

# 上海正大广场房屋租赁合同

出租方：上海帝泰发展有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴西路168号

送达地址：上海市陆家嘴西路168号B1楼

联系电话：021-68877888

（以下简称“甲方”）

开户银行：交通银行上海虹口支行

账号：310066030018170043300

统一社会信用代码：91310000607304334G

承租方：

注册地址/住址：

负责人身份证号码：

送达地址：

联系电话：

（以下简称“乙方”）

开户银行：

账号：

统一社会信用代码：

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规规定，甲、乙双方经协商一致，就房屋租赁等相关事宜于2018年\_\_月\_\_日在中国上海签订如下《上海正大广场房屋租赁合同》（以下简称“本合同”）。乙方应在本合同签订之日足额支付租赁保证金，逾期超过五个工作日的，甲方有权终止签订本合同或解除本合同，将该房屋另行出租而无需承担任何责任。

## 第一部分 专用条款

### 第一条 出租房屋的基本状况

- 1.1 甲方出租给乙方的房屋座落在上海市浦东新区陆家嘴西路168号被称为“正大广场”的购物中心（本合同中简称“商场”）1幢\_\_层\_\_号（本合同中简称“该房屋”或“该商铺”）。该房屋类型为商业，该房屋平面图见本合同附件一。
- 1.2 该房屋用于计算租金、物业管理费及其他费用的租赁面积为\_\_平方米。
- 1.3 乙方承诺租赁该房屋作为经营“\_\_\_\_\_”之用途（包括商号名称、商品/服务品牌及经营内容）。
- 1.4 商场正常营业时间为全年每日北京时间上午十时至晚上二十二点，该商铺正常营业时间为☐与商场正常营业时间一致☐商场正常营业时间加上全年每日北京时间上午\_\_点至上午十点及晚上二十二点至\_\_点。

### 第二条 房屋的交付、租赁期限和装修期

- 2.1 双方约定该房屋交付日为\_\_年\_\_月\_\_日，具体以甲方书面发出的《交付通知书》记载的交付日为准。
- 2.2 甲方同意给予乙方自该房屋交付之日起\_\_日的装修期，即自\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日。
- 2.3 该房屋的租赁期限自该房屋交付日起共计\_\_个月，即自\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日。
- 2.4 乙方应当在\_\_年\_\_月\_\_日或之前开业。

### 第三条 租赁保证金、租金、物业管理费、市场推广费及能源费用

- 3.1 租赁保证金数额相当于乙方租赁期内最高年度月含税固定租金和月含税物业管理费之和的三倍的金额。乙方应于本合同签订之日向甲方支付租赁保证金人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元\_\_角\_\_分）。
- 3.2 本合同约定的租金及费用均为不含税金额，乙方应另行承担租金及各项费用实时适用的国家和地方规定的税率。
- 3.3 租金：租赁期限内，该房屋的租金按照固定租金与提成租金☐两者取高☐两者相加的方式收取。
  - 3.3.1 固定租金：按租赁面积计算，月固定租金计算公式：日固定租金（人民币/日/平方米）×租赁面积×365日/12。  
第一个阶段：自\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日，日固定租金为每平方米每日人民币\_\_\_\_元（不含税），即月固定租金为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元\_\_角\_\_分，不含税），本合同签订时租金适用的增值税税率为\_\_%。

第二个阶段：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，日固定租金为每平方米每日人民币\_\_\_\_元（不含税），即月固定租金为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分，不含税），本合同签订时租金适用的增值税税率为\_\_\_\_%。

第三个阶段：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，日固定租金为每平方米每日人民币\_\_\_\_元（不含税），即月固定租金为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分，不含税），本合同签订时租金适用的增值税税率为\_\_\_\_%。

第四个阶段：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，日固定租金为每平方米每日人民币\_\_\_\_元（不含税），即月固定租金为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分，不含税），本合同签订时租金适用的增值税税率为\_\_\_\_%。

### 3.3.2 提成租金：按含税营业额计算。

第一个阶段：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，月提成租金按照乙方每个日历月的含税营业额的\_\_\_\_%计算，本合同签订时租金适用的增值税税率为\_\_\_\_%。

第二个阶段：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，月提成租金按照乙方每个日历月的含税营业额的\_\_\_\_%计算，本合同签订时租金适用的增值税税率为\_\_\_\_%。

第三个阶段：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，月提成租金按照乙方每个日历月的含税营业额的\_\_\_\_%计算，本合同签订时租金适用的增值税税率为\_\_\_\_%。

第四个阶段：自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，月提成租金按照乙方每个日历月的含税营业额的\_\_\_\_%计算，本合同签订时租金适用的增值税税率为\_\_\_\_%。

### 3.3.3 乙方应于本合同签订之日，按本合同约定的租金标准向甲方预付装修期满后首月的租金（但该预付租金并不代表每个月的实际结算租金）。其后各期的租金，应由乙方于每月 25 日或之前向甲方付清下一个月的固定租金和上一个月的提成租金（如有）或固定租金与提成租金的差额部分（如有）。

## 3.4 物业管理费

### 3.4.1 按租赁面积计算，日物业管理费计算公式：月物业管理费（人民币/月/平方米）×租赁面积×12/365 日。

装修期内，甲方目前对该房屋的月物业管理费按照租赁面积每平方米每月人民币\_\_\_\_元（不含税）收取，即每月物业管理费为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分，不含税），本合同签订时物业管理费适用的增值税税率为\_\_\_\_%。

自装修期届满次日或乙方开业日（两者以时间在先为准）起，甲方对该房屋的月物业管理费按照租赁面积每平方米每月人民币\_\_\_\_元（不含税）收取，即每月物业管理费为人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分，不含税），本合同签订时物业管理费适用的增值税税率为\_\_\_\_%。

### 3.4.2 乙方应于本合同签订之日向甲方预付该房屋租赁期内首月的物业管理费；其后各期的物业管理费，应由乙方于每月 25 日或之前向甲方付清下一个月的物业管理费。

## 3.5 市场推广费

### 3.5.1 甲方对该房屋的市场推广费按照乙方每个日历月的含税营业额的\_\_\_\_%计算（不含税），本合同签订时市场推广费适用的增值税税率为\_\_\_\_%。

### 3.5.2 乙方应于每月 25 日或之前向甲方付清上月的市场推广费。

## 第四条 其他

### 4.1 乙方应于本合同签订之日向甲方支付公共事业费保证金人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分）。

### 4.2 乙方的最低含税营业额指标为每个日历月人民币\_\_\_\_元（大写：人民币\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元\_\_\_\_角\_\_\_\_分）。

### 4.3 乙方每年应自行组织不少于\_\_\_\_次的有效推广或促销或场地或广告活动，每次活动开展前应事先取得甲方市场部门的书面认可，且每次活动持续时间不少于七日。

### 4.4 乙方在该房屋的收银方式为☐采取自备 POS 机独立收银☐使用甲方提供的 POS 代收银服务☐采取“中央收银”。

### 4.5 乙方同意并配合该商铺内所有 POS 机均持续接入甲方指定的数据采集设备，数据采集设备初装费用为人民币\_\_\_\_元（不含税）/户，保证金为人民币\_\_\_\_元/户，维护费为人民币\_\_\_\_元/月/户。乙方应于本合同签订之日向甲方支付前述数据采集设备初装费用和保证金，并预付首月的维护费；其后各期的维护费，应由乙方于每月 25 日或之前向甲方付清下一个月的维护费。

### 4.6 乙方应当购买公众责任险及其他适合的财产险，其中公众责任险的对每次事故的赔偿限额应不低于两百万元人民币（适用于租赁面积小于等于 100 平方米的情形）/不低于三百万元人民币（适用于租赁面积大于 100 平方米小于 300 平方米的情形）/不低于五百万元人民币（适用于租赁面积大于等于 300 平方米的情形）。

## 第二部分 通用条款

### 第一条 出租房屋的基本状况

- 1.1 租赁面积包括该房屋内的使用面积（包括该房屋内的内墙和立柱的面积）和该房屋与公用建筑空间之间的分隔墙与外墙（包括山墙）的全部面积以及该房屋与其他房屋的分隔墙一半的面积。
- 1.2 该房屋交付后如一方认为该房屋的实际租赁面积与本合同专用条款中约定的租赁面积存在误差，该方须聘请双方认可的具有测绘资格的测绘机构至迟在装修期届满前完成对该房屋的租赁面积的实际测量。如测量结果显示该房屋的实际租赁面积与专用条款中约定的租赁面积存在误差超过 $\pm 3\%$ ，则双方对用以计算该房屋的租金、物业管理费或其他款项所依据该房屋的租赁面积的基数进行调整，否则双方均不对用以计算该房屋的租金、物业管理费或其他款项所依据该房屋的租赁面积的基数进行调整。
- 1.3 甲方在与乙方签署本合同前已经明确告知乙方，甲方出租给乙方的房屋已设定抵押，甲方租赁期限内再行抵押的无需另行通知乙方，租赁期限内均视为租赁权在抵押权设立之后。
- 1.4 未征得有权批准许可机关（如适用）和甲方事先书面同意，乙方不得擅自改变专用条款约定之用途（包括但不限于改变和/或增加和/或减少商号名称、商品/服务品牌及经营内容）。
- 1.5 甲方有权根据经营需要统一变更该房屋的铺位编号或商场名称，该等变更自甲方书面通知乙方之日起生效。

### 第二条 房屋的交付、租赁期限和装修期

- 2.1 甲方发出的《交付通知书》记载的交付日为该房屋的交付日期。乙方应于甲方通知的交付日前往甲方办理该房屋的交接手续，不论乙方是否前往办理交接手续，甲方通知的交付日都视为该房屋的交付日期。装修期从甲方通知的交付日起开始计算，乙方延迟进场装修或未在装修期届满前完成装修的，不得因此延迟装修期的结束日期。
- 2.2 甲方应将符合本合同所示要求、条件的房屋及附属设施、设备（详见附件二交付条件）交付予乙方，双方于交付日签署固定格式的《交付确认书》视为交付的完成。
- 2.3 乙方应在进入该房屋开展装修的三十个自然日前向甲方递交装修所需的各类图纸、机电设施配置说明以及施工说明报甲方审核，未经甲方书面许可不得擅自进行装修；甲方为维护商场整体的统一经营，有权要求乙方调整装修方案及图纸、机电设施配置以及施工方案，乙方不得拒绝。在装修完成后乙方应报甲方和政府相关部门进行工程验收和消防验收，经验收合格后方可开业。乙方应在该房屋装修完毕并通过消防验收后的三十日内，向甲方提交该房屋的竣工图。装修期间乙方及其施工单位及其人员应严格遵守商场的《装修管理手册》。租赁期内，乙方再次进行装修的，需以书面形式事先向甲方提出申请征得甲方书面同意并再次遵守本条规定，但不再享受装修期的优惠。
- 2.4 乙方无须承担装修期内的租金及市场推广费，但在装修期内乙方应承担本合同约定的其他费用（包括但不限于物业管理费、装修押金、装修垃圾运输费以及能源费用等）；若乙方在约定的开业日期前开业，则乙方须按照本合同约定的租赁期间首年度的租金、物业管理费以及市场推广费标准，向甲方支付从实际开业日起至约定开业日前一日期间的租金、物业管理费以及市场推广费。
- 2.5 如甲方提前或延后《交付通知书》记载的交付日，则装修期、租赁期限及开业日提前或延后相同天数。
- 2.6 续约前提必须是乙方在租赁期内无欠租和任何违约行为，且乙方必须在租赁期限届满之前提前六个月向甲方提出书面的续租申请；符合上述前提下如双方同意续约，双方应在租赁期届满之前的五个月之前按另行约定的租赁条件签署续租合同，超过上述期限双方无法达成续租合同的，租赁期满，本合同自然终止。

### 第三条 租赁保证金、租金、物业管理费、市场推广费、能源费用及其他费用

- 3.1 租赁保证金
  - 3.1.1 租赁保证金不是乙方预付的租金、物业管理费或其他费用，其保证范围是乙方的应付款项、违约责任及对甲方造成的一切损失。
  - 3.1.2 乙方应在本合同签订之日足额支付租赁保证金，逾期超过五个工作日的，甲方有权终止签订本合同或解除本合同，没收乙方已支付的租金、物业管理费和其他预付款项（如有），并立即收回该房屋而无需承担任何赔偿和/或补偿和/或违约责任。
  - 3.1.3 当乙方支付的或剩余的租赁保证金不足时，甲方有权书面通知乙方补足租赁保证金。甲方有权使用经中央收银或由甲方代为收取的乙方的营业款实时补足乙方应缴纳的租赁保证金。
  - 3.1.4 租赁意向金（如有）不得转为租赁保证金，但可以转为支付部分租金。甲方有权以租赁保证金抵扣乙方应付款项（但乙方无权自行用租赁保证金抵扣应付款项），或作为甲方因乙方违约行为遭受损失之赔偿，或根据本合同规

定不予返还。

- 3.1.5 租赁关系终止时，除甲方有权不予退还租赁保证金的情形外，甲方应在乙方交还已恢复原状的该房屋并办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商登记和许可证的注销或变更手续后六十日内将租赁保证金扣除乙方应付费用的剩余部分（如有）一次性无息退还乙方。如乙方在该房屋内销售过充值功能的储值卡（包括但不限于充值卡、会员卡等），退还保证金剩余部分（如有）的时间应推迟至前述条件成就后的六个月。
- 3.1.6 甲方有权使用租赁保证金支付以下费用，如租赁保证金不足支付或不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额：（1）因乙方怠于处理商品“三包”售后服务事宜导致甲方支付的相应“三包”费用，包括但不限于退货、支付人身损害赔偿以及赔偿顾客和甲方的经济损失；（2）因乙方违反本合同中的有关约定而须承担的违约金；（3）乙方对于甲方的所有欠款；（4）因第三方与乙方发生任何纠纷，而直接向甲方追索时（包括提起仲裁、诉讼）产生的一切赔付、损失及所有与此有关的开支及费用；（5）因乙方违反有关法律、法规及政策规定，导致有关主管部门给予行政处罚，和甲方因此遭受的一切损失及费用；（6）代乙方向消费者退还乙方在该房屋销售的而无法在该房屋继续使用的储值卡的余额；（7）乙方或乙方销售的商品或提供的服务侵犯知识产权导致的索赔；（8）乙方返还该房屋时发现的装修、设备和设施的损坏或遗失（自然损耗除外）；（9）其他应当由乙方承担的费用，包括但不限于依照国家有关规定和本合同约定乙方应缴纳的所有规费、各种税费、审计费及乙方应承担的其他款项。
- 3.2 租金
- 3.2.1 “租金”是指因乙方租赁、使用该房屋而应向甲方支付的对价。租赁期内，乙方应严格按照本合同专用条款约定的租金支付标准和支付时间向甲方支付租金。
- 3.2.2 “营业额”是指乙方利用该房屋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，包括但不限于：（1）利用该房屋直接出售各种商品及利用该房屋内的网络终端出售商品的收入；（2）利用该房屋提供各种线上或/线下服务和咨询所收取的各种服务费、咨询费；（3）因使用该房屋而得到的各种非商业性收入；（4）因使用该房屋而于其它方面产生的收入，例如利用该房屋内任何电话、电器、电脑、传真或其它办公室设备而形成之任何交易的收入；（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房屋从事交易的收入；（6）其它与该房屋相关的收入。各种收入的体现形式包括但不限于：（1）现金支付收入；（2）银行转账支付收入；（3）票据支付收入；（4）购物卡、储值卡支付收入；（5）经第三方支付平台而进行的线上支付收入。甲方有权根据乙方申报和提供的营业额或甲方指定的数据采集系统采集的营业额或经审计的营业额（三者取高）确定该房屋当月提成租金和市场推广费所依据的营业额。甲乙双方可以对营业额进行核对并计算上个日历月的提成租金和市场推广费（若有）。
- 3.3 物业管理费
- 3.3.1 乙方应于租赁期限内向甲方支付该房屋的物业管理费，该物业管理费由甲方自主使用。此费用为该房屋配套的公用设施设备、商场共用部位与公共区域进行维修、养护、运营、管理、水、电和维护相关区域内的环境卫生和秩序发生的费用；商场正常营业时间内该房屋的空调费用以及其他根据规定应列为物业管理服务成本或物业管理服务支出而向乙方所收取的费用，包括但不限于用于物业管理的固定资产折旧及办公费用；商场共用部位、公用设施设备的财产保险费用及商场共用部位与公共区域的公众责任保险费用；专项性服务费用（即电梯、转供电、二次供水和中央空调等房屋设备运行费用）、特约性服务费用（即商业运营顾问费、商业管理费、品牌使用费等其他特约服务管理费用）的总和。
- 3.3.2 租赁期内因政府行为或市场变化而导致物业管理费的成本增加，甲方可视实际情况提高收费标准，届时，甲方将提前一个月书面通知乙方，乙方就该房屋所应付的物业管理费将于通知中载明的日期起按照新标准执行。该等调价周期通常为三年，并应适用于商场整体，而不应是针对单一租户。
- 3.4 市场推广费
- 3.4.1 乙方应于租赁期内（装修期除外）向甲方支付该房屋的市场推广费。市场推广费是指甲方用于整个商场开展市场推广和公关活动的费用。甲方应根据商场经营需要，以其认为合适的方式不时开展商场宣传推广，以增加商场客流，促进商场租户整体的销售，但并不妨碍乙方有义务应甲方的要求不时开展乙方自身的宣传推广，以增加乙方客流促进乙方的营业额。
- 3.5 能源费用
- 3.5.1 租赁期内有关该房屋的水费、电费、煤气费、天然气费、通讯费、非商场正常营业时间空调供应的费用和商场的《租户管理手册》所列设施和设备的开通和/或使用的费用（本款各项费用合称“能源费用”）均应由乙方承担。上述非商场正常营业时间是指商场正常营业时间以外的时间。乙方若要求在非商场正常营业时间供应空调或开通、使用《租户管理手册》所列设施和设备，应向甲方提前做出书面申请，经甲方书面同意后方可使用。能源费用由乙方按照甲方制定的费用标准及甲方发出的书面通知按时足额支付。
- 3.5.2 公用事业费保证金保证的范围是上述能源费用的支付，甲方应在租赁期届满或本合同提前解除（取适用）后六十日内将公用事业费保证金扣除乙方应付能源费用后的剩余部分（如有）一次性无息退还乙方。
- 3.6 其他费用

- 3.6.1 有关本合同的租赁备案登记事宜应由乙方自行办理，相关费用（如有）由乙方自行承担。甲方应配合提供登记所需的甲方文件。
- 3.6.2 乙方自行办理经营、设计、装修涉及的规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防等国家规定的申请报批手续，所产生的相关费用由乙方承担。
- 3.6.3 因清理该房屋内某种特殊种类的垃圾、废物而产生的费用须由乙方承担。
- 3.7 支付、发票及税
- 3.7.1 乙方可选择银行转账、支票或现金方式支付本合同项下的应付款项。甲方应在收到乙方支付的相关款项后及时向乙方开具符合国家规定的当月收入、费用票据。
- 3.7.2 本合同项下甲方向乙方收取的任何租金（包括固定租金和提成租金）、物业管理费、市场推广费、能源费用、违约金、赔偿金等一切费用均为不含税金额，即使没有明确说明，其税额均由乙方承担；乙方在向甲方支付本合同约定的费用时，均应同时支付税额。税额为不含税金额乘以对应的税率，税种与税率以国家及地方的税收政策为准。租赁期内，国家或地方的税种或税率若有新的调整，乙方应支付的税额亦相应调整。

#### 第四条 收银系统

- 4.1 当乙方在该房屋的收银方式采取自备 POS 机独立收银时，乙方使用专用收银系统（即 POS 机）产生的银行刷卡 POS 机的手续费以及由 POS 机产生的任何第三方收取的费用均由乙方自行承担。
- 4.2 若乙方选择甲方提供的 POS 代收银服务，乙方应统一使用甲方提供的专用收银系统向顾客收取营业款，同时需按照约定向甲方支付 POS 代收银服务费用。乙方应在该房屋开业前与甲方签订《POS 收银服务协议书》并严格遵守相关规定。
- 4.3 若乙方在该房屋的收银方式采取“中央收银”方式，即乙方在商场的所有营业收入均由甲方指派的工作人员在甲方统一安排的收银柜台直接向顾客收取，乙方不得私自收款。乙方的顾客若选择使用 POS 机银行刷卡的方式支付货款，则由此产生的银行刷卡 POS 机的手续费等一切第三方收取的费用由乙方承担，甲方有权在营业收入中代扣此费用，甲方有权根据商场经营状况对中央收银制度做出适时的修改。
- 4.3.1 甲、乙双方每月结算一次，双方应在每个日历月的 21 日之前完成上个日历月的对帐工作；甲方将于每个日历月的 25 日，从乙方的营业收入中直接扣除乙方应向甲方交纳的租金、本合同约定的乙方应承担的各种费用以及其他代扣代缴费用；在对帐确认无误的前提下甲方应在每个日历月的 25 日，将扣除乙方应向甲方交纳的上述租金及本合同约定的乙方应承担的各种费用及其他代扣代缴的费用后的剩余营业款以转账的方式支付给乙方。但如因乙方的原因不能按时完成对帐工作，则甲方有权相应顺延付款时间。上述届满日若为节假日，则顺延至节假日后的第一个工作日。
- 4.3.2 甲方有权更改上述对帐、付款、扣款等日期，但甲方应在更改前七日以书面或商场公告的方式通知乙方并保证每月结算一次，乙方同意按照甲方变更后的日期配合甲方完成对帐、付款事宜。若乙方未能按照甲方通知的日期到甲方处对帐，则以甲方计算的乙方营业额为准。
- 4.4 无论乙方采用何种收银方式，乙方同意甲方在该商铺内的所有收银系统内安装甲方指定的销售数据采集&会员积分设备（下称“数采设备”）。乙方必须通过且仅通过已安装了数采设备的收银系统进行收银。
- 4.4.1 乙方应为甲方安装和设置数采设备提供协助和配合，并维护数采设备稳定正常运行。若数采设备出现损坏或故障，乙方应及时通知甲方，不得擅自处理。乙方应对损坏或故障期间发生的营业额在甲方对数采设备进行修复或更换完成后的一个小时内进行补录。
- 4.4.2 数采设备安装后，甲方随时可以升级、卸载、替换数采设备。甲方承诺对经乙方收银系统而获知的乙方相关数据予以保密，除非应有关政府部门之需要而对外提供或披露；乙方对本条款和条件中所涉及的相关约定、内容负有保密义务，不得在未得到甲方许可情况下对公众以及其他任何第三方进行展示和传播。
- 4.4.3 乙方如故意采取任何妨碍甲方通过数采设备采集乙方营业额的行为，导致数采设备无法正常工作，均视为乙方对实际营业额的故意隐瞒行为，包括但不限于如下情形：（1）人为卸载数采设备软件，损坏、擅自搬移数采设备；（2）收银系统（设备）损坏、重新安装更新，在三日内未主动通知甲方；（3）通过未安装了甲方数采设备的收银系统进行收银；（4）故意频繁变更小票格式，混乱小票识别模板；（5）故意打印不完整、无明确标识的小票，与小票打印机纸张大小不匹配的小票；（6）甲方发现乙方通过数采设备采集的营业额数据异常，要求乙方提供有效电子或实质票据凭证进行审核，乙方拒绝提供或未在指定时间内提供的。
- 4.5 乙方同意甲方或经甲方授权的人有权随时查核乙方在该房屋内经营活动的情况及有关营业额的资料及账目。
- 4.6 乙方应在其开业之前开通移动支付方式并在租赁期限内持续使用，因此产生的一切费用包括但不限于手续费、基本通信网络费等均由乙方承担。乙方在使用移动支付业务时，需严格按照国家法律及监管机构的有关规定执行，否则如给第三方或甲方造成任何损失，由乙方承担赔偿责任。乙方应确保其通过移动支付手段获得的全部收入按时足额计入乙方营业额。

## 第五条 房屋的修缮

- 5.1 甲方应对商场公共区域及该房屋内的公共设施或设备进行日常维修和保养并承担维修和保养费用。乙方应对该房屋包括但不限于本合同附件二所列的和乙方事先经甲方和主管部门批准新增或改建的装修、设施和设备进行维修和保养并承担维修和保养费用，如乙方怠于履行的，甲方有权代乙方进行维修和保养，相关费用由乙方承担。
- 5.2 乙方应事先征得甲方和主管部门批准后，方可对该房屋或其附属设施及设备进行装修、增建、增设及改建。未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自或允许他人对该房屋及其装修、附属设施、设备进行任何改建、增建或增设。该房屋内易耗品的更换或添置，应由乙方自行负责并承担费用。在租赁期内，政府部门对该房屋的装修提出任何整改要求，乙方应当配合并承担该等整改带来的一切责任及费用。若乙方承租该房屋累计期限超过三年，甲方有权建议和要求乙方每三年对该房屋的装修和设施更新一次。
- 5.3 乙方如发现该房屋内的公共设施或设备出现损坏或故障，应及时通知甲方前来维修而不得擅自处理，甲方应在接到乙方通知后 48 小时内开始进行维修。但在紧急情况下，乙方可在为减少对乙方财产及雇员产生即时损害或风险之目的限度内进行临时性的修理，但在修理后应及时通知甲方。
- 5.4 在租赁期内，甲方如拟在该房屋内对其所有的设施设备进行维修或清理，或出于卫生、安全、防火或人员救护等需要进入该房屋时，应事先通知乙方，但紧急情况除外。因对该房屋或其相邻房屋或商场进行维修、保养或因按本合同规定的程序对该房屋或其相邻房屋或商场进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或其相关人员发生损失的，甲方对所发生的损失不承担责任且本合同项下之租金及其他费用不得被减免或中止支付。

## 第六条 经营及管理

- 6.1 一般规定
  - 6.1.1 乙方须严格遵守国家及地方制定的有关商场、该房屋及乙方在该房屋内进行其业务的所有相关法律法规和政策。
  - 6.1.2 双方基于本合同形成租赁合同关系，不产生任何代理、联营或合伙等其他关系，甲方对乙方实际经营状况不承担任何责任。乙方应严格遵守包括但不限于《租户管理手册》、《装修管理手册》以及甲方所不时制定和修改的商场管理规定。
  - 6.1.3 甲方有权指定和委托管理公司运营管理商场，并经通知乙方即可将本合同项下运营管理商场的权利和义务部分或全部地委托管理公司享有或承担，乙方对此同意和认可。
  - 6.1.4 如果乙方的经营行为违反法律、法规或政府主管部门的有关规定，或未符合甲方商场管理之要求或对甲方和/或第三方构成妨害的，甲方有权责令乙方整改或停止营业，由此造成的损失（包括政府部门针对乙方行为的处罚）由乙方承担。
  - 6.1.5 在本合同履行期间，乙方在经营活动中与商品生产商、商品供应商、消费者等第三方发生的债务及其他民事、刑事和行政责任，由乙方自行承担。因乙方的原因给第三方造成的人身和/或财产损害，应当由乙方方向第三方承担赔偿责任。如果因此给甲方造成损失，乙方应当承担赔偿责任。
- 6.2 证照及商标
  - 6.2.1 甲方在签约时应当向乙方展示和提供对该房屋的合法所有权证明，如建设工程规划许可证、房地产权证和营业执照。乙方应当提供其合法主体资格证明及适当的履约能力证明，包括但不限于乙方的营业执照及法定代表人、负责人的身份证明。
  - 6.2.2 乙方应在该房屋开业日前取得在该房屋内合法进行经营活动的所有批准、营业执照、资质证明及许可证等，且应适时更新此等批准、资质证明、营业执照及许可证。乙方应将所有这些文件的原件（包括更新的文件）及时提供给甲方审核，并提供影印件供甲方留存。
  - 6.2.3 乙方为在该房屋内合法经营而申领以该房屋为注册地址的营业执照从而导致的主体变更自乙方书面通知甲方之日起生效，但前提是变更后的主体应当且必须是本合同签署时乙方的全资子公司或分公司，且乙方在此确认对变更后的主体履行本合同承担连带保证责任，否则乙方不得进行主体变更。
  - 6.2.4 如果乙方是专用条款所述商品/服务品牌的商标所有权人，则乙方应迟于本合同签订时向甲方提供有效的商标所有权证书；如果乙方是专用条款所述商品/服务品牌的商标被授权人，则乙方应迟于甲方通知的交付日之前向甲方提供商标使用授权，包括商标所有权人授权乙方及将以该房屋为注册地址的公司在租赁期限内合法使用该品牌，证明乙方有权在甲方地点经营使用本合同约定的商品/服务品牌。逾期或不能提供的，甲方有权解除本合同、没收乙方已支付的租赁保证金、公用事业费保证金和其他预付费用（如有），并立即收回该房屋而无需承担任何赔偿和/或补偿和/或违约责任。
  - 6.2.5 乙方授权甲方在租赁期限内无偿使用乙方及其销售的产品或提供的服务的名称、商号、商标、标志用于宣传推广，甲方因此遭受知识产权索赔的，由乙方承担赔偿责任。



### 6.3 产品和服务质量

- 6.3.1 乙方应确保其陈列和销售的商品或提供的服务持续须有合法的权利或充足的授权，确保所销售商品或提供服务的质量，不出售或提供假冒伪劣商品、违禁物品或违反法律法规或侵犯第三者权利的商品或服务。
- 6.3.2 乙方有义务应甲方要求提供真实有效的包括但不限于产品合法来源证明、产品质量证明、商品代理权证明、报关及检验检疫证明文件等。
- 6.3.3 乙方必须严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》，承担质量责任，提供售后服务，维护商场商誉。
- 6.3.4 乙方应持续保持在该房屋销售的商品的适季性和适销性，甲方有权提出异议和建议，乙方应及时整改。

### 6.4 保险

- 6.4.1 装修期内乙方必须为该房屋的装修投保建筑工程一切险（含第三者责任险），被保险人范围包括但不限于甲方、乙方及保险期内受聘的承包商及分包商，并确保在开工时保险生效，使之在装修期内持续有效。同时，保险单的赔偿范围包括但不限于装修期间的物质损失和第三者责任。
- 6.4.2 乙方应当在本合同生效后三十日内购买全面的公众责任险及财产保险，并保持保险单在租赁期以内持续有效，由此产生的一切费用由乙方承担。保险单的赔偿范围包括但不限于乙方责任、人身侵害、客人财产、急救责任、火灾和爆炸、建筑物修理改建、广告及装饰装置责任，且应包括交叉责任条款和保险公司放弃代位求偿权等相关条款。公众责任险被保险人范围包括但不限于甲方及乙方。财产保险包括就乙方营业收益相关的利润损失险或营业中断险，并附加盗窃险。发生意外时，若因乙方未购买前述保险或投保金额不足或未获得足额的保险理赔，所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担，乙方同意免除甲方的所有责任，且本合同项下之租金及其他费用不得被减免或中止支付。
- 6.4.3 乙方有义务在取得涉及该房屋的保险单及发票后及时向甲方提供该等文件的影印件。

### 6.5 广告、宣传及推广

- 6.5.1 商场和该房屋的所有现有和可能增设的广告位的广告发布权、管理权和收益权归甲方所有，包括但不限于商场和该房屋的屋顶、天花板、内外墙、各式电梯、立柱、橱窗、WIFI 登录界面、公众号等。甲方禁止一切未经甲方事先书面许可的广告发布。
- 6.5.2 乙方如要求在商场外墙或从商场外部即可识别的商场内部位置安装乙方之标识或广告，必须事先取得甲方及政府有关主管部门同意并向甲方支付相关费用。乙方应自费安装和维修该等标识或广告并购买相应保险。乙方安装与放置的标识或广告，如发生安全事故，由乙方承担全部责任。
- 6.5.3 乙方在该房屋的内部和/或外部展示、发布任何广告和/或标识，或在该房屋内外进行任何促销、优惠活动或类似活动，或在该房屋内销售充值功能的储值卡（包括但不限于充值卡、会员卡等），应事先取得甲方的事先书面许可并遵守相关专项法律、法规和规章的规定。
- 6.5.4 乙方应当配合甲方为实施会员计划制定的积分累积及兑换方案、优惠或折扣方案及在其原有设施中接入实施该会员计划而必须具备的设施设备；乙方应当接受甲方或其关联企业发行的各类储值卡在该商铺的消费和结算。

### 6.6 营业额

- 6.6.1 乙方应当在该房屋开业前七日内向甲方出具关于乙方授权相关人员签署并提供营业额资料的授权委托书。如果乙方的被授权人发生变化，乙方应及时向甲方出具新的授权委托书。在甲方收到乙方新的授权委托书之前，在先的授权委托书仍然有效。
- 6.6.2 乙方应于每个自然日的次日和每个自然月的次月首日向甲方如实申报上一日和上一月该房屋的所有营业额并提交相应凭证。乙方向甲方提供的前述营业额数据应由乙方被授权人签字并加盖乙方公章或财务章。甲方有权以甲方认为恰当的方式不定时核查乙方营业额而无需事先通知乙方或取得乙方同意。
- 6.6.3 甲方鼓励乙方进行网络销售，但乙方应尽可能保证消费者在乙方的网络销售渠道可以购买的产品和服务也能在该房屋内购买，除此之外，通过该房屋的销售活动促成的网络销售的销售额应计入乙方在本合同项下的营业额。
- 6.6.4 乙方应按照甲方的要求将数采设备安装在乙方该商铺内的所有收银机内，并承担因此产生的费用。该房屋租赁期届满或本合同提前解除（取适用）后，在乙方交还的所有数采设备完好和可使用的前提下，甲方应在收到乙方交还的所有数采设备后的三十个工作日内将数采设备保证金退还给乙方（不计利息）。
- 6.6.5 不论本合同是否涉及提成，乙方需于每年4月30日前，向甲方提供由甲方认可的专业会计师事务所出具的包含乙方在该商铺的每月及全年营业总额的审计报告，审计费用由乙方承担。如上述年度审计报告显示乙方须补交甲方提成租金的，乙方应于该审计报告出具之日起十日内及时补交。如乙方在4月30日前，未能提供符合甲方规定的审计报告，甲方有权指定会计师事务所进行审计，审计费用由乙方承担。在甲方书面通知乙方审计时间及相关要求后，乙方应无条件配合并承诺按照甲方审计的结果补交相关费用（如有）。

### 6.7 信息技术

- 6.7.1 乙方与运营商或其他组织签署任何含无线网络服务内容的合同之前，需取得甲方书面许可。乙方无线网络服务的覆盖范围仅限于该房屋内，且乙方选择的频段不得与甲方已选择或预留的频段相冲突。

## 6.8 消防及安全

6.8.1 乙方应特别遵守《中华人民共和国消防法》及该房屋所在地的消防条例、符合公共场所消防安全要求和各项消防技术规范，并在开业前通过消防部门的验收；乙方配合甲方和主管机关的消防整改要求应及时和充分，并不得要求赔偿或补偿。对于消防和空调工程，甲方有权指定施工单位施工，费用由乙方承担。如果乙方需要改动甲方消防设施，必须经甲方和消防管理当局的书面同意，所发生的费用由乙方承担。

6.8.2 乙方应对任何时间该房屋内的甲方、乙方及其相关人员或第三方的人身损害或财产损失承担全部责任，包括但不限于发生火灾、水渍、短路、跌滑、遭受盗窃、抢劫等，甲方对此不承担任何责任。

6.8.3 乙方任何条件下不得在该房屋内存储或使用危险品或有害物质，包括但不限于液化石油气或其他罐装气体。

## 6.9 餐饮租户特别约定

6.9.1 乙方经营行为需满足甲方以及相关政府主管机关有关卫生、食品安全、健康、环保的要求。乙方应自行承担费用聘请专业杀虫公司对该房屋进行虫害控制，并按照甲方要求配合甲方的统一虫害控制工作。

6.9.2 乙方在该房屋内安装有关厨房、烹饪设备及排水设施须获得甲方的书面同意，并须符合所有有关卫生环保方面的法律法规以及政府的相关规定，由此产生的所有费用应由乙方承担。

6.9.3 甲方在商场内所提供的公共排废气、公共油烟管道、公共隔油放泄弯管由甲方定期清洁，因此而产生的相关费用由乙方承担。

6.9.4 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，管道铺设后地面设施须恢复原状，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。乙方应自行承担费用进行该房屋内的油烟管道清洗工作，保证至少每月清洗一次（适用于重餐饮租户）/至少每两个月清洗一次（适用于中型餐饮租户）/至少每三个月清洗一次（适用于轻餐饮租户），且必须按照甲方要求向甲方提供乙方与专业清洗公司签订的清洗合同、清洗时间表及清洗前后对比照片等。

6.9.5 除了与乙方在该房屋内进行的餐饮业务有关的食物、饮料等产品或商品外，乙方不得在该房屋内生产、制造、加工或储存任何其他产品和商品。

6.9.6 乙方应将相应的餐厨废弃物交付政府授权许可的单位进行处理，因乙方违反相关规定产生的所有法律责任均由乙方承担。

6.9.7 乙方应当购买公众责任险及其他适合的财产险，其中公众责任险对每次事故的赔偿限额应不低于三百万元人民币（适用于租赁面积小于等于100平方米的情形）/不低于五百万元人民币（适用于租赁面积大于100平方米的情形）。保险单的赔偿范围应另行增加急救责任扩展条款和食品及饮料条款。

## 6.10 禁止腐败行为

6.10.1 甲方作为正大集团成员致力于以商业道德为原则经营业务，并要求所有甲方雇员和与甲方有合同关系的当事人以高标准商业道德规范约束自身，及遵守适用的禁止腐败行为的法律（统称为“反腐败法律”）。

6.10.2 乙方陈述并保证，尽其所知，无论其本身或以任何身份代理/代表乙方履行本合同或行事之人（包括但不限于乙方之雇员、代理人、关联公司和分包商），均未违反，亦未促使或鼓励第三方（为免歧义，包括甲方雇员或任何代理/代表甲方行事之人）就本合同或所涉事宜违反任何反腐败法律。

## 6.11 持续经营

6.11.1 乙方有义务在该商铺正常营业时间内不间断营业。若乙方需于该商铺正常营业时间内暂停或停止营业，乙方应事先书面通知甲方并在获得甲方书面同意后方可暂停或停止营业。

## 6.12 其他

6.12.1 乙方委派驻该商铺的人员的劳动或劳务关系隶属于乙方，名单应报甲方备案。租赁期内，乙方不得随意更换驻店人员（甲方要求更换的除外），乙方驻店人员在该房屋内发生的任何行为，均视为乙方的行为。乙方驻店人员违反甲方管理规定或有任何违法行为，乙方应根据甲方要求予以撤换；如因此给甲方造成经济损失，乙方应承担全部赔偿责任；如给第三方造成损害，由乙方自行承担全部责任。乙方委派驻店人员，应按甲方要求参加相应培训，并由乙方承担相应费用。

6.12.2 遇行政机关或司法机关勒令乙方限时紧急关闭该商铺，或下架、封存该房屋内的商品，或进行调查、查处等，甲方有义务配合该等行政机关或司法机关。

6.12.3 乙方同意：切断该房屋水、电、煤气等的供应或暂停特定服务是甲方可以采取的用以敦促乙方即时履约的强制措施，乙方免除甲方采取该等强制措施期间给乙方造成的财产及经营损失之赔偿或补偿责任，并不得因此减免租金、物业管理费等费用。

6.12.4 未经对方书面许可，任何一方不得以任何形式向任意第三方提供或透露本合同以及与本合同有关的协议、附件、函件的内容，同时不得以任何形式向任意第三方提供或透露在租赁过程中获知的对方经营和业务信息以及其他具有保密性质的信息。双方承担前述保密义务的期限为永久，不受本合同租赁期限的限制。



## 第七条 转租、转让和交换

- 7.1 未征得甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租或放弃租赁该房屋或其中任何部分，或以分租、借用、共用、联营或将业务承包他人等其他任何方式导致任何非本合同当事人在租赁期内取得使用或占用该房屋或其中任何部分。未征得甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，也不得将该房屋与他人承租的房屋进行交换。
- 7.2 在租赁期内，如乙方的现有股东结构发生变更，从而使得乙方的现有控股股东不再是乙方的直接或间接控股股东或第一大股东，则乙方应于有关该股东变更之协议书签署之日或该股东变更经政府有关部门批准或登记之日起三日内通知甲方且不得改变约定的品牌和产品或服务的经营，否则该等变更视为转让该房屋的承租权，甲方有权（但无义务）在接到该通知后或在甲方知道乙方该等控股股东结构发生变更之日后解除本合同，收回该房屋。
- 7.3 租赁期内甲方有权完全自主地变更甲方名称、出售或转让该房屋或整个商场、抵押该房屋或整个商场，并有权在不违反国家法律法规的前提下完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖或其他方式处分该房屋，或因抵押权人实现抵押权发生该房屋所有权变动。甲方应在合理期限内通知乙方，届时将依照通知内容变更本合同甲方主体为受让方，乙方承诺不要求也无法因此获得任何赔偿或补偿。

## 第八条 违约责任

- 8.1 乙方逾期支付租金和/或本合同约定的各项费用（包括未足额支付或未补足租赁保证金不足部分）的，每逾期一日，则应按逾期支付之款项的 0.1% 向甲方支付违约金。
- 8.2 甲方未能在其书面发出的《交付通知书》记载的交付日交付该房屋的，甲方对此不承担任何违约和/或赔偿和/或补偿责任。但如果甲方交付该房屋逾期超过九十日，则双方均有权解除本合同，甲方除全额退还乙方租赁保证金及预付的费用（不计利息）外，不承担任何责任。
- 8.3 若乙方申报的当月营业额与实际营业额有差额的，则甲方有权要求乙方承担相当于该差额不高于二十倍的违约金，同时乙方应向甲方补交其因此而欠缴、漏交之租金、市场推广费及利息（该利息按每日 0.05% 计算），并赔偿甲方由此产生的其他损失（包括但不限于甲方聘用会计师进行核查之费用）。
- 8.4 乙方有义务就出售的商品和/或提供的服务所收取的营业款项向其顾客开具全额等值发票。若因乙方拒不向顾客开具全额等值发票或向顾客开具非法印制的发票而遭受到第三方索赔，由乙方承担赔偿责任。如经生效法律文书确认由甲方承担赔偿责任或遭到行政处罚的，甲方有权向乙方追偿。
- 8.5 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修该房屋或者增设附属设施的，甲方有权要求乙方增加租金、物业管理费及其他费用或限期恢复该房屋原状。乙方逾期不予履行的，甲方有权按照租赁期间的最高年度日租金和日物业管理费之和的三倍之标准向乙方收取每日违约金，直至乙方支付完毕增加的费用或完成恢复原状。
- 8.6 乙方违反中华人民共和国的有关法律、法规 and 规定受到行政处罚，或与第三方纠纷产生的责任，应自行承担。因此给甲方造成任何损失（包括甲方按照乙方的要求签署本合同而遭受的行政处罚），乙方应当予以赔偿。
- 8.7 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该房屋毁损、灭失，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。
- 8.8 乙方未按时完成交付或未按时完成装修及验收或未按时开业的，每延迟一日，甲方有权要求乙方按照租赁期间的最高年度日租金和日物业管理费之和的三倍之标准向甲方支付逾期完成期间每日的违约金。
- 8.9 乙方未于租赁期届满之日或本合同提前解除之日（取适用）将该房屋恢复原状并向甲方交还该房屋的，每逾期一日，除应按租赁期间的最高年度日租金和日物业管理费之和的两倍之标准向甲方支付超期占用该房屋期间每日的占有使用费外，还须承担因占用该房屋所发生的一切其他费用，直至乙方将该房屋恢复原状并由甲方收回该房屋。
- 8.10 乙方未在租赁期届满或本合同提前解除（取适用）之日起三十日内注销或变更以该房屋为注册地址或营业地址的所有证照和许可的，每逾期一日，按照租赁期间的最高年度日租金和日物业管理费之和的三倍之标准向甲方支付违约金，直至注销或变更完成。

## 第九条 合同的终止和解除

- 9.1 有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：
- 9.1.1 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- 9.1.2 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- 9.1.3 非因一方原因导致的该房屋灭失、严重毁损或被鉴定为危险房屋，以致无法使用并且在九十日之内无法修复的；
- 9.1.4 不可抗力事件持续超过九十日致使本合同无法继续履行的；

- 9.1.5 租赁期限届满的。
- 9.2 乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同。乙方已支付的所有租金以及租赁保证金、公用事业费保证金和其他费用均不予退还。同时，乙方还须支付给甲方相当于本合同约定租赁期内最高年度月租金和月物业管理费之和的三倍的金额作为违约金：
- 9.2.1 未征得甲方事先书面同意改变该房屋用途的或改变该房屋结构或造成该房屋主体结构损坏的；
- 9.2.2 擅自转租、分租、转让该房屋承租权或与他人在该房屋联营或与他人交换各自承租房屋全部或部分的；
- 9.2.3 逾期支付租金或其他任何应付款项累计超过三十日的；
- 9.2.4 按照本合同规定的时限，超过十日未完成交付或未进场装修或未完成装修或未如期开业的；
- 9.2.5 不遵守该商铺正常营业时间，迟开早收或中途关闭该商铺，经甲方书面通知后未予纠正或纠正后再次发生的；
- 9.2.6 未经甲方事先书面同意停止营业连续达到三日（含）以上或累计达到十五日（含）以上或已实际撤离该房屋的；
- 9.2.7 该房屋因乙方原因被司法机关或者主管行政机关依法强制执行或查封的；
- 9.2.8 将该房屋用于任何非法目的或乙方营业执照所列经营范围以外目的的；
- 9.2.9 违反《租户管理手册》、《装修管理手册》等给商场正常经营造成重大影响，经甲方书面通知后七日内未予纠正或纠正后再次发生的；
- 9.2.10 申报之任意一个月营业额与实际营业额相差 3% 以上或故意隐瞒营业额的；
- 9.2.11 该房屋的全部或部分不按本合同约定商号名称经营，或产品或服务不符合法律法规或本合同规定的；
- 9.2.12 无法在自开业日起的租赁期限内的任何时间持续具有合法有效的其经营所需的所有证照、资质和许可的；
- 9.2.13 违反禁止腐败行为约定的。
- 9.3 出现以下情形，甲方有权提前三个月书面通知乙方解除本合同，甲方应无息退还租赁保证金余额、公用事业费保证金余额及乙方预付费用予乙方，此外，双方互无需承担任何赔偿和/或补偿和/或违约责任：
- 9.3.1 乙方开业后连续三个月或者一年内累计满六个月未达最低营业额指标，或乙方的年度营业额连续两年负增长的；
- 9.3.2 该房屋属于甲方对商场整体或部分的商业计划调整或改造范围的。
- 9.4 除本条上述情形外，任何一方均有权提前三个月书面通知对方后解除本合同，但提出解除本合同的一方需向对方支付相当于本合同约定租赁期内最高年度月租金和月物业管理费之和的三倍的金额。未提前通知的，应增加支付对方相当于相应天数的日租金和日物业管理费之和的金额，来代替提前通知。此外，双方互不承担其他违约或赔偿责任。

## 第十条 房屋的交还

- 10.1 乙方应于租赁期届满之日或本合同提前解除之日（取适用）向甲方交还该房屋并签署《交还确认书》。
- 10.2 在租赁期届满之日前或本合同提前解除之日前（取适用）乙方应自行承担费用将其添置的可移动物品搬离该房屋并将其添置的与该房屋不可分离的装修、设备、设施以及增建和改建物品（下称“不可移动的物品”）拆除，以使该房屋恢复原状，本合同附件二载明的交付条件是乙方向甲方交还该房屋的验收依据，视为本合同项下的将该房屋“恢复原状”。经甲方书面同意保留该房屋现状的，乙方留于该房屋内的可移动物品和不可移动的物品归甲方所有，甲方对此不得以任何补偿和/或赔偿。
- 10.3 乙方未按时将该房屋恢复原状或乙方未按时向甲方交还该房屋或乙方已实际撤离该房屋，甲方有权开启该房屋的门锁，将可移动物品搬出该房屋，将该房屋腾空收回，亦有权更换或增加该房屋的门锁，将该房屋进行封铺。对于可移动的物品，甲方在搬出后有权就该等物品向乙方收取仓储费用。该等物品被搬出后，甲方可依照本合同首页约定的送达地址通知乙方领取该物品；如乙方未在甲方通知的期限内领取物品，视为乙方放弃该等物品的所有权，则甲方有权立即按照甲方认为适当的方式出售、转让、转赠、丢弃或以其他方式处分该等物品而无需另行通知乙方。甲方将该房屋恢复原状和处置不可移动的物品和可移动的物品及甲方在上述过程中发生的公证费、评估费、律师费等由乙方承担。甲方对因此而引起的乙方财产损失不承担责任。
- 10.4 租赁期届满或本合同提前解除（取适用），在乙方交还该房屋时，如甲方发现该房屋和或本合同附件二所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿。

## 第十一条 权利的放弃

- 11.1 在乙方违约情况下甲方接受租金或其他款项的，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

- 11.2 乙方同意完全放弃本合同项下的：（1）该房屋在任何时候和条件下的优先购买权；（2）该房屋的资产增值收益；（3）对该房屋设计费和装修残值的任何赔偿或补偿；（4）对乙方员工的遣散费用的任何赔偿或补偿；（5）对品牌加盟费和商标许可费的任何赔偿或补偿。

## 第十二条 通知

- 12.1 对于任何通知或联络，如直接交付，则在接收一方或其被授权人签收时视为收讫；如用传真或电子邮件，在发出后视为收讫；如果通过国内或国际快递方式邮寄，则在寄出后第三日被视作已收讫；如用挂号信邮寄，在寄出五日后视为收讫。
- 12.2 对于发送给乙方的任何通知或联络，甲方及管辖法院可以选择向本合同首页记载的送达地址或乙方工商登记的注册地址或负责人的身份证记载的住址发送。在乙方接收该房屋后，任何给予乙方的通知如果该通知写明以乙方为收件人并被留在该房屋处将被认为十分确定地发给了乙方，并视为由乙方于下一个工作日收到。
- 12.3 一方若指定其他地址或送达地址变更，须及时以书面形式通知另一方，否则怠于通知的一方承担对其不利的法律后果。

## 第十三条 适用法律与争议解决方式

- 13.1 本合同适用中华人民共和国法律。双方在履行本合同的过程中若发生争议，甲、乙双方可以通过协商解决，或直接提交该房屋所在地人民法院诉讼解决。

## 第十四条 其他

- 14.1 本合同所述的“年”均指自然年（即日历年），“月”均指自然月（即日历月），“日”除写明为工作日外均指自然日（即日历日）。
- 14.2 本合同以中文书就，构成双方就本合同所涉事项的全部协议内容，取代有关本合同所涉事项先前的所有口头及书面函件、协议或承诺。
- 14.3 本合同由专用条款、通用条款和（如有）特殊条款组成，附件或附页是本合同不可分割的一部分，均具有同等法律效力。
- 14.4 本合同经双方盖章签字后于首页记载之日生效。
- 14.5 本合同壹式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，提交租赁备案登记机关壹份（如需）。
- 14.6 本合同签订前，甲方向乙方进行了必要的沟通、说明和解释，乙方已经充分理解了本合同全部条款的内容，本合同系双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，不构成任何一方的格式条款。

（以下无正文）

(本页为签署页)

出租方（甲方）：上海帝泰发展有限公司  
(公章/合同专用章)

承租方（乙方）：  
(公章/合同专用章)

法定代表人/授权代表（签字）：

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：

日期：

附件一  
(新增租户)数据采集协议书

---







