

合同编号：[-_____]

广开云汇项目 商铺租赁合同

甲 方：广州尚龙置业有限公司



乙 方：【

签订时间： 年 月 日

甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、行政法规等的规定，经协商一致，就乙方租赁甲方商铺事宜订立本《商铺租赁合同》（以下简称“本合同”）。本合同由简况表、通用条款、附件共三部分组成，均为本合同不可分割的组成部分。

第一部分 简况表

1	甲方 (出租人)	名称: [广州尚龙置业有限公司] 统一社会信用代码: [91440101MA9ULUCU9W] 开户银行: [交通银行股份有限公司广州开发区分行] 银行账号: [441164167013002001147] 联系人: [黄小姐] 联系地址: [广州市黄埔区广州经济技术开发区科学大道60号开发区控股中心28层] 联系电话: [18029166882]	
	乙方 (承租人)	名称: [] 统一社会信用代码/身份证: [] 账户名称: [] 开户银行: [] 银行账号: [] 联系人: [] 联系地址: [] 联系电话: [] 电子邮箱: []	
2	租赁商铺	坐落 位置	铺位号为[]。

		租用面积	租赁商铺建筑面积为[]平方米，使用面积[]平方米（套内面积）；为免歧义，双方确认并同意，若本条约定的计租面积与实际使用情况面积、任何测量结果误差在±3%（含）以内的，则双方均认可以本条约定的面积作为计租面积，不作调整；如误差超过±3%（不含）的，则双方均认可最终实测的使用面积作为计租面积，并据实结算租金、保证金及本合同约定的各种费用。		
3	租赁期限	[]个月，即[]年[]月[]日起至[]年[]月[]日止。租赁起始日期暂定为[]年[]月[]日，其中[]年[]月[]日起至[]年[]月[]日止为该商铺的租金优惠期。具体时间以甲方发出的《收铺通知书》上交付日期为准。			
4	商铺用途	4.1 甲方同意乙方将商铺用于经营：[]，经营品牌是[]。未经甲方书面同意，乙方不得随意改变或扩大经营范围/品牌。否则，甲方有权单方解除合同，因此给甲方带来的一切损失由乙方自行负责。 4.2 如乙方改变商铺用途，应事先征得甲方书面同意，否则甲方有权予以制止并要求乙方恢复原状。 4.3 如乙方违反前项约定且拒不整改的，属严重违反本合同，甲方有权单方解除合同，按本合同第二部分第十八条追究乙方合同责任且甲方无需对此予以补偿、赔偿。			
5	租金	租金计费方式	☐ 固定租金		
			☐ 提成租金		
			☐ 固定租金与提成租金两者取高		
		收费期	固定租金		提成租金
元/平米/月	月租金		月营业额扣点		

		[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日		[]	含税: 不含税:	[/]%
		[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日		[]	含税: 不含税:	[/]%
		[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日		[]	含税: 不含税:	[/]%
		[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日		[]	含税: 不含税:	[/]%
		[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日		[]	含税: 不含税:	[/]%
		[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日		[]	含税: 不含税:	[/]%
		[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日		[]	含税: 不含税:	[/]%
		[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日		[]	含税: 不含税:	[/]%
6	物业管理费	收费期		管理费		
				元/平米/月		月管理费
		[]年[]月[]日 起至[]年[]月 []日		[]		[]
7	首期费用	费项	开始日	结束日	交款日期	首期款（元）
		租金			甲方缴费 通知书送	
		物业管理费			达后5个 工作日内	

8	装修期管理费	该商铺在装修期间（[]年[]月[]日起至[]年[]月[]日）的管理费为人民币[]元/平方米。
9	装修垃圾清运费	乙方向甲方预缴商铺的装修垃圾清运费人民币【 】元，根据实际产生的装修垃圾清运费，实施多退少补的措施。
10	水电费	收费标准如下： （1）费用标准：甲方根据政府单位同期公布的收费标准、业内标准及本商场实际耗能综合确定收费标准。合同期内，乙方实际水电用量以乙方经营实际发生的为准，水电用量采用独立安装的水、电表计量。 （2）甲方有权根据政府相关部门对水电费的调整而对收费单价做出相应调整，调整前甲方提前通知乙方。
11	租赁保证金	该商铺的租赁保证金为人民币[]元
12	装修押金	该商铺的装修押金为人民币[]元，标准如下：30元/m²，最低不少于5000元/单元（收据，验收合格后无息退还）主次力店标准按照实际洽谈情况为主。
13	交付日	商铺的交付日为[]年[]月[]日，若甲方另行通知交付日期的，则以甲方另行通知的交付日期为准。
14	装修期	甲方同意给予乙方[]天的装修期（除另有约定外，装修期自商铺交付日起算）。如乙方装修期内未实际装修或者实际装修天数少于约定装修天数的，则乙方须按照当年的租金、管理费标准向甲方补缴装修期内或者未实际装修天数内的租金、管理费等全部商铺费用。支付时间以甲方要求为准。

15	开业日	乙方须于[]年[]月[]日开业，若乙方实际的开业日，早于上述费用起算日的，则租金、管理等全部商铺费用应自实际开业日开始计算。
16	空调服务 (以“√”为准)	☐ 甲方不提供空调服务，由乙方自行安装空调。 ☒ 甲方仅提供商场统一营业时间内的中央空调服务，商场统一营业时间内的空调使用费已包含在管理费内，超出商场统一营业时间的超时空调费由乙方另行承担，具体标准参考合同第二部分通用条款第 3.2 条。
17	付款方式	以上序号 5 至 15 所涉费用及本合同应由甲方收取的其他费用，均由乙方通过银行转账方式向“简况表”序号 1 所列明的甲方指定收款账户支付。乙方支付至其他非甲方指定账户的，视为乙方未履行支付义务。

第二部分 通用条款

甲乙双方声明与保证如下：

- 1) 双方分别具有签订本合同及履行其在本合同项下义务的全部资格或授权、资质及能力。
- 2) 任何一方在本合同上签字的代表人、代理人或受托人已根据有效的授权书获得授权签署本合同。
- 3) 甲方已充分披露租赁房产所涉信息，乙方承诺在签署本合同前已查阅了租赁房产权属登记簿，并清楚租赁房产权属状况。乙方确认，在签署本合同前已经对相关房产现有状况（包括但不限于内外部结构、布局、设施设备、能源容量限制等）均已充分了解，满足并适用于乙方经营所需。

第一条 租赁商铺

- 1.1 乙方在签订租赁合同时，已对租赁商铺（包括外摆区域、仓库，如有）所处位置及周边商业环境进行实地考察，乙方自行承担租赁商铺经营的商业风险。乙方已确认无误该商铺、外摆区域（若

有)及仓库(若有)的具体位置(详见附件一:该商铺位置示意图)。租赁商铺编号最终以政府有关部门审核确认的文件为准,当编号与平面图不符时,以平面图指向的位置为准。

- 1.2 甲方已清楚告知乙方本合同租赁商铺(包括外摆区域、仓库,如有)的性质和状况,包括但不限于该商铺可能存在的产权瑕疵及/或规划用途瑕疵等,甲乙双方出于自愿签订本商铺租赁合同,本合同签署前乙方已向有关政府主管部门了解办理该商铺的经营用途、经营所必需的营业执照及其他经营证照、消防验收/消防安全检查等许可的要求及其条件,乙方不得以该商铺不符合约定用途、消防验收许可要求、无法办理经营所需证照或无法继续经营等为由向甲方提出任何权利主张或索赔要求,由此导致的所有责任和损失由乙方自行承担。
- 1.3 租用面积包括该商铺内的使用面积(包括该商铺内的内墙和立柱的面积)和该商铺与公用建筑空间之间的分隔墙与外墙(包括山墙)的全部面积以及该商铺与其他商铺的分隔墙的面积,具体以附件一图纸所记载的面积为准。租用面积中包含消防设施、消防区域或者消防用途的,乙方不得擅自更改其用途。
- 1.4 甲方保留视需要对该商铺布局进行调整的权利,以反映其具体的场地状况及满足相关政府部门或有关机构的要求,并以不影响乙方正常经营为前提。甲方和乙方共同确认,该商铺的租金及其他所有在本合同项下应付的费用将不受商铺布局调整(如有)的影响。
- 1.5 租赁商铺的外墙及租赁商铺以外公共面积的使用均以甲方的规定为准,属于甲方的保留权利。未经甲方书面许可,乙方不得擅自使用这些部位。

第二条 商铺用途

- 2.1 乙方履行本合同应保证不侵害任何第三人的财产权、知识产权及人身权。乙方保证其有权经营“简况表”约定的品牌和经营范围及保证其经营的品牌、使用的商标与商号未侵犯任何第三人的权利,并应在开业前向甲方提供该品牌的知识产权注册或授权资料(该行为并不豁免乙方的任何责任)。如因乙方经营范围或者经营品牌或者商号、其他行为侵犯第三人权益的,均由乙方承担全部赔偿责任,因此导致甲方或甲方关联方损失的,乙方须予以赔偿(包括但不限于生效裁判确定的赔偿金、诉讼费或仲裁费、律师费,以及因诉讼或仲裁生成的保全费、担保费、鉴定费、公证费、评估费、及其他各项合理费用等),且乙方必须在甲方通知的合理期限内消除违约行为,否则,甲方有权单方解除本合同,没收乙方租赁保证金,乙方承担导致本合同提前解除的违约责任及本合同约定的其他责任。

- 2.2 乙方应在该商铺开业日前取得在该商铺内合法进行经营活动的所有批准、营业执照、资质证明及许可证等，且应适时更新此等批准、资质证明、营业执照及许可证。乙方应将所有这些文件的原件（包括更新的文件）及时提供给甲方审核，并提供一份加盖公章的复印件供甲方留存。乙方未取得以上资质文件擅自开业经营，甲方有权单方解除本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。若因乙方执照缺失或经营资质不符导致甲方或甲方关联方受到行政部门的处罚，乙方应赔偿甲方及甲方关联方的所有损失。
- 2.3 乙方在经营中欲改变本合同约定的商铺用途（包括但不限于改变商号名称、商品、服务品牌及经营内容），须经甲方书面同意后方可变更。除甲方书面明确同意外，甲方的所有行为（如接收乙方租金、管理费等）均不构成对乙方变更商铺用途的默认、默许、许可。乙方违反本条款约定的，甲方有权单方解除本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。

第三条 租赁期限

- 3.1 租赁期限：自商铺交付之日起计，具体以“简况表”约定为准。该商铺的交付日提前或者延期的，则租赁期限予以相应提前或者延期。
- 3.2 乙方应服从甲方对商场统一营业时间做出的安排，未经甲方书面同意乙方不得停止营业、撤离派驻人员或商品，如商场营业时间有调整，以甲方公告或通知为准，乙方须予以配合执行且不得提出异议。乙方营业时间超出甲方规定商场统一营业时间的，应向甲方提前提出书面申请，经甲方书面同意后乙方方可延长营业时间，延长期内乙方若要求供应空调或开通使用设施和设备，经甲方同意且按照甲方制定的费用标准缴纳费用后方可使用。乙方特别确认，无论何种情况下，乙方在商场统一营业时间之外使用空调的，必须向甲方支付超出商场营业时间所产生的空调费用，以实际使用时间及产生的费用为准。

3.3

第四条 商铺交付

- 4.1 甲方迟于本合同约定的时间交付租赁商铺的，乙方同意给予甲方 60 天的交付宽限期，甲方在宽限期内交付租赁商铺不承担任何违约责任。如甲方逾期交付超过 60 日，乙方有权终止本合同，甲方应免息退还乙方租赁保证金，除此之外不需承担任何责任。
- 4.2 乙方应在本合同约定的交付日期或者甲方通知的交付日期前往甲方处按附件（详见附件二）的交付条件办理完商铺的交接手续（接收商铺），交接文件一旦签署，则甲方交付(乙方接收)义务

均视为按照本合同约定履行完毕。如乙方未按照本条款约定的期限内前往甲方处办理交接手续，且自交付日起三个工作日内未提出书面合理理由的，则视为乙方同意按商铺现状接收该商铺，且本合同约定的交付日期或甲方通知交付日期作为实际交付日，甲方通知交付日期与本合同约定的交付日期不一致的，以甲方通知交付日期为准。

- 4.3 如租赁商铺不符合约定的交付标准但不影响乙方使用的，乙方应与甲方办理交付手续后，要求甲方根据租赁合同的约定承担维修义务；如租赁商铺不符合约定的交付标准但影响乙方使用的，甲方应进行整改，交付日期经甲乙双方协商后相应顺延。
- 4.4 乙方应在交付时谨慎检查该商铺现有装修及设施。如乙方认为该商铺存在严重缺陷，即客观影响使用的情形，应于交付日起7个工作日内书面通知甲方。甲方接到乙方通知后，认可乙方意见及要求的，甲方应于乙方通知之日起30个工作日内对有必要修复部分进行修复。同时，甲乙双方应将该等缺陷书面记录。如所述缺陷足以影响乙方装修时，装修期起算时间按甲乙双方协商一致的日期相应顺延。
- 4.5 甲方交付商铺后，乙方必须及时进场装修，未经甲方书面同意，乙方自商铺交付之日起超过15日或以上仍未进场装修的，甲方有权单方解除本合同，同时乙方应承担导致本合同提前解除的违约责任。

第五条 租金

- 5.1 营业额指乙方在租赁商铺（包括外摆区域）内从事的任何经营活动或利用租赁商铺（包括外摆区域）直接或间接收取的所有现金、支票、营业款与赊账款、电商交易营业款，包含任何形式的支付方式（包含但不限于银联刷卡、微信支付、支付宝等任何一种支付方式），以及其他任何形式的收益，且不扣除任何税款和费用。若有价格优惠，营业额按优惠后的商品价格乘以商品数量计算。若乙方销售任何形式的代金券（包括但不限于礼券、现金卡、储值卡等）或通过电商销售货物的，在销售时计入乙方营业额。
- 5.2 乙方在租赁商铺内与电商合作前需事先书面通知甲方，乙方须如实向甲方上报在租赁商铺内产生的电商交易（包括但不限于大众点评、美团、百度糯米、微信、支付宝及其他电商交易平台形成的交易）销售数据并同意甲方直接通过电商平台公司获取乙方销售数据，乙方对甲方获取的销售数据的真实性及合法性予以认可。如乙方上报的销售数据与电商平台公司的乙方销售数据有出入的，甲方将根据第5.3条追究乙方违约责任。

- 5.3 当甲方对乙方提供的营业额数据有疑义时，甲方有权自行或者聘用会计师事务所进行核查，乙方应提供核查所需要的电脑数据、乙方系统查询权限或账目、文件凭证等资料，乙方拒绝提供的，乙方应向甲方每次支付人民币 5000 元的违约金，并赔偿甲方由此产生的其他损失及费用（包括但不限于甲方聘用会计师或安排人员进行查核产生的相关费用）。经核查，乙方提供的营业额无误差的，则核查所产生的费用由甲方承担；经核查，乙方提供的营业额与核查结果有误差的，则核查所产生的费用由乙方承担，乙方应当承担甲方的损害赔偿赔偿责任，且甲方有权要求乙方承担相当于该营业额差额十倍的违约金，同时乙方应向甲方补交因此而欠交、漏交之租金及利息（该利息按每日 0.3% 计算）。
- 5.4 乙方应于每月 10 日前向甲方提供该租赁商铺上月每日营业额数据及所有与营业额有关的资料（包括但不限于所有营业额记录），乙方向甲方提供的前述营业额数据应由乙方被授权人签字并盖章。如遇法定节假日或者甲方举办的大型企划活动，乙方应于法定节假日或者企划活动结束后次日向甲方书面提供上述节假日或大型活动期间的营业额。若乙方未能按照上述日期提供营业额，根据公平原则，应当以甲方委托或者聘用的会计师事务所核查结果为准，产生的相关费用由乙方承担。
- 5.5 乙方所有经营收入（包括自营或租赁专柜的销售收入）均应真实无误提供给甲方，其中，银行卡消费部分必须提供关于门店下所有且真实的销售数据。甲方每天指定时间、指定专人收集乙方门店前一天的销售数据。乙方亦要保证其数据的完整性、及时性与真实性。
- （1）甲方有权在不影响乙方正常经营的前提下核实营业报表的真实性，乙方应配合并提供本商铺经营有关的账册及原始凭证等的资料。
- （2）甲方定期或不定期进行抽查，严禁乙方截留销售收入或将业务延伸或转移至店外进行。如发现实际交易金额与销售数据不符，销售收入不入机等情况，则乙方按隐瞒销售额的 10 倍赔偿甲方，合同期内乙方隐瞒销售额超过三次的甲方有权单方解除合同，收回商铺，没收保证金，要求乙方应赔偿甲方由此造成的一切经济损失（包括直接损失、间接损失）。
- 5.6 乙方应于本合同签订后 5 个工作日内向甲方支付首期租金（采用提成租金方式除外）。
- 5.7 根据租金计费方式，如采用“固定租金”方式，乙方应当在每月 20 日前（若 20 日为法定节假日则顺延至法定节假日最后一天的次日），向甲方一次性足额支付次月固定租金。如支付固定租金的末月对应的期间不足一个整月的，按实际天数结算。
- 5.8 根据租金计费方式，如采用“提成租金”方式，甲方于每月 5 日前（若 5 日为法定节假日则顺延至法定节假日最后一天的次日）根据乙方提供的营业额进行核对并计算上个日历月的提成租

金,乙方应于本月 20 日前向甲方一次性足额支付上月提成租金。如因营业额差异导致提成租金差异,于结算后的下月进行调整。

- 5.9 根据租金计费方式,如采用“固定租金和提成租金两者取高”方式,乙方应当在每月 20 日前(若 20 日为法定节假日则顺延至法定节假日最后一天的次日),向甲方一次性足额支付次月固定租金。甲方每月 10 日前,根据乙方提供的营业额进行核对并计算上个日历月的提成租金。如结算出的提成租金少于固定租金的,则月租金以固定租金为准;如结算出的提成租金多于固定租金的,则月租金以营业额提成租金为准,乙方应于当月 20 日前向甲方补足营业额提成租金多出固定租金部分的款项。如因营业额差异导致提成租金差异,于结算后的下月进行调整。

第六条 管理费

- 6.1 乙方应于租期内向甲方或甲方指定的管理公司(以下简称“管理公司”)支付该商铺的管理费,该管理费由甲方或管理公司自主使用。管理费包含商场公共区域清洁、维修工作而发生的必要费用和商场公共区域的水、电费用(管理费内包含费用的具体分配数额按甲方的规定,具体内容以甲方实际提供为准)。
- 6.2 乙方应于本合同签订后 5 个工作日内向甲方或管理公司支付首期管理费;除首期管理费外,其他管理费均按月支付,乙方应当在每月 20 日前(若 20 日为法定节假日则顺延至法定节假日最后一天的次日),向甲方或管理公司一次性足额支付次月管理费。如支付管理费的末月对应的期间不足一个整月的,按实际天数结算。
- 6.3 乙方同意,租赁期内因政府行为或市场变化而导致管理费的成本增加,甲方或管理公司可视实际情况提高整个商场收费标准。届时,甲方将提前一个月书面通知乙方,乙方就该商铺所应付的管理费将于通知中载明日期起按照新标准执行。

第七条 其他费用

- 7.1 在租赁期内,乙方确认有偿使用甲方提供的系统,包括收银系统、会员系统、租户平台系统等,具体以甲方实际提供的系统为准,与甲方提供系统的链接事宜由乙方自行负责。
- 7.2 租赁期和装修期内有关该商铺的水费、电费、天然气费、空调费用和本合同附件所列设施和设备的开通和/或使用的费用和乙方使用系统、外摆位、仓库产生的费用均应由乙方承担。

- 7.3 乙方应于本合同签订后 5 个工作日内向甲方支付首期外摆管理费和首期仓储管理费(若有);除首期外摆管理费和首期仓储管理费外,其他外摆管理费和仓储管理费均按月支付,乙方应当在每月 5 日前(若 5 日为法定节假日则顺延至法定节假日最后一天的次日),向甲方一次性足额支付当月的外摆管理费和仓储管理费。如支付外摆管理费和仓储管理费的末月对应的期间不足一个整月的,按实际天数结算。
- 7.4 装修垃圾清运费为“0”或者“/”的,则视为乙方自行负责清理装修期间的垃圾清运事宜,乙方必须日产日清,且不可堆放在商铺以外的任何区域,同时,乙方负责与该装修垃圾有关的一切事宜,包括但不限于安全、清运等,乙方必须按照政府相关要求和甲方规定及时清理。若乙方将垃圾堆放在商铺以外的区域的,甲方按照 1000 元/次向乙方收取违约金;且甲方有权自行委托第三人进行清理,相关的清理费用由乙方承担。
- 7.5 除本合同另有约定支付时间外,乙方应在每月收到账单后 5 日内支付所有因使用该商铺而产生的水、电、空调使用费(如有)及其它费用。
- 7.6 在不违反相关法律法规规定的前提下,乙方应将经营所需缴纳的各种税款向商铺所在地的当地税务机关缴纳。

第八条 租赁保证金、押金

- 8.1 租赁保证金标准:①计费方式为固定租金:租赁优惠期后首月租金与管理费之和的二倍;②计费方式为抽成或保底加抽成为最低档扣点额的二倍金额;③主力店、次主力店按照实际洽谈的商务条件为主。
- 8.2 乙方应于本合同签订后 5 个工作日内向甲方足额付清租赁保证金、装修押金和系统服务押金。乙方未按照本条款约定足额支付租赁保证金、装修押金的,甲方有权单方解除本合同,乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。
- 8.3 如乙方违反本合同之约定,甲方书面告知乙方承担违约责任并支付违约金,若乙方 7 日内仍未支付的,甲方有权以租赁保证金抵扣乙方应付款项。
- 8.4 甲方扣除相应部分租赁保证金后,书面通知乙方于收到通知后 5 个工作日内,将被甲方扣除部分的租赁保证金重新补足并存放于甲方,否则甲方有权单方解除合同,收回该商铺,乙方承担导致本合同提前解除的违约责任,且剩余的租赁保证金作为违约金赔偿给甲方。甲方损失超过剩余租赁保证金的,仍有权追索。

- 8.5 甲乙双方确认，在乙方向甲方缴交的费用不足支付全部应付款项时，甲方有权按如下顺序进行费用缴交扣减：（1）违约金、滞纳金；（2）水电费；（3）管理费；（4）租金等。若乙方对甲方的扣减、抵销存在异议，应当先行补足，然后再循相应法律程序解决。未征得甲方书面同意，乙方无权单方主张使用租赁保证金及本合同约定的其他押金抵扣应付租金以及其他费用。
- 8.6 本合同租赁关系终止时，乙方应在 15 日内办妥以该商铺为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续及该商铺租赁备案注销手续，若乙方超过 15 日仍未完成相关注销或变更，甲方有权但非必须代为办理，乙方应配合提供相关文件并承担由此产生的行政部门费用。乙方按本合同约定付清全部应付甲方费用、交还租赁商铺、交还系统及展架、完成相关注销/变更手续且没有其他违约行为后 90 日内，甲方将租赁保证金扣除相应费用后的剩余部分（若有）一次性无息退还乙方。
- 8.7 如甲方因乙方装修租赁商铺而遭受任何直接或间接损失，有权从装修押金中扣除款项以赔偿因此遭受的损失，扣除后装修押金少于本合同约定数额的，乙方应立即补交该等差额。乙方装修结束在公安消防机构消防验收后应通知甲方，经甲方验收并确认合格后，乙方向甲方提出书面退还装修押金申请，甲方收到申请后，甲方将扣除乙方应承担的违约金/赔偿金后将装修押金余额（若有）无息返还给乙方。因乙方装修租赁商铺或因开业前未及时取得装修《消防验收意见书》给甲方造成损失的，均由乙方承担，甲方应书面通知乙方扣除该损失。

第九条 租金及相关费用支付方式

- 9.1 乙方应支付至甲方指定账户，并提供相关转账凭据经甲方核实后 10 个工作日内，甲方向乙方出具合法有效发票（保证金、押金出具收据）。如甲方委托第三方管理公司管理本合同租赁商铺，则本合同约定的管理费及水电等物业类费用由甲方或甲方委托的管理公司收取并开具发票。
- 9.2 乙方支付的所有费用以甲方实际收到款项为准。
- 9.3 乙方确认：按照本合同约定甲方如需向乙方返还款项的，则乙方的收款账号为《简况表》第 1 条乙方信息处所列的账户名称、开户银行、银行账号为准。

第十条 开业日

- 10.1. 乙方逾期开业或者乙方未经甲方同意迟于约定的开业日期开业，则自该约定开业之日起，乙方除按照约定支付租金、管理费以及其他费用（即延迟开业不影响各项费用的起算时间）外，乙方还须按照合同约定的当月日租金的 2 倍按日累计向甲方支付违约金。未经甲方书面同意，乙方逾期开业超过 30 日的，甲方有权单方解除本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。

第十一条 市场推广

- 11.1 乙方应积极配合甲方组织的宣传推广、促销优惠、会员折扣等商场整体营销活动，且乙方保证，一个租赁年度内至少参加两次甲方在重大节日固定举办的各类促销活动和其他时间根据情况举办的类似活动，具体促销费用分担届时双方另行协商。
- 11.2 未经甲方事先书面同意，乙方不得在租赁商铺的外部展示任何广告标识。
- 11.3 乙方可以有偿使用商场公共区域进行形象展示、促销活动等，相关方案应提前书面经甲方审核、同意，具体收费标准由双方另行协商、确认。
- 11.4 乙方可以有偿使用商场广告位，设计稿须经甲方审核、确认。使用期内相关费用均由乙方承担，包括但不限于制作费、安装费、电费、修缮费等。具体广告位置待甲乙双方协商，最终以甲方通知为准。
- 11.5 乙方如另要求在商场外墙安装乙方之标识或广告的，必须事先取得甲方及政府有关主管部门同意并向甲方支付相关费用。乙方应自费安装和维修该等标识或广告并应购买保险，且应赔偿甲方因该标识或广告的安装与放置而遭受的损失。乙方负责安装该标识的工程承包商及该标识的设计与用料应经甲方事先批准。乙方应在返还租赁商铺时自负费用将商场安装有乙方标识的部位恢复原状。乙方另行安装与放置的标识或广告如发生安全事故的，由乙方承担全部责任。
- 11.6 乙方在线上线下推广中均需规范、准确使用租赁商铺所在商场名称，不得在本合同履行过程中出现其他同类或类似商场的名称。否则，乙方应在甲方要求的期限内进行整改，且应按物业管理规定标准承担违约责任，如甲方书面提示超过三次后乙方仍不整改或再次违约的，甲方还有权解除合同并没收租赁保证金，按照第十七条及有关约定要求乙方承担相应责任。

第十二条 租赁登记

除非乙方正常合法经营所必需办理租赁合同备案登记的，本合同不予办理租赁备案登记。并且，如商铺租赁登记备案合同的内容与本合同内容约定不一致的，双方应按本合同约定内容履行。在合

同变更或被解除后,若甲、乙双方已办理租赁登记(备案)手续的,乙方应在5日内无条件配合甲方办理租赁登记(备案)的变更或注销手续;否则视同乙方同意甲方单方面办理相关手续,且相关费用由乙方承担。

第十三条 租赁商铺装修、修缮

- 13.1 甲方应对商场进行维修和保养,并保持租赁商铺的可供出租状态。乙方应承担因乙方的过错、过失或疏忽行为对商场造成的损失损坏的赔偿责任。
- 13.2 合同期限内,甲方确因合理原因而需对租赁商铺进行改建、扩建或装修的,应提前30天书面通知乙方,并报政府有关部门批准后(如需)实施。
- 13.3 乙方在进入租赁商铺装修前,需按照甲方书面通知的日期向甲方递交装修所需的各类图纸、机电设施配置说明以及施工说明报甲方审核;未经甲方书面同意,乙方不得擅自或允许他人对该商铺及其装修、附属设施、设备(包括但不限于线路、排水、消防、室内外的外观及现有装潢)进行任何改建、增建或增设。乙方不得擅自改装消防部门指定安装的消防铁门,以及消防出口现有之门锁、门闩及装配,且不得使用密封式铁门,否则甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿损失。乙方实际装修与提交甲方审核同意的装修设计图纸不相符且未经重新报甲方审核同意的,甲方有权要求乙方限期纠正,乙方在限期内未纠正的,甲方有权单方解除合同,乙方应承担导致本合同提前解除的违约责任。
- 13.4 经政府主管部门批准并经甲方书面许可,乙方可在甲方同意的范围内对租赁商铺和/或对其装修、附属设施及设备进行增建增设或改建。乙方根据本合同约定的装修、增建增设及改建费、设备材料费以及由此发生的税收及因向政府主管部门报批而引起的一切费用等均由乙方承担。消防增建增设及改建工作在同等的条件下乙方应优先委托甲方选择的工程承包商施工。其它的涉及租赁商铺的装修、增建增设及改建由乙方自行选择工程承包商完成,但乙方选择的工程承包商应具有相应的施工资质,并于进场前向甲方提交承包商营业执照、施工资质及商户装修手册要求的其他资料备案。
- 13.5 乙方的装修、二次消防报审与验收等工作由乙方自行负责并承担由此产生的消防接入费、工程改造费等相关费用,甲方经乙方书面要求可提供相应协助。因乙方的装修、二次消防未能通过消防报审与验收的,由乙方自行承担有关责任及后果。

- 13.6 在装修完成前乙方应报甲方进行工程验收，经甲方及消防部门验收合格后方可开业，未验收合格的乙方应在 15 天内整改完毕并应按照本合同约定的起租日支付租金，若乙方因自身原因未按期整改完成的，则甲方有权单方书面通知乙方解除本合同，并没收保证金作为违约金。租赁期内，乙方再次进行装修的，需以书面形式向甲方提出申请但不再享受装修期的优惠。乙方实际装修与提交甲方审核同意的装修设计图纸不相符且未经重新报甲方审核同意的，甲方有权要求乙方限期纠正，乙方在限期内未纠正的，甲方有权单方解除合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。
- 13.7 乙方根据本合同规定进行的装修、合法增建、增设及改建的附属设施及设备和甲方提供属于乙方专用的设施设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。所发生的所有费用，包括税收及政府收费等一律由乙方承担。在租赁期和装修期内，政府部门对该商铺的装修提出任何整改要求，应视为乙方的义务，乙方必须承担该等修改带来的一切责任及费用。如乙方拒绝整改，并导致乙方被勒令停业超过 10 日的或给甲方商场正常运营带来影响的，则甲方有权解除单方本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。
- 13.8 乙方由于特殊原因需要在商场营业时间之内进行装修施工的，除需提前 3 个工作日征得甲方书面同意外，具体参考装修管理规范执行。
- 13.9 甲方或管理公司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、租客造成滋扰。乙方应服从并积极配合甲方或管理公司的规范及管理。
- 13.10 乙方如发现该商铺及按照本合同约定应由甲方负责维修的附属设施或设备出现损坏或故障，应及时书面通知甲方或管理公司前来维修而不得擅自处理，甲方应在接到乙方通知后合理时间内开始进行维修，但在紧急情况下，乙方可在为减少对乙方财产及雇员产生即时损害或风险之目的的限度内进行临时性的修理或采取适当的止损措施。
- 13.11 乙方应负责保持该商铺及甲方提供的装修、设施和设备（如有）处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。该商铺内易耗品（如灯泡）的更换或添置，应由乙方自行负责并承担费用。因乙方使用不当导致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并承担费用，乙方拒不维修的，由甲方代为维修，由此产生的维修等费用由乙方承担。

- 13.12 租赁期间，甲方和管理公司人员，有权进入该商铺视察，检查电气、燃气、给排水、消防设施等设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，但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。
- 13.13 租赁期间，遇到火灾水灾等紧急事态时，甲方或管理公司或其授权代表可在无通知乙方的情况下强行进入该商铺，且甲方不需赔偿因强行进入该商铺而给乙方造成的损坏。
- 13.14 乙方自行负责装饰装修过程中的安全责任，在装饰装修过程中或者因乙方（含乙方施工方）装饰装修行为造成的所有安全事故，均由乙方自行承担所有责任，若造成甲方或其他第三方损失的，乙方须赔偿甲方及第三方的损失。本条款所述安全事故如出现一人（含一人）以上重伤或死亡的，则视为乙方出现重大安全事故，甲方有权单方解除本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任（包括但不限于甲方因此承担的行政处罚、民事责任、公关费、诉讼费、律师费、鉴定费、保全费、担保费、评估费、公证费等）。
- 13.15 乙方保证装饰装修后的消防、环保、生产安全等合格，且符合相关法律法规规定及政府部门要求。

第十四条 转租、转让和续租

- 14.1 未征得甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租或放弃租赁该商铺或其中任何部分，不得以分租、借用、共用、联营、合作或将业务承包他人等其他任何方式导致任何非本合同当事人在合同期内取得使用或占用该商铺或其中任何部分。未征得甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，也不得将该商铺与他人承租的商铺进行交换。如乙方违反此条约定，甲方有权单方解除本合同，没收租赁租赁保证金，并要求乙方支付双倍租金作为违约金。
- 14.2 本合同签署后，如乙方以其他另行设立的公司、个体工商户或其他组织形式（下称“实际经营主体”）在该商铺开展经营活动的须经甲方书面同意，否则视为乙方擅自转租，甲方有权单方解除本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。同时乙方与实际经营主体应就本合同项下的义务的履行承担连带责任。
- 14.3 经甲方书面同意转租的，转租合同终止期不得超过本合同的终止期，乙方应保证次承租人不将转租商铺再行转租且放弃优先购买权，次承租人违反本协议第 14.1、14.2 条约定的，甲方有权单方解除本合同，并依照本协议第 14.1、14.2 条的约定处理。转租期间，乙方应继续履行本合

同规定的义务，次承租人造成甲方损失的，乙方须承担连带责任。转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。

- 14.4 甲乙双方特此明确同意：合同期内，租赁商铺的业主有权完全自主地出售该商铺或整个商场、抵押该商铺或整个商场，并有权在不违反国家法律法规的前提下完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖或以其他方式处分该商铺，在发生上述租赁商铺的业主处分该商铺的情况下（除租赁商铺的业主抵押该商铺或整个商场的情况），甲方在知悉后须在合理期限内通知乙方。乙方应在收到甲方通知后根据通知配合租赁商铺的业主及甲方工作，否则，乙方应当按照本合同第十七条约定承担违约责任。
- 14.5 乙方同意放弃对租赁商铺的优先购买权，无论甲方以何种条件出售该商铺，乙方均无意购买该商铺，乙方亦不得以甲方侵害其优先购买权而要求甲方承担赔偿责任。
- 14.6 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前 5 个月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，合同到期自动终止，甲方有权同任意第三人签订该商铺的租赁合同。甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立书面合同。
- 14.7 若乙方未在本合同规定的时限内提出对该商铺续租，则甲方有权携同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 5 个月内的所有合理时间内，预先通知乙方后视察该商铺，乙方不得阻挠，但甲方该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

第十五条 双方的权利义务

- 15.1 甲方可自行或委托第三方管理公司管理本合同租赁物业，甲方委托第三方管理公司管理本合同租赁物业的，本合同管理费由第三方管理公司收取并进行管理。乙方同意遵守甲方和/或甲方委托的第三方管理公司就商场制定的物业管理规定（包括但不限于商户公约、商户手册、商户装修管理手册、消防安全责任书），甲方和/或甲方委托的第三方管理公司有权根据实际情况对物业管理规定进行修改与调整，并以公告的形式送达乙方，乙方须遵照执行。甲方委托第三方管理公司管理本合同租赁物业的，甲方将以公告形式送达相关书面委托授权资料。
- 15.2 因第三方管理公司原因给乙方造成的损失及乙方与第三方管理公司之间产生的其他纠纷均与甲方无关，由乙方与第三方管理公司协商或采取其他方式解决。双方确认，乙方不得以物业管理

事由或其与物业公司之间发生的纠纷为由，拒绝向甲方交纳租金、水电费等相关费用，亦不得拒绝向第三方管理公司支付无争议期间的管理费等费用。

- 15.3 乙方接收商铺后，甲方仍有权继续进行商铺周边环境的建设、公共区域或个别区域的装修、广告宣传及其他改造、修缮工程，乙方不得据此向甲方主张任何权利。
- 15.4 甲方有权在商场内外公共区域设置广告位及对商场的中庭、屋顶、外墙、车库、广场及附属物使用，并获取收益。除另有约定外，乙方如需使用商场内外公共区域设置广告位及对商场的中庭、屋顶、外墙、车库、广场及附属物使用应向甲方提交书面申请并支付相应使用费。
- 15.5 甲方保留对商场的命名权，甲方有权单方更改商场的名字。甲方为统一宣传推广，乙方同意甲方享有在对外宣传产品或广告中有使用乙方所经营品牌商标或标志的权利，且无需向乙方支付任何费用。
- 15.6 本合同项下甲方对乙方各种报告、文件、方案、资料（设计/施工图纸）、申请等任何审批或审查，均不会因甲方的审批或审查行为增加甲方义务或责任，也不会因甲方的审批或审查行为减轻或免除乙方义务或责任。
- 15.7 商场或该商铺内的任何部分因电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空气调节设备或其他设备的任何缺陷或故障，或因电力、自来水、煤气、电话等供应的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火或任何其他物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其他害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，而对乙方或任何其他人士造成任何人身伤害、财产损失或破坏，甲方不必对乙方或任何其他人士负责或承担任何责任。
- 15.8 乙方应保持租赁商铺包括但不限于甲方交付于乙方的现有装修、附属设施和设备等的可使用状态。乙方因未尽到妥善管理的义务以及因与乙方有关的第三方的原因导致租赁商铺及装修、附属设施毁损、灭失，造成甲方或/和第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担全部赔偿责任。
- 15.9 乙方不得污损、毁坏或擅自使用公共部位及公共设施、设备（如不得在公共通道或其他公用地段放置货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段的通行，并不得在公共区域乱丢垃圾等），乙方客户有前述行为的，乙方应予制止并及时通知物业管理公司协助处理。
- 15.10 乙方不得将武器、弹药、毒品、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品（如储液化石油气或其他罐装气体）、违禁品、其他违反法律法规规定、当地习俗的物品或可能使租赁商铺保险费用被要求增加的物品带进或存放在租赁商铺内。
- 15.11 乙方不得擅自使用甲方的商场名称、标志或甲方字号、标志等；乙方不得将电器产品噪音泄漏到租赁商铺之外的商场的任何部位而影响到其他商户。

- 15.12 乙方未经甲方书面同意不得在租赁商铺外进行展览、派发、摊卖任何商品、宣传品或进行任何促销活动或类似活动。
- 15.13 乙方必须严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》，确保所销售商品或所提供服务的质
量，承担质量责任，不出售假冒伪劣商品，不作出损害消费者合法权益的行为，维护商场整体
商业形象。
- 15.14 乙方应当在该商铺开业前 7 日内向甲方出具关于乙方授权相关人员签署并提供营业额资料的授
权委托书。如果在本合同约定的租赁期内乙方的被授权人发生变化，乙方应重新向甲方出具新
的授权委托书。在甲方收到乙方新的授权委托书之前，在先的授权委托书仍然有效。
- 15.15 乙方与运营商或其他组织签署任何含无线网络服务内容的合同之前，需取得甲方书面许可。乙
方无线网络服务的覆盖范围仅限于该商铺内，且乙方选择的频段不得与甲方已选择或预留的频
段相冲突。
- 15.16 乙方须在合同期内根据甲方的要求自费维修保养、更新替换、清洁在该商铺内由乙方安装的设
备、设施。
- 15.17 如果乙方需要改动甲方消防设施，必须经甲方书面同意并办理消防审批手续，所发生的费用由
乙方承担。因乙方改动甲方消防设施导致未能通过消防报审与验收的，由乙方自行承担有关责
任及后果，并有义务恢复原状并保证得以通过消防报审与验收。
- 15.18 乙方的经营行为不得损害相邻关系。如果乙方的经营行为违反法律、法规或政府主管部门的有
关规定以及商场管理要求，或对甲方和/或第三方构成妨害的，甲方有权要求乙方整改或停止营
业，由此造成的损失（包括但不限于政府部门针对乙方行为的处罚）由乙方承担。
- 15.19 乙方自行办理经营、设计、装修涉及的规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防等国家规
定的申请报批手续，所产生的相关费用由乙方承担。
- 15.20 在本合同履行期间，乙方在经营活动中与商品生产商、商品供应商、消费者等第三方发生的债
务及其他民事责任，由乙方自行承担。如果因此给甲方造成经济损失，乙方应当承担赔偿责任。
- 15.21 租赁期间在租赁商铺内发生的人员伤亡、财产损失、顾客责任/顾客纠纷、产品责任等，由乙方
自行承担，如因乙方未及时解决给甲方造成的任何损失，乙方应该向甲方承担等额赔偿责任(包
括但不限于生效裁判确定的赔偿金、诉讼费或仲裁费、律师费，以及因诉讼或仲裁生成的各项
合理费用等)。乙方应在收到甲方提供的赔偿通知、生效法律文书复印件等文件之日起 5 个工作
日内将款项支付给甲方，逾期支付的，每日按应赔偿给甲方款项的万分之四向甲方支付违约金。

- 15.22 乙方委派驻租赁商铺的人员的劳动关系隶属于乙方，乙方驻店人员在该商铺内发生的任何行为，均视为乙方的行为。乙方驻店人员违反甲方管理规定或有任何违法行为，乙方应根据甲方要求予以撤换；如因此给甲方造成经济损失，乙方应承担全部赔偿责任；如给第三方造成损害，由乙方自行承担全部责任。乙方委派驻店人员，应按甲方要求参加相应培训。
- 15.23 甲乙双方基于本合同仅形成租赁合同关系，不产生任何代理加盟、合作、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。
- 15.24 乙方未经甲方事先书面同意，乙方不得在租赁商铺的地面上或他处放置超过规定负载的物品。不得将属于乙方的设备、器具、货物及其他财产搬入搬离租赁商铺。
- 15.25 乙方应于每日如实向甲方书面提供有关营业额数据，按政府部门的有关规定将有关营业额的资料完整、准确和真实地保存；在甲方提前通知的情况下，乙方同意甲方或经甲方授权的审计师查核有关营业额的资料并进行复印，并同意该审计师对乙方在租赁商铺内经营活动的情况及有关帐目进行查核。
- 15.26 乙方在承租商铺的经营行为被媒体曝光负面新闻，包括但不限于退换货纠纷、商品/服务质量纠纷、消费者纠纷等，或者因乙方经营行为导致乙方被政府部门处罚的，或者因乙方经营行为发生安全事故的（包括在乙方租赁商铺内发生安全事故的），所产生的责任均由乙方自行承担，且乙方须在甲方通知的合理期限内消除影响、完成整改，甲方因此遭受损失的，乙方应予赔偿；如乙方无法在甲方限期内消除影响、完成整改的，甲方有权单方解除合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。如因乙方经营行为发生安全事故且造成一人以上（含一人）重伤或死亡的，视为重大安全事故，乙方除承担所有责任外，甲方有权单方解除合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。
- 15.27 如乙方使用外摆区域的，须保证外摆区域干净整洁，若甲方发现外摆区域脏乱差的（以甲方拍照为准，如有垃圾未清理的），乙方须按照物业管理规定向甲方支付违约金。
- 15.28 乙方确认：乙方未结清本合同约定费用的，甲方有权限制乙方任一物品搬离该商铺（甲方或物业公司有权阻止乙方在未付清应付款项的前提下转移、隐匿财产/物品或擅自撤离等行为），免疑问，甲方行使该项权利，不视为甲方违约。
- 15.29 乙方参加甲方组织的会员制体系，并履行相关义务。
- 15.30 乙方及乙方工作人员不得私自使用顾客购物电脑小票进行积分，否则一经甲方查实，将给予¥1000元/单(次)的处罚；如乙方使用私自积分享受积分返利，乙方应按该私自积分对应金额的十倍向甲方支付违约金，该费用在违规行为查实认定后三个工作日内乙方以转账方式支付给甲

方，逾期未缴，甲方有权从乙方交纳的租赁保证金中直接扣除，乙方需在五个工作日内另行缴款补足租赁保证金。

- 15.31 乙方有义务就其出售的商品和/或提供的服务所收取的营业款项向其顾客开具全额等值发票。在顾客要求开具发票时，乙方必须给予积极的配合。若因乙方拒不向顾客开具全额等值发票或向顾客开具非法印制的发票而致使甲方遭受到第三方索赔、罚款的，甲方有权向乙方追偿，若因此导致乙方连续 14 日无法正常营业的，甲方有权单方解除本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。
- 15.32 于乙方原因造成公共区域的物业设施、设备、环境（清洁卫生、石材、绿植绿化）等出现故障、污染等（例如：乙方漏水原因造成的石材污染、设备损坏），由乙方承担维修、恢复及赔偿等全部责任。
- 15.33 乙方不得在租赁商铺内私自安装充电宝设施设备，如乙方有充电宝设施设备安装需求的，须向甲方提交申请并经甲方书面同意，由甲方安排指定供应商安装相关设施设备，且与充电宝有关的事宜由乙方与供应商自行协商，甲方不因此承担任何责任，乙方违反本条约定的，违约期间，须按照物业管理规定向甲方支付违约金。

第十六条 违约责任

- 16.1 租赁期间，乙方逾期支付租金、管理费、装修期管理费、装修垃圾清运费、租赁保证金、装修押金、水电费押金、系统服务押金、外摆管理费、仓储管理费、水费、电费、空调费用、任何应付的违约金、损害赔偿金等所有费用，每逾期一天，则应按逾期之款项的 0.3% 支付违约金。逾期支付上述任何款项或逾期支付租金超过 15 天的，甲方有权停止有关能源、设施、设备等的供应或禁止有关使用，甲方行使此权利的，不视为甲方违约，因此造成的一切后果由乙方自行承担。
- 16.2 如乙方未经甲方书面同意暂停或停止营业时间（包括但不限于因司法、行政等原因被责令停业的），每停止营业 1 天，应向甲方支付相当于当月租金（当月租金计算）1% 的违约金。

- 16.3 乙方违反中华人民共和国的有关法律、法规和规定受到行政处罚，或与第三方纠纷产生的责任，应自行承担。因此给甲方造成任何损失（包括但不限于甲方按照乙方的要求签署本合同而遭受的行政处罚），乙方必须予以赔偿。
- 16.4 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），即在乙方违约的情况下而甲方又接受租金或其他款项时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。
- 16.5 甲方因追究乙方违约责任所发生的一切费用均由乙方承担（包括但不限于诉讼费、保全费、担保费、评估费、律师费、鉴定费、公证费等）。
- 16.6 乙方同意，在下述情况下，甲方对所发生的损失不承担责任（且除本合同另有约定或甲方另行书面同意外，本合同项下之租金及其他费用，乙方不得减免或中止支付），乙方应直接向责任方主张权利（如可）：
- 1) 因对该商铺或其相邻商铺或商场进行维修、保养或因按本合同规定的程序对该商铺或其相邻商铺或商场进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用；
 - 2) 非因甲方过错直接导致乙方或其相关人员发生损失的；
 - 3) 任何时间该商铺内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失；
 - 4) 甲方因政府要求而暂停或停止营业致使乙方遭受的损失；
 - 5) 因紧急状态或者公用事业部门或者有关政府部门的要求、命令而导致该商铺的水、电、燃气、热力等能源供应中断或空调、电梯等设施设备停止运行的，甲方不承担任何责任。

第十七条 合同的变更和解除

- 17.1 甲、乙双方同意有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：
- 1) 该商铺占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
 - 2) 该商铺因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
 - 3) 该商铺灭失、严重毁损或被鉴定为危险商铺，以致无法使用并且在90日之内无法修复的；
 - 4) 合同期内，甲方需要对商场或其任何部分拆除或重建时影响到该商铺经营的。

17.2 甲、乙双方同意乙方有下列情形之一的，甲方有权利单方面解除合同的，则甲方须书面通知乙方且乙方已支付的所有租金、租赁保证金以及押金和其他费用均不予退还，同时乙方还须按照合同终止之日前 12 个月甲方应当收取租金（不足 12 个月的，按照首年首期租金）标准支付给甲方相当于当年 2 个月的租金和管理费之和的金额作为惩罚性违约金，乙方同时放弃以该惩罚性违约金高于甲方实际损失为由向司法机关依法予以调整的权利，如果违约金不足以弥补因此给甲方造成的损失，乙方应补足甲方损失：

- 1) 本合同签订后，非本合同约定的情况，乙方擅自解除本合同退租的；
- 2) 未征得甲方书面同意改变该商铺用途的，或者因改变商铺用途致使商铺损坏的；
- 3) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修商铺或者增设附属设施或者改变该商铺结构或者造成该商铺主体结构损坏的；
- 4) 未征得甲方书面同意，擅自转租、分租该商铺、转让该商铺承租权或与他人交换各自承租的商铺的，或擅自以分租、借用、共用、联营、合作或将业务承包他人等其他任何方式导致任何非本合同当事人在合同期内取得使用或占用该商铺或其中任何部分的；
- 5) 逾期支付租金、管理费、装修期管理费、装修垃圾清运费、租赁保证金、装修押金、水电费押金、系统服务押金、外摆管理费、仓储管理费、水费、电费、空调费用、任何应付的违约金、损害赔偿金等任何应付款项超过一个月的，但甲方书面同意的情形除外；
- 6) 按照本合同规定的时限，超过15日以上未进场装修；
- 7) 未经甲方书面同意，擅自停止经营连续超过7天或者一年内累计超过15天；
- 8) 将该商铺用于任何非法目的或乙方营业执照所列经营范围以外目的的；
- 9) 乙方或商铺实际经营者进入清算程序，或乙方被申请强制执行，或乙方被接管人接收的；
- 10) 乙方向甲方申报之任意一个月营业额与实际营业额相差5%以上（含5%）的；
- 11) 不按本合同约定商号名称进行经营，或经营的产品或服务不符合本合同约定的，但得到甲方书面同意的情形除外；
- 12) 乙方因不当经营行为被有关媒体曝光并对出租人造成严重影响的，或乙方经营行为对甲方的商誉造成严重不良影响的，或乙方采取不当行为（包括但不限于悬挂横幅、张贴字报等）侵犯甲方及甲方所属集团及关联公司、租赁商铺业主商誉的；
- 13) 乙方违反本合同的其他约定，且在甲方书面通知后7日内乙方未予纠正的；
- 14) 出现其他法律法规规定允许甲方可解除合同之情形，或本合同其它条款约定的甲方可解除合同的情形。

- 17.3 本合同项下,甲方所遭受的实际损失包括但不限于商铺租金与空置损失、管理费、装饰装修拆除费、留存物品保管费和处理费、诉讼费、评估费、保全费、担保费、公关费、鉴定费、律师费、公证费、运输费、清洁费等。实际损失超过违约金的,乙方应按实际损失进行赔偿。
- 17.4 甲、乙双方同意,因甲方原因造成下列情形之一的,乙方可书面通知甲方协商解除本合同,要求甲方无息退还乙方已付的有关租赁保证金、押金、未实际发生的期限所对应的租金:
- 1)该商铺被司法机关或者主管行政机关依法查封导致乙方无法正常使用达30日以上的;
 - 2)法院生效判决确认甲方无权出租租赁商铺的。
- 17.5 甲乙双方特此同意,在合同期内,如乙方的现有股东结构发生变更,从而使得乙方的现有控股股东不再成为乙方的直接或间接控股股东或第一大股东,则乙方应于有关该股东变更之协议书签署之日或该股东变更经政府有关部门批准或登记之日起3天内书面通知甲方。若新股东变更后乙方无法正常履行本合同,则甲方有权在接到该通知后或在甲方知道乙方该等控股股东结构发生变更之日后单方解除本合同,自行收回该商铺,并扣收乙方所交纳的租赁保证金。若因此而给甲方造成损失,乙方还应赔偿甲方全部损失。
- 17.6 租赁期限届满前,乙方如需提前撤场、终止合同(因甲方违约乙方行使解约权的除外),须提前3月书面通知甲方协商,经甲方书面同意乙方提前撤场、终止合同的,乙方应结清租金、管理费及其他费用,并按照本合同的约定将商铺交还甲方,乙方须将装修期内的租金、管理费按首年租金、管理费标准补交给甲方之后,甲方将所收取的租赁保证金、履约保证金退还乙方(不计利息)。
- 17.7 乙方应当于本合同租赁期满或本合同解除、撤销或确认无效后的十五日内办妥以该商铺为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续以及注销租赁备案手续。否则,每逾期一天,甲方支付相当于合同终止或撤销或确认无效之日前一个月的日租金和管理费合计金额的三倍的违约金。在乙方完成上述工商注销或变更手续以及注销租赁备案手续工作之前,甲方无需向乙方退还任何款项(如根据本合同约定,甲方负有退还义务的情况下)。
- 17.8 双方确认,乙方妥善履行本合同是甲方给予乙方租金优惠政策的前提。如乙方原因导致本合同提前终止(包括乙方违约导致甲方解除本合同的情形),则乙方应在本合同终止后15日内补交减免的全部租金。

第十八条 租赁商铺的交还

- 18.1 乙方应于租赁期届满之日、本合同提前解除之日或甲乙双方约定交还日期向甲方交还该商铺。乙方应将其添置的可移动物品在届满日前或解除日前搬离该商铺，并将其添置的与商铺不可分离的装修、设备、设施以及增建和改建物品（下称“不可移动的物品”）拆除，以使该商铺恢复原状，由此发生的费用由乙方承担。乙方逾期未拆除的，甲方有权自行拆除，并要求乙方承担相应的拆除费用，该费用可直接从租赁保证金中扣除；经甲方同意保留商铺现状的，乙方添置的不可移动的物品归甲方所有，甲方对此不予以任何补偿和/或赔偿。交还商铺时，甲乙双方签署交还文件即视为乙方交还该商铺的义务即告完成。如甲乙双方未签署交付条件或者甲乙双方对恢复原状约定不明的，则乙方必须按照甲方交付商铺时的状态交还该商铺。
- 18.2 乙方将租赁商铺交还甲方时，还应符合如下条件：
- 1) 乙方已付清一切应付款项，包括但不限于租金、管理费、水电费、商铺占用费、各类违约金、损害赔偿金（如有）等；
 - 2) 乙方以租赁商铺作为工商注册地的，应完成工商注册地变更或注销手续并将相应回执证明提交甲方，使租赁商铺可作为新租户的注册地使用；
 - 3) 若乙方办理了有关租赁商铺的水电、燃气、通讯、网络等开户手续的，应办理完其相应的转户或销户手续；
 - 4) 乙方发放的与租赁商铺有关的预付款类卡的退卡及退费问题已经完成，被投诉等售后服务问题已经解决；
 - 5) 乙方利用租赁商铺的其它经营事务已经全部解决。
- 18.3 乙方未依本合同第 18.1 条和第 18.2 条约定交还该商铺的，乙方应按照占用使用费标准向甲方支付占用使用费，占用使用费标准为：占用使用费=当年最高日租金和管理费×N（占用天数）×3 倍。同时，乙方还应承担租赁商铺在占用期间内所发生的本合同约定的一切其他费用。如因乙方逾期不迁出租赁商铺而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。
- 18.4 乙方未依本条款约定向甲方交还该商铺的，视为乙方放弃该商铺内财产的所有权，甲方有权不经司法程序予以处置，如遗弃、丢弃或以其他任何方式，除此之外，清理及处置费用暂按租赁期内最高月租金和月管理费之和计收，且乙方须自合同解除之日起 5 日内向甲方完成支付，不足部分，由乙方在其后 3 日内继续支付直至补足。
- 18.5 租赁期满或本合同提前解除，乙方交还该商铺时，如甲方发现该商铺和/或本合同附件所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，亦有权直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额。

- 18.6 乙方逾期支付租金等费用，应按本合同约定承担逾期违约责任，如逾期超过拾伍日的，甲方有权采取包括但不限于停电、停水、停燃气等方式及办法进行催收，由此造成的损失由乙方自负，合同期内出现叁次以上逾期支付租金等费用情况的，甲方有权单方解除合同并收回物业。

第十九条 税费

- 19.1 本合同“简况表”中的价格均为含税价格。在合同期内，含税价格不变，税额按国家最新规定计算（双方另有约定除外），含税价格根据国家最新规定的税率计算。乙方按照本合同约定支付含税价格后，甲方提供合法发票。
- 19.2 与本合同有关的公证费（如有）、房产税、土地使用费等将由甲方和乙方各自按有关规定负担。
- 19.3 甲、乙双方应依照法律规定各自按时缴纳税收和有关费用。如因乙方不按时缴纳税费而使甲方承受损失，乙方应向甲方承担全部赔偿责任。
- 19.4 甲方和乙方应各自承担其在洽谈、准备、签订及完成本合同过程中产生的法律费用、支出及所有相关费用。

第二十条 预付类服务条款

- 20.1 若乙方在经营过程中需发行或销售商业预付卡（包括一切预收资金类型的有价值的购物卡等卡类、证类、券类、票类等，统称预付卡）的，须向甲方提出书面申请（申请包括发行种类、方式、规模、期限等内容）及承诺发行或销售预付卡的一切责任由乙方自行承担，在征得甲方的书面许可并支付相当于一个月固定租金、管理费总和的消费者权益保证金后方可发行或销售，甲方不因该许可而承担任何责任。乙方发行或销售预付卡必须符合中华人民共和国和商铺所在地有权机关颁发的现行有效的法律法规之规定及政府部门的要求。如乙方未征得甲方书面同意前擅自发行或销售预付卡的，甲方有权单方解除本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。
- 20.2 如租赁期内，乙方在该商铺内销售充值功能的储值卡（包括但不限于充值卡、会员卡）等，则在租赁期满或本合同提前解除的12个月前，乙方必须在该商铺显著位置张贴公告和短信通知给所有会员消费者关于该商铺到期以及储值卡后续处理的相关事宜，确保乙方之所有会员消费者知情。乙方所缴纳的租赁保证金在交还该商铺且完成本合同约定的注销、变更手续后6个月，

经甲方确认乙方与消费者不存在未予解决的纠纷的情况下,由甲方扣除乙方应付款项后(若有),一次性无息退还乙方。因乙方所售储值卡导致甲方损失的,甲方可向乙方追偿。

20.3 租赁期间,如乙方向客户销售需要客户预付一定费用的服务的(包括但不限于充值卡、会员卡、培训费等),则乙方应在合同终止后 60 日内就其客户尚未消费的部分完成退卡退费工作,否则甲方有权向乙方主张相当于 3 个月租金(以【首期】租金为计算标准)的违约金及其它损失赔偿。为免歧义,乙方向甲方承担上述违约责任并不代表乙方可以免除或者转移应向其客户所应承担的义务和责任。在乙方完成上述退卡退费工作之前,甲方无需向乙方退还任何款项(如根据本合同约定,甲方负有退还义务的情况下)。

20.4 若由于乙方未能及时办理本条款所述退费事宜导致乙方客户向甲方投诉并且达到干扰项目正常运营的程度的(投诉人员超过 10 人的,视为已经达到干扰项目正常运营的程度),甲方有权要求乙方承担违约金计人民币 2000 元/次,若该违约金不足以弥补损失的甲方有权继续向乙方追偿。

第二十一条 保险

21.1 乙方应当自费为租赁场地可能遇到的风险购买保险,该等保险的责任期间从乙方开业日起至本合同所述的使用期届满之日止,该等险种至少应包括财产一切险及第三者责任险(或公众责任险)。乙方应当在本合同生效后 60 天内购买全面的公众责任险和财产综合险,被保险人范围包括但不限于甲方及乙方,并保持保险单在合同期以内有效,由此产生的一切费用由乙方承担。保险单的赔偿范围应包括但不限于因租户乙方、第三人、急救行为、广告设备等引起的个人伤害责任、人身伤害责任、人群所蒙受的伤害及损失责任。发生意外时,若因乙方未购买前述保险或投保金额不足,所产生的一切损失(包括前述保险单赔偿范围内的损失)及责任均由乙方承担。乙方应在开业日前将该保险单的复印件提供给管理公司备案。

21.2 装修期内乙方必须为该商铺的装修投保建筑工程一切险(含第三者责任险),被保险人范围包括但不限于业主甲方、租户乙方及保险期内受聘的承包商及分包商,并确保在开工时保险生效,使之在装修期内持续有效。同时,保险单的赔偿范围包括但不限于装修期间的物质损失和第三者责任。乙方应在进场装修前将该保险单的复印件提供给管理公司备案。

21.3 若乙方没有购买以上第 21.1 条和第 21.2 条所述的保险,发生事故产生的一切责任和损失均由乙方承担,且若因事故导致甲方损失的,乙方还应赔偿甲方的一切损失。若因乙方原因导致该

商铺以外的商场其他部分所投保险风险增加，并需要增加保险金时，不论何者为该等保险的投保人，甲方有权在不影响其任何其他权利和补救的前提下，要求乙方立即补足保险金。

21.4 如因乙方原因，发生涉及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甲方。

21.5 乙方不得做出任何行为、事件导致甲方或租赁场地以外的其他任何部分的保险无效；乙方亦不得做出或容许乙方所雇用的相关人员或承包商做出任何行为、事件，致使甲方或租赁场地以外的其他任何部分的保险风险增加。

第二十二條 通知、送达

22.1 甲乙双方联系方式以简况表约定为准，一方按上述联系方式以快递形式向对方发出的文件资料，视为履行了通知义务，并视为相关文件资料已送达对方。若受送达人拒收，或因地址不详、查无此人等原因导致相关资料退回的，责任由受送达人承担，视为相关资料实际已送达。

22.2 甲方在乙方租赁商铺门口或商场其他醒目位置张贴的与日常物业管理有关的通知或文件，即视为已合理通知到乙方。

22.3 一方若指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知另一方，未经通知的，视为未变更。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

22.4 甲乙双方保证本合同所列明的联系地址（或送达地址或住所地）、联系电话、电子邮箱、微信号码等均真实有效，且乙方保证本合同所列明的联系地址（或送达地址或住所地）、联系电话、电子邮箱、微信号码即构成与本合同相关之询问、答复、通知、说明、请求、承认、新的要约或承诺、协议等信函、文书之真实有效的送达地址，并作为诉讼过程中人民法院的有效送达地址。

第二十三條 适用法律与争议解决方式

本合同适用中华人民共和国法律。甲、乙双方在履行本合同的过程中若发生争议，甲、乙双方可以通过协商解决。协商未果，任何一方应向租赁商铺所在地人民法院提起诉讼。若通过诉讼解决纠纷的，乙方应向甲方支付甲方为维护自己权益所支出的费用，包括但不限于诉讼费、保全费、担保费、保全保险费、公证费、律师费、鉴定费、差旅费等。

第二十四条 禁止贿赂

- 24.1 乙方应采取适当的措施，防止乙方，或者以任何身份代理/代表乙方履行合同之一方（前述各方均包括但不限于各方的雇员、代理人、子公司、代表和分包商,无论乙方是否知晓该等代理/代表行为）从事任何违反关于反贿赂、反贪污、反腐败等法律的行为。
- 24.2 若乙方，或者以任何身份代理/代表乙方履行合同之一方（前述各方均包括但不限于各方的雇员、代理人、子公司、代表和分包商,无论乙方是否知晓该等代理/代表行为）违反或者试图违反任何关于反贿赂、反贪污、反腐败等法律，甲方有权单方解除本合同，乙方应赔偿甲方因本合同终止而发生的所有成本、损失、损害和费用。为避免疑义，本合同的终止并不影响甲方在本合同项下或者其他方面的其他权利和补救方法。
- 24.3 若甲方雇佣的或者代表其利益的任何人违反或者试图违反任何关于反贿赂、反贪污、反腐败的法律，乙方应立即通知甲方。

第二十五条 紧急状态、不可抗力

- 25.1 紧急状态：具有如下性质、造成或可能造成重大人身损害或财产损失的突发事件及意外事件：关系到商场公共安全或者危害社会公共利益，或者构成或可能引发重大安全事故，或者事件影响范围超过三家相邻商家。包括但不限于：重大刑事案件、社会治安案件或火警、漏电险情、公用事业部门或者有关政府部门的要求或命令等。
- 25.2 发生紧急状态时，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断对该商铺的水、电、燃气、热力等供应或中止空调、电梯等设施设备的运行；但事后应当通过适当途径尽快通知乙方，并作出说明。
- 25.3 因发生紧急状态，或者公用事业部门或政府部门要求、命令，导致该商铺的水、电、燃气、热力等供应中断或空调、电梯等设施设备中止运行的，因此造成乙方和/或第三方损失、不利后果等均由乙方承担，甲方不承担任何责任（包含但不限于补偿、赔偿、减免租金等）。
- 25.4 因处置紧急状态而造成该商铺及相关设施设备受到损害或其他财产损失的（无论是因为甲方或相关政府部门工作人员的行为），其中凡属于乙方的货物、设备等，均由乙方自行承担。

- 25.5 如发生紧急状态的,任一方均不可单方解除本合同,或者一方要求另一方进行任何形式的赔偿或者补偿,例如双方均不能以疫情、流行病为由要求提前解除本合同或者要求减免租金等应付费用,除非甲乙双方另行签署书面补充协议或者租赁商铺灭失的。
- 25.6 下列事件被认为是不可抗力:洪水、台风、地震、战争、疫情、区域性流行病(依政府部门发布的通知而定)和其它任何一方控制范围以外的导致合同无法履行的类似事件。不可抗力事件发生后,主张不可抗力的一方,应在不可抗力事件发生后【5】日内取得当地县级以上有权机构出具的不可抗力事件证明。因不可抗力事件,导致该租赁场地遭到严重损坏,或导致乙方无法继续经营,或导致本合同目的无法实现的,甲乙双方应当就是否继续履行本合同进行商议。如在不可抗力事件发生后【10】日内,乙方既无法继续经营,甲乙双方也无法达成一致意见的,则任何一方均有权终止本合同。本合同因此而终止的,甲乙双方互不承担违约责任,但合同终止前产生的租金、相关费用等,乙方应据实结算并支付。

第二十六条 保密

- 26.1 由甲方提供的图纸、设计、模型、工具、设备及其他材料,除用作履行本合同及其相关目的以外,乙方不得泄露、复印、申请专利、提供给任何第三人使用或申请专利,不得在本合同项下外使用,否则,甲方有权要求乙方赔偿。
- 26.2 甲方确认,乙方为本合同目的而向甲方提供的任何有关销售额、营业额的资料(“保密资料”)应仅用于本合同目的及仅将保密资料向甲方“有需要知悉”的雇员及财务顾问、法律顾问、或其他为甲方提供服务的会计师事务所或律师事务所披露,未获乙方之事先书面同意不得向本条其他第三方披露保密资料(若乙方存在违约行为的除外)。
- 26.3 乙方必须对本合同予以保密(尤其是租赁价格及租赁条件),除为履行本合同项下及其相关之目的以及向为乙方提供财务及法律服务的会计师事务所及律师事务所披露外,乙方未经甲方书面许可不得将本合同内容对第三方泄露,否则,甲方可依法向乙方要求赔偿。
- 26.4 为本条目的,“保密资料”指一方为本合同目的而向另一方不时提供的任何不对外公开的资料、包括但不限于其业务经营情况、销售额、营业额、租金、所缴纳税费项目及金额、市场推广、折扣、供货商资料、财务或者其它事务相关的或者与之有任何联系的口头或者书面形式的所有资料和信息。
- 26.5 本条款内容所约定不因本合同终止而失效,有关限制继续适用。

第二十七条 其他

- 27.1 本合同构成甲乙双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。
- 27.2 本合同附件为本合同的重要组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。
- 27.3 本合同自甲乙双方签署（法人盖章，或自然人签字）之日起生效，若本合同签署前该商铺已交付的，则本合同效力溯及至该商铺交付之日。
- 27.4 甲、乙双方确认：本合同系经双方平等友好协商、充分交换意见后达成，系双方的真实意思表示，乙方确认甲方已充分履行告知及提示义务。本合同内容是在甲方提供文本基础上，经过双方反复协商、充分沟通一致后确定的，不构成任何一方的格式条款。如合同条款存在含义模糊的情形，对该等条款的解释应当按照公平合理的原则进行，而不得按照不利于起草者的原则或角度进行解释。双方充分理解本合同项下全部权利义务的安排，愿意切实恪守和履行并承担因此产生的全部法律后果。
- 27.5 除本合同另有明确约定或者甲乙双方另行签署书面补充协议外，无论发生任何事宜或者在任何情形下，双方均不得擅自单方解除本合同或者要求减免租金等应付费用或者迟延支付租金等应付费用。
- 27.6 本合同未尽事宜，由甲乙双方经协商可另行订立补充协议。
- 27.7 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

（本页为《广开云汇项目商铺租赁合同》（编号： -_____）的合同签署页，本页以下无正文）

甲方（盖章）： 广州尚龙置业有限公司

甲方代表（签字）：

乙方（盖章）：

乙方代表（签字）：

签署日期：[]年[]月[]日

第三部分 附件

附件作为合同重要组成部分，本与合同具有同等法律效力，合同附件明细如下：

附件一：该商铺位置示意图（只作识别使用）

附件二：商铺交付标准（根据不同商户业态附对应的工程条件表）

附件三：乙方提供资料清单

附件四：装修设计文件要求

附件五：收银规定（适用于数据采集系统）

附件六：餐饮类特别条款（若非餐饮业态，则不适用此附件）

附件七：消防安全责任书

附件一：该商铺位置示意图（只作识别使用）

附件二：商铺交付标准（根据不同商户业态附对应的工程条件表）

序号	项目名称	交铺标准		备注
		现状交付	其他标准	
1	建筑			
2	装修			
3	强电			
4	弱电			
5	消防			提供一次消防证
6	中央空调			
7	其他空调			
8	供暖			
9	给水管			
10	排废水管			
11	排污水管			
12	排油烟管			
13	燃气管			不含表、阀等
14	新风管			
其他标准 1				
其他标准 2				
其他标准 3				
其他标准 4				

附件三：乙方提供资料清单

（以下为复印件，甲方有权查验原件）：

a)营业执照；

b)法定代表人或个人 ID（身份证或护照）；

c)开户行许可证（乙方为个人的，则为银行卡复印件）；

c) 商标注册证；

d) 授权文件（如有）：

e)其它文件

如乙方经营餐饮，还应提供《食品经营许可证》、《员工健康证》等。

附件四：装修设计文件要求

乙方向甲方提供的施工图纸包括：

(1) 装修平面图：

装修平面图需注明所有间隔、柜台货架位置；装饰用料及其施工方法，防火材料还需提供合格证和准用证；标明重型设备重量、详细尺寸及安放位置；注明地面施工方案。

(2) 各立面图；

(3) 天花平面设计图；

(4) 橱窗及招牌的设计，包括字体、店徽的设计和用料；

(5) 电气系统图、电气施工平面图 需注明灯具型号、功率、功率因数、额定电压、数量及安装方法；标明镇流器安放位置及型号规格；注明电线规格及线路敷设方法； 注明电源开关、灯具开关及插座等型号规格；

(6) 彩色装修效果图，需我司审核；

(7) 装修设计图纸需由租户自行申报至消防主管部门，并取得同意批复；

(8) 给排水图纸；

(9) 暖通图纸（餐饮商铺提供排油烟图纸）；

(10) 消防图纸（火灾报警系统、喷淋系统、防排烟系统、应急疏散、消火栓等平面图）；

(11) 弱电平面图（光纤、专用 POS 等）；

(12) 材料列表。

附件五：收银规定（适用于数据采集系统）

为共同营造良好的购物、消费环境，更好地为广大消费者提供服务，甲、乙双方本着诚实信用原则，

经友好协商，就乙方使用甲方提供的数据采集系统进行营业额数据采集事宜签署本附件，并共

同遵守以下规定：

第一条 数据采集系统安装

- 1.1 甲方负责数据采集系统的安装和配置，即甲方负责将专用网络布线从甲方弱电井牵至乙方租赁商铺内，乙方在商铺装修时将网线穿管、埋入墙内地板下，引至商铺收银台，并确保网线完好无损，如甲方对数据采集有其他要求的，以甲方另行通知为准；乙方负责在开业前完成该网线与商铺内收银机的连接，并保证线路畅通；乙方负责配合甲方的系统安装及调试等协调工作。乙方在装修过程中，不得擅自将经过商铺上方或周边的网线、电话线等线缆剪断，以免造成其它商户网络电话等中断，乙方违反本条约定的，须向甲方支付 500 元违约金，并甲方有权直接恢复相关线路，因此产生的费用由乙方承担，且视为乙方根本违约。

第二条 数据采集系统服务及维护

- 2.1 数据采集系统所有权由甲方所有，甲方负责对数据采集系统日常维护工作，保证本系统运行稳定正常，并提供数据采集系统的后期升级及服务；遇到技术故障问题，乙方应及时通知甲方相关工作人员，甲方应尽快安排技术人员予以处理排除，确保乙方正常收银。

第三条 数据采集系统使用规定

- 3.1 租赁期内，乙方应严格遵守甲方关于该项工作的各项制度，并负责数据采集系统的日常清洁和保养，如发现数据采集系统出现故障，应立即通知甲方技术部门工作人员维修而不得擅自处理。
- 3.2 乙方有责任对甲方所提供的硬件设备谨慎使用及妥善保管。不得擅自对设备进行任何拆修、改装、更换部件及对设备进行任何改动。
- 3.3 如果甲方提供的硬件设备因乙方保管不善而发生任何人为损坏或遗失、被盗，乙方负完全责任，并按设备现值向甲方进行赔偿。合同终止后，甲方有权收回所提供的数据采集系统，乙方应及时配合归还，未归还的，按照物业管理规定进行赔偿。
- 3.4 乙方使用甲方统一提供的打印耗材，耗材的费用由乙方承担。
- 3.5 乙方应对甲方提供的系统（含软件、硬件）做到专机专用，不得兼作其他用途，也不可以私接自己的 U 盘、移动硬盘、MP3、手机、光驱等外接设备，以免系统感染病毒，给收银带来不必要的危害。

第四条 收银有关规定

- 4.1 乙方如有使用甲方数据采集系统的，则乙方必须按照甲方的要求通过甲方数据采集系统与甲方进行系统对接，以保证甲方能准确读取及收集乙方收银数据信息。为了确保双方通过甲方数据采集系统对接的顺畅，甲乙双方如需进行相应接口软件开发的，各自接口的软件开发费用由双方各自承担。乙方须指定专人负责上述接口软件开发及调试，确保开业前实现甲方实现数据采集。接驳完成后，乙方应提供乙方收银系统运行逻辑说明、与甲方接口程序运行逻辑说明、乙方收银系统数据表结构说明（表含义、字段含义等）、数据库只读用户名和密码给甲方，以备甲方核查之用；因乙方系统原因导致无法安装甲方的采集采集系统的，乙方同意自费更换符合甲方要求的 POS 系统。
- 4.2 乙方在交易过程中发生的各类交易手续费（如银行卡手续费、储值卡手续费等），均由乙方承担。

附件六：餐饮类特别条款

餐饮类商户需遵守本附件特别条款，具体约定如下：

- 1.1 乙方经营行为需满足甲方以及相关政府主管机关有关卫生、环保的要求。
- 1.2 乙方在该商铺内安装有关厨房、烹饪设备及排水设施须获得甲方的书面同意，并须符合所有有关卫生环保方面的法律法规以及政府的相关规定。由此产生的所有费用应由乙方承担。
- 1.3 甲方在该商场内所提供的公共排废气、公共油烟管道、公共隔油放泄弯管须由甲方定期清洁。乙方自行安装的废气、油烟管支路的清理，乙方应保证由有专业资质许可的清洁维保公司负责清理，并保证其支路保持油烟排放顺畅、管道无油痕，否则甲方有权代为聘请专业公司对相关油烟支路定期进行清理、保养，费用由乙方承担。因乙方管道堵塞引起的一切责任，由乙方承担。若乙方拒绝支付清理保养费用的或拒绝进行事故赔偿的，甲方有权从租赁保证金中扣除，同时乙方应补足租赁保证金。乙方应将其清洁维保合同和清理记录的复印件交给管理公司备案。
- 1.4 除了与乙方在该商铺内进行的餐饮业务有关的食物、饮料等货物或商品外，乙方不得在该商铺内生产、制造、加工或储存任何其他货物和商品。
- 1.5 乙方应将相应的餐厨废弃物交付政府授权许可的单位进行处理，由此产生的所有费用由乙方承担，且因乙方违反相关规定产生的所有法律责任均由乙方承担。
- 1.6 未经甲方事先书面批准，乙方不得在租赁商铺内使用或存储液化石油气或其他罐装气体。
- 1.7 乙方自行办理经营、设计、装修涉及的规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防等国家规定的申请报批手续，因报批产生的相关费用由乙方承担。乙方餐厅厨房排水管道和卫生间的排污管由乙方自行铺设，地面设施需恢复原状，排水、排污施工费用（包括材料费）和日常排污费用由乙方承担。
- 1.8 乙方不得（乙方并应确保其雇员、承包商、代理人、和为其工作或办事的其他人员不得）在租赁商铺内吸烟或打牌，或从事违反法律法规规定、公序良俗的行为，如乙方驻店人员、或乙方顾客和访客有上述行为，乙方应及时予以制止。

附件七：消防安全责任书

为创建一个安全、稳定的经营环境，确保商铺经营、商业项目的消防安全，根据《中华人民共和国消防法》及相关法律法规的规定，甲方与乙方订立本消防安全责任书，并确定乙方的法人代表或者负责人为该商铺消防安全责任人。

第一条 甲方责任

- 1.1 定期对乙方进行消防安全知识培训和疏散演练，提高其安全防范意识和安全工作技能。
- 1.2 在紧急情况下，如无法与乙方取得联系，甲方可以在不事先征得乙方同意的情况下，采取必要措施进入乙方区域处置情况，事后再通知乙方，因此给乙方造成损失的，甲方无需赔偿。
- 1.3 制订消防安全突发事件的应急预案，定期组织消防紧急疏散预案的演练。

第二条 乙方责任

- 2.1 乙方必须严格贯彻国家、省、市有关消防安全法规，服从甲方的消防安全管理，并承担商铺内的消防安全责任。
- 2.2 乙方应确定本商铺的专职或兼职的消防安全管理人员，落实消防安全责任，开展消防安全管理工作，派员参加甲方组织的义务消防队，积极参加消防部门和甲方组织的消防教育培训和消防演练，切实落实对每位员工“会报警、会使用灭火器、懂灭火、懂疏散”的要求，履行相关责任和义务。
- 2.3 乙方必须在自己的承租区域内自行按照灭火器配置规范每 50 平方米配置 1-2 瓶 4KG 干粉 ABC 灭火器，每处至少配置 2 瓶，并管理好承租区域内的专用消防设施设备和器材，确保其完好有效。乙方负责自行采购的消防设施设备和器材的维护保养，保证其完好有效。法律法规或者政府相关部门对消防器材有其他规定的，乙方必须同时满足相关规定。
- 2.4 甲方在乙方责任区内配置的灭火器材和消防设施，由乙方负责维护，未经甲方书面许可乙方不得损坏、遮挡、占用或随意移动位置或挪做他用。不得占用、堵塞消防通道，在防火卷帘门下禁止放置任何物品，避免影响其功能及使用。
- 2.5 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；负责教育和督促乙方管理人员、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，甲方负责追查肇事者或责任人，扣押其车辆、货物、登记相关证件、车辆牌照等，乙方承担修复、赔偿及支付全部费用的责任。

- 2.6 乙方在租赁区域内禁止使用、存放易燃易爆危险商品。
- 2.7 租赁区内不得使用超容量的电器具，电器容量增容需报甲方书面批准后方可实施。否则因此而引起的相关安全隐患及造成的损失，将由乙方承担全部责任。
- 2.8 乙方教育员工爱护消防设施，不得搬动、损坏消防设施或者将消防设施挪作他用，不得破坏消防安全标志，店铺员工发现消防设施损坏或者失效的，应当及时通知甲方。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，由乙方承担责任、负责赔偿费用。
- 2.9 乙方装修施工应遵守甲方的《装修管理规定》，并根据法律规定报消防应急管理部门批准后方可实施。工程施工现场的消防安全由乙方负责落实，甲方享有监管权利。
- 2.10 乙方营业后如再次改造需动火作业，必须报甲方批准，办理《动火作业申请表》，并采取相应防火措施后方可实施。在营业期间严禁动用明火。
- 2.11 乙方举办促销、大型接待、展会等其它有火灾危险的大型活动时，应当提前申请，在合同中明确当事各方的消防安全责任，并经甲方及消防应急管理部门批准后，方可实施，乙方或与乙方有关的商家在甲方区域内举办活动的安全责任由乙方承担。
- 2.12 乙方在租赁区域内进行消防设备设施测试，应提前以书面形式通知甲方，经甲方审批同意后，方可进行相关的消防设备设施测试工作。
- 2.13 每天开业前后，乙方指定专人各检查一次责任区域落实安全措施情况。
- 2.14 乙方对承租区域内的火源、电器设备要有专人负责，并经常维修、保养，防止浸湿电源插头。
- 2.15 乙方须参加甲方及消防应急管理部门组织的消防安全教育培训和消防演练，并履行相应义务。
- 2.16 乙方服从甲方管理，自觉接受各种安全检查，并对检查中提出的火灾隐患积极进行整改；
- 2.17 乙方转租经营的，本责任书对次承租者继续有效。
- 2.18 发生火灾后，乙方应对造成的损失进行赔偿，并承担耗费灭火器材的费用等，情节严重的移送政府相关部门处理。
- 2.19 乙方严禁在租赁区域内、公共区域消防通道停放电动自行车，电动自行车应停放在甲方指定的区域内，严禁电动自行车或将电池卸掉放置在店铺内、消防通道进行充电。
- 2.20 法律法规及合同规定乙方的其他相关责任。
- 2.21 如乙方为餐饮商户，则乙方应认真执行国家防火管理相关法律法规政策和甲方制定的有关规定，积极参加各项消防安全教育，按程序操作各项厨房设备。乙方应加强乙方作业人员的安全防护意识，上岗人员必须进行相关课程培训，或持有特定的资质证书（如法律法规、行政规章要求的）。

- 2.22 如乙方为餐饮商户，工作完后应立即关闭天然气阀门，经常检查清扫炉具周围的易燃物品，不准用油点炉灶，厨房不准存放易燃易爆物品。
- 2.23 如乙方为餐饮商户，则乙方油炸/烹饪食品时，不得离岗，锅内的食油不得过满，以防食油溢出遇有明火燃烧引起火灾，需长时间熬煮的食品或灶房有明火时，不准离岗。
- 2.24 如乙方为餐饮商户，则餐饮商铺厨房按照每 30 平米配置 1 瓶 4KG 干粉 ABC 灭火器，每个厨房至少配置 2 瓶。每个炉灶配置 1 张灭火毯，且配置在炉灶易取的地方，消防物品的防火性能应符合消防技术标准的证明文件，具有出厂合格证等。
- 2.25 如乙方为餐饮商户且须使用天然气的，则乙方应安装燃气报警控制器，并定期维护保养，确保燃气报警控制器正常使用。
- 2.26 如乙方为餐饮商户，则厨房所有电源插座应使用防水插座，每个插座均有接地线及连接漏电保护开关。
- 2.27 如乙方为餐饮商户，甲方建立餐饮商家微信群，乙方必须加入，乙方必须指定专人每天在闭店时严格按照“三关一闭”（关水、电、气，闭门）要求落实，在《三关一闭检查表》上签字确认。并拍照发甲方物业部指定微信群。如出现未按照要求落实的，甲方将按照租赁合同相关条款进行处罚并追究乙方违约责任，且乙方须承担全部责任。
- 2.28 如乙方为餐饮商户，乙方操作间的集烟罩和烟道入口处 1 米范围内，应当每日进行清洗。操作间的排油烟管道应当每 60 日至少清理 1 次，清理应当做好记录。乙方清洗油烟道时须向甲方提供油烟道清洗协议、油烟管道清洗公司的资质证明、清洗费用的发票复印件及清洗记录。
- 2.29 如乙方为餐饮商户，乙方签约进场必须在厨房油烟管道、油烟罩内配套加装灶台自动灭火装置（蛋糕、水吧、咖啡、甜品店无油炸类除外）；该装置须由有国家及行业认证，有资质的安装单位进行施工；乙方须按照设备说明书要求，做好日常管理、和维保公司签订维保协议。乙方必须做好员工使用此类设备方法的培训工作。
- 2.30 如乙方的经营产生特殊气味或者噪音干扰，乙方应当采取有效的措施加以防止。若乙方经营过程中产生的特殊气味（包括油烟）或者噪音干扰严重妨碍周边商户和公共环境，经环保部门测定确属乙方责任后，甲方有权要求乙方限期整改并赔偿损失，乙方逾期完成整改的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担违约责任。

第三条 违约责任

- 3.1 甲方在消防检查过程中发现乙方经营区域内未配置或配置的消防器材数量不足、消防器材损坏、占用消防通道、用电安全等方面存在消防隐患，甲方有权要求乙方进行整改，能现场及时处置的现场完成整改，现场不能及时整改的甲方开具书面《消防隐患整改通知函》限期整改，根据实际情况由乙方在 7 至 30 日内完成整改，如逾期未整改或整改不符合要求的将承担扣除违约金 5000-20000 元人民币处理，并再次确定整改完成期限。如拒不配合甲方及消防应急管理部要求的整改，甲方有权对乙方停止水电等能源供应并有权单方解除本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。
- 3.2 乙方租赁区域未履行乙方责任引发火灾，未造成人员伤亡及甲方财产损失，甲方将视火灾情况追究乙方违约责任并扣除违约金处理；造成甲方财产损失的，乙方须按损失财产原价的 2 倍赔偿甲方；如造成人员伤亡或重大财产损失的，由乙方承担全部责任，甲方有权将情况移交消防应急管理部门处理，且甲方有权对乙方停止水电等能源供应并有权单方解除本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。
- 3.3 乙方重复违反乙方责任义务，甲方有权对乙方停止水电等能源供应并有权单方解除本合同，乙方承担导致本合同提前解除的违约责任。

