**合同编号：**

**【珠海汇华商业运营管理有限公司】**

**与**

**【】**

**关于租赁【汇华King One·邻里汇】房屋**

**【叁】栋【4】层【401-1】号铺**

**之**

**房屋租赁合同**

**二〇二四年**

目 录

[第一部分 专有条款： 4](#_Toc27314)

[1. 租赁房屋 4](#_Toc23557)

[2. 期限 5](#_Toc29847)

[3. 租金、管理费及其他费用 5](#_Toc6066)

[4. 通知及发票开具 8](#_Toc4249)

[5. 其他约定 9](#_Toc17707)

[6. 合同构成及解释顺序 10](#_Toc14292)

[第二部分 通用条款： 11](#_Toc9262)

[1. 租赁房屋 11](#_Toc29140)

[2. 计租面积 11](#_Toc29111)

[3. 房屋用途 11](#_Toc5310)

[4. 租赁期限 12](#_Toc27659)

[5. 租金的支付 12](#_Toc27566)

[6. 租赁保证金 13](#_Toc18454)

[7. 经营保证金 15](#_Toc7450)

[8. 其他费用 16](#_Toc10952)

[9. 房屋交付 17](#_Toc14653)

[10. 房屋装修改造 18](#_Toc3671)

[11. 开业 20](#_Toc22732)

[12. 房屋使用及照管责任 20](#_Toc31374)

[13. 公共区域使用及管理 23](#_Toc13972)

[14. 双方的进一步承诺和保证 23](#_Toc28816)

[15. 违约责任及合同解除 26](#_Toc17062)

[16. 房屋交还 29](#_Toc11703)

[17. 保险 31](#_Toc25658)

[18. 分租、抵押、转让、优先购买权及优先承租权 32](#_Toc18045)

[19. 不可抗力 32](#_Toc1918)

[20. 保密 33](#_Toc24974)

[21. 法律适用及争议解决 33](#_Toc16091)

[22. 通知及送达 33](#_Toc23659)

[23. 其他 34](#_Toc15235)

[第三部分 附件 36](#_Toc11861)

[附件一：租赁房屋位置示意图 36](#_Toc16190)

[附件二：交付条件 37](#_Toc17236)

[附件三：交接确认书 38](#_Toc31185)

[附件四：项目进场收费清单 39](#_Toc6285)

[附件五：POS专用收银设备及系统租赁协议 41](#_Toc5751)

[附件六：保险要求 48](#_Toc27724)

[附件七 租户关于不购买保险及责任承担的承诺函 50](#_Toc8770)

[附件八：乙方营业执照及法定代表人身份证复印件 51](#_Toc10097)

[附件九：餐饮业特别条款 52](#_Toc31326)

**房屋租赁合同**

本合同由以下双方于【 】年【 】月【 】日在中国【珠海】签署。

**出租方： 珠海汇华商业运营管理有限公司** **（下称“甲方”）**

地址：珠海市金湾区南水镇高栏港大道2083号综合办公楼201房

**承租方： （下称“乙方”）**

（身份证号/营业执照号/统一社会信用代码： ）

地址：

**鉴于**：

1. 甲方为【珠海】市【金湾】区【惠和街177号】【汇华King One·邻里汇】（在本合同中有时也称“项目”或“本项目”）的产权所有人，有权出租【汇华King One·邻里汇】的房屋。
2. 乙方为拓展其业务，希望承租【汇华King One·邻里汇】的房屋。甲方同意出租其房屋。经友好协商，就甲乙双方租赁【汇华King One·邻里汇】项目房屋事宜，双方达成一致意见，特订立本合同，以兹共同信守。

# 第一部分 专有条款：

1. **租赁房屋**
2. 本合同项下之租赁房屋位于【广东省珠海市金湾区惠和街177号】之【汇华King One·邻里汇】【叁】栋【4】层【401-1】号铺。乙方承租房屋的具体位置见本合同附件一中标识部分，该标识仅作位置确定及方便鉴别之用。
3. 乙方应当对租赁房屋统一以【/】商号或名称对外经营【】品牌，并仅限于从事【体育运动、体育用品销售、活动赛事组织】经营范围内的项目。
4. 乙方经营的品牌归属于【I、Ⅳ】品类※。乙方应按照相关法规规定办理各类经营证照，证照主体应与本合同签约主体一致，同时应于办理完毕后5个工作日内提交甲方备案。乙方如需变更合同签约主体，应向甲方提交书面申请征得甲方同意。
* （I品类为零售，包含服饰、精品零售、鞋包皮具、个人护理、运动户外、生活家居Ⅱ品类为餐饮，包含正餐、休闲餐、快餐、水吧、美食广场/自助餐；Ⅲ品类为儿童，包含儿童零售，娱乐体验，儿童培训；Ⅳ品类为服务配套，包含健身、宠物和其他配套服务。）
1. 本合同项下租赁房屋建筑面积为【287.62】平方米（也称“计租面积”），双方确认以该建筑面积作为本合同项下房屋各项费用的计算面积。
2. 双方确认，在本合同签订前，乙方已前往现场实地踏勘，充分了解租赁房屋的情况，后续不因任何原因对租赁房屋提出异议。
3. 租赁房屋在本合同中有时也称“房屋”或“该房屋”。
4. **期限**
5. **房屋交付日、计租日：**本合同约定的房屋交付日为【2024】年【7】月【1】日（暂定），计租日为【/】年【/】月【/】日。计租日即本合同租金、管理费等各项费用的计收起始日。除非另有明确不同约定，上述交付日期也应当为本合同项下计算所有租期时的起始日。
6. **租赁期限：**租赁期限至【2029】年【6】月【30】日届满（暂定），共【60】个月。
7. **开业日：**双方确认，【/】年【/】月【/】日为乙方的开业日，即乙方开始对外营业之日。
8. **租金、管理费及其他费用**
9. 如无特别约定，本合同项下的租金含增值税，增值税税率根据国家税收政策而定。
10. 本合同项下的计租月、计租年是指计租日至次月当日的前一日为第一个计租月，计租日至次年当日的前一日为第一个计租年，其他计租月、计租年均依此类推。
11. 本合同项下各项费用的支付按照自然月度进行。由乙方于每个月的第5日前一次预付给甲方指定的账户。
12. 首期租金及管理费的支付：自【/】年【/】月【/】日至【/】年【/】月【/】日的租金【/】元及管理费【/】元，共计【/】元为乙方应实际支付的第一期租金及管理费，乙方应当于【/】年【/】月【/】日前支付。
13. **租金计算标准：**

承租方按下列方案 【一】 约定的方式缴纳租金。

* + 1. **方案一：固定租金与提成租金两者取高**

乙方同意按照固定租金与月营业额计算的提成租金两者取其高方式向甲方支付租金。具体计算方法如下：

* + - * 1. **固定租金标准：**按计租面积为基准，具体按照以下标准计算：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 计租时段（暂定时间） | 租金标准 | 备注 |
| 第【1】月至第【60】月：即自【2024】年【7】月【1】日起至【2029】年【6】月【30】日止 | 每月每平方米人民币【】元（含增值税9%）合计每月人民币【】元 （含增值税9%，不含税价 元，税金 元）  |  |

* 1. **提成租金标准：**除上述a) 规定的固定租金外，若每月营业额提成金额高于当月固定租金标准，则乙方还需向甲方支付每月营业额提成金额与当月固定租金之间的差额。营业额提成金额按照以下标准计算：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 计租时段（暂定时间） | 营业额提成金额 | 备注 |
| 第【1】月至第【60】月：即自【2024】年【7】月【1】日起至【2029】年【6】月【30】日止 | 该房屋每月累计营业额收入的【 】％ |  |

备注：每月按照上述表格，比较乙方当月营业额提成金额与当月固定租金标准，以确定是否收取当月提成租金。

* + - * 1. 若上述当月“营业额提成金额”大于当月“固定租金”，则乙方需缴纳当月提成租金。

**乙方缴纳的提成租金金额等于：当月**“**营业额提成金额” 减去 当月“固定租金”。**

* + - * 1. 若上述当月“营业额提成金额”小于或等于当月“固定租金”，则乙方无需向甲方缴纳当月提成租金。

“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）利用该房屋出售各种货物的收入；（2）利用该房屋提供服务和咨询所收取的各种服务费、咨询费；（3）利用该房屋从事各种交易的收入（包括但不限于团购、代金券、充值卡等）；（4）其它与该房屋相关的收入。

* + 1. **方案二：固定租金**

乙方同意按照以下租金标准向甲方支付租金。具体计算方法如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 计租时段 | 固定租金标准（含增值税9%） | 备注 |
| 第【/】月至第【/】月：即自【/】年【/】月【/】日起至【/】年【/】月【/】日止 | 每月每平方米人民币【/】元（含增值税）合计每月人民币【/】元（含增值税）  |  |

* + 1. **方案三：提成租金**

乙方同意按照月营业额提成方式向甲方支付租金，具体计算方法如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 时间 | 营业额提成租金 | 备注 |
| 第【/】月至第【/】月：即自【/】年【/】月【/】日起至【/】年【/】月【/】日止 | 该房屋每月累计营业额收入的【/】％ |  |

本合同项下的租金□含管理费 /☑不含管理费，不包含地下停车库的车位租赁费、推广费、因乙方自身经营活动而产生的税费及其他所有费用（包括但不限于水、电、燃气、加时空调费等）。

1. **管理费标准：**管理费是指为维护整个项目的良好状态和正常运作，而对项目的公共区域执行保安、清洁、设备设施运行、绿化、维护等工作而产生的必要费用以及甲方对项目进行运营管理等费用。甲方在日常进行管理的费用，由乙方承担。管理费按计租面积计算，每月每平方米人民币【/】元，合计每月人民币【/】元（含增值税6%）。管理费的支付周期与固定租金的支付周期相同。若乙方仅支付提成租金，则乙方须于每月的20日前支付下月的管理费。
2. **定金的处理：**乙方在本合同签署前已向甲方支付定金人民币【 】元，在本合同签署日，该定金自动转为租金及物业管理费的一部分，不足支付的部分由乙方在计租日前五个工作日内补足，超过部分，自动转为下一期的租金及物业管理费予以冲抵。
3. **租赁保证金**：乙方应当于本合同签署之日起五个工作日内，向甲方支付相当于两个月的预估含税固定租金即人民币【/】元、两个月的管理费即人民币【/】元，共计人民币【20000】元作为租赁保证金，以担保乙方切实履行本合同项下的各项约定义务。
4. **经营保证金**：乙方应当于开业日前三十日内，向甲方支付【/】元人民币作为经营保证金，以担保其日常经营管理、销售商品或提供服务符合法律规定、合同约定、不损害消费者及第三人的合法权益。
5. **装修恢复保证金**：乙方应当于本合同签署之日起五个工作日内，向甲方支付【/】元作为装修恢复保证金，以担保乙方切实履行本合同项下的房屋交还义务。该保证金在乙方将装修恢复原状且通过甲方验收认可及结清一切费用后的30天内无息返还。若乙方到期未能履行装修恢复义务，甲方有权按照乙方退租时房屋状态及市场情况对装修恢复价格进行重新核算，依次扣留装修恢复保证金及第3.8条约定的租赁保证金，用于冲抵装修恢复原状的费用支出，不足部分，乙方应于收到甲方书面通知之日起五个工作日内补足。
6. **甲方指定银行账户为**：

|  |  |
| --- | --- |
| 开户行： | 中国建设银行股份有限公司珠海珠海港支行 |
| 收款人： | 珠海汇华商业运营管理有限公司 |
| 银行号： | 44050164953500000838 |
| 款项支付备注模板：X栋XXX房X月租金/物业费/水电费等 |

1. **通知及发票开具**

除本合同另有约定外，甲方和乙方按以下列明的地址发送通知及其他书面文件，该地址为双方法定送达地址。此外，乙方于本合同项下承租的房屋，亦视为乙方法定送达地址：

|  |  |
| --- | --- |
| **甲方：** | 珠海汇华商业运营管理有限公司 |
| 联系地址： | 珠海市金湾区航空新城汇华King One邻里汇办公室 |
| 联系电话： | 18081398689 |
| 联系部门/人： | 招商管理部/雷子欢 |
|  |  |
| **乙方（必填）：** |  |
| 联系地址： |  |
| 联系电话： |  |
| 联系部门/人： |  |
| 乙方开票信息： |  |
| 纳税人识别号： |  |
| 纳税人注册地址、电话： |  |
| 纳税人开户行、账号： |  |

乙方应保证提供的开票信息准确无误。乙方无法提供增值税开票信息及相应的证明文件（一般纳税人资格证明、营业执照等），或提供的开票信息有误，导致甲方无法开具或错开相应的增值税发票的，甲方不承担任何责任，乙方不得以此为由拒付租金、管理费等费用，否则，按本合同约定承担违约责任。

乙方指定以下人员作为甲方增值税发票的收票人，甲方将增值税发票送达指定收票人即视为送达乙方。乙方变更收票人须提前书面通知甲方，否则，自行承担其不利后果。

乙方增值税发票收票人： 联系电话：

地址： 电子邮箱：

1. **其他约定**

**5.1公共事业费特别条款：**乙方同意，自签约之日起，前述1.1条款约定的租赁房屋所产生的一切公共事业费，由乙方承担。如乙方无法单独开立公用事业账户或在乙方单独开立公用事业账户前，乙方仍应向甲方/甲方委托的物业管理服务机构缴纳公用事业费。乙方应当在收到公用事业费账单后，按甲方指定的收款方式及期限缴纳公用事业费。

**5.2物业管理费特别条款：**双方约定，由乙方自行负责承租范围内的公区清洁、安保工作。

**5.3 营业额定义及收款约定：**本合同下营业额收入指乙方场地经营收入（包括但不限于场地出租、赛事举办等）及广告收入，营业额收入由甲方确认的收款账户进行收款；乙方在租赁范围内销售的饮品、体育器材、体育用品以及体育服务、赛事服务、体育培训为乙方收入，不计入营业额收入，甲方有权对乙方收入进行监控。上述条款与本条约定不一致的，以本条约定为准。

**5.4 营业额收入监管约定：**若甲方发现乙方有恶意漏报、瞒报营业额收入等情况，甲方有权按照漏报、瞒报等营业额收入的10倍对乙方进行罚款；若累计发现3次及以上，甲方有权单方面解除合同，乙方按照通用条款15.12条对甲方支付违约金，且乙方投入装修、装饰及其添加的设施、设备等无偿归甲方所有。

**5.5 提前解约特别条款：**因乙方自身原因提前解除合同的，乙方装修、装饰及其添加的设施、设备等无偿归甲方所有。

**5.6 经营品类约定：**乙方同意在承租范围内仅可销售2种天然饮用水或矿泉水，其中有一种必须为甲方的“巴马汇华”品牌饮用天然泉水，且乙方在承租范围内零售价上浮幅度不得高于甲方销售给乙方价格的37%。

**5.7 专有条款2.1条补充约定**：甲乙双方约定，开业后产生营业额收入当天即为起租日，若开业当月不足一月的，按照一个月计算。

**5.8 专有条款3.3条补充约定：**乙方应于当月第5日按照3.5.1将固定租金支付至甲方指定账户，甲乙双方于次月第1日根据营业额核算上月租金，若按照3.5.1约定需要乙方补足租金的情况，乙方应该于次月第5日前一补足上月租金。

**5.9 经营期间补充约定：**乙方自行负责租赁房屋内的经营，并自行承担经营风险及责任，乙方应该在经营期间对可能产生的风险投保，若因经营产生的纠纷，由乙方自行负责，甲方不承担由此而产生的后果及法律责任。

1. **合同构成及解释顺序**

本合同由专有条款、通用条款及附件构成，专有条款与本合同其他部分构成一个完整的整体，各组成部分应能互相解释、互为说明，不可分割。除本合同中另有约定外，其解释顺序如下：

第一部分：专有条款

第三部分：附件

第二部分：通用条款

**本页以下无专有条款正文。**

# 第二部分 通用条款：

1. ****租赁房屋****

乙方确认，租赁房屋编号/门牌号均为甲方自行编排，并非完全按照数字序号排列，具体的排序方法由甲方决定。乙方不会因为该编排之楼号或房号与公安行政管理部门审核的楼栋号或房号之间有差异，而向甲方提出索赔或其它形式的要求。

1. ****计租面积****

乙方同意以专有条款中确认的计租面积作为本合同项下应缴租金、管理费及公共事业费等相关费用的计算依据。双方确认，在本合同签订前，乙方已前往现场实地踏勘，充分了解租赁房屋的情况，本合同项下的计租面积双方已确认，除本合同另有约定或双方另行协商一致外，后续不因任何原因对计租面积进行调整。

1. ****房屋用途****
2. 在租赁期内，非经甲方书面同意，乙方不得擅自改变专有条款中约定的租赁房屋用途（包括商号、品牌、业态和经营范围）。
3. 乙方拥有合法经营权利的保证

乙方保证，在本合同签署前直至租赁期限届满，已经取得了本合同约定的商号及品牌的合法权利或授权，需有关政府部门批准/许可的经营项目已取得了批准/许可。

* 1. 乙方在签署本合同时须提供相应的证明文件，包括但不限于商号、商标注册\授权许可证明文件，商品代理权证明文件、项目许可批准证书等。乙方需将上述文件向甲方展示，并将复印件交与甲方存档。若上述文件有所更新，乙方须第一时间通知甲方并将更新后的文件交与甲方存档。
	2. 在租赁期限内，如乙方丧失合法权利或不能提供有效的权利证明文件的，甲方自发现之日起有权单方解除本合同，或要求乙方采取甲方认可的措施予以补救。租赁期限内，由于乙方原因而导致第三方受损的，由乙方自行承担责任，给甲方造成损失的，乙方应赔偿。
1. 在租赁期限内，为实现上述租赁房屋用途，乙方如需向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证变更手续的，甲方可根据实际情况给予必要协助，但所需费用应由乙方承担。该协助义务系无偿的，乙方不得以甲方未尽到协助义务为由拒绝或延缓交纳租金或本合同约定的其他费用。
2. ****租赁期限****
3. 租赁期限按专用条款约定计算，首月或租赁期限届满的最后一个月不足一个自然月的，其租金、管理费等按照当月实际天数预缴及计算。租赁期限每连续满12个月为一个计租年，直至租赁期限届满。
4. 双方确认，若因甲方原因导致房屋交付日、开业日延迟的，则本合同项下的各期限相应顺延；若因乙方原因导致前述日期延迟的，本合同项下的各期限均不予顺延，无论乙方是否已完成装修工作，亦不论乙方是否已实际开业经营，自专有条款约定的计租日起，乙方均应按照本合同约定向甲方缴纳各项费用。
5. 租赁期间届满前六个月内，甲方或甲方委托的中介有权共同或单独与意向租户进入租赁房屋内进行现场踏勘，乙方应给予配合，但甲方及意向租户在踏勘期间不应打扰乙方正常经营。
6. ****租金的支付****
7. 除本合同另有约定外，租赁期限内：
	1. 乙方如按自然月支付固定租金，乙方须于每月的5日前（节假日不顺延），一次性向甲方足额支付该租赁月度的固定租金。
	2. 乙方如按照固定租金与提成租金两者取高方案向甲方缴纳提成租金的，乙方应于每月5日前（节假日不顺延）一次性向甲方足额支付该租赁月度的固定租金，并向甲方提供上月营业收入报表和明细，甲方对营业额进行确认；涉及提成租金的，对上月提成租金高于固定租金的差额部分，乙方应于每月15日前向甲方缴纳。
	3. 乙方如按照提成租金方案向甲方缴纳提成租金的，乙方应于每月5日前向甲方提供上月营业收入报表和明细，甲方对营业额进行确认,乙方应于每月15日前向甲方缴纳提成租金。
8. 首期固定租金按照专有条款的约定进行支付。最后一期固定租金，乙方按实际天数足额预缴。
	1. 当乙方按专有条款第3.5.1或3.5.3条方案承租本项目房屋时，租赁期内，乙方应按甲方要求安装数据采集器，并保证数据采集器稳定持续有效工作，数据采集器及其安装、调试费用、维护费用等由乙方承担。乙方不得私自拆卸、破坏数据采集器，不得阻止甲方采集数据，若乙方违反本条规定，造成甲方不能采集数据或者采集的数据有误的，甲方有权解除合同并按照本合同约定追究乙方违约责任。数据采集范围包括但不限于：（1）利用该房屋出售各种货物的收入；（2）利用该房屋提供服务和咨询所收取的各种服务费、咨询费；（3）利用该房屋从事各种交易的收入（包括但不限于团购、代金券、充值卡等）；（4）其它与该房屋相关的收入。有关数据采集器的使用规则由双方另行签订协议予以确认。
9. 乙方有义务保证其营业额的真实性，**当乙方按专有条款第3.5.1或3.5.3条方案承租本项目房屋时**，并且有义务：
	1. 于每日营业结束后次日10时前将该日全部销售明细数据包括每笔交易之金额、付款方式、日期、时间及交易流水号等据实书面提交甲方；于每月5日前向甲方提供真实、准确、完整的营业额金额及该房屋独立的纳税申报表；每年向甲方提供由具备资质的会计师事务所出具的有关乙方在该房屋经营的年度审计报告。
	2. 甲方有权经事先通知乙方后，委派代表或顾问在该房屋内对乙方营业额予以确认和审计，乙方需给予支持和配合。上述工作每年不得超过4次，每次应在10个工作日内完成。甲方的核查方式包括查阅乙方的账簿、记录往来账目的文档以及与乙方的有关人员开展访谈。
	3. 如发现营业额漏报、少报、不报等问题，乙方须补足查出部分甲方相应的收益损失；如查出漏报少报、不报等问题两次（含）以上，乙方需十倍赔偿营业额差额部分。

5.5当乙方按**专有条款第3.5.1或3.5.3条方案**承租本项目房屋时，租赁期内，乙方应按规定租用甲方提供的专用收银POS设备及系统设备及系统，接受甲方的POS设备及系统连接安排并在甲方指定银行开立银行收款账户。未经甲方书面同意的，乙方不得使用甲方提供的POS设备及系统以外的其他收银系统，否则甲方有权予以没收。POS设备及系统专用收银系统租用规定详见**附件五**。

5.6 乙方应于甲方处支付租金或将租金汇入甲方于专有条款中指定的银行帐号，甲方不接受远期票据。该等款项实际到帐日为乙方支付义务履行完毕之日。

* 1. 对于本合同项下乙方向甲方支付的租金等各项费用，均应以人民币形式支付，甲方应在收妥该等款项后5个工作日内向乙方开具等额的发票。
1. 租赁保证金
2. 租赁保证金的支付
	1. 如乙方未按期支付租赁保证金，则乙方除应承担逾期支付的违约责任外，甲方还可以按照乙方逾期支付的天数相应顺延租赁房屋交付日，但本合同项下计租日、租赁期限的届满日等不予顺延。
	2. 租赁保证金由甲方持有并按在满足本合同约定条件下予以退还。在甲方持有期间，甲方无需就持有租赁保证金向乙方支付利息或资金占用费。租赁保证金的支付亦不会减轻或免除乙方缴付本合同项下租金、管理费或其他费用的义务。
3. 租赁保证金的调整

根据本合同约定，如租赁期限内租金标准、管理费标准做出调整，则甲方有权要求对租赁保证金进行相应调整，如甲方要求调整的，租赁保证金应按照多退少补的原则，在前述费用标准调整后5个工作日内补交或退还（抵扣）。

1. 租赁保证金的使用
2. 如因乙方违约或侵权等行为造成甲方或第三方损失的，在甲方书面通知期限内仍未停止侵害、赔偿损失的，甲方有权扣除等额的租赁保证金以冲抵乙方应向甲方或第三方支付的违约金、赔偿金、滞纳金等费用，不足部分，甲方继续向乙方追偿。
3. 因乙方在房屋使用过程中非正常使用造成房屋或相关设备、设施等损坏而拒绝赔付的，甲方有权评估修复费用并从租赁保证金中扣除。
4. 因乙方的经营管理不符合国家规定，或者乙方装修、装饰及其添加的设施、设备不符合国家相关标准规范，而导致甲方被相关机构处罚的，甲方因此支付的罚款，有权从租赁保证金中扣除。
5. 在甲方按前述约定扣除租赁保证金之前5个工作日内，甲方应以书面方式通知乙方，乙方应当在租赁保证金被扣除后5个工作日内将租赁保证金的差额部分补足。乙方逾期未能补足的，则按照本合同约定承担逾期付款的违约责任。
6. 租赁期限内，为担保乙方履行本合同项下义务，未经甲方书面同意，租赁保证金不得作为租金、管理费、公用事业费用进行抵扣。
7. 租赁期限届满或租赁合同提前终止/解除的，乙方欠缴的租金、管理费、公共事业费、车位租赁费、房屋占用费、违约金、赔偿金、滞纳金、罚款等费用，甲方有权从租赁保证金中扣除。
8. 租赁保证金的退还/扣除
9. 本合同届满终止，在满足下列全部条件后的30个工作日内，甲方将经结算确认后的租赁保证金无息退还给乙方。
10. 乙方按照本合同约定的房屋交还程序及交还标准将房屋交还给甲方；
11. 双方就租赁房屋而产生的各项费用（包括但不限于租金、增值税税金、管理费、公共事业费、车位租赁费、房屋占用费、恢复原状的费用、违约金、赔偿金等）结算完毕；
12. 乙方发放的与租赁房屋有关的预付款/充值类卡的退卡及退费问题已处理完毕，被投诉等售后服务问题已经解决；
13. 乙方完成其自身及其关联方以租赁房屋地址为注册地址的工商登记注册信息的变更或注销。
14. 因乙方原因导致甲方解除合同或者乙方擅自解除合同的，甲方有权没收租赁保证金，用于冲抵乙方应向甲方支付的违约金，甲方并可依据本合同其他条款规定追究乙方其他违约责任。
15. 经营保证金
16. 经营保证金的支付
17. 为提高【汇华King One·邻里汇】顾客整体满意度，与广大承租方共同创造良好的经营环境和社会形象，建立经营经营保证金制度。
18. 如乙方未按期支付经营保证金，则乙方除应承担逾期支付的违约责任外，对于在乙方未支付期间发生的应当抵扣经营保证金事项，甲方有权从租赁保证金中进行同等金额的扣减。
19. 经营保证金由甲方持有并按本合同约定无息退还。在甲方持有期间，甲方无需就持有经营保证金向乙方支付利息或资金占用费。
20. 经营保证金的使用
21. 租赁期限内，乙方顾客对乙方所供应的商品或服务的投诉、索赔，如乙方怠于处理，且顾客提供了消费者协会或具有法定资质的检测机构出具的上述商品或服务存在经营问题的书面证明文件，或者经甲方专业人员评估后认为具有应予赔付的合理情形，或者该等事件如不妥善解决将影响项目正常经营秩序的，甲方即有权决定是否接受顾客的要求及支付有关索赔，并以经营保证金支付有关赔偿、退款等。
22. 租赁期限内，乙方因违反法律法规或甲方经营管理制度而受处罚拒绝缴纳罚款的，甲方有权在经营保证金进行同等金额的减扣。
23. 经营保证金不足以支付索赔额的，甲方有权从租赁保证金中进一步抵扣。
24. 在甲方按前述约定扣除经营保证金之前5个工作日内，甲方应以书面方式通知乙方，乙方应当在经营保证金被扣除后10个工作日内将经营保证金的差额部分补足。乙方逾期未能补足的，则按照本合同约定承担相应的违约责任。
25. 经营保证金的退还

本合同终止3个月内，无任何消费者对乙方的产品或服务进行投诉或申请退款等维权行为，甲方自3个月届满之后10天内，将经营保证金全额无息退还。

1. 其他费用
2. 公用事业费的缴纳
3. 自租赁房屋交付日起，乙方应当承担并支付其使用水、电、燃气、热力（含热水、采暖）、通讯、网络、卫星电视等公用事业所产生的全部费用。上述水、电、燃气费用已包括损耗等相关费用，若届时当地相关收费标准进行调整，甲方有权据此予以调整。
4. 租赁房屋所产生的上述公用事业费，如乙方已与公用事业部门签订了单独的供应合同，则乙方应按时足额向公用事业部门缴纳。
5. 如乙方无法单独开立公用事业账户或在乙方单独开立公用事业账户前，乙方仍应向甲方/甲方委托的物业管理服务机构缴纳公用事业费。
6. 乙方应当在收到公用事业费账单后，按甲方指定的收款方式及期限缴纳公用事业费。
7. 双方特别确认，乙方不得以任何理由拒绝缴纳或迟延缴纳本合同项下之公用事业费。如因乙方欠付公用事业费导致相关公用事业部门中断或停止对项目的相关能源供应，导致甲方或其他承租人蒙受经济损失的，乙方应当予以赔偿。
8. 税费
9. 双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据租赁房屋所在地相关规定各自承担及缴纳。
10. 租赁期间，因租赁房屋的所有权及土地使用权而产生的相关税费由甲方承担。乙方应自行承担并缴纳其在租赁房屋内进行经营活动所引起的所有税费。
11. 其他费用

除双方另有特别约定外，乙方还应缴纳广告位使用费、促销场地使用费、停车场管理费等其他费用。广告位使用费、促销场地使用费的具体缴付时间及金额等由双方另行签署补充协议确认，停车场管理费自办理停车手续时开始计收。地下停车场的车位由业主/租户共享，乙方应当遵循甲方或甲方指定的物业公司对停车、泊车、秩序维护等车位管理。

1. 房屋交付
2. 房屋交付日

如甲方实际交付日与专有条款中约定交付日不一致的，则分别按照以下方式处理：如因甲方原因导致甲方在约定交付日之后向乙方交付房屋的，则交付日、租赁期限等期限的起算日、届满日均相应顺延；如因乙方原因导致甲方在约定交付日之后向乙方交付房屋的，则甲方在本合同项下的租赁房屋交付义务在约定交付日即告完成，各期限不做顺延。

1. 乙方应在交付日和甲方办理租赁房屋交接手续，按照本合同附件三的格式要求共同签署交接确认书。
2. 在双方未就房屋交付达成一致时，如乙方已经实际进场开始进行装修工作或进驻使用，则乙方该实际进场之日即为本合同项下的房屋交付日，而无论乙方是否与甲方签署了交接确认书。
3. 房屋交接程序
4. 如乙方无需甲方对租赁房屋进行任何技术改造，则乙方应在交付日当日前往现场按照**附件二**约定标准查验租赁房屋及其设施设备。
5. 如双方同意对于租赁房屋进行技术改造，则本合同签署前乙方提交并经甲方确认的技术改造条件列为本协议**附件二**作为房屋交付条件。甲方应在约定交付日到来前，至少提前15日书面通知乙方，对租赁房屋根据本合同**附件二**载明的交付技术条件进行验收。
6. 乙方应当在上述通知要求的期限内，与甲方共同对租赁房屋进行验收。乙方验收时，应当谨慎、适当地检查租赁房屋及其设施设备。如乙方认为存在缺陷确不符合**附件二**的交付条件的，应于验收当日将书面整改要求送达给甲方。甲方应依据**附件二**交付条件的标准负责进行相应修复或整改。但乙方的整改要求应当清楚、准确、合理，遵循**附件二**约定标准并在目前中国的施工技术条件下具备可行性，否则视为该问题不存在或相关的标准已经达到。

甲方将相关问题进行整改后，将再次向乙方发出验收通知，乙方应于该通知规定日期内对整改项目进行验收。验收合格后，乙方应于该验收合格日按照**附件三**的格式签署房屋交接确认书。

1. 乙方未能在上述限定的期限之内验收租赁房屋，或未能在上述限定时间之内发出整改要求，或验收合格后未签署确认单的，均视为乙方已完成了对租赁房屋的验收，该房屋的全部交付条件即告满足，验收期限届满日即为租赁房屋的交付日。若此后发现存在不符合乙方进场条件的情况，则由乙方自行处理，费用由乙方承担，乙方在本合同中的义务和责任不作减轻或免除。
2. 双方特别约定，在**附件二**约定的交付条件基本具备，仅剩余少量收尾工程，且不影响乙方对租赁房屋进行装修改造的条件下，乙方应同意于房屋交付日进场并开始装修工作。对于甲方在乙方进场日后继续完成的收尾工程，乙方应在收到甲方交付通知后48小时内对甲方交付的收尾工程进行验收确认，乙方在前述时间内既未提出合理改正意见也不签字确认的，视为乙方确认。
3. 如租赁期限届满，甲乙双方协商一致续租，双方不再另行办理房屋交接，以首次交付条件及交接确认书为准。
4. 房屋装修改造
5. 乙方可在房屋交付日至开业日期间，按照本合同要求进行房屋装修，乙方需按规定的时间和金额支付租金、增值税税金、管理费、水电能耗等公共事业费、装修管理费、装修押金及其它相关费用（进场装修费用清单见**附件四**）。
6. 乙方对房屋的装修仅限于房屋内部。乙方不得进行可能影响该房屋及本项目外墙、结构、公共地方、公共设施等的任何工程。
7. 乙方对租赁房屋进行装修改造工程（包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置）前，乙方最迟于交付日七（7）日前按**附件四**向甲方支付相关费用并在取得甲方的同意后方可在办妥交付手续后实际进场装修。乙方保证，按照《装修手册》的规定进行装修工作，并在该房屋装修改造及增设附属设施和设备施工过程中，将不会影响甲方或有关其他租户的正常经营，并保证承担因乙方装修施工而产生的全部责任。
8. 乙方在租赁房屋开始装修、营业前须依法向政府主管部门申办所需的批准文件，并且向甲方或物业公司留存批准文件复印件。装修期间已涵盖乙方提交设计装修图纸、方案及甲方审核、政府相关部门事先审核的时间等，乙方应按时完成房屋的装修工作并通过甲方及有关政府部门的验收等。
9. 乙方应聘请具有相应资质的设计单位为其进行图纸设计，乙方的设计与图纸必须取得甲方的事先书面同意。其设计及施工图纸以及设计变更文件等必须最迟于进场日7日前报甲方或物业公司进行审核，且该房屋的装修设计风格须与本项目整体形象匹配。若甲方对该房屋的装修风格有异议，乙方应依据甲方的建议或意见做必要的调整和修正，审核通过后乙方方可进行施工。甲方对乙方之设计及图纸给予书面同意不代表乙方之装修设计符合政府相关部门要求，亦不能视作甲方对乙方之装修工程承担任何责任，甲方之同意并不免除乙方须独立对外承担责任之义务。若乙方的实际装修工程与前述经甲方事先同意的图纸不符，则甲方有权要求乙方按图纸进行整改，且乙方在整改完成前不得自行开业。因此而产生的一切后果(包括但不限于因整改而产生的额外费用及因整改而拖延工期导致乙方不能在开业日前完成装修工作并开业)由乙方承担。同时，需政府部门审核的，还应取得政府有关部门的同意或批准，因向政府部门的报批而引起的所有费用均由乙方承担。
10. 如乙方需对该房屋内影响或可能影响项目主机电系统的工程（包括消防系统、空调及通风系统等）进行修改，则乙方必须聘用甲方指定的专业承包单位，并承担该等工程的全部改造费用。除本款上述工程以外，经甲方事先备案，乙方可自行聘用有资质的专业承包单位负责进行其他装修工程。乙方聘请的装修公司必须遵守甲方或物业公司制定的装修规则及标准。乙方同意，因乙方或其聘请的装修公司违反前述装修规定和标准或国家法律法规规定而导致的一切责任，均由乙方负责承担，包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的损失等。
11. 乙方应保证其聘请的装修公司对该房屋进行该等装修工程前自费为该房屋就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险，保险要求见**附件六**。乙方对其聘请的装修改造工程人员的安全文明施工负连带责任。在该装修改造工程过程中发生的一切人身财产安全事故，由乙方自行负责。
12. 在乙方对租赁房屋进行装修期间，甲方或物业公司有权监督乙方及其聘请的装修公司所进行的装修工程，并有权随时要求乙方对违反经审核的装修设计文件的行为或施工进行纠正或整改，由此而发生的费用或时间延误损失均由乙方自行承担。
13. 双方特别约定，乙方应当负责并保证由乙方提供的装修设计文件能够通过消防审核，按照乙方设计文件施工的装修工程能够通过消防验收，乙方还应当保证不因其装修工程而影响本项目整体开业的消防安全检查，由此而发生的费用或时间延误损失均由乙方自行承担，产生的一切责任亦应由乙方承担。
14. 本合同履行期内的任何时间，政府主管部门对该房屋装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求进行整改。若因此影响自己或相邻房屋/位置的其它承租人或使用人，乙方应独自负责修复造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻房屋/位置的其它承租人或使用人的合理补偿。甲方对乙方的上述整改工程不承担任何责任，乙方的整改工程若使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。
15. 乙方的设计施工文件未经甲方审核通过，或乙方擅自超出甲方审核通过文件的范围装修改造房屋或者增设附属设施的，在任何时候，甲方均有权要求乙方将房屋恢复原状，恢复原状所需全部费用及可能造成的时间延误责任和损失均由乙方自行承担。如造成甲方及其他租户损失的，乙方予以赔偿。
16. 若乙方违反上述条款约定，甲方有权要求乙方立即停工及/或整改，乙方拒不改正的，甲方有权中断该房屋水、电、煤气、通信供应，由此产生的一切后果由乙方承担。装修期间，若发生任何人身损害或财产损失，除甲方过错直接导致之外，乙方承担全部责任。若造成甲方先行赔付的，甲方有权向乙方追偿。
17. 在装修验收合格后5个工作日内，乙方应向甲方或物业公司提供装修工程竣工验收资料，包括但不限于：工程竣工验收图纸、工程竣工验收报告、消防验收批复文件等，供甲方或物业公司留存。
18. 开业

乙方应遵照甲方规定的开业日、营业时间持续正常对外营业，本项目商业营业时间暂定为每日9:00-22:00，甲方可以根据相关条件的变化对本项目商业每日整体营业时间进行必要的调整并提前通知乙方。乙方因特殊原因需暂停营业或者更改营业时间的，须提前48小时通知甲方并获得甲方的书面同意。

1. 房屋使用及照管责任
	1. 遵守房屋使用规定

乙方使用租赁房屋，应严格遵守甲方或物业公司制定的项目的规章制度，包括但不限于《装修手册》及《商户手册》等。甲方保留制订或修改经营和维持项目所必要的规章制度的权利。

* 1. 房屋的使用与维修
1. 除本合同另有约定外，甲方对该房屋的维修责任只限于该房屋的结构及未经乙方修改过甲方提供的附属设施。本合同另有特别约定的除外。
2. 乙方就租赁房屋向甲方提出的维修要求，须以书面形式送达甲方。属于甲方负责维修部分，则甲方至迟应在3个工作日对该房屋进行维修。如甲方不能在前述规定时间内进行维修，乙方可代甲方委托第三方进行维修，发生的维修费用及乙方因此遭受的实际损失由甲方承担，但乙方应提供相应的凭据。属于乙方负责维修部分（乙方的装修装饰、增添的附属设施、因乙方原因造成的房屋损坏），由乙方负责，甲方不承担维修责任。
3. 租赁期限内，因乙方使用不当或不合理使用造成房屋损坏或发生故障的，乙方应及时按原交付标准进行维修。自房屋发生故障或损坏之日起3日内（紧急情况除外），乙方不维修的，甲方有权对房屋进行维修，因该等维修而引起的人工及材料等维修费用、造成甲方或其他承租人损失的，均由乙方承担。
4. 甲方维修后，乙方应在24小时内对维修工程进行验收并签署维修工程确认单或提出书面整改建议，乙方在前述时间内既未提出书面整改通知也未签字确认的，视为乙方确认。
5. 租赁期限内，因房屋本身工程质量原因导致严重跑水漏水的，甲方应当立即采取措施予以修复，费用由甲方承担。如因此而造成乙方经济损失的，双方按照以下原则处理：造成乙方货物或相关财产损失的，乙方向甲方提供进货的原始发票、合同和相关凭证，甲方以进货价格为基础给予合理赔偿；造成乙方装修损坏的，甲方负责给予修复。
6. 租赁期间，甲方为保证租赁房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态，甲方或物业管理公司或其授权代表有权在合理时间内进入该房屋，进行日常检查及维修养护，但甲方应提前24小时通知乙方。甲方应最大限度减少对乙方使用该房屋的影响，乙方应予以配合。
	1. 紧急或特殊情况
7. 乙方应采取所有合理的预防措施保护该房屋免受雷暴、暴雨、大雪或类似的恶劣天气所损害，尤其要在以上的各种恶劣天气下，确保该房屋内的门窗均安全锁上。
8. 乙方在该房屋遭受到损毁，或任何人在该房屋受伤，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的水管管道、电线、装置、附属物或其它设施出现损坏、破裂或缺陷时等紧急情况的，应立即以口头及书面方式通知甲方及物业管理公司。
9. 如遇紧急事态（是指造成或可能造成重大人身损害或财产损失的突发事件及意外事件：关系到项目公共安全或者危害社会公共利益，或者构成或可能引发重大安全事故，或者事件影响范围超过三家相邻商家。包括但不限于：重大刑事案件、社会治安案件或火警、漏电险情等），甲方或物业管理公司可自行决定中断对整个项目或者该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，以减少甲方及包括乙方在内众多商户的损失。
10. 如遇紧急事态，若在营业时间内，甲方或物业管理公司由乙方人员陪同进入租赁房屋，但在非营业时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方或物业管理公司可强行进入租赁房屋而不承担损坏赔偿责任，但甲方应采取合理措施尽量减少乙方损失，并于事后将情况向乙方予以书面说明。
11. 紧急状态并不影响乙方租金等各项费用的支付义务。
	1. 房屋使用限制
12. 乙方不得将租赁房屋整体或部分用于违法违规违约的用途。
13. 乙方不得在租赁房屋内安装重量超过该房屋任何一部分所能承受的任何物件或器具。
14. 乙方不得在租赁房屋内使用或储存武器、弹药、火药、硝酸钾、煤油或其它易爆、易燃、有毒有害、危险或非法物品。
15. 乙方不得在租赁房屋内饲养动物或宠物，并须自费采取甲方所要求之所有步骤及预防措施，以防止鼠类、害虫在该房屋或其任何部分滋生蔓延。
16. 乙方不得在租赁房屋烹煮食物（餐饮业除外），也不得使租赁房屋内外产生或散发出令人反感之气味或异味。
17. 乙方不得将租赁房屋用作其销售商品或其他商品、物品的生产、制造或加工场地（餐饮业除外）。
18. 乙方不得在租赁房屋内外安装各种刺激性的灯饰、播放高分贝的音乐以致影响周围的承租方或其他的第三方。
19. 乙方不得做出或允许/容忍他人做出对甲方或项目内其它承租人或占用人造成严重滋扰或干扰的行为或事情。
20. 乙方不得因项目内的共用设施设备及通道通过租赁房屋等原因向甲方主张减免部分租金，且该等共用设施设备及通道的使用亦不构成对乙方独占使用租赁房屋权利的侵害。
21. 除甲方指定的吸烟区外，项目区域内禁止吸烟。
22. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋相关设施（包括但不限于楼道、通道、大门、走廊）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等方式使其无法实现设计用途。
	1. 安全生产责任

乙方使用租赁房屋进行经营应当遵守《中华人民共和国安全生产法》及其他有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理。若因乙方原因发生安全生产事故，应当由乙方自行承担其全部后果，造成甲方损失的，乙方应当赔偿甲方的全部损失。

1. 公共区域使用及管理
2. 乙方应遵守甲方或物业管理公司对公共区域的使用规定和指示合理使用公共区域。共享车位由甲方或物业管理公司统筹管理集中调配使用。
3. 乙方不得损坏、损毁或毁坏项目的公共区域的任何部分，包括但不限于布置物、楼梯、升降机、自动扶梯及周围的树木、植物或灌木等。
4. 未取得甲方事先书面同意前，乙方不得在出入口、楼梯间、平台、通道、大堂或项目的其它共用部分铺设、装置、安装或附设线路、电缆或其它物品或对象。
5. 乙方不得将车辆停泊于车道、车辆出入口或以其他方式妨碍对车道或车辆出入口的使用。乙方只可在由甲方指定的运载货物时间、货运出入口、货运电梯装卸货物。乙方自项目运出大件物品时必须出示由甲方或物业公司签发的物品放行条，甲方或物业公司有权对乙方运出的物品进行检查。
6. 甲方提供的安管员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有）仅限于项目公共区域，不构成甲方有义务负责租赁房屋或其内之财物的保安、保管。
7. 甲方对公共区域的权利保留

甲方有权对项目公共区域及公共设施以及项目其它部分（租赁房屋除外）进行以下工作：进行改建、重新安置、装饰布置或以其它方式更改或进行修改、附加或其它工程及限制此等部分之进出或通行权；进行出租、安排场地表演、宣传广告等各种类型的活动。

1. 进行商业活动的特别条款

乙方需要利用租赁房屋外的公共区域举办商品促销、展示等活动的，应当事先得到甲方的书面批准并向甲方支付必要费用，具体事宜由甲乙双方另行签订书面协议确定。乙方未经同意擅自利用公共区域进行商业推广活动的，甲方有权按照租用该场地的平均费用的1.5倍的标准要求乙方支付场地占有使用费。

1. 双方的进一步承诺和保证
	1. 名称变更
2. 租赁期限内，甲方有权变更公司名称、银行账户以及项目名称/案名而无需乙方同意，但甲方进行前述变更后应书面通知乙方。通知自送达乙方时生效。
3. 乙方保证不因上述公司名称、银行账户、项目名称的变更而向甲方提出索赔要求或其它形式的权利主张。乙方自收到通知之日起，即按照通知记载之变更内容履行本合同。
4. 未经甲方书面同意，乙方不得使用或允许他人整体/部分使用甲方或本项目的名称∕标志或其任何部分作任何用途，仅用于表明乙方之地址及本项目地址除外。
	1. 遵守政府规定
5. 乙方应遵守国家消防法律、法规和技术规范，执行当地有关消防管理规定和标准以及甲方或物业管理公司制定的安全规则，履行自身消防安全职责，保障消防安全。乙方不得损坏、挪用、拆除、停用消防设施和器材，不得擅自变更消防设施的安装部位。
6. 因应政府有关部门要求，甲方可要求乙方不时提供该等部门要求的资料、证明文件等，包括但不限于有关工商、公安、安全防范、劳动、健康卫生、消防、税务及海关等管理部门。
7. 乙方应承担租赁房屋内的安全和治安等方面的责任。乙方应迅速地遵照及切实执行政府相关部门发出或通过甲方转发关于涉及该房屋的公安、安全防范、消防、劳动、健康卫生、工商等部门的通知、规定及建议。
8. 如政府相关部门对租赁房屋的装修（包括但不限于消防设施）提出整改要求，乙方均须按照政府相关部门的要求整改。若因此影响甲方或项目其它承租人，相关的修复及赔偿责任由乙方独自承担。
	1. 经营承诺
		* 1. 乙方自行负责租赁房屋内的经营，并自行承担经营风险及责任。乙方经营不善不免除本合同项下乙方应缴纳的各项费用及应尽的各项义务。
			2. 乙方提供之商品均以其所订价格出售，乙方须保证同一时期内，所售商品的价格不得高于同一商品在乙方本市其他商业设施的销售价（促销除外），否则乙方应立即对其价格进行调整。
			3. 乙方在其他百货公司或零售店铺之商品，若有打折等促销特卖活动时，应事先通知甲方，在租赁房屋供售之商品亦应自动降价。
			4. 租赁房屋及房屋内的人身、财物的安全均由乙方负责。乙方认可甲方现有的保安及防盗措施。如乙方需增加保安，须自费聘请及保证保安人员具备从事保安服务的上岗资格，并向甲方或物业管理公司办理保安人员的登记备案及明确保安服务的范围。乙方须保证其保安人员着装整齐并区别于甲方的保安人员、不得滋扰顾客及服从甲方保安的指导，遵守国家或公安派出所之安全指引。
			5. 在本合同有效期内，乙方同意将其经营的商品或服务的品牌（包括商标及其图形、文字）合理用作项目举办推广活动之用。
			6. 非经甲方事先书面同意，乙方不得出售任何卡、券（包括但不限于会员卡、储值卡、折扣卡、积分卡、代金券等，下同）：

（1）经甲方事先书面同意的，甲方有权要求乙方提高租赁保证金、经营保证金额度，乙方应保证其行为不会在任何方面增加甲方的义务或责任，如因此造成甲方损失的，甲方有权在租赁合同期限届满日或提前终止日之后的半年内暂扣乙方已缴纳的租赁保证金、经营保证金（本项约定优于本合同其他关于退回租赁保证金、经营保证金的约定），如因乙方出售卡、券导致任何其他索赔，且甲方代乙方承担相应的赔偿或补偿责任的，甲方可从租赁保证金、经营保证金中直接扣除相应款项，如租赁保证金、经营保证金不足赔偿甲方损失，乙方应赔偿甲方因此受到的全部损失。

（2）乙方以营利为目的出售任何卡、券必须符合现行有效的法律法规及地方管理性规定，而且必须在卡、券上注明有效期，乙方应于每月月底前将本月发售的任何卡、券式样和出售时间、卡或券号码、金额、消费者姓名及联系方式等信息汇总并加盖乙方公章后报甲方备案。卡、券售出后应当按售出金额计入当月销售额。乙方如未经甲方书面同意出售任何卡、券，或在出售卡、券后未按本合同约定报甲方备案的，一经发现，乙方应向甲方支付10000元/每次的违约金。

（3）乙方在合同届满或解除日1个月前，应当向其所有办理卡、券的消费者告知店铺租期到期事宜及卡、券的余额处理方式，并在租赁房屋显著位置张贴相关公示，公示内容应事先通过甲方审核。

* 1. 促销及推广活动：
	2. 为提升甲乙双方的品牌形象，扩大双方在消费者心中的形象和影响力，甲方将在乙方开业日后积极采用多种方式进行项目的整合营销推广。对于甲方所进行的项目整体促销及推广活动，乙方同意给予支持协助。
	3. 为保证项目整体促销及推广活动能够达到良好的效果，乙方须按照甲方要求每年至少参加3次甲方统一组织的活动，若甲方无统一组织活动，则乙方无需参加。
	4. 甲方鼓励乙方自行举办品牌宣传推广等活动。
	5. 乙方同意参加甲方为促销及推广而发行的项目会员卡或优惠券的有关活动。乙方在参加有关活动时，遵守合同约定及甲方所制订的规则。在活动中因使用项目会员卡或优惠券而产生的积分积累和费用结算问题，双方另行协商解决。
	6. 第三者责任免除

非因甲方过错，甲方无须就下述情况对乙方承担责任：

1. 乙方因升降机、自动扶梯、防火及保安装置、空调设备、电讯服务等租赁房屋或项目内其它设施的故障而蒙受人身财产损失的。
2. 乙方因租赁房屋或项目之电力、水力等供应上的故障而蒙受人身财产损失的。
3. 乙方因租赁房屋内之火灾、烟、气味或任何物质、物料的溢漏、水淹或漏水、雨水或暴风雨涌入项目或该房屋，或鼠类、其它害虫在项目内之活动而蒙受人身财产损失的。
4. 由于第三者责任（如市政管线检修、抢修或大规模整改、对设备、设施、管线的检修维护等）而导致租赁房屋的水、电、空气调节服务停止供应或项目的任何公共设施停止运作。
5. 违约责任及合同解除
6. 乙方逾期付款的违约责任：

乙方未按照本合同约定交付或补足租金、管理费、租赁保证金、经营保证金、公共事业费及本合同项下的其他费用的（乙方已与公用事业部门签订供应合同应由乙方直接付费的除外），自本合同规定付款届满日之次日起，乙方应按照应付未付金额的每日万分之五的标准向甲方支付逾期付款的违约金。

若乙方收到甲方书面催款通知3日后，仍不缴纳租金、管理费或其他费用的，或乙方擅自撤场逃场、拒不接受书面催款通知的，甲方除有权要求乙方支付上述违约金外，还有权对该房屋暂停部分或全部能源供应（水、电、空调、暖气等）或物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止，因此产生的损失，均由乙方自行承担。

1. 在租赁期限内如发生下列情形之一的，在不影响本合同下甲方其他权利的前提下，甲方有权按实际发生或持续期间的天数，按日租金标准双倍计收租金，作为乙方对甲方的特别约定违约赔偿：
2. 非因甲方原因，乙方在开业日后仍未对外营业的。
3. 乙方未经甲方同意擅自开业的。
4. 非因甲方原因，乙方在租赁期限内未按照规定的营业时间保持持续营业的。

上述租金标准按照违约行为发生时前12个月的平均日租金标准计算。

1. 在下列情况下，一方有权经书面通知另一方，立即解除本合同：
2. 另一方的资产被扣押、执行或存在其它有损资产权益的司法、行政程序，足以导致本合同无法继续履行。
3. 另一方进入破产清算程序（除非该等清算是合并或重组的目的），足以导致合同目的无法实现的。
4. 另一方停止或将要停止其业务，足以导致合同目的无法实现的。

按照前述约定导致本合同解除的，分别按照本合同第15.5和15.7款处理。

1. 在下列情况下，甲方有权经书面通知乙方，立即解除合同：
2. 乙方违反本合同项下关于租金、管理费等各项费用的缴付约定，拖欠租金、管理费或其他各项费用超过30天且经甲方或物业公司发出书面催缴通知后超过5个工作日的，或在租赁期间累计三次拖延履行支付义务的。甲方解除合同的，甲方有权按本合同第15.1和15.5款规定追究乙方违约责任；甲方不解除合同的，乙方应按本合同15.1款规定承担违约责任。
3. 未经甲方书面同意，乙方对租赁房屋的建筑物结构、设施、设备进行变更、改造、破坏，且在甲方书面通知后30天内未能恢复原状的。
4. 乙方擅自变更租赁用途、擅自分租转租、不以本合同约定的名称、品牌等对外经营，经甲方书面通知后未在7 天内改正的。
5. 非因甲方原因，乙方不能遵守甲方制定的营业时间累计达到10天或在开业日后仍未对外营业达到10日的，或未征得甲方同意而擅自休业连续3天以上的。
6. 非因甲方原因，乙方未按照约定接收租赁房屋超过30天的。
7. 乙方拒开、漏开或短开收银单据、虚报营业额、逃单以及发生其他破坏营业额真实性的行为累计达两次，或未配合甲方监管要求提交营业数据、纳税数据、年报审计或未配合POS连线派员审查等累计达两次，或未经甲方书面同意私设收银设备，或未经甲方书面同意私自通过第三方支付平台收银的，或不服从甲方对营业额的监管规定的。
8. 乙方因经营管理不善，无力改变经营状况，销售业绩或销售坪效在同品类中连续三个月排名后三位的，甲方有权选择解除合同或者选择对其进行调铺。
9. 乙方在租赁房屋内进行犯罪活动或非法经营的。
10. 乙方丧失主体资格（吊销营业执照、责令停产停业、破产清算等）、丧失品牌合法权利、丧失政府等相关部门的批准/许可等的。
11. 因乙方原因导致权力机关查封、强制执行或以其他形式直接或间接限制甲方行使租赁房屋权利的。
12. 甲方有证据表明乙方煽动他人，损害甲方或其他租户利益，不适于本合同的继续履行之时。
13. 如乙方违法违规经营，或因乙方原因损害消费者合法权益、损害项目商誉、影响项目正常经营秩序的（影响项目正常经营秩序包括但不限于消费者或维权群众聚集在项目内任何区域或甲方管理的项目楼外区域）。
14. 若乙方因违反甲方经营管理制度而受处罚拒绝缴纳罚款，由经营保证金进行同等费用抵扣的，乙方应于经营保证金被扣除日起后10个工作日补足被扣除同等金额，若乙方累计三次未按时补齐或甲方连续发三次催缴通知都未缴纳的（每次间隔15个工作日），甲方有权直接解除合同，并追究乙方违约责任。
15. 因乙方原因导致甲方解除合同或乙方擅自解除合同的：
16. 乙方应按本合同约定的房屋交还程序及交还标准将租赁房屋交还甲方；
17. 甲方有权没收乙方的租赁保证金、经营保证金作为违约金，乙方未按本合同约定缴纳租赁保证金、经营保证金的，应向甲方足额补缴。甲方没收的乙方违约金，用于弥补甲方中介费等招商成本以及经营损失，如该违约金不足以弥补甲方遭受的全部损失的，乙方尚须补足甲方遭受的全部损失与违约金之间的差额。
18. 甲方可以出于对项目的商誉以及美观上的考虑，而采取立即封闭租赁房屋、拆除广告灯箱等合理必要的措施。
19. 其他本合同约定的乙方应承担的违约责任。
20. 在下列情况下，乙方有权经书面通知甲方，立即解除合同：
21. 因甲方违反本合同约定导致乙方无法合法地独占使用租赁房屋，在接到乙方书面通知后30天内未能恢复的。
22. 因甲方原因导致权力机关查封、强制执行或以其他形式限制租赁房屋的房地产权利，致使乙方无法整体营业超过30天的。
23. 因甲方原因导致乙方解除合同或甲方擅自解约的：
24. 乙方应按本合同房屋交还程序及交还标准将租赁房屋交还甲方并结清房租或房屋占用费、管理费、公用事业费等相关费用；
25. 甲方应根据本合同的约定，将租赁保证金无息退还给乙方；
26. 甲方应向乙方支付违约金，违约金等同于乙方支付给甲方的租赁保证金。
27. 双方确认，除非本合同中有特别明确的约定，乙方不得以任何理由拒绝缴纳本合同项下的租金、管理费、公共事业费用或其他应当由乙方承担的费用。
28. 除上述违约责任的约定外，甲方追究乙方相关责任而产生的所有合理支出，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、财产保全担保/保险费、公证费等，均由乙方承担。
29. 虽未在本条款内列明，本合同中其他条款也对违约责任、合同解除等作出约定的，亦构成本合同项下违约责任、解除条款的一部分。
30. 本违约条款是双方特别约定的合同清算条款，不因本合同的解除或终止而影响效力。
31. 双方确认，如乙方在支付款项时未作特别说明，而乙方向甲方支付的款项不足以偿付本合同项下全部债务的，则按以下顺序进行清偿：
32. 甲方主张权利所产生的费用；
33. 乙方应向甲方支付的滞纳金、违约金；
34. 乙方欠付甲方的公共事业费；
35. 乙方欠付甲方的租金、管理费、房屋占用费，以及根据本合同约定乙方应付甲方的其他款项。
36. 双方确认，除本合同另有约定或双方协商一致，乙方无权解除合同。乙方无正当理由解除合同的，应向甲方支付3个月租金、管理费之和作为违约金。乙方在计租日前解除合同的，甲方取消乙方免租优惠，乙方除应当向甲方支付前述违约金外，还应依据房屋实际使用期限向甲方补缴租金以及管理费。
37. 房屋交还
38. 交还期

合同期限届满或者因其他原因而终止之日起5日内，为乙方向甲方交付房屋的限期。交还期内，乙方仍应承担本合同项下的各项费用。

双方特别确认，合同期限届满或者因其他原因而终止后，在乙方欠付租金等各项费用期间，未经甲方书面批准，乙方不得将放置于该房屋内的货物、财物转移出该房屋。否则，甲方有权采取强制措施制止乙方转移行为而不承担任何责任。该等限制转移不影响乙方继续支付本合同项下租金、管理费、公共事业费、车位租赁费、房屋占用费等费用。甲方有权为了减少损失而将乙方货物、财物另行放置，而无须承担货物、财物的损坏、灭失风险。

1. 乙方的交还工作
2. 将属于乙方所有的物品搬离租赁房屋，将房屋恢复原状，保持租赁房屋干净、整洁并经甲方书面认可后交还甲方。“房屋恢复原状”是指：经甲方同意装修装饰的，未形成附合的装修装饰物，如乙方对租赁房屋添附的装饰装修、设施设备及招牌等，一律由乙方拆除；已经形成附合的装修装饰物，甲方同意利用的，甲方无须补偿任何费用；甲方不同意利用的，乙方应当按照甲方要求恢复至房屋首次交付时的状态。未经甲方同意装修装饰的，乙方须按照甲方要求拆除或恢复至房屋交付时的状态。上述拆除或恢复以及由此产生的垃圾清运及相关保洁工作的费用均由乙方承担。
3. 乙方交付的房屋没有达到恢复原状标准的，甲方有权要求乙方限期整改。乙方延迟或拒绝将租赁房屋恢复原状、或乙方拒绝整改或整改后仍无法达到恢复原状标准的，甲方有权依次扣除装修恢复保证金、租赁保证金、经营保险金，并自行或聘请第三方机构将租赁房屋予以恢复原状。上述装修恢复保证金、租赁保证金、经营保险金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续向乙方予以追偿。
4. 乙方恢复原状的工作不应当对租赁房屋主体结构、地面、墙面，屋顶、甲方所完成的装修工程及有关甲方机电设施设备造成损坏，否则，乙方应当负责修复；乙方5日内不修复的，甲方有权自行修复，由此而产生的人工及材料等修复费用、造成甲方或其他承租人损失的，均由乙方承担。
5. 向甲方归还所有甲方向乙方提供的物业资料和工程资料的原件或复印件。
6. 如有关的能源供应已经以乙方名义单独开立账户，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，并承担因此产生的费用。
7. 将租赁房屋通向项目各部分的钥匙、智能卡（如有）交还甲方。
8. 乙方在返还后30日内，将其及其关联方以租赁房屋为注册地址或营业地址的各类证书执照予以注销或变更，并将上述注销或变更的证明提交甲方备案。
9. 遗留物品处置

乙方向甲方交还租赁房屋的，双方应当签署租赁房屋交还确认书。

乙方在此承诺：双方签署交还确认书的，或交还期届满乙方未交还但已经实际搬离租赁房屋的，或交还期届满乙方弃场的，或交还期届满乙方仍未清空房屋的，均视为乙方放弃对租赁房屋内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等的所有权，甲方有权自行处理前述物品或设备（包括折价甚至作为垃圾予以处理等），由此产生的处置费用，包括但不限于搬运费、保管费及仓储费等，均由乙方承担，甲方有权向乙方追偿。

1. 交还期届满后的处理

无论何种原因，交还期限届满之次日起，乙方仍未按合同约定的交还程序及交还标准交还房屋的，应按合同终止时房屋日含税租金（按照合同终止前12个月的平均日租金）和日管理费之和的双倍向甲方支付房屋占用使用费（公共事业费按实际天数结算），直至交还完成。如因乙方延期交还造成甲方损失的，乙方应赔偿全部损失，包括但不限于甲方因延迟向新租户交付该房屋而需承担的违约金、中介费等。

乙方交还期届满后，尚未撤离租赁房屋的，甲方可以采取中断该房屋水、电、空调、电梯、通信供应等必要合理的措施，促使乙方撤离。

乙方交还期届满后，房屋内的物品、附属设施设备、装修装饰等未清空或拆除的，则甲方有权选择采用下述方法之一收回租赁房屋，因此而产生的费用均由乙方承担，甲方有权追偿：

1. 将该房屋的一切可移动物品搬离，该房屋之装修及附属设备/设施归甲方所有，甲方无须给予乙方任何补偿。
2. 将该房屋内的一切可移动物品搬离，并将该房屋内的一切装修、附属设备/设施拆除。
3. 保险
	1. 在本合同有效期间内，乙方应当自费为该租赁房屋就各种风险向保险公司购买保险（包括但不仅限于水险，火险，失窃险），并同意就因灾难造成的营业损失、人工费等方面投保，同意就因乙方的故意或过失而给第三方或甲方造成的损失而投保，并于所购买的保险之保险单“被保险人”一栏中，列明甲方为该等保险的共同被保险人。保险要求见**附件六**。
	2. 乙方在投保后或者保险更新后均应将保证件的复印件交给甲方。在保险期间，保险内容如果有所变更，应当及时通知甲方。
	3. 未经甲方书面同意，乙方所购买的保险及其条件不能取消、修改或受限制，及不得在保险有效期间缩小保险范围或降低赔偿限额或增加免赔额。
	4. 如因乙方原因，发生保险事故导致甲方或第三方损失的，乙方从保险公司所获赔偿金应首先全额用于赔偿甲方损失，如乙方从保险公司所获赔偿金不足以赔偿甲方损失的，则该等差额部分应由乙方负责赔偿给甲方。
	5. 乙方如因自身原因执意不购买保险的，则乙方应当签署**附件七**《租户关于不购买保险及责任承担的承诺函》，自行承担租赁期间的各种风险。
4. 分租、抵押、转让、优先购买权及优先承租权
5. 分租、转租、租赁权的转移

乙方不得对本房屋全部或部分进行转租/分租、租赁权的转移，确需转租/分租/转移租赁权给关联方的，必须取得甲方书面同意并签署补充协议。乙方应当对关联关系提供证明材料并为其关联方的履约向甲方承担连带责任。

1. 抵押

签订本合同前，甲方已告知乙方租赁房屋未设抵押。在本合同签署之后，经提前通知乙方，甲方可向任何其他第三方抵押租赁房屋及其相关权益。

1. 转让及乙方放弃优先购买权

在租赁期内，甲方有权将租赁房屋转让给第三方，而无需乙方同意。乙方在此承诺放弃其对该房屋的优先购买权，且该承诺不得撤销。

18.4 优先承租权

双方确认，在乙方未违反本合同及双方签署的所有合同约定的前提下，乙方对租赁房屋享有同等条件下的优先承租权，但乙方行使优先承租权需要同时满足下列条件：

乙方应当在租赁期限届满至少六（6）个月前向甲方提出书面续租申请；且乙方在租赁期限届满至少三（3）个月前就租赁房屋的相关条件与甲方达成一致意见并就租赁房屋签订新的租赁合同。

如乙方未于上述约定期限内行使优先续租权、向甲方提出续租申请并协商一致、签订新的租赁合同的，则自上述约定期限届满之日起即视为乙方不可撤销地放弃优先承租权，甲方有权与任何其他第三方就租赁房屋进行协商乃至达成正式的房屋租赁合同。

1. 不可抗力
2. 本合同所称不可抗力是指各方不能预见、不能避免和不能克服，且非由于受影响方（即遭遇不可抗力的一方）过错或疏忽而导致本合同无法按约定履行的事件。不可抗力包括但不限于以下事件：
3. 火灾、水灾、雪灾、飓风、地震、甲类或乙类传染病等；
4. 战争、起义、恐怖活动或其他任何敌对行为；
5. 全国性的产业劳动争议或罢工(并非仅涉及受影响方的职员)；及
6. 政府行为，如政府部门或其他对受影响方有管辖权的组织颁布的法律、规则、规章、指示或命令。
7. 遇有上述不可抗力的一方，应及时通知另一方，并应在合理期限内提供合同不能履行或者需要延期履行的理由及其有效证明文件，寻求公平的解决办法，采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果减至最低限度。如果因受影响方未能或怠于以书面形式通知另一方，或未能或怠于采取补救措施而致使另一方所受损失扩大，受影响方应就扩大的损失赔偿另一方。同时，在一方延迟履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。
8. 不可抗力持续时间超过90日，并导致租赁目的无法实现的，则任何一方均有权解除本合同，双方互不承担违约责任。
9. 保密

双方同意，因本合同的前期谈判、签约、履约等过程中获悉的对方的尚未为公众所知悉的任何资料为保密资料（“保密资料”）。除为本合同明确规定的用途外，任何一方不得使用或允许他人使用保密资料，也不得未经另一方书面同意，向任何第三方披露或允许披露上述保密资料。

但是，因法律要求或政府要求而对外提供上述资料的，不构成违反保密条款的行为。但该等保密资料的披露仅限于法律及政府强制要求披露的范围，且披露方应当告知信息接收方披露的信息为保密信息。

本保密条款长期有效，其效力独立于本合同，不因本合同的终止、无效等而失效。

1. 法律适用及争议解决

本合同的签署、履行以及争议解决均适用中国法律。双方在本合同项下产生的所有争议，应当首先友好协商解决，协商不成的，双方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

1. 通知及送达
2. 一方若变更地址，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方，承担对其不利的法律后果。
3. 以专人手递方式发出的，发至一方地址之日视为送达日，以对方的签收文据为送达凭证。以挂号邮寄方式发出的，以签收日为送达日，以邮局的邮件发送记录为送达凭证。以快递方式发出的，以签收日为送达日，以有签收记录的快递单为送达凭证。在上述方法不能送达的情况下，甲方可在乙方租赁房屋门口张贴相关文件，视为甲方已采取合理方式送达乙方，张贴之日为送达日，以甲方拍摄的张贴照片为送达凭证。一方采取多种方式送达的，若内容一致送达日不一致的，以最早送达日为准。甲方通过上述任一种方式送达，乙方拒绝签收、签收不能或者阻碍送达的，则甲方按照上述约定发出通知的第三日即视为甲方已完成送达义务，而不论是否取得乙方的签收文据。
4. 一方向另一方发送涉及本合同项下权利或义务的主张、放弃、变更或解除等重要事宜时，必须采用书面通知，该书面通知自送达对方时生效。
5. 其他
6. 合同解释
7. 本合同各条款名称仅供参考，各方的权利、义务均以合同具体约定内容为准。
8. 双方特别声明，本合同系经双方平等友好协商、充分交换意见后达成，系双方的真实意思表示，乙方确认甲方已充分履行告知及提示义务。双方充分理解本合同项下全部权利义务的安排，愿意切实恪守和履行并承担因此产生的全部法律后果。
9. 本合同的谈判和签署是双方自愿平等协商一致确定的，双方均有专业人员参与合同谈判，不构成格式合同。
10. 除非另有明确说明，否则，本合同项下所述“日”或“天”均指日历天。每个日历天为当天的零点至24点。
11. 不放弃权利
12. 没有或延迟行使本合同项下的权利或补救措施，不构成对这种权利或补救措施的放弃，也不构成对任何其他权利的放弃。行使本合同项下的权利的任何一部分不得限制进一步行使这种权利或行使其他权利或采取其他补救措施。
13. 本合同约定的各种权利及补救措施之间及其与法律规定的和任何其他双方约定的权利或补救措施相互之间是兼容的，而不是互相排斥的。
14. 合同效力
15. 本合同自双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章之日起成立。合同附件构成本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。合同一方为自然人的，由本人签字捺印。
16. 本合同一经生效，即取代一切双方此前所达成的协议或意向或其他任何书面往来文件。
17. 本合同的任何修改、补充、变更应经有关当事人协商一致并采用书面形式，经有关各方授权代表适当签署并应按本合同的生效办法生效。甲方为协助乙方办理工商、税务等手续而须向政府有关部门出具的涉及租赁合同内容的有关文件，如与本合同约定不一致的，仍应以本合同约定为准。
18. 本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。
19. 双方特别确认，甲方将遵照相关规定尽快办理房产证或租赁许可证或本合同的登记备案手续。无论甲方是否取得该房屋的房产证或租赁许可证或本合同的登记备案手续，甲方和乙方在本合同项下的各项权利义务均不受影响。如租赁登记备案合同的内容与本合同内容约定不一致的，以本合同约定内容为准。
20. 本合同为中文书写，如果其他文字文本与中文文本不符，以中文文本为准。
21. 本合同一式五（5）份具有同等效力，其中甲方执三（3）份，乙方执二（2）份。

**本页以下无合同正文**

# 第三部分 附件

附件一：租赁房屋位置示意图



附件二：交付条件

**双方一致同意，本合同项下租赁房屋的交付标准采用文字及图片方式描述如下：**

**一、室内部分**

1、地面：水泥地面。

2、墙面：水泥砂浆。

3、其他：

1. 入户门；
2. 喷淋（无）；
3. 电表（无）。

**二、公共区域**

1、客梯电梯厅：

1. 地面：瓷砖；
2. 墙面：瓷砖（局部涂料）；
3. 顶棚：石膏板吊顶、灯具；
4. 其它：不锈钢电梯门套。

2、消防通道、货梯共用前厅：

1. 地面：瓷砖；
2. 墙面：瓷砖；
3. 顶棚：石膏板吊顶、灯具；
4. 其它：不锈钢电梯门套。

3、公共卫生间：

1. 地面：瓷砖；
2. 墙面：瓷砖；
3. 顶棚：吊顶、灯具；
4. 其他：拖布盆、洗手盆、洁具。

4、公共区域走廊：

1. 地面：瓷砖；
2. 墙面：乳胶漆；
3. 顶棚：吊顶、灯具。

附件三：交接确认书

**甲方：珠海汇华商业运营管理有限公司**

**乙方：**

**鉴于：**

* 1. 双方于【 】年【 】月【 】日就【汇华King One·邻里汇】【 】栋【 】层【 】号房屋（下称“租赁房屋”）的租赁事宜签署了《房屋租赁合同》。
	2. 根据《房屋租赁合同》约定，甲方应于【 】年【 】月【 】日之前按照合同约定向乙方交付租赁房屋。

**现双方根据租赁房屋验收交付等情况确认如下：**

1. 经乙方查验，租赁房屋完全符合《房屋租赁合同》及其附件约定的交付标准，乙方同意接收租赁房屋。
2. 双方确认：【】年【】月【】日为《房屋租赁合同》项下的房屋交付日。
3. 本确认书经双方盖章且法定代表人/授权代表签字之日起生效。

|  |  |
| --- | --- |
| **甲方（盖章）：** | **乙方（盖章）：** |
|  |  |
| **法定代表人****或授权代表（签字）：** | **法定代表人****或授权代表（签字）：** |
|  |  |
| **签署时间：** | **签署时间：** |

附件四：房屋交付前费用清单

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **租户名称：** | **铺位号：叁栋401-1房** | **计租面积：287.62㎡** |
| **序号** | **费用项目** | **收费标准** | **收费时间** | **收费金额** | **备注** |
| 1 | 装修期管理费 | 【5】元/㎡/月 | 最迟于交付日7日前一次性支付 | 2876.20  | **需缴纳，按交付日至计租日之间的时间计算，计租日拟以2024年7月1日计算，以实际发生为准。** |
| 2 | 装修用电 | 按当期市政收费标准 |  |  | 实际计量（装修前有拍照留底，交付前计量后按实际支付） |
| 装修用水 | 按当期市政收费标准 |  |  | 实际计量，商户需自行安装临时水表（装修前有拍照留底，交付前计量后按实际支付） |
| 3 | 装修垃圾清运费 | 【15】元/ ㎡ | 最迟于交付日7日前一次性支付 |  | 可委托甲方或由乙方自行处理清运 |
| 最低费用为1000元 |
| 4 | 装修保证金：（非餐饮） | 【30】元/㎡ | 最迟于交付日7日前一次性支付 | 8628.6 | **需缴纳，装修完成甲方验收合格后无息退还** |
| 最低费用为5000元 |
| 装修保证金：（餐饮） | 【50】元/ ㎡ | 最迟于交付日7日前一次性支付 |  | **需缴纳，装修完成甲方验收合格后无息退还** |
| 最低费用为10000元 |
| 5 | 装修许可证及装修工人出入证办证费 | 【50】元/次 | 最迟于交付日7日前一次性支付 | 50 | **需缴纳** |
| 6 | 围挡制作费 | 【150】元/㎡ |  |  | 按实际面积计算，委托甲方按照前述收费标准缴纳，乙方也可自行处理，按最终实际结算为准 |
| 7 | 灭火器租用 | 押金150元/个；租金50元/个；可自备 |  |  | 每50㎡配备一个四公斤干粉灭火器，超50㎡配备两个，乙方也可自行配备，按最终实际结算为准 |
| 8 | 消防、补水费 | 【500】元/次/户 |  |  | **需缴纳，**排水及补水合计一次，按最终实际结算为准 |
| 9 | 烟感、温感增容费 | 【500】元/点 |  |  | 含人工安装、不含消防主管部门审核、及户内探头的费用（是否为介入主机的费用，暂未接入，可协商相关费用，我司自己购买模块安装），可以自行处理，按最终实际结算为准 |
| 10 | 电力增容费 | 【1000】元/KW（在设计允许余量范围内分配） |  |  | 不含材料及人工费，可以自行处理，按最终实际结算为准 |
| 11 | 反光衣 | 【30】元/件 |  |  | 乙方可以自行准备 |
| 12 |  消防接驳费 | 100平方以内2000元；100至300平方以内4000元；300至500平方已内5000元；500-700平方以内6000元；700-1000平方以内8000元；1000-2000平方以内14000元；超2000平方以上20000元封顶。 | 最迟于交付日7日前一次性支付 | 4000 | **需缴纳，**超2000平方以上20000元，按最终实际结算为准 |
| 备注 | (a)租户应自行向质检站、消防局、卫生局、环卫等政府部门申请审批，并应获得以上部门的批准，所涉费用由租户自行承担。政府部门要求缴纳的费用以及租户需要我司承包单位工作配合的收费，不包括在上述收费中。租户必须自行向质检站、消防局、卫生局、环卫等政府部门索取相关资料。 |
| (b)租约签订后，租户应在交清上述所有费用并取得相关的收款凭证及办理完毕场地交接验收后方可进场施工。如若在装修进场日起（8） 日内上述第1项至第4项费用未汇至甲方账户，甲方将按照5‰/天的比例向乙方收取滞纳金。装修押金在竣工后经出租人审核并通过政府部门验收后三个月内返还或抵扣租金。若租户在装修过程中造成损失，出租人有权从租户缴纳的装修押金中扣除相关费用。如押金不足以赔偿相关损失的金额，租户需在3天内补足，逾期不补足的，按照本合同规定追究乙方违约责任。 |
| (c)备注：以上清单费用，按实际发生情况结算。 |
| (d)账户资料如下： |
| 开户银行： |
| 收款人：  |
| 银行账号： |

附件五：POS专用收银设备及系统租赁协议

**出租人： （以下简称“甲方”）**

**承租人： （以下简称“乙方”）**

甲、乙双方经友好协商一致，就乙方租赁甲方提供的POS专用收银及系统（以下简称“POS收银系统”），签订本协议。

1. **租赁标的情况**
2. 甲方是POS收银系统的合法拥有者。在乙方承租【汇华King One·邻里汇】【/】栋【/】层第【/】号房屋（以下简称“该房屋”）的有效租赁期限内，甲方同意向乙方出租并开放POS收银系统，且乙方同意按照本协议约定使用甲方提供的POS收银系统。
3. 乙方所租赁的POS收银系统，由甲方负责安排时间进行安装与设置，届时，乙方应提供全面的协助并承担因此所发生的一切费用（如有）。
4. POS收银系统所配套使用的小票打印纸由甲方统一提供，乙方应向甲方购买使用，价格为人民币5元/卷。
5. **租赁期限**
6. 租赁期限为【/】年，即自【/】年【/】月【/】日起至【/】年【/】月【/】日止。
7. 乙方明确并同意：若乙方与甲方签署的关于本房屋的租赁合同（以下简称“租赁合同”）提前解除或终止的，本协议即于租赁合同提前解除或终止时一并解除或终止而无需甲方再另行通知。
8. **租金及相关费用（本协议项下货币币种为人民币）**
9. 租金： / 元/台/月（不足整月的，按照整月计算）。
10. 租赁保证金：
11. / 元/台，大写人民币贰仟元整。租赁保证金作为乙方全面、适当履行本协议项下约定之保证。
12. 租赁期间，如乙方违反本协议或损坏机器设备的，甲方有权以此租赁保证金先行抵付乙方应付款项，以作为甲方因此而遭受损失之赔偿。届时，乙方应根据甲方通知的时间，及时向甲方补足该租赁保证金。
13. 乙方无权以租赁保证金抵付其在本协议项下的其他任何应付款项。本协议租赁期满或提前解除/终止的，在乙方完好交还POS系统的前提下，甲方应在30个工作日内将租赁保证金退还给乙方（不计利息）。
14. 刷卡手续费：乙方租用甲方POS收银系统所产生的人民币交易手续费（消费者在项目刷借记卡消费金额的0.48%，20元封顶；消费者在项目刷贷记卡消费金额的0.55%，不设封顶；消费者在项目用微信、支付宝支付消费金额的0.375%，上不封顶；）等费用（包括但不限于顾客以储值卡、电子消费卡、签账卡、信用卡、微信支付、支付宝支付等进行交易发生的手续费），均由乙方承担。
15. **费用支付**
16. 乙方应于本协议签署之日起5个工作日内向甲方缴纳租赁保证金，并于每月10日以前向甲方支付下月租金，首月租金于租期起始日支付。
17. 乙方应按本协议所约定的时间将租金、租赁保证金以银行转账方式支付至甲方指定的如下账户：

开户银行：

收款人名称：

银行账号：

1. **甲方责任**
2. 确保POS收银系统的正常运行，并向乙方提供有关POS专用收银系统的操作守则及管理守则。
3. 向乙方提供一次免费POS收银系统的操作培训，乙方可派2人参加。
4. 对因向乙方出租POS收银系统而获知的乙方相关数据进行保密，但若因乙方触犯任何法律法规而导致政府或其他有权机关要求甲方配合提供的除外。
5. **乙方责任**
6. 应确保其收银人员经过甲方培训后能熟练上岗操作，如因收银人员未经培训上岗导致错误操作或其他事故的，由此产生的后果与责任均由乙方自行承担。
7. 乙方店铺的所有刷卡、现金、电子消费必须使用甲方提供的POS收银系统。
8. 应严格遵守甲方有关POS收银系统操作守则及管理守则，并按照POS收银系统使用注意事项（附件1）的规定合理、安全的使用POS收银系统。
9. 应自行负责POS收银系统的日常清洁和保养，如出现故障，应及时通知甲方。
10. 在使用POS收银系统过程中，应遵守甲方POS收银系统的录入管理规定（附件2），无条件随时接受甲方人员的监督与核查。
11. 基于项目整体的经营服务理念，从方便客户角度出发，乙方不得以任何理由拒绝客户的刷卡、现金、电子消费。
12. **协议的解除**

乙方出现下列任一种情形时，甲方有权单方解除本协议，并立即终止乙方的银联卡、微信、支付宝等交易，收回全部POS收银系统设备；而且，甲方有权在交易终止日起5个工作日内将乙方相关信息报送至中国银联不良信息共享系统。

1. 虚假申请：以虚假资料或冒用其它商户的资料向甲方申请为特约商户；
2. 侧录：乙方和/或乙方员工默许、纵容、与不法分子共谋或发现后不制止不法分子在刷卡终端上装载侧录仪器，盗录持卡人磁条信息，出卖给伪卡制作集团或自行制作伪卡；
3. 泄露账户及交易信息：乙方和/或乙方员工违反保密义务，将银联卡持卡人账户资料及交易数据信息泄漏给他方使用；
4. 套现：乙方和/或乙方员工与持卡人或其它第三方勾结，或乙方（或乙方员工）使用自有银联卡，以虚假交易套取现金；
5. 洗单：乙方将其它未签约商户的交易在本商户的制卡终端或压印机上刷卡或压卡，假冒本店交易与甲方结算；
6. 恶意倒闭：乙方接受信用卡支付的预付款后故意破产，使甲方承担退单损失；
7. 虚假交易：在持卡人不知情的情况下，乙方利用持卡人账户编造虚假交易或在持卡人消费的同时多压印单据或重复刷卡，并冒用持卡人签名进行虚假交易；
8. 名义经营范围与实际情况不符；
9. 因银联卡、微信、支付宝等欺诈交易已被司法机关立案或介入调查；
10. 已被其他卡组织认定为“高风险商户”；
11. 经营不善，停业整顿、申请解散或申请破产以及停业或破产；
12. 由于违反国家法令、法规或相关行业管理规定，被工商部门注销登记、吊销营业执照或被有关机构查处。
13. 其它违反本协议的行为。
14. **违约责任**
15. 若乙方逾期向甲方支付POS收银系统租金的，每逾期1日，乙方应按逾期支付款项1％的标准向甲方支付违约金。
16. 乙方出现本协议第七条项下任一情形的，租赁保证金不予退还，且尚应按/元的标准向甲方支付违约金；若由此予甲方造成损失的，乙方还应向甲方承担全额赔偿责任。
17. 发生刷卡、电子交易行为，乙方未使用甲方提供的POS收银系统刷卡，微信、支付宝等电子交易收款的，一经查实，即视为乙方违约，甲方有权向乙方收取相当于未在甲方POS收银系统刷卡，微信、支付宝等电子交易收款部分的金额10倍的违约金。
18. **争议解决**

因本协议而产生的一切争议，双方应协商解决；若协商不成，应将争议提交甲方所在地人民法院以诉讼方式解决。

1. **通知**

任何文件、通知或其他通讯往来，若邮寄，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，邮局出具的挂号投送收据作为已送达的有效证明；若传真，则发出时视为已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；若面交，则对方签收时视为已送达，回执将作为有效证明；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，或以本合同约定的其他送达方式予以送达。任何一方地址如有变更，应在变更之日起10日内书面通知对方；否则，相应责任概由地址变更方承担。

1. **协议生效及其他**
2. 本协议为租赁合同的有效附件。文本一式叁份，甲方执两份，乙方执一份，自双方签字或盖章之日起生效。
3. 甲方在经营活动中制定的有关POS收银系统的操作守则及管理守则等文件，均为本协议附件，乙方对此予以完全接受。附件系本协议不可分割的一部分。本协议附件（包括但不限于）：

附件1：POS收银系统使用注意事项

附件2：POS收银系统的录入管理规定

 （以下无正文）

甲 方： 乙 方：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

联系地址： 联系地址：

联系电话： 联系电话：

传 真： 传 真：

签署日期： 年 月 日 签署日期： 年 月 日

**附件1：POS收银系统使用注意事项**

1. 使用规定：
2. 请使用者不要在POS机安装其它不必要的软件；
3. 在使用POS机过程中请使用者严格按照《POS机操作指南》进行操作；
4. 使用者应每天对POS机进行清洁维护，清洁时应使用干燥的清洁布进行擦拭；
5. 未经甲方书面同意，严禁私自对POS机进行拆装。
6. 报修：使用者如发现POS机不能正常使用的，应及时向甲方顾客服务台报修。甲方接到报修通知后应及时到现场查明原因并予以处理。
7. 检修及日常维护：甲方将定期对所有房屋的POS机的硬件进行检修及不定期对所有商铺的POS机系统进行日常维护，乙方应予以积极配合。
8. 若乙方违反上述守则规定而造成POS收银系统的损坏或甲方以及其他租户的损失的，乙方应承担由此所引致的全部赔偿责任。

**附件2：POS收银系统的录入管理规定**

1. 录入规定：
2. 使用者应确保每一笔销售数据按实际付款方式实时、足额录入甲方提供的POS系统；
3. 录入过程中如遇POS机故障的，除应立即报修外，使用者在故障排除后应及时进行数据补录。
4. 在录入过程中，如因人为失误操作（如重复录单、录错信息等）的，应及时予以撤销纠正，并于24小时内通知甲方进行核查、调整。
5. 乙方应于每日结束营业时对录入信息进行核查，如有异常，应于24小时内通知甲方核查调整。
6. 监督核查：

甲方有权随时对POS系统的使用、录入情况进行监督核查。乙方如有以下不录、漏入、少录情形的，视为作弊行为：

1. 甲方有权对租户自有收银系统的销售数据与甲方POS系统销售数据的实收数、收单笔数进行检查比较，如租户自有收银系统的实收数、收单笔数大于甲方POS系统的实收数、收单笔数的为作弊行为；
2. 甲方有权对租户开出的销售小票进行即时统计实收数并与POS系统销售数据、收单笔数进行比较，如租户的销售小票、收单笔数实收数大于POS系统的实收数、收单笔数的为作弊行为；
3. 每笔交易完成后，顾客离开店铺时当期销售数据还未录入POS系统的，一经查实，即视作作弊；
4. 发生交易行为，乙方未向顾客提供购物小票的为作弊行为；
5. 如机器或系统故障，乙方未及时报修超过60分钟的，视同作弊行为。
6. 乙方应严格遵守上述规定，如因乙方违反上述规定导致信息错误的，由此产生的不利后果由乙方自行承担；如乙方发生上述不录、少录、漏录销售数据等作弊行为的，一经发现，乙方应按照不录、少录、漏录销售数据的10倍向甲方支付违约金，且甲方有权从应返还乙方POS收银营业额（如有）中直接扣除该违约金。
7. 如甲方对乙方提供的营业额数据有异议的，甲方有权采取以下三种（但不限于此三种）措施：
8. 在乙方店铺相应位置装置监测器材，以监测乙方收银情况；
9. 有权派收银人员负责乙方的收银工作，其人员费用由乙方负责；
10. 有权指定会计师事务所对乙方历史销售数据进行审计，乙方应配合提供相关的数据及资料，且相关审计费用由乙方承担。

附件六：保险要求

1. **装修期间保险要求**
2. 乙方必须自费为其在该房屋内的装修行为投保建筑工程一切险(含第三者责任险)，并在装修期间内保持保险持续有效。所投保的建筑工程一切险(含第三者责任险)必须满足以下条件：
3. 采用国内通用的建筑工程一切险(含第三者责任险)保单；
4. 以甲方、乙方和工程承包商为被保险人；
5. 保险期限与装修期或甲方另行要求的期限一致；
6. 保单的投保金额须足够赔偿工程总价，并须符合甲方的要求；
7. 保单须包含下列特别附加条款：
8. 交叉责任条款；
9. 出租人财产责任条款；
10. 被保人之间放弃代位求偿权条款。
11. 应达到的最低保险额为人民币[ 壹佰 ]万元。

乙方在进场开工之前，须将上述保单及已付保费的凭证呈交甲方审阅。在施工期内，甲方可随时要求乙方提供保险有效及符合要求的证明。如乙方未能提供存在上述有效保险的证明，甲方可禁止乙方施工或替乙方投保，所发生的保费由乙方支付。

1. **合同期保险要求**
2. 乙方在合同期内必须自费为其营业行为投保公众责任险，并使保险在合同期内持续有效。有关的保险须满足如下要求：
3. 采用国内通用的公众责任险保单；
4. 以甲方和乙方为被保险人；
5. 保险期限与合同期一致；
6. 保单的投保金额须符合甲方的要求；
7. 保单须包含下列特别附加条款：
8. 火灾和爆炸条款；
9. 建筑物改变条款；
10. 食品、饮料责任条款；
11. 广告及装饰装置责任条款；
12. 人身侵害责任条款；
13. 车辆装卸责任条款；
14. 交叉责任条款；
15. 放弃代位求偿权条款；
16. 对出租人责任条款。
17. 应达到的最低保险额为人民币[ 壹佰 ]万元。

乙方在合同期开始十五(15)日内，须将保单及已付保费的凭证等证明上述保险有效存在的文件呈交甲方审阅。在合同期内，甲方亦可随时要求乙方提供保险持续生效及符合本合同要求的证明。如乙方无合理理由而未能提供上述保险有效存在的证明，甲方可替乙方投保，所发生的保费由乙方支付。

1. **甲方亦强烈建议乙方为其自有财产投保财产保险。**

甲方在签署本合同前，已尽义务提醒及强烈建议乙方为其租赁房屋期间可能发生的各种风险购买保险。

乙方若不按照本合同及本附件的约定购买各类保险，一旦发生人身财产损害事故，乙方自行承担全部责任及损失，甲方概不负责。

附件七 租户关于不购买保险及责任承担的承诺函

租户关于不购买保险及责任承担的承诺函

敬致【珠海汇华商业运营管理有限公司】：

我方为【汇华King One·邻里汇】【/】栋【/】层第【/】号房屋的承租人。根据双方签订的《房屋租赁合同》中相关约定，在装修期间及合同有效期间内，我方应自费为该租赁房屋就各种风险向保险公司购买保险（包括但不仅限于水险，火险，失窃险），并同意就因装修工程或灾难造成的营业损失、人工费等方面投保，同意就因乙方的故意或过失而给第三方或甲方造成的损失而投保。我方亦应当购买公众责任险、财产险等险种以保证损失能够及时求偿。

现因我方自身原因，我方决定在装修期间及租赁期间内暂不购买租赁合同中约定的保险。我方在此承诺，我方将严格注意经营中存在的风险，提高警惕，严防我方、贵司及第三方人身或财产损失的发生。

我方亦在此郑重承诺：在我方装修期及租赁贵司房屋期间，我方对因我方原因或在我方房屋内发生的任何意外伤害、人身财产损失等事故承担全部责任。我方不可撤销的履行以下义务：若因我方原因或在我方租赁房屋内发生任何第三方的意外伤害、财产损失等情形，我方将在第一时间对损失进行赔偿。若造成贵方损失的，我方应当优先赔偿贵方。若上述情形下发生的伤害、损失较为严重或者急迫，我方无法及时补偿损失的，贵方可从我方缴纳的各类保证金中扣除相应费用，若抵扣各类保证金不足以赔偿时，贵司可继续向我方追偿。

本承诺函自我方签字之日起生效，且独立于双方其他文件而存在。

承租人（签字盖章）：

房屋名称：

 承诺日期：

附件八：乙方营业执照及法定代表人身份证复印件

附件九：餐饮业特别条款

1. 若乙方从事餐饮业，还应遵守以下规定：
2. 乙方不得在该房屋内使用液化石油气或其它罐装气体；
3. 乙方在该房屋内所使用的盛载食物之容器、垃圾袋均需能化解并不含氯氟烃成份；
4. 因清理该房屋内某种特殊种类的垃圾、废物而产生的额外费用须由乙方负担；
5. 乙方不得在该房屋内进行生产、制造、加工或储存任何货物或商品，但与乙方在该房屋内进行的餐饮业务活动有关的食品、饮料等货物或商品除外；
6. 乙方应严格管理自己的雇员或员工，确保所有雇员或员工于上班期间遵守该物业的所有规章制度，不得在该物业内其它地方(包括该物业的公共地方、其它房屋等)进食、吸烟、休息或进行任何与营业无关的活动；
7. 乙方应在该项目商业营业时间以外的时间进行盘货和为该房屋补货；
8. 该房屋的橱窗设计须事先经甲方书面审批，且不得影响本项目的整体外观；
9. 乙方外卖送货人员须使用该物业的消防通道和货梯，不得使用客梯。
10. 乙方须于开业日之前根据有关政府公共卫生部门及其它相关部门颁布的法律、法规、政策等相关规定自费在该房屋内安装下列厨房、烹饪设备及排水设施，且该些设备、设施的款式及设计在安装之前须征得甲方的事先书面同意：
11. 水擦机；
12. 油烟过滤网；
13. 碳水过滤器；
14. 隔油箱；
15. 中段隔油井；
16. 喷水折合篷；
17. 排风扇；
18. 给排水系统；
19. 乙方专用的卫生间等卫生设施；
20. 其它甲方要求安装的有关设备、设施。

乙方须在合同期内根据甲方的要求自费维修保养、更新替换、清洁在该房屋内由乙方安装的前述设备、设施，并使该等设备、设施在使用过程中一直处于甲方满意的清洁、畅通及可使用状态(合理损耗除外)。若甲方要求，乙方应向甲方提供任何有关该等设备、设施维修保养的合同或契约。若乙方未能按甲方的要求对该等设备、设施进行维修保养、更新替换、清洁，则甲方有权自行聘请其它专业人员提供该等服务，因此而产生的一切费用应由乙方承担。

在合同期届满或提前解除时，乙方须根据甲方的要求自费移去、拆除前述设备、设施，并使该房屋恢复至甲方交予乙方时的状态。

1. 乙方在业务经营活动中发生的排放废气、废物、废水的行为须符合有关政府主管部门(包括但不限于环保部门)颁布的法律、法规及条例等相关规定。否则，乙方应承担及赔偿因该等违反上述法律、法规及条例等相关规定而对甲方所造成的任何损失、损害，包括但不限于任何第三方对甲方因此而提起相关诉讼所产生的一切费用。
2. 乙方须于该房屋内设立非吸烟区，并对该非吸烟区进行妥善管理。

**（本页无正文，为签章页）**

**双方对本合同上述专有条款、通用条款、附件等内容达成一致，并在此签字盖章予以确认 ：**

|  |  |
| --- | --- |
| **甲方（盖章）：** | **乙方（盖章）：** |
|  |  |
| **法定代表人****或授权代表（签字）：** | **法定代表人****或授权代表（签字）：** |
|  |  |
| **签署时间：** | **签署时间：** |