

合同编号:

房屋租赁合同



房屋租赁合同

(主文)

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

甲乙双方本着平等、自愿的原则，同意就下列房屋租赁事项，订立本合同。

第一条 甲方将座落于杭州市临安区青山湖街道大园路 723 号_____商铺出租给乙方作商业用途。该房产建筑面积计_____平方米。（详见补充协议）

第二条 租赁期限：_____。（详见补充协议）

合同总租金（大写）：_____。（详见补充协议）

租金除首期租金外按_____结算，由乙方于每年___月___日前以转账付款方式缴付租金给甲方。（详见补充协议）

第三条 租赁保证金（大写）：_____元，保证金在乙方退租时，并且没有违反本合同条款规定的，甲方如数无息返还给乙方。（详见补充协议）

第四条 房屋租赁期内，甲方保证并承担下列责任：（详见补充协议）

（一）若发生与该房产有关的产权纠纷，概由甲方负责处理，并承担民事诉讼责任，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。

（二）负责对房屋结构定期检查并承担正常的房屋维修费用。

（三）如需出卖或抵押上述房产，甲方将提前6个月通知乙方。

第五条 房屋租赁期内，乙方保证并承担下列责任：（详见补充协议）

（一）按规定的房屋使用性质使用上述承租的房屋。

（二）未经甲方书面同意，不得擅自改变房屋的结构和拆除房屋内外的设备；不得超荷载使用，否则，由乙方承担一切经济责任和法律责任。

第六条 双方约定的其他条款：（详见补充协议）

乙方在有下列行为之一时，甲方有权解除租赁合同，收回房屋，索赔损失：

合同编号：

- (一) 将承租的房屋擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用；
- (二) 擅自拆改结构或改变房屋用途；
- (三) 无正当理由拖欠房租累计一个月以上；
- (四) 利用承租房屋进行违法活动的；
- (五) 故意损坏承租房屋的；
- (六) 其他严重损害出租人权益的。

第七条 任何一方未能履行本合同规定的条款或违反国家和地方房屋租赁的有关规定，另一方有权提出解除本合同，所造成的损失由责任一方承担。(详见补充协议)

第八条 本合同在履行中若发生争议，甲乙双方应采取协商办法解决。协商不成时，任何一方均可向杭州市仲裁委员会或房屋所在地的人民法院起诉。(详见补充协议)

第九条 本合同经双方签章并经房屋租赁管理部门登记（备案）后生效。(详见补充协议)

第十条 本合同租赁期内有效，租赁期满后，如要续约需提前 6 个月 与甲方协商，双方另签订合同，重新办理登记（备案）手续。(详见补充协议)

第十一条 本合同一式捌份，甲方执肆份，乙方执叁份，房屋租赁管理部门壹份。(详见补充协议)

第十二条补充条款：(详见补充协议)

补充条款内容由甲乙双方自定。

(以下签字页，无正文)



合同编号:

甲方（签章）:

法定代表人:

证件号码:

委托代理人:

证件号码:

地址:

联系电话:

日期:

乙方（签章）:

经营者:

证件号码:

委托代理人:

证件号码:

地址:

联系电话:

日期:

《杭州市房屋租赁合同》补充协议

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

本补充协议（含附表、附件）（下称“本补充协议”）是甲、乙双方就甲方出租该商铺而签订的《XX市房屋租赁合同》（下称“本合同主文”）的补充，与本合同主文、其各项附表及附件统称为“本合同”。本合同主文与本补充协议及附表及附件若有不一致或相互抵触，以本补充协议及附表及附件的约定为准。若本合同主文留空处填入了“——”而本补充协议及附表及附件中未作约定，则视为双方对该条款不作约定。

第一章 租赁商铺的位置、面积及用途

- 1.1 租赁商铺地址：____市____区____路____号____（下称“商场”）____层____单元（下称“该商铺”），该商铺位置及范围示意图详见附件一。乙方明确知悉，该商铺的单元号为甲方自行编排，甲方有权在书面告知乙方后自行调整该商铺单元号。
- 1.2 双方确认该商铺建筑面积为[***]平方米。
- 1.3 乙方租用该商铺的用途已列于本合同附表二第3部分（“**租赁用途**”）。未征得甲方事先书面同意，乙方不得擅自改变该商铺的租赁用途，且乙方承诺：（1）该商铺在整个租赁期内将仅被用作本合同附表二第3部分所约定的租赁用途；（2）在附表二第3部分已列明该商铺用来销售、供应某类产品或提供某类服务的情况下，未经甲方事先书面许可，乙方在整个租赁期内不得将该商铺用来销售、供应其它类别的产品或提供其它类型的服务或用作任何其它用途；（3）若附表二第3部分已列明特定品牌/商标的经营，则乙方在租赁期内不得以所列品牌/商标以外的其它品牌/商标经营该商铺的业务；（4）若附表二第3部分已列明乙方的营业名称，则在整个租赁期内，承租人在该商铺及商场内(包括店面、招牌、铭牌等)均必须只能够使用该营业名称(而不得使用其他营业名称)经营其业务。乙方承诺自行办妥将该商铺用于前述用途所需的所有证照及资质证书，并于开业前送甲方备案。

- 1.4 乙方已充分、全面了解该商铺的相关情况，包括但不限于产权状况、规划功能、平面间隔、交付标准、消防状况、周边及商场商业环境等，同意以现状承租该商铺，如因该商铺状况影响乙方日后经营使用或办理有关营业所需证照，甲方不承担任何责任。

第二章 租赁期、起租日、装修期、开业日

2.1 该商铺的租赁期

甲乙双方确认，该商铺的租赁期已列于本合同附表二第 4 部分(“**租赁期**”)。

2.2 该商铺的起租日

甲乙双方确认，该商铺的指定交付日(“指定交付日”)已列于本合同附表二第 4 部分，该指定交付日即为该商铺的起租日(“**起租日**”)。

2.3 该商铺的装修期

1.该商铺的装修期已列于本合同附表二第 4 部分(“**装修期**”)。

2.在装修期内，乙方：(1)只可以为该商铺进行内部装修工程；(2)不得在未经甲方同意的情况下在该商铺开始经营其业务或进行任何商业活动。

2.4 该商铺开业日

1. 乙方必须在附表二第 4 部分所列的该商铺开业日(“**该商铺开业日**”)起正式对外营业，使公众能光顾乙方在该商铺所经营的业务。

2. 为免产生疑问，自该商铺开业日起，乙方须继续遵守本合同的所有条款及履行所有义务(包括但不限于缴付租金、物业服务费及本合同项下乙方须支付的所有其它款项等的义务)。

3. 若乙方未能在该商铺开业日起在该商铺正式对外营业，则乙方除须按本合同规定按时支付本合同项下的租金、物业服务费及其它应付费外，还须按本协议违约责任约定标准向甲方支付违约金，直至乙方实际正式对外营业之日止。

第三章 税费开支

- 3.1 除双方另有约定外，依本合同所约定应由乙方向甲方支付的所有款项，包括但不限于租金、违约金等(以下统称“应付款项”)皆不含增值税。甲、乙双方约定本合同所有应付款项相对应的增值税由乙方承担，乙方每次支付款项应同时向甲方支付相对应的增值税额，即每次支付总额为应付款额加相应增值税额。若乙方仅支付应付款项，未同时支付相应增值税费，则视同乙方未全额支付应付款项，并计收逾期付款违约金。

倘乙方未能按约定期限向甲方支付本合同约定的应付款项及相应增值税额，每逾期一天，在不

影响甲方其他权利或补救措施的前提下，甲方有权要求乙方按当期应付款项的[0.3%]按日支付逾期付款违约金。逾期付款违约金的计算期自上述各项费用应付之日期的第二天开始计算，直至乙方付清所有前述的费用的本金、逾期付款违约金和其他相关的费用。

- 3.2 本合同所涉及增值税当前税率为[5%]，按应付款项计算。若遇政府或甲方依政策调整该税率，双方按调整后的税率执行。
- 3.3 本合同所涉及应付款项及相应增值税额应由乙方支付，乙方不得委托第三方代为支付，甲方所开具相对应的发票“购买方”名称为乙方。
- 3.4 本合同所涉及印花税由甲、乙双方按照法律规定各自承担，由双方自行依时缴纳。

第四章 租金、保证金及支付方式

- 4.1 本合同租赁期内，乙方各年每首5日应向甲方缴纳的租金标准已列于本合同附表三第1部分。
- 4.2 租金按照租赁年（自每年__月__日起至次年的__月__日为一租赁年度）计收，除首期租金外，乙方须于每年__月__日前向甲方交付下一租赁年度租金（如遇法定节假日，则顺延至法定节假日后第一个工作日，以下简称“付款日”），甲方应在租金收妥作实之日起7个工作日内向乙方提供合法税务发票。首期租金按4.4项约定支付，除首期租金外，租赁期间其他租金按照本条约定时间支付。
- 4.3 租赁保证金共计人民币_____元。租赁期间，当乙方出现拖欠租金及其他应付款项时，甲方有权直接从租赁保证金中扣除；乙方应自收到甲方通知之日起五个工作日内补足租赁保证金。尽管有该约定，在乙方补足租赁保证金前，甲方有权视同乙方一直拖欠租金等相关费用。
- 4.4 乙方须于☑签订本合同之日起7天内□该商铺起租日前一次性向甲方支付如下款项，共计人民币[]元：
1. 首期（__年__月__日起至__年__月__日）租金人民币__元及相应增值税额人民币_____元
 2. 租赁保证金人民币_____元。租赁保证金为合同期末年末月月租金的3倍。
 3. 乙方印花税由乙方按规定自行缴纳。

若为续租合同，则采用以下条款：

- 4.4 乙方须于签订本合同时一次性向甲方支付如下款项，共计人民币_____元：
- ① 续租期内，本合同的租赁保证金应为人民币【】元。鉴于甲、乙双方于【】年【】月【】日签订《***市房屋租赁合同》及《租赁补充合同》（合同编号：****租字*****号）（以上合同以下简称“原合同”），（根据情况选择使用：A:原合同即将于【】年【】月【】日期满，经甲、乙双方友好协商，双方同意自收到乙方向甲方支付的续租租赁保证金后，乙方凭原合同租赁保证金的有效票据向甲方申请退回原合同的租赁保证金，甲方在收到相应有效票据后应将乙方原合同所缴纳租赁保证金或其余款（如有）

无息退还给乙方，并向乙方开具本合同租赁保证金新的有效票据。

B：原合同即将于【】年【】月【】日期满，经甲、乙双方友好协商，同意将原合同的租赁保证金人民币【】元于本合同签订同时全部转作为本合同的部分租赁保证金，乙方须于【】年【】月【】日前补缴租赁保证金余额人民币【】元，甲方应在乙方补缴的租赁保证金收妥作实之日起7个工作日内向乙方提供合规票据。

②乙方印花税由乙方按规定自行缴纳。

4.5 租赁保证金应于本合同期满、乙方按本合同约定交回该商铺并向有关部门申请注销/变更以该商铺作为登记注册之地用途的手续且向甲方出示注销/变更程序已申请办理证明相关有效证明之日起30个工作日内，在乙方无违反合同且结清各项应缴付的费用并交回票据原件后，由甲方如数无息退还乙方。

4.6 乙方交纳租金采用以下第【】种方式（缴费地址及帐号等如有变动，以甲方另行书面通知为准）：

1. 亲自到_____市_____区_____路_____号_____大厦_____层
交纳支票，每笔款项的到账日期及金额以甲方实际收到乙方签发的支票的日期及金额为准。但，如因乙方原因导致该支票无法兑付则视为乙方未支付该笔款项。

2. 银行转账：乙方须于每年__月__日前将租金转入如下账户，且保证租金于该日期前到账，每笔款项的到账日期及金额以甲方指定账户实际收到该笔款项为准：

收款单位：杭州越秀房地产开发有限公司

开户行：兴业银行临安支行

账号：358530100100271475

3. 乙方自行到兴业银行开户（地址：临安区万马路299号），并委托该行将应缴租金转至甲方指定结算帐户，每笔款项的到账日期及金额以甲方指定账户实际收到该笔款项为准。

因乙方根据本合同规定支付任何款项而产生的任何费用（包括但不限于甲方因乙方采取电汇方式付款而发生的手续费）均由乙方承担。

4.7 乙方须按本合同约定的时间和方式履行租金、租赁保证金、物业服务费、水电费及其他款项的付款义务，并以该等款项划入甲方指定账户且经甲方核对作实为标准，不以甲方是否发出通知为前提。

第五章 物业管理及相关费用

5.1 商场由广州越秀怡城商业运营管理有限公司临安分公司（下称“管理公司”）负责管理。乙方应于签订本合同后5个工作日内、该商铺启用前与管理公司签订《商铺物业服务合同》（下称“物管合同”），直接向管理公司缴纳水电费周转金、物业服务保证金和每月的物业服务费（有关管理标准及服务范围详见物管合同）。在租赁期内，甲方有权因该商场实际管理运作成本的变化而

调整物业服务费的计收标准，但甲方须提前1个月书面通知乙方调整后的物业服务费金额，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指定的日期开始作相应调整，乙方不得对调整后的款项提出异议。

- 5.2 除上述租金及租赁相关费用、物业服务费外，乙方实际经营发生的全部费用（包括但不限于水费、电费、煤气费等），均由乙方按该商场统一规定自行向管理公司或有关部门缴纳。
- 5.3 电话申报费及通话费，宽带网申报及通讯费，由乙方自行向电信运营商或其他有关服务提供商缴纳。
- 5.4 因本合同发生的其它有关费用，由双方按国家规定各自承担。

第六章 商铺交付

- 6.1 该商铺的交付标准如下：按现状交付，双方对交付时间及交付现状无异议。
- 6.2 在乙方**签署本合同及按本合同规定付清其应缴付的全部费用**（包括首期租金、租赁保证金等）的前提下，甲方应于指定交付日按照本合同约定的交付标准将该商铺交付给乙方使用。乙方应于指定交付日到商场管理公司办理该商铺的启用手续。若因乙方原因未能在指定交付日办妥该商铺的启用手续，则视为甲方已按本合同约定将该商铺合格地交付乙方使用，乙方必须于指定交付日起按本合同约定支付该商铺的租金及物业服务费等相关费用。如乙方逾期收铺超过 15 日的，则甲方有权解除本合同，并按本合同约定追究乙方违约责任。

第七章 甲方的权利和义务

- 7.1 甲方享有对商场进行宣传和推广的独立自主权。
- 7.2 甲方或其代表有权在不影响乙方按本合同约定正常经营的前提下合理使用该商铺所在商场共用空间而无须事先征得乙方同意。
- 7.3 甲方有权根据市场情况和商场整体运营发展需要对商场经营定位、平面布局、经营业态种类进行调整，有权改造、扩充、增加或减少商场商铺的数量或面积，变更商场名称，调整其他商铺用途，更换管理公司，乙方无权对此提出任何赔偿要求。如因前述商场经营调整须调整乙方承租商铺位置的，乙方不得拒绝，如乙方因此而遭受损失的，由甲乙双方另行协商解决。
- 7.4 甲方对该商铺拥有除依本合同赋予乙方以外的一切权益。
- 7.5 甲方须协助乙方办理工商营业执照及其它所需的证照等。在乙方办理各项申请报批手续时，甲方有偿（首次免费，从第二次起收取适当工本费用）提供相关的图纸、资料，具体申报手续及相关费用由乙方负责。
- 7.6 甲方须定期进行商场结构和共用设备设施检查和维护，并承担该商铺主体结构自然损坏的维护费用；如因商场或商铺维护须乙方临时搬迁的，应与乙方签订回迁或商铺调整协议，乙方应当

配合。

- 7.7 甲方须对商场公共区域进行卫生、管理秩序、防火安全及工商等检查工作，乙方应当配合。
- 7.8 甲方须协助处理乙方对商场管理方面的投诉。
- 7.9 在租赁期间的任何时候，甲方有权无需事先书面通知乙方转让/出售该商铺。乙方现明确地声明放弃任何法律予以乙方对该商铺的优先购买权利。在租赁期内，该商铺所有权发生变动的，不影响本合同的效力，但甲方应促使受让方确认乙方在本合同项下的权利。转让/出售生效后，受让方享受原出租方的权利并承担原出租方的义务。乙方应当按本合同文本与买受人签订新的租赁合同，并办理相关手续，自甲方指定日期起向新的产权人履行合同义务，享受合同权利，同时乙方同意由甲方将租赁保证金或租赁保证金余额直接转让给受让人，而乙方应积极配合甲方正常的过户手续。若乙方以此为由拒不与买受人签订租赁合同，甲方有权视同乙方提前终止合同，并要求乙方按本合同违约条款的约定承担违约责任。租赁期内，甲方若需抵押该商铺，亦无须告知乙方，且在该商铺抵押后当事人协议处分该商铺前无须征询乙方购买该商铺的意见。
- 7.10 在合理时间且不影响乙方正常经营的前提下，甲方以及其指派的任何人士经乙方事先同意后并在乙方人员陪同下可以进入该商铺进行日常维修的工作、或进行为环保、防盗、防火目的所需的工程及对该商场进行所有的增加或拆除的工程。然而，在紧急情况下，甲方以及甲方授权的人员可以无需征得乙方同意而进入该商铺而采取合理的抢救措施，乙方不得因此而对甲方提出任何投诉或要求赔偿。但事后甲方以及甲方授权的人员应立即向乙方书面通报进入该商铺的事由和处理结果。如因甲方的过错造成乙方损失的，甲方应赔偿乙方的实际损失。
- 7.11 在事先通知乙方后，甲方有权携同该商铺未来任何可能的租客或有关人士在租赁期结束或提前结束前 3 个月内的所有合理时间内查勘该商铺。
- 7.12 **双方约定，下列事项对乙方或其租赁的商铺造成影响的，甲方无需承担经济和法律責任：**
1. 乙方违法经营；
 2. 乙方故意破坏或非正常使用商场/商铺设备和设施；
 3. 因乙方进行的装修或对商场建筑物及附属设备设施所作的改动；
 4. 任何第三方的不法侵害；
 5. 因外部公共事业供应（如供电、供气、供水、通讯、排污等）中断；
 6. 因上级部门进行消防安全检测、演习等政府行政行为；
 7. 突发事件发生时甲方为维护商场秩序而采取紧急措施；
 8. 非甲方故意或过失，或甲方无法控制的其它事件；
 9. 由相关政府部门认定属甲方责任以外的消防、安全事故；
 10. 乙方或任何第三方违反商场物管合同及相关物业管理规定所致的责任事故；
 11. 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,或因乙方未及时支付租金、供水、供电、供气、通讯、有

线电视等应付费，致使公用设施临时性停止使用，或导致该商铺的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或其相关人员发生损失的；

12. 若该商铺在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生该商铺所有权变动，导致本合同提前终止或无法履行，给乙方造成损失的；

13. 非因甲方过错导致乙方或其相关人员发生损失的；

14. 任何时间该房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失；

15. 因外部公共事业供应（如供电、供气、供水、通讯、排污等）中断。

7.13 租赁期间，甲方因星汇天地施工、商业业态结构调整等原因有权提前单方终止本合同，甲方单方终止本合同的，应当提前6个月书面通知乙方，自通知送达乙方之日，本合同终止，甲方无需就提前终止合同承担违约责任，乙方应当按照本合同终止的相关约定履行相应义务。

第八章 乙方的权利和义务

8.1 乙方有权在租赁期内依约使用该商铺，进行正当合法的经营活动。

8.2 乙方在租赁期限内必须遵守国家及省市有关房屋使用和管理的相关法律法规、甲方及/或甲方指定的为该商场提供物业管理服务的管理公司不时制定或修改有关该商场的管理、使用等方面的规章、制度（包括但不限于装修手册、商户手册等，以下统称“**管理规章制度**”）所有的规定，并对任何违反前述相关法律法规或管理规章制度规定而给甲方造成的损失作出赔偿。

8.3 乙方须以自己名义办理营业执照，并在该商铺开展及经营业务前取得其它依法必要的政府批准文件方可开业（包括但不限于消防验收合格证明等），持证合法经营，不得利用该商铺进行违法、犯罪或违反行业道德的活动，损害公众和消费者利益。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在整个租赁期内有效，及在各方面均符合有关该等执照、批准或许可证的规定，否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果，甲方亦有权向乙方追讨因此而产生的相关损失。

8.4 乙方应按照该商铺所在地房屋租赁管理的相关规定及时会同甲方办理商铺租赁备案手续，否则应自行承担由此导致的法律责任。该等租赁备案所产生的相关费用由甲乙双方按规定各自承担。

8.5 乙方在该商铺内不得销售假冒、伪劣、过期变质或侵权商品，不得欺骗顾客非法牟取暴利；商品标识必须符合国家规定；经营活动不侵犯任何第三方的合法权益（包括但不限于知识产权），乙方须对其售出商品的质量负全部责任，任何商品的质量问题均与甲方无关。若因乙方违反法律、法规和规章制度，而给甲方或任何第三者造成任何经济损失（包括行政处罚损失）、乙方应承担全额赔偿、补偿责任。若甲方在名誉等方面因承租方违反有关法律、法规而受到影响，则乙方应向甲方赔偿出租方在名誉等方面所受损失及其采取补救措施支出的全部费用，且甲方有权终止本合同，并按照本合同违约责任的约定追究

乙方的违约责任。

- 8.6 乙方须自行负责该商铺经营中的一切债权债务，自负盈亏，按规定向政府管理部门支付有关税费，并自行为该商铺向保险公司办理其人身、财产等各项保险。
- 8.7 乙方自行负责该商铺内设备、设施、财物和人员的管理，并承担由此产生的一切损失和法律后果。乙方应严格执行有关安全生产、消防安全的法律、法规，以及甲方制定的针对租户的各项安全生产管理制度，对该商铺范围内的全部设备、设施和物品（包括甲方出租部分和乙方自行添置部分）的使用承担消防、安全责任，做好该商铺范围内的消防及治安的安全维护工作与管理公司签订安全责任书（协议书），落实商铺的各项安全工作，经常开展安全检查，主动配合甲方及管理公司开展各项安全检查工作，对发现的隐患及时整改。乙方的法定代表人或负责人为消防安全责任人。
- 8.8 租赁期间，该商铺内由乙方使用的设备、设施（本合同或物管合同另有约定的除外）及其内部装修、门窗和乙方增加的附属设备设施等的使用、保养、维修、更新均由乙方自行负责，乙方承担由此产生的一切费用。由于乙方原因造成的商铺原有附属设备设施的损坏，乙方应负责修复或更新。
- 8.9 在租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将该商铺抵押、转租、转让、分租或出借给他人使用。否则，甲方有权提前解除本合同，乙方除须承担本合同约定的违约责任外，还应承担由此而导致的第三方损失及相关责任。若经甲方书面同意，乙方关联企业使用乙方租赁单元期间以该商铺作为注册地址进行工商登记，办理营业执照的，则该关联企业应自本合同期满或提前终止时十五(15)天内，须向有关部门提起变更、注销任何以该商铺作为登记注册地址之用途的手续，并向甲方出示相关证明，否则乙方将承担连带责任，且甲方将延迟退还租赁保证金，直至乙方关联企业完善相应手续，并向甲方出示相关证明文件。
- 8.10 如乙方是公司，则出现任何将其接收、收购、重组、合并、兼并、自动清算，或任何拥有全部或大部分有投票权之股份的股东，或任何以其他方式控制公司的人之变动，乙方应及时将相关变动情况书面通知甲方。
- 8.11 乙方在不影响商场及该商铺建筑结构及使用安全的前提下，可进行内部装修，且装修设计方案须事先经甲方及物业管理公司书面同意，并办妥有关报建手续后才能施工，装修的有关费用由乙方承担。乙方对该商铺装修完工后，须经消防及其他相关部门验收合格方能投入使用（包括试业），消防验收报告等相关材料须交予甲方存档备案。租赁期内，乙方进行的任何装修、翻修、改造或添附的一切相关责任均由乙方自行承担。乙方不得对商场或该商铺的承重结构进行任何改动，亦不得对商场或该商铺的承重结构构成任何妨碍。若该商铺租赁期间不符合消防验收要求影响使用或导致甲方损失的，由乙方承担责任。
- 8.12 乙方不得在该商铺内安装任何重量超过每平方米【15】公斤的物件或器具。如果乙方需要在该商铺内安装或放置任何超过该结构负载限额的超负载物品，应取得甲方或其代表的事先书面同

意，并采取加固该商铺的结构措施方可安装或放置超负载物品，因此发生的费用由乙方承担。

- 8.13 除甲方或管理公司批准同意外，乙方不得在该商场的任何公共地方或任何部分之中或之上放置、安装、附加或附着任何电线、电缆或其它任何物件或事物，亦不得损坏、损伤或损害该商场的任何结构部分、墙体、屋顶或任何公共地方的楼梯和电梯或该商场的其它设施。如因乙方的过失或过错导致的，乙方须向甲方或其代表支付修理因乙方造成该商场公共地方或任何部份或上述物件或事物的损坏、损伤或损害而发生的费用。
- 8.14 乙方除经营所需并获得有关政府部门批准外，不得在其承租商铺范围内存放易燃、易爆等危险物品。如因乙方使用不当或失职或过失而导致出现事故引起商场及其他租户损失或危及他人人身或财物安全，全部经济 and 法律责任均由乙方负责。
- 8.15 乙方在该商场公共地方或公共设施和设备上，或该物业、窗框、玻璃或墙壁的内面或外面涂漆、喷漆、使用或黏贴任何东西、物件，应事先获得甲方的书面同意。
- 8.16 乙方不得在该商铺内产生、向外渗透、泄漏或允许在该商铺内产生、向外渗透、泄漏甲方认为是令人讨厌的、不寻常、有毒或有害的气体或气味。如甲方或管理公司发现乙方违反本条约定的，有权责令乙方及时整改，及时消除对该商铺周边环境及其他租户的影响。
- 8.17 未经甲方的书面批准，乙方不得于该商铺外设置广告或其它标志。如已获得前述之甲方的书面批准，则所有广告及/或标志的设计必须遵守甲方的有关规定。
- 8.18 乙方须按本合同约定与管理公司签订物管合同，按规定缴纳物业服务费及其他相关费用。
- 8.19 商场营业时间暂定为每日12小时，即每天早上10时至晚上10时（“**正常营业时间**”）。乙方必须于甲方指定的时间内营业，且须维持全年在正常营业时间内营业，不得于营业时间内无故停止营业、撤离派驻人员或商品。甲方有权不时修改商场正常营业时间，乙方不得提出异议。如乙方因其商铺经营性质所需而与商场营业时间不一致，乙方需事先向甲方作出具体书面说明（包括但不限于营业时间的具体时段、相关法律依据等）并获得甲方的书面同意，且乙方应遵守相关法律法规及有关规定，保证其营业时间完全符合国家或该商铺所在城市的相关规定。乙方并应配合甲方对商场进行的推广活动的时间安排，包括但不限于：遇特定的节庆日，甲方视情况调整商场当日的营业时间；甲方对节庆装饰布置时间的统一要求。
- 8.20 乙方应按甲方要求，积极配合并参加甲方组织的各类宣传推广活动及市场调研等工作，包括但不限于：
1. 乙方须参加甲方组织的营销推广活动包括但不限于会员优惠、店庆促销、节假日促销、微信推广、统一宣传等商场的统一的营销推广活动，具体合作条件双方可另行商议；
 2. 乙方须在其官方网站、微信、自媒体及其他媒体等营销平台对商场进行必要的及统一的宣传；
 3. 乙方须积极配合及参与商场的各类市场调研活动，包括但不限于：商铺经营情况的监测、客流数据及相关经营分析数据的收集等，以便甲方改善营销及管理效能；

4. 乙方须积极配合参与甲方推行的消费体验辅助系统，包括但不限于：排队叫号系统、在线点餐系统、在线支付系统等。
- 8.21 如因乙方的商品质量或服务 quality 引起消费者直接向甲方提出修理、更换、退货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、退货或其他合理的决定，有关费用由乙方承担。
- 8.22 乙方不得作出/发布任何误导公众认为乙方与业主或广州越秀集团股份有限公司、越秀地产股份有限公司、越秀房托资产管理有限公司或越秀房地产投资信托基金有关联关系的行为/消息。
- 8.23 租赁期满，在同时满足下述全部条件的情况下乙方在同等条件下有优先承租权：1. 乙方在租赁期内无违约行为；2. 甲方有继续出租该商铺的意向和客观条件；乙方如有续租意向，应提前6个月（即【 】年【 】月【 】日前）向甲方提出申请，经双方协商一致后另行签订租赁合同；如在期满前两个月（即【 】年【 】月【 】日前）仍未达成续约合同，期满时本合同及相关协议自然终止，视为乙方自动放弃优先承租权。双方同意，乙方行使前述优先承租权受限于届时政府公开招租的政策要求（如有）；但甲方同意该等情形下，将乙方列为优先承租租户，并按前述公开招租政策执行。

第九章 违约责任

- 9.1 租赁期间，除7.13条约定外，因乙方原因导致租赁关系提前终止，甲方有权没收乙方租赁保证金，并有权另行向乙方收取相当于当期三个月租金额度的违约金，如前述违约赔偿金不足以弥补甲方因此而遭受的损失（包括但不限于诉讼费、律师费等），乙方应予以赔偿。
- 9.2 乙方在开业日未开始营业，或开业后无故歇业，除须依约支付租金外，每逾期开业或歇业一日须向甲方支付相当于当月日租金三倍金额的违约金。
- 9.3 乙方须按本合同约定的时间和方式履行租金、物业服务费、水电费及其他款项的付款义务，并以该等款项划入甲方指定账户且经甲方核对作实为标准，不以甲方是否发出通知为前提。
- 9.4 属于下列情况之一的，甲方有权直接从租赁保证金中扣除，书面通知乙方扣除金额和事由，并向乙方开具发票。所扣保证金乙方应自收到甲方通知之日起10日内补齐。
1. 发生乙方应付而未付租金、物业服务费、水电费及其他任何公共事业使用费；
 2. 乙方违反本合同约定需支付违约金、赔偿金、滞纳金；
 3. 因乙方责任对甲方或其商场、商铺造成损害或损失；
 4. 因乙方责任对任何第三人造成损害，甲方因此蒙受损失的；
 5. 其他乙方应付未付的款项。
- 9.5 在确定乙方是否违约或侵权时，乙方之雇员、代理人、营业代表或其他获准使用人之任何过失或违约行为，均构成乙方本身的过失、违约或侵权行为。

第十章 合同的变更、终止和解除

- 10.1 在本合同有效期内，未经甲、乙双方协商一致，任何一方不得单方变更或解除合同，但本合同另有约定除外。
- 10.2 租赁期内，乙方有下列情形之一的，甲方有权对该商铺采取上锁加封和停止水电供应等限制措施，且无需就其后果承担任何责任，并有权单方面提前解除本合同。同时，乙方应无条件按甲方要求将该商铺连同原附属物交还甲方，并按本合同9.1条约定的违约责任的约定承担违约责任：
1. 自开业日起超过10日仍未开始营业的，或未经甲方同意在合同期内累计歇业超过15日的；
 2. 乙方违反本合同约定擅自改变该商铺用途或变更经营商品/服务品牌，或乙方没有或失去本合同约定品牌合法有效的经营权、代理权、使用权或所有权的；
 3. 违反本合同约定未能合法持证经营，包括未取得营业执照、消防验收合格证明等必要的政府批准文件；
 4. 违反本合同约定擅自将该商铺抵押、转租、转让、分租或出借他人使用的；
 5. 违反本合同约定，严重影响商场安全，或对商场造成重大损害的，或该商铺内存在消防、安全隐患，经甲方书面通知后在限期内仍拒不整改或整改不达标的；
 6. 违反本合同约定，严重妨碍商场/商铺管理秩序或者损害其他承租户的合法经营权益的，经甲方书面通知后在限期内仍拒不整改的；
 7. 违反本合同约定不签订物管合同；或违反物管合同或商场管理规章制度的规定，导致商场管理公司解除与乙方签订的物管合同的；
 8. 乙方严重违反国家有关法律法规，或承租方被工商、公安、卫生、消防、税务、技术质量监督等执法部门及其他政府部门处罚，情节严重的（包括但不限于承租方被行政处罚停业整顿累计超过7日；被吊销营业执照或其他合法经营所需牌照、许可证、授权）或利用该商铺进行其它违法犯罪活动；
 9. 乙方逾期支付租金达1个月以上；
 10. 乙方拖欠水费、电费或物业服务费累计达到1个月租金额度，或租赁保证金不足，自收到甲方通知之日起10日内仍未补齐的；
 11. 在合同期内，不按商场/商铺规定的营业时间开门营业（迟开门或早关门），每次30分钟以上的次数累计达到10次以上的；
 12. 乙方中断、停止或威胁中断、停止其业务，或乙方破产或进入强制或自愿清算，或就乙方的全部或任何资产或业务指定接管人或指定接管人和管理人，或就乙方清算提交申请的；
 13. 乙方和/或其关联企业有违法或涉嫌违法行为被新闻媒体公开报道（包括但不限于电视新闻报道、纸媒报道及新媒体报道）、被司法机关要求协助执法、被认定涉嫌违法或采取强制措施、有证据证明银行账号被冻结或公司员工/资产大部分撤离的；
 14. 因乙方或其货物和财物的债权债务纠纷而导致该商铺被扣押或执行的；
 15. 未经甲方同意或办妥相关报建及施工手续，乙方擅自改动该商铺建筑结构或进行内部装修

的；

16. 乙方违反本合同其他约定，经甲方书面通知后限期内拒不改正的。

10.3 有下列情形之一的，乙方有权单方提前终止本合同，并要求甲方按本合同约定承担违约责任：

1. 除本合同另有约定外，甲方无正当理由，延迟交付该商铺达1个月以上的；
2. 商场/该商铺存在严重结构隐患，甲方在收到乙方要求修复的书面通知后15日内仍未采取有效补救措施，致使该商铺连续90日以上不能对外营业的；
3. 甲方无正当理由违反其保证或责任，在乙方书面通知的补救期内未及时采取补救措施，致使该商铺连续90日以上不能正常营业的。

10.4 甲、乙双方同意在租赁期内，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被依法征用的；
3. 该商铺因城市建设需要被依法列入拆迁范围的；
4. 该商铺毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

第十一章 合同终止或解除后财产处置

- 11.1 乙方须在租赁期满或提前终止前至少三十(30)日之前，与甲方有关部门（包括但不限于管理公司）联系交回该商铺事宜。无论乙方是否对该商铺进行过变更工程或安装过固定装置或附着物（不论是否得到甲方的同意），乙方应对该商铺恢复为毛坯状态后交还甲方。该商铺的结构或设备、设施有损坏或乙方有其它应付费用尚未支付的，甲方有权从租赁保证金中扣除相关金额，不足部分由乙方另行支付。
- 11.2 乙方交回该商铺时，双方应对该商铺进行验收，并就该商铺的返还情况签署一份交接表格。同时，乙方须将通向该商场及该商铺各部份的锁匙（如有）交还甲方。
- 11.3 除甲方书面同意外，乙方返还该商铺时不得以任何理由要求甲方购买乙方自置的任何装修、设施或财物。
- 11.4 若乙方未按约定的状态将该商铺返还予甲方，甲方有权自行对该商铺做出合适的修缮及处置，因此而引起的一切开支及费用由乙方负担。甲方有权将该等开支及费用视作债项，向乙方追讨。
- 11.5 乙方须于本合同期满或提前解除之日或之前清空该商铺后迁出，并将该商铺按约定标准交还甲方。乙方逾期未迁出及交还该商铺的，则甲方有权切断该商铺水、电供应，并有权自行采取任何其认为适当的方式进入该商铺，对该商铺内遗留的任何财物、任何装饰、家具、装修、货物、材料、设备或其它物品进行清点搬离，并安排另处存储（存储期限自乙方违约之日起15天内，逾期甲方有权视为无主财产进行处理）而收回该商铺。该情形下，甲方无需对乙方承担任何违约或侵权责任，乙方或/及第三者不得就此提出异议或向甲方主张赔偿，且甲方并有权向乙方主张因清理和处理上述物品而产生的所有费用。除此之外，乙方应按占用时间以本合同终止前的

最后一个月租金的日租金标准的二倍向甲方支付场地占用费。该等场地占用费的支付不视为租赁期的延续。

- 11.6 乙方须向甲方提交办理该商铺租赁登记备案注销手续所需的一切文件，配合甲方办理该商铺租赁登记备案注销手续。
- 11.7 乙方须在本合同终止之日起15日内，向有关部门变更、注销任何以该商铺作为登记注册地址之用途的手续，并向甲方出示相关证明，否则甲方将延迟退还租赁保证金，直至乙方完善相应手续，并向甲方出示相关证明文件。

第十二章 不可抗力

- 12.1 因地震、台风、水灾、雷击等自然现象，动乱、战争等社会现象，政府行为及其它不可抗力影响本合同履行或造成损失的，双方互不向对方承担责任；因此致使合同终止履行的，甲方无息退还乙方租赁保证金及剩余租金。

第十三章 通知及送达

- 13.1 甲乙双方通讯地址已载明在本合同内，双方有关租赁函件的送达应以上述地址为依据。任何一方迁移通讯地址应立即以快递方式知会对方，否则，因此而引致任何邮递错误责任，概由责任方承担。双方约定本合同通讯地址同时作为司法送达地址，对双方均具有约束力。
- 13.2 有关租赁函件可选择当面送达、邮寄送达或留置送达（即将信函置于该商铺适当位置后满7日）等方式之一，均视为有效送达。乙方所租商铺内营业人员的签收行为视为乙方的签收行为。因乙方改变通信地址未能及时书面通知甲方，乙方拒收或因乙方的原因导致甲方以快递方式送达发出的通知被退回或无法送达的，视为该通知自被退回之日起或寄出3日后已有效送达，相关后果由乙方自行承担。

第十四章 争议解决

- 14.1 租赁期间双方发生争议的，应尽量协商解决；协商不能解决的，任何一方可向该商铺所在地有管辖权的法院提起诉讼。诉讼期间，除有争议正在提请裁决的条款外，合同的其它条款应当继续履行。

第十五章 合同生效及其他

- 15.1 乙方声明，乙方不是越秀企业（集团）有限公司、越秀地产股份有限公司的母公司、子公司、拥有控股权的公司或其关联公司或上述公司的行政总裁或董事的联系人或其他有关联人士。
- 15.2 乙方声明，本合同签订时，甲方指定的物业管理公司已向乙方出示物管合同、收费标准、商场

管理规章制度规定、以及所有相关文件资料，乙方清楚了解全部内容并完全接受。同时，甲方有权对商场管理规章制度规定进行合理的修订，该修订于公告或依合同通信地址送达乙方后，乙方须按新的管理规章制度规定执行。

- 15.3 乙方声明，其交付甲方的一切资金（包括但不限于租赁保证金、租金等）来源合法，提交至甲方备案的身份资料（包括但不限于法人代表身份证明、营业执照、实控人信息等）真实可靠。
- 15.4 乙方明确知道商场/该商铺所在项目（“该项目”）☒无抵押；☐已有抵押；☐已有在建工程抵押，在该项目建筑完毕后，商场/该商铺办妥不动产权证后延续该抵押至商场的各商铺上（包括该商铺）。
- 15.5 乙方同意甲方或其代表在提前告知乙方的前提下在对外宣传资料中使用乙方所经营品牌的商标、标志或商品图片而无需另行支付费用。乙方同意甲方将其提供的宣传推广素材用于与该商铺宣传相关的自媒体及宣传册等物料，并保证提供给甲方的宣传推广素材具有合法来源，不会侵害第三方权益，否则，因此导致侵权而引起的一切纠纷及责任概由乙方负责解决及承担。
- 15.6 乙方（若为自然人）明确知道，本合同项下的承租权并非可供继承的财产权，乙方之继承人无权要求继承本合同项下的承租权（合同终止依约应返还乙方的租赁保证金除外）；一旦乙方的民事主体资格丧失，本合同视同到期终止，甲方有权从租赁保证金中扣除乙方所有应付款项。
- 15.7 本补充协议未涉及的内容，仍以租赁合同为准。租赁合同未涉及的内容或与本补充协议不一致之处，以本补充协议为准。
- 15.8 双方同意尽可能不向传播媒介或公众透露本合同特别是租金等条款内容，如因政府部门及司法机关要求、上市公司披露需求，甲方可直接按要求对外披露。
- 15.9 双方清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，清楚任何形式的贿赂和贪污行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。甲方清楚不得向对方或对方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，但如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在合同中明示。
- 15.10 **本合同签订前，甲方向乙方进行了必要的沟通、说明和解释，乙方已经充分理解了本合同全部条款的内容，本合同系双方在自愿、平等、协商致的基础上签订。为充分维护乙方的合法权利，甲方特别提请乙方仔细阅读合同条款中的黑体部分，并对其内容予以充分的注意，乙方已理解并同意黑体部分内容。**
- 15.11 本合同附表四所列之内容（若有），为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正，如本合同其他条款与附表四有关内容不一致，以附表四的约定为准。
- 15.12 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均适用中华人民共和国法律。
- 15.13 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定另行协商，共同作出补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

合同编号：

15.14 本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，政府租赁登记机关壹份，均具同等法律效力。

15.15 本合同于_____年____月____日在中国【 】省【 】市签订,自签署之日起生效。

15.16 **附表与附件**

本补充协议附表与附件包括：

附表一：甲、乙双方详细资料

附表二：商铺详情及租赁期

附表三：商铺租金、物业服务费、租赁保证金

附表四：特别条款

附件一：租赁商铺位置及范围示意图

附件二：租赁商铺交付标准

（以下无正文，为合同签署页）

出租方（甲方）：

法定代表人：

授权代表：

经办人：

联系电话：

联系地址：

承租方（乙方）：

经营人：

授权代表：

经办人：

联系电话：

联系地址：

附表一： 甲、乙双方详细资料

甲方：

注册地址：

通讯地址：

法定代表人：

联系人：

电话：

邮箱：

乙方：

统一社会信用代码/身份证号码：

注册地址：

通讯地址：

经营人：

联系人：

电话：

邮箱：

附表二： 商铺详情及租赁期

第 1 部分：该商铺地址及编号

1.1 该商铺地址及编号：

第 2 部分：租赁面积

2.1 租赁面积：甲乙双方确认该商铺建筑面积为[]平方米。

第 3 部分：租赁用途、品牌/商标、营业名称

3.1 租赁用途：该商铺仅限于乙方用于___之用途，其用途须为有关法律所允许。在租赁期内，乙方必须领有有效的营业执照及其它必需的经营文件。

3.2 品牌/商标（如有）：该商铺仅限于经营以下品牌/商标的商品/服务：_____。乙方须为经营品牌___商标的持有人或获得合法的经营授权。

3.3 营业名称（如有）：

第 4 部分：租赁期、指定交付日/起租日、装修期及该商铺开业日

4.1 租赁期限：本合同的租赁期为___个月，自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日止。

4.2 指定交付日/起租日：【】年【】月【】日

4.3 装修期：共计【/】天，从起租日起计算，自【/】年【/】月【/】日起至【/】年【/】月【/】日止。

4.4 该商铺开业日：装修期届满次日，即【/】年【/】月【/】日。

合同编号：

附表三：商铺租金、物业服务费、租赁保证金

第 1 部分：商铺租金

租赁期内，乙方各年每月应向甲方缴纳的租金标准如下：

币种：人民币 ； 单位： 元

租赁期限	租金			增值税（5%）	合计
	单位	小写	大写	小写	小写
年月 **日至 **年**月**日	当期租金				
年月 **日至 **年**月**日	租金				

第 2 部分：租赁保证金

2.1 租赁保证金：【 】元。

第 3 部分：物业服务费

3.1 本合同租赁期内，该商铺的物业服务费标准详见物管合同。

3.2 租赁期内，甲方及管理公司有权依照本合同第 5.1 条的约定对前述物业服务费缴交标准作出相应的调整。

合同编号：

附表四：特别条款

附件一：租赁商铺位置及范围示意图

附件二：租赁商铺交付标准

铺交付条件	现状
地面	现状
墙面	现状
天花	现状
烟感	现状
喷淋	现状
入户门	现状
电容量	现状
网络	现状
楼面荷载	现状
水	现状
楼宇荷载	现状
楼宇监控	现状