

广州市城投商业经营管理有限公司流花分公司



关于

之

店铺物业租赁合同
(范本)



目录

条	页码
1. 定义	错误！未定义书签。
2. 释义	错误！未定义书签。
3. 租赁基本条款	错误！未定义书签。
4. 转租与转让	错误！未定义书签。
5. 双方的声明和保证	错误！未定义书签。
6. 店铺营业证照与许可的办理与注销	错误！未定义书签。
7. 合同的终止和违约责任.....	错误！未定义书签。
8. 通知	错误！未定义书签。
9. 适用法律和争议的解决	错误！未定义书签。
10. 保密	错误！未定义书签。
11. 效力	错误！未定义书签。
【签署页】	14
附件一 法律文件	错误！未定义书签。
附件二 费用及支付	错误！未定义书签。
附件三 店铺使用功能	错误！未定义书签。
附件四 店铺交付、装修及返还	错误！未定义书签。
附件五 运营规则	错误！未定义书签。
附件六 物业维保和管理	错误！未定义书签。

店铺物业租赁合同

本合同（“合同”）于 年月[]日（“签署日”）由以下双方在 分别签署：

出租方 广州市城投商业经营管理有限公司流花分公司
（甲方）

电话：

传真：

通讯地址：

邮编：

和

承租方
（乙方）

电话：

传真：

通讯地址：

邮编：

根据中华人民共和国法律法规，基于平等互利的原则，出租方和承租方就承租方租赁广州市城市建设投资集团有限公司（“产权人”）享有所有权，且出租方享有出租权的房地产作商业用途事宜达成如下协议（下称“本合同”或“本协议”）。

1. 定义

如某词语在合同的其他条款中进行了定义，则合同中的该词语均具有该处定义所赋予的涵义。

“中国”指中华人民共和国。

“人民币”指中国的法定货币。

“场地”指编号为粤(2017)广州市不动产权第 00255895 号的房地产权证载明的用地红线所围的地块，包括相关的地上和地下空间，该场地位于广州市越秀区流花路 117 号、用地面积为约 10 万平方米，详见附件一和附件三。

“大厦”指位于广州市越秀区流花路 117 号内自编 1 号部分物业，即场地内命名为“广州流花展贸中心 1-3 号馆”的整幢建筑物，其位置、四至、及其他工程规划条件见附件三。

“店房”指位于大厦一层的部分区域（1 号馆 130 铺），详见附件三。

“**店铺**”指出租方出租给承租方以供承租方按照本合同约定使用的店房和店房配套区域，包括出租方根据附件三及附件四提供的设施设备和构筑物，其位置、四至、及其他工程规划条件见附件三及附件四。

“**工作日**”指除星期六、星期日、法定节假日及任何一方通讯地址和/或店铺所在地各当地政府宣布的变通的实际节假日外的任何公历日。

“**交付**”指出租方向承租方移交店铺以供承租方验收和占有使用。

“**约定交付日**”指双方约定交付店铺的日期。

“**实际交付日**”指出租方和承租方按本合同约定条件实际完成店铺交付和接受之日，以双方签署的如本合同附件四 4-5 所示的交付验收函所载明的实际交付日期为准。

“**店铺租金**”指承租方根据本合同规定在租赁期限内应支付给出租方的基本租金和提成租金差额之和。

“**物业管理费**”指承租方对出租方或出租方指定的第三方（本合同签署时为广州市城投物业服务有限公司）根据本合同约定提供日常物业管理服务（包括但不限于空调、保安、保洁、维护维修等服务）而向出租方支付的费用。

“**不含税金额**”指本合同下所有款项，包括但不限于店铺租金、物业管理费（含店铺末端空调电费）、公共事业费等皆为不含税价。

“**履约保函**”指经承租方根据本合同申请并承担费用，由中国的一家商业银行签发的，内容和形式如本合同附件一所示的，以出租方为受益人开具的无条件兑付银行保函。

“**计租面积**”指用于计算店铺租金和物业管理费的面积。

“**租赁期限**”指本合同中所述的双方关于店铺的租赁期间，若本合同因被解除等原因而提前终止，则租赁期限于本合同被解除之日或其他提前终止之日同时终止。

“**起租日**”指开始计算租赁物业租金的日期。

“**终止日**”指租赁期限终止之日。

“**停车位**”指公众可以使用的位于场地内的合法机动车停车位。

“**安全疏散通道**”指紧急疏散时使用的走道、楼梯间、室外楼梯等疏散通道（具体参见本合同附件三 3-3），供人员在紧急情况下从店房内通往大厦外或由出租方设置的紧急疏散集合点，且所有安全疏散通道最小净宽之和不低于对应消防安全门宽度。

“**物业管理制度**”指关于场地内房地产的物业管理和装修管理的守则，包括《广州流花展贸中

心物业管理规约》、《广州流花展贸中心装修手册》等。

“店房租赁登记”指本合同在房地产管理部门的租赁登记备案（包括其后的变更登记备案）。

“店铺相关人士”指承租方的员工、承包商、供应商、服务商、来客、顾客、和（或）客户。

“租户”指场地内房地产的承租人以及接受转租人。

“公用事业”指向店铺提供的或在店铺内被消费的公共服务，包括但不限于水、电、排水，视上下文需要，还包括管道、线路，或位于场地之上或店铺内并用来向承租方提供前述服务的其它设施。

“公用事业费”指租赁期限和返还期内承租方在本合同项下使用水、电等公用事业发生的费用。

“返还状态”指本合同无论因何种原因终止/解除，店铺返还给出租方时所应处的现状状态，除本合同另有约定外，店铺现状返还时的装饰装修及设备设施无偿移交归出租方所有，但承租方自行添置用于经营并未形成添附的、自然损耗和正常使用磨损造成的任何损害、非承租方过错导致的毁损或灭失、因承租方过错导致但承租方和出租方已就相应责任另行达成一致的毁损或灭失、事项除外（均以返还时的可使用良好整洁状态移交）。

“返还期”指从终止日起 10 个工作日的期间，返还期内承租方无需支付店铺租金和物业管理费。

“承租方根本违约”指由于承租方的主观或客观原因违反本合同导致本合同目的不能实现。

“出租方根本违约”指由于出租方的主观或客观原因违反本合同导致本合同目的不能实现。

“不可抗力”指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括洪水、台风、地震、战争或军事行动、内乱或民众动乱、恐怖主义行动、火灾、爆炸、罢工（出租方或者承租方内部员工的罢工除外）等情况及类似的天灾人祸；任何现行的法律法规的更改；还包括政府规划调整、拆迁、征收、征用。

2. 释义

在本合同中，除非另有规定：

- 2.1 本合同中凡提及“条”、“款”、“附件”时，均指本合同的条、款、附件。
- 2.2 标题仅作方便查阅之用，不得视为有关条款的组成部分，也不得影响对合同的解释。
- 2.3 如文意允许或要求，单数词包含复数词词意，反之亦然；指人之词语也指非自然人的法律实体。
- 2.4 凡提及“包括”，均作“包括但不限于”理解。

2.5 按照小时计算期间的，起始处的小时时间点计入该期间，期间内不扣除休息时间。

2.6 附件为本合同的一部分，具有同等效力；若附件与本合同正文有不一致之处，以本合同正文为准。本合同构成双方就店铺租赁事宜达成的完整协议，并取代双方先前的或现在的与店铺租赁事宜有关的一切口头和书面的陈述、建议、讨论和通讯。

3. 租赁基本条款

3.1 出租方向承租方出租的规划用途为展馆（根据广州市规划局文件批复，广州市流花展贸中心 1-10 号馆使用功能已调整为商贸、餐饮、办公（具体以穗规建证 [2011] 2784 号为准），供承租方从事____商业，出租方授予承租方对店铺独占的和不受干扰的占有、使用和收益权，包括在店铺范围内不受干扰地进行广告宣传和促销活动。

3.2 租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日。本合同期满后，若出租方继续招租的，在不违反相关监管或主管部门对国有企业物业出租管理相关规定的前提下（以届时对外公开的文件为准），在同等租赁条件下，承租方享有优先承租权，续约租金标准按照届时相关规定予以确定，包括公开竞价方式（如适用）等。

3.3 双方约定店房计租面积为 1742 平方米（“约定计租面积”），计算方式为店房四至墙体的内墙面所围成的区域（见附件三 3-3 “计租区域”）。对于本合同项下店房的配套区域，承租方无须另外支付租金和任何费用，店房的配套区域包括出租方根据附件三及附件四提供的设施设备和构筑物，其位置、四至、及其他工程规划条件见附件三及附件四。

3.4 “约定交付日”指 年 月 日。若非承租方原因（不可抗力原因除外），实际交付日晚于约定交付日的，租赁期限相应顺延。若非出租方原因（不可抗力原因除外），实际交付日晚于约定交付日的，租赁期限不顺延。

若非承租方原因（不可抗力原因除外），在约定交付日出租方未能按照附件四“交付条件”所列的交付要求完成交付的，如延迟交付超过三个月的，视为出租方根本违约。若非出租方原因（不可抗力原因除外），在约定交付日承租方未能接受符合附件四“交付条件”所列的交付要求交付的，如延迟交付超过三个月的，视为承租方根本违约。

3.5 自起租日起计算第一个计租年度，每满十二个月为 1 个计租年度。本合同下店铺租金和物业管理费按公历月（每月均按 30 天计算）支付，若第一个和最后一个计租月不是完整公历月度的，则该月店铺租金和物业管理费按日计算。

店铺基本租金与物业管理费按月度支付。年度租赁费用采取年度基本租金与物业管理费的总和或营业额扣点，以较高者为准：

(i) 基本租金和物业管理费

基本租金和物业管理费标准表				
计租年度	月基本租金(元/平方米/月)	月管理费(元/平方米/月)	月基本租金(元/月)	月管理费(元/月)

或与

(ii) 营业额扣点

年度营业额扣点以租赁期限内承租方的自然年度全部税后营业额乘以营业额扣点率计算得出的不含税价格，即按自然年度全年全部税后营业额的 4.5% 计算的不含税价格；计算公式为：自然年度营业额扣点=税后营业额*4.5%/(1+增值税税率)，以下简称“营业额扣点”。营业额扣点（如有）按年计算和支付。

3.6 “税后营业额”是指承租方利用租用店房及配套区域从事货物销售活动所得的全部收入扣除增值税税款的金额，即税后营业额=税前营业额/（1+13%），但税前营业额应不包括客户退款、员工折扣、向第三方信用卡发行方支付的佣金、店铺之间的换货、向生产者的退货、预付卡以及电子商务的收入。每个会计年度终了的六个月内，承租方须提供会计师事务所出具的年度审计报告作为营业额收入的对账依据。

3.7 承租方负责店铺的日常经营、营业款的收取，包括但不限于收银系统（POS 机）、银行卡刷卡机及收款员、移动支付等均由承租方自行负责安排。

3.8 出租方与承租方双方每自然年结束后 30 天内对承租方上年营业额进行对账并确认

营业额扣点。如该年的营业额扣点大于基本租金和物业管理费总和的，承租方应于对账后按照附件二约定支付营业额扣点与基本租金和物业管理费总和之差额（“提成租金差额”）。如该年的营业额扣点小于基本租金和物业管理费总和的，承租方无须支付该年度营业额扣点。

- 3.9 如根据本合同约定承租方有权减少或免予支付基本租金和/或物业管理费的，在计算提成租金差额时，仍应以上述 3.5（i）表格中原应付的基本租金和物业管理费总和总额（减付或免付的基本租金和/或物业管理费部分仍应包含在内）进行扣减。

- 3.10 在租赁期限开始前，承租方应以内容与格式实质上如本合同附件一的银行保函的方式向出租方提供总计人民币_____作为担保。（相当于第一个计租年度基本月租金和物业管理费的 3 倍）

在租赁期限内，若承租方逾期支付店铺租金、物业管理费、公共事业费，出租方有权在书面通知承租方后，执行该履约保函，通知以送达承租方时生效。除本合同另有约定外，在租赁期限内，出租方不得执行该履约保函作为对其他费用的抵扣或者付款。若出租方按前述规定，自相应的履约保函中扣除任何金额的（通过执行相应的银行保函项下的相关金额予以扣除或没收），则经出租方要求，承租方必须在五个工作日之内提供补充银行保函，补充的金额应等于已被出租方扣除的金额，如该份银行保函扣除部分金额后被银行收回或作废的，承租方应重新提供一份新的等额的银行保函，如经出租方催告后 20 个工作日后仍未提供补充银行保函或重新提供一份新的银行保函的，每迟延一天，承租方应按照应提供的补充银行保函金额的千分之一支付违约金。承租方须保证该履约保函在整个租赁期限内持续有效并可执行。

本合同自然终止或经任一方根据本合同约定提前解除之日起，出租方应于承租方结清租金、管理费、水电费、违约金（如有）、赔偿金（如有）后的六十（60）日内，将履约保函退还承租方。

4. 转租与转让

- 4.1 承租方有权自行将本合同转租和/或转让给_____关联公司，但应以书面形式通知出租方该等转租和/或转让，并应结清承租方在转让前应支付的全部费用（但不包含违约金（如有）），且只能从事_____商业，承租方与受让方就本合同的履行承担连带责任。但不能转租和/或转让给任何其他第三方，否则视为承租方的根本违约。

- 4.2 产权人有权将店铺转让给除_____的竞争者之外的任何第三方，但在产权人签署转让场地内涉及到店铺的任何不动产的法律文件之前，出租方须使产权人并促使欲受让人向承租方出具书面保证原件，承诺欲受让人不可撤销且无条件地完全认可对本合同，并承诺一旦其成为受让人，其有义务保障承租方一如转让前继续享有本合同项下所有完整和全部的权利且该受让方将无权进行任何相反或冲突性的表示和主张。出租方自身以及应促使产权人共同在上述书面承诺上另行加盖公章以示认可。否则，视为出租方根本违约。

- 4.3 出租方可以将本合同的权利义务一并进行转让给受让方，但出租方应当提前 30 日书

面通知承租方，并应与承租方、受让方签署相关转让协议。转让后，受让方继承出租方在本合同的全部权利、义务。但无论如何，出租方须保证其对场地内任何不动产的转让不得对承租方在本合同项下的权益（包括停车位、不竞争承诺、店铺固定招牌区、店铺外通道、店铺收货区、店铺形象、运动场）有任何影响。出租方应与受让方共同向承租方承担连带责任。

5. 双方的声明和保证

5.1 出租方声明和保证如下：

5.1.1 大厦和店铺的原有用途为展馆，根据广州市规划局文件批复（穗规建证【2011】2784号），广州流花展贸中心1-10号馆（包括大厦和店铺）使用功能已调整为商贸、餐饮、办公。在签署日：场地、大厦和店铺，能够被合法用于商业（包括零售和批发）用途，场地和大厦为划拨取得，且场地、大厦和店铺均不涉及国有土地使用权被收回、被征用征收、被房屋拆迁的情况。

5.1.2 大厦和店房符合国家关于商业建筑的建筑和安全标准，不属于违章建筑、临时建筑，符合规划、商业（如涉及）、消防、卫生（如涉及）、工商（如涉及）、税务（如涉及）等主管部门的规定和要求，配合承租方取得相关开业证照。

5.1.3 在签署日：其有权对场地、大厦进行分租、且有权对店铺进行转租。

5.1.4 自交付日起，出租方或出租方将促使产权人或出租方指定的第三方负责为大厦内自有财产（不含装修）以及公众责任风险购买合适的保险；并应将理赔所得用于保险之目的。

5.1.5 其为根据中国法律合法成立并有效存续的分公司，已获得签署并履行本合同所需的所有手续，本合同合法、有效、对其具有约束力并可执行。

5.1.6 自签署日（含）起至实际交付日之前，除店铺存在的抵押权外，店铺不会被重复出租、转让、或成为破产财产，不会存在关于店铺的任何其他抵押或任何其他优先权，不会存在本合同不能对抗第三方的情况，不会存在关于店铺任何房地产权利的争议，不会存在查封或限制场地或大厦或店铺房地产权利的任何司法机关或行政机关的裁定、决定。

5.1.7 承租方按照本合同约定享有的权利不受干扰。

5.1.8 场地、大厦、店铺与附件三3-3中图纸一致。

5.2 若出租方违反上述声明和保证的，在该违反期间，出租方应按日向承租方支付违约金5000元直至纠正为止。若违反期间持续超过30天或在任何连续365日内累计达到45天以上的，视为出租方根本违约。

5.3 承租方声明和保证如下：

- 5.3.1 自交付日起,承租方须自行自费负责承租方租赁区域内物品和本合同另有明确规定的其他物品的维护维修(包括更换)及年检(如需)(总称“承租方维修事项”)。
- 5.3.2 在店铺内开展及经营其业务期间,承租方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证(如需)。同时,承租方不得将店铺用于任何违法或不道德的用途,不得从事任何将对店铺或大厦之商誉及名声造成不良的影响的活动。
- 5.3.3 承租方依法成立、存续,具备签署和履行本合同的主体资格,承租方将按照本合同约定在店铺内持续经营。
- 5.3.4 自交付日起,承租方自行负责为店铺内自有财产以及公众责任风险购买合适的保险;并应将理赔所得用于保险之目的。
- 5.3.5 承租方根据本合同的约定对店铺进行转租时,应当保证出租方不因此种转租行为或因转租而发生的纠纷而蒙受任何损失。
- 5.3.6 未经出租方书面同意,承租方承诺不得擅自变更店铺的租赁用途。
- 5.4 若承租方违反上述声明和保证的,在该违反期间,承租方应按每日 5,000 元向出租方支付违约金直至纠正为止。若违反期间超过 30 天或在任何连续 365 日内累计达到 45 天以上的,视为承租方根本违约。

6. 店铺营业证照与许可的办理与注销

- 6.1 本合同签署日,出租方应向承租方提供提下文件的复印件:出租方的营业执照副本,签字人身份证明及授权委托书、大厦的房地产权证、规划批文(穗规建证[2011] 2784 号)、建筑消防验收合格意见书(穗公消验[2012]第 0837 号)。如果当地相关政府要求出租方或产权方提供其他文件用于承租方办理相关开业经营证照的,出租方应及时配合提供。

对于店铺合法开业经营期间所需的政府审批登记手续,包括公共场所卫生许可、食品流通许可证、工商部门营业执照登记颁发、政府有关部门给予开业装修消防验收合格、开业前消防安全检查(前两项统称为“承租方开业消防手续”)以及其他证照的取得等,由承租方自费办理,但出租方须及时为承租方提供所需的协助。

- 6.2 若出租方未及时提供协助或出租方提供的上述 6.1 条资料不完整或不合格而导致承租方在起租日前未能取得店铺开业所需的全部政府文件手续的,在取得开业所需的全部文件手续前,承租方无需支付店铺租金和物业管理费;如超过起租日 3 个月仍未取得的,视为出租方根本违约。
- 6.3 关于店房大厦,出租方应在本合同签署之前将产权人的房屋所有权证向承租方提供复印件(均加盖出租方公章),同时提供产权人转租同意函原件、抵押权人同意函原件(如有)。如法律法规或审批机构要求出租方提供 6.1 条所列文件原件予以核对的

或其他应由出租方提供的文件为承租方取得开业经营必备证照（包括但不限于营业执照）和/或其他经营许可（包括但不限于公共场所卫生许可）的前置条件，则出租方须在承租方申请上述证照之时提供该文件(或足以使承租方取得该等证照的替代文件)。对于非因双方中任何一方原因导致店铺开业程序中所涉的政府行政部门拒绝批准或登记的情况，包括因法律法规或部门规章或地方政策调整禁止外商投资商业领域、禁止法国企业在华投资（以正式发布的法律规定或政府文件为准），导致店铺在起租日起三个月内仍无法取得开业所需的全部文件手续的，任何一方均有权解除本合同，双方互不承担责任。

- 6.4 双方应于本合同签订之日起或者满足合同登记备案要求的 30 天内完成店房租赁登记或变更，并由承租方持有备案证明的原件。各方根据相关规定自行承担己方应缴纳的税费。为将转租合同或转让合同在房地产管理部门进行登记，如一方要求，另外一方应及时提供必需的协助（包括签署相关的补充协议）。
- 6.5 在办理店房租赁登记之前所引起的有关于店房物业本身的法律纠纷，由出租方自行承担一切责任，且承租方有权拒绝接受店铺物业而无须承担任何违约责任。
- 6.6 本合同无论因任何原因终止后，一方进行合同终止后的证照注销或变更手续，包括取消店房租赁登记、店房迁址或关闭等，如需另一方协作，另一方应本着诚信原则予以及时协助。
- 6.7 为本条租赁登记之目的，双方同意将按照租赁登记机关的要求签署相关备案协议，如该备案协议的任何内容和条款与本合同不一致的，均应以本合同为准。

7. 合同的终止和违约责任

- 7.1 在租赁期限内，如果出租方或承租方因不可抗力事件的原因不能全部或部分地履行其本合同项下的义务，该等不能履约不应被视为违反合同。不可抗力事件发生后，主张方应立即书面通知另一方不可抗力事件的发生并提供所有事件的细节，包括原因和对合同履行的影响。如果不可抗力事件自发生时起持续时间超过三个月，则任何一方有权书面通知另一方其决定终止本合同，本合同即告终止，双方互不承担责任，但不影响双方在终止之日前享有的任何权利。
- 7.2 经承租方和出租方友好协商，另行达成一致，双方可以解除本合同。
- 7.3 除本合同另有约定外，承租方在租赁期限内的前三年内不得解除本合同，如承租方确需在此期限内提前解除本合同，可提前 3 个月以上通知出租方，在承租方结清下述全部费用，包括租赁期限前三年内余下店铺租金和物业管理费（如：租金和物业管理费不足 3 个月的以 3 个月计）、公共事业费，本合同方可解除。否则，视承租方根本违约。
- 7.4 承租方自租赁期限第 3 年届满之日起，因自身经营需要提前解除本合同，可提前 3 个月以上通知出租方，在承租方结清租金、物业管理费、公共事业费，且需向出租方支付终止日所在月的平均店铺基本租金和物业管理费的 3 倍给出租方作为解除合同的补偿，除此之外承租方无需承担其他责任。否则，视承租方根本违约。

- 7.5 除本合同另有约定外，如任何下列事件发生，视为承租方根本违约：
- 7.5.1 承租方以书面形式明确表示或以行为表明其将不接受符合本合同约定交付条件的交付。
- 7.5.2 除本合同另有约定外，承租方逾期支付店铺租金和物业管理费达 60 日且在收到出租方书面催款通知后仍未支付的。
- 7.5.3 在租赁期限内，人民法院受理承租方破产还债程序。
- 7.5.4 承租方有其他违反本合同的行为且在收到出租方关于承租方该违约行为书面通知后的 60 日内仍未能根据本合同规定补救的（除非本合同对该补救另有规定）。
- 7.6 除本合同另有约定外，如任何下列事件发生，视为出租方根本违约：
- 7.6.1 出租方以书面形式明确表示或以行为表明其将拒绝进行满足本合同约定交付条件的交付的。
- 7.6.2 因店铺或大厦建筑问题严重威胁到承租方人身财产安全的，经承租方书面通知 30 天后仍未改正的。
- 7.6.3 出租方违反本合同约定导致承租方合同根本目的无法实现的。
- 7.6.4 在租赁期限内，人民法院受理出租方破产还债程序。
- 7.6.5 出租方违反本合同附件三 3-1 条“停车位”的约定，在租赁期间内场地内总停车位数量减少超过 10%的，但因不可抗力、市政、地铁原因临时占用、举办临时展演和宣传活动临时占用（一年累计不超过 20 天，且不得在附件三 3-3 所示的“保留车位范围”，如需占用保留车位范围应与承租方另行协商）、为提高场地或大厦的整体形象而进行改造而临时占用（1 年累计不超过 30 天）、出租方为了增加更多停车位目的而相应进行的施工期间临时占用停车位（1 年累计不超过 60 天）的除外；
- 7.6.6 出租方违反本合同附件三 3-2 条“招牌区、店房门前区域、收货区、运动场”中关于招牌区、招牌缓冲区的相关约定且超过 60 天仍未改正的，或违反该条中关于其他区域（除运动场）的约定超过三十（30）天仍未改正，或在租赁期间内店铺固定招牌区、招牌缓冲区实际可使用面积任意一项减少超过百分之二十（20%）的；
- 7.6.7 出租方违反本合同附件五 5-4“不竞争”约定，超过三十（30）天仍未改正的。
- 7.6.8 除本合同另有约定外，出租方提前解除本合同的。

- 7.6.9 因抵押权人行使抵押权，致使本合同无法继续履行的。
- 7.6.10 出租方有其他违反本合同的行为且在收到承租方关于出租方该违约行为的书面通知后的 60 日内仍未能根据本合同规定补救的（除非本合同对该补救另有规定）。
- 7.7 对于任何承租方根本违约，出租方如选择解除本合同时，承租方须赔偿出租方违约金 1500 万元人民币，用以赔偿出租方在前期招商等方面的实际投入损失，以及重新招商期间无法收取租金等预期利益损失。出租方如选择放弃解除权并选择继续履行时，承租方无须赔偿本条前述违约金，但不影响或损及承租方根据本合同其他条款应当承担的违约责任（如有），如违约金和/或赔偿金已达到 1500 万的，本合同解除，出租方不再主张其他权利。
- 7.8 对于任何出租方根本违约，承租方如选择解除本合同时，出租方须赔偿承租方违约金 1500 万元人民币，用以赔偿承租方在前期选址、开店装修、广告宣传、重新选址等方面的实际投入损失以及营业额、营业利润等预期利益损失。如承租方选择放弃解除权并选择继续履行时，出租方无须赔偿本条前述违约金，但不影响或损及出租方根据本合同其他条款应当承担的违约责任（如有），如违约金和/或赔偿金和/或减免租金、物业管理费已达到 1500 万的，本合同解除，承租方不再主张其他权利。
- 7.9 由于不可归责于双方的原因，导致停车位减少至 100 个之下、导致出租方不能遵守不竞争承诺、导致承租方不能按照约定使用店铺收货区或店铺固定招牌区、导致店铺形象（如店铺固定招牌区及店房出入口标识）完全或实质上完全被遮挡、和（或）导致在场地外出现完全或实质上完全遮挡店铺形象等的任何永久性或临时性物品（任一该等情况，均称“店铺运营障碍”），而某店铺运营障碍或某几种互相有所重叠的店铺运营障碍持续达到 30 日以上或在任何连续 365 日内累计达到 45 日以上时，承租方有权免予支付店铺运营障碍期间的基本租金和物业管理费，但如承租方店铺仍在正常营业的，承租方仍应支付提成租金差额（如有），同时承租方有权解除本合同。
- 7.10 除非合同另有规定，违约方须向对方支付的违约金按每发生一起违约事项人民币 10,000 元的标准计算；如某起违约状态持续的，除非合同另有规定，违约方须向对方支付违约金以每日人民币 5,000 元持续计算至该起违约得以完全纠正为止。所有本合同中约定的应由出租方承担的费用、违约金（如有）等款项，如经承租方书面通知，出租方于三十（30）日内尚未向承租方支付的，承租方有权自行从应付店铺租金和物业管理费中扣除。所有本合同中约定的应由承租方承担的费用、违约金（如有）等款项，如经出租方书面通知，承租方于三十（30）日内尚未向出租方支付的，出租方有权自行从履约保函中扣除。
- 7.11 除本合同另有明确规定外，本合同所载各项违约救济均是累计的；但本合同明确规定具体数额或计算方法的针对某一违约事项的违约金或赔偿（补偿）是违约方对守约方因该违约事项遭受的损失的唯一和全部赔偿；任何一方不得以该赔偿低于或高于（包括过分高于）被支付方的损失（包括，依赖损失、预期利润损失、市场店铺

租金水平与店铺租金水平差异的损失、空置损失、建造成本损失）而主张进行增加或减少。

8. 通知

与本合同有关的所有通知均应以书面作出。以电子邮件或传真作出的任何通知，在发出当日视为已送达。以邮寄形式送达至本合同约定的通讯地址或营业执照注册地址，视为已送达。一方向另一方作出的任何通知应送至本合同约定的收件方通讯地址，或送至收件方书面通知的其他地址。

对于解除合同通知的送达，发出方须通过国家邮政系统进行邮寄，否则，除非双方就通知事项另行书面达成一致，通知视为未作出。

如果任何一方公司名称、接受通知的地址或法定代表人发生变更，和人民法院受理该方破产还债程序，须立即就此以书面形式通知另一方。

9. 争议的解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应提交租赁场地所在地人民法院诉讼解决。

10. 保密

除可向各自关联公司披露、为履行本合同或解决本合同争议之目的而披露外，任何一方应对本合同中店铺租金标准予以保密。

11. 效力

本合同于签署日自各方盖章后生效。本合同为中英文双语文本，具有同等法律效力；若中英文本之间不一致，以中文文本为准。

本合同一式 6 份。出租方持 4 份，承租方持有 2 份。

【签署页】

（本页无正文）

出租方：广州市城投商业经营管理有限公司流花分公司

承租方：

附件一 法律文件

- 1.1 出租方及承租方最新年检的营业执照副本复印件
- 1.3 场地、大厦产权法律文件
- 1.4 其他法律文件（产权人转租同意函、抵押权人同意函、银行保函、授权管理函等）

附件二 费用及支付

- 2-1** 承租方向出租方支付的本合同项下基本租金、提成租金差额、物业管理费（含空调电费）、违约金（如有）均应以转帐形式付入以下银行帐户（或出租方以书面形式及时通知的其他银行帐户）。

帐户名称：广州市城投商业经营管理有限公司流花分公司

银行名称：中信银行广州北秀支行

银行帐号：8110 9010 1280 1026 651

承租方向出租方或出租方另行指定的第三方物业管理公司支付的公用事业费、违约金（如有），应以转账形式付入以下银行账户（或出租方以书面形式及时通知的其他银行账户）。

帐户名称：广州市城投物业服务有限公司

银行名称：中国工商银行广州以太广场支行

银行帐号：3602 0873 1920 0057 195

- 2-2** 本合同下所涉及的各种价格（包括但不限于店铺租金、物业管理费、营业额扣点、提成租金差额、公共事业费、空调电费等款项）均为不含税价格，承租方实际支付金额为价税合计总额。

- 2-3** 出租方应在每个公历月的第5日之前向承租方提供应付费用的付款通知单，承租方应在收到付款通知单并确认金额后于每月十五（15）日前向出租方支付该公历月的基本租金和物业管理费、上一个月的公用事业费。上一会计年度应付提成租金差额，承租方应于每一会计年度届满后30日内，向出租方报送对应自然年度经营数据，承租方应在收到提成租金差额通知单并确认金额后于每月十五（15）日支付费用。但出租方应于收到承租方支付的相应款项后的5个工作日内提供店铺租金增值税专用发票、物业管理费增值税专用发票、公用事业费的增值税专用发票及其他发票（如有），所有增值税专用发票所用税率分类别执行届时国家既定标准。且无论增值税税制如何变化，在整个租赁期限内，除公共事业费因政府或公共事业部门原因变更外，各种款项金额（不含税价）仍应按照本合同约定金额执行，皆不予调整。如非因承租方原因，在收到正式有效增值税专用发票之前，承租方有权暂停支付下一笔应支付的相应的租赁费用而无需承担逾期支付责任。如有违约金等其他费用，出租方应提供相应发票。如遇公众节假日，相应日期顺延。付款通知单和发票应寄送到_____。

出租方理解在本合同签署生效后，承租方将在店房内注册承租方的分支机构（“分支机构”）用以经营__商业。届时出租方应向该分支机构提供付款通知单和相应费用的有效增值税专用发票，且由该分支机构根据本合同约定直接向出租方支付相应费用。如非因承租方原因，出租方届时拒绝向该分支机构开具相应费用的有效增值税发票或/和签署三方协议的，承租方有权暂停支付本合同租金直至出租方向该分支机构开具了相应费用的有效增值税专用发票或/和上述三方协议签署完成后再行支付，并不因此承担任何违约责任。

- 2-4** 对于公用事业费,承租方有权要求出租方或出租方另行指定的第三方物业管理公司在每个月的第5日之前与承租方共同读取店铺分表具的读数,若店铺分表具的读数与账单不符的,承租方有权暂停支付费用。出租方或出租方另行指定的第三方物业管理公司应就承租方的公用事业费向承租方提供合法的增值税专用发票,如否,承租方有权暂停支付后续公用事业费而无需承担任何逾期支付责任。承租方应在本合同起租日后30个自然日内,向出租方指定的第三方物业管理公司支付一笔水电周转金5万元,用于承租方支付水电费的周转之用。如承租方违反本合同约定逾期支付水费和/或电费的,出租方有权授权该指定的第三方物业管理公司利用该水电周转金用于冲抵应支付的水电费,自出租方书面通知承租方后应于15个工作日内补足。如承租方逾期支付水电费且水电周转金不足以冲抵全部水电费的,就逾期缴纳且无法利用水电周转金冲抵的水电费部分,承租方应参照2-5条向该第三方物业管理公司支付违约金。本合同终止或提前解除时,水电周转金如仍有余额的,应返还承租方。
- 2-5** 除本合同另有约定外,承租方无正当理由逾期支付店铺租金、物业管理费、水电费,每逾期一日,应按逾期金额的千分之一支付违约金。
- 2-6** 除法律另有规定或双方另有约定外,出租方不得自行或允许任何第三方(包括物业服务公司)向承租方或承租方的承包商、供应商等收取本合同明确规定之外的任何费用或款项(“额外费用”),包括但不限于物业管理费、定金等,或对承租方或承租方的承包商、供应商施加本合同明确规定之外的任何义务或负担。如有任何额外费用产生,出租方应自行承担费用解决并赔偿承租方应此而遭受的损失(如有)。
- 2-7** 各方应各自承担法律法规规定应由其承担的任何税费。

附件三 店铺使用功能

3-1 停车位

3-1-1 出租方保证，在场地内提供至少 240 个停车位（“总停车位”，停放小型汽车）。在整个租赁期间内，承租方顾客持金额在 100 元以上的购物小票享受在总停车位免费停车 2 小时待遇（“免费停车优惠”）。自实际交付日起，除非本合同另有约定，出租方不得以任何理由减少停车位数量或减少/停止免费停车优惠。双方确认，保持一定比例的停车位配比数量和/或免费停车优惠是承租方经营理念和经营策略的重要部分，停车位的减少和/或免费停车优惠的减少或丧失，会直接导致承租方顾客的数量减少和承租方店铺营业收入下降，并对承租方的店铺形象造成负面影响。若由于承租方以外的原因导致停车位数量减少的，则承租方有权按停车位数量减少的百分比比例，相应减少支付该停车位数量减少期间的店铺租金和物业管理费而不用承担任何责任；该相应减少比例部分的店铺租金和物业管理费承租方可在书面通知出租方后，从以后要支付的店铺租金和物业管理费中直接扣除。如由于承租方以外的原因导致免费停车优惠减少或丧失的，承租方有权选择自担停车费用、购买停车券等方式以保证____顾客的免费停车优惠不被减少或丧失，由此支付的任何费用和成本，承租方可在书面通知出租方后，从以后要支付的店铺租金和物业管理费中直接扣除。但因不可抗力、市政、地铁原因临时占用、举办临时展演和宣传活动临时占用（一年累计不超过 20 天，且不得在附件三 3-3 所示的“保留车位范围”，如需占用保留车位范围应与承租方另行协商）、为提高场地或大厦的整体形象而进行改造而临时占用（1 年累计不超过 30 天）、出租方为了增加更多停车位目的而相应进行的施工期间临时占用停车位（1 年累计不超过 60 天）的除外，不根据本条承担违约责任，但因该等除外情形造成停车位数量减少或免费停车优惠减少或丧失的，出租方应负责为承租方提供替代解决方案。

3-1-2 出租方保证，自实际交付日起，不得自行或允许任何第三方在停车位放置机动车之外的物品，否则，视为停车位数量减少，按本附件三 3-1-1 条执行，但因不可抗力、市政、地铁原因临时占用、举办临时展演和宣传活动临时占用（一年累计不超过 20 天，且不得在附件三 3-3 所示的“保留车位范围”，如需占用保留车位范围应与承租方另行协商）、为提高场地或大厦的整体形象而进行改造而临时占用（1 年累计不超过 30 天）、出租方为了增加更多停车位目的而相应进行的施工期间临时占用停车位（1 年累计不超过 60 天）的，不视为停车位数量减少。

3-2 招牌区、店房门前区域、收货区、运动场及其他

3-2-1 自约定交付日起，出租方同意承租方有权在大厦部分外立面、和场地上免费地设置店铺标志、招牌以及进行其他宣传活动（“店铺固定招牌区”）；同时，出租方保证大厦的部分外立面保持空白，不安放除承租方招牌外的任何招牌和宣传物品（“招牌缓冲区”）。出租方保证在约定交付日前取得店铺固定招牌区的政府规划批准文件（如涉及）。如未取得规划批准文件的，出租方应通过修改工程规划或其他合法方式保证承租方于开业前取得店铺固定招牌区的户外招牌设置审批许可（如需），或者由出租方自负费用在承租方约定交付日前为承租方办理并取得店铺固定招牌区的户外招牌

设置审批许可（如涉及）。如果出租方未取得上述规划批准文件或户外招牌设置审批许可的，除不可抗力、或其他出租方与承租方协商一致的情形外，出租方应保证在整个租赁期间内承租方对于固定招牌区和招牌缓冲区的使用不得受到干扰。店铺固定招牌区以及招牌缓冲区具体四至范围见本附件三 3-3。

- 3-2-2 出租方不得自行或允许第三方在承租方店铺正立面前方的区域（“店房门前区域”，四至范围见本附件三 3-3）进行任何宣传活动或其他任何形式的占用。
- 3-2-3 自交付日起，出租方同意承租方有权在大厦非营业时间内独占使用店铺收货区，营业时间内承租方有权优先使用店铺收货区，店铺收货区四至范围及面积见本附件三 3-3。
- 3-2-4 自交付日起，出租方保证店房并店铺收货区、停车位、场地出入口三者之间场地内机动车道路和/或人行通道（统称为“店铺外通道”，详见本附件三 3-3 “交通流线分析图”）可为店铺相关人士及其车辆正常通行，其中机动车道路宽度单向不得低于 4 米，双向不得低于 5.5 米。
- 3-2-5 自交付日起，出租方同意承租方将店房周边区域改造为免费向公众开放的运动场（四至、面积和改造方案见本附件三 3-3，“运动场”），承租方可以在运动场进行形象推广活动。所有运动场改造费用、维护、安全、使用、管理、完全由承租方承担和负责，出租方应及时提供必需的协助。如由于不可归咎于承租方原因造成运动场灭失的，除本 3-2-6 条约定以外，承租方有权解除本合同。
- 3-2-6 自实际交付日起，基于对___商业可视性和可通行性的理解和保障，双方在此约定，除非本合同另有约定，若因不可归咎于承租方原因（包括但不限于政府有关部门依法采取强制措施的原因）导致的店铺固定招牌区面积减少和/或招牌缓冲区被占用，和/或运动场无法正常使用的，承租方有权暂缓缴交物业管理费，直至出租方解决完毕后才开始支付。但如经承租方催告后 15 个工作日内仍未予以解决的，承租方有权减少在该类违约事实发生期间内店铺租金的百分之三十（30%），且该相应减少部分的店铺租金可由承租方在书面通知出租方后从将来应支付的店铺租金中直接扣除。出租方为店铺固定招牌区面积减少和/或招牌缓冲区被占用，和/或运动场无法正常使用提供让承租方满意的替代解决方案的，则免除相关的违约责任。
- 3-2-7 出租方许可承租方不受干扰地在场地内南广场、1 号门、5 号门三个位置标注和设置店铺标志以进行顾客引导（见本附件三 3-3，“店房导向标志”）。

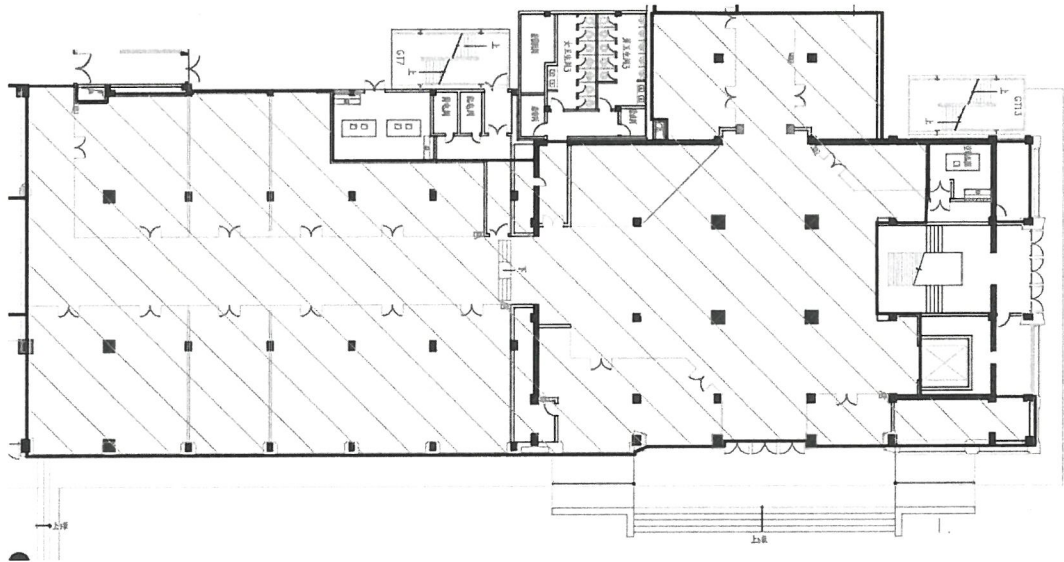
如出现对店房导向标志的干扰（“店房导向标志干扰”），承租方有权自行采取处理措施消除店房导向标志干扰。如系出租方过错导致店房导向标志干扰的，由出租方承担处理措施的费用（如有且承租方预付）和因店房导向标志干扰导致修复店铺标志的费用（如有且承租方预付）。

- 3-2-8 对于承租方在店铺固定招牌区、店房门前区域以及店房范围内放置的店铺标志或进行的宣传、形象推广活动，以及本合同明确允许承租方在其他区域内进行的同类活动，承租方应自行负责办理相关政府手续，出租方须及时提供必要的协助。

3-2-9 出租方同意，自签约之日起，除本合同另有约定外，如因承租方以外的原因（不可抗力除外）导致下列任一情况发生，出租方应当在收到承租方通知后 4 个小时内采取措施（如因政府或市政原因造成的，出租方应在 15 个工作日内解决），包括但不限于采取排除妨碍、恢复原状、提供替代方案等措施；否则承租方有权自行采取相应措施，由此产生的费用由出租方承担；如造成承租方其他损失的，出租方应进行赔偿：

- i. 店铺固定招牌区、招牌缓冲区、店房门前区域、店房范围内、运动场或店铺收货区出现干扰的；
- ii. 在场地上出现本附件三 3-3 规定的建筑物或构筑物之外，妨碍普通行人对店铺固定招牌区可见效果的任何永久性或临时性建筑或设施；
- iii. 交通流线分析图中的道路出现障碍、阻塞、限制通行，但不可抗力、政府管制、为环境提升而道路临时性施工除外。

3-3 场地、大厦和店铺的总平面图、立面图、建筑平面图及其他图纸



附件四 店铺交付及返还

4-1 交付

4-1-1 店铺约定交付日为 年 月 日，出租方须在约定交付日向承租方进行满足所有下列交付条件（“交付条件”）的交付，并在整个租赁期限内保持符合本合同约定的条件。

- i 关于场地、大厦和店房，出租方已取得房地产权证、建筑工程消防验收合格证明（商业消防），且在交付日之前向承租方提供了复印件（均加盖出租方公章）。
 - ii 店铺符合本合同附件三《店铺使用功能》及本合同附件四 4-4《店铺交付界面和标准》所列要求。
 - iii 由出租方负责开通的公用事业全部正常供应。
- 4-1-2 出租方应向承租方提供与附件三 3-3 图示相关的施工图（“施工图”），四套复印件，均加盖出租方公章。
- 4-1-3 承租方有权拒绝约定交付日之前的交付和不符合交付条件(交付条件按 4-1-1)的交付，亦有权选择附条件的接受交付。若承租方选择附条件的接受交付的，双方应签署交付验收函，对于该函中所附的条件，出租方须在双方协商的时间内完成；若出租方未能在该期限内完成所附条件的要求的，承租方有权直接自行或聘请第三方完成，由此发生的费用全部由出租方承担（对此费用，承租方可在未来所需支付给出租方的店铺租金或任何其它费用中直接扣减同等金额）。
- 4-1-4 无论交付被接受或拒绝，在交付进行后的 20 日内，双方须在交付验收函、交付条件验收明细表、以及任何一方当场拍摄的交付状况图片上签署并加盖各自公章（总称“交付证明”）。若出租方无正当理由拒绝签署交付验收函并加盖公章的，在此期间，即使承租方店铺已开业，承租方可暂停支付店铺租金和物业管理费直至双方签署交付验收函。
- 4-2 装修**
- 4-2-1 租赁期限内，凡影响店房或大厦主体结构的装修，承租方需经出租方书面同意后方可进行，但出租方不得无理由拒绝，装饰装修影响建筑结构和不符合消防规范除外，承租方的装修方案应不影响大厦的建筑结构安全和大堂的整体效果。
- 4-2-2 承租方的装修依法需要办理政府审批手续的，出租方应及时提供协助。
- 4-3 店铺的返还**
- 4-3-1 除双方另有书面约定外，承租方应在返还期内按照返还状态将店铺归还给出租方。无论本合同因何种原因终止/解除，店铺的返还状态应符合本合同的约定；届时应在任何一方当场拍摄的返还状况图片上签署并加盖各自公章。
- 4-3-2 如承租方在返还期内书面要求，出租方应给予承租方为期 10 个工作日的返还宽限期。
- 4-3-3 如果承租方返还的店铺不在返还状态，或返还宽限期期满承租方仍未返还店铺的，出租方有权经公证将承租方的财产搬离店铺，并将店铺恢复到返还状态，由此产生的一切费用及店铺的逾期占用费均由承租方承担。每日的占用费为本合同期满终止或提前解除时日基本租金和物业管理费的总和计算。

4-3-4 本合同解除或终止时，如合同解除时仍有未缴清的相关费用的，应于合同解除日或终止日后的 15 个工作日内缴清。且承租方就租赁物业使用所签署的全部合同文件终止履行，承租方应自行结清租赁物业使用相关的债权债务，与出租方无关。

4-4 《店铺技术要求及交付界面和标准》

4-5 交付验收函

根据《_____物业租赁合同》，承租方和出租方于_____年____月____日在
_____对出租方的交付进行验收，验收结果为：
_____；

- 1) 接受交付，实际交付日为[_____]。
- 2) 附条件交付，实际交付日为_____。（整改事项和时间表附后）
- 3) 拒绝交付，下次交付验收的日期为_____（整改事项和时间表附后）。

本次交付条件验收明细表、以及现场照片附后。

验收人员签字和双方盖章

出租方：

承租方：

附件五 运营规则

5-1 店铺营业时间为每天上午 10:00 至晚 10:00,出租方经与承租方协商一致后可因季节变化变更调整营业时间。

5-2 公用事业

5-2-1 自交付日起,出租方保证公用事业的正常供应。出租方有责任协助承租方向公用事业单位申请安装由承租方单独使用的公用事业表具,并采取一切合理措施使该等公共事业单位直接与承租方达成协议,由公共事业单位直接向承租方收费,如承租方成功办理公用事业单独立户,则出租方无须提供相应的公用事业费发票,承租方亦不承担任何线路损耗。如上述单独用表无法达成,则出租方应为店铺安装合格的公用事业费计量分表具(“店铺分表具”)。承租方的公用事业用量以店铺分表具的计量为准(电话、网络等以公用事业供应单位处终端计量的除外),计量单价与公用事业供应单位向出租方收取的单价一致,承租方无须承担任何公共区域和公共设施的公用事业费分摊,但电费承租方应按照实际用电量加收 8%的服务费分摊。如公用事业供应单位调整计量单价收费的,承租方届时应按照调整后的单价支付费用。

5-2-2 出租方负责店铺内空调制冷工作,通风标准、噪音水平范围标准等见附件四 4-4《店铺技术要求及交付界面和标准》,出租方须根据承租方的要求进行日常调整。温度要求在承租方营业时间内按照如下进行:

- (1) 店铺室内温度高于 26 摄氏度时须制冷,以保证其不高于 26 摄氏度;
- (2) 其他过渡季节在店铺营业时间内新风换气。

另,鉴于本合同项下的店铺内空调末端电费金额已包含在承租方支付出租方的物业管理费中,因此,就出租方在本合同项下提供所有空调服务,承租方将无义务向出租方支付任何空调相关的费用,包括但不限于公共区域空调电费、使用费、空调系统的维保费、承租方租赁区域内空调末端空调电费、送风费用等。如出租方未按本合同约定提供空调服务或提供的空调服务不符合上述标准的,且某一年内累计超过 5 天的,承租方有权无须支付超出 5 天期间的物业管理费。

5-2-3 对于非因承租方过错(不可抗力或政府、公共事业原因除外)导致的公用事业的不正常供应,出租方应在发生之时起 2 个小时内完成维修或提供替代供应;否则,承租方有权自行解决,由此产生的一切费用由出租方承担。因公用事业的不正常供应给承租方造成损失的,出租方还应承担赔偿责任。若公用事业的不正常供应造成店房停业的,按本合同附件五 5-3 条的约定执行。

5-3 店房停业

5-3-1 自实际交付日起,若出现大厦或店房威胁到承租方及其顾客的人身财产安全,

公用事业供应的中断，消防系统故障、动力系统故障、电梯故障、空调系统故障、照明系统故障，店房外通道被阻断或禁止通行持续 24 小时等情形，导致承租方不能按照本合同约定正常使用店铺的部分或全部或店房不能正常公开对公众营业的，应视为店房停业。

5-3-2 自实际交付日起，若因可归责于出租方的原因（不可抗力除外）导致店房停业的，停业期间，承租方无须支付店铺租金和物业管理费，且承租方保留采取一切措施追索因此造成损失的权利、权益和救济。若停业时间持续超过 30 天或租赁期限内累积超过 60 天的，视为出租方根本违约，在该等情况下，承租方根据本条放弃行使解除合同权的，亦有权向出租方追索所造成的实际损失，如果实际损失达到 1500 万，本合同解除，承租方不再主张其他权利。

5-3-3 自实际交付日起，若由于不可归责于出租方原因导致店房停业的，停业期间，承租方有权不予支付店铺租金和物业管理费。若店房停业情况持续超过 30 天或租赁期限内累积超过 60 天的，承租方有权解除本合同，双方互不承担责任。若该等店房停业是归责于承租方的原因所导致，则承租方应继续支付店铺租金和物业管理费。

5-3-4 自开业日起，若由于可归责于承租方原因导致店房停业的，停业期间，承租方仍应继续支付店铺租金和物业管理费，若店房停业情况持续超过 30 天或租赁期限内累积超过 60 天的，出租方有权解除本合同且视为承租方根本违约，但承租方如由于进行店铺盘点、消防整改、为店铺安全营运目的而进行的相关调整所进行的临时停业除外。

5-4 不竞争

5-4-1 在租赁期限内，出租方须严格遵守如下承诺（“**不竞争承诺**”）：

- i. 其不得自行或以出租、转让或其它任何形式允许或容忍任何第三方在大厦范围内（包括大厦内的任何部位和空间）从事竞争性经营活动。但该等竞争性经营活动在大厦内总实用面积不超过承租方实用面积的三分之二、且单店实用面积不超过 300 平的除外。
- ii. 其保证在场地范围内的 1 号馆（包括 1 号馆的任何部位和空间）不得出现竞争者相关的标志和/或其他广告宣传物品。

5-4-2 如出租方违反不竞争承诺，则该违反期间承租方有权拒绝支付店铺租金和物业管理费而无须承担任何责任。

附件六 物业维保和管理

6-1 维护维修、物业管理

- 6-1-1 自交付日起,出租方与承租方应按照本合同附件六中 6-2《维护保养责任表》履行维护维修责任;除承租方维修事项外,出租方自行自费负责相关店铺的建筑结构、外墙面、屋面、供水、供电、通讯、消防系统、照明系统、动力系统、避雷系统、暖通工程(含空调系统)、给排水、电梯等设备设施(“出租方维修事项”)进行维护、维修、保养、年检并承担费用,维持店铺处于正常可使用状态。若在租赁期间前述设备设施因自然损耗损坏或者使用期满的,出租方应负责更换。
- 6-1-2 本合同签订后,出租方应提供大厦消防系统维保合同复印件;在承租方店铺开业后,出租方应切实履行消防系统的维护保养义务,提供月度消防设施检查维保记录单、季度消防联动测试报告和年度建筑消防设施检测报告复印件(加盖出租方公章)给承租方备案。出租方应始终保持大厦内疏散通道、安全出口畅通,疏散标识和消防安全标识设置符合国家标准并保持完好有效,确保在疏散通道、楼梯间、安全出口、门窗等处不存在影响疏散逃生的任何障碍物并在疏散通道内设置足够的应急照明设备。出租方提供的消防喷淋系统和灭火栓系统必须处于自动状态。出租方的消防报警系统必须处于自动状态,或者由有资质的专业人员 24 小时值班。若出租方委托第三方物业管理公司对大厦进行物业管理的,应确保其已向物业公司披露本合同下不限于本条的消防以及物业维保条款,出租方应协调物业公司在店铺交付或物业公司接场时向承租方出具遵守和执行本合同相关维保约定的承诺函。
- 6-1-3 对于出租方提供的空调/暖通系统,出租方应进行以下维护保养:每年进行至少 2 次的定期整机检测,保养,包括但不限于室内组合式风机柜整体清洁、保养,水泵的维保,循环水的处理和管网的清洁,风管及风机盘管的清洁,并能满足当地规范要求;每次维保、检测后的书面报告定期提供复印件给承租方归档。
- 6-1-4 出租方同意根据《中华人民共和国电力行业标准,电力设备预防性试验规程》的要求,定期(每三年)对高压设备进行维护保养、检修和预防性试验,并将书面报告复印件给承租方备案。
- 6-1-5 对于出租方维修事项范围内的损坏或故障,出租方应于收到承租方通知后 12 个小时内或于在合理的时间范围内完成修缮工作。若因未能及时完成修缮而导致承租方遭受损失的,出租方应予以赔偿;若因未能及时完成修缮而导致店房停业的,出租方应按本合同约定承担责任。
- 6-1-6 出租方同意,在租赁期限内,经承租方提前三天书面通知,在出租方人员的陪同下,承租方和/或承租方的供应商有权进入大厦的设备房(包括但不限于高压配电房,低压配电房、消防水泵房、消防控制房、消防水池等)对大厦的设施设备进行检查,以确认上述设施设备处于正常运行状态,承租方的上述检查应遵守出租方的管理制度。
- 6-1-7 承租方有权对服务于承租方的相关消防设施(包括火灾自动报警系统、消防喷淋系

统、消火栓系统、防排烟和防火卷帘系统，以及消防报警系统的联动测试）进行年度检测，对大厦内外安全疏散通道及安全疏散设施进行日常检查（尤其是附件三 3-3 中的安全疏散通道），出租方需提供配合及允许承租方检测人员进入相关设备区域（包括消防控制室，消防水泵房）进行功能性检测。检测依据为国家规范，年度检测时间由承租方提前一个月通知出租方，以不影响出租方及其他租户为原则，检测发现的问题出租方需在合理时间内修复完成；否则，承租方有权自行采取措施修复，所发生的费用由出租方承担。如出租方需要对整个物业进行消防年度检测，如需要进入承租方区域组织相关测试，承租方应积极给与配合与协助。如果消防设施发生故障，安全疏散通道存在通行障碍或无法通行的，出租方应在承租方确定的合理时间内修复故障、排除障碍或恢复通行。

6-1-8 自实际交付日（或双方另行书面同意的其他日期）起，承租方自行负责的保安和保洁范围（“承租方保安和保洁”）如下：

- i. 店房内、店铺收货区内、运动场内的保安和保洁；
- ii. 店铺固定招牌区内承租方物品的保安和保洁；
- iii. 承租方形象临时活动所覆盖的其他区域（如有）的保安和保洁（但仅以该活动进行期间为限）。

6-1-9 承租方保安和保洁之外的场地内的保安和保洁，包括店房四至墙外墙面的保安和保洁，均由出租方负责；出租方同意每年对大厦屋顶进行一次的维护和清扫。同时，承租方开业后，出租方应在场地内提供可用于承租方处置垃圾的垃圾集收设施并负责将垃圾清运出场地。该等由出租方负责的保安和保洁、垃圾集收设施和垃圾清运，一切费用均由出租方自行负责，承租方无需承担。

6-1-10 承租方须遵守场地统一的物业管理制度，如物业管理制度与本合同有不一致之处，以本合同为准，如承租方严重违反物业管理制度相关规定的，承租方应按本合同 7.10 条承担相应违约责任。

在物业管理制度各方面，对于出租方和任何其他租户有权享有的更有利待遇（如有），出租方保证承租方将自动同样有权享有。

6-1-11 若出租方需要对出租方维修事项进行安装、检查和维护且该安装、检查和维护可能会影响承租方店铺运营或者对承租方店铺内的安全设备有影响时，出租方应提前三天书面通知承租方；若出租方的检查维护需要进入店房内进行，出租方应提前三天书面通知承租方后在双方约定的时间段内进入，进入时应遵守承租方的管理规定。对于店房内突发紧急意外事件，出租方可以未经事先通知而进入店房抢险，但抢险措施须合理并尽量避免对承租方财产造成损坏；同时，出租方应在合理时间内立即通知承租方。

6-1-12 若出租方未按本合同约定履行维护维修、物业管理的义务并严重影响承租方店铺正常运营的，承租方有权暂缓支付店铺租金或物业管理费而不用承担任何责任；若因

出租方怠于履行本合同约定的维护维修、物业管理的义务而给承租方造成损失的，承租方有权从未来要支付的店铺租金和物业管理费中直接扣除。

6-2 维护保养责任表



