

## 关于韩岭水街租赁合同的补充协议（p17，88 幢）

甲方：

乙方：

宁波东钱湖旅游度假区韩岭古村开发有限公司（原出租方）和乙方陈益签订有《宁波东钱湖韩岭古村项目租赁合同》，之后原出租方权利义务全部由甲方继受取得。原出租人、甲方、乙方并于 2021 年 9 月 16 日签订《房产租赁合同主体变更确认书》，出租方正式变更为甲方宁波鄞州农村商业银行股份有限公司。现甲方、乙方经协商一致，双方就租金支付事宜达成本补充协议，以资共同遵守。

一、《宁波东钱湖韩岭古村项目租赁合同》中约定支付租金方式为按月支付，现变更为按季支付，即每季度乙方应向甲方支付租金为：

（            万元），先付租金后使用。

二、除本协议调整之外，原合同（包括租赁合同及主体变更确认书）其他条款不变，甲方、乙方均应继续遵守履行。

三、本补充协议生效后为原合同不可分割的组成部分，具有同等的法律效力。如补充内容与原协议不一致的，以本补充协议为准。

四、本补充协议由双方当事人盖章或签字后生效。一式贰份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方：宁波鄞州农村商业银行股份有限公司

乙方：

身份证号码：

联系电话：

2021 年 10 月 9 日

2021

## 房产租赁合同主体变更确认书

甲方：宁波韩岭古村商业管理有限公司

注册地 址：宁波东钱湖旅游度假区环湖东路 1518 号韩岭水街 3 幢 1-1

纳税人识别号：91330201MA2CM1PC17

联系电话：0574-87905268

乙方：[REDACTED]

地 址：

身 份 证 号：

联 系 电 话：

丙方：[REDACTED]

注册地 址：[REDACTED]

纳税人识别号：[REDACTED]

联 系 电 话 [REDACTED]

甲乙丙三方经协商一致，现就房屋房产租赁合同主体变更，乙方承诺维护甲方和丙方及街区的利益和声誉并正常营业，对丙方提供的相关权利义务和责任，确认如下：

一、甲乙丙三方确认：

1、鉴于：



甲、乙方于2020年2月1日签订《宁波东钱湖韩岭古村项目租赁合同》，约定由甲方将宁波东钱湖旅游度假区环湖东路 1566 号韩岭水街 88 幢 1-1、2-1，建筑面积239.35平方米的商铺出租给乙方使用，租赁期限为6年，从2020年3月1日起至2026年2月28日止；

2、甲乙丙三方对前述租赁合同的合法性及效力均予确认，不持任何异议。

二、甲乙丙三方一致确认及同意：

1、各方经协商一致，就甲、乙方于2020年2月1日签订《宁波东钱湖韩岭古村项目租赁合同》中甲方变更为丙方一事达成协议如下：

2、从2021年8月5日起，甲乙双方于2020年2月1日签订《宁波东钱湖韩岭古村项目租赁合同》中出租方变更为丙方，甲方相关合同权利义务由丙方继受，乙方向丙方履行合同义务。

3、丙方须作为出租人对乙方（承租方）继续履行前述租赁合同；并对乙方享有、行使和承担在前述租赁合同中，以及在合同履行中所生的其相关全部权利义务和责任和所作承诺。

4、乙方应支付丙方的租金须以转账方式支付到丙方指定的如下银行账号，款项到账后才视为丙方完成付款：

4.1 开户行：

户名：

账号：

4.2 丙方如变更付款帐号，应及时书面通知乙方。

三、乙方承诺并保证：

1、在租赁期间，不得以任何形式、方式组织、参与、开展任何有损丙方及甲方街区商誉、声誉、名誉等活动，不得以任何方式包括但不限于制作、黏贴或散发标语或传单、聚众、游行、打条幅、集会、上访、擅自停止营业等妨碍 街的经营秩序、妨碍其它商户的经营、贬损或诋毁 街商誉、影响社会稳定的任何行为及活动。

2、在租赁期间，严格履行双方租赁合同、商户手册及商户协议、业主规约和物业管理规则所规定的义务，包括但不限于每天街区规定的开闭店时间营业。

3、在租赁期间，确保在街区日常经营时段保持乙方商铺正常开门营业，且未经事前申请并征得丙方及甲方书面同意不得停止经营、歇业或暂停营业。

4、在租赁期间，乙方无条件接收丙方及甲方街区的业态调整，乙方须予以配合。

5、在租赁期间，乙方向甲方提供每周营业额且上报于丙方和甲方营运部工作人员。

四、若在租赁期间，乙方如违反前述第三条承诺和保证中的任何一项，丙方有权单方解除租赁合同。

#### 五、保密义务：

甲乙丙三方对本确认书内容均需履行保密义务，在租赁合同有效期内以及终止后 2 年内不得向任何第三人透露本确认书所确定的甲乙丙三方的权利和义务。如因未履行或者未完全履行保密义务给本确认书的其他方造成损失的，须赔偿其他方因此所受到的实际损失和违约金人民币拾万元

整（小写：¥100,000.00）。

六、与本协议有关的争议，三方应友好协商解决；协商不成由房屋所在  
人民法院管辖

七、本确认书为租赁合同的必要组成部分，本协议一式六份，甲、乙、  
丙叁方各执 贰份，自签订之日起生效。

甲方（签章）：

法定代表人（签字）：

年 月 日



乙方（签章）：

委托代理人（签字）：

年 月 日

丙方（签章）：

委托代理人（签字）：

年 月 日



合同编号:

88122

P17

## 宁波东钱湖韩岭古村项目

### 租赁合同

浙江  
浙江  
浙江

# 目 录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 第一章 房屋及其它使用权.....     | 1  |
| 第二章 租金、其它费用和交付.....   | 3  |
| 第三章 承租方履约保证金.....     | 5  |
| 第四章 承租方的责任.....       | 5  |
| 第五章 出租方的责任.....       | 18 |
| 第六章 豁免条款.....         | 20 |
| 第七章 租金减免.....         | 20 |
| 第八章 合同解除及违约责任.....    | 21 |
| 第九章 其它条款.....         | 26 |
| 附件一 租赁物平面图.....       | 28 |
| 附件二 租金.....           | 29 |
| 附件三 交付标准及装修、设施清单..... | 32 |
| 附件四 特别条文.....         | 33 |

# 租赁合同

甲方：[REDACTED] (以下称"出租方")

法定代表人：

联系人：

联系地址：浙江省宁波市鄞州区[REDACTED]

电话：

邮箱：

乙方：[REDACTED] (以下称"承租方")。

法定代表人：

联系人：

联系地址：

电话：

邮箱：

本合同于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日在宁波市鄞州区签署。

根据国家有关法律、法规，出租方和承租方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就出租方将其合法拥有的房屋出租给承租方使用，承租方承租使用出租方房屋事宜，订立本合同。双方一致同意如下条款：

## 第一章 房屋及其它使用权

### 1.1 房屋信息

(1) 出租方同意将座落于环湖东路 1566 号地块上之韩岭古村项目 (以下称"该

项目")中之【P17】单元(以下称"该房屋"),出租给承租方使用。

(2) 该房屋建筑面积为【239.35】平方米。

(3) 该房屋平面图见附件一(只作方便鉴别之用)。具体租赁部分以红线勾出以兹识别。

(4) 房屋用途

① 该房屋只限用作【中式餐饮】之用途,承租方须以“【阆苑】”之商业名称经营前述业务。承租方必须确保在租赁期内对上述品牌的经营权或所有权,并于交付日前将相关证明资料复印件提交出租方留存。租赁期内,如承租方丧失上述品牌的经营权或所有权,出租方有权终止本合同,没收履约保证金,并追讨由此引起的损失。

② 除获得出租方事先书面同意外,承租方不得在租赁期内擅自变更该商业名称,承租方应遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

(5) 出租方提供该房屋之装修、设施状况见本合同附件三,双方应于该房屋交付日签署确认文件,本合同附件三及前述交付确认文件作为本合同终止或解除时承租方向出租方返还房屋的验收依据。

1.2 承租方可于需要的情况下,与出租方及其他相同权利人,于开放时间内,共同使用该项目入口、楼梯过道和卫生间等项目公共区域,但出租方或该项目管理公司(以下称"管理公司")有权限制使用上述范围。出租方、所有经出租方授权的或通过其它方式享有权利的人士保留下列权利:

(1) 有权随时进入该房屋检查、修理、保养任何下水沟、水具、水管、管道、电线、电缆、输送管,但需事先通知承租方。

(2) 有排他权在该项目任何部分安装和添加暖气管、管道、水管、烟囱、日线、光纤、电缆及接收器、机器和其它器具、标志、招牌、海报和其它广告物(无论是否装灯饰)。出租方有权在认为适当的时候修理、保养、修复、移动或调换上述安装物、添加物。

(3) 有权更新、重新装修、增加、减少、变更、或处置该项目任何部分(除该房屋外);并有权变更、重新排列或临时封闭该项目的任何公共部位和设备、设

施的配置，无需承租方同意，但应尽量减少对承租方的打扰及给承租方带来的不便。

- (4) 有权进入该房屋以行使本合同保留的权利。
- (5) 有权在任何时候为该项目更名。出租方应提前将上述意向通知承租方，但无需承租方同意。
- (6) 有权在出租方认为合适的时候、条件和期限内，在该项目任何公共区域举行或允许他人举行、组织任何仪式、展览或陈列商品。
- (7) 对该项目所有外墙及公共区域的全部权利，包括但不限于：展示权、悬挂标志、广告、条幅、灯箱、装饰物的权利。
- (8) 有权不时制定、修订、废止任何其认为经营及维持该项目所必要的一切管理规章制度。

## 第二章 租金、其它费用和交付

2.1 租赁期：为期【6】年，自本合同第二章第 2.2 条约定的交付日起算。

### 2.2 交付

2.2.1 本合同签订后，承租方向出租方预付了相应租金及履约保证金后，且出租方具备交房条件后，出租方应书面通知承租方交付。承租方在《交房通知单》规定期限内前办理交付手续的，则交付日为承租方实际办理交付手续之日。

2.2.2 因承租方原因导致交付延迟的，则出租方送达承租方的《交房通知单》中所规定的最迟交房之日即视为交付日。

2.2.3 暂定交付日为 2020 年 2 月 1 日，则租赁期为 2020 年 2 月 1 日至【2026】年【1】月【31】日。如由于其他合理原因导致延误的，双方同意交付日期等本合同相关日期相应顺延，且不视为出租方违约。

2.3 经营扶持期：为支持承租方初期经营，双方同意将自本合同第二章第 2.2 条约定的交付日起的【14】个月定为经营扶持期，含装修期。经营扶持期内，出租方给

予承租方一定租金优惠。

2.4 租金（以下所涉租金金额均为含税金额）：

- （1）先付后用。承租方应在本合同签订后三（3）日内预付经营扶持期（如有）届满后最初三（3）个月的租金【45000】元。
- （2）经营扶持期（如有）届满后租金按月度支付，承租方应在每月十（10）号前支付租金。另承租方应于每月度结束后七（7）日内与出租方就该月度营业额进行核算，如该月度营业额的【/】%高于该月度保底租金的，承租方应将该月度租金补足至该月度营业额的【/】%，补交的部分应于该月度结束后十五（15）日内支付。
- （3）本合同租金具体计算方式及支付时间详见附件二。
- （4）出租方收款账户信息如下：

名称：宁波东钱湖旅游度假区韩岭古村开发有限公司

开户行：宁波鄞州农村商业银行东钱湖支行

账号：8115 0101 3021 64679

2.5 承租方开始营业后，应于每月【10】号前向出租方提交上一个月的营业数据，且应保证其营业数据的真实性，出租方有权对其营业数据真实性进行核对。

2.6 出租方应在收到承租方租金后向承租方开具合法等额有效的发票。

2.7 承租方应支付和清偿显示于承租方独立仪表的有关水、电、煤气、电讯和电话费用等公用事业费用。因承租方迟延缴纳水、电、煤气、电讯和电话费用等公用事业费用而引起的任何罚款都应由承租方独自负担。

2.8 本合同签订后，承租方应与该项目指定的物业管理公司另行签订物业管理合同。租赁期内，出租方有权因该项目实际运作成本的变化而指令该项目物业管理公司合理调整该房屋物业管理费，并令物业管理公司根据有关规定至政府相关部门办理报批或备案手续。

### 第三章 承租方履约保证金

- 3.1 承租方应在本合同签订后三（3）日内向出租方提供履约保证金【50744.4】元（以下称“保证金”）。出租方应在收到承租方保证金后向其开具收据，租赁期内保证金由出租方保管，出租方无须向承租方支付保证金的利息。租赁期内，承租方不得以保证金抵付租金等任何应付费用。
- 3.2 租赁期结束后及承租方按本合同第四章第 4.10 条约定返还该房屋并办理完成相关手续后的三十（30）个工作日内，该履约保证金在扣除出租方一切损失（如有）后，将由出租方无息退还承租方。
- 3.3 如出租方将该房屋转让给第三者，在该第三者书面承诺继续履行本合同的前提下，出租方有权将履约保证金让予该第三者。之后，出租方不再就本合同或保证金承担任何责任。

### 第四章 承租方的责任

#### 4.1 遵守法律

- 4.1.1 承租方在该房屋内进行的业务经营和一切其它行为、活动，都须遵守、服从及符合中国法律、法规及政府有关部门颁布的指令、规章和要求。如有任何违反或触犯，承租方向出租方承担赔偿责任。如承租方收到任何政府机关关于或影响该房屋或任何提供于该房屋的设施的通知，承租方须立即以书面通知出租方。
- 4.1.2 承租方保证在该房屋内开展及经营其业务前，自费向有关政府部门申请及取得任何因其经营所必需的执照、批准或许可证。承租方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效，及承租方在各方面均符合该等执照、批

准或许可证的规定。

## 4.2 装修

4.2.1 装修期：自本合同第二章第 2.2 条约定的交付日起【3】个月。

4.2.2 承租方必须根据本合同第四章第 4.2.3 条第 4.2.4 条规定事先提交的经出租方书面同意的装修平面图则（包括设计风格示意图、店面/外立面设计图）及规格说明进行该房屋内部装修、分隔、修建设备或改建，并使用良好的技巧和采用优质材料，确保该房屋在风格上符合韩岭古村项目整体江南文化美学的要求，并致力在租赁期内保持其处于令出租方满意的良好状态及适当修缮。但是，出租方并不因为作出上述同意而须对因承租方设计的缺陷、装修质量或其它方面原因引起的任何损坏或索赔负责。承租方事先未经出租方书面同意不得擅自改变已经出租方审核批准之该房屋装修平面图则和规格说明或该房屋内部设计及配置。

4.2.3 承租方同意遵守和服从下列的规定对该房屋进行装修或再装修（包括增加、变更所有与该项目公共系统相连接的管道、线路、设备等）或维修：

（1）承租方必须不晚于施工开始前十四（14）日自费准备并向出租方提交以下资料：

① 关于承租方装修工程的设计图则及说明、计划配置、效果图（如需）该等(以下合称"承租方方案")；

② 承租方工程中计划雇佣的总承包商和其他承包商的名称和地址；

③ 承租方工程实际开始日期和预计完成日期及计划开业日期。

（2）承租方方案必须按出租方具体要求作出并符合所有中国政府有关部门的相关规定。

（3）出租方或管理公司应在承租方递交了承租方方案后的七（7）日同意接受或驳回或要求将该方案作出修改。

（4）承租方应支付物业管理公司《装修手册》所列的装修期间相关费用(包括但不限于装修押金、垃圾清运费、临时水电费等)。

（5）承租方在得到出租方或管理公司书面许可并获得有关政府部门批准后，

应尽快开始承租方工程并迅速完成。凡是有噪音或污染的可能影响到相邻租客的装修工程，须在物业管理公司规定的具体施工时间内进行。

(6) 消防系统、IT 系统及所有与该项目公共管道、设备、系统连接的工程必须报备出租方，并审核验收留档。所有装修工程承包商的资质须符合物业管理公司《装修手册》的相关规定。

(7) 承租方依据本合同有关规定实施任何经批准的工程时，应当令其雇员、代理人、承包商、许可人及工人，与出租方及管理公司、其雇员、代理人、工人及在该项目内做任何工程的其它承租人和承包商合作。承租方必须承诺，令其代理人、雇员、承包商、许可人和工人遵守及服从由出租方及/或管理公司、其代理人、雇员提供的关于实施工程的指令。

(8) 若发现承租方装修、再装修或维修的实际情况与出租方批准之方案不符，不论在装修、再装修、维修进行中或是结束后，出租方均有权要求承租方按经批准之方案进行整改，相关整改费用由承租方承担。

4.2.4 出租方对承租方方案作出的审批，并不代表该方案已符合相关法律法规规定，承租方需自行向有关政府部门进行报批。承租方不得在获得所有必要的政府有关部门的批准、执照或许可证及出租方或管理公司书面批准前，对该房屋进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建。倘承租方因任何原因，在获得所有必要的政府有关部门的批准、执照或许可证前，已开始对该房屋进行内部装修、分隔、修建安装设备或改建，承租方必须对该等非法工程而引起的一切后果独自承担责任，包括但不限于承担因须符合政府有关部门要求而进行的拆毁附加部分和改建的费用和开支。承租方并须对出租方因承租方违反本条规定而引起的一切损失、索赔、开支、诉讼负全额赔偿的责任。

4.2.5 出租方如发现承租方提交之方案无法达到出租方认可之装修方案，承租方应在出租方书面通知送达之日起十四（14）日内修改方案，若该方案仍无法达到出租方认可之装修方案的，出租方有权书面通知承租方单方面解除本合同，解除通知中规定之日期为本合同解除之日。在此情况下，出租方应于本合同解除后三十（30）日内将承租方已支付之保证金无息退还承租方，双方

互不承担违约责任，且出租方无须就承租方已完成之装修（如有）作出任何补偿。

#### 4.3 开业申请

4.3.1 承租方须于本合同规定的装修期内完成该房屋的内部装修，开业之前应向出租方递交开业申请，并由出租方按承租方之前提供的装修计划图则核验该房屋的装修情况。

4.3.2 经核验出租方有合理理由不同意承租方开业的，承租方不得擅自在该房屋内开业，若承租方擅自在该房屋内开业，出租方有权采取一切必要的措施(包括但不限于切断对该房屋的水、电供应，并且在承租方应在出租方关于停止开业的书面通知送达之日起五（5）日内仍不停止的，出租方有权提前终止本合同及收回该房屋，以制止承租方擅自开业的行为。

4.3.3 出租方验收合格的，应书面通知同意承租方开业申请。承租方应在不晚于装修期届满之次日或出租方同意承租方开业申请之次日开始营业。

4.3.4 承租方应在递交开业申请同时向出租方提交其已取得的有效营业执照、税务登记证明及其他必需的经营文件复印件留存，并提供原件核对。

#### 4.4 营业时间

4.4.1 承租方必须于出租方或管理公司指定的时间内营业。营业时间暂定为每周七日，每日 10 时至 22 时(包括法定节假日，闭店时间根据实际经营情况进行调整)。承租方如需调整营业时间，应事先通知管理公司作出安排，对于拥有独立沿街门面或者出入口的承租方，在不影响沿街商业气氛的前提下，出租方应予认可。出租方或管理公司有权按情况需要适当修改营业时间，承租方不得对此异议，但出租方或管理公司应至少提前一个月发出通告或以书面通知承租方。

4.4.2 承租方须于全年每日之该项目营业时间内开铺营业。未经出租方或管理公司批准，承租方不得在该项目营业时间内不进行业务经营(即指公众人士未能正常光顾承租方的经营的业务)、撤离派驻人员及商品。

## 4.5 清洁及维护

- 4.5.1 承租方在租赁期内必须保持该房屋内部所有的装修、设施、装配和所有添加物(无论属于出租方或承租方),包括但不限于该房屋内出风、回风、风槽、地板、灰泥石膏、装饰、墙壁、日花板、门、窗、窗框、电力装置和配线、照明设施、消防报警器和消防用品、所有电缆导管、水管等,处于良好的、清洁、卫生的状态,承租方并须按出租方的要求在租赁期内不时自费对该房屋及其设施进行适当修理、维护、粉刷和维修。因承租方不当使用该房屋及其设施损坏的,承租方须承担赔偿责任。
- 4.5.2 承租方应根据出租方或管理公司适时制定和修订的规章制度的要求,负责处理所有的废物和垃圾及在出租方或管理公司不时指定的地点倒卸。
- 4.5.3 租赁期内,承租方必须自费保持、维护安装在该房屋内(或其它由承租方专用的部位)的卫生间、卫生器具、给排水设备(如有)处于良好及清洁状态,并对该等设施进行适当修理,使其符合公众卫生或其它有关政府部门的规定。该房屋内所有安装给排水设备的部位,承租方必须自费进行相关防水处理工程,以免发生漏水事故,若因承租方的作为或不作为导致漏水事故的发生而造成的所有损失或责任由承租方负责。
- 4.5.4 承租方必须支付出租方因清洁、清理、修理或更换任何由于承租方不正当或不小心的使用管道线路、卫生间、卫生设备、给排水管道而造成该等设备及管道阻塞、损坏或故障的一切开支及费用,并全额赔偿由此造成的出租方损失。
- 4.5.5 承租方必须采取所有的预防措施,防止该房屋内部受到风暴、台风、暴雨或其它恶劣日气的破坏。承租方尤其须确保所有该房屋外门及外窗在恶劣的日气影响时已牢固地拴住。
- 4.5.6 承租方须允许出租方、管理公司或经出租方、管理公司正式授权的任何第三方,经给予承租方事先通知,在任何合理的时间内,无论是否随同工匠或携带工具,进入该房屋视察房屋状况或用途或任何工程进展。在遇到紧急事态(包括但不限于水淹、电力中断、火警等情况)时,承租方同意出租方、

管理公司、其雇员或代理人可以不必提供任何通知而强行进入该房屋，并且出租方不需对强行进入该房屋而产生的损坏负任何责任及赔偿。但出租方应采取合理的措施减低因该等强行进入而引致的损毁。

4.5.7 在出租方或其授权代表所递交的维修或工程的通知送达后，承租方必须立即按照通知的要求着手执行及完成该等维修或工程。如果承租方在该通知送达后两周内没有尽力地进行该等维修或工程，出租方有权在事先通知承租方后安排人员进入该房屋进行该等维修或工程，由此产生的所有费用应由承租方承担。出租方提前垫付的，承租方应根据出租方的要求立即偿还。

4.5.8 租赁期内，承租方对该房屋及其内的人身和财产负有保安责任。如该房屋遭受任何损坏，或任何人士在该房屋受伤，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故障、损坏、破裂或缺陷时，承租方应立即采取救济措施并立刻以口头及书面通知出租方和管理公司。如因承租方未及时通知而致使损坏扩大至该房屋范围之外的，承租方应就该损坏扩大部分承担全部责任，如出租方代为维修的，承租方应向出租方支付相应的维修费用。因非可归责于出租方的原因造成的该房屋损坏，或任何人员在该房屋内受伤，或该房屋内设施、设备、物品损毁，由承租方或责任人承担赔偿责任，与出租方无涉，出租方因此受到的损失由承租方承担赔偿责任。

4.5.9 由于火、烟、泄漏、水溢出的扩散，或由于承租方的作为、不作为、错误、疏忽或懈怠对该房屋内任何人员或物品造成的任何损失、破坏或伤害，包括对该房屋内由承租方负责维护、维修的任何装置、设备、电线、管线等，承租方必须承担全部责任，并赔偿出租方因此遭受的全部损失。但由于出租方的原因造成的除外。

4.5.10 承租方须遵守和服从由出租方或管理公司不时制定和修改的关于管理和控制该项目及该项目设备、设施、公共部位的规章制度。如有违反、不遵守、不履行，承租方必须全额赔偿出租方所受的损失。

4.5.11 承租方必须小心及合理地使用或调节出租方为该房屋提供的任何设备或机

器。承租方对于出租方提供的设施需要改动的，须经出租方同意并由出租方指定供应商完成，费用由承租方承担。

4.5.12 承租方未经出租方书面许可，不得改装消防出口现有之门锁、门闩及装配，亦不得安装任何暂时性或永久性的附加门锁、门闩或装配，不得安装任何可能违反消防部门或其它政府有关部门不时生效的规定的门、金属闸门、遮板。

4.5.13 承租方须保证在该房屋内发出的任何声响、噪音或振动(包括电视、收音机、发出的广播声音和任何能发出声音的设备、仪器所制造的音乐、声音或振动)应完全符合国家或地方政府相关标准，并保证在该房屋内排出之污水、废气等亦完全符合国家及地方政府相关标准。如承租方违反前述规定或在该房屋内进行可能滋扰出租方、该项目其它房屋之业主、租客、使用人、相邻占用者、相邻房屋使用者的事情和行为，出租方有权采取其认为合适的方法阻止该等事情和行为。如因承租方违反本条规定而导致出租方、其他租客或任何其他他人之人身、财产损失，承租方须承担全部责任。

4.5.14 承租方在任何时候不得在该房屋内放置、保管、储存或允许、容忍放置、保管、储存出租方认为有危险、毒害的任何武器、弹药、火药、硝石、煤油或其它危险品、易燃、易爆物品。承租方亦不得在该房屋或该项目的地面上放置超过设计荷载的物品。出租方保留规定所有保险柜、设备、物品重量和放置位置的权利，以使荷载分布均衡。出租方批准搬进将引起震动、噪音或过多热量的办公用具、装置和机械设备须放置在托架上，以免干扰其它用户，置办托架的费用由承租方自理。

4.5.15 承租方不得在该房屋内饲养任何动物或宠物。承租方须自费采取令出租方满意的措施避免该房屋或其任何部位出现白蚁、老鼠、蟑螂或任何其它有害昆虫和寄生虫。承租方须自费在出租方指定的时间，聘请出租方或管理公司指定的或经出租方或管理公司同意的灭虫承包商进行灭虫或防虫工作。

4.5.16 承租方不得在该项目堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、大堂或其它公共地方或堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其它任何种类或性质的障碍物。如有违反，出租方或管理公司有权在无需发出通知的情形下，以出租方认为妥当

的办法, 清理及处置承租方留下或未处理好的任何障碍物, 因此而引起的一切费用由承租方负责, 出租方并不因此而须向承租方或任何其它人士承担任何责任。

4.5.17 承租方应根据出租方或管理公司或规章制度的许可、指示, 合理使用该项目停车场、车道、停车场通道、货物装卸区。承租方不得随意停车造成阻塞。

4.5.18 如需装卸货物, 承租方须按出租方或管理公司指定路线及出入口进入并使用相应的货物装卸区, 并只可在出租方或管理公司规定的时间内装卸货物。所有清理、搬运家具或任何其它大体积物品进出该项目的工作, 均须在出租方或管理公司指定的时间内进行并办理相关货物进出门登记及相关手续, 出租方或管理公司保留拒绝任何其认为违反本合同条款的物品进出该项目的权利。

4.5.19 承租方须遵守当地供电部门和出租方或管理公司制定的所有有关供电的规章制度, 不得使该房屋之电缆、电线或其它器具超负荷运转。如因上述设备超负荷运转而导致第三方停电或相关设备毁坏或其他任何损失均由承租方承担全部责任。

4.5.20 若于租赁期内的任何时间, 政府任何主管部门对承租方的店铺装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求, 承租方均须按照政府主管部门不时的要求修改其装修。若因此须影响相邻店铺的其它承租人, 出租方须协调双方矛盾, 并监督承租方负责修复对相邻店铺造成的任何损坏并承担由此而引起的一切费用, 包括但不限于对相邻承租人的合理补偿。但若因此而使出租方权益遭受损害, 出租方有权向承租方提出赔偿。

4.5.21 若于租赁期内的任何时间, 政府任何主管部门对该房屋相邻店铺的装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求, 承租方必须根据出租方或管理处要求提供所有必须的协助及配合, 以符合该整改要求。若届时承租方因此遭受非承租方自身引起的经济损失, 出租方须协调双方矛盾, 并监督相邻店铺承担由此而引起的一切费用。但承租方不得以尚未与相邻店铺的承租人达成一致意见为由拒绝或延迟提供上述协助或配合。

4.5.22 出租方向该项目或该房屋提供的护卫员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），将不构成出租方有义务负责该房屋或其内之财物的保安、保管。承租方在任何时间都应自行对该房屋或其内之人身、财物安全负责。

#### 4.6 营业活动

4.6.1 承租方应严格按照本合同第一章第 1.1 条约定之用途使用该房屋，不得在该房屋内从事本合同约定用途之外的其它经营活动以及任何非法活动。

4.6.2 除本合同明确约定承租方可在该房屋内经营餐饮行业外，承租方不得在该房屋内使用任何器具烹煮或加热任何食物（正常商铺之小型茶水间除外）。

4.6.3 除本合同明确约定承租方可在该房屋内经营住宿行业外，承租方不得将该房屋用作睡觉的住处、通常习惯定义中的居所。承租方不得允许任何人留宿，事先经出租方书面许可的除外。该许可仅供承租方安置值班人员看管该房屋内的物品，且该值班人员的名字必须在出租方给予许可前向出租方登记。

4.6.4 承租方不得将有毒、有害的气体或有强烈气味的物品引入该房屋或令其由该房屋向外泄漏，或容许上述事情发生。

4.6.5 承租方在获得出租方书面同意前，不得在该房屋内部朝外可视区域或外部展览、展示、悬挂从该项目外或内部公共部位足以看到的任何店招、书写标志、标志牌或其它无论是否有灯饰的装置（包括但不限于橱窗、玻璃陈列柜、灯箱等），亦不得在该项目任何公共部位、大堂、楼梯平台、过道或通道悬挂任何店招、书写标志、标志牌或其它装置。承租方可以在该房屋入口处放置承租方公司的店招或名牌。该店招或名牌由承租方自费打印或印制并采用出租方同意的设计和工艺标准。出租方、管理公司或其它授权的代理人有权拆除承租方擅自粘贴、悬挂、放置、展示的任何店招、标志牌、标志、名牌、装置或与此有关的装饰图案，并由承租方支付由此产生的费用。

4.6.6 承租方在获得出租方书面同意前，不得张贴任何宣传招贴、喷漆于商铺门上或橱窗上。

4.6.7 承租方除了指示其经营地址外，在未经出租方事先书面同意的情况下，不得

以任何其它目的使用出租方或该项目或该房屋的名称、标志或该名称、标志的任何图片、声明及图像。

4.6.8 承租方应配合参加出租方对各类降价销售、广告宣传等促销活动的整体安排,相应经费双方协商解决。承租方因自身营业需要,而使用出租方或出租方关联企业之标记、图案、包装、名册数据等,或者进行个别媒体广告宣传的,应事先将相关活动内容送交出租方核定,并征得出租方书面同意后方可实行。

4.6.9 承租方应在该项目营业时间以外的时间进行盘货和为该房屋补货。

4.6.10 承租方不得从事任何形式的不正当经营行为,包括但不限于在该房屋内采用以次充好、以假充真、短斤缺两以及其它损害消费者的手段推销商品。如有违反,经查证属实,出租方有权责令其改正该商业行为。

4.6.11 承租方在该房屋内禁止销售“假冒伪劣”产品,所有销售的产品须有合法的来源地证明,不得提供非承租方生产或非承租方代理销售的产品。如有违反,一切法律责任由承租方自行承担,出租方因此而遭受的损失,承租方应予以赔偿。

4.6.12 承租方提供的商品或服务不得有侵犯他人商标、著作权、服务标志、代理权及专利权的情形。如经查获,由承租方自负法律责任,出租方有权要求承租方立即停止侵权行为违法商业行为,并对实际损失进行赔偿,出租方有权解除本合同。

4.6.13 承租方、其代理人、受雇人及派驻商铺人员或股东或董事在经营过程中与第三人发生一切债权、债务及其它法律行为等问题,均与出租方无关,完全由承租方自行负责。若任何第三方因承租方在该房屋销售的商品或提供的服务而向出租方提出任何性质的投诉、权利主张或索赔要求,则承租方应负责与该等第三方协商处理并独自承担由此而引起的一切责任和后果。

4.6.14 承租方应遵守出租方有关该项目内各铺位背景音乐、灯光管理之相关规定,且自负费用在该项目公共地方在公众开放的时间内保持店面橱窗、玻璃陈列柜、该房屋店招、标志的照明,以使该房屋内的灯光配合该项目公共区域整

体灯光效果。本条内所指的店面橱窗应包括该房屋内部空间且直接面向该项目公共地方或街道前沿的部位。

4.6.15 在不影响承租方按照约定使用该房屋的前提下，出租方在举行项目整体推广、公关活动时，承租方应提供合理的协助。该等协助包括但不限于允许出租方携带贵宾参观该房屋、允许媒介进行采访等。

4.6.16 承租方如需在公共区域进行商业推广活动（包括张贴广告、派发传单等），需事先通知出租方并取得书面同意，并缴付费用（如发生），以便确认该行为不妨碍其他租户之正常活动，并调整管理措施。

4.6.17 租赁期内，承租方应监督其雇员在该项目内谨慎行为，不得做出任何骚扰相邻承租人或其他人士之行为（包括但不限于抽烟、发出噪音等行为）。

4.6.18 承租方须向消费者提供现金、信用卡、银行卡等结算方式消费。

4.6.19 租赁期内，如承租方主要管理人员发生重大变动，承租方应书面通知出租方。

4.6.20 任何因承租方在该房屋内销售的商品或提供的服务导致第三方向出租方提出任何任何性质的投诉、权利主张或索赔要求的，承租方应负责与该等第三方协商处理并承担由此产生的法律责任。

## 4.7 保险

### 4.7.1 公众责任险

承租方在租赁期内必须为其营业行为及租赁范围投保公众责任险（注：从事零售业、文化行业且承租的建筑面积在 250m<sup>2</sup> 以内的承租方可自主选择），并使保险在租赁期内持续有效。有关的保险需满足如下要求：

- （1）采用国内通用的公众责任险保单；
- （2）以出租方和承租方为被保险人；
- （3）保险期限需和租赁期一致；
- （4）保单中的投保金额需符合出租方的要求；
- （5）保单需包含下列特别附加条款：

火灾和爆炸条款；建筑物改变条款；食品、饮料责任条款；广告及装饰装置

责任条款；车辆装卸责任条款；对出租人责任条款。

(6) 应达到的最低保险额为人民币壹佰万元 (¥1,000,000 元)。

4.7.2 承租方在租赁期开始十五 (15) 日内, 需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出租方审阅。在租赁期内, 出租方亦可随时要求承租方提供保险持续生效及符合本合同要求的证明。如承租方无合理理由而未能提供上述保险有效存在的证明, 出租方可暂停承租方营业 (由此产生的责任由承租方承担), 或解除本合同, 或替承租方投保, 所发生的保费由承租方支付。

4.7.3 保险单必须由一间声誉良好并经出租方同意的保险公司发出。保险期须与租赁期相同。保单应注明, 未经出租方事先书面同意, 保险不能取消、修改或限制。出租方有权要求承租方指定出租方为该保险的受益人或其共同受益人。承租方有责任在出租方要求承租方提供这些保险单时, 向出租方提交最后一次向保险公司支付保险费的收据, 以及保险公司发出该保单是全数缴足的及在各方面均有效及存在的证明。

4.7.4 承租方不得作出或允许他人作出任何行为, 使该房屋或该项目的任何保险无效或可能无效, 或致使保险费增加。倘该等保险的保险费因承租方作出的任何行动、行为、事件而增加, 出租方有权在不影响其任何其它权利的前提下, 向承租方追讨因此而增加的保险费。

4.8 承租方不得转让、分租、出借、停止使用或转租该房屋或其任何部分。承租方亦不得批准或容许任何安排或交易, 致任何第三者获得使用、占有、享用该房屋或其任何部分的权利, 无论该第三者是否为此支付租金或其它代价。当发生上述行为时 (无论是否收取金钱或其它方面的代价), 在不影响出租方任何其它权利的前提下, 出租方有权解除本合同, 承租方必须按出租方的通知立即搬出该房屋并将该房屋交还给出租方。倘承租方未事先获得出租方书面同意而改变其经营品牌或企业发生任何收购、重组、合并、清算等情况, 除事先取得出租方的书面同意外, 将被视为违反本条前述的规定, 但经营管理团队的更换, 出租人不予以干涉。

4.9 在租赁期的最后六（6）个月内，承租方必须允许出租方在事先通知承租方后让可能成为该房屋租客的人士在合理时间内视察该房屋。

#### 4.10 返还房屋

4.10.1 若非承租方违约而直接导致租赁合同解除或终止的，双方协商确认承租方有权按解除或终止时的现状将租赁物返还给出租方，且于租赁合同解除或终止日后 7 日内对自己增设的附属设施设备并予以搬离，超过约定时间未搬离的，均视为承租方放弃之物品，出租方有权以任何方式处理前述物品，承租方不得异议，也不得追究出租方责任和要求出租方赔偿；承租方须将通向该房屋各部分的，及通向该项目洗手间或其它承租方可通行的地方的锁匙交还出租方。若承租方违约而直接导致租赁合同解除或终止的，返还以本合同第 4.10.2 及 4.10.3 内容约定为准。

4.10.2 在因承租方违约而直接导致合同解除或终止的，承租方必须于租赁合同解除或终止日后七（7）日内把该房屋连同其所有的附属物、装置、附加物按附件三规定之交付标准或经出租方书面同意之良好的、清洁的可使用状态下交还给出租方（正常损耗除外）。同时须将通向该房屋各部分的，及通向该项目洗手间或其它承租方可通行的地方的锁匙交还出租方。返还时应经出租方验收认可，如承租方返还的房屋不符合上述要求，出租方可代为修缮，但所有费用应由承租方承担。承租方对房屋有装修改建的，租赁结束返还房屋时出租方有权要求承租方恢复原状。因拆除该房屋内承租方的附属物、装置及附加物而造成的承租方之附属物、装置及附加物等价值的折损，或经双方协商一致出租方接受承租方移交之装修、设备及附属物的，出租方无须给予承租方任何补偿。

4.10.3 承租方在租赁期内任何时间或在租赁期结束时以任何理由迁出该房屋后，如该房屋内有承租方遗留下的任何装饰、家具、装备、对象、物料、设备或其它任何物品，均视为承租方放弃前述物品，出租方有权以任何方式处理前述物品，承租方不得异议，也不得追究出租方责任和要求出租方赔偿；同时，出租方亦有权向承租方追讨因清除、处理前述物品所产生的所有费用，或从

承租方所缴付的履约保证金内先行扣除该等费用，然后将余款退回给承租方，如承租方所缴付的履约保证金不足以支付该等费用时，则出租方仍有权继续向承租方追讨不足部分的款项。

4.10.4 如承租方为开展及经营其业务以该房屋的地址取得了相关执照、批准或许可证（包括但不限于注册地址为该房屋的营业执照、卫生许可证等），则应于本合同终止之日或解除之日起 15 个工作日内承租方须办理完毕前述所有执照、批准或许可证的注销或变更地址手续。如由于承租方迟延或拒绝办理前述手续而给出租方或该房屋未来的租客造成任何损失，承租方应予以赔偿。

4.11 任何因承租方之过错而造成出租方或管理公司或任何其他人的 人身或财产损失、损害，承租方须对该等损失、损害承担全部赔偿责任。

4.13 在租赁期间，如遇对租赁场地所在地块进行征收征用，出租方应当在其知晓后及时以书面形式通知承租方，承租方应按出租方要求搬离租赁场所，租金按照本合同第七章规定相应减免；如征收征用超过三（3）个月的，承租方可以解除本合同，租金按实际租赁时间结算，由此引起承租方的损失，如政府有赔偿的，则承租方可获得相应的装修赔偿、搬迁补贴等。

## **第五章 出租方的责任**

5.1 出租方保证其合法地拥有该房屋的所有权，并有权将该房屋出租予承租方使用。

5.2 租赁期内为保持该项目处于良好状态，出租方有权在其认为适当时从事或许可他人从事维护、修理等工程，因该等工程产生的噪音或其它干扰不构成对承租方的干扰，但出租方应尽力减低该工程对承租方的干扰。

5.3 出租方须向政府有关部门支付所有根据法律、法规就该房屋租赁而须由出租人支付的税费。

- 5.4 出租方须责成管理公司保持该项目的屋顶、主要结构、墙壁、主要排水管道和电缆、公共地方及设施在良好使用状态。
- 5.5 出租方负责购买该项目的财产一切险及公共区域的公众责任险。
- 5.6 出租方将提供承租方办理营业执照或其他相关证照所需出租方提供之有关文件。
- 5.7 出租方根据本合同向承租方要求或收取逾期付款违约金并不损害及影响出租方行使任何本合同赋予的其它权利和补救的权利（包括收回该房屋的权利）。
- 5.8 出租方接受承租方的租金、管理费、推广宣传费或其它费用，不得被视作出租方放弃其向承租方追究因承租方违反本合同项下承租方须遵守及履行的任何规定所应承担的的责任的权利。
- 5.9 出租方一次或多次不追究承租方违反任何其在本合同项下的任何责任，不得构成出租方放弃追究对承租方任何持续、日后的违反行为的依据，或不得在任何方面减损或影响出租方追究承租方任何持续、日后的违反行为的权利和补救。出租方作出或没有作出任何事项均不得构成出租方向承租方的违反的行为放弃追究，除非出租方以书面明确表示放弃对承租方的追究。
- 5.10 租赁期内，出租方有权按情况需要以提前壹（1）个月书面通知承租方的方式，要求承租方修改营业时间，承租方不得异议。
- 5.11 租赁期内，出租方有权在不影响承租方正常营业的前提下使用或允许任何第三方使用该项目内任何公共地方或共享设施而无需征得承租方的同意。
- 5.12 如承租方违反本合同项下任何义务，出租方有权制止承租方将该房屋内届时任何物品搬离该房屋直至承租方纠正其违约行为并征得出租方同意为止。
- 5.13 若本合同到期终止或提前解除，承租方未能按照本合同规定或出租方的要求向出租方返还该房屋，则出租方有权行使收回该房屋的权利包括但不限于在承租方不

到场的情况下进入、占有该房屋并处理、移除承租方在该房屋内的任何财物，且无须对承租方因此而遭致的损失、损害承担赔偿责任。如该房屋内有承租方遗留下的任何装饰、家具、装备、对象、物料、设备或其它任何物品，均视为承租方放弃前述物品，出租方有权以任何方式处理前述物品，承租方不得异议，也不得追究出租方责任和要求出租方赔偿；同时，出租方亦有权向承租方追讨因清理、保管前述物品（若有）所产生的所有费用。

- 5.14 若出租方在该项目公共区域举办相关活动长达七（7）日以上的（含），需事先提前十五（15）日通知承租方。

## **第六章 豁免条款**

因下列任何情况对承租方或其它任何人士的财产及人身造成损失、损坏的，出租方不负责任：

- 6.1 因不可抗力原因而使承租方或任何其它人士蒙受、承受任何人身或财物的损坏、损失、破坏或任何生意上的损失。
- 6.2 因出租方无法控制的原因而使承租方或其它任何人士的财产及人身造成损失、损坏的。
- 6.3 因出租方举办促销或其他商业活动而造成承租方进出该项目或使用该房屋时感到不便或受到干扰。

## **第七章 租金减免**

- 7.1 如果该项目或该房屋之任何部分在租赁期内的任何时候，因火灾、水灾、暴风台风、建筑缺陷、白蚁、地震、地陷或其它任何出租方不可控制的灾害，及非承租

方及其代理人、雇员、承包商或许可人的作为、不作为、不履行、疏忽或懈怠，而造成破坏、损毁，致使该房屋不适合使用；或该项目或该房屋在租赁期内的任何时候，非因承租方及其代理人、雇员、承包商或许可人的作为、疏忽、不履行或不作为，而被宣告为危险建筑、接到清拆命令或关闭命令或政府发出的相关命令而导致该房屋无法继续租用；那么，根据已证实的损坏和无法租用之范围所应减免的合理部分之租金，可以在该房屋遭受破坏或损毁或无法租用的当日起停止支付，直至该房屋修复或适合使用或上述命令已被消除。

- 7.2 在该等破坏和损毁或无法租用发生之日起三个月后，如该项目或该房屋未得到重修的，出租方或承租方有权以书面形式通知对方解除本合同；从该通知送达对方起，本合同立即解除，双方互不承担违约责任；但并不影响任何一方向他方追索其早期违约赔偿的权利，也不影响出租方追索事件发生前所欠租金的权利。

## **第八章 合同解除及违约责任**

- 8.1 出租方向承租方交付该房屋且双方签署房屋交付验收单，即视为出租方已履行将房屋合格交付于承租方的义务。如承租方未于本合同第二章第 2.2 条约定交付日与出租方办理交付手续或无合理原因拒绝签署房屋交付验收单的，经营扶持期（如有）、租金等费用仍自本合同第二章第 2.2 条约定交付日起算。如自本合同第二章第 2.2 条约定交付日起八（8）日内承租方未与出租方办理交付手续的，出租方有权解除本合同，并要求承租方承担由此给出租方造成的一切损失，且承租方已付的履约保证金不予退还。
- 8.2 如因出租方原因导致未能在本合同第二章第 2.2 条约定交付日将该房屋交付予承租方，承租方应给与出租方六十（60）日宽限期。在此情形下，经营扶持期（如有）等本合同相关日期相应顺延。如前述宽限期满后八（8）日内，出租方仍未能将该房屋交付承租方，则承租方有权书面通知出租方解除本合同或双方协商同意另行选定交付日。

8.3 承租方依据本合同第八章第 8.2 条解除本合同的，出租方应自本合同解除之日起三十（30）日内将承租方已付的履约保证金及预付租金等费用无息退还承租方，且应赔偿承租方由此遭受的损失。

8.4 承租方应按时支付及清偿由本合同产生的所有应由承租方承担的租金、税费、公用事业费等费用。如承租方未及时支付上述费用及相关法定滞纳金，出租方有权垫付，承租方应按出租方要求偿还垫付的费用，且在不影响出租方其它权利的前提下，应每日按其应付金额的万分之五向出租方支付滞纳金，滞纳金计算期间如下：

（1）承租方欠付租金、公用事业费及任何应付款项的，按其应付之日起至出租方收到全部该笔款项日止计算。

（2）如出租方已代承租方支付本合同相关费用的，按出租方代付之日起至出租方收到承租方该笔款项日止计算。

8.5 若承租方逾期向出租方支付本合同项下租金等与本合同相关的其它费用超过一（1）个月，则出租方有权派驻收银员至该房屋内，并在该房屋内收取任何营业款项直至承租方清偿其根据本合同应向出租方支付的任何款项之日止，出租方为收回款项产生的一切费用由承租方承担。

8.6 出租方如发现承租方装修、再装修期间或装修、再装修结束后发现其装修实际情况与出租方批准之承租方方案不符的，承租方应在出租方书面通知送达之日起三十（30）日内进行整改，若整改后仍无法达到出租方认可之装修的，出租方有权书面通知承租方单方面解除本合同，解除通知中规定之日期为本合同解除之日。在此情况下，出租方无须就承租方已完成之装修（如有）作出任何补偿。整改期间承租方不得对外营业，整改期间若经营扶持期（如有）结束，则经营扶持期（如有）结束后的整改期间，承租方除须按时支付本合同项下的租金等其它费用，另须每日按日保底租金的两（2）倍向出租方支付违约金。

8.7 如承租方未能于本合同第四章第 4.3.3 条约定的开始营业日以前（含当日）在该房

屋正式对外营业（即指公众人士能正常光顾承租方所经营的业务），在不影响本合同项下出租方其他权利的前提下，出租方有权选择：

（1）要求承租方除按本合同约定按时支付本合同项下的租金及其他费用外，另自本合同第四章第 4.3.3 条约定的开始营业日起每日向出租方缴纳金额相当于日保底租金的两（2）倍的违约金直至承租方实际正式对外营业之日止；

或

（2）书面通知承租方解除本合同，收回该房屋并没收保证金，并向承租方追讨因此而遭致的一切损失。

8.8 如承租方在未经出租方或管理公司许可的情况下擅自暂停营业，承租方除按本合同约定按时支付本合同项下的租金及其它费用外，另须每日向出租方缴纳金额相当于日租金/日保底租金的违约金直至承租方实际正式对外营业之日止。如承租方连续停业达七（7）日或累计停业达十四（14）日，则出租方有权立即解除本合同，并要求承租方赔偿相应损失。

8.9 承租方未在本合同第四章第 4.10.4 条约定期限内完成相关变更手续的，每逾期一日，承租方应按本合同终止或解除时日保底租金的两倍向出租方支付违约金。

8.10 在不影响出租方根据本合同约定行使任何权利的前提下，出租方有权在下述任何一种情况发生后的任何时间，提前解除本合同，合法地提前收回该房屋或其任何部分。在此情况下，出租方无需对承租方承担任何装修费、设备添加费的补偿。该等情况为：

（1）在一个日历年度内，如承租方拖欠本合同项下费用或与本合同相关的任何其它费用连续超过三十（30）日或累计超过六十（60）日的（无论出租方是否正式向承租方追索）。

（2）承租方违反任何法定义务或本合同约定之义务，且在出租方书面通知送达之日起三十（30）日内未予纠正。

（3）承租方进入破产清算程序、进行清算（经出租方批准，为了重组、合并的目的除外）、被接管人接收。

- (4) 承租方违反本合同第一章第 1.1 条约定, 未经出租方同意擅自改变该房屋用途, 或在该房屋所营业务的商业名称, 或在租赁期内丧失相关业务品牌授权或所有权的, 或出租方在任何时候发现其未实际取得相关业务品牌授权或所有权的;
- (5) 因承租方原因导致该房屋或该房屋部分被强制查封, 且承租人无法继续履行合同。
- (6) 因承租方原因造成该房屋结构损坏。
- (9) 承租方因不当经营行为被媒体 (含任何个人微博、微信等自媒体) 曝光且影响该项目整体形象的;
- (10) 因承租方原因导致该房屋卫生状况、排污排废状况、噪音及其它污染状况影响相邻承租方, 并在出租方书面通知送达之日起七 (7) 日内仍未改正。
- (11) 承租方从事不正当竞争行为而妨碍他人营业活动的, 在出租方书面通知送达之日起七 (7) 日内仍未改正。
- (12) 非本合同约定情形或法定情形, 承租方单方面解除合同。
- (13) 本合同所约定其他情形。

8.11 如出租方依据本合同第八章第 8.10 条提前解除本合同的, 承租方已经支付履约保证金不予退还, 承租方除须返还该房屋外, 还应承担如下违约责任:

- (1) 承租方应向出租方支付其实际使用该房屋期间根据本合同应付而未付的一切款项;
- (2) 承租方应按【/】元/日/m<sup>2</sup>向出租方支付其已享受的经营扶持期 (如有) 的租金优惠。

8.12 依据本合同约定, 出租方向承租方发出书面解除合同通知的, 解除通知至送达承租方之日起生效, 解除通知中规定之日期为本合同终止日。

8.13 在不影响出租方因承租方违反、不履行本合同约定而依照法律或本合同向承租方行使任何权利的前提下, 如承租方未按时支付本合同项下租金或任何其它相关费用的全部或一部分 (以下称 "欠款") 超过十四 (14) 日, 或承租方违反、不履行本

合同约定且在出租方书面通知送达之日起十四（14）日内未予纠正，出租方可行使下列权利：

- （1）出租方有权要求承租方赔偿其因追讨欠款所支付的全部费用，包括但不限于律师费、诉讼费等。
- （2）出租方在提前二十四（24）小时书面通知承租方的前提下，可立即命令管理公司停止向该房屋提供水、电、煤气、电讯、电话等其它管理服务及采取任何出租方认为合适的其它措施，直到承租方支付所有欠款及因此而引起的费用(包括重新接驳水、电、煤气、电讯及电话服务供应的费用)，出租方对因此给承租方造成的任何破坏和损失不承担任何责任。
- （3）本合同第八章第 8.1 条约定的滞纳金。

8.14 租赁期限届满或因本合同解除，如承租方逾期返还该房屋，则承租方须赔偿出租方因此而遭受的一切损失，包括但不限于出租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。此外，每逾期一日，承租方须按本合同终止或解除时日保底租金的两（2）倍向出租方支付占用费；如逾期返还超过七（7）日，出租方有权进入该房屋，该房屋内所有装修、设施和物品均归出租方所有，出租方有权决定自由处置该等装修、设施和物品。出租方无须为装修、设施和物品的剩余价值向承租方作出任何补偿，且有权要求承租方支付其拆除该房屋内装修、设施设备所花费的费用。

8.15 非本合同约定情形或法定情形外，承租方单方面解除本合同的，承租方除须按本合同第八章第 8.11 条承担违约责任外，仍需承担出租方为行使权利所花费的包括但不限于律师费用、保全费、诉讼费用、税费等一切合理费用。出租方除可通过没收全部保证金及承租方根据本合同向出租方预先支付的租金以充抵上述违约金及损失外，还可就不足之部分（如有）向承租方进行追偿。

8.16 租赁期间，非本合同约定之情况，出租方单方面解除本合同的，出租方应向承租方支付相当于保证金金额之违约金，如违约金不足以弥补承租方经济损失的，出租方应承担该部分的损失。

## 第九章 其它条款

### 9.1 通知

9.1.1 按本合同须向承租方送达的任何通知，如以专人递送或留置在该房屋，或以挂号邮件方式寄往该房屋或本合同所载明的承租方通讯地址/法定地址(或承租方日后书面通知更改的通讯地址/法定地址)，则被视为送达承租方。

9.1.2 按本合同须向出租方送达的任何通知，应以挂号方式寄往本合同所载明的出租方通讯地址(或出租方日后书面通知更改的通讯地址)，视为送达出租方。

9.1.3 以挂号邮件方式寄出的通知，送达日以邮政局出具的挂号投送收据为准。

### 9.2 装修进场开业

9.2.1 进场装修前需装修押金，装修押金为【20000】元。装修结束时，经出租方验收通过，扣除所有应缴纳费用后无息退还。

9.2.2 承租方需根据本合同 4.2.1 约定装修期内开业，暂定交付日为 2020 年 2 月 1 日（按实际交付日为准），则开业日为【2020】年【4】月【30】日。若承租方未按约定日期开业，则自约定开业日起每日向出租方缴纳金额相当于日保底租金的两（2）倍的违约金直至承租方实际正式对外营业之日止。

9.3 本合同构成出租方和承租方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。

9.4 出租方和承租方须各自承担因签订本合同产生的相关费用，如与本合同及其正副本有关的中国印花税、中国登记费等。

9.5 本合同未尽事宜，出租方及承租方可另行协商并签订书面补充协议，该补充协议与本合同具同等效力。

9.6 双方同意严格对本合同条款内容保密，不得向本合同以外的任何第三方泄漏，但双方的关联公司、专业顾问公司及政府相关部门除外，但该等人士也应严格遵守

保密义务。

- 9.7 本合同签署后，承租方须委托出租方或其代理人向当地房地产管理部门办理登记备案手续，届时承租方有责任应出租方的要求向出租方提供其办理前述手续所必需的一切文件并提供必要的协助。
- 9.8 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按此解释。对任何由本合同引起的或与本合同有关的争议，双方应尝试通过友好协商解决。如不能通过友好协商解决该争议，任何一方可随时向该房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。
- 9.9 本合同以中文书写。本合同英文翻译本(如有)仅作参考之用，不构成本合同之一部分。本合同的理解亦不得参考或受该英文翻译本的影响。
- 9.10 本合同系双方真实意思表示，不存在欺诈、胁迫、乘人之危等违法情形。
- 9.11 本合同一式伍份，出租方执叁份，承租方执贰份，自双方盖章签署之日起生效。

(以下无正文，为本合同附件及签字盖章页)

1

## 附件二 租金

1. 租赁期:【2020】年【2】月【1】日至【2026】年【1】月【31】日。

### 2. 租金

(1) 经营扶持期(如有)的租金与经营扶持期届满后第一年的租金一并收取。

(2) 承租方租金按月度支付。承租方应于每月度结束后七(7)日内与出租方就该月度营业额进行核算,承租方之收入情况由出租方进行监管。在每月度结束后十(10)日支付该月度租金。支付方式如下:

- a) 2020年2月1日—2020年12月31日,应计:15000元。
- b) 2021年1月1日—2021年12月31日,租金15000元/月或该店每月营业额的6%,两者取高,最低应计120000元,最低实收135000元。
- c) 2022年1月1日—2022年12月31日,租金15000元/月或该店每月营业额的6%,两者取高,最低应计180000元,最低实收180000元。
- d) 2023年1月1日—2023年12月31日,租金15000~17500元/月或该店每月营业额的6~7%,两者取高,最低应计207500元,最低实收207500元。
- e) 2024年1月1日—2024年12月31日,租金17500元/月或该店每月营业额的7%,两者取高,最低应计210000元,最低实收210000元。
- f) 2025年1月1日—2025年12月31日,租金17500元/月或该店每月营业额的7%,两者取高,最低应计210000元,最低实收210000元。
- g) 2026年1月1日—2026年1月31日,租金17500元/月或该店每月营业额的7%,两者取高,最低应计17500元,最低实收17500元。

### 附件三 交付标准及装修、设施清单

#### 附件四 特别条文

1. 承租方不得在该房屋内使用液化石油气或其它罐装气体；
2. 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承租方负担；
3. 承租方应严格管理自己的员工并督促其不得在该项目营业时间内穿着工作服长时间逗留于该房屋以外的公共区域（包括但不限于商店、公共走廊和大厅、客梯和公共区域洗手间）；
4. 承租方须于正式开业之前获得有关政府公共卫生部门及其它相关部门颁布的许可证等相关证明。承租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。承租方应承担及赔偿因违反该等法律、法规及条例而对出租方所造成的任何损失、损害包括但不限于其它第三人对出租方因此而提起相关诉讼所产生的一切费用。

(此页无正文，为《宁波东钱湖旅游度假区开发建设

出租方

代表人

日期：2020.2.1

承租方：

代表人：

(盖章)

日期：

# 宁波东钱湖旅游度假区韩岭古村开发有限公司

## 场地交付告知

一、本场地交付日期 2020 年 3 月 1 日；

二、租赁合同内签订的交付日期为 2020 年 2 月 1 日；

三、经营扶持期为 14 个月，即 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 5 月 2 日；

四、合同总租赁期：2020 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日；

五、本场地交付通知书系根据宁波东钱湖旅游度假区韩岭古村开发有限公司和乙方就位于租赁区域产证地址店铺签订的租赁合同而签署。本场地交付通知书中的用词与租赁合同中的定义相同。租户以本场地交付日期为实际交付日，相关费用以实际交付日起算。

六、店铺接场验收登记

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| 商铺：月园苑                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 商铺位置：韩岭水街 P17 |                 |
| 承租面积：239.35 M <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                 |
| 说明：上述承租面积与建筑面积为双方签订的商铺租赁合同内的面积。（最终以产权证面积为准，按实际结算）                                                                                                                                                                                                                                        |               |                 |
| 联系人：[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                           | 电话：[REDACTED] | 接场验收时间：2020.3.3 |
| <p>温馨提示：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 租户在签署表格后，即已正式入驻。</li><li>2. 交付过程中，如发现商铺存在任何缺陷，则应在交接凭据中注明；如该缺陷不影响租户对该商铺进行装修，则租户应签署交接凭据接收商铺，如有交接凭据中未完成的内容，以具备条件为前提，租户签署本说明。</li><li>3. 租区移交后，可能会存在总包与租户在该商铺租赁区域内交叉作业的可能，租户有义务提供必要的配合。</li><li>4. 租户装修时，有责任对租区内的公共设施做好成品保护。</li></ol> |               |                 |

甲方：

日期：

乙方：

日期：

# 韩岭水街委托管理合同

甲方：宁波东钱湖旅游度假区韩岭古村开发有限公司

乙方：宁波韩岭古村商业管理有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《城市房屋租赁管理办法》以及其他有关法律、法规之规定，合同双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方运营管理韩岭水街项目，订立本合同。

## 第一章 租赁物业

1. 本合同租赁之物业位于 东钱湖韩岭，宁波市鄞州区东钱湖韩岭水街项目（以下简称“该房屋”），（暂定）建筑面积为 17743.78 平方米。甲方对该房屋拥有独立、完整的产权。

2. 甲方作为该房屋的所有权人与乙方建立租赁关系。在合同租赁期限内，甲方有权将该房屋设定抵押。

3. 租赁之物业包括但不限于上述条款所指的建筑物本身（包括公共空间及建筑外立面、地下室、停车场、车位等）以及按照附件确定的应由甲方提供的符合租赁物业技术条件并通过竣工或合格验收的相关设备、设施、如消防系统、水、电设施等等。

4. 乙方承租该房屋后，可以按照本协议约定的用途向第三方转租，该转租已获甲方允许，甲方应配合乙方出具相关同意转租的授权证明。

## 第二章 租赁期限

本合同项下租赁期限自【2021】年【1】月【1】日至【2040】年【12】月【31】日，期限为【20】年。自计租日开始计算，至次年当月当日的前一天为第一个租约年届满日，以后每个租约年均按此计算，直至租赁期限届满。

### 第三章 租金、支付方式

1. 甲乙双方经过友好协商，该房屋租金决定采用年租金计算方式，各租约年的年租金如下：

(1) 第一至三个租约年为经营扶持期，按 0.2 元/m<sup>2</sup>/天的租金计租。

(2) 第四年至第五年按 0.4 元/m<sup>2</sup>/天计租，第 6 年至第 20 年，每两年递增 5%。

(3) 租金详见附表 2， 注：结算以实际租赁面积为准。

2. 乙方可以以银行转账、银行汇票、支票等方式支付租金。乙方以银行转账方式支付租金的，租金转入甲方帐户视为支付；乙方以银行汇票或支票方式支付租金的，乙方依法定形式于票据上背书并交付票据给甲方视为支付。

3. 租金年度支付一次，先付后用，且于每年的 12 月前支付完成。除第一期租金外，乙方应当在每年最后一个月的 15 日前，向甲方一次性足额支付当年租金，甲方应于最后一个月月初 5 日前向乙方提供应付租金对应金额的正式租赁发票。

4. 除本合同另有约定外，各项付款以转入甲方帐户为准，否则视为未付。非因乙方原因致使付款不能按时转入甲方账户的，乙方对此不承担责任。

5. 甲方开户银行: [REDACTED]

帐户名称: [REDACTED]

帐号: [REDACTED]

乙方开户银行: [REDACTED]

帐户名称: [REDACTED]

帐号: [REDACTED]

6. 乙方需合同签订后三日内向甲方支付 50000 元履约保证金。

#### 第四章 甲方保证和责任

1. 甲方保证乙方不会由于物业所有权及其土地使用权方面的问题, 致使乙方经营受到影响。

2. 乙方办理经营、设计、装修所需的或可能发生的规划、环保、水、电(包括水、电增容), 通讯、消防、卫生及其他国家规定的申请报批手续过程中, 如需甲方提供乙方办理报批所需的相关文件、图纸、资料等证明材料或需加盖有关证明印鉴等, 甲方应予以支持和配合。

3. 租赁物业交付后甲方应向乙方提供大楼供电、供水、供燃气、排烟及其他公共系统的使用情况和有关资料。甲方出租物业的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、排油烟、景观灯、导视标志等方面的安全条件及满足乙方正常运营物业的要求。

4. 在本协议有效期内, 甲方确须对出租物业进行改建、扩建、装修的, 应提前 15 个工作日书面通知乙方其改建、扩建、装修方案并征得乙方的书面同意。若有造成乙方和第三方损失, 乙方和第三



方有权要求甲方赔偿及承担责任。

5. 根据法律规定，甲方应对该房屋购买财产责任险。

## 第五章 乙方保证及责任

1. 甲方应于乙方租金应缴日 10 天前向乙方提供下一周期应付租金对应金额的正式租赁发票。若甲方未按约定时间向乙方提供发票，则乙方可延期支付租金，不算作乙方违约。

2. 乙方收到甲方提供的发票后，根据协议规定如期交付租金，若乙方自应缴日期逾期超过 20 天未支付的，甲方有权对该房屋停止水、电等能源供应直至乙方缴费完毕，由此发生的一切损失和费用均由乙方承担。

3. 租赁期内，甲乙双方应共同保障租赁物业及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。乙方应正常使用并爱护房产及甲方提供的各项设施，防止损坏（正常损耗除外）。

4. 乙方应按照协议约定使用租赁场地，若有违反，因此造成的损失或纠纷由乙方自行承担。

## 第六章 违约责任

1. 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方或乙方客户财产损失或人身伤害的，甲方应根据乙方或乙方客户实际经济损失予以赔偿。但由于乙方原因造成的除外。

2. 乙方未按协议约定支付租金的，每延迟一日，乙方应当向甲方支付相当于欠费金额万分之二的延迟履行违约金；延迟 20 日仍未足额缴纳的，甲方可以对该房屋暂停能源供应；延迟 30 日仍未足额

缴纳的，甲方有权单方面终止合同；乙方应承担由此导致的相关责任。

3. 双方确认，除非本协议中有特别明确的约定或法律、法规另有规定，乙方不得以任何理由拒绝或拖延缴纳本协议项下的租金。如双方在本协议履行中出现争议，则应当按照本协议项下争议解决办法予以处理。

4. 除本合同明确规定的终止条款外，任何单方面终止本合同的行为皆视为违约，守约方有权在本合同终止后要求违约方赔偿一切直接损失。

5. 除本合同另有约定外，本合同任何一方若有违约行为，均应在收到另一方书面通知后 7 天内予以更正，逾期未能更正，另一方保留索赔的权利。

## 第七章 通告及送达

1. 甲方和乙方按以下列明的地址发送通知：

甲方地址：

收件人：

联系电话：

邮政编码：

传真：

乙方地址：

收件人：

联系电话：

邮政编码：

传真：

2. 一方若指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知另一方，怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

3. 通知可以专人手递方式、特快专递方式及挂号信方式。以专

人手递方式发出的，发至指定地址之日视为收悉日，以对方的签收文据为发送凭证。以特快专递方式发出的，以通知交予特快专递公司后第5日为收悉日，以交寄记录作为发送凭证，以挂号信方式发出的，以寄信回执作为发送凭证。通知送达对方之日依据发送凭证记载时间确定。

## 第八章 争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，若双方仍协商不成的，任何一方均可向项目所在地有管辖权的人民法院起诉。

## 第九章 合同生效及其他

1. 合同期内，在甲方处置资产过程中，乙方承诺无条件放弃优先购买权。

2. 甲乙双方签字盖章后，本合同即时生效。本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均适用中华人民共和国法律。

3. 本合同未尽事宜，双方可根据有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议。补充协议与本合同附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4. 本合同正本一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

(以下无正文)。

(此页无正文，仅为签署页)。

甲方：

单位（签章）：

法人代表：

授权代理人：

联系电话：



乙方：

单位（签章）：

法人代表：

授权代理人：

联系电话：



签订时间：

年

月

日