附件1、

**漳 州 特 房 开 发 有 限 公 司**

**公开招租规则**

**第一章 总则**

第一条 漳州特房开发有限公司面向社会公众进行的公开招租业务适用本规则。

第二条 房屋公开招租业务应遵循公平、公开、公正的原则进行。

**第二章 招租房屋的信息公示公告**

**第三条** 招租人应将拟公开招租的房屋信息于厦门经济特区房地产开发集团有限公司以及漳州特房开发有限公司网站上公开发布，公开发布时间不少于10个日历日，面向社会进行公开招租，具有完全民事行为能力的自然人、独立法人及社会其他组织（法律法规另有规定者除外）均可参与竞标。

**第四条** 招租方应当在招租公告中披露招租标的基本情况、出租期限、出租价格底价、竞租人资格条件、报名时限、地点、对公开招租有重大影响的相关信息、保证金的设置等内容。

**第五条** 承租意向人在了解房屋公示信息后，应自行勘察竞租房屋场地现场及周边情况，并根据招租公示、招租规则等相关文件披露信息做好报价准备。

**第三章 报价方式及报价公布**

**第六条** 承租意向人参与房屋竞租的，应根据需房屋招租信息公示规定缴纳竞租保证金，并提供以下材料：

（一）以法人报名的，须提交以下材料（加盖公章）：

1、报价单；

2、企业营业执照或事业法人证书复印件；

3、机构代码证复印件（三证合一除外），法定代表人身份证明书；

4、《授权委托书》及经办人身份证复印件；

5、竞租保证金汇款凭证复印件；

6、承诺函

（二）以自然人报名的，须提交以下材料（签名、指模）：

1、报价单；

2、报名人身份证明原件及复印件；

3、非本人报名需提交《授权委托书》、报名人及经办人身份证原件及复印件；

4、竞租保证金汇款凭证复印件；

5、承诺函。

房屋竞租报价当日且报价时间截止前，竞租人将竞租报价单密封后与交予招租人收执，并同时提交上述材料，即完成报价。完成报价后，视为竞租人已知悉本次公开招租的规则及拟招租场地的现状与周边情况，认为竞租标的符合其承租、使用房屋的相关要求，并认同招租人确定承租候选人的规则及依据。

**第七条** 以下报价为无效报价：

1、报价单未密封、未签名或加盖单位公章的；

2、报价相关材料缺失、遗漏的；

3、报价金额低于招租信息公示披露的最低租金标准的；

4、超过报价截止时间送达报价的。

**第八条** 有效报价中，招租人将对当次报价符合当次招租业态或经营范围要求的竞租人做优先考虑。如有多个符合招租业态或经营范围要求的竞租人，则以报价金额从高到低依次决定候选人顺序，报价金额最高者为承租第一候选人。如竞租人的投标业态及经营范围均不符合要求，则由招租工作小组宣布招租失败或以报价金额从高到低依次决定候选人顺序，报价金额最高者为承租第一候选人。如出现投标方案一致的2个或2个以上竞租人，则以抽签方式确定承租第一候选人顺位。

**第九条** 竞租房屋存在优先承租权人的，在同等条件下（包括但不限于经营业态、租期、租金支付方式、租金总额等招租条件），优先承租权人为第一顺位候选人。

**第十条** 原承租人应当满足以下条件方可享有或行使优先承租权：

1、租赁期间，严格按照合同要求准时、足额支付租金及相关费用的；

2、租赁期间，遵守《物业管理规约》、《商户经营安全责任状》，配合物业统一管理的；

3、根据原《租赁合同》相关约定，于租期届满前提出续租的书面请求，并签署《承诺函》（原承租人）的；

4、按照本规则规定参与竞租的；

5、在公布招租报价的当日，除原承租人的报价被自然选定为承租第一候选人的情形外，原承租人书面承诺以匹配第一承租候选人的条件与招租人于三个工作日内签订新的《租赁合同》的。

原承租人在履约期间存在拖欠、未足额支付相关费用、不服从物业公司统一管理的，或超过上述任一节点期限未做出行使优先承租权意思表示的，或再若原承租人不愿意以承租第一候选人的条件继续承租该场地的，均视为原承租人放弃优先承租权，原租赁合同到期自动终止。

原承租人放弃优先承租权后（包括视为放弃），由承租第一侯选人与招租人签定租赁合同，该租赁合同应于公布报价之日起四至八个工作日内签订。

**第十一条** 招租人将于公开招租后的两个工作日内在漳州特房网站上公示承租候选人结果，由竞租人应自行上网查询，承租第一候选人应在网上信息公示后自行与招租人明确合同签订事宜。

**第十二条** 因承租第一侯选人原因导致在上述期限内未与招租人签定租赁合同的，招租人有权没收该候选人预缴的竞租保证金，且视为该侯选人自动放弃本次承租资格。招租人可选择重新组织招租，亦可选择按以下方式处理：招租人可要求承租第二侯选人按照其报价与招租人签定《房产租赁合同》，以此类推。

**第四章 附则及其他**

**第十三条** 漳州特房开发有限公司对本规则享有解释权。

漳州特房开发有限公司

2022年6月24日

**商**

**铺**

**租**

**赁**

**合**

**同**

合同编号：

出租人： 漳州特房开发有限公司 （简称“甲方”）

承租人： （简称“乙方”）

**商铺租赁合同**

**第一条 定义**

除非本合同另有定义或上下文另有要求, 否则在本合同中所有下列词语应有如下对应的含义：

|  |  |
| --- | --- |
| **商铺** | 指由甲方出租给乙方的租赁房产的场地、空间及附属设施，具体详见第2.2条。 |
| **租金** | 指乙方租赁商铺而须支付给甲方的租金，但不包含应由乙方支付的租赁保证金等其他费用，分为“固定租金”、“提成租金”和以“保底租金和提成租金二者取高”计算的租金三类，具体履行见本合同有关条款约定。其中：（1）固定租金：固定租金计算以商铺计租面积为基准，即：固定租金=单位面积租金×商铺计租面积；（2）提成租金：提成租金租户以约定期限内营业额为基准支付租金，即：提成租金=约定期限内营业额×提成比例；（3）保底租金与提成租金二者取高：以保底租金或提成租金二者之中较高者为当期适用租金。 |
| **日租金** | （1）固定租金租户的日租金，指最后一个租赁年度的约定月租金除以30天得出的平均日租金；（2）提成租金租户的日租金，指相关行为发生时最近3个自然月（计租期限不足三个月按实际计租期限计算）平均月租金除以30天得出的平均日租金；（3）保底租金与提成租金二者取高租户的日租金，指最后一个租赁年度的约定月保底租金除以30天得出的平均日租金和相关行为发生时该类租户最近3个月（计租期限不足3个月按实际计租期限计算）平均月租金除以30天得出的平均日租金二者中较高者为准确定。 |
| **租赁保证金** | 指乙方为保证履行本合同及其附件所约定的各项义务和责任，向甲方支付的保证金。 |
| **物业服务费** | 指由物业服务企业向乙方提供包括乙方承租区域及外摆区域（如有，下同）之外的其他公共区域的消杀和绿化管理服务、公共设施设备的维修和保养管理服务、保安、保洁管理服务、商铺装修管理服务以及对外联络及协调服务等在内的多种服务，乙方须向物业服务企业支付的费用。物业服务企业具体服务范围，详见《物业服务合同》之规定。 |
| **其他费用** | 指租金之外乙方应负担的费用，包括但不限于物业服务费、装修管理费、空调费、停车费、水费、电费、有线电视费、网络使用费等。 |
| **营业额** | 指利用该商铺从事经营活动所得的，未经扣除任何成本、费用及税款的全部收入。前述营业额包括但不限于：（1）利用该商铺出售各种货物的收入；（2）利用该商铺提供服务和咨询所收取的各种服务费和咨询费；（3）因使用该商铺而得到的各种非商业性收入；（4）因使用该商铺而于其它方面产生的收入，例如利用该商铺内任何电话、电器、电脑或其它设备而形成的任何交易的收入；（5）乙方或乙方的任何雇员、代理人、被许可人、被特许人或任何与乙方相关的人利用该商铺从事交易的收入；（6）乙方因使用该商铺通过第三方平台（如电商、互联网等电子支付形式）出售货物或提供服务而实现的销售收入；（7）从商铺送出、发出、提供或指示送出、发出或提供任何物品、食品和服务的收入（即使收款并不发生在商铺内，如餐饮外卖服务、任何上门服务、任何卡券或消费凭证的销售收入等）；(8)其它与该商铺相关的收入。 |
| **商铺计租面积** | 指该商铺用于计算租金、租赁保证金、物业服务费及其他费用的面积。具体由以下三部分组成：（1）该商铺内的使用面积，包括该商铺建筑面积以及内墙水平投影面积和立柱等柱体的接地外围面积；（2）该商铺的墙体水平投影面积，包括该商铺与公用建筑空间之间的分隔墙全部、外墙（包括山墙）全部以及与其它商铺的分隔墙一半墙体的水平投影面积；（3）该商铺应分摊的公摊面积。 |
| **根本违约** | 指合同一方当事人违反合同约定，致使本合同目的不能实现。如本合同条款对是否构成根本违约另有规定的，从其规定。 |
| **租赁年度** | 自商铺交付之日起，每满十二(12)个日历月为一个租赁年度。 |
| **装修期** | 指甲方交付商铺后，乙方对商铺进行装修、装饰、商品陈列、美化等以使商铺达到开业标准的期间。 |
| **书面形式** | 指信件、信函、电子邮件等可以有形表现所载内容的形式。 |
| **元** | 指人民币元。本合同所有约定的金额货币种类均为人民币。 |

**第二条 租赁商铺及用途**

**2.1承租人审查：**

在本合同签订的同时，乙方应按《商铺承租人审查清单》（详见附件）向甲方提交文件，并确保文件充分、真实、合法且有效。乙方理解其提交的前述文件充分、真实、合法且有效，是甲方同意出租本合同项下商铺给乙方的前提。

**2.2商铺位置：**

受限于第2.1条之规定，甲方将位于 房产（详见附件《租赁房产平面图》，平面图仅作参考识别用途）出租给乙方经营使用。

**2.3计租面积：**

商铺计租面积为 平方米，建筑面积为 / 平方米。甲乙双方确认在本合同履行过程中均以前述商铺计租面积作为租金、物业服务费及其他需要按照面积计算的费用或款项的计算依据，而不以建筑面积或实际使用面积为计算依据。

**2.4租赁用途：**

乙方承诺以“ ”为商号，承租该商铺用于经营的类别及范围为： ；品牌为： ；经营业态为： 。未经甲方书面同意，乙方不得改变承租商铺的用途、商号、经营类别及范围、品牌及经营业态。

**第三条 租期及相关期限**

**3.1交付日：**

双方约定该商铺的交付日暂定为 年\_\_月\_\_日。如甲方另行通知交付时点的，则以甲方另行通知的交付时点为交付日。若乙方实际接收该商铺的日期早于约定的交付日，则交付日按照乙方实际接收该商铺的时间进行调整。但如乙方拒绝或拖延接收的，甲方向乙方送达书面交付通知之日起满3个工作日即视为完成交付。若乙方有特殊情况需办理商铺延期交付手续的，须至少提前7个工作日向甲方提出书面申请并经甲方书面同意，否则交付日不予顺延。

**3.2租赁期限：**

该商铺的租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。若乙方实际接收该商铺之日早于甲乙双方约定的交付日，则租赁期限起始日按照乙方实际接收该商铺的时间进行调整，租赁期限终止日不作调整。不论交付日是否发生变化，租赁期限终止日不作调整。

**3.3装修期：**

装修期自第3.1条确定的交付日起计算，计至 年 月 日止。乙方应在装修期内完成该商铺装修、通过甲方及政府主管部门（如需要）验收并具备合法开业的条件。除非本合同另有约定，装修期不予延长。

**3.4计租期限：**

计租期限自第3.1条确定的交付日起算，计至 年 月 日止。

**3.5开业日：**

乙方承租的商铺应于装修期届满的次日（即 年 月 日）开业。

**第四条 租金**

**4.1 租金标准：**

4.1.1自计租期限起始日起，该商铺的租金以第 项方式收取：（1）固定租金；（2）提成租金；（3）保底租金与提成租金二者取其高。计租期限内的具体租金标准见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 计租期限 | 固定租金/保底租金 | | 提成租金  提成比例 |
| 单位面积租金  （元/月/㎡） | 月租金合计  （元） |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

4.1.2 本合同项下租金总额为\_\_\_\_\_\_\_\_元，其中不含增值税\_\_\_\_\_\_\_\_元，增值税\_\_\_\_\_\_\_\_元。签订合同时该租金对应的增值税税率为\_\_\_%。在本合同期限内，若遇国家税率调整，不含增值税金额不因国家税率变化而变化，但双方应按实际调整后的税率结算，即按照实际调整后的含税价（不含增值税金额+调整后的税额）进行最终结算，具体税率以开具发票的时间为准，租金及其所含增值税以甲方每期向乙方提供的费用结算账单为准。

**4.2 租金的支付：**

**4.2.1支付周期：**

租金的支付周期为每 个月支付一次。在计租期限起始日后，乙方须在每个支付周期最后一个月的25日前（若25日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一个工作日）或甲方通知付款的时间（以较早者为准），支付下个支付周期的固定租金/保底租金、上个支付周期提成租金/提成租金超过保底租金部分的金额（若有）及其他费用。因有关付款所产生的手续费等费用均由乙方承担。如上述费用计算起始日或届满日不是自然月首日或最后一日，则该月款项（含租金以及其他费用）应按照乙方在该自然月实际租用天数支付。

**4.2.2预付租金：**

乙方应在本合同签署后五个工作日内（或者甲方付款通知如有另行指定的时间之前）向甲方支付 元（大写： 元整）作为预付租金。预付租金可等额抵作与计租期限起始日后所应支付的租金。

**4.2.3收款账户：**

乙方应将租金以银行转账方式支付至甲方指定的账户或以甲方认可的其他方式支付，前述指定银行账户实际收到款项之日为付款日。甲方指定收款银行及账号信息如下：

账户名称：

开 户 行：

银行账号：

甲方有权变更指定的收款银行账户，但应提前书面通知乙方。甲方未授权任何员工或第三方收款。如乙方未向指定账户付款导致损失的，由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

**4.3发票：**

4.3.1甲方应于收到每期租金及乙方准确开票信息之日起的\_\_\_个工作日内向乙方开具已付租金对应的增值税发票。

4.3.2乙方的开票信息如下：

纳税人识别号：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

地址：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

电话：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

开户行：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

开户行地址：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

4.3.3乙方应在甲方开具增值税发票前向甲方提供或确认开票信息，因乙方提供的开票信息错误、遗漏等非甲方原因而导致甲方开具的增值税发票不能抵扣的，由此给甲方造成的损失由乙方承担。如因乙方提供的开票信息违反法律法规规定而导致甲方收到税务机关监管处罚的，乙方应赔偿甲方损失。

4.3.4甲乙双方核对每期应付租金且甲方已向乙方开具增值税发票后，如双方协商一致后需要调整金额的，双方应相应调整增值税发票。乙方应积极配合甲方办理增值税发票调整的手续（包括但不限于退还增值税发票原件、出具情况说明等）。因其他因素（包括但不限于增值税纳税政策调整、商品类目调整等）变化，导致甲方增值税税负增加的，乙方予以甲方相应补偿；导致乙方税负义务增加的，乙方应自行承担。

**4.4营业额特别条款：**

本条适用于租金按“提成租金”收取的商户，以及租金按“保底租金与提成租金二者取高”收取的商户。

4.4.1乙方应在每月5日前根据甲方要求的格式向甲方提供该商铺上个月的月营业额报表（并加盖乙方公章或财务章，或由乙方有权签字人签字）。对于乙方因使用商铺通过第三方平台（如电商、互联网等电子支付形式）出售货物或提供服务而实现的销售收入，以及构成本协议所定义营业额的其他收入，乙方均应计入该商铺的月营业额报表。

4.4.2乙方承诺及时、真实、准确地向收银系统录入营业额。甲方有权要求乙方安装甲方指定的销售数据采集和分析设备及系统，有权在乙方商铺内安装监控设备，并有权不定期抽查乙方的营业额情况。如销售数据采集和分析设备及系统或者乙方的收银系统因故损坏，乙方须在每天营业结束前书面向甲方真实提报营业额数据。在收银系统恢复正常使用后，乙方应在当日及时向收银系统补录营业额。

4.4.3若甲方发现乙方录入的销售收入数据存在或可能存在虚假情况，甲方有权指定第三方审计机构对乙方的销售收入进行审计。若乙方提供的销售收入数据小于审计机构的审计结果，则相应审计费用由乙方承担，且甲方有权要求乙方按少录入的销售收入的20倍支付违约金；若乙方提供的销售收入数据等于或大于审计机构的审计结果，则相应审计费用由甲方承担，但乙方多支付的租金暂不退还，等额抵作下个支付周期的相应租金。

4.4.4乙方及其人员不得有任何虚报或隐瞒营业额、毁损或篡改销售数据和财务资料、设置虚假财务账簿等意图减少提成租金的行为。若乙方实施前述行为达到3次或虚报、隐瞒的营业额与当月乙方实际营业额相差1%及以上的，则视为乙方根本违约。

**第五条 租赁保证金**

**5.1租金保证金金额：**

乙方应在本合同签署之日起5个工作日内或甲方通知的付款时间前（以较早者为准）向第4.2.3款所述甲方指定收款账户支付租赁保证金，金额为：\_\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整）。

**5.2租赁保证金的支付：**

乙方应在付款时注明款项用途是租赁保证金；如未注明的，乙方支付的款项应首先视为租赁保证金，直至租赁保证金足额支付为止。如乙方已在本合同签署前支付了意向保证金，则意向保证金自本合同签署之日起全额转为租赁保证金；意向保证金与租赁保证金的差额部分，乙方应于本合同签署之日起5个工作日内付清。

**5.3租赁保证金的用途：**

租赁保证金系乙方履行本合同项下义务和责任的担保，不作为乙方预付的租金或其他费用。

尽管有上述规定，如乙方存在应付未付的租金、违约金、赔偿金、仲裁费用、诉讼费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、公证费、保全费、保函费等）及其他费用（包括但不限于乙方拖欠的物业服务费、水电费、污水处理费、垃圾处理费、因乙方怠于履行维修义务而导致甲方另行聘请他人代为维修而发生的相关费用等），或者乙方发生违约行为导致甲方遭受其他损失的，甲方有权直接从租赁保证金中扣除相应金额（如属于应付物业服务企业的费用，则由甲方扣除后支付给物业服务企业）。

**5.4租赁保证金的补足：**

如发生甲方有权从租赁保证金中扣除相应金额款项的，乙方应在3个工作日内向甲方补足租赁保证金。否则，甲方有权自乙方逾期补足租赁保证金之日起从乙方向甲方支付的其他款项中扣除相应金额的款项，用于补足租赁保证金。若因此造成乙方未能足额支付本合同项下其他款项的，乙方应承担逾期付款的违约责任。

**5.5租赁保证金的退还：**

合同期满、合同终止或合同解除后，如乙方在租赁期间无任何违约行为且未给甲方造成损失，且乙方已按合同约定交还商铺（包括但不限于完成现场实物交接及书面交接手续）的，在乙方完成本合同约定的商铺交接相关工作并办妥以该商铺为注册地址的工商注销或变更手续之日起60个工作日内，甲方将租赁保证金一次性无息退还至乙方名下的银行账户。

**第六条 税收和费用**

6.1甲乙双方应按照适用法律、法规和政策的规定各自承担相应的税收和费用，但本合同第4.1.2款、第4.3.4款及其他条款另有规定的情况除外。

6.2乙方应自行支付其生产经营活动所产生的相关一切税费。无论本合同是否明确约定，凡属于向商铺承租人征收的税费和政府规费，均由乙方自行承担。

6.3本合同项下的房屋租赁登记备案所产生的相关费用，由甲乙双方按照适用法律法规的规定各自承担。

6.4款项往来所产生的手续费，由付款方负责承担。但收款方在收款条件具备时拒不收取相关款项的，付款方可提存该等款项，提存所产生的费用由收款方承担。

6.5乙方须按本合同及《物业服务合同》之规定向物业服务企业支付物业服务费，同时须按本合同及《物业服务合同》之规定支付或承担其他费用。

**第七条 租赁登记备案**

7.1乙方应在甲方通知的时间内备齐所需资料，与甲方一起到主管部门办理本合同项下房屋租赁的登记备案手续，直至取得房屋租赁登记备案证明。

7.2房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，乙方亦应在甲方通知的时间内备齐所需资料，与甲方一起到主管部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。

**第八条 商铺的交付和验收**

**8.1交付时点：**

8.1.1商铺的交付时点按第3.1条确定。乙方应在交付时点前往甲方指定地点现场办理商铺交付手续。

8.1.2若因甲方原因导致延期交付商铺的，则乙方装修期、租赁期限、计租期限等期限的起始日和终止日按照实际逾期天数相应予以顺延，甲方无须承担违约责任或损害赔偿责任。若因乙方原因导致延期交付商铺的，则乙方装修期、计租期限、租赁期限等期限的起始日和终止日均不予顺延。

**8.2 交付标准：**

签订本合同时，乙方已详细了解商场、商铺及附属设施设备的详细现状和具体情况。双方确认同意甲方按前述现状和情况交付商铺，乙方不得拒绝或拖延接收。

**8.3 验收：**

8.3.1双方应在约定的交付日共同对商铺进行验收确认，并签署《商铺交付验收确认书》（式样详见附件）。如乙方拖延或拒绝配合验收并签署《商铺交付验收确认书》的，视为甲方已在通知的交付日按本合同的约定妥善交付商铺给乙方，装修期和租赁期限亦开始计算。

8.3.2除非商铺确实存在主体结构方面的足以妨碍装修使用的重大安全隐患，否则乙方应无条件签署《商铺交付验收确认书》。如经双方验收确认该商铺存在前述重大安全隐患之外的其他质量问题或瑕疵，但不影响乙方正常进场装修和使用的，或者暂时可能影响乙方正常进场装修和使用但可以通过修缮得到解决的，乙方亦应签署《商铺交付验收确认书》并附载关于质量问题和瑕疵的情况说明，该等质量问题和瑕疵由甲方负责修缮，费用由甲方负担。

8.3.3双方对是否存在上述重大安全隐患存在争议的，由甲方聘请的具备相应资质的质检机构进行鉴定。鉴定结论未认定商铺存在主体结构方面的足以妨碍装修使用的重大安全隐患的，即应认为甲方所交付的商铺符合双方约定的标准，且该商铺应视为自双方约定的交付日即已交付乙方，鉴定相关费用由乙方承担。

**8.4风险和责任的转移：**

不管乙方是否在交付时点办理商铺交付手续，在交付时点（按第3.1条确定）之后商铺及其附属设施设备的保管责任、致人损害责任及毁损、灭失等相关一切风险均转由乙方承担，但因甲方违约导致延期交付商铺的情况除外。

**8.5计租面积异议：**

8.5.1乙方确认在签署本合同前已测量过该商铺计租面积，并且认可本合同约定的商铺计租面积。

8.5.2如乙方认为本合同约定的商铺计租面积存在误差，乙方有权在该商铺交付日起7日内向甲方书面异议一次。乙方提出符合前述规定的书面异议的，由甲方指定的具有测绘资质的机构对商铺计租面积进行最终测量。如测量的计租面积与约定的计租面积存在的误差超过+5%（不含本数），则以约定的计租面积计算的款项将根据最终测量的计租面积进行相应调整，最终测量费用由甲方承担；如测量的计租面积与约定的计租面积存在的误差不超过+5%（含本数），则以约定的计租面积计算的款项均不作任何调整，最终测量费用由乙方承担。

8.5.3除第8.5.2条所述调整外，即使该商铺约定的计租面积与其他第三方测量、登记的建筑面积、使用面积、租用面积或其他计算面积有差异，双方均不对该商铺的租金、物业服务费或其他以商铺计租面积为基数计算的任何款项作出任何调整。

**第九条 商铺的装修**

**9.1装修方案：**

9.1.1乙方拟进场装修（含改造，下同）的，应至少提前30天向甲方提交全套装修方案、施工图纸（包括但不限于：门面及店招效果图、有关间隔和地板覆盖物的施工图纸、平面图；有关电力、给排水、消防报警、公共广播、计算机系统、电话系统、空调系统、新风系统、电气装置及线路的施工图、平面图；乙方建议修改或增设电器、机械设备或其他设施的细节；乙方的独立机电设备及用房的施工图、平面图）、施工单位名称及主体资格信息资料和资质证明等。装修方案涉及结构工程、机械工程或其他专业的，乙方还应向甲方提供具有资质的相关专业顾问（单位）出具的专项审核意见。前述方案、图纸、专项审核意见和其他相关文件，合称“**装修方案**”。

9.1.2乙方装修方案应符合相关法律法规的要求，并确保其安全性、科学性、合理性。乙方装修方案经甲方审查批准通过后，由乙方自行向政府主管部门报批（如需要，下同），最终以政府主管部门审核意见为准。甲方对装修方案的审查为形式审查，不能替代乙方应承担的审慎责任和安全保障义务。乙方应确保装修方案、材料、施工过程和工程质量符合环保、安全、健康法律法规和政策标准的要求。因装修方案、材料、施工过程及工程质量等装修工程相关的事项产生的一切后果（包括但不限于人身、财产损失及侵权责任等），均由乙方承担。

9.1.3乙方装修方案及施工单位未经甲方书面同意的，乙方不得开始装修施工。对于不符合甲方或政府主管部门的要求和标准的，甲方有权要求乙方修改装修方案，直至符合要求。乙方不得拒绝修改。

9.1.4乙方应（并应确保装修施工单位）严格依据最终审核确认的装修方案进行施工，不得私自更改装修方案。如确需修改，乙方应将更改后的装修方案再次报送甲方审批（如有必要仍需报送相关政府主管部门审批），获得批准后方可进行施工。

**9.2装修行为规范：**

9.2.1乙方应保证装修施工单位具备相应施工资质，并在装修前获得所需的一切有关政府审批、许可和备案等。

9.2.2乙方装修、改造不得损害商铺的正常使用功能和商铺的主体结构、消防设施设备、商铺外立面装饰构件、公共设施设备。乙方对商铺的装修或改造工程应在不破坏、不影响结构或其他主要构造的前提下进行（包括但不限于不得破坏商铺及商铺所在建筑物的外立面、整体装修风格、甲方所提供的设施设备等，如有破坏应予以恢复原状或承担赔偿责任），而且不得违反本合同的任何规定和条款。

9.2.3乙方的装修行为不得影响商铺及周边业主、租户或使用人的正常经营。若因乙方的装修或改造行为导致周边业主、租户或使用人的损失或引起相邻各方投诉的，一概由乙方自行处理相关纠纷、诉讼、索赔事宜并承担最终的全部赔偿责任。如因此导致甲方遭受任何损失的，乙方应负责全额赔偿。

9.2.4乙方在装修期间必须严格按照甲方规定的商铺外围包装方案进行包装后方可施工，否则甲方有权要求乙方暂停施工直至外围包装完成。

9.2.5商铺内的空调、采暖（如有）等均由乙方自行负责采购安装并维护，与之相关的一切成本和费用由乙方自行承担。空调和采暖（如有）安装方案须经甲方同意，外机应安装在甲方指定位置并按甲方要求予以装饰美化，安装容量不得超过甲方就该商铺设计的最大容量。

9.2.6除《物业服务合同》另有约定外，乙方应自行清运装修所产生的垃圾。

9.2.7在装修过程中，乙方的装修工作依照有关法律法规须由物业服务企业协助的，物业服务企业可协助乙方处理。

9.2.8除上述规定外，乙方装修行为还应遵守《物业服务合同》及物业服务企业制定的《装饰装修管理服务协议》的规定。甲方及物业服务企业有权监督管理乙方及施工单位、施工人员的装修行为。乙方应保证装修施工过程及施工人员遵纪守法、文明施工、安全施工，自觉接受甲方及物业服务企业的监督管理。一旦发现有违反合同约定的装修行为，甲方或物业服务企业有权制止，乙方及施工单位、施工人员应立即纠正，且甲方和物业服务企业均有权依据本合同及《物业服务合同》其他条款约定追究乙方的违约责任和其他责任。

9.2.9乙方不得随意在商铺外墙、楼顶、屋面等实施打孔等行为，因乙方的行为导致房屋渗水等问题，乙方应负责维修，给甲方造成损失的应予以赔偿。

**9.3装修保证金和其他费用：**

9.3.1乙方应在商铺交付日前向物业服务企业支付装修保证金。装修保证金的金额、用途和返还约定，详见《物业服务合同》之规定。

9.3.2装修期间，乙方应按约定支付本合同、《物业服务合同》及《装饰装修管理服务协议》约定的一切费用，包括但不限于物业服务费、装修水电费、装修垃圾清运费用及其他费用。

**9.4装修验收及开业：**

9.4.1乙方应在装修期内完成该商铺的装修，通过甲方的验收（如有需要，一并通过政府主管部门的验收），使商铺具备合法开业的条件。

9.4.2乙方应确保装修工程质量，并应取得消防主管部门出具的《建筑工程消防验收意见书》（若经消防主管部门确认装修商铺仅需进行消防备案即可，则乙方仅需对装修商铺进行消防备案）及政府其他主管部门的验收合格文件（如需）。在此前提下，经甲方验收合格后，乙方装修的商铺方能开业。但甲方的验收仅检查乙方在装修过程中是否违反甲方的要求，并不构成甲方的义务，也不得视为甲方对消防等相关专业问题的认可，亦不在任何意义和程度上视为对乙方装修符合消防等规范的确认。如因装修或乙方方面的原因导致发生事故等情形，仍由乙方自行承担全部责任。

9.4.3乙方必须根据合同约定按时完成装修并开业。因乙方自身原因导致实际开业日期延后的，装修期不得顺延。

**9.5装修保险：**

9.5.1乙方应为装修可能发生的风险及损失购买足额的保险（保险金额视甲方要求而定），并承担保费。具体险种和涵盖的保障范围要求如下：

（1）建筑工程一切险，保障范围：装修期间因自然灾害或意外事故造成的商铺和其他物质的损坏或灭失。

（2）第三者责任保险，保障范围：装修期间因发生所承保装修工程相关的意外事故引起的装修区域内及邻近区域的第三者人身伤亡、疾病或财产损失。

（3）建筑工人意外险，保障范围：装修工人在装修工程项目施工现场从事装修及与装修相关的工作（或者在装修期间指定的生活区域内）遭受的意外伤害事故。

9.5.2乙方应在进场装修前将购买上述保险的保险证明提交给甲方或物业服务企业，否则甲方或物业服务企业有权拒绝乙方进场装修，与之相关的一切后果由乙方自行承担。

9.5.3如在商铺装修过程中发生人员伤亡或财产损失的，乙方应促成保险公司理赔。如乙方未购买保险、未足额购买保险或者保险未能获得理赔的，乙方应承担赔偿责任。若因此给甲方造成损失的，乙方应全额予以赔偿。

**第十条 商铺的经营**

**10.1证照和许可：**

10.1.1乙方应在开业日前至少提前2个工作日自行办理并取得为实现商铺经营及租赁用途所需的全部证照和许可，包括但不限于任何前置许可（如需要）、营业执照、乙方身份证（如乙方为自然人）、法定代表人或负责人（非法人单位）身份证、消防许可、安全生产许可、卫生许可（餐饮类）、资质文件、经营所需的授权书（包括但不限于品牌授权书、专利授权书、商标注册证）、商业特许经营许可及备案文件、经营所需的其他证照和许可（合称“**证照和许可**”）。乙方应承担由此产生的各项税收和费用。乙方应确保前述证照和许可在租赁期限内维持合法有效。

10.1.2乙方应在开业日前至少提前1个工作日向甲方提交上述证照和许可及甲方要求的其他文件（如有）的电子扫描件及复印件（加盖公章），并提供原件以供甲方查验。如乙方已按《商铺承租人审查清单》提供文件，且届时仍保持合法有效的，则无须重复提供。

10.1.3若乙方未能按期取得并提交上述证照和许可，以致无法实现本合同约定的租赁用途，视为乙方根本违约。乙方应按约定承担违约责任并赔偿甲方所遭受的一切损失。

**10.2店招、标志、标识和广告**

10.3.1乙方应按甲方的要求设置店招（即商铺招牌）。乙方设置店招、标志、标识、广告牌及搭建物（包括商品、设施摆放），均应遵守相关法律法规并事先取得甲方书面同意，接受甲方及物业服务企业的监督管理。甲方及物业服务企业的监督管理仅限于形式审查，并不能代替乙方的责任。

10.3.2店招、标志、标识和广告的位置、长度、宽度、深度、文字及字体的种类及大小、间距、图案、色彩、材质、灯光、亮度、亮灯时间等要素，均不得违反物业服务企业的规定。乙方应确保店招安全牢固，整洁美观，并与商场的定位、整体风格和要求保持一致。

10.3.3乙方自行承担安装和维护上述店招、标识、标志、广告及搭建物（包括商品、设施摆放）所产生的费用和风险，所产生的一切后果（包括但不限于财产损失、侵权责任、工商查处等）由乙方承担。如发生安全事故的，亦由乙方承担全部责任；如因此给甲方造成损失的，还应赔偿甲方的全部损失。

10.3.4乙方需使用广告位的，可向甲方申请，并另行协商签订《宣传点位租赁协议》。乙方需自行办理广告位设置、广告内容审批手续。任何需经甲方同意方可予以实施的广告设置方案，在其执行及使用的过程中所产生的纠纷,均由乙方自行负责。乙方所应承担的责任不得以该方案经甲方同意为由而减轻、免除或转嫁由甲方承担。

10.3.5乙方确认并同意，允许和授权甲方为了宣传商场或任何其他营销推广需要，免费使用乙方的店招、标志、标识、品牌、商号、商标和名称。

10.3.6关于店招、标志、标识和广告，除本合同上述规定外，乙方还应遵守《物业服务合同》、及物业服务企业的其他规定。

**10.4经营行为规范：**

10.4.1商铺交付后，乙方享有按照本合同约定的租赁用途合法合理使用商铺的权利。除依照本合同约定行使权利、为维护商场或商铺安全采取紧急措施、配合有关部门检查、乙方违反本合同约定从而需要纠正外，甲方及物业服务企业不得妨碍乙方按前述约定正常使用商铺。

10.4.2乙方应合法依约经营，必须以合法、公平、正当的手段从事经营活动，且经营行为不得违反公序良俗和社会主义核心价值观。若为经营餐饮的商铺，乙方应遵守严格遵守《中华人民共和国食品安全法》《食品经营许可管理办法》《餐饮业经营管理办法（试行）》及其他餐饮服务经营相关的法律法规，经营内容应与许可项目范围一致，不得超越许可项目经营。

10.4.3乙方应保证其是所经营商品和服务所使用的商标及其他相关知识产权的合法所有人、合法被许可人或被授予人，并保证该资格和授权在租赁期限内持续有效。

10.4.4乙方应自行承担商铺及附属区域（包括外摆区域）、楼梯楼道、安全撤离通道、设备设施及顾客、员工和前述区域内其他人员的安全保障、消防、环保、卫生、防疫、消毒消杀等责任。

10.4.5乙方不得擅自变更租赁商铺的商号、品牌、用途、业态及经营范围。如乙方确需进行前述变更的，应至少提前30天以书面形式向甲方提出申请，并征得甲方书面同意，否则视为乙方根本违约。

10.4.6乙方不得在商铺内销售假冒伪劣商品或违禁物品，也不得在商铺内或者利用商铺实施任何欺诈消费者的行为，并保证甲方不会因为乙方所售商品或服务而受到第三方的投诉或索赔。如遇消费者或他人投诉、索赔或要求退换货，乙方应及时受理并妥善解决，且乙方应自行承担由此产生的一切成本和费用。否则，乙方应承担由此而给甲方造成的一切损失，包括但不限于甲方向第三方支付的相关一切费用、甲方的诉讼费、仲裁费、律师费、声誉损害赔偿金和其他损失。

10.4.7乙方不得将商铺提供给任何人居住，并应遵守政府主管部门有关房屋使用和物业管理的规定。

10.4.8乙方不得反对、影响或干扰甲方继续进行商铺周边环境的建设及施工、商场公共区域或其他区域的装修、广告宣传工作及其他改造和修缮工程。

10.4.9乙方不得作出对商场、甲方、甲方股东或实际控制人的名声或声誉产生或可能产生不利影响的行为。

10.4.10乙方所出售、赠送的任何卡、券（包括但不限于会员卡、储值卡、折扣卡、代金券等），有效期不得超过本合同终止日期。乙方发行仅限于其所承租商铺使用的任何卡、券（包括但不限于会员卡、储值卡、折扣卡、代金券等），应事先告知甲方并获得甲方书面同意。除本合同另有约定，乙方应自本合同终止前90天至本合同终止日，在该房屋的显著位置持续展示通告（具体位置由甲方指定，通告持续至本合同终止日），告知有关停业时间及搬迁后的联系方法等信息，并采取其他任何合理的方式（包括但不限于短信、邮件等方式）通知消费者，在合同终止前办理完毕与所有消费者的退卡退款事宜，并将所有消费者的退卡退款事宜办理完毕的证明文件提供给甲方。乙方交还商铺后，任何第三方因乙方销售的卡、券提出赔偿要求的，乙方应自行承担，甲方对此不承担任何责任。甲方有权中止返还租赁保证金（若有），直至乙方处理完毕其与第三方的争议为止。

4.4.11乙方及乙方的代理人、工作人员、装修及安装人员应保证在该场地装修和经营期间执行消防法律法规、规范和消防管理规定，包括但不限于：不使用易燃易爆、有毒有害材料，不堵塞或占用消防通道，不使用明火（餐饮业除外）、危险品、易燃物、电加热器，执行公共区域禁止吸烟规定；配齐符合法律法规、规范要求的消防器具、消防设备、器材，设置消防安全标识等，确保消防安全设施正常运转；制订完善的消防安全制度和消防安全规程，保证疏散通道和安全出口持续畅通；从业人员消防安全知识培训合格率达100%，具备火灾等突发事件紧急疏散等处置能力。

10.4.12如因乙方的行为导致甲方或第三方遭受人身损害或财产损失的，或者导致被政府主管部门处罚或商铺被司法查封等不利影响的，乙方赔偿甲方及第三方所遭受的全部损失。

**第十一条 商铺的维护及修缮**

11.1乙方应在其经营范围内合法合理地使用商铺，并保持该商铺及甲方提供的设施设备处于良好的使用状态。乙方专用的设施设备由乙方自行维护保养并承担相关一切费用。

11.2商铺验收交付后，商铺或设施设备发生故障、出现危险状况或者遭受任何损坏的（建筑主体结构本身的质量问题除外），均由乙方负责及时妥善修复并承担修复费用。乙方怠于履行维护和修缮责任，导致商铺或设备设施发生故障、出现危险状况或者遭受任何损害，造成甲方或第三者损失的，乙方应予以赔偿。发生前述情形的，甲方或物业服务公司亦有权自行聘请相关人员或单位予以维护和维修，所发生的一切费用由乙方负责承担，甲方有权从租赁保证金中直接扣除。若因此而造成任何人身伤害或财产损失的，由乙方承担全部责任。

11.3乙方如发现该商铺存在建筑主体结构方面的质量问题，应及时向甲方发出书面通知并及时采取合理措施。甲方应于收到乙方书面通知之日起1个月内进行修缮（特殊情况需要延长修缮时间的，甲方需向乙方说明）。因乙方通知不及时、未采取合理措施或未配合甲方修缮，从而使商铺维修不及时或损失进一步扩大的，乙方应就损失扩大部分承担赔偿责任。

11.4若乙方承租的商铺存在隔层、双层或多层的情况，乙方应特别注意承重问题，不得超过最大承重，若因此造成人身伤害或财产损失的，由乙方自行承担全部责任。

11.5甲方或物业服务企业有权不定期对商铺进行监督检查及维护保养，乙方应予以协助。否则，乙方应承担由此所导致的一切损失。

11.6租赁期间，因商场的整体规划或因商场进行升级改造而需对乙方商铺或附属设施设备进行改扩建或维修、维护的，乙方应予以同意并积极配合。

11.7如乙方违反本条上述规定，导致甲方或物业服务企业因此遭受损失（含对第三人承担赔偿责任的），乙方应全额赔偿甲方和物业服务企业所遭受的一切损失，以及甲方和物业服务企业因此而支出的一切开支和费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、律师费用、保函费、鉴定费、公证费、差旅费等）。

**第十二条 保险**

12.1除第9.5条所述装修保险外，乙方还应为该商铺在整个租赁期间可能发生的风险购买相应责任险及财产险，其保额须经甲方认可并且是足额的。乙方应确保上述保险在整个租赁期间连续且持续有效。

12.2若因乙方的原因，发生涉及甲方或物业服务企业损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方和物业服务企业的损失。如果乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方和物业服务企业的损失，差额部分应由乙方赔偿。

12.3乙方不得容许乙方所雇佣的相关人员和承包商从事任何导致保险无效或者保险风险增加的行为。

**第十三条 合同的变更**

**13.1转租和类似行为：**

本合同项下商铺仅限于乙方自己使用，未经甲方书面同意，乙方不得将商铺全部或部分转租、出借或以其他任何方式交付给第三方使用，也不得将商铺全部或部分转让、委托他人经营或与他人合作经营，否则因此所得收益由甲方享有，且视为乙方根本违约。

**13.2合同权利义务转让：**

13.2.1除非本合同另有相关约定或法律另有规定，在不损害乙方合同权益的情况下，甲方有权将其在本合同项下的权利和义务全部或部分转让，而无须征得乙方同意。

13.2.2除本合同另有约定或法律另有规定的情形外，乙方应提前30日书面通知甲方、取得甲方书面同意并签署相应补充协议后，方可将其在本合同项下的权利和义务全部或部分转让给他人。

**13.3调铺：**

租赁期间，因本合同约定调铺事由发生、法律法规或政策限制、消防、安全、环保或卫生原因、政府或商场内部规划调整等原因而需对乙方商铺进行调整的，甲方可向乙方发出《调整商铺通知》，乙方应积极配合甲方对商铺的调整。乙方应同意就调整后商铺的位置、面积、租金等条件另行协商，并签订补充协议。

**13.4出售或处分商铺：**

租赁期间，甲方有权出售或以其他方式处分本合同项下商铺及其附属设施设备，乙方同意放弃优先购买权，并同意无条件配合甲方的出售和其他任何方式的处分行为。前述出售或处分后，甲方应将相关出售或处分协议的主要条款告知乙方，且甲方在本合同项下的权利和义务按其与新的权属人的约定概括转让给新的权属人，乙方对此予以认可并接受。如新的权属人另有要求，乙方应配合与新的权属人签署关于继续承租本合同项下商铺的补充协议或租赁合同。

**13.5乙方重大事项变化：**

租赁期间，乙方的名称变更、法定代表人变更、企业性质变更、股东变更、实际控制人变更、合并、分立、清算等须经甲方事先同意。经甲方同意后，前述事项均不影响本合同的效力，但乙方需在上述事项发生后2个工作日内将相应变更事项报甲方备案；如甲方认为有必要，乙方应同时积极配合针对上述变更事项签订补充协议。

**13.6续租：**

13.6.1如乙方有意在本合同约定的租期届满后继续承租该商铺的，应在租期届满前至少提前90天向甲方提交续租确认函。否则，视为乙方放弃优先承租权，甲方有权将该商铺另行出租给他人或另行处置，乙方应无条件于租期届满日将商铺返还给甲方。

13.6.2如甲方同意乙方继续租赁该商铺的，双方就租赁相关条件重新磋商，并另行签订租赁合同。若双方未能在本合同项下租期届满前就续租事宜达成一致，则乙方应无条件于租期届满日将商铺完好交还给甲方。

**第十四条 合同的终止与解除**

14.1发生以下情形之一的，本合同终止：（1）租赁期间届满；（2）经双方协商一致；（3）因一方违约，守约方依照《中华人民共和国民法典》或本合同之规定单方面解除合同。

14.2发生以下任何一情形的，视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同，合同在甲方书面通知送达乙方之日起解除，且甲方有权没收乙方已支付的租赁保证金及其他预付费用（如有）。除此之外，乙方还应赔偿甲方的所有损失并承担本合同约定的其他义务和责任：

（1）乙方未能按期向甲方提交《商铺承租人审查清单》所要求的全部文件，或者虽提交文件但该等文件存在虚假、不合法、无效、失效等情形；

（2）乙方未经甲方书面同意，擅自变更租赁商铺的用途、商号、经营类别及范围、品牌或经营业态；

（3）乙方逾期支付本合同或《物业服务合同》项下任何一期租金、租赁保证金、物业服务费、税费或其他费用且单次逾期超过7日的，或者在连续12个月内逾期支付前述任何款项累计达到3次的，或者在本合同项下租赁期限内逾期支付前述任何款项累计达到5次的；

（4）乙方及其人员存在任何虚报或隐瞒营业收入、毁损或篡改销售数据和财务资料、设置虚假财务账簿等意图减少提成租金的行为；

（5）乙方延迟接收商铺超过15日，或者接收商铺后超过60日未进场装修，或者虽进场装修但未开展实质性装修工作，或者未能按期开业经营且迟延超过15日的；

（6）乙方未经甲方书面同意或政府主管部门批准，擅自对商铺进行装修或改变商铺结构或有破坏商铺的其他行为的；

（7）乙方未能在开业日前获得经营商铺所需的资质、授权、证照和许可的；

（8）乙方擅自将商铺全部或部分转租、出借或以其他任何方式交付给第三方使用，或者擅自将商铺全部或部分转让、委托他人经营或与他人合作经营；

（9）乙方未经甲方书面同意，擅自调整营业时间或者未按规定的营业时间营业且在连续30日内累计发生3次的，或者乙方擅自中止、中断、歇业或停业达到3天或以上的；

（10）乙方利用商铺存放危险物品或进行非法活动，损害或可能损害公共利益或者他人利益的；

（11）乙方违反本合同约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使商铺或设施设备严重损坏的；

（12）若乙方使用商铺从事餐饮经营，销售有害食品或者发生食品安全事故的；

（13）乙方销售假冒伪劣产品或实施欺诈消费者的行为，经甲方或相关部门查证属实的；

（14）乙方商铺发生消防安全事故或安全生产责任事故，造成人身损害或财产损失的；

（15）乙方经营状况严重恶化、转移财产、抽逃资金、丧失商业信誉或导致甲方或商场声誉遭受严重负面影响的；

（16）乙方被清算、破产、财产或商铺被查封执行及其他偿债能力急剧下降，可能影响履行本合同义务的；

（17）乙方违反法律法规、本合同或《物业服务合同》的规定，给甲方或其他商户造成重大损失（包括但不限于财产损失、商誉损失）的；

（18）乙方或其代表、人员对甲方及物业服务企业（含有关人员家属）采取商业贿赂行为的；

（19）乙方发生本合同或《物业服务合同》约定的其他根本违约情形的；

（20）乙方违反法律法规、本合同或《物业服务合同》的规定，经甲方书面通知要求纠正，而未能在收到该通知之日起15日内纠正的。

14.3如有任何上述第14.2条所述违约情况发生，乙方将丧失本合同中规定的所有权利，且甲方还有权行使下列权利：

（1）经事先通知乙方后，甲方有权切断该商铺水、电供应或其他服务或者采取其他的合法措施、行动，直到乙方上述违约行为得到纠正。在前述切断水、电供应或其他服务期间，乙方仍须按照本合同的规定支付租金、场地占用费、物业服务费及其他费用，并应承担因此而产生的一切其他后果及所有因此而引起的费用（包括但不限于重新接驳水电供应的费用）。

（2）除非甲方同意，在乙方纠正其违约行为之前，乙方不得将该商铺内的任何物品搬离。尽管如此，甲方不对商铺内的物品在被留置期间所产生的任何损失承担责任，乙方自行负责看管并承担责任。

14.4如果第4.1条选择适用第（2）项“提成租金”的计租方式，而乙方月单位面积营业额（月营业额/计租面积）在甲方商场已出租且适用“提成租金”计租方式的商铺月单位面积营业额排名已连续3个月处在最后3位的，甲方有权选择调整乙方商铺的位置或提前终止或解除本合同，且甲方无须承担任何违约责任或损害赔偿责任。

14.5乙方在租赁期间单方提出提前终止或解除合同的，应提前90天书面通知甲方并取得甲方书面同意。发生此等情形的，甲方有权拒不同意并要求乙方继续履行本合同，亦有权没收租赁保证金并要求乙方承担违约责任。

14.6如租期即将届满的，甲方可以提前90天进行重新出租商铺的准备工作，包括但不限于向意向承租人或任何第三方现场展示和介绍该商铺及附属设施设备的相关情况。若前述现场展示和介绍安排在营业时间内的，乙方应予以配合，且乙方应允许意向承租人详细了解和查看。

**第十五条 返还商铺**

15.1 若租期届满，或者本合同无论因其他何种原因终止或解除的，乙方应在终止或解除当日将商铺恢复原状并返还给甲方。双方在交接时应对商铺现状和设施设备情况列表说明并签收确认。

15.2在合同终止或解除前，乙方应履行如下义务：

（1）应自行将该商铺内的属于乙方的所有动产（包括但不限于物品、广告牌、道具、标记、标识等，附属于商铺的不可移动的设施设备除外）撤除、清理、清扫，确保商铺适于验收交接状态，并承担相应所有费用；

（2）结清终止或解除日前所有应付的租金、物业服务费及其他费用；

（3）将商铺和设备设施的所有钥匙、密码、密钥和门锁交付给甲方；

（4）除甲方书面同意外，乙方应将商铺恢复原状，即交还的商铺应达到甲乙双方按照本合同约定交付商铺时的原状（自然磨损除外）。若商铺或附属设施设备毁损的，乙方须进行维修使其恢复原状或就毁损部分向甲方进行赔偿；若商铺或设施无法恢复至完好，乙方应于合同终止后的十个日历日内与甲方就该情况进行书面确认，并支付相应的赔偿。甲乙双方无法就赔偿数额达成一致的：乙方承诺同意以甲方认可的有资质鉴定机构出具的鉴定报告及造价咨询报告中所载修复金额作为赔偿定额的唯一依据，鉴定费用由乙方承担。该赔偿款项甲方有权从乙方预缴的租赁保证金中扣除，租赁保证金不足以抵扣修复费用时，甲方有权向乙方另行主张。

（5）尽管有上述规定，如甲方要求保留商铺无法剥离或剥离后损害其价值的装潢、装修或其他附属设施的，乙方不得进行剥离、取回或毁损，甲方无需给予任何形式的补偿。如乙方仍然剥离或取回造成商铺受损的，应赔偿甲方所遭受的损失。

15.3乙方未能在本合同约定日期前向甲方依约返还商铺的，则自该约定日期起，甲方有权进入该商铺做如下处理后，将该商铺另行出租。处理所需费用由乙方承担（包括但不限于甲方将商铺恢复原状而产生的费用），处理所得收益将被用于支付乙方应付的租金、物业服务费及其他应付款项。如处理所得收益不足以支付上述费用的，乙方应予补足。同时，乙方应赔偿甲方因此遭受的一切损失：

（1）该商铺内乙方遗留的无法剥离或剥离后损害商铺价值的物资及装潢，甲方可自行处置且无需给予乙方任何赔偿或补偿，甲方为恢复原状而产生的费用或损失由乙方承担。

（2）对于该商铺内乙方遗留的其他物品或货品，甲方可自行通过摄影设备记录并清点登记后，将该等物品及货品搬离该商铺并按照合理的方式予以保存。由此产生的一切费用，包括但不限于见证费、公证费、摄影费、搬运费、仓储费、商铺损害赔偿费用、租金损失（按照该商铺本合同解除或终止前一天适用的日租金标准计算90天的租金）等一切费用均由乙方承担。甲方在保留其于本合同项下没收租赁保证金的权利的同时，可向乙方追偿前述费用。乙方确认无条件接受前述的清点登记结果及明细。清点登记后，甲方为乙方保存15日，期满后甲方可自行处理该遗留物品，且于清点登记过程中产生的损耗亦由乙方自行承担。乙方对此不得有任何异议。

（3）如自该等物品及货品被清点登记后的15天内，乙方未向甲方提出提取的要求并向甲方支付前述费用，则甲方有权自行处置该等物品及货品。由此产生的一切费用从处理所得收益中抵扣，不足抵扣的部分，甲方有权从乙方缴纳的租赁保证金中予以抵扣，仍不足的部分应被认定为乙方的债务，甲方有权向乙方追偿。季节性商品、鲜活、易腐烂变质及其他不宜长期保存的物品，在清点登记后可不予保存，甲方可及时进行处理，不受本款约定时间的限制，由此造成的损失全部由乙方承担。

15.4若乙方在本合同届满或本合同提前解除或终止后，未能按约定向甲方交还商铺及附属设施设备的，甲方及物业服务企业有权采取停止水电及天然气供应、断网、控制人员进出等限制措施，并有权在第三方或公证人员在场的情况下开启并更换商铺及设施设备的门锁或密钥，且甲方有权自行决定是否留置其中的任何物品用于清偿乙方所欠的任何款项。乙方对此没有异议，也不得向甲方主张任何赔偿。

15.5若乙方在本合同届满或本合同提前解除或终止后，未经甲方书面同意继续占用商铺的，其占用不能视为合同延期或合同续订。但在占用期间，乙方应按日支付相当于本合同终止或解除前一天适用的日租金的两倍的场地占用费给甲方，并且乙方仍应支付物业服务费及其他费用。

15.6乙方应于合同终止或解除之日起15个工作日内将以该商铺为注册地址的主体注销或迁出，并完成注销或变更登记手续。乙方逾期办理的，每逾期一日，乙方应向甲方支付相当于本合同终止或解除前一天适用的日租金的两倍的违约金。若因此而给甲方或后续承租人造成损失的，乙方负责全额赔偿。

**第十六条 违约责任**

16.1若由于甲方原因逾期交付商铺的，按照如下规则处理：

16.1.1逾期交付商铺超过60天的，自逾期交付商铺超出60天之日起，每多逾期一天，乙方有权要求甲方按月租金万分之五的标准向乙方支付违约金，以弥补由此给乙方造成的实际损失（为免疑义，逾期交付不超过60天的，甲方无须支付违约金）。除此之外，乙方不得额外要求甲方承担其他违约或赔偿责任。

16.1.2逾期交付商铺超过60天的，乙方可在发生该情形后的15个工作日内书面通知甲方解除本合同：

（1）乙方选择解除合同的，甲方应在合同解除之日起10个工作日内无息退还乙方已支付的租赁保证金，但乙方不得额外要求甲方承担其他违约或赔偿责任，甲方有权将该商铺另行出租。

（2）若乙方选择不解除本合同或未在指定期限内书面通知解约的，视为乙方同意放弃解除权，自逾期交付商铺超出90天之日起，每多逾期一天，第16.1.1条所述违约金标准提高至月租金的万分之七，以弥补由此给乙方造成的实际损失（为免疑义，逾期交付超过60天至90天的部分，仍按第16.1.1条约定的违约金标准计算）。除此之外，乙方不得额外要求甲方承担其他违约或赔偿责任。

16.2乙方逾期支付本合同及《物业服务合同》项下的租金、租赁保证金、物业服务费及其他费用的，每逾期一日，甲方有权要求乙方按欠付款项万分之五的标准向甲方或物业服务企业（视具体收款人而定）支付违约金。

16.3乙方单方提前终止或解除合同的，或者因乙方或乙方关联方违约使得甲方有权终止或解除合同的，甲方有权要求乙方支付等额于90天日租金（本合同终止或解除前一天适用的日租金）或本合同项下租赁保证金的3倍（以较高者为准）作为违约金。甲方还有权要求乙方赔偿甲方所遭受的一切损失（包括但不限于甲方重新招租期间所发生的租金损失和其他损失及相关费用）。

16.4乙方违反第9.2条及其他条款约定的任一装修行为规范的，或者乙方违反第10.4条及其他条款约定的任一经营行为规范的，除应立即纠正外，甲方有权根据情况决定立即终止或解除合同，并要求乙方承担等额于90天日租金（本合同终止或解除前一天适用的日租金）或本合同项下租赁保证金的3倍（以较高者为准）作为违约金。

16.5乙方违反本合同的其他约定的，甲方有权参照本条向乙方追究违约责任；由于乙方的违约造成甲方或任何第三方利益损失的，甲方有权要求乙方终止违约行为，并向乙方追究相应的赔偿责任，并按照每个日历日收取当月日租金1.5倍的标准（或按“租赁保证金÷30×1.5”的标准，以较高者为准）作为违约金，直至乙方完全纠正违约行为，甲方有权从租赁保证金中直接扣除该笔款项。

16.6对于甲方和物业服务企业因向乙方催付租金及其他费用或行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用开支（包括但不限于重新接驳供应设施的费用、诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、保全费、保函费、差旅费、鉴定费等），甲方和物业服务企业有权要求乙方承担。

16.7甲方确认在本合同签订前没有收到过，也不知悉政府、上级行政机关或其他相关部门发出的收回房产、改变房屋用途、禁止进入房屋或土地征用、批租等通知。如确有甲方不可预见的市政统一规划、土地批租、拆迁、征用、征收事件发生，则甲方应自收到通知后15天内，将该通知复印件传送乙方，双方按照政府部门的有关规定处理，甲方无需承担违约责任或损害赔偿责任，乙方不得要求甲方赔偿因此而受到的损失。

16.8本合同所有条款均为甲方的商业机密，乙方负有保密义务。如有泄露，甲方有权要求乙方承担违约责任并赔偿损失。

**第十七条 禁止贿赂**

17.1乙方及乙方人员不得以任何理由给甲方员工（含员工亲属）或物业服务企业员工（含员工亲属）任何形式的贿赂（包括馈赠、回扣及特别折扣等），否则视为乙方根本违约。甲方有权向乙方追索因此受到的全部损失，同时有权解除本合同而无须给予乙方任何补偿或赔偿。

17.2若甲方员工（含员工亲属）向乙方提出任何索贿要求，乙方须立即通知甲方。乙方如有知情不报瞒报的行为，视为乙方根本违约。如果有确切证据能够证明甲方员工（含员工亲属）存在上述非法行为，甲方将采取适当措施保护双方利益。仅为此目的且无论本合同是否另设通知条款或者定有其他通知方式，乙方均可通过电子邮件方式通知甲方。甲方指定邮箱地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**第十八条 不可抗力**

18.1确因不可抗力（包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他自然灾害、瘟疫、战争、暴乱、恐怖行动、公共骚乱、公共敌人的行为、政府或公共机关的行为等）导致本合同履行的延迟和损失，其中确实归因于不可抗力影响的部分，应被视为是可以谅解的，双方互不追究责任。

18.2遭遇不可抗力的一方应在不可抗力发生之日起3日内通知另一方，并尽最大努力避免、消除或减轻该不可抗力事件对本合同履行的影响。同时，遭遇不可抗力的一方应在不可抗力事件发生之日起10天内，向对方当事人提供发生不可抗力事件的有关证据。届时，可由各方按不可抗力事件对履行合同影响的程度协商决定是否延期履行、终止或解除合同，或者是否全部或部分免除未能按期履行合同的责任。

**第十九条 通知与送达**

19.1 根据本合同需要发出的全部通知均须采用书面形式。双方均应按照本合同列明地址发送书面通知或其他文件给对方。

19.2双方的地址和联系方式如下：

（1）甲方的联系方式如下：

联系人：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

电 话：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

地 址：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

微 信：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

邮 箱：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

（2）乙方的联系方式如下：

联系人：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

电 话：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

地 址：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

微 信：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

邮 箱：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

以上列明的甲乙双方的地址即为双方的通讯地址，乙方承租甲方的商铺地址亦可作为乙方的通讯地址。前述地址和联系方式，也可用于就本合同产生纠纷时仲裁、民事诉讼程序中的一审、二审、再审和执行程序的法律文书送达。

19.3如任何一方有变更地址或联系方式的，应在变更后两个工作日内书面通知对方；否则，另一方发给该方原地址或联系方式的通知，仍按本合同约定视为送达。

19.4任何文件、通知或其他通讯往来，若邮寄或快递，则需采用邮政特快专递（EMS）寄送，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，邮局出具的快递公司（EMS）快递单作为已送达的有效证明；若当面递交，则对方签收时视为已送达，回执将作为有效证明；若电子邮件方式送达的，则以联系人发出的首次时间视为送达。

19.5因一方提供或者确认的联系方式、送达地址不准确、送达地址变更后未及时告知另一方及法院、或指定的接收人拒绝签收等原因，导致根据本合同约定寄送的通知、文件或法院寄送的法律文书未能被实际接收的，双方同意依下述方式处理：（1）邮寄送达的，以邮件退回之日视为送达之日；（2）直接当面递交对方拒收的，则可采取留置的方式送达，相应的留置照片或录像即可作为回执。

19.6甲方和物业服务企业在乙方所承租的商铺留置或者在商铺门口或商场醒目位置张贴的通知或文件，视为已经合理通知乙方，发布、留置或张贴之日为送达日。

**第二十条 适用法律和争议解决**

20.1本合同的签订、履行、解释、效力、争议解决等，均适用中华人民共和国法律。为本协议之目的，前述法律不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律。

20.2双方因本合同所产生的任何争议，均应首先通过友好协商解决。如协商不成的，任何一方均可向漳州仲裁委员会申请仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方具有约束力。

**第二十一条 其他**

21.1乙方承租范围涵盖商铺露台部分（详见附件三租赁房产平面图），甲乙双方针对上述区域特别约定如下：

21.1.1该露台作为配套辅助场地供乙方免费使用，使用期限与承租期限一致，乙方只享有露台的使用权，在使用期限内乙方不得出租或转让给其他任何第三方使用，亦不得利用露台进行任何超出物业管理规定的行为；

21.1.2乙方不得改变露台的建筑结构；露台不得加建、扩建、折除任何建筑物、构筑物；不得加建遮蓬、旗杆，不得悬挂旗帜、横幅标语、广告牌、招牌、灯箱或其他伸出物，亦不得加建炉台等；

21.1.3乙方应承担该区域的场地维修和保养，该区域的使用不得超出乙方经营业态范围，考虑该露台同时是商业广场消防通道，乙方不得予以封闭；

21.1.4乙方如需拆除露台网球场区域的相关设施应取得甲方同意，在确保不对屋面造成损坏的情况下实施，如因乙方原因导致屋面渗水等问题，乙方应负责维修并承担相应的赔偿责任；

21.1.5乙方因使用该露台造成其他方的人身、财产损害的，由乙方承担相应的赔偿责任，甲方先行赔付的有权向乙方追偿；

21.1.6租赁期限届满，乙方应将该露台恢复原状，腾退交还甲方。

21.2乙方需自行对该商铺进行改造以满足餐饮业所需要的设施设备（包括但不限于排烟、隔烟池等设施），相关费用均由乙方承担，并由乙方自行向有关部门申报。

21.3乙方应无条件服从锦绣一方商业广场的停车场管理规定，乙方享有漳州润良商业有限公司(大润发)员工同等的停车优惠服务，乙方顾客享有大润发超市顾客相同的停车优惠服务（具体停车优惠以大润发超市对外公示的为准）。

21.4锦绣一方商业广场西侧4号货梯专属乙方使用，乙方应做好货梯的日常养护工作，对货梯及相应区域的使用不得影响相邻房产的使用。甲方将在电梯前室或电梯轿厢内安装监控进行管理，对此乙方不得提出异议或破坏。其它可使用的配套设施参照物业服务合同相关条款执行。

21.5因本物业建筑材质特殊，甲方在本物业屋面变形缝上加盖了金属盖板及其他防水涂料进行防水保护，因该金属盖板及防水涂料存在质保期（质保期至 年 月 日），本物业移交乙方后，在租赁期限内，由乙方负责日常维护，质保期满后，如出现质量问题，乙方应负责更换。因乙方未尽维护、更换的义务，导致屋面渗水等问题，乙方应负责维修并承担相应的赔偿责任，乙方怠于履行维护、更换义务的，甲方有权自行聘请相关人员、单位予以维修，所发生的一切维修费用自乙方的履约保证金中予以抵扣。

21.6甲方或物业服务企业制定并公示的《装饰装修管理服务协议》《消防安全责任书》《餐饮安全责任书》及其他管理制度对于本合同相关条款具有补充约定的效力，乙方应遵照执行。乙方应告知其雇员、分包商、合作方、顾客也应遵照执行前述管理制度。

21.7本合同条款经双方协商和谈判而达成，不构成任何一方的格式条款。

21.8本合同的标题只作方便阅读和检索使用，对于合同条款不具有解释或限定作用。

21.9本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。补充协议是本合同的有效组成部分。补充协议的表述与本合同的表述不一致的，以补充协议的表述为准。

21.10甲乙双方一致确认：本合同如与商铺所在城市政府主管部门所制的房屋租赁合同示范文本合同内容有冲突的，以本合同为准。

21.11本合同正本一式肆份，甲乙双方各执贰份，各份合同具有同等法律效力。

21.12附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。如甲乙双方需另行在本合同中附加其他附件内容的，需经双方书面确认同意。

21.13在本合同签订时，本合同的附件目录如下：

附件1：双方证照、身份证、授权书及乙方资质证明等资料

附件2：《商铺承租人审查清单》

附件3：《租赁房产平面图》

附件4：《商铺交付验收确认书》（式样）

附件5：《餐饮安全责任书》

附件6：《物业服务合同》

21.14本合同自双方签订之日起生效。

以下无正文，为《商铺租赁合同》签署页：

甲 方：漳州特房开发有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表： （签字）

乙 方： （盖章或签字）

法定代表人或授权代表：（若为法人） （签字）

公民身份号码：（若为自然人）

签订地点：福建省漳州市龙文区

签订日期： 年 月 日

附件1：双方证照、身份证、授权书及乙方资质证明等资料

附件2：《商铺承租人审查清单》

**商铺承租人审查清单**

1. 如承租人为自然人的，提供：

* 身份证件。
* 如合同存在需要自然人提供担保的安排，另行提供已婚自然人配偶的书面同意文件（原件）。
* 如有特殊许可或资质要求的，另行提供许可证或资质证书。
* 如需要他人授权的，提供授权文件。
* 甲方另行要求的其他文件。

1. 如承租人为法人或非法人组织的，提供：

* 营业执照。
* 章程（如甲方有要求）。
* 法定代表人或负责人身份证件。
* 如有特殊许可或资质要求的，另行提供许可证或资质证书。
* 如需要他人授权的，提供授权文件。
* 如章程存在签署租赁合同和物业服务合同需要股东会或董事会内部决策同意的条款，另行提供承租人股东会决议、董事会决议等内部决策文件。
* 如合同存在需要法人或非法人组织提供担保的安排，另行提供担保人股东会决议、董事会决议等内部决策文件（原件）。
* 甲方另行要求的其他文件。

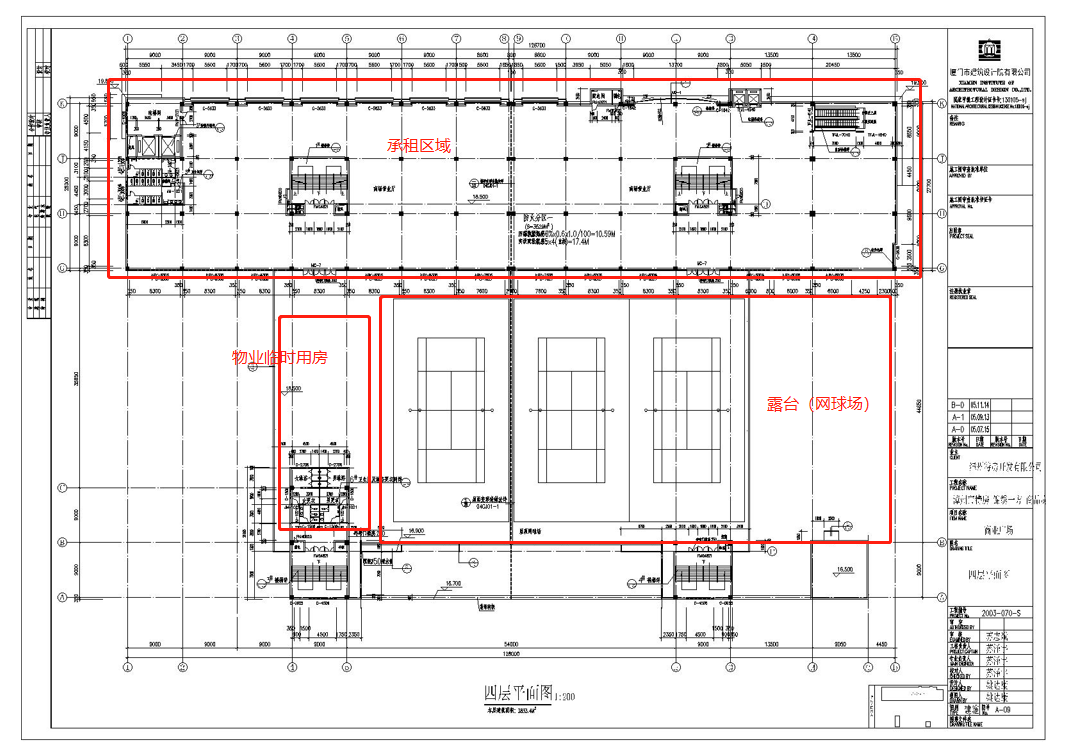
1. 如为中国内地之外的境外承租人（含港澳台），除上述第1项或第2项所述文件外，还应另行提供：

* 境外承租人身份证件、授权书、在境外形成的其他文件，应经其所在国家或地区公证机关公证（或律师见证），并经中国驻该国家或地区的使领馆认证。如为香港或澳门，则经中国委托公证人公证并转递。如为台湾地区，则履行两岸文书验证流程。如无法按前述要求执行，可要求必须在中国内地形成所需的文件（比如，可在中国内地签署授权书），并经中国内地有资格的公证处公证。
* 提供中国内地的地址和联系人，作为往来函件和通知的联系地址和联系人。境外承租人确认该地址和联系人可以作为诉讼文书送达地址和收件人。
* 中国内地有履约能力的自然人或法人作为境外承租人提供连带保证担保的合同、担保函和其他相关文件（如适用）。
* 甲方另行要求的其他文件。

1. 如承租人（不管是中国境内还是境外承租人）有以下任一情形的，应一并告知甲方并提供相关文件：

* 存在涉及承租人的诉讼案件，特别是承租人作为被告、被上诉人或被申请人的案件。
* 存在承租人为被执行人的情况，以及作为被执行人履行生效裁判文书的情况。
* 承租人及承租人的法定代表人（或负责人）存在被列为失信被执行人或限制消费人员的情况。
* 承租人涉及行政处罚。
* 承租人被列入经营异常名录。
* 承租人被列入严重违法失信名单。
* 承租人的动产和不动产存在抵押登记信息及司法查封、冻结信息（甲方可视情况决定是否需要此项文件）。
* 承租人的股权存在出质登记信息及司法查封、冻结信息（甲方可视情况决定是否需要此项文件）。
* 承租人存在现金流紧张甚至资不抵债的情况。

附件3：《租赁房产平面图》

附件4：《商铺交付验收确认书》（式样）

**锦绣一方商业广场D401号商铺交付验收确认书**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **编号** | **项目** | **项目明细** | **出租方提交内容** | **承租人确认** | **备注** |
| 一 | 租赁房产建筑结构 | | 框架 |  |  |
| 1 | 租赁区域内楼板结构的承重荷载、房屋开间 | 租赁区域内的承重活荷载 | 800kG/m2 |  |  |
| 层高 | 不低于4.5米。 |  |
| 2 | 装修标准 | 内墙、顶棚及楼面 | 现场实景交付。 |  |  |
| 智能化接口 | 承租户自理。 |  |
| 水表 | 水表号：  水表读数： |  |
| 电表 | 电表号：  电表读数： |  |
| 其他 | ／ |  |
| 三 | 租赁房产设施设备 | | ／ |  |  |
| 1 | 共用设施设备 | 供电系统 |  |  |  |
| 给水系统 |  |  |
| 排水系统 | ／ |  |
| 消防系统 | ／ |  |
| 燃气系统 |  |  |
| 电梯设备 | 1#、2#客梯共用。锦绣一方商业广场西侧4号货梯专属乙方使用，乙方应做好货梯的日常养护工作，对货梯及相应区域的使用不得影响相邻房产的使用。甲方将在电梯前室或电梯轿厢内安装监控进行管理，对此乙方不得提出异议或破坏。 |  |
| 空调设备 | 提供中央空调设备，后期分布及改造由乙方承担 |  |
| 配电室 | ／ |  |
| 2 | 专属设施设备 | 有线、电信 | ／ |  |  |
| 其它 | ／ |  |
| 四 | 租赁房产配套 | | ／ |  |  |
| 1 | 附属配套 | 广告位 | 不超过租赁区域范围且符合物业统一管理 |  |  |
| 停车位 | / |  |
| 附属场地 | 商业广场四楼南侧露台 |  |
| 其他配套 | ／ |  |

注：经现场验看，双方确认：出租方移交的租赁场地符合约定的交付条件，承租人无任何整改意见，予以验收。自本确认书签署之日起，出租方正式将租赁场地移交给承租人，承租人装修期、租赁期限开始计算，租赁场地相关的风险、责任亦随之转移至承租人。

承租人应合理使用本交付清单内明确的租赁房屋相关装修、设备及配套，因承租人原因导致租赁房屋或附属物（包括但不限于房屋结构、装饰装修、配套设施）发生财产灭失、损毁的，承租人应当予以处理并承担最终责任。除本交付清单内明确的房产配套外，承租人不得擅自对不属于租赁房产承租范围内的其他公共区域、设施、场地（含墙体）加以利用，否则，出租方有权阻止承租人侵权行为，由此对出租方或其他第三人造成损失的，承租人应当予以处理并承担最终责任。上述责任包括但不限于经济损失和具体法律责任等。出租方与承租人在租赁房产交付时候对上述内容进行共同确认。

承租人：（签章）

交付时间： 年 月 日

附件5：《餐饮安全责任书》

**餐饮安全责任书**

**（餐饮商铺）**

甲方：漳州特房开发有限公司（以下简称“甲方”）

乙方：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]（以下简称“乙方”）

乙方承租甲方位于福建省漳州市龙文区 号商铺。为创建安全稳定的经营环境，根据《中华人民共和国消防法》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》《中华人民共和国食品安全法》《食品经营许可管理办法》《餐饮业经营管理办法(试行)》及其他相关法律规定，甲方与乙方签订本安全责任书。

一、消防安全责任

（一）甲方责任

1.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。

2.对乙方开展消防安全宣传教育，督导乙方建立健全安全管理工作组织、责任和制度，并对乙方落实情况进行检查。

3.组织开展日常消防安全巡查及定期消防安全检查，及时消除各种隐患。

4.组织开展商户营业期间以及闭店后的餐饮消防安全检查工作（甲方有权定期或不定期对餐饮商户排油烟清洗情况进行检查，但不管实际检查与否均不减轻或免除乙方的消防安全责任）。

5.按照国家有关规定完善消防设施、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。

6.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和执行。

7.定期对商户进行消防安全知识培训，提高其安全防范意识和安全工作技能。

8.在紧急情况下，如乙方人员不在现场，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租赁区域处置情况，事后再通知乙方。因此给乙方造成损失，甲方无需赔偿。

9.法律法规及合同约定出租人的其他消防安全责任。

（二）乙方责任

1.承担租赁区域及附属区域（包括外摆区域）内全部消防安全责任。

2.严格贯彻国家、省、市有关消防安全法规，配合甲方实施在本项目的消防安全管理工作。

3.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。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。不得占用、堵塞消防通道及安全出口，在防火卷帘门下禁止放置任何物品，以免影响功能及使用。

4.依据法律法规成立承租区域内的消防安全组织，建立消防安全管理制度、制定消防安全应急预案，定期组织消防培训和演练并将有关情况及时通报给甲方；每天开业前、后各检查一次责任区域落实安全措施情况。

5.乙方如需明火作业，必须报甲方批准，办理《施工作业审批单》，并采取相应防火措施后方可实施。在营业期间严禁使用明火（租赁用途为餐饮的商铺除外）。因装修或用火引起的责任由乙方负责。

6.乙方装修施工应遵守甲方的《装饰装修管理服务协议》，并报消防职能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，甲方有权监管。

7.乙方承租区域及附属区域（包括外摆区域）内的线路及电器设施设备应按安全技术规范铺设，并应采取相应的防火措施。

8.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、损坏或给甲方或第三方造成损失的，责任和费用均由乙方承担。

9.乙方必须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。

10.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货品，人员和车辆、货物不得占用和遮挡消防设施设备、标识以及消防通道。

11.经营区内电器容量增容，需报甲方批准后实施；不得超负荷使用电量，并应时刻注意在使用过程中防止电器设备和线路受潮短路。

12.乙方应按照厨房设备的操作规程进行操作，厨房不准存放易燃易爆物品，并负责管理好厨房和仓库内的各类危险物资并确保其安全。

13.对承租区域内火源、电气、燃气设备设施要有专人负责，并经常维修、保养，防止浸湿电源插头，供气管道、阀门装置必须定期检查，防止发生泄漏。如发现燃气管道、阀门泄漏，首先应紧急关闭阀门，及时开窗通风，并严禁使用任何明火和启动电源开关。

14.乙方厨房中的灶具与可燃物应有足够的间距，以防烤燃可燃物；油炸食品时，注意防止水滴和杂物掉入油锅，油锅加热时应采用温火，严防火势过猛或油温过高造成油锅起火。

15.乙方使用的电器开关、插座应选用质量优良的防水型品牌产品，并应安装在远离燃气、液化灶具的地方，以避免出现燃气和液化气外泄或开启时产生火花引起爆炸。

16.乙方使用的各种炊具，应选用经国家质量检测合格的品牌产品，要求员工严格按规定进行正确操作，严防事故的发生；厨房在卫生清洁时严禁用水冲浇电器，以防漏电带来的人员触电事故。

17.乙方应在厨房内配备灭火毯，用来扑灭各类油锅火灾，还应配置一定数量的ABC干灭火器设施，并应放置在明显位置，以备火情之需；乙方员工应会正确使用灭火器、灭火毯，熟练掌握电气火灾、油类火灾的灭火方法，对设施器材定期检查，发现失效及时进行更换。

18.乙方应按照餐饮行业规范定期对排油烟系统进行全面清洗。

19.乙方在每日闭店前指定专人进行水、电、气关闭，每日必须严格遵守“三关一锁”的闭店操作规定，确保电断闸、水阀关闭、燃气阀门关闭、门窗关闭，并且应指定专人进行检查，重点是燃气管道和配盘箱电器及线路的安全情况，并将检查情况做详细记录，确认无任何安全隐患后方可闭店。

20.乙方举办促销、焰火集会、灯会、展会等其他有火灾危险的大型活动时，应当在合同中明确当事各方的消防安全责任，并经甲方及消防、职能部门批准后，方可实施，安全责任由乙方自负。

21.法律法规及合同约定的物业使用人的其他消防安全责任。

二、食品安全责任

（一）甲方责任

1.对乙方开展食品安全及卫生宣传教育，督导乙方建立健全食品安全及卫生管理工作组织、责任和制度，并对乙方落实情况进行检查。

2.与乙方签订本安全责任书，监督乙方落实食品安全责任。

3.组织开展餐饮店食品安全及卫生巡查，及时监督乙方消除各种食品安全及卫生隐患。

4.定期对餐饮商户进行食品安全及卫生知识培训，提高食品安全和卫生规范意识。

5.牵头成立物业管理区域内食品安全委员会，协调与政府相关部门的工作关系。

6.在紧急情况下，如乙方人员不在现场，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租赁区域处置情况，事后再通知乙方。因此给乙方造成损失，甲方无需赔偿。

7.法律法规及合同约定的出租人的其他餐饮安全责任。

（二）乙方责任

1.严格遵守《中华人民共和国食品安全法》等法律法规的规定，乙方或乙方负责人或乙方法定代表人承担餐饮食品安全“第一责任人”职责，落实餐饮服务安全及卫生各项管理制度。

2.保证由依法取得资质和从业人员健康证明等相关证照后的人员从事租赁商铺内的餐饮服务活动，并按规定进行食品安全知识培训，从业人员保持个人卫生，制作、销售直接入口食品时，穿戴清洁的工作衣、帽、口罩。

3.依法建立并落实食品（原料）进货查验记录制度，建立食品、食品添加剂和食品相关产品的采购记录制度，严把进货关，保证租赁商铺食品（原料）购进的可追溯性、真实性，以防范和控制食品安全风险。

4.保证提供餐饮服务的场所环境、设施设备、布局流程及操作过程符合餐饮食品安全的标准和要求，不经营或使用食品安全法律法规禁止使用的食品和原料。

5.规范食用油脂和添加剂的管理使用，杜绝添加非食用物质，不超范围、超剂量滥用食品添加剂，不使用非食品用具及容器、包装材料，不使用未经消毒合格的餐饮器具、工具、容器。

6.不采购使用未经动物卫生监督机构检疫或检疫不合格的肉类及其制品；不采购或使用病死、毒死、死因不明或含有剧毒物质的畜、禽、兽、水产动物肉类及其制品；保证肉类及其制品票证资料的真实性。

7.不采购使用“地沟油”“不合格一次性筷子”及其他不符合食品安全标准或者要求的食品、食品原料、食品添加剂及食品相关产品。

8.生产经营合格食品，按规定进行标示，保证按规定做好食品进货和库存消耗记录，做到可溯源。过期食品及时处理，不得使用。

9.完善餐厨废弃物处置制度，并将每日产生的餐厨废弃物交由有资质或符合法定条件的经营单位或个人处理，防止餐厨废弃物通过非法渠道重新流回餐桌，餐厨废弃物做到日产日清。

10.发现使用本租赁商铺内制作销售的食品有疑似食物中毒症状的，及时采取应急处置措施和救治措施，第一时间通知甲方，必要情况时，及时报告市场监管、卫生防疫、当地政府等相关部门。

11.建立本租赁商铺食品安全督查制度，规范经营行为，提高餐饮服务质量和自律意识，自觉接受市场监督管理部门和社会各界的监督，承担社会责任和法律责任。

12.法律法规及合同约定的物业使用人的其他餐饮安全及卫生责任。

三、违约责任

若乙方违反本责任书的约定，造成人身损害或财产损失，亦或者虽未造成损害后果但经甲方要求整改后不予整改，均视为乙方根本违约，适用《商铺租赁合同》关于根本违约的规定，由乙方承担相应责任。

四、其他事项

（一）本责任书自甲乙双方签署之日起生效。

（二）本责任书一式五份，甲、乙双方各执贰份，政府相关部门备案一份。

（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：漳州特房开发有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_]

法定代表人或授权代表（签字）：

签署日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件6：《物业服务合同》

**物业服务合同**

编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**甲方：****漳州市特房物业服务有限公司**

**乙方：**

鉴于：

乙方承租漳州特房开发有限公司所有的址于锦绣一方商业广场D401号商铺并用于开设 ，租赁期限为 年，自 年 月 日起 至年 月 日止，而甲方系漳州特房开发有限公司（以下简称出租人）所委托的物业服务企业，对上述物业项目提供物业服务。为进一步明确甲乙双方在乙方承租该房屋期间权利义务，经甲乙双方友好协商，特订立本协议，以资双方共同遵守。

**第一条 服务内容**

1.1甲方提供的具体物业服务内容包括：

1.1.1公共区域清理绿化管理服务，包括公共区域的清洁、消杀及绿化管理。

1.1.2公共区域公共设施设备的维护和保养管理服务，包括公共区域给排水系统、中央空调系统（如有）、通讯系统、消防系统、电子监察保安系统、升降机、自动扶梯、卫生间设备、外墙、自动计费系统、照明系统、供电系统、污水处理系统、广播系统、停车收费计费系统、去水道、沟渠、管道、槽沟、电线、电缆、绿化区等的装置，公共区域种植物、告示板及其他机械、卫生设施设备的维护和保养，以及公共过道、公共卫生间和其他公共区域的水电供应服务等。

1.1.3安全管理服务，包括维护公共区域的安全秩序等。

1.1.4商铺装修管理服务，详见《装饰装修管理服务协议》。

1.1.5对外联络及协调服务，包括负责协助联络政府主管部门或相关单位及协调商铺管理等。

1.2除另有明确约定外，甲方提供上述服务覆盖的区域范围，仅限于乙方承租区域及使用区域范围之外的公共区域；甲方提供上述服务的时间，仅限于商铺的营业时间。

1.3为免疑义，就甲方提供的上述服务，除收取物业服务费外，如另有规定需要另外收费的（如垃圾处理费等），乙方应另行支付。

**第二条 服务期限**

本合同项下物业服务的期限，与租赁合同项下的租赁期限相同。若租赁合同届满或租赁合同提前终止或解除的（无论基于何种原因导致），则本合同亦相应终止或解除。

**第三条 费用及其支付**

**3.1物业服务费**

3.1.1物业服务费收费标准：

（1）按乙方承租商铺计租面积计算，收费标准为 5 元/月/㎡，即该商铺每月物业服务费为人民币 元（大写： 元整），自租赁合同约定的计租日起计收。

（2）甲方有权根据漳州市居民消费价格指数或实际收支情况重新测算、调整该商铺的物业服务费标准。经甲方提前30天以书面方式通知乙方后，自甲方书面通知上载明的日期起，乙方应按照调整后收费标准向甲方支付物业服务费。

3.1.2物业服务费支付期限及支付周期：

计租期限内物业服务费支付周期为 个月支付一次，乙方应在合同签署之日起5个工作日内支付首期物业服务费，并于每个支付周期的最后一个月的25日前（若 25 日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天），向甲方一次性足额支付下一个支付周期的物业服务费。

综上，本物业服务合同总金额为 元，其中不含税金额为 元，增值税为 元，税率为6%，本合同按含税价计取。 在本合同期限内，若遇国家税率调整，不含税金额不因国家税率变化而变化，但双方应按实际调整后的税率结算，即按照实际调整后的含税价（不含税金额+调整后的税额）进行最终结算，具体税率以开具发票的时间为准。。

**3.2公用事业费用**

3.2.1乙方应自行承担并按期支付装修、经营和其他需要所产生的相关公用事业费用，包括但不限于水、电、气、热力、通讯、污水处理和垃圾处理等费用。费用单价按政府主管部门或运营商的规定执行。如该等费用由甲方代为缴纳的，乙方应在收到甲方费用账单之日起5个工作日内另行向甲方支付（如有手续费，乙方应一并支付），需要支付的金额以甲方出具的费用账单为准。如需充值才能使用相关公用事业服务的，乙方须先行向甲方预付费用（充值）。如预付费用余额不足的，乙方应及时充值。

3.2.2如乙方需要二次供水或加压供水的，乙方应自行承担二次供水或加压供水所产生的相关成本和费用。

3.2.3乙方在支付电费的同时，另须按自用电费的\_\_\_%向甲方支付电损线损费用。

3.2.4如需要缴纳污水处理费或垃圾处理费的，乙方应按期一并缴纳。

3.2.5在政府主管部门和运营商允许且商铺现场条件具备的前提下，甲方将就乙方水、电、气、热力等相关公用事业费用设置独立的计量器具。乙方有义务妥善保护计量器具，不能以任何方式破坏或影响计量器具的准确计量。

3.2.6公摊水电费：

双方约定采取以下第 条计算乙方应支付的公摊水电费：

（1）物业服务费包含乙方应承担的公摊水电费；

（2）物业服务费不包含乙方应承担的公摊水电费，乙方应另行按该商铺计租面积计算公摊水电费，具体金额以甲方出具的费用账单为准。公摊水电费支付周期为 \_\_\_个月支付一次，乙方应当在每个支付周期的最后一个月的25日前（若25日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天），向甲方一次性足额支付下一个支付周期的公摊水电费。

3.2.7乙方应于本合同签订之日起3个工作日内向甲方缴纳￥ 元水、电费周转金，因乙方拖欠缴纳水、电费、公摊水费、公摊电费的，甲方有权从水、电周转金中直接扣除相应款项，乙方应于款项抵扣发生后5个日历日内补齐水电周转金，否则，因甲方系水、电设施设备登记所有人，为避免自身权益受损，甲方有权采取停水、断电等方式避免自身损失，乙方对此已知悉且无异议。

**3.3空调费**

乙方应按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_条承担空调费等相关费用：

3.3.1自行采购安装空调并承担相关费用：

商铺所需的空调设施设备系统，由乙方在获得甲方书面同意后另行采购安装，与之相关的一切成本和费用由乙方自行承担。但安装容量不得超过甲方就该商铺空调设计的最大容量。

3.3.2使用商铺中央空调并承担相关费用：

乙方使用商铺配备的中央空调，租赁期限内应定期（至少每季度一次）对空调系统进行维护，乙方使用过程中出现空调无法制冷等问题的，乙方应负责维修，相关的费用均由乙方承担。

**3.4装修期费用**

3.4.1装修保证金：

双方约定装修保证金按以下第 项规定执行。乙方应在本合同签署之日起5个工作日内（或者甲方付款通知如有另行指定的时间之前，以较早者为准）向甲方支付装修保证金：

1. 甲方按计租面积 元/㎡的标准向乙方收取装修保证金合计 元；
2. 甲方向乙方收取装修保证金 元。

装修完成后，如乙方未违反法律法规、租赁合同、本合同及《装饰装修管理服务协议》，且未对商铺结构、公共设施设备造成损坏的，在商铺装修经出租人和消防等政府主管部门（如需要）验收合格之日起30天内，甲方向乙方无息返还装修保证金。

3.4.2装修垃圾清运费：

双方约定装修垃圾清运费按以下第 项规定执行：

1. 装修垃圾由乙方自行负责按甲方规定的时间内清运，并由乙方自行承担相关的成本和费用；
2. 装修垃圾清运由甲方负责，乙方支付垃圾清运费，收费标准按该商铺计租面积 元/㎡计算。在本合同签署之日起5个工作日内或者在甲方付款通知指定的时间前（以较早者为准），乙方应向甲方支付装修垃圾清运费 元。

**3.5 税费及相关管理费用**

3.5.1除双方另有约定外，双方因签订和履行本合同而应缴纳的税费，根据相关法律法规的规定各自缴纳和承担。

3.5.2政府主管部门收取的相关管理费用，乙方应按照其租赁面积占商场总面积的比例进行分摊，但甲方会提前将政府收费通知书或规定明示于乙方（适用于承租商场的租户）。

3.5.3因政府主管部门或公用事业运营商的规定或管理行为，或因消防、安全、卫生、环保等需要而增加的费用，属于商铺使用人获益或应负担的，由乙方承担。

3.5.4甲方有权对室内外停车场进行管理并收取相应费用，但该等费用没有涵盖车辆的保管成本。因此，甲方不承担车辆的保管义务和安全保障责任。

**3.6超量垃圾清运费**

甲方收取的物业服务费所包含的每日垃圾清运量为0.2L/㎡，如乙方在经营过程中产生的垃圾超过上述清运量，应额外向甲方支付超量垃圾清运费。其收费标准由甲乙双方另行协商，原则上以市政清运标准扣除额定清运量后剩余的清运费用为限。

**3.7支付方式及甲方收款账号信息**

对于应支付给甲方的费用，乙方应以银行转账或甲方指定的其他方式支付。以转账汇款方式支付的，以甲方指定银行账户实际收到款项之日为付款日。甲方指定收款银行及账号信息如下：

账户名称：

开 户 行：

银行账号：

**3.8增值税及发票**

3.8.1受限于第3.8.3条的规定，本合同项下甲方收取的费用均包含增值税的价款。各项费用所包含的增值税税款以甲方每期向乙方提供的费用结算账单为准。

3.8.2乙方开票信息如下：

纳税人识别号：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

地址：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

电话：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

开户行：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

开户行地址：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

因乙方提供的开票信息错误、遗漏等非甲方原因而导致甲方开具的增值税发票不能抵扣的，由此造成的损失由乙方承担。如因乙方提供的开票信息违反法律法规规定而导致甲方收到税务机关监管处罚的，乙方应赔偿甲方所遭受的一切损失。

3.8.3双方核对每期应付费用且甲方已向乙方开具增值税发票后，如双方协商一致后需要调整金额的，双方应相应调整增值税发票。乙方应积极配合甲方办理增值税发票调整的手续（包括但不限于退还增值税发票原件、出具情况说明等）。因其他因素（包括但不限于增值税纳税政策调整、商品类目调整等）变化，导致甲方增值税税负增加的，乙方予以甲方相应补偿；导致乙方税负义务增加的，乙方应自行承担。

**第四条 行为规范**

**4.1商铺经营**

4.1.1甲方负责协助市场主体登记、税务、公安、技术监督、安全、卫生、消防、消费者协会等主管部门对商铺进行专项检查监督。

4.1.2因乙方（含乙方员工及乙方指定的装修单位及其人员等）原因造成甲方或任何第三方的人身伤害或财产损失的，乙方应自行承担赔偿责任。

4.1.3在租赁期间，乙方与第三方或消费者发生经济往来，均应以乙方自身的名义进行，不得使用甲方或出租人的名称，亦不得作出有可能混淆甲方、出租人与乙方名称从而对第三方或消费者造成误导的行为。

4.1.4乙方需要在商铺内播放音乐时，其音量须控制在该承租商铺内，不得影响到周边的商家及住户。乙方需对音乐的合法性自行负责，且由乙方独立承担法律责任。

4.2**商铺维护及维修**

4.2.1乙方负责承租商铺及使用区域的清洁、安全、秩序维护及专用设施设备的维修、维护和保养，并承担相应费用。因乙方使用不当或违规操作而给甲方或他人造成的一切损失，由乙方负责及赔偿。因乙方原因导致该商铺或乙方使用区域出现危险状况或设施设备遭受损害、发生故障的，乙方应负责及时维修并承担维修费用；造成人身伤害或财产损失的，乙方还应负责赔偿，包括甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、律师费用、保函费、鉴定费、公证费、差旅费等）。因乙方原因导致甲方对第三人承担赔偿责任的，乙方应全额赔偿甲方所遭受的一切损失。

4.2.2乙方必须采取有效的预防措施，使承租商铺及使用区域、设施设备足以避免火灾、暴风雨、台风、洪水或其他因素造成的破坏。若乙方承租商铺遭受损坏，或该商铺及使用区域的水管、电线线路、电器设施、防火装置、窗户及其他固定装置和设施设备出现故障及损坏，乙方必须立即向甲方报告，并承担维修义务。

4.2.3尽管本合同已约定了乙方的维护和维修责任，在出现需要维修的情形时，甲方仍然有权为了不扩大损失而自行维修，因此发生的全部费用由乙方承担。

4.2.4甲方有权进入商铺及乙方使用区域检查电气、燃气、给排水等设施设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，乙方应无条件予以配合。如果遇到漏电、火灾、水管破裂等紧急事态时，甲方或其授权代表有权强行进入商铺及乙方使用区域消除因紧急事件引起的险情。

4.2.5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、寄生虫在该商铺及使用区域内滋生。

4.2.6因紧急维修或市政需要，甲方有权临时停止水、电、空调或其他设备、设施的供应。如情况允许，甲方将尽可能事先在商场内进行通知，以降低对乙方的负面影响。

**4.3标志、标识及广告**

4.3.1乙方同意遵守《商铺租赁合同》关于标志、标识、广告牌及搭建物（包括商品、设施摆放）的相关规定，甲方可以根据该等规定要求乙方履行义务和责任。

4.3.2未经甲方书面同意，乙方不得在商铺外墙或公共区域的分隔墙面设置广告位。如甲方同意乙方在商铺外墙或公共区域的分隔墙面设置广告位的，其设置方案和广告画面、图案、声音、文字、气味等均须经甲方审核认可，且乙方应按照该区域的广告位租赁价格向甲方支付费用（如有）。付清费用后，乙方方可发布。

4.3.3如甲方同意乙方自行施工安装乙方商铺的招牌广告位，则乙方的设置方案必须通过甲方书面审批同意后方可实施；在乙方经营过程中，如果甲方需要对整体广告位、招牌进行规划和改造，则乙方应配合实施，包括将招牌或广告撤下、更换或变更位置等。

**4.4安全保障**

4.4.1乙方应确保承租商铺及使用区域、全部设施设备、装修装饰、店招、标志、标识和广告牌持续处于安全运营和良好运作的状态，并自行承担安全保障义务。如因乙方承租商铺、使用区域、设施设备、装修装饰、店招、标志、标识和广告牌发生人身损害或财产损害的情形，不管受损害的一方是甲方、乙方、出租人还是其各自的员工、工作人员、授权人员、代表还是顾客，乙方均应负责承担全部赔偿责任。若甲方或出租人因此遭受任何损失的，乙方亦应负责全额赔偿。

4.4.2尽管甲方提供保安服务，但甲方不承担任何安全保障责任。并且，乙方有协助甲方维护公共安全的义务，如有任何异常情况，乙方应及时告知甲方。

4.4.3乙方必须接受甲方消防和其他安全检查，对于消防和其他安全检查中发现的问题，乙方必须在限期内按要求无条件整改。

**4.5疫情防控**

4.5.1乙方承诺遵守并确保其雇员、分包商、合作方、顾客及其他承租人遵守法律法规及政府相关部门发布的疫情防控政策及规定，积极配合实施疫情防控措施，并承担商铺及使用区域内的疫情防控责任。乙方愿意承担违反疫情防控政策及规定的相应责任，若因此给甲方、出租人或其他商铺造成损失，乙方应予以赔偿。

4.5.2甲方、出租人及其集团总部有权制定疫情防控管理办法，并有权作出修改或补充。乙方承诺遵守并确保其雇员、分包商、合作方、顾客及其他承租人遵守疫情防控管理办法，并积极配合甲方、出租人及其集团实施的疫情防控措施。乙方愿意承担违反疫情防控管理办法的相应责任。

**4.6乙方不得从事下列行为：**

（1）损坏房屋承重结构、主体结构，超过最大承重使用房屋，破坏房屋外貌，擅自改变房屋及汽车车库设计用途；

（2）占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备；

（3）违章搭建、私设摊点；

（4）在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

（5）违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；

（6）擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

（7）利用物业从事危害国家安全、公共利益和侵害他人合法权益的活动；

（8）饲养家禽、家畜或其他动物（经出租人同意经营宠物相关业态除外）；

（9）非本合同约定同意经营餐饮的商铺，在该商铺内预备食物或饮食、使用器具烹煮或加热任何食物；

（10）居住在商铺内，或违反主管部门有关房屋使用和物业管理的规定；

（11）车辆随意停放；

（12）空调外机未安装在统一预留的位置上，或外墙开洞；

（13）未经申请擅自装修、安装（太阳热水器、各种接收设备、防盗网等），擅自对阳台露台进行任何形式的封闭或改造；

（14）法律法规或甲方及出租人制定的管理办法（包括但不限于《装饰装修管理服务协议》《消防安全责任书》《餐饮安全责任书》及甲方、出租人及其集团总部层面不时制订或修改的其他有关的规定，下同）禁止的其他情形。

**4.7餐饮特别条款（餐饮类商铺适用）**

4.7.1乙方经营行为须满足甲方及政府主管部门有关卫生和环保的要求。

4.7.2甲方在该商场内所提供的公共排废气、油烟管道、公共隔油放泄弯管，甲方将定期清洁，因此而产生的相关费用由乙方承担，收费标准以甲方书面通知为准。

4.7.3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，地面设施须恢复原状且不得存在任何安全隐患，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。

4.7.4除了与乙方在该商铺内进行的餐饮业务有关的食品、饮料等货物或商品外，乙方不得在该商铺内生产、制造、加工或存储任何其他货物和商品。

**第五条 保险**

若因乙方的原因，发生涉及甲方或出租人损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方和出租人的损失。如果乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方和出租人的损失，差额部分应由乙方赔偿。

**第六条 违约责任**

6.1除本合同另有约定外，若任何一方违反本合同项下的任何权利和义务，均应向另一方承担违约责任，赔偿另一方因此而遭受到的相应损失，包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费、保函费、向第三方支付的相关一切费用及其他损失等。

6.2如乙方单方提前终止或解除本合同的，或者因乙方或乙方关联方违约使得出租人有权终止或解除租赁合同或本合同的，甲方亦有权解除本合同。发生此等情形之一的，甲方有权要求乙方支付本合同终止或解除时上一个月物业服务费的3倍作为违约金。甲方还有权要求乙方赔偿甲方所遭受的一切损失。

6.3乙方违反本合同的其他约定的，甲方有权参照本条向乙方追究违约责任；由于乙方的违约造成甲方或任何第三方利益损失的，甲方有权要求乙方终止违约行为，并有权要求乙方承担赔偿责任。发生此等情形的，甲方有权要求乙方按照每个日历日支付当月日租金1.5倍（或按租赁合同项下“租赁保证金÷30×1.5”计算，以较高者为准）的标准作为违约金，直至乙方完全纠正违约行为。

6.4因甲方未履行或未及时履行物业管理责任，导致甲方负责的设备、设施出现故障、损害或其他原因造成乙方或第三者的损失，乙方有权要求甲方给予合理赔偿。因乙方未对其负责的设备和设施履行维修维护责任，导致设备和设施出现故障、损害或其他问题造成甲方或第三者损失的，甲方有权要求乙方给予合理赔偿。

6.5如果乙方迟延支付本合同规定的物业服务费、水费、电费及其他各类费用，则甲方有权要求乙方按照租赁合同关于逾期付款的相关约定作为标准承担违约责任，且乙方同意甲方可采取停水、停电、停气、切断电话和网络等措施，同时停止提供任何本合同约定的物业服务，直至乙方缴清应付费用。

6.6本合同所有条款均为甲方的商业机密，乙方负有保密义务。如有泄露，甲方有权要求乙方承担违约责任并赔偿损失。

6.7因下列任何原因造成的服务中断，甲方不承担违约责任和损害赔偿责任：

（1）因任何设施、装置必要的保养、更换或突发性设施故障造成的服务中断；

（2）因乙方或第三方的原因发生火灾、水灾、漏水漏电引致的中断服务及设施损坏；

（3）因乙方或第三方的原因造成设施损坏而中断使用或需中断使用进行维修；

（4）甲方无法控制的燃料、材料、供水、供电、空调的短缺或中断；

（5）甲方所无法控制的其它一切客观原因。

6.8因下列任何原因造成的损失，甲方不承担违约责任和损害赔偿责任：

（1）为确保商铺的长远发展所进行的工程改造，包括但不限于在商铺周边区域进行装修改造、暂时关闭某一出入口、改变或新增建筑物、改变或新增停车场及公共区域、对商铺的外墙与屋顶进行改造维修等；

（2）由于乙方自身或其他第三方的原因造成乙方或第三方人身伤害或财产损失的；

（3）非甲方原因，因刑事犯罪、蓄意危害、不可抗力等而造成的损失（甲方提供的保安服务并不构成甲方对乙方承租的商铺、使用区域及其内部人员与财产承担安全保障义务）；

（4）乙方同意，甲方和出租方有权因商场建设、运营和管理等需要将水、电、煤气、天然气、网络、电话等管道和管线穿越乙方承租范围内的上部、墙体和下部空间，但应尽量降低对乙方正常经营的影响（乙方仍应自行承担相应的不利影响）。

**第七条 通知与送达**

7.1根据本合同需要发出的全部通知均须采用书面形式，甲乙双方按照本合同列明地址发送书面通知或其他文件（包括本合同产生纠纷后的仲裁、民事诉讼程序中的一审、二审、再审和执行程序的法律文书送达）。

甲方的通讯地址及联系方式如下：

联系人：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

电 话：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

地 址：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

微 信：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

邮 箱：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

乙方的通讯地址及联系方式如下：

联系人：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

电 话：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

地 址：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

微 信：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

邮 箱：[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

以上列明的甲乙双方的地址即为双方的通讯地址，乙方承租商铺地址亦为乙方的通讯地址，如任何一方有变更的应及时书面通知对方；否则，另一方发给该方原地址的通知，仍按本合同约定视为送达。

7.2任何文件、通知或其他通讯往来，若邮寄或快递，则需采用邮政特快专递（EMS）寄送，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，邮局出具的快递公司（EMS）快递单作为已送达的有效证明；若面交，则对方签收时视为已送达；若电子邮件方式送达的，则以联系人发出的首次时间视为送达。

7.3因一方提供或者确认的联系方式、送达地址不准确、送达地址变更后未及时告知其它各方及法院、或指定的接收人拒绝签收等原因，导致根据本合同约定寄送的通知、文件或法院寄送的法律文书未能被实际接收的，双方同意依下述方式处理：邮寄送达的，以邮件退回之日视为送达之日；直接当面递交对方拒收的，则可采取留置的方式送达，相应的留置照片或录像即可作为回执。

7.4甲方在乙方所承租的商铺门口或商场醒目位置张贴的与日常管理有关的通知或文件，即视为已经合理通知乙方，留置或张贴之日为送达日。

**第八条 适用法律和争议解决**

8.1本合同的签订、履行、解释、效力、争议解决等，均适用中华人民共和国法律。为本协议之目的，前述法律不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律。

8.2双方因本合同所产生的任何争议，均应首先通过友好协商解决。如协商不成的，任何一方均可向漳州仲裁委员会申请仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方具有约束力。

**第九条 其他**

9.1甲方提供商铺露台西侧三间房屋供乙方使用（具体详见租赁房产平面图），用途仅限于仓库、卫生间，乙方可对上述用房进行相应改造，但不得影响其使用用途，扩大建设等，乙方在改造前需将方案报送甲方进行审批并取得甲方书面同意后方可施工，因乙方私自改造等原因导致屋面渗水等问题，乙方应负责维修并承担相应的赔偿责任；

9.2房屋月使用费为1000元/间，由乙方同物业服务费一并缴纳，甲方开具增值税专用发票供乙方收执，租赁期限内如相关部门要求拆除该房屋，乙方在收到甲方通知后应负责拆除，费用由乙方承担，房屋使用费相应予以扣减，乙方不得以此为由要求甲方另行提供房屋供其使用也不得要求解除租赁合同，在拆除过程中，乙方应确保屋面不受损坏，如因乙方原因导致屋面渗水，乙方应负责维修并承担相应的赔偿责任；

9.3甲乙双方共同明确，露台部位的卫生、垃圾清运由乙方自行负责，如因乙方原因造成露台管道、设备等公共部位损坏的，乙方应负责维修处理。甲方对管道、设备等公共部位的日常维护、维修，乙方应予以协助配合。

9.4经甲方及出租人书面同意后，乙方将其在租赁合同中的权利义务转让给第三方时，则视为乙方将其本合同中的权利义务一并相应转让给该第三方，乙方应保证该第三方同意受让乙方在本合同项下的权利及义务，并就该第三方的履约义务向出租人及甲方承担连带保证责任。

9.5乙方同意，本合同是乙方与出租人所签订的租赁合同的从合同。若作为主合同的租赁合同终止或解除，则本合同自动终止或解除。

9.6本合同是租赁合同的附件，自双方签署之日起生效。

9.7本合同正本一式陆份，甲乙双方各执叁份，具同等法律效力。

（本页以下无正文）

（本页为《物业服务合同》签署页）

甲 方：漳州市特房物业服务有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表： （签字）

乙 方： （盖章或签字）

法定代表人或授权代表（若为法人）： （签字）

公民身份号码：（若为自然人）

签订地点：福建省漳州市龙文区

签订日期： 年 月 日

**补充协议**

编号：

**甲方（出租人）：**

统一社会信用代码：

**乙方（承租人）：**

统一社会信用代码/公民身份号码：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方经友好协商，同意在   年   月    日签订的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_合同》（合同编号： ，以下简称“原合同”）的基础上，达成本补充协议，以资共同遵守。

1. 双方同意对原合同作以下修改：
2. 原合同第\_\_\_\_条内容为：“   
   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”修改为:“   
   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”；
3. 原合同第\_\_\_\_条内容为：“   
   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”修改为:“   
   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”。
4. 双方同意在原合同基础上补充以下规定：
5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
7. 除上述修改或补充外，原合同其他条款不变。本补充协议未约定事宜，按原合同约定执行。原合同约定与本补充协议不一致的，以本补充协议约定为准。
8. 本补充协议的签订、履行、解释、争议解决等均适用中华人民共和国法律。双方因本补充协议的履行而产生的任何争议应首先通过协商解决，协商不成的，任何一方可向漳州仲裁委员会申请仲裁。
9. 本补充协议一经双方签订即告生效。本补充协议一式四份，双方各持二份，具有同等法律效力。

甲 方： （盖章）

法定代表人或授权代表： （签字）

乙 方： （盖章或签字）

法定代表人或授权代表： （签字）

签订日期： 年 月 日

附件2、

|  |  |
| --- | --- |
| **锦绣一方商业广场D401商场报价单** | |
| 计租面积 | 平方米 |
| 月租金报价 | 元/月 |
| 月租金年 递增率 | %/年（次年起） |
| 经营业态 |  |

注：

1. 月租金指每承租月度所产生的租金数额，不以具体天数为计算标准，（如2月28日至3月28日为一承租月度）；
2. 招租人有权根据中标人月租金报价及实际情况决定中标人租金支付周期、履约保证金缴纳数额等，报价人对此无异议；

投标人（单位盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人（签名、指模）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

居民身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

年 月 日

附件3、

**承诺函（新承租人）**

本单位系锦绣一方商业广场D401商场的承租意向人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，企业营业执照号码）： 。本单位已知悉该房产相关公开招标招租的条件（包括招租信息公示、招租规则、拟签订的《租赁合同》主要条款内容），现承诺如下：

一、该房屋公开招标招租时若本单位成为承租候选人但原承租人行使了优先承租权（如有），则本单位承租候选人资格自动取消。

二、若本人被选定为新承租人，本单位保证在本次公开招标招租规则规定的期限内与招租人签订《租赁合同》，否则本单位同意将本单位所缴交的保证金抵给招租人作为补偿金。

三、本单位已知悉本租赁房屋的主要用途、产权归属、现状及周边环境等情况，认为符合本单位承租、使用房屋的要求，同意按照租赁房屋现状承租房屋。

承租意向人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_

法定代表人签字： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代理人签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

时间： 年 月 日

附件5、

**授权委托书**

致：**漳州特房开发有限公司**

本授权书宣告： 授权 身份证号码： 为本人/本单位的代理人，该代理人有权在贵公司组织的 店面投标活动中，以本人/本单位的名义签署投标文件，执行与投标有关的事宜。

被授权的代理人无转授的权利。

本授权书于 年 月 日签字生效，特此声明。

投标人全称（公章）：

法定代表人签字：

被授权的代理人签字：

日 期： 年 月 日

附被授权的代理人身份证复印件。

附件6、

**廉政承诺书**

漳州特房开发有限公司：

本人□本单位□（请选择“√”）是贵公司资产的竞租意向方，已知悉贵公司有关规定及管理制度，在此郑重承诺：

1、诚信守法、公平竞争。

2、决不给予贵公司（招租人）、招租代理机构、监管部门等相关单位或部门工作人员进行任何形式的商业贿赂以谋取成交机会。

3、不采取恶意串通、操纵、垄断等违法行业获取成交资格。

4、不向贵公司（招租人）、招租代理机构、监管部门等相关单位或部门提供虚假文件、采用虚假方式以及其它弄虚作假方式骗取成交。

5、尊重和接受有关监督管理部门的监督，若违背上述承诺，致使贵公司利益受损或工作人员受到党纪、政纪处分、司法机关刑事追究（判处拘役或有期徒刑以上刑罚处罚）的，自处分确定、判决生效之日起三日内，本人或本单位自愿支付贵公司违约金，违约金数额按照合同金额的20%计取。

特此承诺，自愿约定责任无期限。

承诺方（单位盖章）：

身份证号码：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

联系电话：

年 月 日

锦绣一方商业广场外立面



锦绣一方商业广场一层东侧电梯厅



锦绣一方商业广场一层西侧电梯厅



锦绣一方商业广场四层货梯前室

