

合同编号：

# 商业综合体租赁合同

出租方：\_\_\_\_\_

承租方：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

签署日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



(2) 可用展示位、广告位信息为：共计数量\_\_\_\_/\_\_\_\_个。

## 2. 租赁物现状

2.1. 水电情况：☒供水 ☒供燃气 ☒供电 ☒通信 ☐其他

2.2. 交付条件为毛坯。

2.3. 附属设施情况：

## 3. 权利负担情形

3.1. 甲方对本合同项下房屋及所占用的土地依法享有完整的所有权、使用权及收益权。

## 第二条 租赁用途

1. 租赁场所的租赁用途为购物、餐饮、休闲娱乐的综合性商业体项目经营。

2. 乙方未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未审批前，不得改变本合同约定的租赁用途。

3. 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋整体转租或整层转租。

4. 因乙方以联营、合资、合作、部分转租等形式使用租赁房屋导致的第三人对租赁房屋及其配套场地、广告位和公共条件的使用，视为乙方使用，仍由乙方承担本协议项下的全部权利和义务，该第三人不与甲方、物业管理企业直接发生合同法律关系。

5. 为保证商业项目的高端属性，乙方确保商业项目开始营业时经营商户中必须有一线品牌或知名品牌进场。

## 第三条 租赁期限

1. 租赁期限自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，共134个月。免租期共计14个月，其中首个租赁年度提供10个月，后续4个运营年度按一年一个月提供。

2. 乙方应在租赁期限届满的6个月前向甲方发出书面通知，并且与甲方协商租赁期限的续展及租赁条件。乙方未按约定发出续租通知，或双方未能在租赁期限届满3个月前签署新的租赁合同的，视为乙方放弃续租和优先承租权。

3. 租赁期限届满前6个月内，甲方经提前通知乙方后，在不影响乙方正常经营的前提下，可以和租赁场所潜在的承租方或使用人察看、了解租赁场所及其设施、设备，乙方应当予以配合。

4. 免租期

4.1. 免租期内，乙方无须支付租金，但应自行承担免租期间的水、电等公用事业费、垃圾清运费、物业管理费、空调费等乙方因装修产生的各项费用。

4.2. 双方明确，如果本合同由于乙方的违约行为导致合同提前解除或终止或无效，则视为乙方不享有前述免租期。乙方应于合同解除或合同终止或被无效之日起 30 日内按免租期所在租约年的月租金标准向甲方支付免租期内的租金。

**第四条 租赁费用、支付方式及保证金与物业管理费**

**1. 租金**

1.1. 租金价格单价为\_\_\_\_\_元/平方米/天。

租期内租金调整：首年至第 4 年（含）：租金不变。第 5 年、第 8 年、第 10 年的月租金标准在上一年度租金基础上浮 5%。当年度区域市场涨幅或跌幅超过 15%时，双方另行协商租金价格，以五大行或政府相关部门公布的年度报告为依据。

第 1 年（ 年 月 日至 年 月 日）的租金计\_\_\_\_\_元（含税大写：\_\_\_\_\_），其中不含税总价为：\_\_\_\_\_元，增值税为\_\_\_\_\_元，税率为 9%；

第 2 年（ 年 月 日至 年 月 日）的租金计\_\_\_\_\_元（含税大写：\_\_\_\_\_），其中不含税总价为：\_\_\_\_\_元，增值税为\_\_\_\_\_元，税率为 9%；

.....

**2. 支付方式**

乙方应按☒月、☐季、☐半年、☐年支付租金，首期租金于合同签订后 5 日内支付，乙方自本合同生效之日起 5 个工作日内，将首期租金一次性汇入山东产权交易中心在银行开立交易资金结算账户，由山东产权交易中心负责将交易价款支付给甲方，交易价款利息按照中国人民银行同期的活期存款利率计算。交易价款利息归属于甲方。

自本合同生效起 10 个工作日内，甲方向山东产权交易中心出具交易价款划转通知，山东产权交易中心根据交易价款划转通知，负责将交易价款划转给甲方。

此后租金支付日期按下表约定时间或提前支付。甲方应于收到每期租金的同时出具租金收据给乙方，甲方可根据乙方需要开具发票。各年度各期租金如下：

期数	应付款日	对应租赁期间	应付租金（元）
第一期			

第二期			
第三期			
第四期			
第五期			
第六期			
第七期			
第八期			
第九期			
第十期			
第十一期			
第十二期			

乙方应通过☒银行转账、☐汇款、☐汇票、☐支票、☐本票、☐其他 / 方式将租金支付至出租方以下账户：

名 称： 上海地利置业有限公司

开户行： 中国建设银行股份有限公司上海宝钢宝山支行

账 号： 31050168360000009445

税率调整：本合同租金、物业服务费等费项对应的税率如遇相关法律法规或税收政策调整，导致租赁物租金、物业服务费等项目对应的税率调整的，以相关法律法规或税收政策确定的时间及税率进行调整，仅调整税金，不含税金额不变。

3. 乙方按约支付租金后，甲方应当于收到租金之日起 15 日内为乙方提供☐普通/☐增值税发票。乙方指定开票信息为：

单位名称：

单位地址：

单位电话：

税号：

开户银行：

开户账号：

#### 4. 租赁保证金及装修押金

4.1. 乙方应在本合同签署后的5日内，向甲方交纳租赁保证金人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_），租赁保证金为3个月租金。同时乙方应缴纳人民币200000.00元（大写：贰拾万元整）的装修押金。

4.2. 乙方违反本合同约定的任何条款，甲方可扣留全部或部分租赁保证金，以抵偿由乙方违约行为造成的甲方的直接和间接损失。乙方或乙方转租部分商铺的次承租人在装修过程中违反约定或相关规定，甲方可扣留全部或部分装修押金，以抵偿由乙方违约行为造成的甲方的直接和间接损失。

4.3. 租赁期间，当租赁保证金少于合同约定的金额时，乙方应在甲方的书面抵扣通知送达后5日内向甲方补足被抵扣的租赁保证金。如乙方未按约补足租赁保证金，甲方有权自乙方下一期租金中直接进行扣除，上述金额仍不足以补偿甲方损失的，乙方仍应补足实际损失。

4.4. 如合同因乙方原因导致提前解除或终止的，甲方有权扣除全部租赁保证金及装修押金。

4.5. 合同期限届满后，甲方在乙方满足下列全部条件后并经甲方内部审批通过后\_\_\_\_\_个工作日内将租赁保证金以及装修押金无息退还给乙方：

（1）乙方已按照本合同约定将该场地完整交还甲方，并提交书面场地状况、设备、设施检查完好的现场交接表；

（2）乙方已按照本合同约定缴清全部应交纳的费用，包括但不限于应交纳而未交纳的租金、水、电费等公用事业费用、违约金、损害赔偿金及由此产生的追索费等费用；

（3）除合同另有约定外，在乙方按照约定将该房屋交还给甲方并通过甲方验收（包括但不限于办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商、税务等证照的变更或注销注册地址的手续），履行完毕本合同约定的各项义务。

4.6. 如果租赁保证金以当年度三个月租金等项目作为计算依据，则在租期内，租金等项目费用标准发生调整的，租赁保证金金额做相应调整，乙方应在交纳第一期调整后的费用的同时，补齐保证金差额。

4.7. 为保障租赁物内的公区装修进度，乙方应在合同签署后 10 个月内完成不低于 3000 万元

的公区装修成本投入，装修品质和效果应与甲方的品牌形象相匹配。乙方每 2 个月应向甲方披露装修支付凭证以及装修进展报告，以装修改造合同及付款凭证为准。如果乙方未能完成上述约定，甲方有权没收装修押金并向乙方追责，包括但不限于要求乙方重新装修或补足装修成本投入。

#### 5. 物业管理维护及物业管理费

租赁房屋及其配套场地之内的日常物业管理工作由乙方自行负责并承担费用，包括：

5.1 租赁房屋及外立面屋面等配套场地内的日常维护、保洁、保安、能源及损耗、消防及空调等维修维保及检测费用、电力扩容及垃圾清运等经营所需费用由承租方承担。

5.2. 乙方虽不拥有产权但独立使用管理的安装工程系统及其设施、设备在保修期满后的日常维护、修理。

5.3. 租赁房屋内乙方负责装修、改造或安装的所有设备的维护、修理及更换。

5.4. 租赁房屋及配套场地内所有设施设备的低值易耗品，电器末端由乙方负责维护、更换。

5.5. 租赁房屋的土建工程和公共系统，安装工程及其设备、设施因乙方或者乙方员工、顾客、供应商、客户、经营合作伙伴等关系人的不当使用造成损害，因此发生的维修、维护费用应当由乙方承担，由此给甲方、第三人造成损害的由乙方负责赔偿。

5.6 甲方委托指定的物业管理公司：山东颐养健康集团物业(集团)有限公司上海分公司（下称：物业管理公司）为包括租赁物在内的中垠广场全部区域提供物业管理等工作。乙方应支付租赁场地内的物业费。

筹备期（开业前）月物业管理费总额为人民币 153064 元（大写：壹拾伍万叁仟零陆拾肆元整）。

运营期（开业后）月物业管理费总额为人民币 306128 元（大写：叁拾万陆仟壹佰贰拾捌元整）。

\*筹备期（开业前）月物业管理费计算标准：人民币 5 元每平方米每月物业管理费×建筑面积。

\*运营期（开业后）月物业管理费计算标准：人民币 10 元每平方米每月物业管理费×建筑面积。

物业费发票由上海地利置业有限公司开具，为增值税专用发票，税率为 6%。

双方确认，乙方直接向甲方账户支付物业管理费，乙方按照如下方式支付物业管理费：

乙方应按☒月、☐季、☐半年、☐年支付物业管理费。首期物业管理费（\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日）金额人民币 153064 元（大写：壹拾伍万叁仟零陆拾肆元整）应于合同签订之日起 5 日内支付。此后物业管理费在每期 5 日前将下期的物业管理费支付甲方账户。

租赁期间，甲方有权调整物业管理费，该调整应符合国家及地方政府有关规定，每次调整需提前三十天以书面方式通知乙方。如物业管理费日后有所调整，乙方须按甲方所厘定之标准缴交。商业物业管理范围详见附件 7，其他物业相关内容由乙方与物业公司另行约定。

## **第五条 其他费用**

1. 租赁期限内，水费/电费/暖气费/燃气费/电话费/电视收视费/物业管理费/房屋维修费用/新增设施费等相关费用，由乙方在使用过程中产生的费用均由乙方承担，并按照相关规定如期缴纳，并承担逾期缴纳的罚金等行政处罚。地方性征收的经营税、卫生管理费等税、费，均由乙方缴纳。

2. 在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用，由甲乙双方另行约定。

## **第六条 抵偿顺序**

1. 如甲方收到乙方支付的租金及相关费用不足以偿付乙方在本合同项下产生的所有债务，甲方有权按以下列明的顺序将收到的款项偿付乙方在本合同项下到期债务。

2. 甲方对收到款项的抵偿顺序为：

- （1）实现债权的费用；
- （2）迟延履行金；
- （3）损害赔偿金；
- （4）装修押金
- （5）租赁保证金；
- （6）甲方代乙方交纳的其他费用；
- （7）租金。

## **第七条 租赁物交付**



1. 交付该房屋及办理交接手续日期为：合同签订且首期租金、租赁保证金、装修押金、物业管理费全部支付后交付该房屋并办理交接手续。若有免租期，但乙方未能在首个租赁年度免租期内完成装修，免租期不顺延，仍按本合同约定计算租金。
2. 房屋交付时，双方应签署房屋交接文件，明确交付时间、交付面积、房屋及设备设施的状况，签署完毕交接文件视为交付完成。具体以届时签署的《房屋及设施交接确认单》载明的时间为准。如房屋现场情况与《房屋及设施交接确认单》不符，以《房屋及设施交接确认单》交接内容为准。乙方需按照甲方通知的时间前往指定地点签署《房屋及设施交接确认单》，逾期签署或者逾期办理房屋交接手续视为房屋在甲方通知时间届满之日已交付，并且乙方无任何异议。
3. 如由于甲方自身原因致使乙方延期进场，起租日期和租期均相应顺延。延期超过三个月的，乙方可以选择解除本合同，甲方应在合同解除之日起15个工作日内无息退回乙方已付费

## **第八条 装修**

1. 乙方有权自行决定装修方案及进行装修，但乙方的装修方案及施工不得损坏甲方已施工完毕的公共设施、设备及租赁物结构、外墙部分，不得影响或妨碍公共设施的正常使用、维护、维修、保养。
2. 乙方须于进场施工前15日就有关装修之承包商、装修方案、工程进度表、设计图纸、材料等提交甲方审核并取得甲方的书面同意后方可进场施工。乙方装修如有涉及房屋主体或承重结构变动、水、电、燃气、消防、通信、保安防盗及排污等房屋内附属设施设备或中央系统的接驳、更改或搬移，必须取得甲方的书面同意。
3. 如乙方在装修过程中对该房屋外立面（如墙、柱颜色，门头、玻璃门等）有改动的，须提前书面告知甲方且经甲方书面同意后方可实施。
4. 乙方在装修期间的房屋外围包装方案必须经甲方审批同意后方可施工。
5. 房屋内任何形式的装修、整改须在征得甲方的书面同意和相关政府部门审批同意后由乙方自行负责实施，但甲方的同意主要针对管理因素考虑，不视为对乙方装修、改造行为的科学性、规范性、安全性、合法性负责，因装修、整改施工引起的任何风险和责任均由乙方自行承担。

6. 乙方应遵守甲方制定的装修管理制度并保证其装修工程承包商遵守前述制度及本合同相关约定。
7. 装修期内的物业服务费等需依本合同执行（包括但不限于交纳物业服务费等），乙方的其他义务并不免除。乙方已经充分考虑到甲方对装修时间和装修管理的严格规定，除非本合同另有约定，乙方不得要求调整计租日、延长免租期或要求甲方给予任何形式补偿。如果乙方在首个租赁年度的 10 个月免租期满后对该房屋进行再次装修或者任何形式施工的，不再享受免交租金的优惠。
8. 在租赁期内，乙方应根据租赁物的整体发展变化定期将该房屋装修和设施进行更新改造。改造前乙方须将装修改造方案提交甲方，取得书面同意后方可进行。
9. 乙方违反上述约定的，甲方有权拒绝乙方装修，但并不影响免租期、计租日、租赁期限的计算。
10. 乙方须确保装修工程质量，该房屋装修须在乙方独立取得消防主管部门出具的消防验收合格证明并经甲方审查确认后方能开业。但甲方的审查主要针对乙方装修有无违背甲方要求，并不视为甲方对消防专业问题的认可，亦不在任何意义和程度上视为对乙方装修符合消防规范的确认，甲方仅对装修外观及是否影响建筑结构进行形式审查。如因装修原因发生消防事故的，仍由乙方自行承担全部责任。
11. 如因装修质量问题对租赁物或其他任何第三方人身、财产造成任何影响（包括但不限于漏水、漏电等），乙方须立即进行整改并对造成的损失给予赔偿，如乙方未及时整改，甲方有权要求承租人停止使用租赁物直至整改完成。甲方也有权委托第三方进行整改，整改费用由乙方承担。
12. 如乙方或其装修工程承包商违反本合同的各项约定，或乙方装修导致房屋主体结构受到破坏的，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿损失，租赁保证金以及装修押金不予退还。
13. 租赁期限内，因乙方或者乙方的承租租户原因导致出现房屋结构损坏或房屋质量问题的，乙方应自行及时修复，所需费用及相关责任由乙方承担。
14. 因第三方原因造成房屋损坏的，可直接由乙方向第三方追偿，如需甲方协助，甲方应当予以协助解决。
15. 因乙方责任发生安全事故，造成人员伤亡或财产损失的，乙方承担一切责任，并赔偿损

失。属重大安全事故的，乙方要承担相关法律责任，甲方有权解除本合同及双方的租赁关系，并要求乙方赔偿损失。

16. 因乙方或次承租人在装修过程中未遵守安全文明施工规定，罚款 500-1000 元/次，在乙方缴纳的装修保证金中扣除；在安全文明施工检查中被政府有关部门处罚的，应由乙方承担被处罚金额，同时乙方应按照被处罚金额的一倍向甲方支付违约金。

## **第九条 转租、转让**

1. 甲方允许乙方转租，乙方可对外进行招商招租活动，但应确保入驻商户的主体资质符合法律规定，并对商铺租户经营进行管理和监督。乙方与次承租人签订合同后  3  日内，应将转租合同原件/复印件交由甲方备案。

2. 乙方在对外转租时，即在对外招商行为中不得明示或默示自己为租赁物所有权人或允许他人合理认为乙方为租赁物所有权人。乙方在与转租承租人签约时应向其明示，乙方仅在租赁期限内对租赁物享有按照本合同约定的占有和使用权，不享有任何处分权。

3. 乙方对外转租的期限不得超过本合同约定的租赁期限，超出本合同约定租赁期限的转租收益归甲方所有。乙方应在转租合同中明确，无论本合同因何种原因解除或终止，转租合同应同时解除或终止，转租承租人不得以任何理由向房屋所有权人主张权利。

4. 乙方保证其转租后的经营活动符合中国有关环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律、法规的要求。

5. 乙方保证其转租后的租赁用途符合本合同约定用途。

6. 乙方转租后对租赁物进行任何改装或添加附属设施，在不影响甲方其他权益时，该等改装或添加的利益（包括硬件设备、设施、装置或软件）成为租赁物的组成部分并无偿归甲方所有；若该等改装或添加使租赁物价值、功能、效用受损，甲方有权要求乙方将租赁物恢复原状，乙方应承担租赁物恢复原状所需的全部费用。

7. 乙方对其转租承租人应交纳的相关费用，如物业管理费、水、电、燃气等各项费用的交纳承担连带责任。

8. 乙方转租产生的任何纠纷、责任均由乙方自行承担。如甲方代为支付相关费用的，甲方有权向乙方追偿。

9. 甲方可以自主地出售全部或部分租赁物（受让方包括但不限于出租人的关联机构）、抵押

租赁物，并有权在不违反法律法规的前提下自主处理。乙方无条件地放弃其获得被通知的权利及任何优先购买权。

10. 乙方不得以甲方或租赁物的名义对外借贷或以租赁房屋对债务进行抵押和作其他任何形式的担保，否则，甲方有权解除本合同，并由乙方承担全部的经济损失和法律责任。

11. 租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得将其在本合同项下的权利、义务全部或部分转让给第三方。但为配合税收属地化方便工作，如乙方设立分支机构、全资子公司具体经营，则经甲方同意后，可配合乙方进行承租主体变更。

## **第十条 甲乙双方权利义务**

### **1. 甲方权利义务**

(1) 甲方保证所出租的场地、房屋符合国家房屋出租的有关规定。

(2) 本合同签订后将出租的场地、房屋、设施现状交付给乙方使用。

(3) 甲方按照本合同约定按时收取房屋租金，根据乙方要求及时开具发票。

(4) 甲方有权在房屋租赁期间定期对该房屋进行检查，对乙方使用房屋情况进行监督和管理，乙方应积极配合，不得阻挠。

(5) 乙方承租后，应自行负责房屋的维修责任，房屋设施、配套设施及乙方自行装修装饰与改动部分的维修与维护由乙方自行解决与承担费用。商场的运营管理均由乙方负责。

(6) 租赁期间，经甲乙双方协商一致，甲方可以根据其需要提前收回房屋的使用权，具体收回时间与损失补偿等，由双方协商确定。

(7) 甲方将该房屋的所有权转移给第三人的，不必征得乙方的同意，但应提前5日通知乙方，乙方在此声明放弃对该房屋的优先购买权。出售该房屋后，甲方书面告知乙方，乙方按照甲方的通知的时间向买受人支付租金，甲方在本合同中的权利义务在买受人付清该房屋的全部购房款的次日转移给买受人，甲方通知乙方向买受人支付租金后，乙方仍向甲方支付租金的，不视为乙方缴纳租金，甲方有权退还，乙方自行承担逾期缴纳租金的法律后果。

(8) 乙方应在租赁期满日或本合同提前解除之日将该房屋退还给甲方。如7日后仍有物品未搬出的，视为乙方放弃所有权，甲方有权处理。

(9) 乙方将部分房屋转租的，甲方为确保资金安全、合规使用，若甲方不定期要求乙方提供租户合同、打款凭证等不涉及乙方重要机密的财务报表，乙方应予以配合。

## 2. 乙方的权利及义务

- (1) 乙方已对甲方所要出租的场地、房屋做了充分了解，愿意以现状承租使用。
- (2) 乙方按时足额向甲方支付租金，遵守合同约定。
- (3) 乙方在合同期内，在承租范围内接受甲方在法律、安全、卫生等方面进行监督。
- (4) 乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。因乙方管理使用不当，造成该房屋及甲方的其他设施损坏的，乙方应负责恢复或按造成的实际损失额给予甲方赔偿。
- (5) 乙方在承租房屋中所从事的活动必须遵守国家法律法规。如乙方租用甲方房屋从事非法经营、非法集资，由乙方自行承担违法犯罪责任，给甲方造成损失的，乙方负责赔偿。
- (6) 乙方保证不会对相邻房屋及整个建筑物正常经营造成不良影响（包括但不限于通行、空间、噪音等），并承诺一旦发生上述情况，乙方无条件配合消除影响。乙方不得对相邻房屋或者公共区域在通行、空间等各方面实施占道、遮挡、侵占等行为，否则给甲方和相邻房屋造成的损失由乙方承担赔偿责任，甲方有权要求乙方整改，并有权解除合同，同时要求乙方承担违约金及所占用部分的管理费（参照乙方租赁房屋的计费标准）。
- (7) 乙方承诺在合同中规定的区域内规范经营，不得超范围从事与经营有关的一切活动，包括但不限于私装音响，在未经许可的情况下擅自在任何位置悬挂条幅及张贴海报等。不得以任何形式影响周围居民的正常生活及居住。如有违反，甲方有权进行制止或拆除。因乙方承租不当引发的纠纷，由乙方自行负责。
- (8) 承租期间严禁私拉乱接线路，严禁储存或保管易燃易爆危险化学品，严禁电动自行车及其电瓶进入本楼宇，如乙方使用房屋设备引发火灾安全事故，造成人员财产损失的，责任及损失由乙方自行承担，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。
- (9) 未经甲方书面许可，乙方不得擅自转租该房屋、不得擅自变更该房屋的结构。乙方在装修前应提出书面申请，征得甲方同意后方可施工（退房时该附属物无偿归甲方所有）。
- (10) 门前三包、综合治理、安全保卫等，乙方应严格执行政府有关规定，服从管理，费用自行承担，并有义务接受甲方的监督检查、及时整改。
- (11) 租赁期满前 180 日，甲方有权在提前通知乙方情况下，在正常工作时间内带未来客户看房，乙方在场并予以配合。

## 第十一条 保险

1. 乙方应就在租赁物内任何活动或发生的事故，或因使用租赁物或其任何部分，或因乙方装修该房屋或修理该房屋内部任何部分或任何固定附着物、装置、线路或管道出现缺损或损毁状况，或因该房屋或其任何部分发生火警、烟雾、水浸或任何物质或物料溢漏，或因承租人或其雇员、代理人、承包商、授权人士、受邀者、顾客或访客之行为失责或疏忽，导致任何有关人身伤亡及/或与财产损失或损毁的情况，对甲方或任何第三方由此遭受或产生的任何性质的索赔、要求、诉讼、法律程序、判决、损害、费用及开支，承担法律责任并作出赔偿。
2. 乙方应就上述风险购买足额保险（包括公众责任险、安装工程一切险、财产一切险）并保证保险持续有效。乙方所购买的保险单应包括但不限于交叉责任、契约责任、人身侵害及放弃代位追偿权等条款。保险期不得短于租赁期限，且租赁期含在保险期内。保险金额不低于3000万元。乙方应在合同签订后30日内向甲方提供上述保险单之副本及所付保险金之收据或保险公司的确认信，以向甲方提供充足资料证明已购买了充足的保险。若因乙方未购买前述保险或投保金额不足或保险公司未能及时赔付或保险公司拒赔等，乙方应自行弥补所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）并承担全部责任。
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。

## **第十二条 租赁物的交还**

1. 在租赁期满之日或本合同提前解除之日，乙方公区装修以及装饰或增添的设备部分归甲方所有，甲方无任何义务就乙方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建做出任何补偿和/或赔偿，并有权自行处置乙方装饰装修的设施设备。若甲方要求乙方该租赁物恢复原状，乙方应按甲方要求的合理期限内完成，逾期未处理的，甲方有权聘请第三方处置，相关费用由乙方承担。
2. 乙方应办理完毕或督促次承租人办理完毕以该租赁物内商铺为注册地址或营业地址的工商、税务等所有证明的注销或变更手续，如果有关的公共服务供应（如水、电、燃气、热力等）已经以乙方名义或次承租人单独开立账户的（如有），则乙方应当将该账户转结至甲方或甲方指定的第三方名下或予以注销。
3. 乙方应于租赁期满日或本合同提前解除之日向甲方交还租赁物：
  - （1）乙方逾期不交还或未能按照本合同约定交还租赁物，乙方应按合同解除或租期届满前

最后 3 个月的该房屋日租金标准的 3 倍按日支付房屋占用费直至实际交还为止,同时乙方还应承担该房屋在占用期间内所发生的一切其他费用,如造成甲方其他损失的,乙方还应承担赔偿责任,同时甲方有权停止能源供应并采取强制措施制止乙方继续使用租赁物,由此造成的一切损失由乙方承担。

(2) 乙方如在租赁期满或本合同提前解除后 7 日内未交还房屋的,甲方有权封闭租赁物,自行或委托第三方将该房屋恢复原状,由此发生的费用由乙方承担,甲方有权在乙方缴纳租赁押金中扣除相应费用,租赁押金不足以弥补甲方损失的,甲方有权向乙方追偿,乙方留置物品所有权自租赁期限届满之日或本合同提前解除之日即无偿转移至甲方,甲方有权自行处置(该等权利不得被解释为甲方对乙方留置的物品承担审慎保管的义务),甲方对因此而造成的损坏概不负责。因此发生的费用包括但不限于律师费、公证费等由乙方承担。

4. 无论任何原因,租赁期届满或在提前终止日或返还期届满后的 30 天内,乙方需监督并协助其转租的商户将以该租赁物作为注册地址或营业地址的工商登记或其他登记予以迁出或注销。逾期未迁出的,乙方应按每个商铺登记地址每月人民币 20000 元(大写:贰万元)的标准向甲方支付登记地址占用费,直至按约定迁出或注册该登记地址为止。

### **第十三条 开业**

1. 租赁物性质为商业综合体,乙方承租后应积极招商招租,并在开业日前应通过政府相关部门验收,商场实际开始营业之日应视为开业日。

2. 除非双方另有约定,乙方应在房屋起租日后 12 个月内实现商场开业。

3. 乙方承诺应于最晚开业日前具备开业经营条件,按照甲方的要求于开业日开业,否则甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。

4. 乙方承诺开业日的开业率不低于 80%(开业率=实际开业商铺面积/应开业商铺总面积\*100%)

### **第十四条 广告位**

1. 广告牌的设置:租赁期内,甲方同意在租赁物所对应的屋顶及门楣区域设置乙方广告牌。广告牌的位置、图案及大小等必须做到与周围协调,且不能有阻挡其它房屋或住房采光及道路行走等情况发生,一经发现乙方应及时整改。

2. 有关所有广告招牌报批、制作等手续及费用由乙方负责,乙方需在设计安装广告牌前将方

案上报甲方审批并备案。

3. 广告牌安装时必须按照甲方的相关规定执行，不得对楼宇内、外立面或屋顶造成损害，如广告牌的安装对以上部位（包括且不限于）造成损害的，则由乙方负责修复，并承担赔偿责任。

4. 广告牌质量、安装符合行业及相关部门的要求，因广告牌坠落等引起的各种人身、财产损失，由乙方承担责任。

### **第十五条 合同变更、终止、解除**

1. 甲、乙双方协商一致可以针对本合同约定事项进行变更、补充或解除合同。

2. 发生不可抗力，导致本合同部分或全部不能履行，甲乙双方均有权解除本合同或要求变更合同内容，甲乙双方自行承担各自损失，互不承担违约责任，但甲乙双方均负有减损之义务，应当采取适当措施防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失扩大的，应当就扩大的损失向对方承担赔偿责任。

3. 因城市建设需要拆迁本合同租赁的房屋，本合同自甲方取得房屋拆迁许可证或其他合法审批手续，并发布拆迁公告之日起，甲方有权主张解除本合同，本合同自解约通知送达对方之日解除，甲方不承担违约责任。

4. 本合同在依法或依约正式解除前，除本合同另有特别约定外，甲乙双方均应继续履行本合同约定的义务。

5. 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋，并不承担违约责任，乙方应按照该年度租金的 30%承担违约责任，给甲方造成的其他损失，由乙方照价赔偿：

（1）乙方不缴或不按规定数额、期限缴纳租金或其他应当由乙方缴纳的各项费用（包括但不限于物业管理费、租赁保证金、装修押金或其他费用），经甲方催收，在甲方宽限期满后仍不缴纳的；

（2）乙方任一期租金、物业管理费、租赁保证金、装修押金或其他应缴费用逾期缴纳超过 30 日的；

（3）在租赁期满前擅自退租的；

（4）未经甲方书面同意，拆、改、变动房屋结构，或损坏房屋结构；

（5）损坏承租房屋及有关设施后，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；



- (6) 未经甲方书面同意, 改变本合同约定的房屋租赁用途;
- (7) 利用承租房屋存放危险物品、放任安全隐患, 或进行违法活动;
- (8) 应由乙方承担维修责任而不维修致使该房屋严重损坏的。
- (9) 未按照政府的整改要求进行整改。
- (10) 乙方违反本合同约定, 经甲方书面通知后未在通知指定的期限内予以改正的;
- (11) 乙方进入破产程序的;
- (12) 乙方未按本合同约定时间开业的;
- (13) 乙方有其他违约行为, 依照法定或约定情形甲方有权解除的。

## 第十六条 违约责任

1. 租赁期限内, 乙方违约提前解除本合同或因乙方违约导致甲方解除本合同的, 甲方有权要求乙方同时承担如下责任:

- (1) 已经收取的租金、保证金、押金或装修押金不予退还;
- (2) 要求乙方按免租期所在租约年的月租金标准支付免租期内的租金;
- (3) 要求乙方在 30 日内完成退场, 否则应每日按租金标准的 3 倍支付占用费;
- (4) 未付租金等费用仍需支付, 且应按约定支付逾期违约金;
- (5) 要求乙方按照合同解除时该年度租金总额的 30% 向甲方支付违约金。违约金不足以赔偿甲方全部损失的, 乙方还应赔偿甲方全部损失。
- (6) 乙方的营业执照登记应在 30 日内迁出或注销, 否则应每日按租金标准的 2 倍支付占用费; 承租商铺的营业执照登记也应在 30 日内迁出或注销, 逾期未迁出或注销的, 按本合同十二条第 4 款约定执行。
- (7) 乙方投资的可拆除部分由乙方按甲方要求处理 (以不损害甲方权益为前提), 不可拆除部分归甲方所有, 并不可用于违约金的冲抵。

2. 乙方逾期支付甲方租金或其他合同约定的应付费用的, 每逾期一天应根据未支付的费用总额支付 万分之五 的逾期付款违约金。任一期逾期超过 30 日的, 甲方有权解除本合同。如甲方选择不解除本合同, 则乙方仍应按照本合同约定按天承担逾期付款的违约责任。

3. 租赁房屋具备本合同约定的交付条件后, 乙方没有在本合同约定时间内派人与甲方办理租赁房屋交接手续, 每逾期一天, 按第一计租年度年租金标准的 万分之五 向甲方支付违约金;

逾期超过30日不派人办理交接手续的，甲方有权解除本合同，乙方应赔偿甲方损失。如甲方选择不解除本合同，则乙方仍应按照本合同约定按天承担逾期收房的违约责任。

4. 若开业日的开业率未达 80%，乙方每日需按未达标比例面积租金总额的万分之三支付违约金，开业 60 日后开业率仍未达标的，甲方有权解除合同并要求乙方按第十六条第 1 款约定承担违约责任。

5. 任何一方有其他违反本合同情形的，应赔偿守约方全部损失。本合同中的全部损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、可得利益损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费/鉴定费用、诉讼仲裁费用、保全费用、律师费用、维权费用以及其他合理费用。

6. 除合同另有约定的外，任何一方违反合同任何条款，在另一方发出违约通知后，违约方应在15天内采取补救措施。如违约一方已明确拒绝履行或已履行不能，双方经友好协商仍不能解决，造成无法实现合同目的的，守约方有权解除合同，违约方按合同约定承担违约责任。违约情况发生后，如违约方怠于采取补救措施，为减少损失，守约方可自行采取补救措施，因此所产生的费用由违约方承担或直接从守约方的应付款项当中抵扣。

### **第十七条 保密条款**

1. 合同各方保证对在讨论、签订、履行本合同过程中所获悉的属于其他方的且无法自公开渠道获取的保密信息予以保密。未经该信息的披露方同意，信息接收方不得向任何第三方泄露该信息的全部或部分内容。

上述保密义务，在本合同终止或解除之后仍需履行。

2. 保密信息是指信息披露方向信息接收方在本合同签订之前或之后披露的任何非公开的信息，不论书面、口头或其他形式，包括但不限于作品、技术及经营的相关信息。作品相关信息包括艺术作品原作、照片、草稿、参数；技术信息包括技术、设计、图样、译文、图标、模型、制程、计数法、软件程序、软件来源文件、有关研究与实验工作的记录或成果等；经营信息包括营运信息、投标文件、财务/业务数据、人事数据、采购资料、客户资料或销售数据等。

### **第十八条 合同联系方式**

1. 为更好地履行本合同，双方提供如下联系方式：

(1) 甲方联系方式

联系人：

地址：

手机：

微信：

电子邮箱：

(2) 乙方联系方式

联系人：

地址：

手机：

微信：

电子邮箱：

2. 通过电子邮箱及其他电子方式送达时，发出之日即视为有效送达。

3. 通过快递等方式送达时，对方签收之日视为有效送达；对方拒收或退回的，拒收或退回之日视为签收。

4. 上述联系方式同时作为有效司法送达地址。

5. 一方变更联系方式，应以书面形式通知对方；否则，该联系方式仍视为有效，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

6. 本联系方式条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力影响，始终有效。

**第十九条 不可抗力**

1. 不可抗力的定义：指在本协议签署后发生的、本协议签署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍任何一方全部或部分履约的所有事件。上述事件包括地震、台风、水灾、火灾、战争、国际或国内运输中断、流行病、罢工，以及根据中国法律或一般国际商业惯例认作不可抗力的其他事件。一方缺少资金非为不可抗力事件。

2. 不可抗力的后果：如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本协议项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。

3. 宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知其他各方，并在其后的15天内提供证明不可抗

力发生及其持续时间的足够证据。

4. 如果发生不可抗力事件，各方应立即互相协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。

5. 金钱债务的迟延履行责任不得因不可抗力而免除。

6. 迟延履行期间发生的不可抗力不具有免责效力。

## **第二十条 争议解决**

因本合同以及本合同项下附件/补充协议等（如有）引起或有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向租赁房屋所在地上海市虹口区人民法院起诉。

## **第二十一条 其他约定**

甲乙双方同意由承租人的实控人/控股股东作为保证人，保证人对承租人履行合同期间的所有责任和义务承担连带保证责任，具体约定详见附件 6。

## **第二十二条 附则**

1. 本合同一式\_\_\_\_\_份，合同各方各执\_\_\_\_\_份。各份合同文本具有同等法律效力。
2. 本合同未尽事宜，各方应另行协商并签订补充协议。
3. 本合同经各方盖章并签字后生效。

## **第二十三条 附件**

附件 1：《承租人信息登记表及资质文件》

附件 2：《房屋及设施交接确认单》

附件 3：《商业物业消防责任书》

附件 4：《房屋租赁安全管理协议》

附件 5：《承诺函》

附件 6：《租赁担保书》

附件 7：《商业物业管理范围》

上述附件是本合同的一部分，具有与本合同同等的法律效力。

（签署页，以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表、实控人：

附件1：

承租人信息登记表及资质文件

基本信息	
公司名称	
法定代表人	
注册地址	
统一社会信用代码	
开户银行全称	
开户行行号	
开户行账号	
联系电话	

附统一社会信用代码的营业执照复印件、开户许可证复印件、一般纳税人资格文件

客户名称（公章）：

附件 2:

房屋及设施交接确认单

出租方向承租方提供房屋及设施交接确认单(该确认单作为出租方按本合同约定交付承租方使用和承租方在合同租赁期满交还该房产时的验收收据)及本合同相关权利人的身份证、房产证等复印件作为本合同不可分割的一个整体，具有同等法律效力。

项目	内容	项目	内容
产权人		证件号	
房产证号		建筑面积	
房产地址		电表	
水表		车位证明	
照明设施		上下水	
供暖设施		电路开关	
煤气设施		电视天线	
门窗设施		中央空调	
电话线设施		房产钥匙	
屋内状况	装修：		
	家具：		
	电器：		
	备注：		

移交方确认：

接收方确认：

交接日期:

附件 3:

## 商业物业消防责任书

根据《中华人民共和国消防法》（以下简称“消防法”）、《中华人民共和国安全生产法》以及公安部 61 号令《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（以下简称“规定”）。特制定本项目消防安全责任书。

确定\_\_\_\_\_（单位或店铺名称）为租赁物的防火责任单位，\_\_\_\_\_为防火责任人，其责任如下：

一、严格遵守《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》及相关法律、法规和业主方的消防管理规定，建立、健全安全管理责任制；制定安全管理制度和操作规程，全面落实安全管理工作，定期进行全覆盖的消防安全检查，及时消除安全事故隐患；组织制定本场所的安全事故应急救援预案并演练，对相关人员进行安全教育，使其自觉遵守各项安全管理规定，确保安全。一旦发生安全事故立即进行相关应急工作并及时、如实报告出租方及有关部门。履行消防安全责任，采取有效措施防止火灾发生，对租赁物全体区域消防安全负全面责任。

二、防火责任人应定期开展消防知识的宣传教育，增强消防意识，使相关人员都能掌握和使用所配备的消防设施和器材以及火灾发生后逃生、自救的技能。

三、严禁擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施；严禁非消防需要擅自自动消防水源；严禁占用、遮挡、堵塞消火栓；严禁堵塞安全出口、消防车通道、疏散通道；严禁遮挡安全疏散指示标志；禁止存放、生产、经营易燃、易爆、有毒、变质物品；严格用火、用电、用气、用油的安全管理；严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路；从事电业、电气焊作业的人员，必须持有“上岗证”；动火作业时如需向监管部门上报的根据规定自行上报；

电器产品的安装、使用和电气线路设计、敷设等须符合国家有关的消防安全技术规定；自行做好电器产品安全性能维护，按规定定期检修；遵守其他有关消防、用电、用气等安全管理的内容。

四、对危害消防安全的行为，有权劝阻、制止或者向管理处和公安消防机构举报。

五、组织工作人员以及商铺内各租户参与开展消防宣传活动或演练。

六、安全使用燃气设施，并符合相关规范及成都市相关管理单位有关规定。禁烟场所严禁吸烟，装修中燃气管线不得暗埋，厨具、灶具须符合安全要求，确保使用完电器、燃气用具后要关闭开关（阀门）。

七、遵守安全用电管理规定，切勿超负荷使用电器和设备，用电量增容应向业主方、物业公司及相关部门书面申请批准，进行室内装修时应使用阻燃材料并对线路进行绝缘性能测试。

八、按政府及物业或出租方相关业态运营要求进行装修改造并办理相关手续，装修期间根据自身实际情况自行配备足够消防器材和应急物资，每日进行安全消防巡查，装修材料符合相关防火阻燃标准，不得私自改变消防设施设备的用途，经消防、安全等相关管理部门的验收合格后，方能从事生产经营活动。

九、按照国家及当地政府的有关要求设立重大危险源警示标志、安全图解，配置消防、安全、应急设施（如消火栓、灭火器材、应急灯）等，并制定安全应急管理措施，确保疏散指示等标志醒目，消防通道畅通。并做好工作人员消防技能培训，加强灭火器日常保养、监测，对到期灭火器及时校验和更换。

十、自觉接受出租方及相关部门的安全监督检查，对排查出的安全隐患，必须及时整改。

十一、租赁场所为商业性质，需按照合同约定进行生产经营活动，不得进行住宿、留宿等行为，禁止从事生产、加工、储存、经营易燃、爆炸性物质以及其他违法活动。

十二、发生火警时，应立即拨打火警电话 119，同时告知相关人员，并关闭电、气闸阀，组织人员参加扑救初起火灾和指导安全疏散，当有公安消防机构或义务消防队扑救火灾时，应当服从调动和指挥。有责任保护火灾事故现场，协助管理处和公安消防机构调查火灾原因。

十三、享有国家规定的有关防火责任人所应有的权利、义务并承担相应的法律责任。

为了保证本责任书的有效执行，对发现有违反上述条款造成火险或存在火险隐患等，业主方有权追究责任人的责任，按《中华人民共和国消防法》及相关消防法律、法规报请主管部门予以处理或处罚。

本责任书一式\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_份，具有同等效力。



签署时间：            年            月            日

责任单位（盖章）：

责任人：

附件 4：

## 房屋租赁安全管理协议

出租方（以下简称甲方）：

地址：

电话：

法定代表人：

承租方（以下简称乙方）：

地址：

电话：

法定代表人：

为加强房屋租赁期间的安全管理，明确水、电、气使用及消防、治安等安全责任，经甲、乙双方协商，达成如下协议：

### 第一条 甲乙双方应共同遵守的法律、法规

甲乙双方应共同遵守如下法律法规：《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《上海市消防条例》《上海市安全生产条例》等相关法律法规。

### 第二条 甲方的职责与义务

1. 甲方应保障所交付出租房屋及附属设施在交付时处于适用和安全的良好状态。
2. 甲方应将租赁房屋区域内的重点防范部位、安全设施以验房移交单的形式告知乙方。
3. 乙方从事生产、仓储、餐饮、娱乐、旅馆等经营活动，甲方有权要求乙方在规定的时间内向甲方提供营业执照及与所从事的经营活动有关的许可证等（并提供复印件留甲方备

案），否则，甲方有权单方解除合同并收回房屋。

4. 甲方有权对乙方所租赁房屋区域内的安全管理、合法经营等情况进行不定期检查，乙方对甲方排查出的安全隐患限期进行整改。

5. 乙方对甲方提出的安全隐患拒不按期限进行整改的，甲方有权责令乙方停业整顿，情节严重的终止租赁合同。因此产生的一切损失和费用，由乙方自行承担。

### **第三条 乙方的职责与义务**

1. 在租赁期间，乙方是房屋安全管理（消防、用电、用水、用气、治安等所有事项）的第一责任人，应当遵守国家法律法规，按照消防法和安全条例等有关规定，负责房屋的全面安全管理，并承担相应的安全管理责任及安全管理费用；

2. 乙方应建立、健全本单位安全管理责任制；制定安全管理制度和操作规程，督促、检查本房屋经营场所的安全管理工作，及时消除安全事故隐患；组织制定本房屋经营场所的安全事故应急救援预案并演练，对居住使用人员进行安全教育，使其自觉遵守各项安全管理规定，确保安全经营。一旦发生安全事故乙方应及时、如实报告有关部门，对甲方房屋资产损坏的及时报告甲方，并对因事故造成的一切损失负全责。

3. 乙方承诺并遵守以下政府法律法规所规定的内容，并对不符合以下安全管理规定（包括但不限于以下内容）所造成的后果负责：

- a. 严禁擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施；
- b. 严禁非消防需要擅自动用消防水源；
- c. 严禁占用、遮挡、堵塞消火栓；
- d. 严禁堵塞安全出口、消防车通道、疏散通道；
- e. 严禁遮挡安全疏散指示标志；
- f. 禁止存放、生产、经营易燃、易爆、有毒、变质物品。
- g. 严格用火、用电、用气、用油的安全管理。
- h. 严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路；从事电业、电气焊作业的人员，必须持有“上岗证”；动火作业时如需向监管部门上报的根据规定自行上报。
- i. 电器产品的安装、使用和电气线路设计、敷设，必须符合国家有关的消防安全技术规定。
- j. 自行做好电器产品安全性能维护，按规定定期检修。
- k. 遵守其他有关消防、用电、用气等安全管理的内容。
- L. 禁止使用液化气罐，使用管道燃气的用户须接受管道燃气专营单位管理遵守相关规

定，不得私自操作和改造管道燃气相关的自动切断阀、报警器等设施设备。

4. 乙方对房屋进行装修改造时，应确保房屋及附属设施安全，以及施工安全，并应遵守工程建设安全生产的有关规定，遵守专营单位（供电、供水、燃气、热力）的相关规定，遵守物业管理公司的有关规定及甲方的相关要求。由于乙方装修改造原因造成的安全事故，全部责任及费用由乙方承担。

5. 乙方在装修改造期间，应确保安全、文明施工，期间应爱护公共设施及场地，不得破坏原有设施设备，如有损坏，一切责任和损失由乙方承担。

6. 乙方需按政府及甲方相关业态运营规范进行装修改造并办理相关手续，同时负责协调处理政府相关部门的检查、核实。乙方在装修前、后，需向相关部门再次报验备案的，由乙方自行办理，并将监管部门的许可证明等证明复印交甲方存档。乙方装修造成消防设施无法正常运行、配电箱改造不符合规范要求、消防改造验收备案未通过以及不符合相关部门要求等情况的，乙方需积极进行整改。乙方对上述问题整改不彻底或拒不整改的，甲方有权解除租赁合同，清退乙方，扣除其租赁及装修押金，并要求乙方恢复各项安全设施功能。

7. 乙方从事生产、仓储、餐饮、娱乐、旅馆等经营活动，确保依据安全生产相关法律法规的要求，通过消防、安全管理部門的验收，取得验收合格证后，方能从事生产经营活动。

8. 乙方在租赁房屋期间，应对租赁房屋内原有或新增的设施负责保管、维护、维修并承担相应费用。租赁期间，所造成的一切经济损失或人员伤亡由乙方自行承担，甲方不承担任何责任及费用。

9. 乙方的经营活动不得损害公共利益或者妨碍他人正常生产、工作、生活。如有违反，甲方有权进行制止及追究乙方相关责任。因乙方原因造成的一切法律责任及损失，一律由乙方承担。

10. 乙方不得私自改变消防设施设备的用途，造成消防设施设备遗失、损坏，按照原价赔偿并承担相应安全责任。

11. 乙方必须按照国家及当地政府的有关要求设立重大危险源警示标志、安全图解，配置安全应急设施（如消火栓、灭火器材、应急灯）等，并制定安全应急管理措施，确保营业时间、疏散指示等标志醒目，消防通道畅通。

12. 乙方必须按照国家及当地政府的有关要求配备灭火器。灭火器必须放置便于取放的位置，并做好工作人员消防技能培训，加强灭火器日常保养、监测，对到期灭火器及时校验和更换。

13. 乙方自行购置的电器或其他设备应符合国家标准，“三证”齐全，并与甲方提供的

水、电、燃气接口及荷载相匹配，使用过程应符合国家有关安全规定。

14. 禁止乙方利用租赁房屋从事生产、加工、储存、经营易燃、爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动。

15. 乙方必须按国家有关规定，为本单位人员配备合格的劳保用品及安全用具，确保人身安全。乙方须按照相关文件的要求，对其租赁区域内的相关单位及人员进行统一的安全管理，落实好安全教育，负责管理、监督、检查相关单位及人员的安全行为。

16. 乙方自觉接受甲方及相关部门的安全监督检查，对排查出的安全隐患，乙方必须及时整改。否则，甲方有权提前终止租赁合同收回房屋，且无需承担任何责任。

17. 租赁期间乙方应支持和配合甲方做好安全保卫工作，不得在承租区域内进行违法活动。因乙方暗中从事违法经营活动，给国家、第三方或甲方造成经济损失的，均由乙方赔偿，并承担法律责任。

18. 乙方在租赁期间，有需要在租赁场所居住的人员，必须及时报告公安部门，并接受其管理。临时居住人员等不得与商品、货物、生产车间混住。

19. 乙方在租赁期间，发生安全生产事故造成的一切损失或附带扩大损失，以及相应的安全责任均应由乙方自行承担，并赔偿对甲方造成的损失。

20. 乙方应自行负责所租赁的房屋物品及财产安全，保障租赁房屋内人员和消费者的人身安全。对于乙方店铺内的人员、物品，乙方应当按照有关法律法规的要求以及行业惯例采取充分且有效的保护措施。包括进行人身安全保障、物品的防盗、防水、防火、防爆、防霉等处理。如乙方未能按照此类要求采取保护措施，因此造成的乙方人员及财产、设备、材料等的损失或附带扩大损失，以及相应的安全责任均应由乙方自行承担。

21. 乙方对食品、饮用水生产经营人员、公共场所等直接为顾客服务的相关人员等应满足相关要求并办理《健康证》。设备须符合相关要求，操作人员必须接受加工间相关设备操作规程的培训，合格后方可上岗。

22. 乙方需指定联络人\_\_\_\_\_电话\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_电话\_\_\_\_\_两名为安全联络人，以便日常联络，并需向甲方提供两名联络人资料及联络电话，以便在紧急事件发生时，甲方能及时与其取得联系。如果联络人不能在合理时间内到达现场配合工作，因此而引起的损失需由乙方负责。乙方联络人员变更，应及时通知甲方。

23. 乙方租赁房屋期间，乙方应认真执行国家及地方法律法规、标准规范和甲方相关要求，必须严格履行本协议，租赁期间，乙方经营存在重大安全隐患或安全风险超出甲方要求，甲方有权终止租赁合同，收回租赁房屋，由此造成的损失由乙方承担。

#### 第四条 违约责任

1. 因乙方违反本协议约定的安全管理义务导致甲方受到相关部门处罚或对外承担责任的，收到甲方通知后，乙方应当支付该罚款或其他费用，甲方先行垫付的，乙方应对甲方的全部损失进行赔偿。

2. 乙方违反本协议约定的安全管理义务，除了向第三方承担赔偿责任外，每违反一次，需向甲方缴纳违约金\_\_\_\_\_元，一年之内违反超过\_\_\_\_\_次，甲方有权解除合同，并有权要求乙方承担违约责任。

#### 第五条 其他

1. 本协议作为双方租赁合同的附件，未尽事宜，遵照租赁合同处理。
2. 本协议自双方法定代表人或授权代表签字并盖章后生效。
3. 本协议一式两份，双方各持一份。

(签署页，无正文)

出租方（公章）：

承租方（公章）：

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件 5:

## 承诺函

上海地利置业有限公司:

本公司对上海市周家嘴路 669 号上海中垠广场 D 座的租赁房屋及周边环境进行了全面了解,对挂牌文件、租赁合同的内容和各项条款表示认可。同时对 D 座商业的基本情况的现状条件知晓并自愿承租。本公司按照要求参与招租竞拍并保证递交的材料真实有效,如有任何虚假,愿意承担一切经济法律责任。本公司自愿作出如下承诺:

一、租赁区域的房屋、场地、设施,按现状出租,我方已充分理解并表示接受。租赁期内由我方(承租方)自行负责维修和维护,费用由我方承担。我方根据经营需要对租赁区域的建筑、设施进行装修改造时(包括装修、水、电、气增容、排污排烟、消防等),须符合政府规划部门的相关规定。所有装修的相关费用由我方(承租方)承担。合同终止后不因装修费用向出租方寻求补偿,形成附合的装饰装修物归出租方所有。

二、我方在租赁期间对租赁物进行装修或改造,需要事先征得出租方的书面同意,并且不得改变租赁物的原始建筑结构。

三、我方需要遵守租赁合同中约定的各项义务,包括但不限于按时支付租金、合理使用租赁物、维护租赁物的良好状态等。

四、出租方允许我方部分转租,我方确保入驻商户的主体资质符合法律规定,并对商铺租户经营进行管理和监督。我方对外转租期限不得超过出租方与我方签署的商业综合体租赁合同的租赁期限。

五、我方须在签署商业综合体租赁合同后 12 个月内实现商场开业。开业日的开业率不低于 80%(开业率=实际开业商铺面积/应开业商铺总面积\*100%)。

六、为保障租赁物内的公区装修进度，我方应在商业综合体租赁合同签署后 10 个月内完成不低于 3000 万元的公区装修成本投入，装修品质和效果应与甲方的品牌形象相匹配。每 2 个月向出租方披露装修支付凭证及装修进展报告，以装修改造合同及付款凭证为准。

七、我方已充分知晓本项目为 19 号线地铁上盖商办综合体，地铁 19 号线计划于 2025 年动工，由于地铁施工，项目公平路至周家嘴路（部分）路段预计于 2025 年起围挡封路。具体以地铁公司通知为准。

八、租赁合同终止时，我方须在合同终止日之后七天内腾空并搬迁完毕，不得拆除不可移动的设施和设备以及固定装修和改造扩建部分。按照物业现状（包括我方自费投入的改造和装修）将该物业无偿移交给出租方。

九、自上海市周家嘴路 669 号上海中垠 D 座租赁合同生效之日起承担相应责任。

十、上述为我方不可撤销的承诺，若我方竞租成功后违背本承诺以及挂牌文件、合同等相关文件，从接到贵方书面终止上海市周家嘴路 669 号上海中垠广场 D 座租赁合同之日起的 7 个工作日内，我方无条件（包括但不限于不得向贵方主张任何赔偿或补偿等）全部清出退场，我方愿意承担一切责任，并赔偿由此给贵方及其相关方造成的一切损失。

承诺单位(盖章)：

法定代表人或授权代表(签字)：                      年        月        日

附件 6:

## 租赁担保书

保证人（实控人/控股股东）：

身份证号码：

职务：

被保证人：

营业执照号：

愿意为\_\_\_\_\_公司（承租人）营业执照注册号为：\_\_\_\_\_ 提供不可撤销的连带保证责任。

### 一、保证范围

保证人同意就被保证人与出租人签订的上海市周家嘴路 669 号上海中垠广场 D 座租赁合同和其《补充协议》及后续补充合同/协议(如有)(以下合称“租赁合同”)项下的全部责任和义务，包括但不限于每期租金及其他应付费、逾期付款违约金和出租人为实现债权所发生的相关费用(包括但不限于诉讼费、律师费、审计费、评估费、鉴定费、拍卖费、公证费、执行费等)、出租人因承租人的违约行为造成的其他损失及涉及租赁合同的相关事宜，保证人在此无条件同意向出租人承担连带保证责任。

### 二、保证期间

本担保书项下的保证期间为自“租赁合同”债务履行期限届满后两年。

### 三、保证人声明和保证

(1) 保证人在此同意，就租赁合同内容，保证人无条件同意向出租人承担连带保



证责任；

（2）保证不将承租建筑以任何形式转租、转包或分租给他方；

（3）本担保书的效力独立于“租赁合同”，“租赁合同”无效并不影响本担保书的效力。若本担保书部分条款无效，不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效。

（4）如保证人是股东或者法人，则保证人承诺按本担保书提供的担保已经过其公司董事会或股东会决议通过。如保证人未经过公司董事会或股东会决议而签订本担保书，保证人不得以此为由对抗本担保项下保证责任的承担和义务的履行。

#### 四、不可撤销

（1）本担保书项下的连带责任保证不因出租人与被保证人所订立的“租赁合同”的内容发生任何变更、修改或补充而撤销或变更；

（2）出租人与被保证人所订立的“租赁合同”的内容发生任何变更、修改或补充，出租人无需另行通知保证人。

#### 五、其他

（一）本担保书的内容是保证人真实意思表示。

（二）通知和送达

1、本担保书项下通知、要求、债务催收、诉讼（仲裁）的法律文书或其他通信可交付或发送至以下所列地址和联系方式：

收件人（保证人）：

收件地址：

收件电话：

2、就本担保书项下通知、要求、债务催收、诉讼（仲裁）的法律文书或其他通信，其中电传、电话、传真、电子邮件等一经发出即视为已送达，邮政信函于投递之日起第三日即视为已送达；如派人专程送达，则签收日视为送达，本人拒收的，送达人可采取拍照、录像方式记录送达过程，并将文书留置，亦视为送达。

3、本人同意并确认司法机关或仲裁机构可按本款约定的地址、联系方式向乙方发送相关（法律）文书，无人签收或本人拒收的，则（法律）文书退回之日视为送达之日；如直接送达时本人拒收的，送达人可采取拍照、录像方式记录送达过程，并将（法律）文书留置，亦视为送达，本人提供错误联系方式或未及时告知变更后联系方式的，导致

（法律）文书未能送达或退回的，则文书退回之日视为送达之日。

4、如果本人提供的上述地址或联系方式发生变更的，应在变更后三日内书面通知贵公司；在租赁合同项下债务进入诉讼或仲裁阶段后，则须以书面形式告知审判机关。否则按照原联系方式发出的通知或其他文书，即使变更方没有收到，仍视为送达。

六、在履行本担保书的过程中产生任何争议，由双方协商解决，协商解决不成的，任何一方均有权向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼解决。

七、本担保书正本一式 份，出租人份，保证人 份，承租人 份。

八、附件

- 1、保证人的《居民身份证》复印件及相关证明文件；
- 2、被保证人《企业法人营业执照》复印件及相关证明文件。

保证人（签字）：

被保证人（承诺人）（盖章）：

日期：年 月 日

附件 7:

## 商业物业管理范围

### 一、交付标准

现状交付。承租方已勘察该商业建筑、周边场地、市政配套等，并对现有状况（建筑结构水电气暖等）充分知悉并表示认可，承租方应承担为满足自身经营而需要发生的所有一切费用及管理责任，包括但不限于消防、卫生、特许经营等相关合法手续等。

### 二、承租方物业管理范围

上海中垠广场商业建筑范围内所有改造、维修、养护、保洁、安保、运行管理及相应费用（含能耗及相关检测费用等）由承租方负责，包括但不限于外墙、屋面、地下一层至三层电梯厅、卸货平台及通道、后勤走道、卫生间、楼梯间、设备间等。承租方负责的物业管理范围具体内容如下：

（1）给排水系统：商业水泵房以及泵房引至商业的给水系统、商业建筑范围内的所有给排水管线及设施设备，其中油污处理及卫生间等排污系统包含至室外第一个检查井的所有设施设备、屋面绿化给水系统自泵房计量表后所有设施设备由承租方负责。

（2）供配电系统：地下一层商业制冷机房变配电室、2#商业变配电室、变配电室至商业以及商业建筑范围内的所有设施设备由承租方负责。包括但不限于变压器、高低压开关柜、各类电井、电容器柜等日常维护保养、运行管理及定期检测及相关费用（含能耗及各类相关检测费用）。

（3）燃气系统：商业一层燃气管井间计量表后至商业建筑范围内末端设备等所有燃气管道及设施设备由承租方负责，因商业业态需要造成的燃气管道等的调整由承租方自行承担。

（4）消防系统、空调及新风系统、电梯系统、门禁及监控系统、外立面亮化系统、网络通信系统：自场地移交完成后，商业建筑范围（含外立面及屋面）内的所有管线及设施设备的质保维保及相应费用等由承租方承担。承租方商户改造产生的泄水费等配合费用由承租方承担，具体收费定价以《装修守则》的内容为准。因承租方装修改造产生的项目大系统或共用系统调整的由承租方负责并承担相应费用，在装修改造完成后自行与项目大系统进行联动调试并保证其正常运行，因商业造成大系统出现故障时应负责并及时维修，不得影响商业范围以外设施设备正常运行。

（5）油烟净化系统：承租方负责商业范围内的油烟净化设备及管道的采购、安装及调试验收并承担相应费用，须达到上海市油烟排放标准。

（6）垃圾清运：建筑垃圾、生活垃圾及厨余垃圾，由承租方负责装袋并清运至现场指定地点，承租方负责自行与项目垃圾外运单位签订相关协议并承担相应费用。

（7）地铁站施工期间应无条件积极配合，包括但不限于提供场地便利、出入口通行、屋面及井道设备安装等。

（8）其他：商业范围内屋面绿化、除四害、安全责任、各类保险等均由承租方自行负责。

（9）承租方须严格遵守出租方或出租方委托的物业公司的相关规定和管理要求，具体内容及其他未尽事宜以《装修守则》《租户守则》为准，不得影响或妨碍公共设施的正常使用、维护、维修、保养，不得影响其他租户或业主的正常经营活动。