，没收保证金并要求乙方补足差额。

6. 乙方改造工程存在重大质量问题或轻微瑕疵逾期未整改的，乙方需承担返工；若导致无法正常运营，甲方有权解除合同，没收全部保证金并要求乙方赔偿租金损失。

7. 乙方自身原因导致改造工期延误的，每逾期 1 日，按保证金总额的 1% 支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，没收改造保证金，乙方需赔偿甲方年度最低租金收入 50% 的损失。

8. 乙方未在合同签订后 5 个工作日内缴纳 110 万元保证金，或保证金被扣减后未在 10 个工作日内补足的，每逾期 1 日，按应缴未缴金额的 1% 支付违约金；逾期超过 15 日的，甲方有权解除合同，没收全部保证金。

9. 乙方截留、私自收取经营收入，或财务报表造假、隐瞒真实营收数据的，需双倍返还违规金额或隐瞒的收入差额，甲方有权扣减全部运营保证金；若累计发生 2 次以上，甲方有权解除合同，乙方需赔偿年度最低租金收入 30% 的违约金。

10. 乙方未按合同约定建立租户淘汰机制，或擅自引进不符合业态规划的租户、未按约定提前告知甲方租户淘汰事宜的，甲方有权要求乙方限期整改，每违规 1 次，乙方需支付 2 万元违约金；若导致步行街业态混乱、品牌形象受损，甲方有权解除合同，没收运营保证金。

11. 甲方发现乙方未按约定提供物业管理、公共设施维护等服务，导致步行街环境脏乱、设施故障频发或发生安全事故的，乙方需承担全部整改责任；若累计 3 次以上，甲方有权解除合同，没收运营保证金。

12. 乙方经营期内未达到年度租金收入考核标准，且未按约定时间补足差额的，每逾期 1 日，按差额部分的 1% 支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，按违约退出处理。

14. 乙方未经甲方书面同意，擅自将本合同项下的权利义务转让给第三方的，甲方有权立即解除合同，没收全部保证金，乙方需支付年度最低租金收入 50% 作为违约金。

6. 乙方改造工程存在重大质量问题或轻微瑕疵逾期未整改的，乙方需承担返工；若导致无法正常运营，甲方有权解除合同，没收全部保证金并要求乙方赔偿租金损失。

7. 乙方自身原因导致改造工期延误的，每逾期 1 日，按保证金总额的 1% 支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，没收改造保证金，乙方需赔偿甲方年度最低租金收入 50% 的损失。

8. 乙方未在合同签订后 5 个工作日内缴纳 110 万元保证金，或保证金被扣减后未在 10 个工作日内补足的，每逾期 1 日，按应缴未缴金额的 1% 支付违约金；逾期超过 15 日的，甲方有权解除合同，没收全部保证金。

9. 乙方截留、私自收取经营收入，或财务报表造假、隐瞒真实营收数据的，需双倍返还违规金额或隐瞒的收入差额，甲方有权扣减全部运营保证金；若累计发生 2 次以上，甲方有权解除合同，乙方需赔偿年度最低租金收入 30% 的违约金。

10. 乙方未按合同约定建立租户淘汰机制，或擅自引进不符合业态规划的租户、未按约定提前告知甲方租户淘汰事宜的，甲方有权要求乙方限期整改，每违规 1 次，乙方需支付 2 万元违约金；若导致步行街业态混乱、品牌形象受损，甲方有权解除合同，没收运营保证金。

11. 甲方发现乙方未按约定提供物业管理、公共设施维护等服务，导致步行街环境脏乱、设施故障频发或发生安全事故的，乙方需承担全部整改责任；若累计 3 次以上，甲方有权解除合同，没收运营保证金。

12. 乙方经营期内未达到年度租金收入考核标准，且未按约定时间补足差额的，每逾期 1 日，按差额部分的 1% 支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同，按违约退出处理。

14. 乙方未经甲方书面同意，擅自将本合同项下的权利义务转让给第三方的，甲方有权立即解除合同，没收全部保证金，乙方需支付年度最低租金收入 50% 作为违约金。

15. 合作期限届满，乙方未在 15 个工作日内完成经营权、资产及资料移交的，每逾期 1 日，按保证金总额的 0.5% 支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权强制收回资产，乙方遗留物品视为放弃所有权，同时乙方需赔偿甲方因此产生的经营损失。

16. 任何一方违反本合同其他约定，违约方需赔偿守约方因此遭受的全部损失（包括但不限于直接损失、预期利益损失、律师费、诉讼费、保全费、鉴定费等维权成本）。

第十一条 不可抗力与情势变更

1. 不可抗力：因地震、火灾、洪水、台风等自然灾害，或战争、政府政策调整等不可预见、不可避免且无法克服的客观情况，导致本合同无法履行或延迟履行的，遭遇不可抗力一方需及时通知对方，并在 15 日内提供相关证明文件，双方可根据不可抗力影响程度，协商暂停履行、延期履行或解除合同，互不承担违约责任；

2. 情势变更：因国家法律法规调整、市场环境发生重大变化等导致本合同基础条件发生重大改变，继续履行合同对一方明显不公的，双方可协商变更或解除合同，协商不成的，可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十二条 争议解决

双方因履行本合同发生的争议，双方先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十三条 其他约定

1. 本合同未尽事宜，双方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. 本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力；

3. 本合同任何一方的联系方式、地址等信息发生变更，需提前 10 日书面通知对方，否则因此产生的送达不能等后果由变更方自行承担；

4. 本合同自双方签字盖章之日起生效，一式肆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：广州市狮捷企业管理咨询有限公司

法定代表人（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日

附件清单

1. 步行街位置图（附件 1）
2. 步行街资产清单（附件 2）