

正大广场

SUPER BRAND MALL

租户装修手册

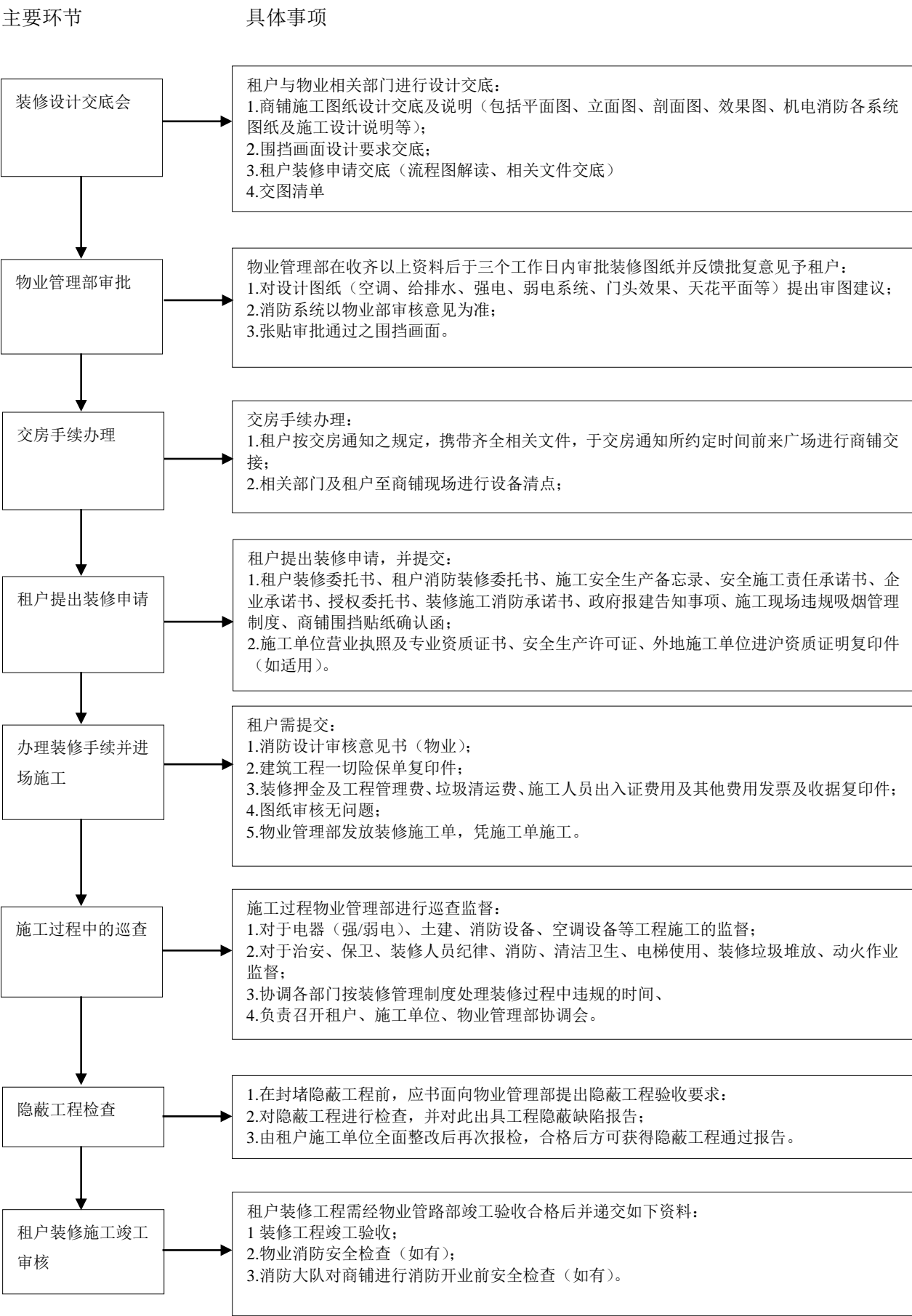
TENANT'S FITTING-OUT MANUAL

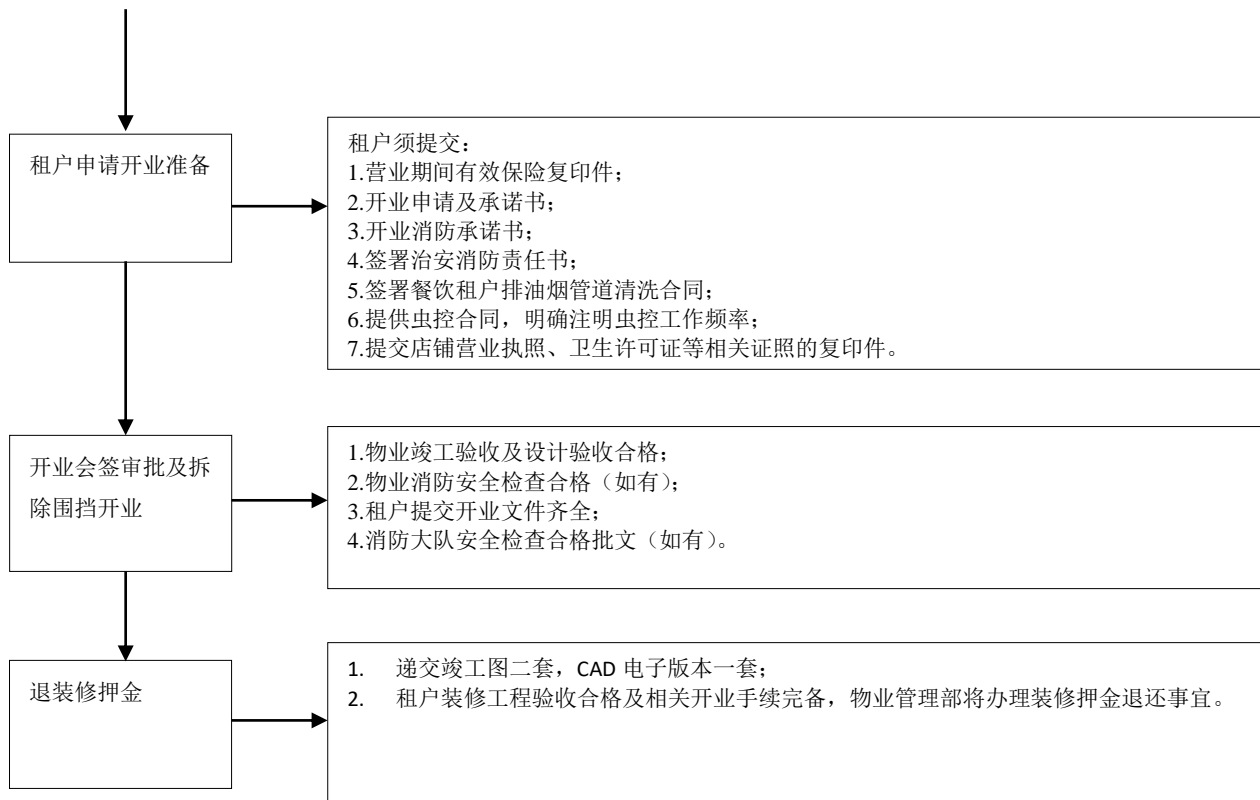
2020 年 5 月修订

目 录

一、租户装修流程图	3
二、租户装修设计、施工图送审要求	5
三、租户装修施工前须提交物业管理部之文件	6
1、租户装修缴费标准	7
2、租户/施工承包商进场施工时须购买之保险	8
3、 装修、消防装修委托书	9
4、 安全施工责任承诺书	10
5、 施工安全生产备忘录	11
6、 企业承诺书	12
7、 授权委托书	13
8、 收楼授权委托书	14
9、 租户装修改造工程向政府建设行政主管部门报建告知事项	15
10、 装修施工消防承诺书	16
11、 施工现场违规吸烟管理制度	17
12、 商铺围挡贴纸确认函	18
四、租户装修施工规范	19
五、申请开业须知	35
1、 正大广场治安消防责任书	36
2、 餐饮租户油烟管道清洗要求	41
3、 正大广场生活/餐厨垃圾/垃圾房管理标准	43
六、《正大广场租户装修管理手册》签收函	44

租户装修流程图





租户装修设计、施工图送审要求

一、 设计交底会：告知租户店面所在区域的设计规范、设计要求、图纸要求。

二、 需提交图纸：

序号	类 型	要 求
一	装饰类	
1	平面布置图	标注租赁线位置且内部人流线与柜体设置需合理
2	店面外立面效果图	须与商场整体设计风格协调统一
3	店面外立面设计图	标注门楣及 logo 等尺寸及所用材料
4	店面内部效果图	要求各角度均在效果图中清晰呈现
5	地坪图	须符合最新消防要求且入口处不允许有高差
6	天花图	标注各天花造型标高及材料
7	灯具图	标注所使用灯具的大小、角度、色温、照度
8	内立面图	标示清楚天花、地面与立面装饰或柜子的位置关系。标清所有尺寸及材料。
9	入口剖面图	标示清楚店铺内与店铺外的层高关系与 logo 位置。
二	机电类	
1	总用电量、设备清单及系统图	说明总配电盘和分配电盘的额定值、类型及位置等
2	电气照明平面图	说明照明线路布置、开关类型和位置、电缆、配管、线槽型号、走向。
3	电气动力平面图	说明动力线路布置、位置、电缆、配管、线槽型号、走向
4	空调、新风设计布置图	说明风机盘管、风口、温控开关等的型号、数量及安装位置；空调供回水管、风管等尺寸及安装走向
5	弱电系统布置图	说明弱电线路布置、位置、线缆、配管、线槽型号、走向
6	消防喷淋图	说明消防喷淋及管路等安装位置、型号、管路走向。 注：喷淋必须采用快速响应喷淋
7	消防报警图	说明烟感、温感等安装位置及配线管走向
8	消防排烟图	说明板式排烟口尺寸及安装位置，执行机构安装位置
9	给水布置图	说明给水连接点、管道的直径和材料
10	污水、排水布置图	说明排水连接点、管道的直径和材料
11	排油烟布置图	说明明油烟净化装置的技术参数和安装位置，管道尺寸及安装走向
12	防水层处理说明	说明防水材料型号及施作方式
三	其他	
1	各系统设计说明	
2	消防设计资质	针对消防类设计

三、 设计图纸审核：三个工作日内给予图纸审核意见。

四、 设计验收：租户必须按照提交的图纸按图施工。

租户装修施工前须提交物业管理部之文件

- 一、租户委托施工方的书面委托书
- 二、施工单位营业执照、专业资质证书、安全生产许可证、外地施工单位进沪资质证明（如适用）
- 三、按规定购买的装修期间建筑工程险及第三者责任险的有效保单和发票复印件
- 四、工程押金收据复印件
- 五、施工图纸、装修或建筑结构拆除方案报质监证明文件
- 六、安全施工责任承诺书
- 七、施工安全生产备忘录
- 八、企业承诺书
- 九、授权委托书
- 十、收楼授权委托书
- 十一、租户装修改造工程向政府建设行政主管部门报建告知事项
- 十二、装修施工消防承诺书
- 十三、施工现场违规吸烟管理制度
- 十四、商铺围挡贴纸确认函

租户装修缴费标准

名称	数量	收费标准（不含税 RMB）	增值税率
<input type="checkbox"/> 1、装修保证金		80 元/M ² ，最低 10000 元	-
<input type="checkbox"/> 2、施工许可证押金		100 元/张	-
<input type="checkbox"/> 3、动火专项押金		500 元	-
<input type="checkbox"/> 4、施工许可证工本费		20 元/张	6%
<input type="checkbox"/> 5、建筑垃圾清运费		进场：55 元/M ² ， 撤场：1500 元/车重新装修：1500 元/车 不满半车算半车，不满一车算一 车	6%
<input type="checkbox"/> 6、喷淋和消防栓系统的改装 水费（按次计量）		2000 元/次	6%
<input type="checkbox"/> 7、装修临时用电费 按电表读数，多退少补		8.55 元/M ² 无电表 < 300M ² 5.99 元/M ² 无电表 > 300M ² 1.05 元/kwh 有电表租户	16%
<input type="checkbox"/> 8、水费		5.13 元/立方米	10%
<input type="checkbox"/> 9、电话线增容费		2000 元/门	6%
<input type="checkbox"/> 10、工程管理费		10 元/M ²	6%
<input type="checkbox"/> 11、道具垃圾清运费		1800 元/车	6%
<input type="checkbox"/> 12、空调系统放水费		500 元/次	
<input type="checkbox"/> 13、电力扩容费		1000 元/KVA/年	

备注：1. 请将收讫复印件返回工程部。
2. 水电费单价仅供参考，实际按当月规定单价收取。
3. 施工证遗失将扣除押金。

租户/施工承包商进场施工时须购买保险之规定

正大广场内所有租户或租户委托的承包商，需在开业前进场装修、租期内进行改造施工或租约终止后进行的拆除施工期间，均需购买相应的保险，保险金额及要求见下表：

保险类型	保额	保险范围	保单上第一受益人
安装工程一切险	工程总价	实际工程的价值(财产)	租户名称
第三者责任险	施工面积为 400m ² 或以下： 保险总额 100 万元 每次事故赔偿限额为（财产损失） 100 万元 每人每次事故赔偿限额为（人身伤亡） 10 万元	给第三者造成的人身伤亡或财产损失	上海帝泰发展有限公司
	施工面积为 400m ² 以上至 1500 m ² ： 保险总额 200 万元 每次事故赔偿限额为（财产损失） 200 万元 每人每次事故赔偿限额为（人身伤亡） 10 万元		

对于施工面积超过 1500 m²、施工期较长或存在特别风险的项目（如钢结构装拆等工程），正大广场有权根据工期的长短及潜在风险，双方评估后在上表的标准上适当增加保额，原则上总保额以不超逾 500 万元及每次事故赔偿额不少于 300 万元为上限。

致：上海帝泰发展有限公司物业管理部

租户单元号：_____ 租户名称：_____

（装修、消防装修）委托书

我司承租贵司上海正大广场_____号商铺，现委托_____

负责该店铺所有（装修、消防装修）事宜。

特此声明！

租户盖章确认

_____年____月____日

致：上海帝泰发展有限公司物业管理部

租户单元号：_____ 租户名称：_____

（装修、消防装修）委托书

我司承租贵司上海正大广场_____号商铺，现委托_____

负责该店铺所有（装修、消防装修）事宜。

特此声明！

租户盖章确认

_____年__月__日

《安全施工责任承诺书》

为了落实安全施工管理责任,确保工程的顺利进行,现租户同意承诺安全施工责任如下:

- 1, 租户装修(以下简称二装)施工方进场后, **将施工装修铭牌悬挂至施工区域明显部位**, 应明确安全施工管理的责任区域和要求,并且是现场安全管理的第一责任人,负责现场的安全管理。应健全安全施工的措施,发放应有的劳防用品。落实专职安全人员(50人以下配1名,或兼职)
- 2, 租户二装施工方对总包、分包各项的施工所有人员必须纳入自己的安全管理范围内,做到岗前安全培训,明确要求,做好安全施工交底的双方签定记录。对特殊工种必须持证上岗,人证相符。严格执行各种安全操作规程。(含七大类高危施工: 消防、临电、电焊、油漆等),确保施工安全。
- 3, 对租户二装中施工人员发生违章、违法的行为和存在的问题,帝泰物业有权制止、教育,责令限期整改,必要时对租户每次按责任违约给予经济处罚。
- 4, 因违章指挥、操作而引发重大事故,帝泰物业按其造成的后果影响予以严肃处理,对事故造成的经济损失及因二装租户方责任给帝泰公司造成的经济连带损失,全部由二装租户予以承担。
- 5, 租户二装施工方因疏于管理,违章违法作业而引发伤亡事故,应积极抢救受伤人员,在保护现场同时,如实向帝泰物业监管部门汇报,严禁迟报、瞒报,违者租户方承担一切法律责任。
- 6, 在承诺书中未涉及到的有关条款,可协商修改增补,如与国家、本市有关法规有冲突,按国家和本市有关法规执行。
- 7, 本承诺书作为租户进场进行租户二装工程合同的附件,经租户签定后,具有与租户二装合同同等的法律效力。工程经验收合格后,租户退场,本承诺书自动终止。
- 8, 租户二装安全施工责任联系人: 二装施工方: _____

承诺人: 正大广场二装租户(签章):

时间:

承诺书

尊敬的上海帝泰发展有限公司：

我司，即_____有限公司为承租贵司上海陆家嘴正大广场（以下简称“商场”）
_ 层 _____号房屋（以下简称“房屋”）经营“_ _”的租户，由于我司装饰设计要求，需要改动房屋交付时的基础条件并进行装修，并可能对现有房屋内的消防设施及/或消防平面布局等进行改造。对此，我司承诺：

- 1、在此次改造中严格按照贵司对商场各项施工的要求进行。
- 2、此次改造不影响商场原有的消防系统的正常运行，包括但不限于消防报警系统、防排烟系统、自动灭火系统等，且不影响商场公共区域的消防平面布局。
- 3、因改造工程造成该房屋无法按照贵我双方就该房屋签署的租赁合同约定如期正常营业的，我司承诺在逾期开业期间仍按照租赁合同的约定缴纳租金及其他相关费用，并承担相应的违约责任，且因逾期开业所引起的一切损失均由我司自行承担。
- 4、确保改造后的装修符合相关国家法律法规和政策，并通过相关政府部门的审批流程且验收通过；
- 5、因上述改造造成的一切后果（包括但不限于存在消防隐患、使贵司或其他第三人因此遭受财产损失或人身伤害）等，我司将承担全部责任。

特此承诺！

_____有限公司

年 月 日

关于正大广场租户装修改造工程

施工安全生产备忘录

建设方(正大广场租户):

施工方:

正大广场第三方:上海帝泰发展有限公司物业工程和监理

为安全保质按期完成“正大广场 _____ 装修改造工程”之项目,现正大广场明确以下施工安全生产之要求, 请租户施工方严格遵守执行, 正大广场物业工程和监理加强现场工程监理, 以利于项目的圆满完成:

- 1.请施工方严格按照国家和上海市现行有关工程施工和验收标准、规范、规程、图集开展施工, 请施工方必须从施工方案、措施、人员、材料、管理、技术交底和监督等方面认真落实, 严格按照会审“施工组织设计”进行施工。
- 2.安全生产管理应严格执行遵照建设部 08.06.02 颁布的《建筑施工安全生产管理办法》执行, 安全生产责任到人, 所有高空施工人员, 必须持证上岗(证、照、人必须一致), 施工人员必须配戴好安全帽、双绳安全保险带、拆卸式脚手架施工, 设立专职安全员, 配备安全辅助设施; 设立符合规范要求的安全网, 才允许进行高空作业, 特殊工种(如电焊工等)需持特殊工种操作许可证, 方可作业施工。
- 3.施工方如有明火作业, 需持证上岗, 人证相符, 随配灭火器、及盛水一桶, 并在我部动火监护人的监督下进行操作。
- 4.施工中使用的易燃易爆物品应设专储仓库, 使用中严格按照易燃易爆品安全操作。
- 5.施工作业中必须明确专职安全员、安全生产应急措施和方法并备案.因施工需要需建设方配合, 请及时提出并与正大广场协调。
- 6.如因违规指挥, 违规操作而引起产生的一切不良后果, 概由施工方负责, 施工方须及时向建设方和正大广场物业工程和监理通报安全生产动态。

特立此安全生产备忘录一式三份, 以备三方共同执行和监督。

施工方:

(盖章)

建设方(正大广场租户):

项目经理(签字):

项目负责人(签字:)

日期:

日期:

见证方: 正大广场物业工程和监理

见证人(签字):

日期:

关于陆家嘴安监所相关通知

关于施工许可证相关办理事宜，商场由陆家嘴安监所得通知如下：

通 知

各物业公司、各单位：

5月16日，长宁区发生一起建筑墙体坍塌事故，造成12人死亡，为深刻吸取教训，根据浦安委办【2019】14号文要求，请你单位做好以下工作：

- 1、认真落实企业主体责任；
- 2、加强对现有的拆除复原、装修装潢、临时搭设、外墙清洗、改扩建等项目的安全检查，确保实现全覆盖；
- 3、即日起地区内新施工项目一律到陆家嘴安监所进行资质前期检查（详见陆家嘴地区工程安全检查表）。

注：1、项目投资100万以上的工程项目需申领施工许可证

2、陆家嘴安监所地址：福山路55号101室

联系电话：58768230



正大广场租户装修改造工程

向政府建设行政主管部门报建的告知事项

根据《上海市人民政府关于印发〈上海市工程建设项目审批制度改革试点实施方案〉的通知》（沪府规〔2018〕14号）的规定，正大广场租户装修改造工程，需办理相关申报与审核监督手续，请参照以下细则执行：

一：租户二次精装修，投资合同金额100万元及以上或者建筑面积300平方米及以上的，由建设单位通过上海市政府“一网通办”总门户下的上海市工程建设项目审批管理系统实行网上“一站式”办理，无需到实体窗口申请和递交资料。电子图纸和附件资料结合装修工程实际，按照《电子图纸和资料格式、命名、签名和上传规则》进行编制和上传。

二：租户二次精装修，投资合同金额低于100万、建筑面积300平方米以内的，由建设单位到上海市浦东新区陆家嘴街道生产监察所办理政府备案手续；

（1）浦东新区南泉北路45号249室（疫情期间指定临时办公地点）；

（2）浦东新区福山路55号101室；

联系人：杨老师 联系电话 021-58768230

上海帝泰发展有限公司

物业管理部

2020年4月

正大广场租户告知签收(签章)_____

陆家嘴地区工程安全检查表

登记日期：_____

项目审批部门	市：	区：	其他：
业主单位			
法人代表		电话	工程负责人
施工单位			
项目经理		电话	安全员
工程名称	施工地点		
计划开工日期		计划竣工日期	建设面积
特种作业工种			特种作业人数
现场设备			

提交以下相关材料：（复印件加盖公章）

- 1、项目投资金额 100 万以上（含本数），需到建设主管部门办理施工许可证；
- 2、工程双方的施工合同及安全协议；
- 3、工程施工内容及动火、用电、登高等危险作业操作规程；
- 4、施工方的营业执照；
- 5、特种作业人员证书；
- 6、从业人员安全生产培训情况（三级安全教育卡）。

施工单位 （公章）

企业承诺书

本人以企业法定代表人的身份郑重承诺: 我们已经知晓告知事项内容,并将严格遵守有关法律法规的要求, 全面履行各项应尽的义务,自觉接受建设行政管理部门的监管,确保社会稳定。我们所提供的一切材料都是真实、有效、合法的, 如有弄虚作假及其它违法违规行为, 本企业愿意承担一切责任。

法定代表人（签署）

企业盖章

年 月 日

致：上海帝泰发展有限公司

授权委托书

有关我司（即授权人）在正大广场承租_____楼_____号商铺，在正式开业前有关与 贵司在接收房屋及施工期间任何所作出之验证、签收、申请、承诺等事宜，即日起均授权先生/小姐（香港/中国/台湾/其他：_____身份证号码/护照号码：_____）全权负责有关事宜，授权期限至消防验收批文及营业执照复印件送交贵司为止。

授权人：

日期：

被授权人：

日期：

致：上海帝泰发展有限公司

收楼授权委托书

有关我司（即授权人）在正大广场承租_____楼_____号商铺接收房屋及施工队身份验证事宜，现授权_____先生/小姐（香港/中国/台湾/其他：_____身份证号码/护照号码：_____）全权负责有关事宜。

授权人：

日期：

被授权人：

日期：

装修施工消防承诺书

致正大广场物业部：

由于本租户的原因，本租户将于20 年 月 日起施工装修，本租户在此声明并承诺如下：

- 1、本租户完全明白《中华人民共和国消防法》及其他有关法律、法规之规定。
- 2、在施工装修期间，本租户保证承租区内的消防安全，按消防规范进行装修。
- 3、如出现任何政府部门追究责任（包括但不限于行政处罚、临时检封、名誉等）概由本租户承担。本租户愿意承担由此造成正大广场及其相关企业的损失及赔偿要求。
- 4、内装修不应破坏原设计中的防火分区，不得影响原有的消火栓，火灾自动报警，自动喷水灭火，防烟排烟等设施的正常使用。
- 5、火灾探测器，喷淋等应根据功能布局调整，规范布置，不得被遮挡或出现盲区。
- 6、装修区域内设机械排烟，接大楼原排烟风管，排烟量应重新核实。
- 7、地上建筑面积超过 120 平米以上的店铺（地下 60 平米以上）需设置两个以上安全出口，且一个平面上的两个安全出口的距离不得小于 5 米。
- 8、商铺及仓储区域与周边商铺及正大广场公共区域应当采用防火墙或防火玻璃隔断分隔（吊顶内也需作有效防火分隔），商铺进出口可采用防火卷帘门进行分隔，为使该区域满足两个以上安全出口的要求，防火卷帘门旁必须设置平推式安全疏散门，其最小宽度满足规范要求。防火玻璃隔断和防火卷帘门两侧应设置加密喷淋保护。防火卷帘门不得作为防盗使用，除非发生火灾，不得关闭。
- 9、一层及以上楼面店铺：顶棚装修材料的燃烧性能应达到 A 级（不燃材料），外门头装饰材料的燃烧性能须达到 A 级，墙面、地面、隔断、固定家具、装饰织物及其他部位装修材料的燃烧性能应达到 B1 级（难燃材料）。
- 10、地下层楼面店铺：顶棚、墙面、地面、门头、隔断、固定家具的燃烧性能应达到 A 级（不燃材料）。
- 11、若使用木饰面（密度板，胶合板，防火板等）等装饰材料，需能提供产品的型式检验报告（燃烧性能应达到 B1 级，地下层商铺不能使用上述材料）。
- 12、防火卷帘门及消防设备需提供产品的型式检验报告。若增加防火门须达到甲级防火门标准，防火玻璃隔断需满足 2 小时防火要求，均需能提供产品的型式检验报告。
- 13、电气线路应穿金属管，并保护至用电器处，不得有导线裸露。
- 14、室内应按规范要求设置应急照明，疏散指示照明和灭火器。
- 15、在工程施工中应按《上海市建筑工程施工现场消防安全管理规定》的要求落实现场施工的消防安全工作。
- 16、工程竣工后经开业前安全检查合格后方可投入使用。
- 17、本租户将按照国家的法律、法规，完善所有缺陷，否则，立即停止装修施工，直至符合政府有关规范、国家法律规定。如若本租户违反上述承诺，愿意接受正大广场停水停电及任何必要改善措施，正大广场无须为此承担任何责任和赔偿。

特此承诺！

承诺单位：（盖章）

负责人签名：

日期：

施工现场违规吸烟管理制度

上海市消防局浦东支队对正大广场例行检察时发现我司许多施工现场存有违规吸烟现象，存在严重的消防安全隐患。依据上海市消防条例第四章第四十四条规定，制定本制度，要求广场内施工单位必须做到以下几点：

- 一、施工现场按照“谁主管、谁负责的原则”落实责任人、责任区域及安全员。
- 二、施工现场严禁吸烟，并在现场相关部位要有明显的禁烟标志。
- 三、对施工现场的人员加强消防安全知识教育，增加其消防安全意识。
- 四、我司消防人员例行对施工区域进行巡查，发现违规情况将拍照取证且以此为准，立即告知施工责任人，进行相应处罚。

五、处罚规定如下：

- 1) 总包责任区域为整个施工现场的公共区域、后通道、楼梯间，包括施工相关物品的运输动线中，如责任区域内总包与分包责任不清时，由总包承担相应的责任。
- 2) 装修租户责任区域为商铺各围挡内区域及后通道进出口处。
- 3) 敞开式区域装修租户，如发现违规情况后相互推诿时，由双方公共承担。
- 4) 施工责任区域内任何地点发现 1 枚烟蒂，处罚 200 元（以此类推、上不封顶），发现 1 名违规吸烟者，处罚 500 元（以此类推、上不封顶）。
- 5) 如施工方不配合我司处罚规定，我司将在该施工方的保证金及工程款中扣除。

六、施工单位进场时必须签订本协议，方可进入广场内施工。

商铺号：_____ 商铺名称：_____

施工单位名称_____（盖章）

施工负责人签名_____

施工负责人联系电话_____

上海帝泰发展有限公司

物业管理部

致：上海帝泰发展有限公司物业管理部

租户单元号：_____ 租户名称：_____

商铺围挡贴纸确认函

本人以企业法定代表人的身份郑重确认：本公司证明已于_____年_____月_____日收到上述单元围挡贴纸，并确认完好。如在施工过程中发生围挡贴纸损坏，本公司承诺将在一天内自行修复，或委托贵司进行有偿服务修补，相关修补费用为：围挡 90 元/平方米，贴纸 55 元/平方米，玻璃贴纸 90 元/平方米，以上费用均不含 6% 的增值税。

我司承诺将严格遵守贵司相关规章制度，如有违反，贵司有权进行处罚，并同意从装修保证金中直接扣除。

若我司自行搭建临时围挡，按照贵司的《店铺临时围挡标准图》实施。

法定代表人（签署）

企业盖章

年 月 日

尊敬的各公司财务主管：

为加强贵我双方财务沟通与联系，促进我司服务水平的提高，烦请提供贵司联系信息。并加盖公章或财务专用章，务必及时返回。谢谢。

上海帝泰发展有限公司

财务部 敬上

(1)公司全称 _____

(2)账单地址 _____

(3)邮政编码 _____

(4)店铺负责人 姓名 _____

联系电话 _____

邮箱 _____

(5)财务负责人 姓名 _____

联系电话 _____

邮箱 _____

(6)对口会计 姓名 _____

联系电话 _____

邮箱 _____

租户用章处

正大广场租户装修施工规范

一. 租户装修施工管理制度

1. 施工装修单位进入正大广场装修，必须持有该单元租户公司盖章之委托书。
2. 所有施工人员在开始装修前，均应到物业管理部办理施工人员临时出入证。如在装修施工过程中有人员增减，则应及时至物业管理部办理登记更新手续。
3. 施工现场须预留大楼公共设备、设施维修出入口，以便物业部对该区域设备、设施的保养与维修。
4. 如装修租户自行雇佣保安，须事先获得物业管理部的书面批准（保安雇佣费用由装修租户承担）。
5. 施工方须根据正大广场“租户装修文件”之规定，缴纳装修施工押金。如施工方在施工管理中违反“施工管理制度”时，物业管理部有权根据“租户装修施工违规书”之规定对施工方进行处罚，直至扣除施工方的施工押金。
6. 施工单位必须建立施工负责人和消防、安全负责人等岗位责任制。
7. 施工方在施工中严禁破坏或改变大楼房屋结构。必须严格按图（经批准的施工图）施工。施工材料必须符合消防用材的等级标准。
8. 施工中严禁擅自“动火”作业（未办理“动火申请证”）。动火操作人员必须持有本人有效的“**特种行业**”操作证，至物业部缴纳动火监护费后方可施工。
9. 施工现场必须配备足够的（有效期内）灭火器（每 **120 m²** 2 个 **3A 级 5 公斤** 灭火器）。
10. 施工人员须按指定通道，乘用指定电梯到达施工现场或搬运货物。严禁施工人员或货物搬运乘用客梯。
11. 禁止将施工工具、建材或其他杂物存放于公共区域、消防通道、安全出口或本施工租赁单元以外的任何地方。
12. 未经物业管理部的批准，不得擅自动用任何公共设备、设施或占用任何公共区域。
13. 未经物业管理部批准，严禁擅自动用消防水源和公共区域电源。
14. 施工现场须规范施工，严格防止施工区域内公共设施、设备、各类管线及消防设施的受损。
15. 未经物业管理部批准，不得擅自搬移、动用、遮盖公共区域的消防设施（灭火器、消火栓、火灾报警装置）。
16. 施工现场严禁吸烟、赌博、酗酒、住宿、乱丢杂物、煮食、使用电炉、随地大小便等

现象的发生。

17. 施工人员须按规定使用大楼内的盥洗室（严禁践踏座厕、座厕板或小便池；严禁将杂物扔入座厕或小便池内；严禁洗澡、擦身、洗衣物等）
18. 严禁施工人员在大楼内发生斗殴、偷窃、故意破坏大楼设施；围观、堵塞通道；扰乱大楼治安等违规行为。
19. 严禁施工人员在大楼内闲荡或滋事（如大声喊叫、语言行为粗俗或各种骚扰行为）。
20. 严禁施工人员在大楼营业时间内进行噪音（不允许使用切割机、冲击钻等）、异味（不允许喷漆等）、粉尘等项目的作业。
21. 高空作业或危险区域施工时，必须事前落实安全措施，作业现场要有专人负责监督。严禁高空掷物。
22. 所有需要进、出大楼的机械设备、施工工具、建材、物资等，必须由施工负责人事前到物业管理部开具“物品进（出）门单”，凭单使用电梯或进（出）门。严禁使用客梯、自动扶梯运输货物。
23. 施工现场使用电器设备、电动工具必须符合安全用电规定，电源导线、插头、插座必须完好，保险丝额定容量不得任意加大。严禁在施工现场擅自乱拉、乱接临时电线；严禁将电源线查接插入电源插座内；严禁给电瓶车电池充电，严禁使用电热水壶等大功率电器。
24. 未经物业管理部批准，不得擅自使用公共走道及其他单元内的电源，严禁超负荷用电。
25. 未经物业管理部门批准，严禁擅自延长施工时间。
26. 施工方不得擅自篡改施工单的时间和内容，实际施工内容须与施工单申请内容相一致。
27. 施工产生的建筑垃圾应及时装袋，并在大楼规定时间段内运送至指定地点，不得使用排水管道倾倒砂浆和杂物。若无法当天清运的，则必须集中堆放。清运建筑垃圾时严禁“一路漏、渗、掉、落等”现象。
28. 未经物业管理部批准，不得擅自改动广场内任何管道设施（煤气管、电线、风管、消防管道等）。
29. 施工现场必须严格执行防火安全等各项管理制度，严防火警、各类安全事故的发生。
30. 租户进场施工必须对场地安全卫生负责。在施工场地的出入口需设置吸尘除尘类的毛毯、湿毛巾；施工人员出入公共区域需清理鞋底的灰尘；若发现出入口的脚印、灰尘，物业管理部将采取处罚或责令停工措施。施工期间不得破坏围挡画面，并保持围挡画面的清洁。

31. 装修施工违规处理标准

<p>处理标准：100 元</p> <p><input type="checkbox"/> 1 施工人员未按规定及时办理施工证或未佩带施工证出入</p> <p><input type="checkbox"/> 2 施工人员未按指定通道、指定电梯到达施工现场或搬运物品</p> <p><input type="checkbox"/> 3 施工现场报警设备未保护 100/枚</p> <p><input type="checkbox"/> 4 租户接收商铺后，在施工现场未按规定设置合规除尘装置</p> <p><input type="checkbox"/> 5 施工运输经过公共营业区域未按规定铺设合格运输通道</p> <p>处理标准：200 元</p> <p><input type="checkbox"/> 1 施工现场存在赌博、酗酒、住宿过夜、乱丢杂物、煮食、使用电炉、随地大小便等情况</p> <p><input type="checkbox"/> 2 施工人员在大楼内闲荡或制造扰乱（如大声喊叫、语言行为粗俗或其他形式骚扰）</p> <p><input type="checkbox"/> 3 在营业时间内违规施工并产生噪音、异味、粉尘等，或导致其它租户的投诉</p> <p><input type="checkbox"/> 4 未经物业管理部门批准，擅自延长施工时间</p> <p><input type="checkbox"/> 5 高空作业或危险区域施工时，未落实安全措施。高空掷物（造成损失或人员伤亡者，须负一切责任）</p> <p><input type="checkbox"/> 6 施工人员违规使用卫生间设施（践踏座厕、座厕板或尿兜；将杂物抛入座厕或尿兜内）；或违规抽烟、洗澡、洗衣服、脱衣擦身等</p> <p><input type="checkbox"/> 7 施工设备、工具及装修材料进出大楼时，未开具“物品进出门单”，施工人员使用客梯、自动扶梯运输货物等。</p> <p><input type="checkbox"/> 8 施工现场发现烟蒂 200 元/枚。（以此类推，上不封顶）</p> <p>处理标准：300 元</p> <p><input type="checkbox"/> 1 未经物业管理部批准，擅自动用大楼设施、设备、电源、水源。</p>	<p><input type="checkbox"/> 2 施工现场未配备足够的灭火器，或灭火器已过期失效（120 m² 2 个）</p> <p><input type="checkbox"/> 3 施工人员在广场内发生斗殴、偷窃，故意破坏广场设施，围观、堵塞通道，扰乱大楼治安</p> <p>处理标准：500 元</p> <p><input type="checkbox"/> 1 施工方擅自篡改施工单或申请内容与实际不符</p> <p><input type="checkbox"/> 2 未经物业管理部批准，擅自动用消防水源</p> <p><input type="checkbox"/> 3 未经物业管理部批准，擅自搬移、挪用、遮盖大楼公共区域的消防设施与设备</p> <p><input type="checkbox"/> 4 未经物业管理部批准，擅自改变大楼内管道设施</p> <p><input type="checkbox"/> 5 施工现场发现违规吸烟者每人 500 元。（以此类推，上不封顶）</p> <p>处理标准：500-1000 元</p> <p><input type="checkbox"/> 1 施工现场使用电器设备、电动工具不符合安全用电规定。</p> <p><input type="checkbox"/> 2 擅自将隔墙旧玻璃等建筑物品丢弃在大楼公共区域或安全通道内</p> <p>处理标准：1000 元</p> <p><input type="checkbox"/> 1 未经物业管理部批准，擅自使用公共区域或其他单元内的电源。超负荷用电</p> <p><input type="checkbox"/> 2 擅自占用消防通道或挪作他用</p> <p>处理标准：2000 元</p> <p><input type="checkbox"/> 1 施工中擅自改变房屋内部结构（破坏承重墙）或竖向井道（除处理外，还需恢复原样）</p> <p><input type="checkbox"/> 2 未办理“动火证”擅自动火作业或操作人员无有效操作证，动火现场无专人监护、无灭火器</p> <p><input type="checkbox"/> 3 喷淋头爆裂（单个），共计_____元</p> <p>处理标准：10000—30000 元</p> <p><input type="checkbox"/> 1 施工现场未落实防火安全制度而发生了火警事故</p> <p><input type="checkbox"/> 2 损坏广场公共设施设备（报警系统、消防喷淋系统）并影响正常营运造成严重后果的</p>
<p>1、其他违规事项：（处理标准：视影响或受损情况而定）</p> <p><input type="checkbox"/> 1 _____</p> <p><input type="checkbox"/> 2 _____</p>	<p>2、付款方式：</p> <p><input type="checkbox"/> 现金缴付 <input type="checkbox"/> 施工押金扣除</p> <p>※ 违规金请于 3 个工作日内至广场收银部缴纳，逾期未缴我司将从施工押金中扣除</p>

32. 为了规范广场施工管理制度，如发现有违法、违纪和违反公司规章制度的行为，以及在管理服务过程中物业相关人员利用职务之便索要和收受红包、打击报复行为的请拨打正大广场投诉举报电话：

物业总经理： 金萍 58788280

物业部负责人：董恩国 58770863。

二. 租户装修施工规范

1. 施工现场安全规章

- 1.1. 所有租户装修施工的临时用电必须按要求做到三级供电二级保护。严禁地面无保护情况下乱拉电线、以防触电。
- 1.2. 施工人员必须戴安全帽。2 米以上高空必须佩带安全带，以防高空坠落。
- 1.3. 凡属电工、电焊工、脚手架架子工等特种作业，必须持证上岗。证照必须与操作人员相符，以备我司相关人员检查。
- 1.4. 对于正大广场原结构、通道、系统（强电、弱电、消防及监控等）未经物业主管审批同意，不得擅自拆除及改动。特别对野蛮施工而造成的所有损失将承担一切刑事和民事责任。请严格执行。

2. 强电系统施工要求

- 2.1. 所有强电、弱电及空调控制线管必须采用金属线管，并要求独立吊杆，严禁与龙骨吊杆混用，以防漏电。各路线管应穿金属管敷设，所有电线管应采用镀锌铁管，动力回路必须加设漏电保护器，敷设须作到“横平竖直”，严禁斜拉线管。
- 2.2. 强电系统导线、线缆选型要求选用低烟无卤阻燃（WDZA-YJY、WDZC-YJY），电缆为 A 级，电线为 C 级，最小线径为 2.5mm^2 。灯箱内部电线必须加套防火黄蜡管，穿越木板必须采用金属电线管或塑套金属软管。
- 2.3. 强电系统所有回路基本分为五类：照明、插座、空调、应急及卷帘门，各回路不得混用。所有回路均采用三线制（相线、零线及接地线/电线颜色分别为：红色、蓝色及黄绿双色）。
- 2.4. 租户自配电箱总开关容量不得大于大楼提供的分户开关的容量。
- 2.5. 各回路分开关需采用施耐德、西门子或同等档次的品牌的空气开关，电气回路设计需注意三相平衡。
- 2.6. 各回路分开关需采用施耐德、西门子或同等档次的品牌的空气开关。
- 2.7. 各回路分开关需采用 1P+N 双进双出空气开关，插座回路分开关须加漏电保护装置。
- 2.8. 接线盒引出金属软管长度不得超过 80cm，软管至灯具间裸露的电线须使用黄蜡管进行保护。
- 2.9. 安装重型照明、电气设备或灯具，应安装相匹配的独立吊杆，以防此物体坠落。
- 2.10. *所有回路穿线完毕后，必须经过绝缘测试合格后，方可进行下部工序。此项测试工作须在隐蔽工程验收前完成。否则，由此造成的一切后果由施工方负责。

3. 空调系统施工要求

- 3.1. 所有风管必须使用镀锌铁皮，不得使用其他材料。如遇无法施作区域可使用软管接驳过度，且长度不得超过 150~300mm 外加规范保温层施作。新风软管管径为 300mm。
- 3.2. 所使用的保温材料（橡塑或玻璃棉）耐火等级必须达到 B1 级。
- 3.3. 出风口与回风口间距不得小于 1.5m。
- 3.4. 盘管机品牌为 YORK/约克、TRANE/特灵或 Carrier/开利。安装风机盘管必须安装温控器、电磁阀、Y 形排污阀及回风罩，并提供 FCU 说明书，标识出风各风机盘管制冷用量，FCU 必须安装滤网，推荐制作小回风系统，不得使用吊顶回风。
- 3.5. 凝结水管安装坡度不得小于 10 度。
- 3.6. 每个租户必须有新风系统，与大楼新风管道连接处必须安装防火阀。
- 3.7. *空调供回水管与盘管机安装完后必须进行试压测试，经 24 小时压力 8kg 测试，在正大广场物业相关人员见证合格后，方能进行后续保温工作。此项测试工作须在隐蔽工程验收前完成。否则，由此造成的一切后果由施工方负责。
- 3.8. FCU 与其他空调设备在接驳空调水管前必须进行管路冲洗。
- 3.9. 与大楼主管接驳处冷热水回水管道处安装管道过滤器与检修闸阀。
- 3.10.

4. 排油烟系统施工要求

- 4.1. 排油烟管道须采用 1-2mm 厚镀锌铁皮制作，管道尺寸不得小于 450*450mm。管道须设置 150℃防火阀。
- 4.2. 厨房排烟系统柔性连接侧段管制作材料必须为不燃材料，需采用漏光法检验管道气密性。
- 4.3. 厨房的补风管、事故排风管采用镀锌铁皮制作，严禁使用帆布等软连接，并不得缩小风管管径。
- 4.4. 租户安装油烟净化器净化效率须达到相关规范的排放标准。
- 4.5. 租户安装油烟净化器及管道下方须预留 500*500 检修口，以便维修及管道清洗。
- 4.6. 提交排油烟系统图及该设备的详细说明，合格证及设备参数（额定风量、电动机额定功率及风压等），确保参数不得超过商场所提供的交付条件，另管道走向与商场总管走风不可相逆。
- 4.7. 提供足够厨房补风量按抽风量的 80%进行配置，补风机与抽风机必须联动开启。其补风及

抽风风量按相关规范设计提供，厨房及一切有气味房间内外部风压应适当设计避免其内部气味影响邻近顾客及公共区域。

4.8. 补风口位置需合理配置炉具、灶头位置以增强抽烟机效果并减少商场内空调气流被直接或间接抽出，且必须接驳至吊顶以下。

4.9. 排烟管道及烟罩均为不锈钢材质制作，并做好安全防护；所有厨房风管需提供防虫网。

4.10. 管道必须加装止回阀并与排油烟风机联动，避免油烟倒灌现象。

厨房排油烟需经过 UV-C 臭氧净化器和静电除油（EP）两种设备过滤后才可接驳至商场所提供的接驳管口。

5. 给排水系统施工要求

5.1. 厨房、盥洗室、淋浴室等高湿作业区必须在结构层及回填层做双重防水层，防水墙身高度为 1500AFFL，灶台区域高度为地坪以上 2000mm，其防水涂料施作工序不得少于三次，并提供不少于四十八小时的蓄水试验，并在物业工程部审核确保无渗漏后方可进行下一道工序，并提供蓄水测试报告；防水保修期不少于五年，此项测试工作须在隐蔽工程验收前完成。

5.2. 上水管安装完成后必须进行试压测试，经 24 小时压力 8kg 测试，在正大广场物业相关人员见证合格后方可进行下道工序。此项测试工作须在隐蔽工程验收前完成。否则，由此造成的一切后果由施工方负责。

5.3. 餐饮租户必须在所有产生油污的地方和厨房设备上，安装足够大小的、单独的初级隔油池。初级隔油池的日常维护及清理工作由租户自行负责，并应接受物业部的日常检查。

初级隔油标准：厨房灶具及洗碗池水斗底部必须安装不锈钢隔油箱和不锈钢滤网工艺必须达到初级隔油标准；排水多路分管必须有地漏槽，总下水口必须加装不可拆卸不锈钢滤网（网眼不可大于 5mm），地漏槽需加装防滑盖板，便于槽内沉渣的清除，排水地槽施工必须做防水，且通过 48 小时闭水试验；总排水口需配置安装检修口，前段安装两道固定式滤网，与大楼总排水口处的过滤网为不可拆卸型。

5.4. 在指定位置安装水表前必须加设外置过滤器及表前表后阀门配置过滤网，并将其水表及阀门加设于带锁匙检修箱内，水表为必须预留足够开检空间、无障碍，在不需工具协助下可目视水表读数

6. 装饰施工要求

6.1. 吊顶主龙骨必须采用 60 型，并必须使用相配套的 8mm 吊杆，主龙骨间距不得大于 1.2m，

主龙骨与端部间距不得大于 300mm。副龙骨之间间距不得大于 300mm。

- 6.2. 租户区域吊顶如遇大楼上水主管阀门、消防主管阀门、下水管检修口、电缆过度箱及租户每台 FCU 机等处必须加设检修口，检修口尺寸不得小于 500*500mm。
- 6.3. 租户四周墙体如遇缺损、孔洞，无论大小，都必须进行封堵。达到防盗、防烟的要求。
- 6.4. 装饰主材必须符合消防要求并提供国家认可的材料耐火等级的“型式检验报告”。地上层天花材料耐火等级为 A 级，墙面、地面材料耐火等级为 B1 级。地下层天花、地面及墙面材料耐火等级均为 A 级。
- 6.5. 如涉及钢结构施工，其钢结构工程设计图纸，须经由国家规定的“钢结构设计资质”的设计院认可。施工时必须按钢结构规范工艺施工，及按消防法规进行防火处理并提供相关材料的检验报告。经物业验收合格后，方可进行后续的装饰施工。否则，由此造成的一切后果由施工方负责。

7. 装修工程验收

- 7.1. 正大广场物业对租户装修施工将进行 2 次验收，隐蔽工程验收及开业前竣工验收。
- 7.2. 所有隐蔽工程在下道工序施工前，必须提前 1 天主动向物业管理部提出专项验收申请（周一至周五），待验收合格后方能进行下道工序的施工。否则，由此造成的一切后果由施工方负责。
- 7.3. 装修完成后，租户须向正大广场提交**开业前竣工**验收申请报告，正大广场物业部将安排为租户店铺进行工程验收。如有必要，租户在开业前必须完成物业部提出的整改意见并通过工程部的验收。
- 7.4. **开业前**竣工验收前施工方必须向正大广场物业提供电线、盘管机、主副龙骨、防火玻璃**隔断**、防火卷帘等主材的**型式**检验报告。以上各检验报告必须加盖施工方公章方为有效。

8. 煤气管道施工

- 8.1. 原则上必须为吊顶下裸露铺设安装，并根据国家相关法规要求安装，相应数量的燃气泄漏报警装置。如因美观等要求须安装于吊顶内，或吊顶下方进行包饰，则应向下开设百叶窗口，其余面进行密封。

三. 租户装修消防规范要求

由于正大广场为上海首家突破常规消防规范，采用性能化设计原则，经消防专家论证批准

的超大型商业设施，消防防范要求不同于其他物业，部分消防设计和施工采用了特定标准。因此，上海市浦东新区消防支队直接对正大广场的装修工程（所有餐饮、美容及 200 平方以上的零售）行使开业前安全检查的权力。为保证各租户的装修工程顺利进行，特请各装修租户注意以下规定：

- *1 图纸交物业部审核；
- *2 设计蓝图及设计院营业执照及资质复印件加盖公章；须提交建设单位的工商营业执照等合法身份证明文件或工商行政管理机关出具的企业名称预先核准通知书复印件加盖公章；新建、扩建工程的建设工程规划许可证明文件；其他因项目特殊性需要增加的其他报审材料。
- *3 建筑设计平面图建筑的《建筑工程消防设计审核意见书》复印件；设计平面图；吊顶、墙面、地面设计图；消防报警设计图；消防喷淋设计图；消防排烟设计图；电气（含强电、弱电）设计图；空调系统设计图，立面图。
- *4 须在物业部办理施工进场手续。
- *5 须提交建筑工程竣工图；消防设施未变动或已开通证明；建筑消防设施调试及联动记录；消防产品及防火材料的清单及型式检验报告；钢结构防火喷涂施工记录（如涉及此工程）；消防设施承包单位营业执照及资质证明复印件。
- *6 工程竣工验收报告；隐蔽工程验收记录；消防产品清单；消防设施检测合格证明文件；施工、工程监理、检测单位的合法身份证明和资质等级证明文件；竣工图加盖建设单位和总包公章；其他因项目特殊性需要增加的其他报审材料。
- *7 须提交《开业前消防安全检查申报表》（须加盖申报单位公章）；营业执照复印件或者工商行政管理机关出具的企业名称预先核准通知书；消防安全管理制度、灭火和应急疏散预案（加盖单位公章并经单位主要负责人签名），与其它单位共同使用同一建筑物的公众聚集场所还应提交与物业单位或其它单位之间签订的消防安全管理协议复印件；员工岗前消防安全教育培训记录（加盖单位公章并经单位主要负责人签名）；所在楼层总平面图（申报店铺的位置用斜线阴影标示出来）；300 平方米以下项目还应当提交场所室内装修消防设计施工图、消防产品质量合格证明文件，以及装修装饰材料防火性能符合消防技术标准的证明文件、出厂合格证。
- *8 公共娱乐场所，是指向公众开放的下列室内场所：
 - （一）影剧院、录像厅、礼堂等演出、放映场所；
 - （二）舞厅、卡拉 OK 厅等歌舞娱乐场所；
 - （三）具有娱乐功能的夜总会、音乐茶座和餐饮场所；
 - （四）游艺、游乐场所；
 - （五）保龄球馆、旱冰场、桑拿浴室等营业性健身、休闲场所。（美发除外）

1. 防火分隔要求

- 1.2. 与公共区域或邻近商铺分割的砖墙必须砌至楼板底部。
- 1.3. 如分割墙为轻钢龙骨石膏板墙的，必须采用竖龙骨的厚度为 0.7mm，双面双层防火石膏板，并且中间填充防火岩棉的方式施作。高度至楼板底部。
- 1.4. 与公共区域分割的防火玻璃建议采用成品防火玻璃隔断，防火玻璃隔断周围设置加密喷淋。吊顶与公共区域的分隔并采用两侧封双层防火石膏板，中间填充防火岩棉的方式进行封闭至楼板底。整个防火玻璃隔断方式应满足防火玻璃隔断要求，并提供防火玻璃型式检验报告。
- 1.5. 防火卷帘必须采用复合型防火卷帘，耐火时间为 3 小时，并必须安装卷轴包厢。包厢上部至楼板处，必须采用轻钢龙骨双面石膏板中间填防火岩棉的方式进行封闭。
- 1.6. 店铺外门头装饰，材料耐火等级必须为 A 级（不燃）。
- 1.7. 所有防火分割墙所涉及的钢结构、梁、柱等，均需进行防火处理。如采用涂刷防火涂料，涂刷厚度必须符合消防要求。
- 1.8. 穿越防火分隔墙的管线都需进行防火封堵，风管须加装防火阀。
- 1.9. 餐饮商铺内厨房区域视为独立防火分区，所有有关防火分割的施工规范请参照以上。

2. 装修、装饰材料要求

- 2.1. 原则：地上层天花及地面材料耐火等级为 A 级（不燃），墙面耐火等级为 B1 级（难燃）。地下层天花、地面及墙面材料耐火等级均为 A 级（不燃）。所有店铺外门头材料耐火等级均为 A 级（不燃）。
- 2.2. 木结构、木饰面、板材等材料的耐火等级必须为 B1 级，其他不能达到要求的一律不得使用，违者责任自负。
- 2.3. 因装饰需要所使用的墙纸、饰面板、纺织品、皮革、道具架的耐火等级必须达到 B1 级。
- 2.4. 空调系统所使用的保温材料（橡塑或玻璃棉）耐火等级必须达到 B1 级。
- 2.5. 所有强电、弱电及空调控制线管必须采用金属线管。电线、电缆须为阻燃型，最小线径为 2.5mm²。灯箱内部电线必须加套防火黄蜡管，穿越木板必须采用金属电线管或塑套金属软管。

注：以上施工所涉及的防火石膏板、防火玻璃隔断、防火卷帘、防火阀等材料必须提供与产品相符的“型式检验报告”。“严禁假冒，后果自负”。

3. 消防系统要求（根据现行消防法规）

1. 商场与租户交楼时确认火灾探测器处于正常工作状态，施工方在装修过程中必须妥善保护，

如在物业竣工验收前发现设备故障或损坏，所产生的更换费用将由装修方承担；装修单元内所有的火灾探测器及喷淋头必须做好防尘及防漆保护。

2.装修单元应采用插电式应急照明灯（安全出口也须加装），疏散指示标志（带电）必须安装在墙面1米以下及地面（间隔5米）上。

3.装修单元选用非隔热型镶玻璃构件（防火玻璃隔断）时，其耐火完整性不低于2小时并内侧设置加密喷淋，相连通的门和窗采用火灾时能自行关闭的甲级防火门和窗。

4.装修单元采用防火卷帘时，其耐火等级不应低于3小时，并提供型式检验报告。

5.装修单元的所有防火隔墙必须彻至楼板底部，门头吊顶与公共区域连接处的防火隔断必须采用双层石膏板中间填充防火棉进行封堵。

6.装修单元的喷淋安装必须采用快速响应喷头，消防排烟风机的风量不能低于30000立方/小时，且每个防烟分区不能大于250平方。

7.消防机电工程必须由商场指定维保商施工(报价及图纸须先送物业工程部审核，批准后方可递交租户或装修公司)。

8.餐饮租户的厨房必须安装灶台自动灭火装置并与煤气切断阀联动，所有通往营业区的门必须采用甲级防火门。

9.餐饮租户油烟净化器的安装必须便于今后清洗的拆卸，同时开业前提供油烟管道清洗合同。

10.装修单元不能使用仿真绿植（塑料、绢布等）作为装饰材料，餐饮租户不能使用易燃易爆的卡式炉（丁烷等压缩气罐）。

11.装修单元“天、地、墙”装饰主材料的耐火等级必须到达“A、A、B1”级并提供型式检验报告，灭火器必须选用3A（灭火等级）5公斤。

12.装修单元的配电线路敷设在有可燃物的闷顶内时，应采用金属套管；敷设在有可燃物的吊顶内时，应采用金属套管并用封闭式金属线槽或难燃材料进行防火保护措施。

13.装修单元每天结束施工后必须清理残留在现场的易燃及可燃垃圾

14.装修单元的施工全部完工后如遇消防部门通知开业安全检查时，第一时间通知租户协调部

4. 消防设备安装、调试之规定

4.1 关于装修施工单申请事宜

租户装修进场前，提供物业批准的施工图纸和审图意见书，并签署“二装消防安全承诺书”，方可递交施工申请表申请施工。

上述情况之外的，一律不准进场施工。

3.1. 关于消防报警系统

由于正大广场采用霍尼维尔消防报警系统，为保证广场的报警系统正常工作，装修方案中如涉及消防弱电系统，包括但不限于烟/温感探测器的改动，须由物业管理部指定的消防公司进行施工（最终价格以双方协商为准）。

装修租户在装修完成时或报请上海市浦东新区消防应急支队开业检查前，必须通过威煌公司将消防设备接入正大广场消防主系统，否则由此引起的一切后果（包括但不限于经济损失）概由装修租户承担。

消防维保供应商伟梦联系人：陈超

联系方式：13661924882

电邮地址：chenchao@whfire.com

3.3. 关于消防设施的改造施工

除消防弱电系统（火灾探测器）的改造，租户可自行选择消防施工单位。但在填报施工申请表时，必须将物业审图意见书、消防施工单位资质证书（三级及以上）一并提交物业管理部审核批准后，方可进场施工。

3.4. 关于消防喷淋施工事宜

在进行消防喷淋施工时，装修租户必须提前二个工作日向物业管理部提交施工申请表（**法定节假日期间不得申请消防喷淋系统及消防消火栓系统放水，特殊抢修情况除外**），以便物业管理部各职能部门进行准备和安排。装修租户在消防水系统管网内存水放空期间，必须配备足够的灭火器于装修区域内并设专人看守。消防喷淋与消防栓系统不可申请同一时间停水施工，施工当天防空的消防栓或喷淋管网的水必须在当天结束施工时恢复管网的水压至正常工作状态。消防管网内无水期间，严禁动火施工。装修租户只可进行消防喷淋支管及喷淋头的安装、移位。不准触动消防喷淋阀门。如需开、关阀门须按上述程序提前申请，由我司物业部专业人员提供阀门操作服务。

3.5. 根据国家新版的<<建筑设计防火规范 GB50016-2014>>中对厨房消防的相关规定，以及消防部门的通知精神，商铺厨房内有明火、高温灶具及烹、炸等涉油热加工的，须安装厨房自动灭火装置，且与厂家签订每年不少于两次全面维护的维保协议；厨房自动灭火装置设备、安装和每年维保的费用由商铺租赁方自行承担。

4. 消防设施要求

4.1. 消防喷淋、消防烟（温）感、消防排烟系统、消防广播、燃气报警系统等设施设备须严格按照消防审批合格的图纸进行施工，不得随意修改，而造成消防盲区。其中喷淋须采用快速响应喷头。

- 4.2. 消防疏散门、消防疏散通道的设置，必须严格按照消防审批合格的图纸进行施工，不得随意修改其规格、尺寸。消防疏散门采用甲级防火门，并提供与之相符的“型式检验报告”。
- 4.3. 安全出口灯、安全疏导灯、安全应急灯等设置，必须严格按照消防审批合格的图纸进行施工，不得随意修改。以上产品必须提供与之相符的“型式检验报告”。
- 4.4. 各商铺须配备相应数量、有效的灭火器，并提供与之相符的“型式检验报告”。店内营业员必须进行相应的消防知识培训。

5. 动火证申请流程

- 5.1. 施工单位进场前必须缴纳 500 元的动火专项押金。
- 5.2. 未办理动火作业手续擅自进行动火的施工单位，我部将处予 2000 元的处罚。
- 5.3. 施工单位动火作业时，必须配备相关合格的消防器材，同时在我部派驻动火监护人进行现场监管的情况下方可施工并缴纳每人每次 30 元/小时（不含税）的动火监护费（含动火前准备工作时间及动火后火灾隐患处理工作时间）。
- 5.4. 施工单位必须仔细填写动火申请单且一人一单、一天一单，我部派驻动火监护人的时间以申请单的起始时间为准。
- 5.5. 动火作业过程中，施工单位人员必须服从动火监护人的现场管理，否则所造成的一切后果由施工方全部承担。
- 5.6. 动火工作结束后，我部的动火监护人及动火操作者双方必须在动火申请单上签字确认并注明结束时间，如实际的动火监护费累计超出动火专项押金，施工方应将超出的费用至我部补缴，逾期不补将从施工押金中扣除。
- 5.7. 已经营业的租户如需进行动火作业，必须了解上述条款。然后至物业部填写动火申请单并向收银部缴纳动火监护费，我部根据相关凭证派驻动火监护人后，租户方可进行动火作业。
- 5.8. 国定节假日期间不得申请动火施工。

6. 注意事项

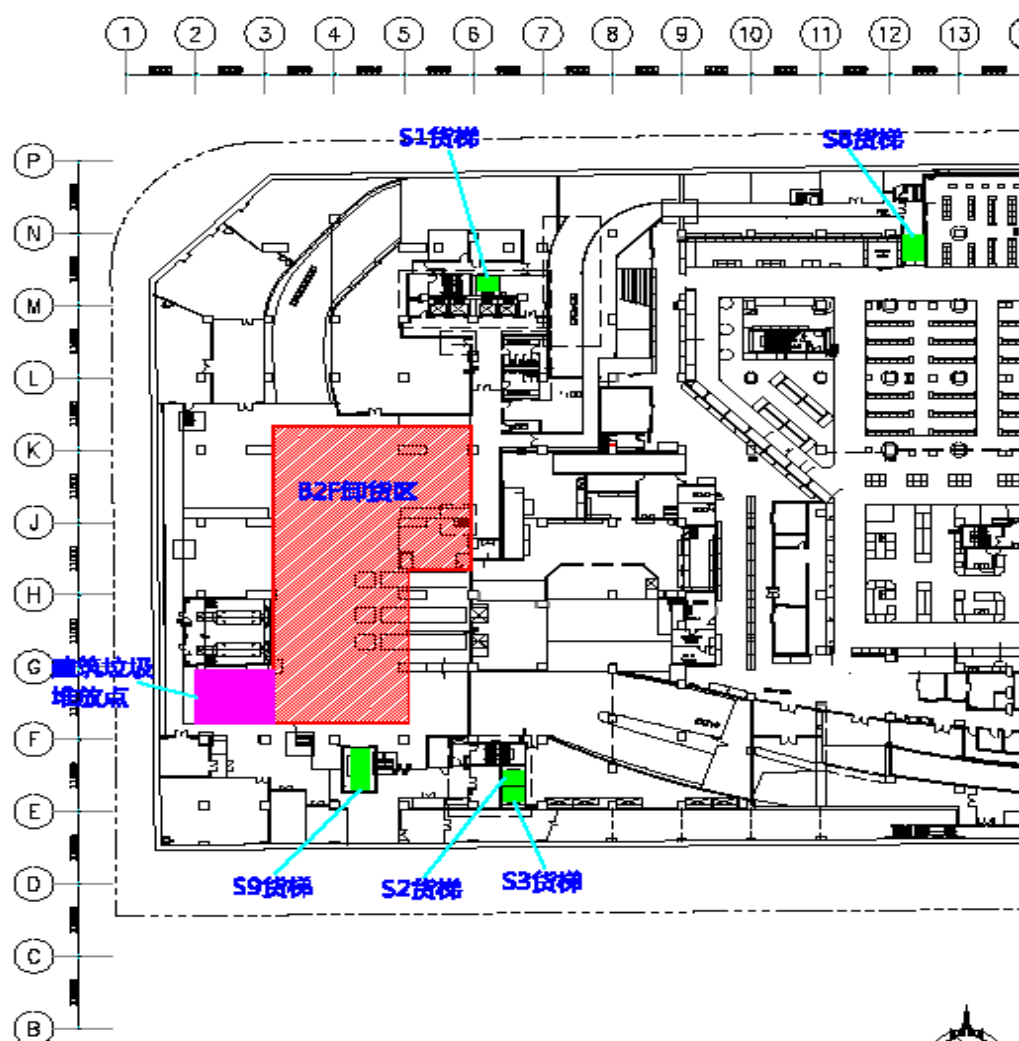
- 6.2. 需向物业管理部提供所有装修主材料的“样本封样”。
- 6.3. 如原设计与以上各规范有冲突者，请业主、设计及施工方立即调整。否则一切责任自负。
- 6.4. 其它未尽事宜，请按照消防法规之规定严格执行。
- 6.4. 根据贵我双方租赁合同的规定，物业管理部有权指定专业施工单位，但须以加盖物业管理部公章的文函为准。除此之外，任何人口头指定，贵司均无需理会。对个别施工单位自称

为“正大广场指定的专业施工单位”招揽工程的，或任何个人（包括正大广场员工）推荐的，正大广场物业管理部一律不予承认，也不对此等行为引起的任何后果承担责任。为保障租户的利益，装修租户发现此等行为，敬请不要理会并将该单位名称或个人姓名（包括正大广场员工）及时通知正大广场物业工程部。

四. 其他管理规定

1. 租户施工货物进、出门及货梯使用规定

- 1.1. 租户装修时，所有建材、物料、工具设备等物资需要进、出大楼时，必须由租户委托授权的施工单位，提前一天到大楼物业管理部填写“正大广场物品进、出门（运货）单”，并由租户或租户授权代表签字、盖章后交于物业主管部门，由物业主管人员填写运货路线、准运时间、货梯编号等签名，同意后方能生效。装修单位凭生效的“物品进、出门（运货）单”在规定时段内，运送货物或进、出大楼。
- 1.2. 所有装修租户必须严格按照物业管理部所规定的运输时间和运输路线，就近使用货梯。
- 1.3. 所有经过公共营业区域的施工手推车运输时都需在地面铺设柔性毛毯，再覆盖木板，建立运输通道。运送货物的车辆必须使用橡胶轮胎，支脚必须使用软质材料进行包裹保护。物业管理部有权对违规行为进行制止和罚款，地面造成破坏需进行赔偿。
- 1.4. 运输 3 米以上大件物品或成批线材、木材、板材、管材、道具等需要使用 S9 大货梯时，必须提前到物业管理部填写 S9 货梯使用申请单。22:00-08:00 期间，可联系夜班经理办理申请手续。S9 货梯必须凭单才能使用。
- 1.5. 使用货梯时，小件物品必须将其包、捆妥善，严禁散装。建筑垃圾必须袋装化，线材需捆扎。运输后货梯及运输通道处散落的垃圾必须立即清扫干净。
- 1.6. 如装修租户有大量垃圾需集中清运，可事前向物业管理部提出申请，由物业管理部安排专梯在某天、某时段内供其集中清运。
- 1.7. 所有施工申请及货物进、出门申请，须提前两个工作日向物业管理部提出。申请时间为周一至周五 9 点-18 点，法定节假日除外。
- 1.8. 前述各类申请表单请到物业管理部索取。
- 1.9. 为了保证正大广场的正常营运，各租户及施工单位必须自觉遵守各项规章制度，接受物业管理部工作人员的指导与管理。对于那些拒不接受管理或违规施工的租户或施工单位，物业管理部有权责令其停止施工或限期整改，而且无须承担任何责任。



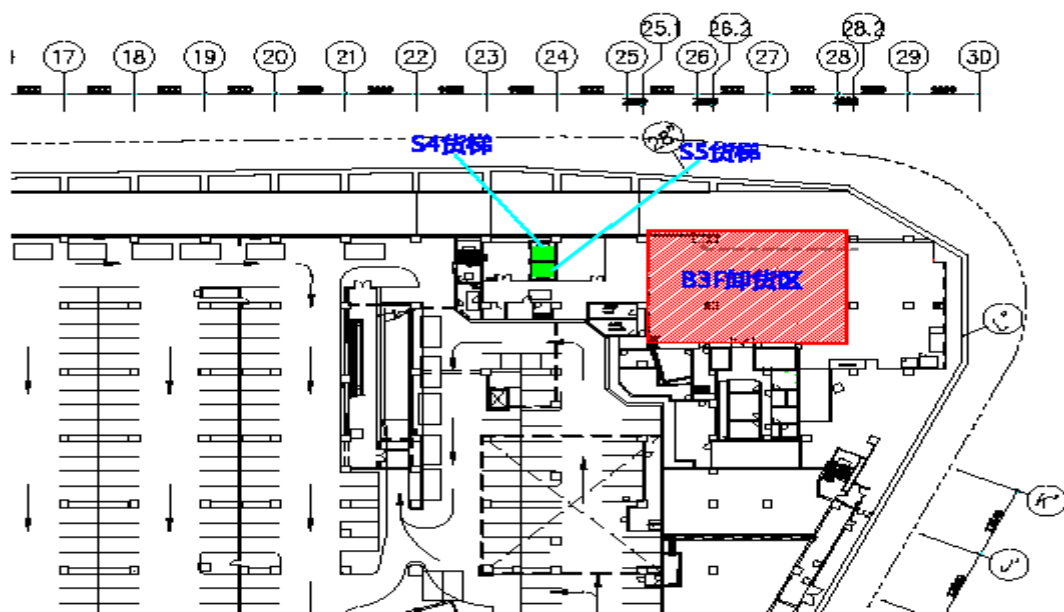
SUPERBRAND MALL

B-2

正大广场

此图仅供参考。

正大广场卸货区及货梯编号平面图 (Ref. 05.16.2018)



2. 正大广场建筑垃圾规范管理标准

根据 2018 年 1 月 1 日执行的《上海市建筑垃圾处理管理规定》，为进一步规范管理正大广场建筑垃圾的减量减排、循环利用、收集、运输、中转、分拣、消纳等处置活动，正大广场物业管理部制定本建筑垃圾处理管理办法：

- 2.1. 正大广场合作的装修垃圾收运企业，是绿化市容管理部门审定符合垃圾清运作业服务规定的收运企业。
- 2.2. 正大广场范围内因租户装修、活动搭建等产生的建筑垃圾，租户应分拣分类收集，执行袋装化运至建筑垃圾房。租户因执行建筑垃圾分拣分类收集和袋装化后运至建筑垃圾房。租户应对装修区域周边公共区域走廊至货梯口的地坪铺垫木板、地毯、纸板箱等进行保护，对未按此项要求执行的租户将按相关规定进行经济处罚。原则上装修单位应就近使用货梯，可按需申请。
- 2.3. 装修租户和市场活动应自行清理清运建筑垃圾，如需正大广场协助清理清运的租户，将根据实际情况，按 1800 元/车收费。
- 2.4. 建筑垃圾房开放时间:22:00-07:00
- 2.5. 装修单位和个人应严格按照规定时间，规范投放建筑垃圾。如遇未按规定投放，或造成建筑垃圾房设施设备损坏的装修单位和个人，将按相关规定进行经济处罚。
- 2.6. 为加强建筑垃圾房监管力度，已在垃圾房周边安装探头，将对建筑垃圾清运工作进行全程监控录像。

监控内容如下：

- 2.6.1. 检查进库清运车辆车斗是否清空；
- 2.6.2. 登记垃圾清运车辆的车号，签发“正大广场建筑垃圾清运证”，(一车/次一证)；
- 2.6.3. 监督清运车辆建筑垃圾装载量是否符合标准（100%满载率）；
- 2.6.4. 统计出当天垃圾清运数量并在统计单上签名确认。

3. 正大广场卸货区车辆管理规定

- 3.1. 所有运货车辆进入广场卸货区，须凭正大广场进、出门单或运货证。无上述证件车辆，卸货区车管理员将拒绝其进入卸货区。
- 3.2. 进入卸货区请服从管理员的安排与指引。卸货区内严禁吸烟，停车后请关闭发动机，请勿将贵重物品放置在车内。驾驶员请勿离开卸货区，以便管理员能及时调整车辆停放位置，确保卸货区其他车辆的运输通畅。

- 3.3. 运送货物请按照进、出门单或运货证上指定的路线运送，乘用指定的货运电梯。请文明装卸货物，并使用橡胶轮手推车运送，严禁拖拽货物。卸货区内不得使用易初莲花手推车运货。
- 3.4. B2、B3 卸货区仅供车辆装卸货使用，非装卸货车辆在卸货区停放，将被锁车并须支付 200 元开锁费及 15 元/小时的车辆管理费，且正大广场视情况有可能会将非装卸货物之车辆拖至另外之位置。卸货区货车免费停放装卸货物时间为 1 小时，过后 15 元/小时且上不封顶。
- 3.5. 如果停车时间不满 1 小时以 1 小时计算，以此类推。
- 3.6. 正大广场卸货区只提供场地供运货车辆装卸货物、临时泊车之用。如发生物品遗失，车辆受损，皆需驾驶员自行负责。

正大广场物业管理部有权根据管理工作的需要，对上述管理条款进行修订与调整，且无须事先告知。

申请开业须知

1. 请提前 7 天向正大广场提交开业申请。
2. 装修完成后，租户须向正大广场提交工程验收申请报告，正大广场工程部将安排为租户店铺进行工程验收。如有必要，租户在开业前必须完成工程部提出的整改意见并通过工程部的验收。
3. 租户在完成全部装修并通过工程验收后，须提交竣工图（竣工图须与现场情况相符，并盖有正式的“竣工”章）给正大广场存档，以便日后维修时查阅。
4. 租户在开业前如须通过消防开业前安全检查的，并将开业检查合格证复印件提交给正大广场备案。
5. 租户须完成店铺营业执照、卫生许可证等相关证照的办理，并将执照复印件提交正大广场备案。
6. 租户须根据与正大广场所签订的租赁合同，及正大广场租户手册之规定，为店铺购买公众责任险、财产险等保险。租户必须在开业前完成购买保险并将保单凭证提交给正大广场备案。
7. 租户须签署“上海正大广场治安消防责任书”。
8. 餐饮租户须提供油烟管道清洗合同。
9. 租户须提供虫控合同，明确注明虫控工作频率。

上海正大广场治安消防责任书

根据“上海市社会治安防范责任条例”及《中华人民共和国消防法》第一章、第二条规定，实行“谁主管、谁负责”安全责任制，单位法定代表人或主要负责人为本单位的第一责任人，全面负责本单位的治安消防安全，并履行法律法规所规定的职责，为落实治安消防安全责任制，特制订上海正大广场治安消防安全责任书。

甲方：上海帝泰发展有限公司（正大广场）

乙方：

丙方：上海市浦东公安分局陆家嘴治安派出所

治安责任

一、 甲方责任和目标

1. 坚持专门机关与群众相结合的原则，实行群防群治及治安安全责任制，推进治安工作规范化。
2. 及时通报政府部门关于治安工作的要求，加大安全宣传力度以提高广大租户的安全防范意识。
3. 督促、协助乙方定期进行治安安全培训，不断提高租户员工的自防能力落实安全措施。
4. 督促乙方落实治安防范的工作要求，配合租户做好装修场所的安全检查工作及公共区域的巡视工作，对发现问题提出整改意见。
5. 督促租赁单位加强外来务工人员管理，办理有关证件。

二、 乙方责任和目标

1. 负责对本单位员工的思想、政治、法制教育，确保本单位内部不发生任何涉及政治、经济、治安稳定的事件，积极配合甲方做好本单位内部安全防范工作和安全楼创建工作。
2. 乙方应严格遵循广场物业管理部制定的固定人员及流动人员登记办证的规定，切实做好内部人员的教育、管理及对外来务工人员的登记、造册、办证工作。
3. 如因经营性需要举办各类聚会性活动，将事先报物业管理部核准。
4. 为确保规范管理，在承租范围内的所有施工装修，添置设备，将事先向广场物业管理部办理相关手续，并严格按照《租户手册》、《租户装修手册》规定执行。
5. 加强安全防范意识，规范内部员工的管理，乙方负责对租赁区域各类物品的看管和保

管工作，确保商铺内门锁完好，防止发生内盗及外来盗窃事件。

6. 乙方在营业期间应做好顾客的安全提示工作，在营业高峰期间各商铺应指定专人担任治安协防员，以确保顾客的财物安全。
7. 乙方应督促本单位员工严格遵守物业管理部制定的各项规章制度，自觉接受物业管理部的督促和管理。
8. 乙方应严格遵守国家颁布的各项食品管理规定，严格执行食品的卫生加工规范，杜绝食物中毒等恶性事故的发生（此条适用于餐饮租户）。

三、 处罚

1. 乙方如对本铺员工疏于管理，所属员工所产生的行为，造成危害甲方声誉、利益的后果，甲方将会同政府相关部门对乙方按相关规定予以处理，并责令停业整顿。如乙方屡教不改或情节特别严重的，甲方有权终止其租赁合同。
2. 乙方违反规定对其在商铺内举办的各类聚会性活动或对租赁商铺进行装修改动未进行事先申报获准的，甲方有权终止其所承办的活动或装修，并视情节会同政府相关部门予以相应处理。
3. 乙方在装修商铺时，擅自违反《租户手册》、《租户装修手册》规定，构成治安或消防隐患或造成甲方损失的，乙方除赔偿甲方实际损失外，甲方还将会同政府相关部门予以相应处理。
4. 如乙方内部管理松懈，致使多次发生内盗事件，甲方将会同政府相关部门开具治安整改通知书，如管理仍未改观，甲方将会同政府相关部门责令乙方停业整改。
5. 乙方未落实安全防范制度，造成多次顾客财产损失的，甲方将会同政府相关部门予以相应处罚。
6. 乙方未执行食品管理规定，甲方将会同政府相关部门予以相应教育和处理。如乙方因管理不善，造成食物中毒等恶性事故，甲方将会同政府相关部门按规定予以相应处理，并责令停业整顿，直至终止乙方的租赁合同（此条适用于餐饮租户）。
7. 乙方员工不服从甲方管理，多次违反物业部的各项制度和规定，甲方将对其予以教育和处罚。

消防责任

一、 甲方责任人职责

1. 认真贯彻执行《中华人民共和国消防法》和上海市有关消防法规，制订防火安全责任制，落实灭火预案及火灾发生时组织人员疏散等安全措施，增强全体员工消防安全意

识。

2. 做好对广场公共区域消防设施的管理及保养维护工作，督促租户按规定配备、更新、调整灭火器材，确保消防设施的完好。
3. 经常开展防火检查，落实防火措施，改善防火条件及时消除火灾隐患。
4. 配合做好大楼区域内设施的改建、扩建、装潢等申报工作，督促其按图施工。
5. 发生火灾要迅速采取措施，积极组织扑救，保护火灾现场并协助有关部门调查火灾原因，并作相应处理。

二、 乙方责任目标

1. 接受消防局和上海帝泰有限公司的统一调度，切实落实消防安全责任制，确定消防安全负责人，做到谁主管谁负责，消防责任落实到每一名员工。建立齐全消防安全管理制度及规范的操作规程。
2. 对所属员工进行必要的消防知识培训，使每位员工掌握基本的消防知识，明确自己的消防职责，严格遵守消防规定。
3. 严格遵循消防法规，按规定配置灭火器材、应急照明、安全疏散及安全出口标志，保证这些标志始终处于符合国家消防技术规范要求的状态，并落实专人负责，确保消防设施的完好。
4. 不得擅自占用公共部位，安全出口及消防通道，严禁堆放各类物品，保证安全出口在营业时间内不封闭或不上锁，确保消防通道畅通。
5. 严格遵守安全用电制度及正确使用各类电器，不乱拉电器线路或超负荷违章用电，自觉遵守动火制度，严禁违章动火。
6. 加强仓库储存的消防安全管理，设置醒目禁火标志，并由专人负责监管。
7. 加强厨房的用火管理，严格遵守厨房各种用具（燃气、油锅、烤箱等）的操作规程（此条适用于餐饮租户）。
8. 按消防规定定时定期对厨房设备及抽排油烟管进行清理，抽排油烟管必须请专业公司清洗，并将清洗记录交物业保安部存档备查（此条适用于餐饮租户）。
9. 禁止使用有爆炸危险的压缩气罐，酒精炉必须使用固体酒精，危险品存放必须符合消防规定，须事先向物业管理部申请核准，只有获得物业管理部书面同意后方可存放，并由专人负责监管。
10. 乙方应严格遵循广场物业管理部制定的施工要求进行装修的施工申报。

三、 处罚

1. 如乙方无齐全的消防管理制度及规范的操作规程，甲方将会同政府相关部门进行教育和处罚并责令限期整改。到期仍未完成整改，甲方有权责令乙方停业整顿，直至乙方整改到位。
2. 如经查实乙方的员工缺乏消防知识，不明确自己的消防职责，不遵守消防规定，甲方将会同政府相关部门对乙方发出消防整改书，并处以相应的罚款。乙方如到期仍未完成整改，甲方有权责令乙方停业整顿，直至乙方整改达标。
3. 如乙方未按规定配备灭火器材或消防设施过有效期、损坏未及时修复和更换，甲方将会同政府相关部门对其予以相应处罚，并要求乙方限期整改。乙方逾期仍未整改，甲方将会同政府相关部门责令乙方停业整顿，直至乙方整改达标。
4. 乙方擅自在消防通道等处堆放物品占用公共部位，甲方将会同政府相关部门对其予以处罚，并限期整改。如乙方逾期仍未整改，甲方将会同政府相关部门责令乙方停业整顿，直至乙方整改达标。
5. 乙方擅自在营业时间将消防通道封闭或上锁，甲方将会同政府相关部门予以处罚，并限期整改，如乙方逾期仍未整改，将责令乙方停业整顿，直至乙方整改达标。
6. 乙方违反安全用电制度、乱拉电线、超负荷违章用电、违反动火管理或违章动火，甲方将会同政府相关部门予以处罚，同时责令乙方停业整顿，直至乙方整改达标。
7. 如乙方未按规定对仓库进行消防安全管理且存在严重隐患，甲方将会同政府相关部门责令停业整顿，直至乙方整改达标。
8. 乙方违反厨房用火管理，危险品管理不符规定，违反厨房操作规程，甲方将会同政府相关部门予以教育和处罚（此条适用于餐饮租户）。
9. 乙方擅自使用有爆炸危险的压缩气罐，甲方将会同政府相关部门予以处罚，同时责令乙方停业整顿，直至乙方整改达标。
10. 乙方未按规定擅自进行装修施工，甲方将对其予以教育和处罚，并有权责令乙方停工直至符合要求。
11. 乙方未按规定定期对厨房设备及排油烟管进行清洗，甲方将会同政府相关部门予以处罚，并责令限期整改，如逾期仍未整改，将责令乙方停业整顿，直至乙方整改达标（此条适用于餐饮租户）。
12. 如乙方违反各项消防规定，造成火灾后果的，甲方将会同政府相关部门予以处罚，并责令停业整顿直至符合要求。如火灾后果严重的，甲方有权将事故责任人交警方处理，并终止与乙方的租赁合同。

浦东公安分局陆家嘴派出所工作职责

1. 陆家嘴派出所代表浦东公安分局依法行使对企业安全管理的职能。
2. 切实加强对企业安全保卫工作的业务指导，指定专人联系、组织业务交流，指导和督促单位安全责任人落实各项安全保卫措施。
3. 及时了解掌握企业内部各类不安定因素，积极会同企业领导研究工作对策，落实防范措施，及时协助企业妥善处置各类不安定因素，做到及时出警。
4. 协同企业安保部门经常开展对企业内部的安全检查，注意发现影响企业安全的各类安全隐患，落实整改措施，整治企业内部治安环境。
5. 保护企业领导依法行使职权时的人身安全。
6. 及时向安全责任人通报上级部门有关做好企业安全保卫工作的文件精神，适时举办安全责任人、安保工作人员的业务学习和业务培训，落实浦东新区企事业单位内部治安防范工作各项规范。
7. 编发浦东新区企事业单位治安保卫协会动态，交流、通报情况，表彰先进总结经验。
8. 抓好调查研究工作，研究企事业内部安全保卫工作的新情况、新问题，制定工作对策，落实工作措施。
9. 积极协助、配合公安侦查部门，侦破企事业内部发生的各类经济案件和刑事、治安案件，打击各类违法犯罪分子。

本治安消防责任书一式三份，甲乙丙三方各执一份。

此责任书如有未尽事宜或因国家及地方有关法规变更或增加要求，甲、乙、丙三方共同协商修改或补充内容。

甲方：上海帝泰发展有限公司（正大广场）

日期

乙方：

日期：

丙方：上海浦东公安分局陆家嘴治安派出所

日期：

正大广场餐饮租户油烟管道清洗要求

一、乙方应确保租赁区域的消防安全

1、租赁期限内，乙方应自行负责承租商铺内的油烟管道清洗工作：重油烟餐饮租户需保证每个月清洗一次、中油烟餐饮租户需保证每二个月清洗一次、轻油烟餐饮租户需每三个月清洗一次。

2、乙方可选择委托甲方推荐的专业清洗公司负责油烟管道清洗工作，由此产生的费用由乙方承担。

3、乙方必须向甲方提供第三方专业清洗公司签订的清洗合同。

4、乙方必须向甲方提供每次油烟管道清洗前后的对比照片，及清洗后的发票凭证以备存档。

5、乙方开业（含重新装修开业）前必须安装厨房自动灭火系统，并向甲方提供与第三方专业公司签订的安装厨房自动灭火系统合同，及油烟管道清洗合同（上述二项合同将作为甲方的开业审批会签内容）。乙方必须确保厨房自动灭火系统始终处于正常运作状态。

6、乙方应确保承租区域内所有消防通道及安全疏散逃生口的畅通。

二、乙方应配合甲方对其承租商铺内的消防安全进行检查，并及时整改

1、乙方同意并确认，甲方经向乙方发出合理的事先通知后，有权委托专业的清洗公司对乙方承租商铺内的油烟管道进行检查，并出具检查报告，乙方应予以配合。

2、对于检查报告中所载明的的问题（包括但不限于存在安全隐患），乙方应在收到甲方通知后五个工作日内进行清洗、采取适当的整改措施。

3、乙方应配合甲方每月（包括节假日及甲方认定的特定日期）对其承租商铺的消防安全检查。

4、甲方在检查中发现乙方存在需立即整改的消防安全隐患，乙方未能在甲方要求的合理时间内进行整改的，甲方有权委托第三方专业公司对其隐患进行整改，由此产生的费用由乙方承担。

5、当甲方的相关消防安全规定高于国家相关标准时，则以甲方规定为准。

三、合同终止：发生下列情况之一：

1、乙方未按本协议约定清洗承租商铺内的油烟管道的；

2、乙方拒不配合甲方委托的专业清洗公司对其承租商铺内的油烟管道进行检查的；

3、对于甲方委托的专业清洗公司对乙方承租商铺内的油烟管道进行检查后发现的问题，乙方在收到甲方的书面通知后五日内不予及时清洗、采取适当的整改措施的；

4、乙方承租商铺内的油烟管道发生火灾等安全事故的；

5、乙方未按本协议约定安装厨房自动灭火系统的；

6、对于甲方开具的消防整改通知书，乙方在收到甲方书面通知后，未在甲方要求时间内及时整改的，

则甲方有权立即终止合同，收回租赁商铺，并要求乙方按合同补充条款 2.12.3 条的约定承担违约责任。

正大广场生活/餐厨垃圾/垃圾房管理标准

为了加强正大广场生活/餐厨垃圾规范管理，维护正大广场的环境整洁，根据《上海市市容环境卫生管理条例》制定本规定

- 1 目前生活垃圾分为生活干垃圾、餐厨垃圾、可回收垃圾及有毒有害垃圾，按规定严格分类收集。
- 2 生活干垃圾和餐厨垃圾应使用政府规定的标准环卫桶（240L/120L）收集、运输和存放，容器应当保持完好无损，损坏的垃圾桶及时维修和更换，以防止在运输过程中滴漏和散落，并在容器醒目的位置上标注该租户的店名（字体大小 10cm×10cm），且备足相应数量和型号的干湿垃圾桶，不得擅自挪用他人垃圾桶。
- 3 正大广场物业部在 B2 提供垃圾桶固定安置点。
- 4 各餐饮租户应严格按照正大广场物业管理部规定的每日清运开放时间进行载运工作，生活干垃圾及餐厨垃圾清运时间规定如下：

餐厨湿垃圾：上午：10：00——11：00 下午：13：00——14：30

晚上：19：00——21：00

生活干垃圾：下午：14：30——16：00 **晚上：**21：00——22：00

垃圾清运货梯：S1、S2、S3、S5、S8

- 5 生活干垃圾及餐厨垃圾应做到日产日清，不得隔夜存放于厨房内。

6 各餐饮租户在清运生活干垃圾及餐厨垃圾过程中违反上述规定的，大楼货梯操作工将拒绝运输，生活干垃圾房及餐厨垃圾房同样有权拒绝接受倾倒或存放；如遇未按规定进行分类的，将要求租户当场立即完成进行分拣整改；如遇不配合检查工作或再次发生此类情况将进行罚款处理，处以罚款 1000-3000 元；违规擅自使用他人垃圾桶、垃圾桶未按要求做出标识、垃圾桶损坏未及时维修更换等情况，处以罚款 1000-3000 元。对逾期不改或者多次不予配合，将交由城管执法强制执行

- 7 本规定自 2018 年 6 月 1 日起执行。

《正大广场租户装修管理手册》签收函
(二〇二〇年五月修订版)

上海帝泰发展有限公司：

我公司_____已与贵公司签署了正大广场商铺《上海市房屋租赁合同（商品房预租）》或《商品联销合同》及其他相关协议书。就贵公司提供的《正大广场租户装修管理手册》（二〇二〇年五月修订版），我公司业已收到并仔细阅读。

授权代表人签收：_____

日期：