

星际云汇

之

商铺租赁合同



甲方（出租方）：【广州松瓴企业管理有限公司】

乙方（承租方）：【 】

签署时间：【 】年【 】月【 】日

合同编号：【 】

目 录

第一条 定 义 2

第二条 出租商铺 2

第三条 商铺用途 3

第四条 租金、费用及支付方式 4

第五条 商铺交付与验收 7

第六条 装修期与开业 8

第七条 商铺装修 8

第八条 商铺修缮 10

第九条 抵押、转租、续租和转让 13

第十条 保险 14

第十一条 物业服务 14

第十二条 商铺交还 14

第十三条 双方相互承诺和保证 17

第十四条 合同的变更和解除 19

第十五条 甲方违约责任 20

第十六条 乙方违约责任 20

第十七条 不可抗力 20

第十八条 通知与送达 19

第十九条 法律适用 19

第二十条 合同效力 19

第二十一条 税费负担 20

第二十二条 经营条款 20

第二十三条 其 他 21

本合同双方当事人如下：

出租方：【 】（以下简称“甲方”）
住 所：【 】
通讯地址：【 】
邮政编码：【 】
法定代表人：【 】
电 话：【 】
邮 箱：【 】

承租方：【 】（以下简称“乙方”）
住 所：【 】
通讯地址：【 】
邮政编码：【 】
法定代表人：【 】
电 话：【 】
邮 箱：【 】

根据国家有关法律、法规和相关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方向甲方租赁星际云汇商铺之事宜订立本《商铺租赁合同》（以下简称“本合同”）。

第一条 定义

除另有说明外，下列用语在本合同及附件中使用时具有如下的含义：

- 1.1 “本合同” 指甲方和乙方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件及双方不时就修订本合同而做出的任何书面补充协议。
- 1.2 “该商铺” 指甲方根据本合同的约定向乙方提供的出租商铺。
- 1.3 “营业额” 指乙方在商铺内从事的任何经营或利用商铺，直接或间接取得的所有现金、支票、营业款与账款收入，以及其他任何形式的收益（包括但不限于网络团购、网络支付等通过网络平台销售该商铺内的货品或服务产生的收益），且未扣除任何税款和费用。
- 1.4 “保证金” 指乙方依据本合同约定向甲方及/或甲方委托的物业管理公司支付的保证金，包括租赁保证金、服务保证金、装修押金等，该保证金不是乙方预付的租金、服务费、能耗费或其它任何费用，仅作为乙方履行本合同义务的保证。
- 1.5 “服务费” 指甲方委托的物业管理公司为维持整个星际云汇的正常运作，而对星际云汇的公共区域执行保安、清洁、维修、绿化等工作而发生的必要费用以及该公共区域本身的水、电等费用。
- 1.6 “交付日” 指甲方依据本合同约定向乙方交付该商铺之日。
- 1.7 “装修期” 指甲方依据本合同约定给予乙方的装修期，装修期内，乙方需承担装修期服务费、能耗费、装修期费用以及装修和/或经营活动而产生的政府税费及其他费用（如有）。
- 1.8 “开业日” 指该商铺向公众开始营业之日。
- 1.9 “计租日” 即开始计算乙方应向甲方支付租金之日。除另有约定外，本合同计租日是指甲方向乙方交付该商铺且甲方给予乙方的装修期届满之次日。
- 1.10 本合同中的金额均以人民币计价，本合同项下所述“日”或“天”均指自然日。如计算日租金或服务费，以30个自然日为一个；不足一个月的租金或服务费，按照当月计租天数乘以日租金标准的乘积计算。计租日至次年当月当日的前一日为第一个租赁年，其他租赁年均依此类推。

第二条 出租商铺

- 2.1 甲方将位于广州市黄埔区星际云汇【 】层【 】号商铺（开创大道1887号___房，以下简称“该商铺”）出租给乙方使用。
- 2.2 该商铺的具体位置见本合同附件一《商铺位置示意图》中标注，该标注只作位置确定及方便鉴别之用。
- 2.3 乙方在此认可，【 】的楼层序号及商铺序号并非完全按照数字序号排列，具体排序方法由甲方自主决定。

- 2.4 甲、乙双方暂定该商铺的建筑面积为【 】平方米,套内建筑面积(实用面积)为【 】平方米,并应按照本条内容据实调整。

商铺租赁面积最终以项目竣工后甲方指定的具有测绘资格的测绘机构测量的实际面积(“实际租赁面积”)为准。若实际租赁面积与暂定租赁面积有差异,则:若差异的绝对值超过暂定租赁面积的百分之三(3%),则商铺的租金及与本合同租赁面积有关的约定将根据实际租赁面积进行调整,对此,双方应签订书面补充协议;若差异的绝对值等于或不超过暂定租赁面积的百分之三(3%),则商铺的租金及与本合同租赁面积有关的约定均不作调整。

- 2.5 租赁期限内,乙方在遵守甲方及/或物业管理公司所制定的管理规定下,有权根据其正常经营需要与同层中的所有其他租户共同、平等地使用同层中的公共部分,包括但不限于楼梯、通道、卫生间、电梯、电动扶梯等,但甲方有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制。

- 2.6 乙方租用该商铺的期限为【 】年,自交付日起开始计算,即自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止,其中【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日为该商铺的装修免租期。

乙方商铺的开业日为【 】年【 】月【 】日。甲方另行通知乙方开业日的,以甲方通知为准。乙方应当于该日开业经营。

- 2.7 无论任何原因,有关该商铺的租赁登记的日期及期限与按照本合同约定确定的租赁日期及期限不一致,则均应按照本合同确定的为准。

第三条 商铺用途

- 3.1 该商铺仅限于乙方根据其有效之营业执照所规定的经营范围,经营类别为【 】 ,经营品牌为【 】。未经甲方书面同意,乙方不得将该商铺用作任何其他用途或者改变经确定的商号/名称、品牌、类别、经营项目。

属代理品牌的,乙方应当提交品牌授权书,同时应当在品牌授权范围内进行经营活动,不得任意延伸品牌的使用范围。

若乙方实际经营与上述约定不符,甲方有权勒令其停止该部分商品或者服务的经营,乙方应当在甲方规定期限内予以纠正。如乙方拒不纠正的,甲方有权变更或解除本合同,同时有权向乙方追究相应法律和经济责任。

- 3.2 乙方将该商铺用于本合同约定用途以外的其他用途或变更经营品牌的,必须经过甲方书面同意,并按有关法律、法规等规定办理变更该商铺用途的报批手续。

上述变更完成后,双方签订补充协议,作为本合同之附件。

- 3.3 乙方在该商铺内进行经营活动,应取得政府有关部门必要的执照、批准证书或资质证书、许可证等(如法律、法规要求)。如乙方经营餐饮,则还应提供卫生许可证、员工健康证等,乙方不得拒绝或拖延提供。乙方应按照该等执照、批准证书或许可证的规定进行经营活动,并在经营期间保持该等证照资料的持续有效,否则,甲方有权立即解除合同,由此产生的一切法律责任由乙方自行承担。

- 3.4 乙方必须以合法、公平、正当手法从事经营活动,不得做出对甲方或星际云汇的商誉及名声有不良影响的行为。

- 3.5 乙方在该商铺内不得销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违反公序良俗或中国法律、法规等及

规定禁止的行为，并保证甲方不会因为乙方在该商铺内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔。因第三方投诉或向甲方索赔导致甲方产生损失的，乙方应承担甲方诉讼（仲裁）费、合理的律师费，及甲方向第三方支付赔偿金等相关费用。

第四条 租金、费用及支付方式

4.1 自计租日起，该商铺的租金方式为税前营业额分成租金和保底租金二者取其高，详见下表：

支付期间	月保底租金	租金按照（月度税前营业额之下述分成比例%）X（上一自然月税前营业额）计收
第1年（装修优惠期） 20【 】年【 】月【 】日至 20【 】年【 】月【 】日	合计【 】 （其中，不含税租金【 】元。）	【 】
第1年（装修优惠期除外） 20【 】年【 】月【 】日至 20【 】年【 】月【 】日	【 】元/月 （其中，不含税租金【 】元。）	【 】
第2年 20【 】年【 】月【 】日至 20【 】年【 】月【 】日	【 】元/月 （其中，不含税租金【 】元。）	【 】
第3年 20【 】年【 】月【 】日至 20【 】年【 】月【 】日	【 】元/月 （其中，不含税租金【 】元。）	【 】
第4年 20【 】年【 】月【 】日至 20【 】年【 】月【 】日	【 】元/月 （其中，不含税租金【 】元。）	【 】
第5年 20【 】年【 】月【 】日至 20【 】年【 】月【 】日	【 】元/月 （其中，不含税租金【 】元。）	【 】
第6年 20【 】年【 】月【 】日至 20【 】年【 】月【 】日	【 】元/月 （其中，不含税租金【 】元。）	【 】

备注：月保底租金=该商铺实用面积*租金单价。

4.2 上述租金并不包括乙方需交付之服务费、能耗费及因乙方经营活动而产生的政府税费及其他所有费用（如有）等。

4.3 租金支付方式:

4.3.1 **保底租金:**首期保底租金为第1年(装修优惠期)租金,于本合同签署之日起三个工作日内向甲方交纳。除首期保底租金外,其他交租期保底租金均按每壹个完整的自然月(即每月的第一日至最后一日)为一个交租期交纳。乙方应当在每月5日前(若10日为法定节假日则提前至法定节假日前的最后一个工作日),向甲方一次性足额支付下个交租期月度租金。乙方在本合同约定的时间内未足额交纳首期保底租金的,甲方有权解除本合同。

4.3.2 **税前营业额分成租金**按一个自然月为一期进行结算,每月1日前乙方向甲方提供该商铺上一个自然月的税前营业额数据及相关证明资料;结算时以上一个自然月保底租金为基础,若按月度税前营业额分成租金计算出的租金金额高于月保底租金的,乙方应在每月公历5日前(若5日为法定节假日则提前至法定节假日前的最后一个工作日)以转账方式向甲方交纳对应的差额租金。

4.3.3 甲方有权采取包括但不限于商场统一专人结算、统一使用POS机结算、统一使用收银系统结算、使用数据盒子采集销售数据以及为商户配置收银员等方式审核乙方营业额,乙方对此无异议,但不得影响乙方的正常营业。

4.3.4 乙方应向甲方提供所有与营业额有关的资料,以供双方核对并计算上月的分成租金,有关资料包括但不限于:

(1) 所有营业额记录、销售系统或收银系统日报表截图、每日收款账户流水截图或收款台账及所有发票开具台账等。

(2) 销售系统或收银系统的月报表截图、月度财务报表、月度增值税及附加税等纳税申报表、收款账户月度银行流水账单等。

(3) 乙方应按照甲方要求的格式提交上述材料,乙方保证上述材料的真实性,并加盖乙方公章或财务章确认。相关年度报表在下一年度1月31日前提提交(按年向甲方报送以下报表资料:销售系统或收银系统的年报表截图、所得税申报表、年度审计报告等)。如遇法定节假日或者甲方举办的大型活动,乙方应于法定节假日或者活动结束后【3】天内向甲方提供。

(4) 乙方同意甲方或经甲方授权的人有权随时查核有关营业额的资料并进行复印,并同意甲方或经甲方授权的人员有权随时对乙方在该商铺内经营活动的情况及有关账目进行查核。

(5) 如在任何情况下甲方发现乙方少录入的情形的,则双方确认,该等少录入情形属于乙方的根本性违约行为,但因乙方违约少录入的情形难以监控,金额难以统计,双方同意,在此情况发生时,应按照乙方发生的少录入的交易所对应金额乘以三倍后的总额作为双方认可的“应计少录入之营业额”,甲方有权在乙方实际录入的营业数据之外,补充计入按已发现少录入金额三倍计算的“应计少录入之营业额”,合并计算乙方的应计营业额,并据此计收乙方应付的租金、物业管理费及推广费。

双方确认,甲方有权采取合理的方式自行获取、发现、核查乙方是否存在少录入交易的情形,包括但不限于在商场适当位置张贴类似提示或宣传海报,或以其他合理方式鼓励、奖励商场客户在进行消费时向包括乙方在内的商场商户索取相应的消费小票,该等提示或宣传海报应由甲方根据需要统一制作,并同等地适用于商场所有商户。如确有客户反映乙方故意不提供消费小票的,甲方有权以客户提供的信息作为确认乙方少录入交易的证据,并按照上述消费小票的金额乘以三倍的方式计算乙方“应计少录入之营业额”。

4.3.5 乙方不得故意中断上述甲方要求的各种监管方式，否则：

A、乙方首次故意中断监管的，不超过一日的，按最近一个月日平均提成租金的 3 倍处以罚款；超过一日的，按最近一个月提成租金的 2 倍处以罚款；

B、乙方第二次故意中断监管的，不超过一日的，按最近一个月日平均提成租金的 5 倍处以罚款；超过一日的，按最近一个月提成租金的 3 倍处以罚款；

C、连续两次或一年内累计三次故意中断监管的，按最近一个月提成租金的 5 倍处以罚款，甲方还有权单方面解除商铺租赁合同，及要求乙方承担导致合同提前终止的违约责任。

4.3.6 乙方不得提供虚假销售数据，否则除补足差额外：

A、首次提供虚假销售数据的，按最近一个月提成租金的 2 倍处以罚款；

B、第二次提供虚假销售数据的，按最近一个月提成租金的 3 倍处以罚款；

C、第三次或一年内累计两次提供虚假销售数据的，按最近一个月提成租金的 5 倍处以罚款，甲方有权单方面解除合同。

若乙方违反上述 A、B、C 中任一点的，甲方除有权要求乙方按照上述标准执行外，还有权将租金收取方式调整为固定租金方式（每月租金按照不低于最近 12 个月份中提成租金与固定租金二者中的最高租金金额计算）或解除商铺租赁合同及要求乙方承担导致合同提前终止的违约责任。

若乙方对双方核实的销售数据有异议的，可聘请会计师事务所进行审计，审计结果如与乙方提供数据无差异的，则由甲方承担聘请审计机构的相关费用；审计结果如与乙方提供数据有差异的，除了要求乙方承担聘请审计机构的相关费用及补足提成租金差额外，还须按上述条款进行处罚。

4.3.7 甲方是否向乙方发放缴费通知单，不能免除乙方如期交纳租金的义务。

4.4 租赁保证金

4.4.1 乙方应向甲方支付租赁保证金。在合同有效期内，该租赁保证金仅作为乙方履行本合同约定义务的保证，除甲方书面同意的情形外，乙方均无权要求甲方接受用租赁保证金抵付任何应由乙方支付的租金、服务费及其他款项。但在乙方欠付甲方款项或违反本合同时，甲方可援引本合同约定以租赁保证金行使救济行为。如乙方在签署《租赁意向书》时已交纳过订金，则自本合同签订之日或甲方向乙方交付该商铺之日起（以较早到达者为准），乙方已缴纳的订金自动转为本合同的租赁保证金。

4.4.2 租赁保证金为人民币【 】元，大写人民币：【 】，按如下方式支付：

自签署本合同之日起三个工作日内，由乙方向甲方一次性足额支付。

上述之租赁保证金乙方应按时足额向甲方交纳，如乙方逾期未缴纳的，则按照 16.1 条向甲方支付违约滞纳金，如逾期 10 日仍未缴纳的，甲方有权解除本合同，乙方应当向甲方支付相当于相应保证金应付金额的违约赔偿金。

4.4.3 租赁期间，如果乙方有违反或不履行本合同的行为，并给甲方造成损失或者损害的，在甲方发出要求乙方纠正该等行为并赔偿甲方损失的书面通知后 5 日内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿甲方损失的，甲方有权直接没收乙方已交纳的租赁保证金（不影响甲方对乙方该

等行为可行使的任何其他权利或补救方法),以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害。乙方应在收到甲方书面扣款通知的7日内向甲方重新交纳租赁保证金;若出现第二次租赁保证金被划扣时,本合同租赁保证金的金额将自动调整为原租赁保证金金额的两倍,即人民币【 】元(大写人民币:【 】),乙方应在第二次被划扣后3日内补足至本条款约定金额。否则,甲方有权解除合同,收回该商铺,剩余的租赁保证金不予返还,甲方损失超过剩余租赁保证金的,甲方仍有权追索。

- 4.4.4 在本合同终止且双方权利义务清理完毕之日,本合同之租赁保证金将担保因乙方的经营行为可能发生的因消费者购买商品或服务所产生的退货、修理、赔偿等责任以及因银行调单、消费者会员卡充值(预缴费用)等而发生的退款责任。在合同终止日届满3个月后,如无因前述问题导致顾客索赔而令甲方承担责任且乙方完成注册地址注销的,甲方向乙方一次性无息退还已缴纳的租赁保证金。

4.5 物业服务费

- 4.5.1 物业服务费自该商铺交付日起计算,每壹个月为一个缴费期。物业服务费(不含装修期)为【 .00】元/平方米/月(按建筑面积计算,不含中央空调及其他能耗费用),月度物业服务费金额为【 】元,大写人民币:【 】。乙方同意甲方或甲方委托的物业服务单位根据每年实际支出情况和市场变化情况而合理调整服务费标准,并按调整后的标准支付服务费。但甲方或物业服务单位须提前1个月以书面方式通知乙方。服务费计费标准变动的,该缴费期的服务费以相应收费标准下实际租赁日数按比例收取。甲方是否向乙方发放缴费通知单,不能免除乙方如期交纳服务费的义务。

物业服务费包括甲方及/或物业管理公司服务单位为宣传该商场而不定期产生的相关费用、甲方及/或物业服务单位提供正常营业时间内的空调冷冻水、维持该商场的环境卫生、安装及维修公共设施、为公共区域供应水、电及通讯服务、公众责任保险、火险及有关管理该商场公共区域风险所必须的其它保险、保安员和其它物业管理团队人员的酬金及其它福利(包括在必要时咨询专业人士的费用)及行政费用(包括物业管理人的酬金)和甲方及/或物业服务单位所提供的任何其它物业服务等费用的所有分担款项。在租赁期内,甲方有权因该商场实际运作成本的变化而调整该商铺的物业服务费的金额,但甲方须提前1个月书面通知乙方调整后的该商场物业服务费的金额,而乙方就该商铺所应付的物业服务费将于甲方的书面通知中载明的日期开始做相应调整,乙方同意不对调整后的款项提出异议。

- 4.5.2 首期物业服务费为计租日起至第壹个月最后一日期间的服务费,其中计租日所在月按照当月计租天数乘以服务费标准(日服务费标准为月服务费标准/30日)的乘积计算。首期服务费于本合同签署之日起三个工作日内向甲方交纳。除首期服务费外,其他交租期服务费均按每壹个完整的自然月(即每月的第一日至最后一日)为一个周期交纳。乙方应当在每月5日前(若5日为法定节假日则提前至法定节假日前的最后一个工作日),向委托的物业服务单位一次性足额支付下个周期服务费。
- 4.5.3 不足一整月的服务费以乙方该月实际租赁的日数按比例收取。
- 4.5.4 自签署本合同之日起三个工作日内,乙方向甲方一次性足额支付物业服务保证金,支付标准为租赁期最后一年的月服务费标准的【贰】倍,即物业服务保证金为【 】元,大写人民币:【 】。

上述之物业服务保证金乙方应按时足额向甲方及/或甲方委托的物业服务单位交纳,如乙方逾期未缴纳的,则按照16.1条向甲方及/或甲方委托的物业服务单位支付违约滞纳金,如逾期10日仍未缴纳的,甲方有权解除本合同,乙方应当向甲方及/或甲方委托的物业服务单位支付相当于相应保证金应付金额的违约赔偿金。

在本合同终止且双方权利义务清理完毕之日，本合同之物业服务保证金将担保因乙方的经营行为可能发生的因消费者购买商品或服务所产生的退货、修理、赔偿等责任以及因银行调单、消费者会员卡充值（预缴费用）等而发生的退款责任。在合同终止日届满3个月后，如无因前述问题导致顾客索赔而令甲方承担责任且乙方完成注册地址注销的，甲方及/或甲方委托的物业服务单位向乙方一次性无息退还已缴纳的物业服务保证金。

4.6 能耗及其它费用

本条前述之所有费用统称为“能耗及其它费用”。能耗及其它费用亦包括商铺分摊该商场相关公共事业的费用，例如：公共损耗部分及分摊用水、用电量等费用。乙方须按该商铺独立记录表及/或甲方所出示的费用征收表，在收到有关记录后，按通知日期及支付方式支付能耗及其它费用。在租赁期内，甲方有权因该商场实际运作成本的变化而相应地调整商铺的能耗及其它费用，但甲方须提前书面通知乙方调整后的该商场能耗及其它费用，而乙方就该商铺所应付的能耗及其它费用将于甲方的书面通知中载明的日期开始作相应调整，乙方同意不对调整后的款项提出异议。

4.7 付款方式

4.7.2 乙方所需支付的各项费用均应包含相应的税费。

开户行:中国农业银行广州科城山庄支行

银行帐号:44062101040015803。

公司名称：【 】

- 5.8 非因甲方原因，乙方在约定交付日起 10 日内仍未办理验收、交接手续的，甲方有权解除本合同，租赁保证金等不予返还，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。
- 5.9 双方特别确认，乙方进场开始或准备开始对该商铺的装饰装修工程，或乙方已实际接收该商铺的，视为该商铺符合交接条件。尽管如此，对未经甲方或物管公司批准的施工行为，甲方或物管公司仍有权要求乙方停止施工并将该商铺恢复至施工前状态，由此造成损失由乙方承担。

第六条 装修期与开业

6.1 甲方同意给予乙方【 】日的装修免租期，自该商铺交付之日起算。乙方应在装修期内完成装修、通过甲方及政府部门验收（应充分考虑并预留自行办理消防等政府审批所需时间）、具备合法开业条件。

乙方谨承诺最迟于交铺日起计第【 】天在该商铺全面展开营业（即开业）。若有违反，甲乙双方同意甲方有权选择立即解除租赁合同，或由乙方就延迟展开全面营业之每一日，向甲方支付日租金之三倍，作为延迟全面展开营业的违约金。乙方承认此违约金是经双方协商同意作出之合理协议，并承诺不会以任何理由或原因拒绝支付。

乙方应于签署本合同之日起 10 个工作日内向甲方提交装修设计方案个工作日内向甲方提交装修设计方案（包括但不限于装修围蔽方案、美陈方案、店招方案），装修设计方案由甲方审核通过并书面确认后方可进行施工。如乙方未按时提交装修设计方案或提交的装修设计方案不能审核通过的，甲方有权解除本合同，收回商铺，装修押金不予返还，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。

乙方应当向甲方提供其对该商铺的装修设计文件及消防审核意见书、保险单，供甲方审查，并且在获得甲方的书面批准后方可开始对该商铺的装饰装修。上述装修设计文件及有关资料经甲方书面批准后，未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更。乙方在开业前必须取得消防部门验收合格后出具的《消防安全检查合格证》（具体名称以政府机关颁发的为准），否则甲方有权拒绝乙方开业。

乙方或乙方委托的装修公司须向甲方委托的物业管理公司缴纳装修押金【 】元（大写人民币：【 】），乙方或乙方委托的装修公司须在签署本合同之日起三个工作日内付清；若由乙方委托的装修公司缴纳装修押金的，则乙方需提供与装修公司签订的装修合同复印件并加盖乙方公章，或由乙方出具相关委托装修公司进行施工的证明函件。

装修期内的服务费按【 .00 】元/月/平方米的标准计算（按建筑面积计算，不含装修垃圾清运费用，装修垃圾的清运由乙方自行负责或由乙方委托物业管理公司提供有偿清运服务），即装修期服务费总金额为【 】元（大写人民币：【 】），乙方须在签署本合同之日起三个工作日内付清。

- 6.2 乙方需按照甲方本合同或物业管理公司相关规定，向甲方委托的物业管理公司支付装修期服务费、装修押金、装修水电费及押金等装修期间的费用，详见附件二《星际云汇收费标准》。
- 6.3 如乙方及乙方委托的装修公司没有违反本合同及有关装修的规定，经消防部门验收合格且通过甲方书面验收后，甲方委托的物业管理公司应在通过甲方验收后三个月内向乙方无息返还 6.1 款所述的装修押金。若乙方累计三次违反装修规定或提前开业后仍拒不整改遗留装修问题的，则甲方委托的物业管理公司有权不予返还装修押金。
- 6.4 如因乙方原因，自该商铺交付之日起 30 日内仍未开始进行装修工程，甲方有权收回该出租商铺，解除本合同并追究乙方的违约责任，租赁保证金及装修押金等乙方已付费用均不予返还，甲方损失超

过上述金额的，甲方仍有权向乙方追索。如甲方不解除合同，乙方应自装修免租期满后按照合同约定支付租金、服务费及其他合同费用，无论届时是否开业。

- 6.5 乙方于装修期内只可进行装修、装饰工作，如乙方在装修期内提前完成装修的可以进行试营业或营业，但应提前得到甲方的书面同意，并应按照 4.5.1 条款约定的服务费标准支付服务费。
- 6.6 若因乙方原因，于装修期届满未能完成装修的，在得到甲方的书面同意给予宽限期后，乙方可继续装修。但自装修期届满之次日起，乙方应按第四条约定的标准支付租金及相关费用外，直至乙方完成装修并开业。如乙方在规定的宽限期时间内仍不能完成装修或完成装修但未开业的，或不按照甲方书面确认的装修方案进行装修且拒不进行整改的，甲方均有权解除本合同，租赁保证金及装修押金等所有乙方已支付款项均作为违约金不予返还。乙方须对此给甲方造成的损失承担包括但不限于被扣除租赁保证金在内的责任，且无权要求甲方因解除合同赔偿任何装修费用，或就商铺内的装修、设施向甲方提出任何要求、主张、补偿或索赔。合同解除后，甲方因清理乙方的装修（恢复原状）而支付的费用亦由乙方承担。

第七条 商铺装修

- 7.1 乙方对该商铺进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建，必须：
 - 7.1.1 该商铺内之建筑、装修及有关机电工程，所有室内设计图、平面间隔、机械及电力需求，以及各装修物料之挑选，事先书面报甲方书面同意；
 - 7.1.2 如上述装修装饰按规定应取得政府有关部门批准的，乙方应向有关部门申请并获得批准（如取得施工许可证等）；
 - 7.1.3 保证该等内部装修、分隔、修建、安装设备或改建不得影响局部或整个商场楼层结构安全及其他租户的正常经营活动；同时应自行承担该系列活动可能引发的一切后果；
 - 7.1.4 即使乙方对该商铺进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建的申请书，如由甲方代为向政府有关部门提交，乙方仍须支付一切为符合本条规定而引起的费用，且乙方须独自承担因政府有关部门拒绝、修改乙方装修工程申请书或因此而引起的延迟及损失的后果；
 - 7.1.5 乙方如对该商铺进行机电系统（含空调风机盘管机组、风口安装等）、消防系统等或其他影响或可能影响商场整体机电系统的工程，必须聘用具有相应资质的施工单位并经甲方书面同意，并承担由此而引起的一切费用。
- 7.2 甲方有义务向乙方说明该商铺的装修标准，并向乙方提供《装修手册》（或其他名称），乙方需按照甲方提供的《装修手册》进行装修，并签订相关承诺书，以确保装修安全。如乙方对该商铺进行装饰装修造成第三方财产损失的，应由乙方自行负责全部赔偿。
- 7.3 在未获得政府有关主管部门批准，以及未获得甲方的书面认可或同意前，乙方在装修时，特别不得：
 - 7.3.1 在该商铺任何部分搭建、安装、拆除或改装任何固件、分隔物、建筑和设施；
 - 7.3.2 改装、增加或允许他人改装、增加电气设施、燃气设施、空调设备、下水管道、消防/火警监测或保安等系统；
 - 7.3.3 安装或允许他人安装任何需要附加电气/燃气、市电布线/管道、或不通过分表计量的电/燃气、或其重量超过了地面的设计载重的设备、机器；

- 7.3.4 在该商铺的门窗、天花板、墙面、横梁、地板、结构件、卫生设施、空调设备、消防/火警监测设备上装钉、插入或允许他人装钉、插入任何钉子、螺丝钉、金属钩、托架或类似物件；也不得损坏、损伤、钻入、划伤、毁损或允许他人损坏、损伤、钻入、划伤、毁损上述物品的表面；
- 7.3.5 铺设或使用任何可能损坏或穿透地板的覆盖物。
- 7.4 除非得到甲方事先书面同意，对广州市消防部门指定安装的消防铁门、消防卷帘等，乙方在装修时不得改装消防出口现有之门锁、门闩及装配，不得使用密封式铁门。如乙方需要对该商铺进行消防系统工程施工改造的，自乙方施工之日起，该商铺内全部消防设施设备的维保责任由乙方自行承担。
- 7.5 甲方有权就乙方对该商铺的装修、分隔、修建、安装设备或改建行为进行规范、管理，包括对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保障商场整体的运作安全及顺畅，避免因乙方的行为给商场其他商铺的使用人、租户造成滋扰。乙方应服从并积极配合甲方的规范及管理。
- 7.6 乙方进行装修或者增设附属设施设备之前应获得甲方的书面同意，且不得放置任何超过甲方关于该商铺楼层结构安全原设计荷载值的物品，如果法律法规规定该等装修或增设附属设施/设备需要取得政府部门批准的，乙方应当向政府部门申请并获得批准，由此产生的一切费用和开支由乙方自行承担。
- 7.7 乙方商铺装修完毕，必须经过有关政府部门验收合格及甲方验收后方可投入正式使用。自乙方取得消防部门颁发的消防验收合格文件之日起三个工作日内，将相关文件的复印件提交给甲方备案。

如验收过程中发现有需整改项目的，乙方应在规定的期限内整改完毕，并申请复验，如因乙方原因造成乙方在双方约定的装修期届满1个月内仍未通过甲方的装修验收的（需加盖甲、乙双方单位印章）或拒不提供消防部门颁发的消防验收合格证明文件的，甲方有权解除本合同，收回商铺，装修押金及租赁保证金作为违约金不予返还。

乙方违反本合同约定的各项要求对该商铺进行装饰装修的（包括但不限于未经甲方批准，乙方擅自变更装修设计的情形，或擅自停止施工等），则甲方有权通知乙方改正。自甲方发出通知之日起超过5日，乙方仍未改正的，则甲方有权直接采取强制措施予以纠正，因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担，本合同项下装修期不予延长，乙方仍应当按本合同约定承担租金等费用。

如乙方装修存在重大安全隐患且不按要求整改的，甲方有权立即解除本合同，收回商铺，装修押金、服务保证金及租赁保证金等作为违约金不予返还。

第八条 商铺修缮

- 8.1 在该商铺使用过程中，如非乙方原因，该商铺及内部设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方维修，并采取有效措施防止损失扩大。乙方投资或改造的各项设施设备的保护、保养、维修等责任应由乙方自行承担。
- 8.2 租赁期内，乙方应正常使用并爱护该商铺内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、所有店面、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。
- 8.3 因乙方使用不当或不合理使用，该商铺及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修

或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，由甲方代为维修，维修费用由乙方承担。

- 8.4 租赁期间，甲方应尽力确保该商铺屋顶、墙壁、主要供水管道以及动力电缆处于符合国家安全规范状态。
- 8.5 租赁期间，甲方应自行或敦促物管部门保证商场中的电梯、消防/火警监测系统、空调系统及其他各种设施处于良好的正常工作状态。
- 8.6 租赁期间，甲方有权进入该商铺查看该商铺的维修状态，检查该商铺内的电气、燃气、给排水等设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，但甲方进行维修保养工作前，应事先书面通知乙方以选择合适的时间，并避免因此而影响乙方的正常经营活动。
- 8.7 租赁期间，如遇到火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入该商铺，甲方不需赔偿因强行进入该商铺而给乙方造成的损坏，但甲方应采取合理措施防止损失扩大。
- 8.8 因乙方的疏忽或人为原因而导致该商铺的窗户或玻璃破裂、毁坏，乙方必须向甲方支付或偿还因甲方更换该商铺所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用。
- 8.9 因乙方原因导致对甲方或第三人的人身、财产发生损失的，乙方必须依法进行赔偿。该等赔偿包括更换、维修费用，以及任何其他人士向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括合理的律师费用）。上述事件发生包括但不限于下述情形：
 - 8.9.1 因该商铺内任何电器装置、电器用品、电线等的故障、失修、危险而导致甲方、第三方人身或财产的损害；
 - 8.9.2 因乙方原因而导致该商铺水管通道、排烟系统、厕所、器具等堵塞、损坏或停止运作而影响或造成甲方第三人人身或任何物品的损失；
 - 8.9.3 因乙方原因而导致火、烟雾在该商铺内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）在该商铺或其任何部分泄漏或满泄而造成甲方及任何其他人或任何物品的损害。

第九条 抵押、转租、续租和转让

- 9.1 **乙方确认：甲方于本合同签署前，已如实告知乙方该商铺□有/□无抵押的情况。**

- 9.2 未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租、委任或特许第三方经营和管理该商铺。

经甲方书面同意后，乙方通过转租、分租、委任或特许第三方经营和管理、对外承包经营等任何方式允许第三方在该商铺内经营的，则因该等第三方之行为而导致甲方或物业管理公司任何损失的，乙方均应当承担连带赔偿责任。

乙方租赁区域仅限办理一个营业执照，甲方无义务配合乙方办理“一址多照”的手续。

- 9.3 发生下述各项行为及事件时，乙方应及时书面通知甲方并取得甲方书面同意，否则，视为乙方违约：
 - 9.3.1 乙方为公司，而公司发生合并、分立或清算；
 - 9.3.2 乙方的名称发生变更；
 - 9.3.3 法定继承事实发生，致使该商铺的使用人发生变更。

- 9.4 本合同有效期限届满，乙方需继续租用该商铺的，应于有效期届满之日提前 90 天向甲方提出书面续租要求，乙方未能在前述时间内向甲方提出续租要求，视为乙方放弃续租权。届时，甲、乙双方按照甲方新的租赁方案及租金标准订立新的租赁合同；未能于有效期届满之日提前 60 天订立新租赁合同的，甲方将不再向乙方续租该商铺。
- 9.5 甲方有权安排该商铺未来的任何租户或有关人士在租赁期结束前或提前结束前的 3 个月内的所有合理时间内视察该商铺，乙方不得阻挠，甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动，但乙方在本合同规定的时限内已提出书面续租要求的除外。
- 9.6 优先购买权：
- 9.6.1 双方明确，乙方作为星际云汇的部分物业承租方，在星际云汇的整体转让或该商铺的转让时放弃优先购买权。乙方该等承诺自本合同签署之日生效，并不得撤销。
- 9.6.2 乙方承租商铺所有权发生前述转让时，不影响本合同之效力，甲、乙双方均不得以此为由解除本合同。

第十条 保险

- 10.1 乙方在办理进场装修手续前应自费为该商铺在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等险种至少应包括意外险及公众责任险等。保险期间为自开始装修之日起至开业营业之日止。
- 10.2 乙方应当于开业前自费为该商铺在经营期间可能遇到的风险购买保险，该等险种至少应包括意外险、财产一切险及公众责任险等。保险的期间为从乙方开业日起至本合同租赁期届满之日止。
- 10.3 乙方应当在开业前五日内将有关保险单的复印件及已付保费凭证（发票）等证明文件提供甲方备案，乙方未按本合同约定购买保险的，因发生风险导致的损失赔偿责任均由乙方负担。
- 10.4 如因乙方原因，发生引致甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方。

第十一条 物业服务

- 11.1 乙方同意并接受下述安排：甲方委托的物业管理公司负责的全部物业服务事项，提供管理服务，乙方支付服务费，且甲方有权随时更换物业管理公司而无须事先征得乙方同意。
- 11.2 甲方保留不时制订、引进、修改、废除任何其认为经营和维持星际云汇良好的环境和秩序所必要的一切规章制度的权利。但该等规章制度不得专门针对乙方做出，并因此而侵害乙方的合法权益。
- 11.3 上述规章制度作为本合同的附件和补充，如上述规章制度与本合同发生歧义，须以甲方最新制定的规章制度为准。
- 11.4 乙方须遵守星际云汇《商户手册》及甲方或甲方委托的物业管理公司依据本合同不时制定的规章、制度、规定等（以下简称“物业服务规定”）；该等物业服务规定在向乙方做出书面通知后立即生效。
- 11.5 不论甲方或甲方委托的物业管理公司是否有专门规定，甲、乙双方现就下列事项特别约定如下：
- 11.5.1 在获得甲方书面同意的前提下，乙方有权以甲方指定的统一格式，在每楼层的统一指示牌（如有）上展示乙方的名称。

11.5.2 乙方有权自费在该商铺入口处或其门上，安置经甲方批准设计的字体和商号。

乙方承租之店铺内若有甲方安装的玻璃门，在该商铺交付后，乙方应自行负责其清洁、维护、保养以及更换等工作，不得有涂抹、污损或其他有碍于整体外观洁净之行为。

11.5.3 未经甲方书面同意，乙方不得以任何目的使用星际云汇及甲方的名称、标志或包含该名称、标志的图片、声明及画像。经甲方书面同意后，乙方按甲方对乙方店名的统一要求进行对外宣传，标准为“乙方所经营品牌名称+星际云汇店”。租赁合同签订后至租赁合同期满，甲方有权使用乙方商标进行商业推广、促销活动等。

11.5.4 乙方须把该商铺的普通垃圾、废物等袋装，按照星际云汇物业服务的规定在甲方指定的地点集中放置。

【餐饮类商户适用如下条款：

乙方可按甲方规定的统一样式、颜色、规格等，自行购买或使用甲方所提供的有盖垃圾桶，使用甲方提供的垃圾桶的，需向甲方交纳押金。

乙方的垃圾必须袋装后用统一规格的有盖垃圾桶清运，在清运垃圾过程中应保证垃圾清运桶和公共区域地面的干燥与洁净，不得污损地面、墙身或电梯等，清运路线和时间等均需按照物业管理公司要求操作。如有污损情形的，乙方须立即清理干净，否则，甲方有权按照物业服务的相关规定进行处理。】

11.5.5 乙方的废旧报纸、纸箱（皮）、木箱以及其他特定行业的商业垃圾应由甲方指定人员统一收取或处理，如乙方需要聘请其他人员收取或处理的，需事先征得甲方的书面同意。

11.5.6 乙方如需聘请专门的清洁公司进行该商铺的清洁工作，应经甲方审查及书面同意，且有关费用由乙方自行承担。

11.5.7 乙方不得在星际云汇任何进出口、楼梯、平台、通道、大堂或其他公共地方铺设、安装、竖立、附加任何电线、电缆或其他物件，亦不得将货品或其他任何东西摆设或堆放在该商铺之外。无论是商铺内设置的消防区域还是商铺外的消防区域，均不得摆放任何物品，且须严格按照甲方的消防规范执行。

11.5.8 甲方有权在没有发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置乙方在该商场公共区域内留下或未处理好的任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物，因此而引起的一切费用由乙方负责，且甲方无须向乙方或任何其他人士承担任何责任。乙方必须向甲方赔偿因其执行本条规定而引起的所有损失、开支或费用。

11.5.9 乙方应采取必要的有效措施以保证该商铺免受台风、暴雨或类似事件的破坏，除甲方书面同意外，乙方应保持该商铺的外窗始终处于关闭状态。

11.5.10 未经甲方书面同意，乙方不得在屋顶、天花板、墙壁等地方安装任何天线、接收器、管道、附属物、遮阳物、凉篷或其他任何类型、性质的安装物和附属物。

11.5.11 乙方不得破坏、损毁或涂污整个商场结构的任何部分，或商场建设用地红线内的公共区域、楼梯、电梯、自动楼梯的任何装饰物。

11.5.12 甲方有权在不影响乙方正常营业的前提下，在星际云汇任何部分安装或固定甲方认为适合的机器、设备、标记、广告架及其它设施并有权维修、拆除、更换该等设备和设施。甲方应尽量避免影响乙方营业。

- 11.5.13 未经甲方书面同意，乙方不得对该商铺、窗框、玻璃外墙、玻璃或墙壁的内面或外面涂漆、喷漆、使用或粘贴任何东西、物件或悬挂霓虹灯广告。
- 11.5.14 乙方应提前将商铺店面玻璃及橱窗陈列方案提交甲方审核，经甲方书面同意后方可执行。陈列期间乙方应保持该商铺店面玻璃及陈列橱窗的美观、整洁。甲方有权对乙方的陈列设置方案提出合理的整改意见，乙方应予以接受。
- 11.5.15 未经甲方书面同意，在租赁期内，乙方不得以固定物料或不透明物品遮挡该商铺的橱窗以及面对外街、走廊、行人通道或入口大堂的橱窗玻璃。
- 11.5.16 乙方必须使用甲方指定的货物装卸区、出入口处及货物电梯、并在甲方规定的时间内装卸货物。
- 11.5.17 乙方需遵守甲方制定的，有关专用停车场、车辆进出通道或用来装货、卸货的场地的使用规定。
- 11.5.18 乙方在任何情形下，不得以客用电梯或电动扶手梯、步行梯等非货运电梯作运货用途。乙方不得在星际云汇的任何货运电梯内放置任何重量超过该电梯的最大载重的物件。
- 11.5.19 乙方应严格按照法律法规以及甲方不定时发布的就星际云汇公共区域以及店铺在安全生产、消防、治安、环保、卫生等方面的管理规定或标准执行，并有义务保证承租店铺在使用中不存在或发生任何消防隐患或事故。
- 11.5.20 乙方应在星际云汇正常营业时间内，使该商铺营业标志、店面和窗户保持照明，并应自行承担费用；为达到理想的视觉效果以及购物中心经营的整体需要，乙方外立面的营业标志或招牌灯箱由甲方统一开关控制，由此产生的水电费均由乙方自行承担。
- 11.5.21 乙方不得在该商铺内进行任何拍卖或类似的促销活动，或利用不道德、不公平、或不合法的商业手法进行商业活动，纯周期季节性的促销活动必须经过甲方的书面同意。
- 11.5.22 未经甲方书面同意，乙方不得在公共区域内进行任何兜售、招徕行为；亦不得分发各种宣传性的小册子及广告资料。
- 11.5.23 除根据本合同约定的用途使用该商铺而生产、制造或加工物品外，乙方不得在该商铺进行生产、制造或加工任何其他货物或商品。
- 11.5.24 乙方在任何时候不得在该商铺内放置或贮存任何武器、弹药、炸药等违禁物品，及火药、硝石、煤油、汽油等可能引起爆炸、燃烧的物品及危险品。
- 11.5.25 乙方不得在该商铺内产生、向外渗透、泄漏或容许在该商铺内产生、向外渗透、泄漏有毒及有害的气体或气味。
- 11.5.26 除非本合同约定同意乙方在该商铺内经营餐饮行业，乙方不得在该商铺内进食，亦不得使用器具烹煮或加热任何食物。
- 11.5.27 乙方不得在该商铺饲养任何动物、宠物，本合同另有规定的除外。
- 11.5.28 乙方须自费采取所有甲方要求的步骤及预防措施，以防止白蚁、老鼠、蟑螂、苍蝇、蚊子等或其他害虫、寄生虫在该商铺内滋生。
- 11.5.29 乙方工作人员不得在该商铺内居住或容许他人居住。
- 11.5.30 甲方在商场公共区域内设置安管人员巡逻检查；乙方应对自己承租店铺内的财物自行妥善

保管。

- 11.5.31 甲方须尽力保持该商场的屋顶、主要结构、墙壁、水管通道及电缆电线处于良好的使用状态。
- 11.5.32 甲方须尽力保持该商场的公共地方处于清洁及妥当的状态。
- 11.5.33 甲方须尽力保持该商场内任何电梯、自动楼梯、消防及保安设备、空调设施及其他设备处于妥当及可运作的状态。
- 11.5.34 甲方应在正常营业时间内向该商铺提供空调用冷水服务。若乙方要求甲方在前述时间外提供额外空调服务，须预先向甲方书面申请并缴付相应的费用。
- 11.5.35 未经甲方书面同意，乙方不得在该商铺内设置共享按摩椅、共享充电器（桩）、共享雨伞及共享纸巾机等共享类设备设施。
- 11.5.36 乙方不得在楼栋公共区域或非甲方或物业管理公司的指定地点留置或容许他人留置任何家具、物品、货物、垃圾或将公共区域堵塞；否则，上述物品均视为无主物，物业管理公司有权将物品搬离并进行处理而无需另行通知乙方，由此产生的搬运费或对物品损坏概由乙方负责。乙方应按照物业管理公司指定通道或升降机装卸运送货物。乙方搬离物业的大件物品（包括但不限于商品、家具、家电、设备）搬离前，应当按照物业管理公司的规定得到相关批准。
- 11.6 如乙方违反本条规定或未在合同约定时间缴纳该租赁商铺所产生的所有费用的，则甲方有权对该商铺采取停止供应电力、水、煤气等及停止提供任何服务，直至乙方缴清应缴的费用。
- 甲方对该商铺停止供应电力、水、煤气等及停止提供任何服务期间，乙方依据合同缴纳相关费用的义务不能免除。

第十二条 商铺交还

12.1 交还日期及适用范围

- 12.1.1 乙方应当于本合同约定的租期届满之日按照下述 12.2.1 条的标准交还该商铺（包括甲方有权收回提供给乙方的广告位、停车位、仓库等配套服务内容，且因收回而付出的成本需由乙方承担）。
- 12.1.2 除租赁期限届满合同正常终止外，如甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在合同终止之日交还该商铺（包括移交门锁钥匙及与双方签署商铺交还确认书）。

12.2 商铺交还标准

- 12.2.1 合同不论基于何种原因终止，乙方应自费将商铺内的所有物品搬离该商铺，并将商铺恢复至甲方交付时的状态（甲方认可的属于正常使用导致的磨损除外）。
- 12.2.2 如果该商铺交还时之状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得该商铺之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。
- 12.2.3 合同不论基于何种原因终止，乙方应于撤场前 45 日向消费者发布撤场公告及制定消费者会员卡充值（预缴费用）等款项的退还方案，并于撤场前退还所有款项后向甲方报备退还结

果。

12.2.4 租赁期限届满或租赁期间乙方提前终止合同时，若乙方存在欠款欠费情况的，甲方有权扣留该商铺中的任何或全部设备和物品作为敦促乙方清偿欠款的措施，甲方有权以其认为合适的方式处分上述设备和物品以抵偿欠款，乙方对此无异议。甲方有权就未受清偿的欠款以及甲方遭受的损失向乙方继续追偿。乙方同意在任何情况下均不会要求甲方对任何装修支出索取赔偿费用。

12.3 交还通知、查验及接收

12.3.1 合同不论基于何种原因终止，各方均应提前 10 日通知对方交还/收回该商铺的具体日期，甲方应当按照该等通知查验及接收该商铺。

12.3.2 甲方应当依照通常合理的标准及本合同第 12.2 条规定查验该商铺。

12.3.3 在符合本合同第 12.2 条规定的情形下，甲、乙双方应当签署一份商铺交还确认书，并于 5 日内办理结算手续。逾期不办理结算手续的，视为逾期交还商铺。

12.3.4 在双方签署了该确认书之后，或虽未签署该确认书，但乙方已经实际撤离该商铺之后，乙方在该商铺内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃了所有权及一切权利，甲方有权自行予以处置（包括作为垃圾予以处理），且无需赔偿乙方。

12.4 逾期交还责任

12.4.1 如果乙方未依照本合同第 12.1 条、12.2 条的规定交还该商铺，则乙方同意甲方收回该商铺，乙方还同意该商铺内的一切物品为遗弃物，甲方有权自行开启门锁进行处置相关遗弃物（包括作为垃圾予以处理等）而无须给予乙方补偿，甲方还有权将该商铺内的一切装修、附属设备/设施拆除，因此而产生的费用均由乙方负担。

12.4.2 乙方逾期交还商铺，除应当依照合同最后一个月的标准交付逾期期间的租金、服务费等各项费用外，每日还应按照合同最后一个月的日租金的两倍向甲方支付违约金，直至乙方交还（包括移交门锁钥匙及与双方签署商铺交还确认书）该商铺或甲方依照本合同第 12.4.1 条的规定收回该商铺。

12.4.3 乙方逾期交还商铺之次日，甲方或物业管理公司有权采取对该商铺停止水、电等能源供应、控制人员从该商铺进出、停止提供物业服务、阻止乙方继续开业经营等强制措施。此种情形下，乙方所应当承担的租金、服务费及相关能源费用并不因此而得到减免。

12.5 除前述约定外，乙方应于租赁期限届满或本合同因任何原因终止之日起 30 日内，办妥以该商铺为注册地址或营业地址进行工商登记的注销或变更手续，并将已注销或已变更之证明提交甲方备案。否则每逾期一日，乙方应按当时日租金的两倍向甲方支付违约金，直至相关手续办理完毕之日止。

第十三条 双方相互承诺和保证

13.1 甲、乙双方相互声明、承诺并保证如下：

有权签署本合同并有能力履行其于本合同项下的义务；将签署一切必须的文件并采取一切所需的行动以使本合同规定的条款顺利履行。

13.2 甲方向乙方声明、承诺并保证如下：

- 13.2.1 在乙方按照本合同规定交纳租金等所有费用及遵守和履行所有本合同项下的承诺、规定的前提下，乙方有权在租赁期内合法使用该商铺，而不受甲方或其代表的不法侵扰。
- 13.2.2 将尽最大努力及采取一切合理的措施保障乙方合法经营活动的顺利进行。
- 13.3 乙方向甲方声明、承诺并保证如下：
- 13.3.1 因乙方违反或触犯中国有关法律、法规导致甲方产生的任何损失，乙方应承担所有赔偿及其他任何的法律责任。
- 13.3.2 采取合法、合理、公平的方式进行经营活动，维护甲方及星际云汇作为一流购物及体验中心的信誉和声誉。
- 13.3.3 在该商铺内从事经营活动时，应当遵守中国包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项法律规定，自行负责该商铺内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。因特别或重大突发公共卫生事件，需控制场内客流，对乙方经营产生影响，甲方无需负责乙方由此带来的损失。
- 13.3.4 形成良性经营秩序，维护保持星际云汇店铺及经营品牌的形象，若乙方在距 5 公里范围内开设相同品牌店铺的，乙方在前述店铺推行优惠活动时，应确保该优惠活动在本店铺内同时推行。
- 13.3.5 本着诚实信用的原则，保证履行就双方合作过程中乙方以书面形式作出的承诺/许可/证明等事项。
- 13.3.6 乙方应当对该商铺的装修、经营行为及后果承担全部责任，甲方不因同意或认可而承担任何责任；如甲方因此被决定或者判令承担连带、补充责任的，甲方在承担责任后有权就此向乙方进行追偿。
- 13.3.7 甲、乙双方共同坚决抵制商业贿赂行为。乙方无论在事前还是事后均不需要、也不应当向甲方人员给予任何财物。所述财物既包括金钱、银行卡和实物，也包括可以用金钱计算数额的财产性利益，如提供房屋装修、含有金额的会员卡、代币卡（券）、旅游费用等。
- 甲方及物业管理公司就甲方及物业管理公司人员接受乙方商业贿赂的行为不承担还款或担保等任何法律责任，乙方也不得以此为由主张减免或抵扣租金、服务费、租赁保证金等任何应付费用或拒绝履行其他合同义务。
- 若乙方或其工作人员违背上述承诺的，甲方有权解除本合同，乙方需按甲方查明的行贿金额的两倍向甲方支付违约金，还需按本合同约定承担导致合同终止的违约责任。同时甲方可依法对乙方采取必要措施，包括但不限于向司法机关举报犯罪行为，将乙方列入甲方及甲方所属集团的黑名单，永不合作。

第十四条 合同的变更和解除

- 14.1 有下列情形之一的，允许变更或解除合同：
- 14.1.1 因不可抗力不能履行或者不能全面履行的；
- 14.1.2 因一方违反本合同项下所作的承诺或保证义务，另一方提出的或违反方主动承担违约责任的；

- 14.1.3 法律法规规定可以变更或解除的情形；
- 14.1.4 在租赁期内，由于乙方提供的服务或出售的商品原因引发群体性事件（如集体退款/食物中毒等）或导致媒体报道产生不良影响的，甲方有权变更本合同的条件或解除本合同。
- 14.2 变更或解除合同由有权方以书面形式提出。

第十五条 甲方违约责任

- 15.1 租赁期限内，甲方不及时履行本合同约定的维修、保养责任，致使该商铺发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。
- 15.2 在合同有效期内，甲方有下列行为之一的，属甲方违约，乙方有权单方面解除本合同：
- 15.2.1 甲方违反本合同的约定，使乙方无法按约定使用该商铺的或甲方单方面违法解除本合同的。
- 15.2.2 甲方破产或决定解散，但因重组或合并原因进行清算者除外。
- 15.2.3 由于甲方原因，致使该商铺因法院强制执行而被查封。
- 15.2.4 法律、法规或本合同其他条款允许乙方单方提前终止合同的其他情况。
- 15.3 乙方依据本合同第 15.2 条单方终止合同的，应当书面通知甲方，并在合同终止之日迁离该商铺。无论是乙方据此解除本合同或甲方单方面违法解除本合同的，乙方均有权要求甲方在乙方结清所有欠费并完成注册地址注销后退还乙方已缴纳的租赁保证金，退还多收的预交款项（如有）。

第十六条 乙方违约责任

- 16.1 在租赁期限内，乙方逾期交付租金或保证金及其他费用的，每逾期一日，应按逾期交付金额的 1% 支付违约滞纳金。如乙方不按合同约定时间支付租金、保证金及其他费用等情形出现连续 3 次或一年内累计 3 次或合同期内累计 4 次的，甲方有权将前述违约滞纳金计算标准自第一笔款项逾期之日起调整为 2%/日。
- 16.2 本合同成立后，乙方非因法律、法规及本合同规定的情况，拒绝履行合同义务、中途擅自解除合同的，租赁保证金、物业服务保证金及装修押金作为违约金赔偿给甲方，如违约金不足以补偿给甲方造成的直接经济损失的，乙方还应赔偿不足部分。
- 在不影响甲方在租赁合同项下及其它任何合法权利前提下，若因乙方违反租赁合同，而导致甲方行使权利解除租赁合同；或乙方单方面无法定或约定理由解除本合同，甲方均有权立即没收合同保证金及向乙方追讨一切欠款及甲方所遭受之损失及费用。
- 16.3 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除本合同，收回该商铺，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。甲方不单方面解除合同的，不影响甲方要求乙方赔偿损失的权利：
- 16.3.1 未经甲方书面同意，擅自将该商铺转租、分租、合作经营、联营、转借他人或调换使用。
- 16.3.2 未经甲方书面同意，擅自拆改、变动商铺结构，或损坏商铺，且经甲方通知后在限定时间内仍未纠正、并修复的。
- 16.3.3 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该商铺进行违法、违规经营活动的。

- 16.3.4 乙方违反本合同规定, 不承担维修责任或支付维修费用, 致使商铺或设备严重损坏的。
- 16.3.5 乙方逾期支付租金或违约金或其他费用达 2 个月(含 2 个月)以上的。
- 16.3.6 乙方不按合同约定时间支付租金或其他费用达连续 2 次或一年内累计 2 次或合同期内累计 3 次的。
- 16.3.7 乙方破产或决定解散, 因重组或合并原因进行清算者除外。
- 16.3.8 由于乙方因服务态度或商品质量问题等被社会新闻媒体曝光, 甲方有权要求乙方停业整顿, 乙方拒不整顿或整顿不力, 情节严重的。
- 16.3.9 由于乙方原因, 致使该商铺因法庭强制执行而被查封。
- 16.3.10 未经甲方书面同意, 乙方擅自中断营业、撤离派驻人员、空铺或空柜达 1 日以上(含 1 日)的。
- 16.3.11 乙方违反本合同及附件约定且在合理期限内拒不纠正违约行为的。
- 16.3.12 乙方违反甲方的物业服务规定且经甲方提出后在合理期限内拒不纠正违约行为的。
- 16.3.13 法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的其他情况。
- 16.4 甲方依据本合同第 16.3 条单方解除/终止合同的, 应当书面通知乙方 10 日内迁离并交回该商铺, 租赁保证金、物业服务保证金及装修押金等作为违约金赔偿给甲方; 若租赁保证金、物业服务保证金及装修押金等不足赔偿甲方损失的, 乙方还应负责弥补甲方的损失。乙方应承担甲方的公证费、财产保全费用、诉讼(仲裁)费、合理的律师费(含律师函费用), 及甲方向第三方支付赔偿金等相关费用。
- 16.5 甲方根据本合同, 要求或收取违约金, 并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利(包括收回该商铺的权利)。
- 16.6 乙方延迟交纳本合同项下租金、物业服务费、能源费用或其他应付费用超过 15 日, 经过甲方书面催告, 乙方仍不交纳的, 甲方可以对该房屋暂停部分或全部能源供应或物业管理服务, 直至乙方履行相关付款义务为止。甲方无需因此而向乙方或第三方承担任何责任。甲方因此受到第三方索赔的, 甲方有权向乙方追偿损失。
- 16.7 双方确认, 在乙方欠付租金、物业服务费等费用期间, 未经甲方书面批准, 乙方不得将放置于该商铺内的货物、财物转移出该商铺。
- 如乙方在未清缴应付租金、水电费、管理费或本合同约定的其他款项超过 60 日并且无法正常联络的, 则视为乙方同意放弃放置在本物业内所有物品的处置权, 并承担甲方因处理物业内物品产生的一切费用。
- 16.8 除本合同另有约定外, 乙方违反本合同有关约定或违反其在本合同项下所作之任何其他承诺、保证、确认的, 甲方有权书面通知其限期改正; 经甲方书面通知, 乙方仍不改正的, 则自甲方发出第二次书面通知之日起, 乙方每日应当向甲方支付相当于届时月租金标准的 10% 的延迟履行违约金, 直至乙方改正为止。在此种情况下, 如乙方延迟纠正超过 15 日, 则甲方有权单方解除合同。
- 16.9 甲方一次或多次原谅、宽恕乙方违反或不履行任何其在本合同项下任何义务的, 不构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据, 亦不影响甲方追究乙方日后持续违反或不履行合同义务的权利, 除非甲方以书面方式作如此表示。

第十七条 不可抗力

- 17.1 “不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、海啸、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。
- 17.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应立即用可能的最快捷的方式通知对方该事件的性质、发生日期、预计持续时间等有关的细节，以及该事件阻碍通知方履行其于本合同项下义务的程度。
- 17.3 在不可抗力事件持续期间，遭受不可抗力事件的一方应定期及时地告知对方不可抗力事件的现状，如不可抗力事件结束，应立即以书面形式通知对方。
- 17.4 遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。
- 17.5 遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本合同的规定要求其承担违约责任。

第十八条 通知与送达

- 18.1 一方根据本合同的要求发出的书面通知应以中文书写，由专人递送，或以挂号信或快递方式发往另一方的本合同约定通讯地址。
- 以挂号或者快递的方式，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，以寄信回执作为发送凭证，通知送达对方之日依据发送凭证记载时间确定；以专人递送方式，在对方工作人员签收时视作已送达。以E-mail方式，在邮件成功发送到指定邮箱时视作已送达。
- 18.2 乙方确认，租赁期限内该商铺是乙方的有效通知地址。甲方在乙方租赁商铺门口、门窗、墙面上、公告栏或其他醒目位置张贴有关的通知或文件，该等通知或文件一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知或文件张贴当日知悉通知或文件的内容。

第十九条 法律适用

- 19.1 双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，依法向该商铺所在地有管辖权的人民法院起诉。
- 19.2 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

第二十条 合同效力

- 20.1 本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。
- 20.2 本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。
- 20.3 本合同经双方加盖公章之日起生效。本合同正本一式四份，甲方执两份，乙方执两份，每份具同等

法律效力。

20.4 本合同与双方签署的《广州市房屋租赁合同》共同成为双方租赁合同的组成部分,《广州市房屋租赁合同》与本合同不一致的,以本合同为准。

20.5 双方确认本合同条款业经双方协商和谈判而达成,不构成任何一方的格式条款。

第二十一条 税费负担

21.1 与本合同有关的税费,由甲、乙双方各自按照法律法规的相关规定负担。

21.2 除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的以外,乙方须自行向政府有关部门支付因租赁及经营该商铺而产生的一切政府税费。

21.3 本合同约定的价格为含税价格,在本合同履行期间,不因国家税率的调整而调整。

第二十二条 经营条款

22.1 乙方应配合向甲方提交每日的营业额数据报表,并于每月 5 日前向甲方提交商铺的上月营业报表,甲方有权在不影响乙方正常经营的前提下审核财务报表的真实性,乙方应配合并提供与本商铺经营有关的账册及原始凭证等财务资料。

22.2 乙方须服从甲方对营业时间的安排及调整,不得擅自提前或延迟开、闭店,不得于正常营业时间内无故停止营业、撤离派驻人员或商品,乙方并应配合甲方对整个商场进行的推广活动的时间安排。如乙方未经甲方书面同意于正常营业时间内无故停止营业、撤离派驻人员或商品的,甲方有权对乙方的商铺进行围挡,因乙方不开门营业而造成经营区域的环境气氛影响周边租户正常经营损失的,由乙方承担,甲方还可按本合同约定解除合同。

22.3 乙方派驻商铺的服务人员须是其聘用的员工,持有工作证、健康证、身份证。甲方对乙方派遣的人员进行管理监督,并提供培训,经甲方面试、培训合格,服务人员达到星际云汇的服务形象和服务水平之后,方可上岗。服务人员应遵守星际云汇的统一规定,佩戴识别证件,按照甲方规定的时间上下班。

22.4 乙方派驻的服务人员如有违反星际云汇管理规定的行为,经甲方通知后,乙方应在 3 日内撤换该人员,情节严重者须在 24 小时内撤换。因乙方有关人员的行为影响甲方声誉或损害甲方合法权益或造成第三人损失的,乙方应承担连带责任。

22.5 顾客或其他人员如因乙方或其代理人、受托人、受雇人的行为而在星际云汇受到人身或财产损害,乙方应承担赔偿责任,并赔偿甲方因此所受到的损失(包括但不限于财产及声誉损失)。

22.6 乙方提供的商品或服务必须实行明码标价,商品或服务价格的制定及商品标识不得违反中华人民共和国和广州市人民政府的有关法律、法规及规章的规定。

22.7 如因乙方的商品质量或服务安全等引起消费者直接向甲方提出修理、更换、退货、退款、赔偿或其他正当合理的要求时,甲方有权视具体情况,直接做出修理、更换、退货、退款、赔偿或其他合理的决定,有关费用由乙方承担。

22.8 经营过程中,如乙方经营店铺被顾客多次(3 次以上)质量或服务投诉的,甲方有权根据实际情况变更或解除本合同,如给顾客造成损失的,一切损失均由乙方承担。

22.9 乙方应确保该商铺内商品的货源充足，避免发生商品脱销的现象。

乙方应确保该商铺经营期间服务人员中从事相关工作 1 年以上的比例不低于 50%。

22.10 乙方在合同期内应按约定履行各项合同义务，合同期满，如乙方申请续约的，乙方的履约情况将作为甲方对乙方续约条件考评的重要依据之一。

22.11 租赁期内，甲乙双方不得聘用从一方离职或辞退的员工。

第二十三条 其 他

23.1 甲方保留对星际云汇的命名权，而无需向乙方或其他方承担任何责任或作出任何赔偿。

23.2 租赁期间，甲方因合理变更、修缮需要，有权临时封闭在建筑物公用区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调设备），变更建筑物之公用区域整体结构、布局及安排。

23.3 双方特别确认，无论甲方是否取得该商铺的房产证或租赁许可证或办理完毕本合同的登记备案手续，乙方在本合同项下租金等交费义务均不受影响。

23.4 甲方向银行融资时，如银行要求乙方出具《关于同意租赁物业办理抵押融资登记的函》时，乙方承诺在甲方通知 3 个工作日内出具上述同意函并交给甲方。甲方承诺乙方出具上述函件不影响乙方的租赁权利。乙方如不按甲方要求时间内提供《关于同意租赁物业办理抵押融资登记的函》的，每逾期 1 天需支付相当于月租金 3% 的违约金给甲方直至提供该函日止；逾期超过 10 个工作日的，属于乙方违约，甲方有权解除本合同并按照 16.2 款约定追究乙方违约责任。

23.5 双方基于本合同形成租赁合同关系，不产生任何代理、联营或合伙等其他关系，甲方对乙方实际经营状况不承担任何责任。

23.6 甲方有权在该商铺所在建筑物本体的内外及室外空间设置广告及获取利益，但该等设置不得影响乙方的正常经营活动。

甲方有权对该商铺所在建筑物的通道、电梯、屋顶、车库、外广场区域等进行使用和获取收益。

23.7 其他约定：【_____】

（以下无正文，仅为双方签字盖章页使用）

甲方（签章）：

法定代表人：

签约代表人：

签署日期：【 】年【 】月【 】日

乙方（签章）：

法定代表人：

签约代表人：

签署日期：【 】年【 】月【 】日

附件一：商铺位置示意图（只作识别使用）

附件二：星际云汇收费标准

附件三：商铺交付标准

附件四：商场商户宣传推广准则

附件五：租户备案登记证照清单

附件六：消防安全责任管理书

附件七：食品、餐饮单位食品安全责任

附件一：

商铺位置示意图（只作识别使用）

附件二：

星际云汇物业服务收费一览表

项目内容		收费标准	备注
物业服务费	公寓、商墅	4 元 / 平方米 / 月	按建筑面积计收（含分摊）
	写字楼（自持）	10 元 / 平方米 / 月	按建筑面积计收（不含能耗）
	商铺（自持）	25 元 / 平方米 / 月	按实用面积计收（不含能耗）
	履约保证金	2 个月管理费	
水电价	电价	按政府公布收费标准收取	
	水价	按政府公布收费标准收取	2-3 层用户需分摊水泵加压所产生的电费（按当月实际产生电费为准）‘详见《〔第四条第六点〕物业服务协议》的约定’
	燃气费	按政府公布收费标准收取	由燃气公司直接向用户收取
	污水处理	按政府公布收费标准收取	
二次装修管理	装修保证金	建筑面积小于 200 m²的，5000 元； 建筑面积大于（含）200 m²但小于 500 m²的，10000 元； 建筑面积大于（含）500 m²但小于 1000 m²的，20000 元； 建筑面积大于（含）1000 m²但小于 2000 m²的，30000 元； 建筑面积大于（含）2000 m²但小于 3000 m²的，40000 元； 建筑面积大于（含）3000 m²的，50000	验收合格后并交齐竣工验收资料，凭押金收据（原件）， 30 个工作日内无息退还

		元。	
	装修垃圾清运费	23 元 / 平方米	不含拆墙体的工程 (按租赁建筑面积计收)
		33 元 / 平方米	额外拆墙体的工程 (按拆墙体积计收)
	施工许可证	50 元 / 个	有效期三个月, 续期不另收费
	施工人员出入证工本费	10 元 / 个	有效期三个月, 续期不另收费
	消防管道放水、注水费	500 元/300 m ² 以下 1000 元/301 m ² 以上	包含商铺、公寓及商墅
消防系统	灭火器材租用	200 元 / 个 / 月	
	烟感增容费	150 元 / 个	两个 (含两个) 以下免费, 超出两个计收增容费
网络	光纤	以运营商最终收费为准	
电力增容	电力增容	以供电局最终收费为准	
其他服务	雨伞借用押金	100 元 / 把	凭单据原件及无损雨伞, 无息退回
	临时水费	50 元/天	装修期间用水
	临时电费	按政府公布收费标准收取	装修期间用电
	花篮清理	30 元 / 个	
	专属前台客服	专属前台: 10000 元 / 月/人	5 天 8 小时专职服务
		双语前台: 15000 元 / 月/人	
	会务服务	50 元 / 小时/人	专项服务, 以 《有偿服务确认单》方式确认。

	室内清洁（包月）	5 元 / 平方米	1、地面、地毯吸尘、内玻璃 、铝合金天花灯盘桌琦的日常保洁（不包括私人物件清洁、 地毯清洗、地面打蜡）2、专项服务，以《 有偿服务确认单方式确认。
	地毯清洗	纤维： 5 元 / 平方米	建议： 1 - 3 个月清洗 1 次
		羊毛： 15 元 / 平方米	
	绿植租摆	按实际配置	专项服务，以《有偿服务确认单》方式确认
	精开荒清洁（单次 / 开荒）	15 元 / 平方米	清理装修及施工遗留的痕迹、清洗地面、清洁玻璃、全面除尘等（不含石材晶面处理及地毯清洁的专项服务）
	室内消杀	1 . 2 元 / 平方米 / 次	1、建议 ： 6-10 月， 3-4 次 / 月， 11-5 月 1-2 次 / 月；2、专项服务，以 《有偿服务确认单》方式确认
	停车物管费	200 元 / 个 / 月	临停车除外

备注：

- 1、日常维修项目收费请咨询物业服务中心 ；
- 2、物业服务中心有权根据市场物价及政府物价调整收费标准。

附件三：

商铺交付标准

商铺号：

项目名称	状况	备注
天花	【 】	【 】
地面	【 】	【 】
墙面	【 】	【 】
门	【 】	【 】
供电	【 】	【 】
配电箱	【 】	【 】
通信插座	【 】	【 】
空调	【 】	【 】
烟感/温感	【 】	【 】
喷淋头	【 】	【 】
楼板荷载值	【 】	【 】
电表读数	【 】	【 】
水表读数	【 】	【 】

附件四：

商场商户宣传推广准则

甲方：【 】

乙方：【 】

为了协同提升宣传效果，强化宣传引流，提升商场商户客流和销售，甲乙双方现就上述事项进行如下约定：

一、乙方签订《商铺租赁合同》后，应在五个工作日内注册并进驻大众点评平台，并在后续经营中持续保持四星或以上的评分；

二、乙方宣传推广须清晰注明甲方商场名称和地址等信息，如：美团外卖平台上明确注明“星际云汇店”，不得出现如“【 】店” / “【 】店”等此类不清晰信息。

三、乙方每个月须至少在 1-3 个社交媒体发布 5-20 条的推广内容，并按要求关联甲方商场的名称和地址等信息。

四、上述事项甲方商会不定期推出相关的活动或激励方案协助指导乙方完成宣传推广工作，以达到协同强化的宣传效果。

五、本准则一式四份，甲乙双方各执二份，自双方盖章之日起生效。

六、本准则双方共同遵守执行，未尽事宜，双方协商解决。

七、本准则由甲方负责更新及解释。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

年 月 日

年 月 日

附件五：

租户备案登记证照清单

- 1、有效期内的营业执照正/副本；
- 2、组织机构代码证；
- 3、有效期内经年检合格的“国税”/“地税”登记证；
- 4、开户许可证；
- 5、商品注册证或商标使用许可文件等商标证明文件；
- 6、经营许可或代理权证明（加盟商提供）以及特许人商务部备案信息（如有）；
- 7、合同签署人授权委托书及身份证明；
- 8、法定代表人身份证复印件；
- 9、有效期内品牌经营授权代理书或委托书原件；
- 10、产品检验报告；
- 11、进口商品需提供商检证明、海关报关清单，海关关税缴款书和海关代征增值税缴款书；
- 12、化妆品应提供生产许可证、卫生许可证复印件；进口化妆品应提供由卫生部颁发的进口化妆品批准文号；
- 13、超市、美容、美发等租户需提供卫生许可证；
- 14、食品生产、流通商户或餐饮商户需提供食品生产许可证、食品流通许可证、餐饮服务许可证（《食品安全法》颁布之前，持有的卫生许可证在有效期内有效）、员工健康证；
- 15、乙方关于该商铺的保险保单及最后一次支付保险金的收据；
- 16、商铺二次消防验收合格意见书及消防安全检查合格证；
- 17、其他乙方合法经营需要的文件。

注：以上证照的具体名称以政府机关颁发的为准，以上证照均须在有效期内并经年检合格，乙方需提交相关证照/文件的复印件并加盖公司公章，同时乙方需提交相关证照原件供甲方审核。

附件六：

消防安全管理责任书

甲方：【 】

乙方：【 】

商铺号:【 】

商铺消防安全责任人（法定代表人）：【 ，身份证号码： 】

为创建一个安全稳定的经营环境，确保商场的消防安全，根据《中华人民共和国消防法》、《广东省消防条例》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（公安部 61 号令）和《广东省公共场所消防安全管理体制办法》，落实各重点单位法定职责，提高抗御火灾能力，为全面构建和谐商场营造良好的消防安全环境，甲方与乙方签订本消防安全责任书。

一、甲方的责任

（一）建立健全消防安全制度和组织，实行防火安全责任制，确定各级消防安全责任人、管理人，对本单位工作人员进行消防培训。

(二) 对乙方开展消防安全宣传教育，督促、指导、检查乙方履行消防安全责任。

(三) 建立商场区域的义务消防队，制定消防和应急预案，定期组织消防演练。

(四) 组织消防安全检查，开展日常消防安全巡查，及时消除各种隐患。

（五）按照国家有关规定完善公共部位消防设施、消防安全标志，配置灭火器材，定期组织检查、维修、保养，确保消防设施和器材完好、有效，疏散通道、安全出口畅通无阻。

(六) 审批乙方装修、明火作业、促销等活动的消防安全手续，监控其消防措施的落实。

(七) 保障消防监控系统的运行良好。

(八) 根据当地有关规定和实际需要, 协调乙方与消防职能部门相关事宜。

(九) 界定与乙方的消防安全责任和管理界面。

(十) 紧急情况下, 甲方有权在事先不告知乙方的情况下, 直接进入乙方承租区域内进行消防检查及情况处置, 因此给乙方带来的损失和影响, 甲方无需赔偿。

(十一) 法律法规及合同规定甲方的其它相关责任。

二、乙方的责任

（一）承担承租区域内消防安全责任。

（二）认真履行《中华人民共和国消防法》、公安部 61 号令及当地消防法律法规所要求的消防安全职责，做好承租区域的消防安全工作。

1、拟订消防安全工作的资金投入和组织保障方案。

2、实行防火安全责任制，明确消防安全责任人和职责。

3、制定完善消防安全管理制度。

4、落实消防安全检查和每日防火检查、巡查。

5、建立完善防火档案、灭火和疏散预案。

6、配置符合国家规定的消防设施和器材。

7、组织实施对承租区域消防设施、灭火器材和消防安全标志的维护保养，确保其完好有效，确保疏散通道和安全出口畅通。

8、组织管理义务消防队。

（三）实行消防工作目标责任制，建立健全消防工作组织机构。

1、层层签订消防安全目标管理责任书。

2、掌握租赁区域的消防安全情况，制定奖惩措施。

3、落实考核奖惩制度。

4、制定消防工作的组织管理制度。

5、确定消防安全管理人员。

（四）开展经常性消防安全宣传教育和培训。

1、每年对员工消防安全培训教育不少于两次，组织灭火和应急疏散预案的演练不少于两次。

2、实行特殊工种、重点工种持证上岗制度。

3、组织开展“119”消防宣传活动。

（五）实行火灾隐患整改责任制，督促本单位及时整改存在的火灾隐患。

实行火灾隐患整改责任制，明确隐患整改责任人、整改督办人、整改期限、整改措施，并督促落实。

（六）制定承租区域年度消防工作计划和措施。

1、将消防工作纳入检查、考核、评比内容。

2、消防工作与其它工作同计划、同布置、同考核、同奖惩。

（七）配合甲方实施商场的消防安全管理工作。

（八）管理承租区域内的专用消防设施设备和器材，确保其完好有效。自行采购的消防设施设备和器材按要求自行维护保养，保证其完好有效。

（九）如进行装修，需报请甲方及消防职能部门批准，办理装修施工许可证手续；如需明火作业，必须报甲方批准，办理《动火作业许可证》，采取相应的防火措施，经甲方检查合格后方可实施作业，在营业期间严禁动用明火。

（十）消防设施已通过消防主管部门同意使用，因管理不善和使用不当造成损失、损坏或被当地消防职能部门处罚的，责任和费用由乙方自行承担。

（十一）派员参加甲方组织的公共消防安全组织，积极参加消防部门组织的消防教育培训，履行相关责任和义务。

（十二）自行遵守地下停车场消防安全管理规定，不得带入、存放易燃易爆和危险品物品，人员和车辆、货物不得占用和遮挡消防设施设备和标志；负责教育和监督乙方管理人员、卸货、供货人员按消防规定操作，不得损坏消防设施设备和标识。如有损坏，乙方承担修复、赔偿，支付相关费用责任，并负责追查肇事者或责任人，扣压其车辆、货物、登记身份、车辆牌照等，并在 10 分钟内通知甲方到现场确认。

（十三）承租区域内电器容量增容，需报甲方批准后实施。

（十四）因乙方原因造成公用消防系统损坏，并给甲方或第三方造成损失的，由乙方负责，赔偿费用。

（十五）乙方及其合作方组织促销活动、火焰集会、灯会、展会等有火情危险的大型活动，应在合同中明确当事各方的消防安全责任，并报甲方及消防职能部门批准后方可实施，责任由乙方自负。

（十六）乙方承租区域内、外的消防通道要保持畅通，严禁占用、阻塞消防通道，严禁将消防通道作为正常客流购物通道使用。

（十七）完善消防安全管理检查机制，对承租区域内消防安全实施三级检查制度，检查内容及要求应包括但不限于下列内容：

- 1、对承租区域内消防通道进行管理及检查，并对通道内应急灯、应急照明进行检查和维修。
- 2、承租区域内的消防通道门营业期间必须保持开启状态，禁止出现营业期间消防通道锁闭现象，禁止在消防通道内堆放物品，严禁出现圈占、遮挡消防通道现象，保持消防通道畅通。
- 3、承租区域内的防火卷帘门下禁止堆放任何物品。
- 4、承租区域内的防火门必须定期检查，保持处于完好状态。
- 5、对承租区域内的安全出口指示灯进行检查，对出现故障的出口指示灯须及时修复。

（十八）每天开业前后，各检查一次责任区域落实安全措施情况，严禁使用电热水器等大功率电器。

（十九）由于乙方自身消防安全工作不到位或日常消防安全管理不到位造成的消防安全隐患，消防部门对其检查并作出处罚措施的，其责任由乙方承担。

（二十）法律法规及合同规定乙方的其他相关责任。

三、其他事项

（一）本责任书自双方盖章之日起生效。

（二）本责任书一式四份，甲乙双方各执二份。

（三）本责任书双方共同遵守执行，未尽事宜，双方协商解决。

（四）本责任书由甲方及政府相关部门负责解释。

甲方（盖章）：

年 月 日

乙方（盖章）：

年 月 日

附件七：

食品、餐饮单位食品安全责任书

甲方：【 】

乙方：【 】

商铺号:【 】

为认真贯彻落实《中华人民共和国食品安全法》，加强对食品、餐饮商户食品安全工作的管理，落实食品安全工作责任制，强化食品安全工作的监管力度，明确双方食品安全管理责任，甲乙双方特签订本责任书。

一、责任主体

甲方承担审查入场食品经营者有关食品经营的许可证,履行检查、报告等义务;乙方承担其所经营商铺的食品安全管理的第一责任,其法定代表人为食品安全第一责任人。

二、甲方责任

(一) 根据法律法规的要求, 负责制定商场食品安全管理制度和措施, 监督检查乙方贯彻执行各项食品安全管理制度和规定、认真落实食品安全管理措施。

(二)乙方入场时,审查乙方有关食品经营的许可证,明确入场食品经营者的食品安全管理责任;甲方发现乙方有关食品经营的许可证到期、变更、丢失、损坏等影响效力的情况,有权责令乙方及时向主管部门申请新发、变更、延续、补发,并要求乙方将新换发的许可证提交备案。

（三）定期对入场食品经营者的经营环境和条件进行检查，要求乙方提供从业人员的健康证明，负责商场食品安全防范组织工作。

(四)发现乙方有违反食品安全法等法律法规等行为的,有权及时制止并立即报告所在地的工商行政管理部门或者食品药品监督管理部门等主管部门,协助有关主管部门调查处理乙方的食品安全违法行为。

(五) 负责处理有关食品安全的投诉，并有权向有关食品安全主管部门报告。

(六)负责在星际云汇发生食品安全事故时及时向事故发生地卫生行政部门报告,并协助政府主管部门组织救治,开展应急救援工作。

三、乙方责任

(一)乙方应当依照法律、法规和食品安全标准从事生产经营活动，对社会和公众负责，保证食品安全，保障公众身体健康和生命安全，接受社会监督，承担社会责任。

(二)乙方应当建立健全本单位的食品安全管理制度,加强对职工食品安全知识的培训,配备专职或者兼职食品安全管理人员,做好对所生产经营食品的检验工作,依法从事食品生产经营活动。

(三)乙方保证已依法取得其经营所必需的食品生产许可或食品流通许可或餐饮服务许可,并在与甲方签订租赁合同时,最迟不迟于入场经营前,将上述许可证照原件送交甲方审查,甲方留存复印件备案。乙方应当保证上述该等许可证在其经营期限内持续合法有效,若该等许可证到期、变更、丢失、损坏或发生其他影响法律效力的情况,乙方应立即书面通知甲方,并提供新换发的合法有效的许可证供甲方备案审查。

(四) 乙方生产经营应当符合食品安全标准, 并符合下列要求

1、具有与生产经营的食品品种、数量相适应的食品原料处理和食品加工、包装、贮存等场所，保持该场所环境整洁，并与有毒、有害场所以及其他污染源保持规定的距离；

2、具有与生产经营的食品品种、数量相适应的生产经营设备或者设施，有相应的消毒、更衣、盥洗、采光、照明、通风、防腐、防尘、防蝇、防鼠、防虫、洗涤以及处理废水、存放垃圾和废弃物的设备或者设施；

3、有食品安全专业技术人员、管理人员和保证食品安全的规章制度;

4、具有合理的设备布局和工艺流程，防止待加工食品与直接入口食品、原料与成品交叉污染，避免食品接

触有毒物、不洁物；

5、餐具、饮具和盛放直接入口食品的容器，使用前应当洗净、消毒，炊具、用具用后应当洗净，保持清洁；

6、贮存、运输和装卸食品的容器、工具和设备应当安全、无害，保持清洁，防止食品污染，并符合保证食品安全所需的温度等特殊要求，不得将食品与有毒、有害物品一同运输；

7、直接入口的食品应当有小包装或者使用无毒、清洁的包装材料、餐具；

8、食品生产经营人员应当保持个人卫生，生产经营食品时，应当将手洗净，穿戴清洁的工作衣、帽；销售无包装的直接入口食品时，应当使用无毒、清洁的售货工具；

9、用水应当符合国家规定的生活饮用水卫生标准；

10、使用的洗涤剂、消毒剂应当对人体安全、无害；

11、法律、法规规定的其他要求。

（五）禁止乙方生产经营以下产品

1、用非食品原料生产的食品或者添加食品添加剂以外的化学物质和其他可能危害人体健康物质的食品，或者用回收食品作为原料生产的食品；

2、致病性微生物、农药残留、兽药残留、重金属、污染物质以及其他危害人体健康的物质含量超过食品安全标准限量的食品；

3、营养成分不符合食品安全标准的专供婴幼儿和其他特定人群的主辅食品；

4、腐败变质、油脂酸败、霉变生虫、污秽不洁、混有异物、掺假掺杂或者感官性状异常的食品；

5、病死、毒死或者死因不明的禽、畜、兽、水产动物肉类及其制品；

6.未经动物卫生监督机构检疫或者检疫不合格的肉类，或者未经检验或者检验不合格的肉类制品；

7、被包装材料、容器、运输工具等污染的食品；

8、超过保质期的食品；

9、无标签的预包装食品；

10、国家为防病等特殊需要明令禁止生产经营的食品；

11.其他不符合食品安全标准或者要求的食品。

（六）对乙方食品采购、贮存、检验的要求

1、乙方采购食品原料、食品添加剂、食品相关产品，应当查验供货者的许可证和产品合格证明文件，应当通过正规渠道购买，具有合法的发票或收据；对无法提供合格证明文件食品原料，应当依照食品安全标准进行检验；不得采购或者使用不符合食品安全标准的食品原料、食品添加剂、食品相关产品；严禁购进假冒伪劣、腐烂变质的食品原料和食品。

2、乙方应建立食品进货查验记录制度，如实记录食品原料、食品添加剂、食品相关产品的名称、规格、数量、供货者名称及联系方式、进货日期等内容。食品进货查验记录应当真实，保存期限不得少于二年。

3、乙方应当按照保证食品安全的要求贮存食品，定期检查库存食品，及时清理变质或者超过保质期的食品。

4、乙方贮存散装食品，应当在贮存位置标明食品的名称、生产日期、保质期、生产者名称及联系方式等内容。乙方销售散装食品，应当在散装食品的容器、外包装上标明食品的名称、生产日期、保质期、生产经营者名称及联系方式等内容。

5、乙方应依照食品安全标准关于食品添加剂的品种、使用范围、用量的规定使用食品添加剂；不得在食品生产中使用食品添加剂以外的化学物质和其他可能危害人体健康的物质。食品添加剂应当有标签、说明书和包装。标签、说明书应当载明食品添加剂的使用范围、用量、使用方法，并在标签上载明“食品添加剂”字样。

6、乙方发现其经营食品不符合食品安全标准，应当立即停止经营，通知相关生产经营者和消费者，并记录停止经营和通知情况。

（七）对乙方从业人员的要求

1、乙方应当建立并执行从业人员健康管理制度，从业人员每年应当进行健康检查，取得健康证明后方可参加工作，并每年将员工健康证明复印件交甲方备案。

2、乙方保证患有痢疾、伤寒、病毒性肝炎等消化道传染病的人员，以及患有活动性肺结核、化脓性或者渗

出性皮肤病等有碍食品安全的疾病的人员，不得从事接触直接入口食品的工作。

3、乙方销售直接入口食品必须使用专用工具，收款指定专人，不允许一边刷卡、一边拿食品。乙方必须用玻璃罩将直接入口食品盖好。

4、乙方从业人员须注意保持个人卫生，养成良好卫生习惯。要做到四勤：勤洗手、剪指甲；勤洗澡、理发；勤洗衣服、被褥；勤换工作服。以下几种情况下必须洗手：（1）工作开始前；（2）大、小便后；（3）中途离开岗位休息或饮食后；（4）捡拾污物或直接处理废物后。

5、乙方营业时，营业员及现场加工食品的操作人员必须严格按照《食品安全法》的规范操作。食品加工人员进入操作间前，必须穿戴整洁的工作服、帽子、口罩、围裙，头发必须全部放在帽子内；不许化浓妆、涂指甲油、留长指甲，加工过程中不许带戒指和手表，加工食品时不得抽烟，更不允许对食品打喷嚏或咳嗽。乙方必须给每位厨师、工作人员配备两套以上工装，以便及时更换。

（八）对乙方餐具、后厨和环境卫生的要求

1、乙方操作间内，必须配有肥皂、洗手液等合格洗涤用品，经常打扫卫生，如灶台、地面、墙面保持干净整洁，灶具保持清洁、所用餐具、食品器具和工具每日消毒。严禁使用未消毒的餐具和食品器具。

2、食品加工过程中生熟要分开存放、分别加工。冷荤食品必须选料新鲜，洗净消毒，制作冷荤的工具如刀、墩等要与其它工具分开存放，不得与其它工具混用，并且每日消毒。

3、为防止人为的交叉感染和人为食品污染，乙方应指定专人负责操作间、洗碗间及后厨的管理和监督，严禁任何无关人员进入操作间、洗碗间和后厨，应加强对通道及后厨的巡视，对进入后厨操作间区域内的无关人员进行说服、阻止。

4、乙方闭店时和所用灶具停用时，一律必须关紧燃气阀门。下班后必须将总闸关紧，电闸拉下，保证商铺和星际云汇的安全。

5、乙方须至少每两个月对厨房烟道定期清理1次，避免油垢淤积，尤其是炉灶使用率较高的商铺。

6、乙方应注意环境卫生，后厨内禁放杂物，每日下班前打扫卫生，每周彻底大扫除一次（包括清洗调料罐）。乙方实行门前“三包”，保证自己管片卫生，垃圾桶必须加盖，严禁暴露，并于每日下班前清倒干净。严禁使用客梯清运垃圾或泔水，生活垃圾放到指定地点。每日产生的泔水在营业结束后必须运出商厦自行处理。

7、乙方必须配合甲方或甲方物业管理公司定期进行灭虫、鼠、蚊、蝇、蟑等的专项消杀工作，商铺内消杀费用由乙方自行承担。

（九）食品安全事故处置

1、乙方应当制定食品安全事故处置方案，定期检查本企业各项食品安全防范措施的落实情况，及时消除食品安全事故隐患。事故发生后，乙方应当在第一时间及时向甲方和事故发生地卫生行政部门报告；任何单位或者个人不得对食品安全事故隐瞒、谎报、缓报，不得毁灭有关证据。

2、发生食品安全事故后，乙方应当立即采取措施予以处置，防止事故扩大。对因食品安全事故导致人身伤害的人员，乙方应当配合甲方和卫生行政部门立即组织救治，开展应急救援工作。

3、发生食品安全事故后，乙方应当立即封存可能导致食品安全事故的食品及其原料；对确认属于被污染的食品及其原料，应予以召回、停止经营并按监督管理部门的要求进行销毁；封存被污染的食品用工具及用具，按监督管理部门要求进行清洗消毒。

4、配合甲方和监管部门做好信息发布工作，并对可能产生的危害加以解释、说明。

（十）顾客在乙方购买食品或就餐时提出食品或饭菜有质量问题，一经确认，乙方必须马上按顾客的正当要求解决，予以更换、重做或退款。如顾客向甲方投诉的，乙方应当配合甲方管理人员处理投诉，直至顾客满意。

（十一）乙方对发生食品安全事故以及任何违反法律法规和本责任书规定等情形，造成任何第三人人身、财产或其他损害的，应依法承担赔偿责任；因此导致甲方对任何第三人承担损害赔偿责任或导致甲方受到任何损失的，乙方应当赔偿甲方受到的损失。

（十二）乙方应当积极配合质量监督、工商行政管理、食品药品监督等管理部门履行各自食品安全监督管理职责的检查工作以及甲方管理部门的检查监督管理工作，并接受国家主管部门和甲方提出的整改意见，承担相应责任。

（十三）《食品安全法》和其他法律法规明确规定的其他义务和责任。

四、星际云汇管理人员有权定期（每天）及不定期抽查各食品和餐饮类商铺，如发现乙方违反法律法规和本责任书规定的，将视情况提出整改意见或采取必要措施。乙方必须根据甲方的整改意见进行相应整改，采取有效措施予以改正。

五、本责任书一式肆份，甲方持贰份，乙方执贰份，经双方盖章后生效，有效期与《租赁合同》一致，《租赁合同》期满或提前终止，则本责任书亦同时终止。

（以下无正文，仅签章）

甲方（签章）：

乙方（签章）：

【 】年【 】月【 】日

【 】年【 】月【 】日