

招租/招商批次号：【 】

(商业类 2026 年运管补充版)

第一部分 合同协议书

甲方（出租方）：【 】
乙方（承租方）：【 】（法人/自然人）
承租方证件类型及证件号码：【 】

根据《中华人民共和国民法典》及其他国家和地方关于房屋租赁的有关规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就下列乙方承租本房屋租赁合同项下的租赁物的相关事项订立本合同：

一、租赁物基本情况

1. 甲方出租的房屋及其附属设施设备（本合同统称“租赁物”或“房屋”）的地址位于【 】（房屋位置示意图详见附件1）。
2. 经甲方披露，乙方已知悉，房屋权属证明为【选填：已、未、/】办理不动产权证书，不动产权证书编号为【 】，房屋所有权人为【 】。
3. 房屋【选填：已、未、/】设定抵押，房屋土地用途：【 】，房屋性质：【 】。
4. 房屋计租面积为【 】平方米。

二、租赁用途

1. 乙方租赁该房屋用途为：【 】，经营业态为：【 】，经营品牌为：【 】。
2. 该房屋租赁用途不得变更。乙方如有经甲方认可的特殊原因确需改变租赁用途、经营业态、品牌，须提前 2 个月向甲方书面提出申请。

三、租赁期限

1. 租赁期限（含装修培育期）共【 】年【 / 】月【 / 】日，自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止。
2. 双方同意，自【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日为租赁房屋的装修培育期。

四、履约保证金

本合同租赁期间履约保证金为人民币大写【 】（¥【 】）。乙方应于本合同签订之日起 3 日内向甲方支付履约保证金，作为全面履行本合同的担保。该保证金不计利息或其他资金成本。

五、租赁费用

1. 房屋租金：本合同项下房屋租金按本合同第一条第 4 项约定的计租面积计价，租金按【每**年**%】递增（递增后月租金向上进位取整），合计含税总价为人民币大写【 】（¥【 】），包含税率【 】%（税目：经营租赁）计取的增值税，其中不含税总价为人民币大写【 】（¥【 】），税金为人民币大写【 】（¥【 】）。因法律法规政策变化导致增值税税率调整的，本合同约定的租金含税总价不变，按规定相应调整相关税率、税金及不含税租金总价。具体如下：

（1）装修培育期：即【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日止，每月租金为人民币大写【 】（¥【 】）；

为扶持乙方经营，甲方同意在前述租金标准的基础上，给予乙方【 】个月的租金优惠，

即：在装修培育期的【 】个月中，免除乙方【 】个月租金，实际应交【 】个月租金。
综上，乙方装修培育期实际应交租金共计大写【 】（¥【 】）；

(2) 第一租赁年度租金（不含装修培育期租金）：即【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日止，每月租金为人民币大写【 】（¥【 】）；

(3) 第二租赁年度含税租金：即【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日止，每月租金为人民币大写【 】（¥【 】）；

(4) 第三租赁年度含税租金：即【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日止，每月租金为人民币大写【 】（¥【 】）；

(5) 第四租赁年度含税租金：即【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日止，每月租金为人民币大写【 】（¥【 】）；

(6) 第五租赁年度含税租金：即【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日止，每月租金为人民币大写【 】（¥【 】）；

(7) …根据实际合同期限，参照前述表述方式，填上各租赁年度租金标准…

(N) 第 N 租赁年度含税租金：即【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日止，每月租金为人民币大写【 】（¥【 】）。

2. 租赁房屋产生的其他费用。乙方在租赁期间产生的包括但不限于运营管理服务费/物业管理费、公共维修金/专项维修资金、水费、电费、卫生费、空调费、宽带费、垃圾清理费、公共能耗分摊、税费及因乙方使用该房屋所产生的其他费用，该等费用均由乙方承担。

3. 甲方如需向房屋租赁登记主管部门办理租赁房屋登记备案手续，乙方应提供必要的协助。相关费用甲乙双方按法律规定承担。

六、租赁费用支付

1. 房屋租金：

(1) 装修培育期租金应于本合同签订之日起 3 日内一次性支付。

(2) 除装修培育期租金外，房屋租金采用预付方式每【 】个月结算一次，本合同首期租金（对应租金归属期为【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日止）为人民币大写【 】（¥【 】），乙方应于本合同签订之日起 3 日内支付，若存在装修培育期的，则于装修培育期结束之日的【 7 】日前一次性付清，其余每期租金，乙方应于上一个租金结算期结束之日的【 7 】日前一次性付清。

(3) 乙方应将租金及履约保证金汇至甲方指定的下列银行账户。甲方如需变更指定收款账户的，以甲方届时书面通知的银行账户信息为准。

开户名称：【 】

开 户 行：【 】

银行账号：【 】

(4) 甲方在乙方缴纳租金后向乙方提供增值税发票。若乙方需要甲方提供增值税专用发票，则乙方需提供增值税专用发票开具所需相关信息：公司名称、地址、电话、纳税人识别号、开户行、账号并加盖公章。

2. 本合同约定的应由乙方承担的其他费用，按以下第【 1 】种方式执行：

(1) 由乙方直接向有关单位缴纳：乙方应自行按时直接向供水、供电等有关单位缴纳水费、电费等费用。若乙方发生欠费，甲方有权从履约保证金中扣除相应款项及因此产生的滞纳金、违约金等，并要求乙方限期补足履约保证金。

(2) 由甲方代收代缴：因客观原因无法实现水、电缴纳分离，需由甲方代为缴交费用的，则乙方应支付费用押金人民币大写【 】(¥【 】)。乙方应于甲方发出费用缴纳通知之日起3日内，按通知金额向甲方缴纳全部费用。乙方所有欠费和相关滞纳金、违约金等，甲方有权从费用押金或履约保证金中扣除，并要求乙方限期补足费用押金或履约保证金。

七、房屋交付使用

甲方应在本合同生效后，于【 】年【 】月【 】日前(含当日)将租赁房屋交付给乙方。若乙方未按甲方通知到场接收房屋或拒绝办理房屋交接手续的，均视为甲方已依约交付房屋，或甲方有权直接解除合同，乙方应按合同约定承担相应责任。

八、开业与经营

乙方承诺自本合同签订之日起【2】个月内装修完毕、验收合格并符合合同约定的投入使用条件、取得经营之必要文件并开业经营，开业率达【100】%。乙方在经营前须自行办理并取得开业及持续经营所需的全部证照和许可，并依法依规开展经营活动，否则乙方应按合同约定承担相应责任。

九、争议解决方式

1. 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，应由双方协商解决；协商不成的，任何一方可按下列第【2】种方式解决：

(1) 提交厦门仲裁委员会按照该会仲裁规则进行裁决。

(2) 向房屋所在地人民法院起诉。

2. 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

十、通知与送达

1. 根据本合同需要发出的全部通知以及甲乙双方文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式(含数据电文形式)进行，并通过专人递送或EMS、顺丰邮寄或短信等电子送达的方式送达至以下通讯地址。

2. 甲方通讯地址为：收件人：【 】；联系方式：【 】；邮寄地址：【 】。

3. 乙方确认以下地址：收件人：【 】；联系方式：固话【 / 】、手机【 】；邮寄地址：【 】；电子邮箱：【 / 】为甲方、仲裁机构、司法机关相关函件、法律文书的法定送达地，乙方上述手机号码、电子邮箱和其他电子方式等任一方式均可作为有效的电子送达地址。甲方、仲裁机构、司法机关的相关函件、法律文书按前述地址寄出或送达，无论是否签收、阅读均视为已通知或有效送达，其中：邮寄送达的，签收之日为送达之日，若拒收或无法送达的，则邮寄之日起第三日视为送达之日；电子送达的，以到达乙方电子送达地址所在系统之日为送达之日(送达人系统显示发送成功的即视为送达)，电子送达与其他送达方式具有同等法律效力。若本条载明的地址发生变更的，乙方应在3日内书面形式通知甲方，否则视为原地址继续有效。

十一、合同文件构成

本合同由协议书(详见第一部分)与通用合同条款(详见第二部分)、其他合同附件(详见第三部分)一起构成完整的合同文件，合同文件内容如存在冲突的，以本合同协议书约定为准。在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

十二、其他补充约定

1、其他补充约定详见附件。

2、合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十三、合同生效

本合同自 经双方签字盖章后 生效。

十四、合同份数

本合同正本一式【肆】份，均具有同等法律效力，其中甲方执【贰】份，乙方执【贰】份。

十五、承诺

乙方特别陈述并保证：乙方与甲方就租赁合同的各项条款和条件在平等自愿、诚信公平的基础上经充分协商与讨论后签署本合同。乙方确认甲方已经采取所有合理的方式提请乙方注意本合同免除或减轻甲方责任以及其他与乙方有重大利害关系的条款，并就该等条款做出了充分合理的解释和说明，乙方完全知晓和理解该等条款的内容且无异议。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

（签字）

时 间：【 】年【 】月【 】日 时 间：【 】年【 】月【 】日

第二部分 通用合同条款

第一条 租赁物的基本情况

1.双方确认以合同协议书第一条约定的计租面积作为计算租金、运营管理服务费/物业管理费及其他需按照面积计算的款项的计算基数。如果合同签订后发现实际建筑面积与合同协议书第一条约定的计租面积有差异的，除非甲方书面同意，否则乙方不得以任何事由提出对面积和租赁费用标准进行调整。

2.甲方仅以该房屋的现状进行出租，乙方确认以房屋的现状进行承租。乙方确认甲方已于本合同签订前完整、充分地披露和说明该房屋及其附属设施设备等的全部情况（包括但不限于房屋权属、土地和房屋性质、建设规划用途、建设及消防状况、运营/物业管理等）并提供所有相关文件，乙方亦已向有关部门了解核实并对房屋及周边环境进行现场勘验并充分考虑所有与房屋使用、经营收益相关的因素（包括但不限于房屋全部状况、环境、交通、客流）等，自愿承租该房屋并自行承担风险。乙方承诺上述因素及其变化等均不作为其不履行本合同或要求变更本合同或归责于甲方的理由。

第二条 租赁用途

1.乙方已提前自行调查了解并确认该房屋现状符合合同协议书第二条约定的用途、经营业态、品牌使用，且乙方承诺对房屋的使用应当且会符合本合同及相关法律法规的规定。

2.未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁用途及经营业态、品牌。乙方如需改变租赁用途、经营业态、品牌，须按照合同协议书第二条约定提前向甲方书面提出申请。经甲方书面同意后，乙方应自担费用并负责按法律法规规定办理所需的审批核准等全部手续并向甲方备案，否则不得实施。若未经甲方书面同意和法定程序批准，乙方擅自改变的，所产生的一切经济和法律费用由乙方自行承担，由此造成甲方损失的，乙方应予全额赔偿。本条款不代表甲方有义务必须同意乙方的变更申请，如因甲方原因或其他任何原因未能变更，乙方仍应按本合同约定租赁用途、经营业态、品牌使用房屋，且不得主张免于履行或承担全部或部分合同义务或免于承担法律责任。

第三条 租赁期限

1.装修培育期内，乙方应按合同约定支付装修培育期租金并承担租赁该房屋产生的其他费用。乙方若有超过装修培育期的装修时间，均应当按照本合同约定的装修培育期结束后的租金标准向甲方缴纳租金。

2.租赁期限届满或本合同提前解除或终止的，如乙方未经甲方书面同意继续占用房屋，其占用不能视为合同延期或续订，乙方应按本合同约定支付占用费，占用房屋所产生的其他费用均由乙方承担。

第四条 履约保证金

1.关于竞租保证金和租赁意向金的特别说明（择一☑适用）：

□乙方在该房屋公开招租阶段缴纳的竞租保证金或者乙方在该房屋专业化招商洽谈阶段已预先支付的租赁意向金在本合同签订时自动转为等额履约保证金，若有剩余则直接转为本合同等额首期租金，若仍有剩余则无息返还给乙方。

□乙方如未按合同约定时间足额支付履约保证金，则视为乙方放弃本次租赁，甲方有权解除本合同，并没收乙方在该房屋公开招租阶段缴纳的竞租保证金，且甲方还有权禁止乙方再次参与甲方资产的任何竞租活动。

2.因乙方原因导致合同提前解除或终止的，除合同另有约定之外，履约保证金不予返还。若乙方未履行合同相关义务或有任何违法、违约、侵权等情形，则甲方任何时候均有权根据

合同约定没收履约保证金或直接从履约保证金中扣除乙方应付未付的所有款项和费用(包括但不限于租金、相关租赁费用、占用费、违约金、滞纳金、赔偿款、罚款、甲方代垫/代付款项等),不足部分还有权向乙方追偿,且不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救方法,亦不减轻或免除乙方应承担的任何义务或责任。

3.本合同履行过程中,甲方如扣除履约保证金的,乙方应于甲方的履约保证金补足通知送达后三日内向甲方补足履约保证金。除甲方主动行使以乙方履约保证金扣除乙方应付未付款项和费用的权利外,乙方不得主动或要求以履约保证金抵偿乙方的任何应付未付款项和费用,亦不得以尚有履约保证金可以抵扣应付款项和费用为由主张减轻或免除乙方应承担的任何义务或责任。

4.租赁期限届满或非因乙方原因本合同提前解除、终止的,在以下条件同时满足时,乙方提出书面申请并提供相关资料,经甲方审批同意后15个工作日内无息退还剩余履约保证金(扣除乙方应付而未付款项和费用后的余额),**乙方未满足条件或未按时提供资料办理退款申请的,不得要求甲方退返履约保证金,亦不得要求甲方支付履约保证金的利息或其他任何费用:**(1)乙方已经按本合同通用条款第十条约定标准将租赁物腾空归还甲方并经甲方验收确认,并已向甲方提交有关租赁物交还的各项手续证明;(2)乙方已付清本合同项下的租金和应由乙方承担或支付的其他费用及款项(包括但不限于水电费、其他租赁费用以及乙方因违约或侵权或其他法定原因所应承担的房屋占用费、修复费用、违约金、赔偿金、补偿金等),且乙方已按甲方要求提交足额结清款项的凭证;(3)乙方已按本合同通用条款第十条约定注销或迁出登记在租赁房屋所在地址的全部证照并向甲方提交相关手续证明文件;(4)乙方已向甲方交回履约保证金收据;(5)已完成甲方或运营管理/物业服务企业要求的其他手续,并已全面履行本合同约定的其他义务。

第五条 房屋交付和接收

1.甲方应按合同协议书第七条约定日期将租赁房屋交付给乙方。**如原承租人未在前述日期前将房屋返还甲方的,则交付时间顺延至原承租人返还房屋且甲方向乙方交付房屋之日。**甲方无正当理由逾期交付的,租赁期限、计租起始时间及装修期相应顺延。甲方无正当理由逾期超过180天仍未交付房屋,乙方有权解除租赁合同。确因甲方原因导致逾期开业的,乙方有权顺延开业日且无需承担对应的违约责任。无论前述何种情形,甲方仅承担顺延责任(包括租赁期限、计租起始时间及装修期的相应调整),除此之外,甲方无需就逾期交付向乙方承担违约金、赔偿金或其他任何形式的违约责任。**乙方在此明确承诺,不就逾期交付问题向甲方主张本条款约定之外的权利。**

2.乙方应在甲方通知的交付日前往甲方指定地点现场与甲方办理房屋交接手续,双方共同对房屋进行验收确认,并签署《房屋装饰装修及附属设施设备交接表》(详见附件8),《房屋装饰装修及附属设施设备交接表》经双方签署后,即视为甲方已依约履行房屋交付义务。双方确认,非严重影响房屋使用的瑕疵(包括但不限于轻微装修或装饰瑕疵、局部轻微渗漏水、局部设施调试问题等)不得成为乙方拒绝签署或主张房屋交付不合格的理由。**若乙方未按通知到场接收房屋或拒绝签署《房屋装饰装修及附属设施设备交接表》办理房屋交接手续的,均视为甲方已依约交付房屋(书面交付通知载明的交付日期为租赁期限起算日)且乙方对房屋无任何异议,或甲方有权直接解除合同并追究乙方一切责任。**

第六条 装修和扩建

1.租赁期限内,如因经营或使用需要,乙方须对该房屋进行装修(包括装修、改造、安装设施设备等,本合同统称“装修”),应提前经甲方书面同意,且乙方装修不得破坏房屋主体结构和承重结构及房屋所在建筑物的整体外观,不得搭建构筑物、不得占用公共区域并应遵守法律法规以及甲方、运营管理/物业服务企业的相关规定和要求。乙方的装修一般不

应涉及扩建，如因特殊原因确有需要扩建的，应作出特别提示及说明，并提前报甲方研究。未经甲方书面同意，乙方不得擅自对房屋进行装修、扩建，否则甲方有权解除合同，没收履约保证金。

2.乙方应提前 30 日向甲方提交装修设计方案、施工图纸（包括但不限于：装修设计说明书、装修平面布置图、招牌标识立面图、天花板平面图、电气系统布置图、空调图、管道及排水平面图等），如涉及扩建的，乙方应提前 1 个月向甲方提交并作出特别提示及说明，如乙方的装修方案可能对该房屋主体结构和承重结构、安全造成影响或对附属设施设备进行重大改造的，或乙方的任何扩建方案，还应经房屋原设计单位或具有相应资质等级的设计单位书面同意并提出设计意见及安全措施一并提交。经甲方书面同意，且乙方向政府有关部门申报（若需）并获得许可后方可施工。乙方应于开始动工之前将相关施工方案图纸及政府部门审批核准材料等报甲方备案。

3.乙方提供的装修、扩建方案应符合法律法规，并确保其安全性、科学性、合理性，即使乙方的装修、扩建方案已经过甲方同意，但设计方案及施工有关的责任和后果均由乙方自行承担，有关装修、扩建、验收所需的相关行政机关审批手续均应当由乙方自行办理，甲方仅需配合提供依法应由甲方提供的相关文件，甲方不承担任何有关乙方未能通过审批及验收的责任。如装修、扩建方案不符合法律法规、甲方、运营管理/物业服务企业的有关规定和要求或可能对房屋主体结构、公用部分及其他相邻用户、甲方权益产生影响的，甲方或运营管理/物业服务企业随时可提出异议并要求乙方修改整改，无论方案是否已经实施，乙方均应以修改整改并自行承担费用且不得要求甲方承担任何责任。

4.乙方应保证其装修、扩建的合法合规性及安全性，并确保符合本合同约定的租赁用途，并应自行承担装修、扩建费用及其他相关费用、各种审批报备手续与费用以及一切责任和后果，甲方均不承担任何责任。乙方应委托具备相关合法资质的单位按规范施工，并确保符合法律法规及相关主管部门的要求，经验收合格后取得法定验收合格证明并提供甲方备案后方可投入使用。在租赁期的任何时间，乙方必须按照政府有关部门或甲方或运营管理/物业服务企业的要求，立即移除租赁房屋内任何乙方装修、扩建的不符合规格或不符合规定的结构物、建筑物、分隔物及其他改造物，并自行承担费用，无论该等结构物、建筑物、分隔物及其他改造物建立时是否得到甲方同意，甲方对乙方的损失概不负责。

5.因乙方装修、扩建造成租赁房屋损害或安全隐患的，乙方应负责修复并赔偿甲方损失。如因乙方装修、扩建造成第三方人身、财产及其他损害或者违反法律法规政策等规定的，一切法律后果和责任由乙方自行承担，如牵涉甲方并造成甲方损失，甲方有权向乙方追偿。

6.甲方按照房屋现状交付房屋给乙方，乙方清楚了解租赁房屋的相关消防设施、消防手续等现状且无异议。乙方应根据消防法及相关法律法规的规定，根据自身经营用途自行配置或完善承租场所内的消防设施并负责申请并取得消防审批、消防安全检查合格手续并自担费用和 risk，否则，由乙方自行承担一切经济责任及法律责任，由此造成甲方损失的，乙方应全额赔偿。乙方知悉，因租赁房屋及附属设施设备属于现状交付，甲方并无义务必须同意乙方对消防设施现状的装修，若因该房屋消防验收或与消防有关的问题导致本合同解除或终止或无效的，由乙方承担相应责任及后果，乙方放弃向甲方主张任何赔偿的权利。

7.乙方在该房屋内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，应事前征得甲方及运营管理/物业服务企业书面同意，并由乙方负责到有关部门办理增容手续，与此相关的费用由乙方承担，且租赁期限届满或本合同提前解除、终止的，增容后的设施设备无偿归甲方所有。乙方违反前述规定擅自安装相关设施、设备的，甲方或运营管理/物业服务企业有权责令乙方恢复原状或自行恢复原状，由此产生的费用由乙方承担。

8.乙方在装修、扩建、使用时，应当妥善处理截水、排水、通行、采光、空间利用等方

面的相邻关系；在使用房屋公共设施、部位和空间时，不得损害甲方或其他使用人的利益；乙方并应承担与此相关的责任和风险。如在与租赁房屋相连区域存在共用管线的（包括但不限于给排水管、消防管线等），乙方应按甲方或运营管理/物业服务企业指导意见或要求预留检修口（用于后续日常维修维护等），与此相关的费用由乙方承担；如乙方未依约预留检修口，则因此导致的费用、责任及损失等均由乙方承担。

9.甲方或运营管理/物业服务企业有权就乙方对房屋的装修、扩建、使用行为进行规范、管理，但不因此分担或承担乙方任何责任和义务。乙方应保证装修、扩建的施工过程遵纪守法、文明施工、安全施工，遵守甲方及运营管理/物业服务企业的有关管理规定。乙方的装修、扩建、使用违反法律法规规定或本合同约定的，甲方或运营管理/物业服务企业有权要求乙方限期整改。乙方怠于整改或整改不符合要求的，甲方或运营管理/物业服务企业有权采取停止水、电等能源供应或直接采取强制措施等直至乙方整改完毕，因此发生的一切费用和损失均由乙方自行承担，且本合同项下的装修期不予延长，乙方仍应当按本合同约定承担租金等费用。

10.租赁期满或合同提前解除、终止，乙方应自担费用对租赁房屋的装修、扩建等进行拆除并恢复原状移交甲方；如甲方要求或同意保留装修、扩建的，乙方应无条件同意且不得破坏并按现状移交甲方，且装修、扩建部分的全部权益（包括但不限于物权、用益物权、债权等）均归甲方所有，乙方放弃对装修、扩建部分的全部权益。双方一致确认：任何情况下，除双方另有明确书面约定之外，甲方无需对装修（包括装修、改造、安装设施设备等等）、扩建予以乙方任何赔偿或补偿。

11.其他约定：（1）乙方在对租赁房屋进行装修改造时，需按甲方及运营管理/物业服务企业的标准和要求做好包括但不限于装修围挡、门前三包等工作。甲方或运营管理/物业服务企业有权对乙方履行“门前三包”责任的情况进行监督检查。如发现乙方违反规定，甲方或运营管理/物业服务企业有权向乙方发出书面整改通知。若乙方未在整改通知限定期限内完成整改，或累计收到三次及以上整改通知的，甲方或运营管理/物业服务企业有权采取包括但不限于暂停水电供应、在履约保证金中扣除相应清洁整理费用等措施；情节严重的，视为乙方违反本合同根本义务，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担相应违约责任。（2）针对乙方对本合同项下租赁房屋的装修、扩建，甲方有权收取装修恢复保证金，具体收费标准为：以甲方确定为准。如乙方按合同约定完成装修、扩建，在租赁期满或合同提前解除、终止时依约恢复原状且不存在违法违规情形的，该保证金无息退还，否则甲方有权没收该保证金并按本合同约定追究乙方的违约责任。

第七条 开业与经营

1.乙方应于开业后【 3 】日内向甲方提交开业报备材料，包括开业时间、开业及持续经营所需的全部证照和许可、开业经营现场照片、店铺招牌及主要装修状况照片等。乙方如未按照本合同约定时间（即装修期届满次日【 】年【 】月【 】日）和约定条件开业的，每逾期一日，应按人民币【5000】元的标准向甲方支付违约金；逾期超过【 2 】个月的，甲方有权解除本合同，没收履约保证金并要求乙方按合同约定承担违约责任。

2.乙方在租赁期限内应确保持续营业，不得无故停止、暂停营业（不含甲方书面认可的停业期）。乙方开业后擅自停止、暂停营业三次或累计达 60 日的，甲方有权解除合同，没收履约保证金并要求乙方按合同约定承担违约责任。

3.乙方在经营前须自行办理并取得开业及持续经营所需的全部证照和许可，包括但不限于营业执照、消防许可证、卫生许可证（餐饮类）、根据经营业态所需进行环境影响评估等，并承担由此产生的各项税费、手续费等全部费用。

4.乙方承诺在本合同签订时已获得经营所需的必要授权（包括但不限于品牌授权、专利

授权或商标授权），并保证在租赁期限内该必要授权持续合法有效，因前述授权所引发的一切纠纷或行政处罚等均由乙方承担全部责任，由此给甲方造成任何损失的，乙方应予赔偿。

5.乙方应提交相关经营证照：营业执照、法定代表人或负责人（非法人单位）身份证、品牌授权书及商标注册证的原件电子扫描件及复印件（加盖公章）以及甲方要求的其他文件（如有）以作本合同附件并供甲方查验备案。如乙方为自然人的，应当于开业前以承租房屋为注册地址在本项目所在地注册登记为个体工商户，并于取得相关证照后5日内提交给甲方。若乙方未提交上述证照以致无法实现合同约定用途的，则视为乙方根本违约，甲方有权解除合同，没收履约保证金并要求乙方按合同约定承担违约责任。

6.乙方的经营项目必须符合消防、卫生、环保等要求，不得有超出国家标准的噪声以及废水、废气、放射性、有毒有害物质等的产生和排放，也不得堆放/存储危险物品或违禁物品。对于从事任何可能产生气味、油烟的经营项目（包括但不限于餐饮服务业等），乙方承诺严格遵守相关法律、行政法规以及地方政府及其部门（如环保部门、市场监督管理部门、城市管理行政执法部门等）作出的地方性法规、规章以及各类规范性文件等，包括但不限于：经甲方事先书面同意后方可自行增设专用排放烟道（通道）、气味（气体）或油烟净化装置、油水分离（分解）装置等并自行承担与此相关的费用及风险等；不将未经污染防治设施处理的任何污染物直接排入环境；保证所经营项目所产生的噪声、振动等均符合规定标准，不得扰民；保证经营产生的垃圾按垃圾分类管理办法等有关规定处理，不得随意丢弃等等。乙方如违反本条款任何约定且未在甲方指定期限内整改完毕的，视为根本违约，甲方有权立即解除本合同，没收履约保证金并要求乙方按合同约定承担违约责任。

7.其他约定：乙方在本合同履行过程中，同意并接受甲方制定的相关商户信用管理办法进行管理，诚信履约。对于从事餐饮/食品经营项目，乙方承诺严格遵守《餐饮业特别条款》（详见附件5）约定。

第八条 房屋的转租及转让

1.租赁期间，乙方不得擅自转租或以合作经营等方式变相转租。一旦发现乙方擅自转租或变相转租，甲方有权随时解除合同并要求乙方按合同约定承担违约责任。

2.任何情况下，乙方应自行处理与第三方的争议纠纷（包括但不限于转让费、转租费、承包费或房屋使用占用等事宜），并由乙方与第三方自行承担所产生的一切经济 and 法律责任，且乙方应确保该等争议免于牵涉甲方，如造成甲方损失的，乙方应予全额赔偿，且甲方有权解除合同并没收履约保证金。

3.在本合同租赁期间，甲方有权将该房屋转让给第三方。乙方在此明确放弃优先购买权并应无条件配合甲方的处分行为。

第九条 房屋的使用、维修与管理

1.乙方不得在租赁房屋内从事法律、法规、规章、政策等明文禁止的行为。否则，因此产生的一切责任，均由乙方负全责，并应赔偿由此给甲方造成的所有损失。

2.乙方应负责保护并应合法、合理使用租赁房屋及其附属设施设备，保持整洁美观及持续可正常使用的良好状态，不得破坏或私自拆除和改（扩）建房屋，不得影响房屋主体结构和安全，不得破坏房屋外貌，不得私自架设线路及增设排水管道等，不得占用租赁房屋以外的公共区域、通道或其他任何场所，不得对房屋及附属设施设备和周边绿化环境等造成任何损害。如造成租赁房屋及其附属设施设备、相邻房屋、公共区域或其他设施设备等损坏的，乙方应立即修复，或按甲方要求或经甲方同意后按甲方确定的价额赔偿，因此给甲方或其他第三方造成人身或财产损害的，乙方还应负责赔偿。

3.租赁期限内，房屋的维修（含养护和修缮等）责任按如下约定执行：（1）承租范围内因房屋本身主体结构安全问题导致影响房屋正常使用的维修责任由甲方承担，但因乙方原

因导致的损害，由乙方负责维修。（2）租赁房屋及其附着物、附属设施设备以及乙方装修、扩建部分的维修义务和费用由乙方承担，且因维修行为产生的一切法律后果（包括维修过程中发生的人生伤亡、财产损失、行政处罚等）均由乙方承担。（3）属于前述应由甲方承担维修责任的情形，乙方应及时通知甲方，并配合甲方及运营管理/物业服务企业开展维修工作，若因乙方未及时通知导致损害范围或损失扩大，乙方应就扩大部分的损失承担赔偿责任。属于应由乙方承担维修义务的情形，乙方应及时将房屋及附属设施设备的毁损情况，立即通知甲方及运营管理/物业服务企业，并立即自费开展维修。（4）因不可抗力致使房屋及附属设施设备损坏的，按法律规定执行；但乙方应及时通知甲方及运营管理/物业服务企业，否则扩大部分的损失由乙方承担赔偿责任。（5）因乙方怠于维修的，甲方有权自行维修或委托第三方进行维修，由此产生的费用由乙方承担且甲方有权要求乙方按该费用的 30% 支付违约金；若乙方怠于履行维修义务或者不配合维修造成人身伤亡、财产遭受损失的，乙方应负责赔偿并承担相关责任。（6）乙方怠于履行维修义务或者不配合维修的，甲方有权解除合同并没收履约保证金。

4. 本合同签订后，乙方应遵守小区（大厦）运营管理/物业管理的一切规章制度，乙方同意接受现有小区（大厦）运营管理/物业管理公司（或甲方委托的小区（大厦）运营管理/物业管理公司）对小区的管理，乙方承诺与所在小区（大厦）运营管理/物业管理公司签订运营管理/物业管理合同。若有违反，乙方承担由此而产生的一切经济、法律责任。

5. 乙方应自行办理并取得其使用、装修、经营该租赁房屋所需的一切行政许可、核准、授权或相关手续（包括但不限于建设、规划、城管、房管、消防、安全、环保、卫生、税务、特种行业、日常经营、特殊经营等）并承担相关办理费用后方可将租赁房屋正式投入使用。乙方应自担风险，不得以该等行政许可、核准或相关手续等无法办理或其他问题为由拒绝履行合同义务或承担法律责任。因乙方经营行为所产生的一切经济、生产、消防、安全、环保、卫生、合规等方面的问题均由乙方自行承担，由此给甲方造成损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

6. 本合同租赁期限内，乙方若以该房屋作为营业执照的注册地址进行商事主体登记的，甲方有权根据实际情况要求乙方以该房屋作为注册地址设立的商事主体及其法定代表人（负责人）分别向甲方出具担保函，对乙方本合同项下全部义务承担连带责任，乙方应在商事主体设立后 3 日内将该商事主体及其法定代表人（负责人）向甲方出具的担保函提交甲方，并经甲方同意后方可使用该房屋，否则视为乙方根本违约，甲方有权要求乙方支付与履约保证金等额的违约金，且有权单方解除合同。

7. 租赁期限内，乙方因自身原因导致邻里或其他相关方的投诉、信访，则应由乙方负责自行处理，导致甲方被投诉或信访的，甲方有权要求乙方每次按 2000 元支付违约金，且乙方应赔偿甲方及其他经营户遭受的全部损失。

8. 租赁房屋外立面的户外广告权归甲方所有，未经甲方书面同意乙方不得在租赁房屋外出租或发布广告及宣传（包括但不限于：悬挂超出甲方书面核准内容、未经审批手续的店招，挂横幅，竖彩旗，喷绘带有宣传性质的文字、图形等），乙方如需装设店招及广告牌，应符合相关法律法规及甲方管理、运营/物业管理的有关规定，应经甲方书面同意，并自行履行相应的行政许可等审批手续，且不得侵犯或影响任何第三方合法权益，并自行承担因此而产生的法律责任。乙方违反本条规定的，甲方有权要求乙方限期整改，乙方逾期整改或拒不整改的，甲方有权要求乙方支付与履约保证金等额的违约金，或有权解除合同并没收履约保证金。

9. 租赁期间，乙方应遵守《中华人民共和国消防法》之有关规定，确保装修改造符合规定，并按规定配置消防设施确保达到消防要求，做好消防工作，不得堆放易燃易爆等危险品

及违禁品；不得将租赁房屋的全部或部份作为住宿使用（经甲方书面同意及主管部门批准的酒店业态除外）；任何人员不得在租赁房屋内居住及或使用明火（房屋原设计已保有且经甲方同意并符合法律规定的除外）；负责做好租赁房屋门前三包、综合治理、安全、保卫、环保等工作，执行政府部门和运营管理/物业服务企业的相关规定。否则一切后果和全部法律责任由乙方承担。

10.甲方已提醒乙方采取一切措施密切注意并有效落实安全问题及其他管理问题，并建议乙方对财产、人身安全事项进行投保。若**乙方在使用租赁房屋期间遭受损害或造成他人损害，应由乙方自行承担全部责任**。若甲方由此被他人要求承担责任，乙方同意由乙方承担赔偿责任并应赔偿甲方因此所受的全部损失。

11.乙方应主动签署《安全管理协议》（详见附件3），并承担法律规定和本合同及《安全管理协议》约定的安全生产管理责任，开展日常安全巡查检查、隐患排查整治，确保隐患清零。乙方应按照国家法律法规对员工开展安全宣传、教育、培训、交底，组织应急演练，确保所有员工重视安全，具备与经营项目相匹配的安全知识、技能以及应急处置能力。

12.租赁期间，甲方有权随时对租赁房屋进行巡查检查，乙方应无条件配合。若发现乙方存在违反本合同及《安全管理协议》的情况，甲方有权对乙方发出整改通知，乙方应限期整改。双方同意甲方的这一权利不应解释为甲方对租赁房屋承担检查或安全责任，**租赁房屋相关的安全防范（包括但不限于防火、防盗、保管及其他安全防范等）工作均由乙方负责，乙方应定期自查、及时消除隐患。**

13.甲方或运营管理/物业服务企业的工作人员因维修、检查、安装、保安等而需进入租赁房屋时，应当在合理的时间内通知乙方，乙方应给予配合。若因紧急情况（如火灾、地震等）无法及时通知乙方时，甲方或运营管理/物业服务企业的工作人员可直接进入租赁房屋进行处置，并在事后及时通报乙方，甲方和运营管理/物业服务企业无需赔偿因强行进入房屋而给乙方造成的损坏，甲方有重大过失的除外。

14.乙方同意：甲方有权在租赁期限届满前，陪同潜在的新租户或有关人士进入租赁房屋参观。甲方应提前一天告知乙方并尽最大努力尽量减少对乙方经营的影响。乙方无正当理由不得拒绝并提供合理配合。

15.其他约定：（1）租赁期间，乙方应负责租赁房屋店招的日常维护并确保其完好，如有破损、脱落等情况，须及时按原标准修复或重新安装。乙方违反上述要求的，甲方运营管理/物业服务企业有权要求乙方限期整改，乙方逾期整改或拒不整改的，甲方有权采取暂停水电供应、单方解除合同等措施。（2）房屋公共设施（含消防、水电管道）的维修养护责任，依据《物业管理条例》及相关规定由物业服务企业承担。乙方发现故障时应及时向物业服务企业报修，甲方作为业主方，对公共设施维修不承担法律责任。

第十条 房屋的腾空与返还

1.合同期限届满双方未重新签订租赁合同的或任何原因导致合同解除、终止的，乙方应于期限届满之日、解除或终止之日（或称“搬迁日”）腾空并按本条第2款约定标准向甲方交回房屋。**乙方逾期归还房屋的，应以解除或终止租赁关系时合同约定的当期租金的150%折算成的日租金金额为标准，结合逾期天数计算并支付占用费。**因此造成甲方损失的，还应予以赔偿。在逾期期间，乙方仍应承担该期间所发生的其他费用。

2.乙方腾空并返还房屋时，应符合如下标准并经甲方验收确认，未经甲方验收确认的，视为乙方未履行返还房屋义务：（1）**乙方应腾空房屋并自行承担相关费用拆除装修、扩建部分，恢复房屋及附属设施设备至合同签订时交付的原状后，保持干净整洁并可正常使用，交付甲方验收确认；如甲方同意或要求乙方按现状交付房屋的，则乙方不得破坏房屋的装修、扩建，应妥善保留其增设的设施设备且维持可正常使用状态，并应将装修、扩建与该**

房屋及附属设施设备按现状一并交付甲方验收确认。(2)乙方腾空返还房屋时,乙方自行购置安装的未形成附合的可移动物体可以搬离,但应确保不损坏租赁房屋及附属设施设备。 (3)如乙方返还房屋及附属设施设备不符合前述标准的,乙方应负责在7日内修复至约定标准并承担全部费用,如存在无法修复部分的,乙方应按甲方要求承担赔偿责任,甲方亦有权选择自履约保证金中直接扣除为了将该房屋恢复至交付状态而需支出的全部费用的方式进行处理。

3.乙方违反本条款约定的,未按时或按标准腾空返还房屋的,甲方有权没收履约保证金并要求乙方赔偿甲方损失。且甲方有权采取停水停电措施,有权直接开启该房屋的门锁并更换,恢复对该房屋的占有并拒绝乙方进入,并有权留置乙方租赁物房屋内的财产(包括承租人的财产)并于搬迁日届至后,直接处置留置的财产并在扣除处置费用后用于抵偿乙方在本合同项下应承担或支付的款项。

4.乙方若有任何物品未在搬迁日搬离的,乙方同意甲方将该等物品按抛弃物处置,因此产生的费用甲方有权要求乙方承担(包括但不限于拆除费用、搬运费用、清洁费用、存储/保管费用、提存费用、公证费用、变卖/拍卖/折旧等处置费用等,或称“抛弃物处分费用”),乙方应在甲方通知后的3日内按甲方通知内容付清抛弃物处分费用,且任何情况下甲方均无义务就抛弃物处分事项向乙方作出任何赔偿或补偿等,甲方并有权直接从乙方履约保证金中扣除。

5.乙方应在租赁期限届满之日、合同解除或终止之日起5日内注销或迁出登记在租赁房屋所在地址的全部证照,否则甲方有权自行办理前述手续,后果由乙方承担,且乙方每逾期一日办理应按本条第1款约定的占用费标准支付违约金,且履约保证金暂不予返还。

6.乙方未结清租金以及租赁该房屋产生的其他费用的,应按合同约定承担逾期支付责任,且甲方有权暂不予返还履约保证金。

第十一条 合同变更、解除和终止

1.经双方协商一致,可以变更、解除本合同。

2.乙方有以下任一情形的,甲方有权解除合同,收回房屋,对乙方的装修、扩建不予任何赔偿或补偿,履约保证金不予返还,如履约保证金不足以弥补甲方损失的,甲方有权要求乙方赔偿损失:

(1)未经甲方书面同意,乙方擅自转租、变相转租;或者乙方违反本合同通用条款第八条关于转租的有关规定的;

(2)乙方未经甲方同意擅自进行装修(包括装修、改造或安装设施设备等)、扩建,或者违反法律规定或合同约定进行装修、扩建;

(3)乙方未按约定合法合理使用或管理房屋,损坏租赁房屋(包括但不限于房屋主体结构、承重结构、建筑外墙外观等)或附属设施设备,或者存在任何行为侵害甲方对房屋和/或附属设施设备的所有权或其他权益的;

(4)乙方怠于履行维修义务,在甲方提出的合理期限内仍未修复完毕;

(5)乙方未经甲方书面同意擅自改变房屋租赁用途或经营业态或经营品牌;

(6)乙方利用该房屋进行非法活动;

(7)发生安全事故;或存在安全隐患被甲方或甲方上级单位或安全管理部门下达隐患整改通知书或其他处罚文件等,未按要求整改或整改不到位。

(8)乙方逾期支付任一期租金和/或其他费用达15日及以上或累计达3次的,或未按合同约定足额支付租金和/或其他费用累计达1个月租金金额的;

(9)乙方未按合同约定补足履约保证金的;

(10)乙方违反本合同及其附件约定的其他义务,逾期超过15日或经甲方通知整改而

未按期整改或拒不整改的；

(11) 乙方进入法定破产或清算程序或有合理证据表明乙方陷入经营危机或征信问题（包括但不限于被列入失信被执行人名单等）的；

(12) 乙方出现法律规定或合同约定的其他可解除事由的。

3.甲乙双方同意，有下列情形之一的，甲方有权解除合同，甲乙双方互不承担违约责任，甲方对乙方的装修、扩建不予任何赔偿或补偿，且乙方应在相关通知或公告或甲方要求的时间内按合同通用条款第十条第2款约定的交付标准向甲方交还租赁房屋，且不得向甲方主张任何赔偿或补偿。乙方已返还租赁房屋且不存在其他违约行为的，甲方无息退还乙方履约保证金（以乙方实缴剩余的金额为准）和已支付但尚未到期的租金。乙方如未在相关通知或公告或甲方要求的时间内向甲方交还符合约定的租赁房屋，应按通用条款第十条第1款约定支付逾期占用费并赔偿甲方全部损失。

(1) 因土地被收储、征用或租赁房屋被列入拆迁、征用、搬迁、改造等范围的；

(2) 因政府行为或法律法规政策规定，导致本合同不能履行的或者需移交租赁房屋、变更租赁房屋物权的；

(3) 甲方企业改制，或甲方上级行政主管部门决定将该房屋转让或划转的；

(4) 租赁期间，非因乙方原因，房屋经房屋安全鉴定部门鉴定为危房，且须立即腾空的；

(5) 不可抗力或其他不可归责于甲方的原因（包括第三方行为）导致甲方无法履行本合同的。

4.非本合同约定的可解除或终止情形，未经甲方书面同意，乙方不得提前解除或终止本合同并应继续履行合同。如乙方因自身原因确需提前解除合同，须提前书面通知甲方并由甲方进行审核。经甲方书面同意后，且乙方履行完毕以下手续，方可提前解除合同：(1) 在甲方要求的搬迁日前腾空并按合同通用条款第十条第2款、第5款约定的交付标准向甲方交回租赁房屋（甲方对乙方的装修、扩建不予任何赔偿或补偿）；(2) 交清租赁期的租金及其它因本合同所产生的费用；(3) 应于甲方要求的搬迁日前向甲方支付违约金，具体标准为：乙方提前两个月申请退租的，应支付相当于当期1个月租金标准的违约金；提前一个月申请的，应支付相当于当期2个月租金标准的违约金；未提前一个月申请的，应支付相当于当期3个月租金标准的违约金；(4) 履行本合同约定的其他全部义务。

如乙方未经甲方同意擅自提出解除合同或违反前述约定的义务，甲方有权要求乙方继续履行合同；若甲方未要求乙方继续履行合同，甲方除主张本条第4款第(3)点违约金之外，甲方还有权没收乙方履约保证金并要求乙方赔偿损失。

5.除本合同约定的可解除或终止情形外，甲方因整体经营业态调整、收回自用、拟出售或其他甲方原因，确需提前单方解除本合同的，合同可以解除，甲方须提前1个月书面通知乙方，合同自甲方通知之日起1个月期限届满之日即终止，乙方不持异议。乙方应在合同终止之日前腾空并按合同通用条款第十条第2款、第5款约定的交付标准向甲方返还租赁房屋，逾期未返还的，应按合同通用条款第十条第1款约定的标准向甲方支付占用费。乙方按合同约定腾空返还房屋且结清全部款项费用后15个工作日，甲方向乙方支付相当于当期1个月租金标准的款项作为赔偿，除合同双方另有明确书面约定之外，甲方不再承担其他赔偿责任。履约保证金按合同约定处理。

如甲方按前款规定单方解除合同的，关于装饰装修的残值，双方同意按如下方式处理：

(1) 对于租赁面积<500 m²的租赁物，不论乙方实施的装饰装修是否经甲方事先书面同意和/或行政主管部门批准，或者是否符合国家法律、法规、有关政策规定及本合同约定，甲方均不对租赁物的装饰装修残值承担任何赔偿或补偿责任。

(2) 对于租赁面积 $\geq 500\text{ m}^2$ 的租赁物,如乙方的装饰装修系报经行政主管部门审核批准,并经甲方书面同意后实施的,且装饰装修未违反国家法律、法规、有关政策规定及本合同约定,且乙方已严格按合同约定时间和标准先行履行完毕腾空返还房屋及结清全部款项费用之义务的,乙方可于5个工作日内向甲方提出装饰装修残值补偿申请。经甲方审核同意后,可按甲方委托的第三方评估机构确认的剩余租赁期内装饰装修残值的金额为限进行补偿,评估鉴定费由甲乙双方各承担50%。乙方应负责提供评估鉴定所需资料,并应于甲方通知之日起3日内向甲方先行支付乙方应承担的评估鉴定费。如乙方逾期完成腾空返还房屋及结清款项义务的,或逾期提出补偿申请,或未按前述约定支付评估鉴定费,或因任何原因导致无法评估鉴定的,则甲方不予补偿且不属违约,乙方无异议。除此之外乙方不得再以任何形式要求甲方承担其他赔偿或补偿或其他款项和责任。

6.因甲方原因导致合同解除的,甲方向乙方支付相当于当期1个月租金标准的款项作为赔偿(但合同约定甲方无需承担责任的除外),除此之外甲方不再承担其他赔偿责任。履约保证金按合同约定处理。乙方应在甲方支付违约金前按合同约定腾空返还租赁房屋并履行完毕合同全部义务。

7.因土地被收储、征用,或租赁房屋被列入拆迁、征用、搬迁、改造等范围的,因此所获得的补偿或赔偿,按如下原则处理:对于土地、建筑物(含装饰装修)和甲方设备设施的补偿或赔偿费,以及政府/征用部门给予或补贴出租方的其他费用等,应归甲方享有;对于政府/征用部门给予承租方的员工安置/遣散费、归属于乙方的设备设施补偿或赔偿费用、配套增容费、误工补贴、停工停产补贴、回搬费、奖励以及政府补贴承租方的其他费用等,应归乙方所有。

第十二条 违约责任

1.乙方逾期交付租金的,每逾期一日按所欠租金的万分之三向甲方缴纳逾期付款违约金;逾期超过15日的,甲方有权解除本合同,除向乙方收取逾期付款违约金外,一并没有收乙方的履约保证金。乙方按约定承担的违约金不足以弥补甲方实际损失的,甲方有权向乙方要求予以赔偿。

2.乙方应按时足额缴交租赁该房屋产生的其他费用,否则因此产生的违约金、滞纳金和相关责任均由乙方承担。如导致甲方代为垫付的,乙方应在甲方代为垫付后的3日内全额返还并按甲方垫付金额的30%向甲方支付违约金,造成甲方损失的,乙方还应赔偿。

3.乙方擅自进行装修(包括装修、改造、安装设施设备)、扩建,或乙方的装修、扩建行为违反本合同其他约定的,甲方有权责令乙方自费拆除、恢复原状,乙方逾期整改或拒不整改的,甲方有权要求乙方支付与履约保证金等额的违约金并赔偿损失,或甲方有权解除合同并没收履约保证金。如由甲方对乙方的装修扩建进行拆除、恢复原状,则相关费用由乙方承担并按所产生费用的30%向甲方加付违约金。

4.乙方违反本合同及《安全管理协议》约定的房屋使用、维修、管理任一义务的,甲方有权视情况要求乙方支付相应的违约金(具体详见附件),乙方同意违约金金额由甲方单方确定并可累加计算。如造成甲方被行政处罚或其他损失的,乙方应予以赔偿。

5.乙方拖欠租金或其他租赁费用达7天或未按本合同约定向甲方返还房屋或乙方违反本合同任何义务(包括但不限于装修扩建、合规经营、房屋使用、安全管理等)且经甲方通知后未按期整改到位的,甲方有权进行停电、停水、停气处理。乙方在此同意并授权甲方向供电、供水、供气等部门办理该房屋停电、停水、停气等事宜直至乙方交清租金及其他租赁费用以及相关违约金、滞纳金、赔偿金或按约定向甲方返还房屋为止,由此产生的后果均由乙方自行承担。

6.装修培育期的租金优惠是甲方在乙方诚信履约及合同租赁期限全部履行完毕的基础

上给予乙方的优惠。因乙方违反本合同约定需承担违约/赔偿责任，如违约金、赔偿金、占用费等的计算涉及装修培育期的租金标准的，则应以装修培育期结束后第一期租金（即装修培育期后的含税租金）的标准作为计算违约金的依据。若因乙方原因致使合同提前解除或终止的，甲方有权要求乙方按如下标准补足装修培育期间租金差额：计算公式为：(剩余合同未履行期间/合同总期间)×装修培育期总免除租金。乙方须在合同解除或终止之日起3日内将相应的租金差额支付给甲方。

7.乙方违反本合同及其附件约定的义务，本合同及其附件有约定相应的违约责任的，甲方有权按照相应条款追究乙方的违约责任。如本合同及其附件没有约定违约责任或约定不明确的，甲方有权要求乙方按【2000】元/次或【2000】元/日的标准追究乙方的违约责任。

8.甲方应按合同约定向乙方交付租赁房屋，且保证该房屋有权出租，不会有第三人主张权利致使合同无法履行，否则应承担相应的违约责任。

9.在任何情况下，甲方均无须承担除因甲方责任给乙方造成的直接经济损失以外的任何损失（包括但不限于利润损失、收入损失、使用损失、生产经营损失、投资成本及与生产经营中断有关的成本费用、预期利益损失或任何性质的特殊性、间接性或继发性损失等）；甲方在本合同项下对乙方承担的赔偿责任上限不超过本合同与乙方实际缴纳的履约保证金等额的标准。

10.除明确指出之外，一方给予另一方的任何宽容、宽限或延缓主张权利，均不应视为该方对本合同项下任何权利和权益的放弃，亦不影响另一方在本合同项下应履行的任何义务。

11.如乙方支付的款项无法全额清偿所有应付未付款项的，甲方有权按照甲方代垫/代付款项、赔偿、违约金、租赁该房屋产生的其他费用、租金的顺序进行抵扣或以甲方决定的其他顺序进行抵扣，乙方对此不持异议并同意遵照执行。

12.因乙方违反本合同约定，甲方为主张和实现各相关权利所产生的一切费用，包括但不限于诉讼费用、仲裁费用（包括案件受理费和案件处理费）、证据保全费用、财产保全费用（含保全费、保全保险、保函费用）、评估费用、鉴定费用、执行费用、律师费用、公告费和其他合理费用，均由乙方承担。

第十三条 免责条款

1.凡因发生严重自然灾害、战争、政府行为或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力、免责事由致使一方不能履行本合同时，应立即按本合同指定的联系方式书面通知对方，并应在30日内，提供不可抗力、免责事由的详情及合同不能履行，或部分不能履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力、免责事由发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力、免责事由的一方由此而免责。

2.租赁期间出现下列情形致使租赁房屋停止、暂停、限制使用的，甲方不承担违约责任及其他责任：（1）政府主管部门或甲方对租赁房屋或公共区域或相邻房屋等进行必要的维修保养工程；（2）租赁范围内的公共设施设备非因甲方原因停止运作，或者租赁房屋内的水、电、气、通讯及网络、空调或其他服务等非因甲方原因停止供应；（3）法律法规政策等的修改；（4）其他政府行为或其他非甲方原因，致使租赁房屋停止、暂停、限制使用的。

第十四条 优先承租权

1.租赁期满后，若甲方继续出租该房屋，则甲方有权在本合同期满3个月前采用公开竞争招租的方式确定期满后的承租人。如乙方根据甲方确定的公开招租方式参与该房屋竞租活动的，在同等条件下享有优先承租权。乙方的优先承租权应在租赁期满后第一次公开招租时行使，若乙方在租赁期满后第一次公开招租时未报名参与竞租、或竞租时未按竞租规则有

效竞租或于竞租时未能及时主张优先承租权的,视为乙方放弃优先承租权,则若第一次公开招租不成功甲方就租赁房屋进行第二次及第二次以上招租的,乙方均不再享有优先承租权。

2.乙方在结清本合同租赁期限内的租金及运营管理服务费/物业管理费、水电费等相关费用,向甲方缴交竞租保证金并按甲方要求提交公开招租需要的文件后,方能参与该房屋的招租竞租活动,否则视为乙方放弃优先承租权。

3.乙方在租赁期间有下列任一情况的,乙方自愿放弃优先承租权且不持异议:

(1) 在本合同租赁期间,乙方累计两次未及时足额缴交租金(以租金到甲方账户日期为准)或其他任何款项、费用且经甲方书面催缴后仍未在甲方要求的期限内及时缴足的;(2) 在本合同租赁期间,擅自将该房屋进行转租或以其他方式变相转租的;(3) 在本房屋进行公开招租时,未按照公开招租相关规定缴交竞租保证金的;(4) 在本房屋公开招租竞租报名时,拖欠本房屋或者厦门安居控股集团有限公司及其所出资企业出租的其他房屋的租金、运营管理服务费/物业管理费、公共维修基金、水电费、卫生费及使用该等房屋产生的其他费用的;(5) 在厦门安居控股集团有限公司及其所出资企业组织的历次公开招租活动中,涉嫌串通报价、操纵、垄断、敲诈、勒索等妨害公开招租活动行为的;(6) 在厦门安居控股集团有限公司及其所出资企业组织的历次公开招租活动中,确定为承租人却未按规定的时间签订房屋租赁合同的;(7) 经甲方公开招租评审小组审核确定不具备优先承租权的其他情形;(8) 依据本合同约定或依法视为乙方放弃优先承租权的其他情形。

第十五条 保险条款

1.乙方确认,在租赁期限内为租赁物业购买建筑工程一切险(含第三者责任险、公众责任险、财产险等)。

2. 乙方确认,在租赁期间为租赁物业可能发生的风险购买相应的足额财产保险和安全生产责任保险等全面的责任保险,并使该等保险在租赁期间内持续有效。

3. 乙方确认,如甲方对外被要求承担赔偿责任或甲方产生损失的,由乙方承担全部赔偿责任及甲方因此造成的损失。乙方同意,从保险公司获得理赔款优先用于赔偿甲方损失,如有不足的,差额部分由乙方赔偿。

4. 因乙方未足额足项投保或未及时续保等而导致无法索赔或索赔不足的,概由乙方自行承担,且不减免乙方在本合同项下应承担的任何责任。乙方不得作出任何行为导致租赁物业或其任何部分的保险无效。乙方亦不得作出或容许他人作出任何行为致使该等保险的保险费增加。乙方如有前述行为而给甲方造成损失的,应向甲方承担赔偿责任。

第十六条 其他

1.甲方有权委托第三方运营管理租赁房屋、代甲方履行本合同项下的全部或部分义务、行使全部或部分权利，并与第三方签订相关协议，乙方不持异议并应配合办理相关手续。

2.甲方特别声明：除非甲方事先书面授权或追认，否则甲方的任何部门或人员均无权以任何名义（包括但不限于其个人名义、甲方名义等）向乙方（含乙方任何人员）作出任何承诺、保证、确认、允诺等（无论明示、默示或沉默等），也均无权代表甲方对甲方在本合同项下的任何权利和义务作出任何处分；对前述任何行为，甲方均不予认可或追认且均不对甲方产生任何约束力。

3.其他约定:

（1）开票信息确认

乙方进一步确认：本合同项下乙方缴纳租金、运营管理服务费后，甲方默认按以下确认的开票信息，向乙方提供增值税发票。乙方确认其开票信息如下：

公司名称/个人：【 】

统一社会信用代码/纳税人识别号/证件号码: 【 】

(2) 租金及商业信息保密约定：

i. 本条款项下保密信息特指：本合同项下约定的租金金额、租金支付方式及其他与租赁相关的商务条件信息；出租人提供的租赁标的物（如房屋、设备等）的权属证明、运营成本数据、内部管理文件；出租人以书面或电子形式明确标注为“保密”的其他信息。

ii. 乙方承诺：未经甲方书面许可，不得以任何形式（包括口头、书面、社交媒体等）向任何第三方（包括关联方、媒体、其他潜在承租人）透露租金金额及与租金相关的条款；采取合理措施（如文件加密、权限管控）防止保密信息被第三方获取；乙方应确保其员工、代理人、合作方等履行与本条款同等的保密义务，否则对其过失或故意泄密行为所造成的后果均由乙方承担。

iii. 除采用公开招租方式签订的合同外，乙方均应遵守本条款所约定的保密义务，本条款自本合同签订之日起生效，且不因本合同终止、解除或履行完毕而失效。乙方违反本条约定的，甲方有权解除合同，并要求乙方按照本合同第二部分第十一条的相关约定承担违约责任。

4. 本合同与房屋公开招租的相关文件为互补性法律文件，若有约定不一致或文义理解分歧之处，则前述法律文本适用顺序优先者为《房屋租赁合同》及其附件。

第三部分 合同附件

- 附件：
- 1.租赁房屋位置示意图
 - 2.乙方身份证复印件/营业执照副本复印件
 - 3.安全管理协议
 - 4.廉政承诺书
 - 5.餐饮业特别条款
 - 6.其他补充约定
 - 7.担保函
 - 8.房屋装饰装修及附属设施设备交接表

附件 1：租赁房屋位置示意图

附件 2：乙方身份证复印件/营业执照副本复印件

附件 3:

安全管理协议

出租方：【 】（以下简称甲方）

承租方：【 】（以下简称乙方）

为规范管理活动，保障正常的经营秩序，维护甲乙双方的合法权益，贯彻落实政府发布的有关治安、防火等安全规定，切实履行房屋租赁合同，做到谁承租谁负责。甲乙双方签订本协议以资共同遵守：

一、乙方应确保严格履行安全管理职责和义务，具体包括但不限于：

1.乙方在租赁期间应严格遵守《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》等国家及租赁物所在地有关安全生产、消防安全的法律、法规、规章及规范性文件的规定，全面履行安全经营义务，承担安全生产责任。因违反上述规定导致的一切法律责任及经济损失均由乙方独立承担。

2.乙方严禁超出租赁合同和登记核准的经营范围，不得从事任何非法经营。同时确保在租赁场所内的经营项目符合消防、卫生、环保等要求，不得有超出国家标准要求的噪音以及废水、废气、放射性、有毒有害物质等的产生及排放等。

3.乙方严禁生产、储存、经营易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品及国家明令禁止销售的商品及假冒伪劣商品（例：打火机罐装丁烷气、发胶、仿真枪、管制刀具等）。

4.乙方应对治安管理负全责，及时对外来人员进行暂住申报登记。不准在所承租的场所内打架斗殴，酗酒滋事，赌博行骗，若构成犯罪的自行承担相关法律责任。

5.乙方禁止在承租场所内使用明火，严禁违反规定私自接、拉电线和随意加大负荷或改变保险装置。应做到人离房时断电、断气、熄灭火种。

6.乙方必须学会正确使用灭火器等消防器械及设施，自觉维护消防设施，确保消防通道和消防水源的畅通，严禁在消防通道内堆放物品和货物。

7.乙方每日自行负责做好防盗防火的安全检查，如有货物丢失自行负责。

8.乙方应负责保护房屋的整体结构，不得私自拆除和改建房屋而影响整体结构，不得破坏房屋外貌。

9.乙方严禁将住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上使用功能违章混合设置在同一空间内，形成“三合一”场所。

10.发生火灾或重大治安事件，乙方应及时报告公安机关和甲方，同时要配合甲方工作人员积极参与疏导扑救工作，协助公安机关抓获犯罪嫌疑人。

11.为确保消防安全，严防火灾事故发生，乙方承诺依法履行以下职责：

(1)严格落实逐级消防安全责任制，确定各级、各岗位消防安全责任人，做到分工明确、

责任到人，确保各项防火安全措施落实到位。

(2)对员工进行消防安全培训。提高自防自救能力。使单位达到：具备检查发现和整火灾隐患能力，扑救初期火灾能力，引导人员疏散逃生能力，自我宣传教育培训能力的建设要求。

(3)加强对现有消防设施、器材的维护保养，确保其完整有效。保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，并设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施。

(4)在本单位公众聚集场所做到“三提示”：提示公众聚集场所火灾危险性;提示公众聚集场所安全逃生路线、安全出口的具体位置，遇到火灾等紧急情况如何正确逃生自救;提示公众所在场所内灭火器、简易防护面罩、手电筒等灭火、逃生设施、器材放置部位和使用方法。

(5)对消防救援机构监督检查及本单位自查中发现的火灾隐患，严格按要求落实整改，并采取有效措施，确保隐患整改期间不发生火灾事故。

(6)发生责任火灾事故，依法承担民事责任、行政责任和刑事责任。

12.乙方应按照国家安全生产法律法规及政府主管部门的相关要求，建立健全安全生产管理档案（工业安全、消防安全、危化品安全、职工职业健康安全等），加强内部安全检查。

13.乙方应按照国家有关规定建立安全生产管理机构，配备（兼）专职安全管理人员，建立健全安全生产管理规章制度和操作规程，落实安全生产责任，加强对从业人员的安全生产培训、教育，制订并演练事故应急救援预案。

14.法律法规政策等规定、甲方及其上级公司相关制度规定以及《房屋租赁合同》约定的其他职责和义务。

二、若乙方违反本协议第一条所列事项，甲方有权采取以下措施：

1.甲方如发现乙方存在安全隐患或违反上述条款的，甲方有权向乙方发送整改通知，乙方应于签收之日起两日内答复甲方整改结果；两日内无法完成整改的，乙方应向甲方书面说明理由、明确整改期限，同时提交完整有效的整改计划或方案。

2.如乙方拒不整改或整改不符合条件的，则甲方有权提请有关部门予以停业整顿等处理，同时有权采取其他强制措施（包括但不限于停水、停电、停气等），从而造成乙方损失的，全部由乙方自行承担。

3.乙方违反本协议第一条约定或社会治安或防火等有关规定，被公安机关给予刑事处理者，或被有关部门吊销营业执照的，则租赁场所将由甲方无条件收回，不返还履约保证金及未到期的租金。

4.乙方违反租赁合同及本协议约定的使用、维修、管理任一义务的，甲方有权视情况要求乙方支付相应的违约金。具体如下：（1）违反本协议第一条除第8款外的，甲方有权视情况要求乙方支付【2000-20000】元/次的违约金；（2）违反本协议第一条第8款的，甲方有权要求乙方支付【50000】元/次的违约金或修复费用就高计取；（3）乙方同意违约金金额由甲方单方确定，该等违约金甲方有权从乙方履约保证金中直接扣除。如造成甲方被行政处罚或其他损失超过前述违约金的，乙方应予赔偿；（4）乙方在收到甲方扣除违约金的书

面通知之日起 7 日内应向甲方补足被扣除的履约保证金，确保保证金总额恢复至原金额。若乙方逾期未足额补足的，视为根本性违约，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担相应的违约责任。

三、乙方应自行承担全部民事、刑事、行政责任，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

四、本协议一式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，经双方签章后生效。本协议生效后，即成为房屋租赁合同不可分割的组成部分，与房屋租赁合同具有同等的法律效力。

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

法定代表人：

法定代表人：

签订时间：【 】年【 】月【 】日

附件 4:

廉政承诺书

为配合【 】（以下简称合作方）项目招租过程和合同履行过程的廉政建设，维护社会公开公正公平的市场经济秩序，预防各种获取不正当利益的违法违纪行为发生，根据国家有关的法律法规和廉政建设责任制规定，特向合作方作出如下承诺：

第一条 为规范我方工作人员在业务活动中的行为, 自愿承诺如下:

1. 严格遵守国家相关法律、法规、相关政策以及廉政建设的各项规定。
2. 遵守商业和职业道德，不以贿赂、串通等手段影响与合作方相关的招商运营/物业管理服务单位公正地开展业务以使我方受益。
3. 执行项目各项合同文件，自觉按合同办事。
4. 不得以任何理由和名义（如以相关服务配合费、咨询费、劳务费等名义）向合作方工作人员赠送礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。
5. 不得以任何理由为合作方报销应由个人支付的费用。
6. 不为合作方个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
7. 不得以任何理由为合作方个人安排有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第二条 若发现合作方的人员在业务活动中有以下行为（包括并不限于），我方承诺将拒绝其要求；情节严重的，应及时向合作方的纪检部门举报：

- 1.索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。
- 2.要求在我方报销任何应由个人支付的费用。
- 3.要求我方为其个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
- 4.向我方介绍其配偶、子女、亲属或其他人参与本项目招租、运营管理等经济活动。
- 5.其他违反国家、地方政府有关法律法规、规定行为的。

第三条 违约责任

1.我方工作人员若有违反本承诺书的行为，我方将按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给合作单位造成经济损失的，我方同意全额予以赔偿。

2.如我方工作人员在招租或合同履行过程中违反本承诺书，事实经合作方查证属实，或者事实确定被司法机关或纪检部门立案查处的，**我方同意无条件向合作方支付罚金/违约金壹拾万元每人次，且合作方有权解除或终止与我方签定的所有相关租赁协议及其他相关协议**，由此造成合作方的损失均由我方承担；且我方承诺自行放弃三年内参与合作方各项目招商招租活动的权利。

如合作方人员因接受我方贿赂（或变相贿赂）被依法追究刑事责任的，我方同意无条件

如合作方人员因参与我方组织的不文明活动而受到相关主管部门或司法机关查处的，给合作方带来负面影响或损失，我方同意无条件向合作方支付**罚金/违约金**，**数额为壹拾万元每人每次**，总额为合作方被查处人次乘以壹拾万元，合作方可选择直接从履约保证金、租金（或双方其他往来款项）中扣除或要求我方另行支付。

监督投诉电话：【 】

(签章)

【 】年【 】月【 】日

附件 5:

餐饮业特别条款

乙方在租赁期间使用租赁房屋或局部使用租赁房屋从事餐饮/食品经营的，均需无条件遵守以下餐饮业特别条款：

1.乙方不得在租赁房屋内使用液化石油气或其他罐装气体。

2.乙方须于正式开业之前根据有关政府公共卫生部门及其他相关部门颁布的法规、规定自费在租赁房屋内安装有关餐饮设施、设备，并取得必要的许可。乙方须在租赁期限内自费维修保养、更新替换上述设施、设备，并使该等设施、设备在使用过程中一直处于正常状态。

3.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、法规及条例的规定，且不应甲方或第三方造成不利影响。乙方应承担及赔偿因违反该等法律、法规及条例而对甲方所造成的任何损失、损害包括但不限于其他第三人对甲方因此而提起相关诉讼所产生的一切费用。

4.乙方须安装油烟净化装置和餐饮业专用烟道，确保油烟仅通过专用烟道排放，且排放口高度和位置不影响周围居民生活、工作环境。乙方的厨房油烟净化装置应每日清理，并定期请有清理资质的单位对油烟净化装置及排烟管道进行清理，并自行承担费用。

5.乙方须经营区域内独立设置隔油池或安装油水分离装置，并自行负责隔油池、油水分离装置及排水沟的日常疏通、清理。不得将未处理的油水直接排入排污管网，若有此造成的排污管道淤堵时，甲方有权代为清理，由此产生的费用由乙方承担。如项目存在共用餐饮经营设施设备（包括但不限于隔油池、烟道等），承租人因生产经营需要使用上述设施设备的，请自行与属地物业联系报备并承担额外的相关维护费用，包括但不限于定期清理费、维护费或使用费等。

6.乙方须按有关规定做好垃圾分类。餐饮垃圾由乙方自行清运，不得随意丢弃。

7.乙方在业务经营活动中产生的噪音、振动等须符合环保等规定，不得扰民。

8.乙方作为餐饮/食品经营者，应对其从事的餐饮/食品经营活动的合法性负责，其生产或经营的食物或提供的餐饮服务的包括安全管理责任在内的一切法律责任均由乙方自行承担。乙方经营活动如发生任何违反国家法律法规的情形或食品安全事故，甲方有权立即解除本合同，甲方因乙方的经营活动而遭受行政处罚或承担连带责任的，乙方须赔偿甲方的全部损失。

9.乙方在业务经营活动中须遵循街道、环保、城管等部门的监督与指导，确保经营活动符合相关政策和规定。

甲方有权根据法律规定建立餐饮（食品）经营管理制度，乙方对甲方的此类制度必须严格遵守；甲方有权对乙方的经营合法性进行检查。乙方对甲方的工作应当予以积极配合。甲方发现乙方有经营不符合食品安全标准的食物或者有其他违法或不符合甲方管理规定行为的，甲方有权及时制止。

附件 6：其他补充约定

经营承诺函

致：厦门安居置业有限公司

本承诺函为双方签署的《房屋租赁合同》（合同编号：【 】），以下简称“主合同”）的补充附件，系双方就案涉房屋业态管控事宜达成的**特别约定**。承诺方已完整阅读并充分理解主合同全部条款及本函内容，**确认本函约定与主合同不一致的，以本函为准；**本函未约定事宜，仍按主合同执行。承诺方自愿作出如下不可撤销之承诺：

一、基础信息确认

1. **租赁标的：**案涉房屋地址、面积、权属等基本信息，均以主合同协议书第一条约定为准。
2. **承诺方主体：**主体类型、身份信息、证照信息均以主合同约定为准，签章主体与主合同承租方保持一致。

二、经营业态通用管控规则

（一）经营品类申报确认

1. 承诺方申报经营业态为：【 】，**二级经营品类为：【 】**（示例：零售业态-便利店、餐饮业态-中式快餐），经营品牌：【 】。
2. 承诺方保证实际经营内容与前述申报完全一致，**不得擅自变更业态、品类，不得超出申报范围以附带经营、叠加经营、合作经营等任何变相方式经营其他品类。**
3. **豁免及变相经营认定：**配套附带经营非禁营业态品类，该部分商品陈列面积占店铺总经营陈列面积≤5%的，不视为超范围经营；烟草制品、快递驿站及本函列明的特殊禁营业态不适用本项豁免。无论是否以承诺方名义对外经营，承诺方通过合作、联营、场地共享等方式引入第三方开展申报范围以外经营活动的，均视同变相超范围经营。但经甲方事先书面同意的临时性、促销性活动除外。前述情形的认定应依据现场客观事实，由甲方按本函约定行使认定权。
4. 签约时暂未确定经营品牌的，承诺方应在品牌确定后 3 个工作日内书面申报，经甲方书面审核同意后方可使用；甲方于收到申请后 15 个工作日内书面答复，**逾期未答复视为不同意，承诺方不得擅自使用。**

（二）业态/品类变更审批

1. 租赁期内，承诺方如需变更经营品类、主营产品或经营品牌的，须提前 30 日提交书面申请，载明变更原因及完整经营方案，经甲方书面审批同意后方可实施。
2. 涉及主合同约定的**租赁用途、核心经营业态根本性变更**的，仍按主合同约定提前 2 个月提交申请，甲方有权根据主合同约定予以审核决定。
3. 未经甲方书面同意擅自变更的，按本函违约条款处理。

（三）通用经营义务

1. 承诺方遵守甲方项目统一业态规划、品类布局及经营管理规范，配合甲方日常业态核查。
2. 甲方有权根据项目整体商业定位调整业态管控规则，调整后的规则以书面形式送达后，承诺方应予遵守。
3. 承诺方不得从事违法违规经营，不得扰乱项目经营秩序、损害相邻商户及消费者合法权益。

（四）装修期业态管控

1. 承诺方开展装修施工前，应按照本函已申报的经营业态提交装修方案，装修平面布局、功能分区应当与申报业态相匹配。
2. 甲方有权在装修期间开展现场巡查，如发现装修布局、设施配置与申报经营业态明显不符，甲方有权要求承诺方立即停工整改。若承诺方在收到停工通知后，无正当理由仍继续施工的，甲方有权采取包括但不限于暂停水电供应等管控措施。承诺方完成整改并经甲方核验合格后方可恢复施工。
3. 承诺方拒不落实装修整改要求的，甲方有权依据主合同及本函约定单方解除租赁合同，并可将承诺方纳入甲方商户信用黑名单。由此产生全部损失由承诺方自行承担。

三、特殊业态专项管控

本部分为案涉商铺的特别管控要求，效力优先于通用规则。本商铺适用以下第【】项管控（勾选生效）：

- ☐ A 类：全面禁止经营便利店零售、快递驿站、烟草制品零售三类业态
- ☐ B 类：仅可经营以下核准品类（勾选生效，未勾选即为禁止）：

☐便利店零售 ☐快递驿站 ☐烟草制品零售

☐ C 类：无上述三类特殊业态限制

（一）烟草制品零售专项约定

1. 无论本函上述如何勾选，**未经甲方加盖公章的书面同意文件，承诺方不得实施以下任何行为：**

- （1）以案涉房屋为经营场所申请、办理、延续《烟草专卖零售许可证》；
- （2）在房屋内以任何形式陈列、存放、销售烟草制品（含传统卷烟、电子烟、加热不燃烧烟草制品、烟弹、烟油及所有含有尼古丁或类似物质的替代产品，以及烟草周边配套产品）；
- （3）以合作、代销、代卖等任何变相方式经营或推广烟草制品。

2. 经甲方同意经营烟草制品的，承诺方自行办理全部行政许可，独立承担所有合规责任；因无证经营、违规经营产生的行政处罚、第三方索赔，全部由承诺方承担，并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

3. 承诺方违反本条约定的，**直接构成主合同项下的根本违约**，不适用本函第六条的阶梯违约责任，甲方有权直接依据主合同约定解除合同、没收全部履约保证金，并要求承诺方限期腾退房屋。

（二）快递驿站专项约定

1. 未经甲方书面同意，承诺方不得实施任何快递驿站相关经营行为，包括但不限于：

- （1）开展快件收寄、分拣、存放、派送等快递末端经营业务；
- （2）面向公众提供快件代收、临时保管、取件通知、退货揽收等服务（无论有偿或无偿）；
- （3）以案涉房屋作为经营场所，向邮政管理部门办理快递末端网点备案或类似登记手续；
- （4）开展社区团购货物自提、生鲜自提、跑腿物品代存等面向公众的物品暂存自取类经营活动；
- （5）其他与快递末端网点功能相同或相似的经营活动。

2. 业态判定标准：商铺内设置快递存放货架、取件码管理系统、快件登记台账，或者日均快件/暂存物品存放量达 10 件及以上的，即可认定开展本条所禁止的快递驿站类经营；消费者偶然、临时寄存物品除外。本项判定权归属甲方。

3. 承诺方违反本条约定的，**直接构成主合同项下的根本违约**，不适用本函第四条的阶梯违约责任，甲方有权直接依据主合同约定解除合同、没收全部履约保证金，并要求承诺方限期腾退房屋。

四、违约责任

（一）通用业态违约阶梯责任

承诺方违反本函第二条、第三条通用管控约定的，甲方有权根据违约情节轻重，选择以下阶梯责任进行处置，**该阶梯责任为甲方柔性管理选项，不视为甲方放弃主合同项下的任何违约救济权利**：

1. 首次违约：甲方发出书面整改通知，责令 15 日内恢复至申报状态。整改期内承诺方应当立即停止全部违规行为；甲方可开展过程巡检。整改期限届满，甲方开展现场验收并出具书面验收确认文件。承诺方应积极配合甲方在整改期届满时进行验收，若因承诺方原因（如拒绝开门、不提供必要的进入条件等）导致甲方无法在整改期届满后 3 个工作日内完成验收的，视为本次整改验收不合格。整改期内仍持续实施违规行为，或者整改期满验收不合格的，直接视为二次违约，甲方有权按本款第 2 项约定处理。

2. 二次违约（整改期满未达标，或整改合格后再次发生同类违约）：甲方有权按当月租金的【150】%收取违约金，并继续责令限期整改，整改期限及验收程序参照首次违约执行。若承诺方在二次整改期满后，经验收仍不合格，或拒不配合整改的，视为三次违约或情节严重违约，甲方有权按本款第 3 项约定处理。

3. 三次及以上违约，或单次违约情节严重的（如擅自变更为禁营业态、引发重大投诉、造成恶劣社会影响等）：甲方有权单方解除主合同，没收全部履约保证金，并要求承诺方 7 日内腾退房屋。

4. 违约次数以甲方发出的书面整改通知数量累计计算，租赁期内永久累计。同一批次现场核查中发现多项违约情形，合并出具 1 份整改通知，计 1 次违约；不同时间节点发生的不同类型违约，分别出具整改通知的，违约次数分别累计；违约记录不因承诺方整改合格而清零。承诺方发生本函第三条所列特殊业态（烟草制品、快递驿站等）的根本违约行为的，不适用本阶梯责任，按第三条相应专项约定直接处理。

（二）违约认定与送达

1. 甲方现场拍摄的照片/录像、甲方工作人员出具的现场检查/巡查记录、行政部门出具的告知函/处罚文书、租户沟通记录（含微信、短信等电子沟通记录）、第三方投诉材料（含匿名投诉）等，均可作为违约行为的认定依据。

2. 本函项下所有文书的送达，均按主合同约定的送达地址和送达规则执行，具有同等法律效力。

（三）本承诺函约定的违约责任与主合同及其其他附件（包括但不限于《安全管理协议》）约定的违约责任可分别适用、并行不悖，甲方有权依据不同文件分别或合并主张权利，承诺方不得以“一事不再罚”或类似理由提出抗辩。

五、其他约定

（一）业态规划说明

甲方有权根据项目整体业态规划，对相邻铺位的经营品类进行统筹招商与合理调控，承诺方对此无异议，不以此向甲方主张任何权利（包括但不限于主张同业竞争、赔偿损失等）。本条款为业态规划说明，不构成甲方任何合同义务。

（二）其他约定

1. 承诺方保证所提交的全部证照、资料真实、合法、有效。

2. 本函一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方签字盖章之日起生效，有效期与主合同租赁期限一致。

3. 承诺方保证在租赁期限内，其经营所需全部证照（含《营业执照》《食品经营许可证》《烟草专卖零售许可证》等）持续合法有效。如任何证照被吊销、撤销、过期未续期或因任何原因失效，承诺方应立即书面通知甲方。甲方有权要求承诺方限期恢复，逾期未恢复的，甲方有权暂停乙方经营或单方解除主合同，并按根本违约处理。

4. 本函所称“核心经营业态根本性变更”是指：改变主合同协议书第二条约定的租赁用途，或变更后的经营品类与申报时相比，在行业分类（依据《国民经济行业分类》GB/T 4754）的中类代码层面发生变化的，或甲方基于项目整体定位认为会对商区环境、客流、相邻商户造成重大影响的其他变更情形。最终认定权归甲方所有。

甲方（出租方）确认：

同意本承诺函作为《房屋租赁合同》的补充附件，具备同等法律效力。

（公章）

法定代表人 / 授权代理人（签字）：

日期： 年 月 日

承诺方确认：厦门安居置业有限公司已就本承诺函的全部条款（特别是以加粗/下划线标注的条款）向我方进行了充分说明与解释，我方已完全理解并自愿接受全部内容。

承诺方（承租方 / 签章）：

法定代表人 / 授权代理人（签字）：

日期： 年 月 日

附件：对应主体的证照复印件（自然人签字、单位加盖公章）

附件 7-1：担保函

担 保 函 (个人)

致：【 / 】

本人【 / 】自愿为【 / 】（以下简称“被担保方”）与贵公司订立的编号【 / 】的《房屋租赁合同》项下被担保方所负全部责任与应尽义务承担**连带担保**责任，担保范围包括因被担保方怠于履行应尽义务或责任所产生的债务本金、利息、违约金、赔偿款和贵公司（债权人）实现债权产生的其他任何费用（包括但不限于人工费、诉讼/仲裁费、律师代理费、差旅费、鉴定费、公证费、财产保全费、申请执行费、办案费用、公告费、评估费、拍卖（变卖）费、催收费等）。

如被担保方怠于履行或未完全履行应尽义务或责任，则贵公司有权要求本人立即承担连带清偿责任。

本担保书所述连带责任的承担期限，即自被担保方怠于履行或未完全履行应尽义务或责任之日起的两年。

本人确认知晓被担保方与贵公司签订的《房屋租赁合同》约定合同争议解决方式，并同意接受该等争议解决方式。

此致。

担保人（签字捺印）：【 / 】

身份证号码：【 / 】

联系地址：【 / 】

电话：【 / 】

【 / 】年【 / 】月【 / 】日

附：担保人身份证复印件

附件 7-2：担保函

担 保 函 (公司)

致：【 / 】

我司【 / 】自愿为【 / 】（以下简称“被担保方”）与贵公司订立的编号【 / 】的《房屋租赁合同》项下被担保方所负全部责任与应尽义务承担**连带担保**责任，担保范围包括因被担保方怠于履行应尽义务或责任所产生的债务本金、利息、违约金、赔偿款和贵公司（债权人）实现债权的其他任何费用（包括但不限于人工费、诉讼/仲裁费、律师代理费、差旅费、鉴定费、公证费、财产保全费、申请执行费、办案费用、公告费、评估费、拍卖（变卖）费、催收费等）。

如被担保方怠于履行或未完全履行应尽义务或责任，则贵公司有权要求我司立即承担连带清偿责任。

本担保书所述连带责任的保证期限，即自被担保方怠于履行或未完全履行应尽义务或责任之日起两年。

我司确认已根据有关章程规定的程序和权限获得所有必需的授权或批准，不违反法律法规及其他相关规定。

我司确认知晓被担保方与贵公司签订的《房屋租赁合同》约定合同争议解决方式，并同意接受该等争议解决方式。

此致。

担保方（签章）：【 / 】

统一社会信用代码：【 / 】

联系地址：【 / 】

法定代表人（签字）：【 / 】

电话：【 / 】

【 / 】年【 / 】月【 / 】日

- 附：1.担保方营业执照复印件、法定代表人身份证复印件
2.股东会决议

附件 8：房屋装饰装修及附属设施设备交接表