

物业租赁合同

（2023版）

出租人全称 上海百联中环购物广场有限公司

承租人全称 上海世纪联华西部商业有限公司

合同编号 HT-BC-GW-ZL-001323-20240919-004

签订地点 上海市真光路1288号

签订日期 2024年9月13日



目 录

第一条 合同主体及引言	1
第二条 合同定义	1
第三条 租赁物业的地点与名称	3
第四条 租赁场地范围的界定和租赁面积	3
第五条 租赁场地的使用性质、经营范围及乙方店招	4
第六条 租赁期限	4
第七条 租金和费用	4
第八条 物业管理、服务及相关费用	6
第九条 计租起始日、租金和物业管理费的支付	7
第十条 税金	8
第十一条 租赁保证金、商品和服务质量保证金	9
第十二条 租赁场地的交付	10
第十三条 租赁场地装饰（修）	10
第十四条 维修保养	12
第十五条 安全管理责任	12
第十六条 店铺经营管理	14
第十七条 广告及标识	16
第十八条 保险	17
第十九条 甲方的违约责任	18
第二十条 乙方的违约责任	18
第二十一条 合同的终止和解除	20
第二十二条 清理与返还	21
第二十三条 廉洁规定	22
第二十四条 补充条款	23
第二十五条 告知义务与联系方式	26
第二十六条 合同的主体变更	27
第二十七条 免责条款	28
第二十八条 其他	28
第二十九条 争议的解决方法	29

第三十条 合同组成部分	29
第三十一条 附则	29

第一条 合同主体及引言

甲方（出租人）：上海百联中环购物广场有限公司（以下简称甲方）

住所：上海市真光路1288号 邮编：L

法定代表人：曹丽华

乙方（承租人）：上海世纪联华西部商业有限公司（以下简称乙方）

住所：雪松路368号 邮编：L

法定代表人：董刚

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》，在平等自愿、协商一致的基础上，就甲方出租乙方承租部分场地事宜，达成如下条款，以资共同遵守。

第二条 合同定义

- 1、甲方(出租人)：系一家按中华人民共和国(以下简称“中国”)的法律规定合法注册的法人或法人的分支机构(附件一)，并有完全的权利，将物业的部分场地出租给他人从事商业经营活动，并取得相应的收益。
- 2、乙方(承租人)：系一家已按照中国的法律规定合法注册的法人或非法人组织，具备完全的民事权利能力和民事行为能力；在按本《合同》约定向甲方支付了乙方应缴的租金和各项费用及在甲方所在地政府市场监督管理部门办妥相关手续后，乙方有权独立自主地在租赁场地内，按本《合同》第五条约定的经营范围从事合法的商业经营活动，并依法纳税。
乙方以企业出资人名义签订本合同的，应按照规定，在规定期限内办妥租赁物业所在地的企业登记机关的登记手续并取得营业执照后，其主体资格有效。但签约主体名称有变化的，或个人办妥手续设立企业的，须与甲方签订书面协议，变更本合同的主体。
- 3、物业——指甲方具有经营、管理的建筑及建筑内所有附属的设备、设施、场地、道路及空间。
- 4、物业名称——指甲方为其具有经营管理权的整体物业而指定的有别于其他经营场地的名称，在租赁期限内，因实际变化和需要，甲方拥有变更物业名称的权利。
- 5、商场——指 百联中环 所在物业内所有经营场所之整体。
- 6、租赁场地——指乙方通过履行本《合同》向甲方租赁本《合同》第四条所指定的商场部分场地。
- 7、租赁面积——指租赁场地四周墙体的中线之间所形成的面积，包括租赁场地内的立柱、墙体及该场地独立使用的管弄井道（房）等设备的面积，作为双方约定的适用于计算租金、物业管理费及相关费用的面积，面积以平方米为计量单位，保持小数点后二位。
- 8、公摊后面积——指根据商业特点对公共场地分摊后确定的面积。
公摊后面积=租赁面积×公摊系数，具体系数详见第四条第2项中的约定。

- 9、 租赁期——指合同双方约定的租赁有效期限。若本合同因被解除等原因而提前终止，则租赁期限于本合同被解除之日或其他提前终止之日同时终止。
- 10、 租赁起始日——指乙方有权开始行使其使用租赁场地权利的日期。
- 11、 计租起始日——指按本《合同》约定甲方向乙方开始计收租金的日期。
- 12、 场地交付日——指双方按本《合同》约定交付场地的时间，或甲方给乙方的书面通知中将租赁场地交付给乙方的日期。
- 13、 租金——指甲方根据本《合同》约定将租赁场地交付乙方使用，乙方按本《合同》约定的金额、期限和支付方式向甲方交纳租赁场地的租赁费用。
- 14、 营业额——指乙方利用租赁场地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） 利用租赁场地出售各种货物的收入；
 - （2） 利用租赁场地进行的各类经营性活动（包括但不限于外卖、展销、团购）；
 - （3） 利用租赁场地提供服务和咨询所收取的各种服务费、咨询费；
 - （4） 因使用该租赁场地而得到的各种非商业性收入；
 - （5） 因使用该租赁场地用于其它方面产生的收入，例如利用该租赁场地内任何电话、电器、电脑、传真或其它办公设备而形成之任何交易的收入；
 - （6） 乙方或乙方的任何雇员、代理人、被许可人、被特许人、或任何与乙方相关的人利用该租赁场地从事交易的收入；
 - （7） 其它与该租赁场地相关的收入。
- 15、 场地实际交付日——指按本《合同》规定，甲方将租赁场地按场地交接标准交付给乙方并完成清点与签字手续之日。
- 16、 物业管理费——指百联中环购物中心的物业管理机构提供物业管理、服务而向乙方收取的费用。
- 17、 其他费用——指按照本《合同》的规定乙方应向甲方缴付租金和物业管理费以外的所有费用，包括但不限于推广宣传费、代收代缴费用(水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费等)、空调延时使用费、根据公摊后面积分摊的费用等，以及租户进场前须缴纳的进场管理费，包括但不限于装修施工监理费，管理费，配合费，图纸审核费等。
- 18、 租赁保证金——指作为乙方承诺履行本《合同》所约定的义务和责任的保证，由乙方交付甲方的约定金额。保证金不视为预付的租金、物业管理费或其它费用。但甲方有权用保证金冲抵乙方欠付甲方按约定内容应缴未缴和应赔偿甲方损失的有关费用，并且不影响甲方行使任何其他补救措施的权利。保证金不计付利息。
- 19、 商品和服务质量保证金——指乙方为向甲方保证在经营活动中履行商品质量和服务质量的承诺、及乙方工作人员遵守甲方《商场管理规定》的承诺，向甲方支付的约定金额。商品和服务质量保证金不计付利息。

- 20、 租赁场地的进场装饰（修）——指乙方在完成租赁场地的交接，并按规范为开业所需而作的装饰（修）。
- 21、 租赁场地的改良装饰（修）——指在租赁期内乙方调整、改善性的装饰（修）。
- 22、 租户自有设备、设施——指非甲方提供的设备、设施，包含在甲方提供设备、设施分界点之后，由乙方自行安装并使用的部分设备、设施及乙方为经营所需而自行添置的所有设备、设施。
- 23、 管理规则——指甲方或甲方的管理机构向商场的租户不定时发出的商场管理规定及其他有关规定、守则及指引，包括但不限于《租户入驻手册》、《物业管理规定》、《商场管理规定》、《车库使用规则》、《安全管理责任书》、《租户装饰管理协议》等。
- 24、 不可抗力——指合同一方遭受到不能预见、不可避免并不能克服的自然灾害（或事件）。不可抗力包括但不限于地震、流行疫病、严重火灾、水灾、台风等自然灾害（或事件）；征收、征用等政府行为；罢工、骚乱等社会异常事件。
- 25、 违约责任——指本《合同》一方不履行本《合同》所约定的条款，由违约方承担违约责任，如支付违约金等。如属双方违约，由每一方承担各自的违约责任。
- 26、 赔偿——指一方的故意或过失行为对另一方造成损害时，由责任方向另一方支付的相当于另一方所有损失的金额。
- 27、 权利的引用——指本《合同》任何一方未行使或延迟行使本《合同》项下的任何权利不应作为放弃该权利；任何单独一次或部分地不行使任何权利，不妨碍将来或另行行使该权利。
- 28、 附件和特别约定——本《合同》的所有附件均为本《合同》的有效组成部分，与本《合同》具有同等法律效力，其解释顺序为先合同后附件；双方在本《合同》所作的特别约定(若有)，如与本《合同》其他条款有不一致处，以特别约定为准。
- 29、 通知——有通知(含告知)义务的合同一方，应按本《合同》约定以信函、传真等有形方式送达。

第三条 租赁物业的地点与名称

- 1、 租赁物业位于 上海市普陀区真光路1288号 B01 层 G08-02B01-01-0078室。
- 2、 租赁物业的名称为 上海百联中环购物广场有限公司。

第四条 租赁场地范围的界定和租赁面积

- 1、 甲方同意按照本《合同》的条款向乙方出租而乙方同意按照本《合同》的条款向甲方承租物业内的租赁场地。
- 2、 租赁场地的租赁面积，合计为（小写）6263.37平方米，（大写）陆仟贰佰陆拾叁点叁柒平方米。其中：第 B01 层 G08-02B01-01-0078 室场地 6263.37 平方米。
公摊系数为（小写）1，（大写）1。公摊后面积为（小写）1平方米，1（大写）平方米。
- 3、 《租赁场地平面示意图》见附件三。该示意图所示的范围、位置仅作识别与界定范围用途。

第五条 租赁场地的使用性质、经营范围及乙方店招

- 1、甲方租赁给乙方的租赁场地，租赁用途为商铺，且仅限于乙方自己使用。
- 2、乙方仅按约定的经营范围进行经营活动，乙方的经营范围为营业执照许可范围。乙方如超越约定的经营范围经营的，视为乙方违约，乙方应承担本《合同》第二十条的违约责任。
- 3、乙方经营商品、提供服务的品牌为世纪联华。
- 4、乙方的店招为世纪联华。
- 5、除经甲方书面同意，乙方不得擅自变更租赁场地的用途、经营范围和品牌店招等约定。若乙方违反本条款，甲方有权即时终止本《合同》，乙方应承担本《合同》第二十条的违约责任，向甲方赔偿由此造成的一切损失。
- 6、乙方不得自行或容许他人将该房屋用作任何非法或不道德的用途。
- 7、乙方不得持有、保管或允许、容忍持有和保管任何危险品条例及有关规章（包括对其所作的任何修改或重订）定义下的危险品、易燃物。
- 8、乙方不得允许任何人留宿该租赁场地，事先经甲方或物业管理公司书面许可的除外。
- 9、乙方不得将其租赁场地转租、转让、交换或以任何其他形式变相转租、转让、交换该房屋或其任何部分之权益予第三者（包括但不限于乙方公司股权的转让、乙方公司实际控制人的变更等），当乙方发生上述行为时（无论其是否收取金钱或其他方面的对价），甲方有权即时终止本《合同》，并按乙方违约论处，乙方应承担本《合同》第二十条相关违约责任。

第六条 租赁期限

- 1、本《合同》的租赁期限为10年，自2024年09月01日起至2034年08月31日止。
- 2、甲方同意给予乙方自该房屋实际交付之日起共计1天（天/月）的装修期，乙方在此期间无需支付租金，但需按第十三条第4款约定支付相关费用。物业管理费根据第九条约定计付。
- 3、租赁期满，甲方有权收回租赁场地，乙方应如期归还。若乙方希望在租赁期满后续租的，须在租赁期满日之前最少提前三个月书面通知甲方。双方就续租达成一致的，则重新签订续租合同或签订新的《物业租赁合同》。如果甲方在前述期限内未收到乙方的续租申请或在提出申请后一个月内双方对租赁条件未达成一致意见的，合同到期自然终止，甲方有权另行出租该租赁场地。
- 4、在租赁期满前三个月内，甲方在事先通知乙方的前提下，有权进行重新招租的各项准备工作，包括但不限于向潜在意向租户展示租赁场地以及对租赁场地进行合理或必要的检查和维修等，乙方应予以配合，不得以任何借口妨碍甲方在租赁场地内进行招租活动。

第七条 租金和费用

1、 甲乙双方按以下第(1)种方式收取租金：

(1)基本租金；(2)提成租金；(3)基本租金与提成租金两者取高；(4)（基本租金+物业管理费）与提成租金两者取高；(5)基本租金+提成租金

2、 基本租金(不含税，适用税率5.00%)

(1) 年基本租金=租金单价×租赁面积×365天

(2) 月基本租金=年基本租金÷12月

共计（小写）600562.73元；（大写）陆拾万零伍佰陆拾贰元柒角叁分元

(3) 基本租金递增：自1年1月1日起每1年作为一期，在上一期的基本租金数上递增1，即本期基本租金=上期基本租金×1。

起始日期	结束日期	递增额	租金单价 (元/天/㎡)	月租金 (万元)	年租金 (万元)
2024年09月01日	2024年11月30日	/	3.15238094	60.05627333	720.67528
2024年12月01日	2024年12月31日	3.59%	3.26542858	62.20995333	746.51944
2025年01月01日	2027年12月20日	1.5%	3.31428569	63.14073429	757.68881143
2027年12月21日	2030年12月20日	4.89%	3.47619049	66.22519619	794.70235429
2030年12月21日	2033年12月20日	4.93%	3.64761906	69.49109619	833.89315429
2033年12月21日	2034年08月31日	4.96%	3.82857144	72.93843524	875.26122286

3、 提成租金

(1) 提成租金=营业额（含税）×提成比例

(2) 营业额税率为%；乙方在缴纳增值税时，营业额计算公式为：

不含税营业额=含税营业额÷（1+税率）

(3) 消费者在提货时使用乙方或者乙方公司总部发放的赠券、礼券、提货券、VIP消费卡等有价代币券（卡）等，应当纳入租金提成的营业额。

(4) 营业额不得抵扣水电煤等公用事业费用

起始日期	结束日期	营业额区间	营业额提成比例	结算周期
/	/	/	/	/

- 4、 合同期内，乙方须每日按其租赁面积支付每平方米 0.75859999 元人民币的物业管理费（含税），水电煤等公用事业费用不包含在物业管理费中，由乙方另行支付。据此计算：

- (1) 年物业管理费金额=物业管理费单价×租赁面积×365天
 (2) 每月物业管理费金额=年物业管理费金额÷12月
 共计：(小写) 144521.52 元；(大写) 壹拾肆万肆仟伍佰贰拾壹元伍角贰分 元。
 (3) 物业管理费递增：自 1 年 1 月 1 日起每 1 年作为一期，在上一期的物业管理费上递增 1，即本期物业管理费=上期物业管理费× 1。

起始日期	结束日期	递增额	物业管理费单价 (元/天/㎡)	月物业管理费 (元)	年物业管理费 (万元)
2024年09月01 日	2034年08月31 日		0.76	144521.52	173.425824

- 5、 其他费用(含税)

- (1) 乙方支付甲方租借费：收银机租借费用 1 元/月；特殊设备租借费用 1 元/月。
 (2) 乙方支付甲方促销费：月度促销费 1 元/月；年度营销费 1 元/年，并于 1 月收取；新品营销费 1 元；对于甲方发行的各种VIP优惠卡，乙方应承担其优惠部分的 100.00 %。
 (3) 代收代付费：乙方承担因顾客使用信用卡购买专柜商品而发生的各类信用卡手续费中的 100.00 % 费用；电子消费卡手续费中的 100.00 % 费用；各类网络支付手续费中的 100.00 % 费用。
 (4) 系统更名费：在合同期内，因乙方发生名称变更（包括同一主体的名称变更、因经营主体变更引起的名称变更，但乙方为了落地经营投资设立的法律主体引起的名称变更除外）而需在甲方系统进行名称更改，甲方所收取的相关费用。

- 6、 本合同约定的租金均为不含税金额，乙方的实际支付金额为不含税金额*（1+对应税率），甲方开具对应税率的增值税专用发票给乙方，乙方实际支付的金额将随国家税率的调整而相应调整。

第八条 物业管理、服务及相关费用

- 1、 甲方将聘请具有资质的物业管理公司对物业进行管理，并制定《物业管理规定》（详见附件四）。《物业管理规定》是使用物业的行为规则。甲乙双方应在签订本《合同》时，同时签订《物业管理规定》。
 2、 物业管理、服务的内容，以《物业管理规定》的具体条款约定为准。
 3、 在租赁期间，甲方可根据国家公用事业价格（水、电、燃气）的调整和 上海市（省\市）职工平均工资标准的调整，相应调整物业管理费的价格。
 4、 在租赁期间，乙方安装水、电、煤气等表具的，以《物业管理规定》的约定执行。

- 5、 乙方（包括其在租赁场地工作的员工）在租赁期间需停放机动车或非机动车的，需按甲方相应收费标准缴纳费用。

第九条 计租起始日、租金和物业管理费的支付

- 1、 双方约定：
- （1） 计租起始日自 2024年09月01日 起计。
 - （2） 物业管理费的缴付起始日自 2024年09月01日 起计。
 - （3） 租金和物业管理费每 3 个自然日历月为一个结算期。（首期租金和物业管理费、合同期届满时或提前终止时的末期租金和物业管理费按第九条第4款和第5款约定计算）
 - （4） 乙方应于本合同签订之日起5日内向甲方支付预付租金人民币 1 元，预付物业管理费 1 元。预付的租金及物业管理费将于正式结算期转作租金及物业管理费。
- 2、 基本租金每月15日为制账单日期，25日为乙方最后付款日期。乙方按如下第 (1) 种方式支付租金及费用：
- （1） 乙方先付后租，收取下期的基本租金、物业管理费及上期的水费、电费、煤气费等公用事业费；
 - （2） 乙方先租后付，收取本期的基本租金、物业管理费及上期的水费、电费、煤气费等公用事业费。
- 3、 乙方有义务配合甲方在其收银系统安装信息采集盒子与甲方电脑实际数据连通，实时传送销售数据。就信息采集盒子的安装和使用，乙方应根据本合同第七条约定支付相应特殊设备租借费。乙方在每月第5个工作日之前提供能确认其营业额的会计报表核对上一个月的营业额，每月第8个工作日为提成租金制账单日期，第15日个工作日为乙方最后付款日期，支付上期的月提成租金。乙方在下一个年度的二月底之前提供上一年度的能确认其营业额的会计报表或审计报告，供甲方核对确认。如年度会计报表或审计报告中的金额与月度支付的提成租金有差异的，经甲方确认后在一个月内进行调整，乙方应在收到甲方结算通知后 日内将不足部分的提成租金支付给甲方。同时，甲方有权随时抽查核对乙方营业额，如果甲方发现乙方有故意瞒报或错报营业额的情况，一经查实，视作乙方违约，乙方应按实补足提成租金。
- 4、 如乙方在一（1）日至十五（15）日（含15日）之间开始计租的，首期租金和物业管理费按计租之日起至当月月末的实际天数计算。第二期开始的租金和物业管理费按自然日历月计算；合同期届满时或提前终止时的末期租金和物业管理费按实际天数计算。
- 5、 如乙方在十六（16）日至三十一（31）日（含31日）开始计租的，首期租金和物业管理费按计租之日起至下一月月末的实际天数计算。第二期开始的租金和物业管理费按自然日历月计算；合同期届满时或提前终止时的末期租金和物业管理费按实际天数计算。
- 6、 下列日期为乙方实际支付日期：

- (1) 乙方以现金支付的，以现金交付甲方日期为准。
- (2) 乙方以银行转账的，以甲方到账日期为准。
- (3) 乙方以转账支票支付的，须于开具支票之日起2日内交付甲方，甲方于支票有效期内向银行兑付。乙方实际支付日期以甲方银行到账日期为准。若乙方支票经银行核验为废票或其他原因导致支票记载金额无法转至甲方账户，乙方应根据要求重新开具支票，届时重开后的支票金额转入甲方银行账户日期为乙方实际支付日期。
- 7、乙方按本条约定的时间支付租金和各项费用。乙方以现金支付的，确认乙方已付款的条件是：乙方有甲方开具的现金收条和发票。如乙方在以现金付款时仅有甲方开具的发票则视为乙方未付款。现金收条上须同时有甲方的财务章和收款人的签名，如只有其一的，现金收条无效。
- 8、乙方不得以任何理由或借口拒收甲方开具的发票与相关凭证。乙方应无条件按时并足额向甲方支付租金、物业管理费与水费、电费、电话费、煤气费、有线电视费等公用事业费及其它应该支付的费用。即使双方发生争议，在没有协商一致之前，对争议日前已经发生的上述费用乙方不得以任何理由拒绝支付、或部分支付、或延期支付，否则视为乙方违约，乙方应承担本合同第二十条的违约责任。
- 9、如果甲方接受乙方逾期支付租金、物业管理费与水费、电费、电话费、煤气费、有线电视费等公用事业费及其它应该支付的费用，不表示甲方同意免除其违约责任，乙方因此仍应承担本合同第二十条的违约责任。乙方应在付清所欠租金、物业管理费与各项费用的同时支付违约金。
- 10、在租赁期间，如乙方以乙方户名直接向提供水、电、煤气、电话、互联网络、有线电视等服务的单位或部门登记申请以及直接支付使用或服务费用，乙方应每月将前一月度的缴费凭证复印件或拖欠费用书面说明交甲方备案。
- 11、公用事业费支付数额和支付方式按《物业管理规定》的约定执行。
- 12、乙方基本信息：上海世纪联华西部商业有限公司
纳税人识别号：91310107733349613J
开户银行：浦东发展银行第一营业部
开户银行账号：0764024292129165
地址：雪松路368号
电话：021-52629922
- 13、甲方基本信息：上海百联中环购物广场有限公司
纳税人识别号：91310107785887763H
开户银行：农行普陀区真北商贸区支行
开户银行账号：034402-00040000685
地址：上海市真光路1288号
电话：/

第十条 税金

- 1、 甲、乙双方按国家规定，各自承担相应税金。

第十一条 租赁保证金、商品和服务质量保证金

1、 租赁保证金：

- (1) 乙方须向甲方缴纳租赁保证金计人民币（小写）1000000.00元，（大写：壹佰万元整元），作为履约保证。
- (2) 租赁保证金应在签订本《合同》之日（以第三十一条第5款的日期为准）后五（5）日内，由乙方一次性支付给甲方。甲方收到乙方支付的租赁保证金后应开具保证金收据给乙方。
租赁保证金可以用现金、支票或以汇款或转账方式支付。
- (3) 如发生下述任一情况，甲方有权没收乙方租赁保证金，且不因甲方没收保证金而免去乙方因此需承担的违约责任：
 - a. 租赁期届满或本合同提前终止后的30日内，乙方未向甲方归还租赁场地；
 - b. 乙方在清场过程中，故意损害（坏）或拆除建筑物本身的结构体；
 - c. 乙方未将租赁部位的装修、装潢拆除至甲方要求的状态；
 - d. 乙方在租赁期届满或本合同提前终止日后的30（30/45/60）日内，未能办理变更或注销以该租赁场地为注册地址或营业地址的等各类证照（包括但不限于营业执照、食品经营许可证、公共卫生许可证等）；
 - e. 租赁期内,由于乙方发生本合同第二十一条重大违约行为导致甲方解除本《合同》；
 - f. 租赁期届满或本合同提前终止时，乙方拖欠在本合同项下应支付的任何费用、款项或赔偿的；
 - g. 本合同约定的其他情形。
- (4) 租赁期内，甲方依据本《合同》第十六条第9款和第10款约定扣除乙方租赁保证金的，甲方应及时通知乙方，乙方应当在接到通知后的15个工作日内补足租赁保证金。
- (5) 租赁期内，租赁保证金将由甲方无息保管。租赁期满时，乙方无任何违约或违约行为已经通过其他途径消除、乙方已结清本合同项下应支付的任何费用、款项或赔偿等相关所有费用的，甲方应在乙方按照本《合同》规定将租赁场地交还甲方并经甲方验收确认，并在乙方办妥以租赁场地为注册地址或营业地址的各类证照（包括但不限于营业执照、食品经营许可证、公共卫生许可证等）注销或变更手续后三十（30）日内一次性无息退还乙方所缴纳的租赁保证金。
- (6) 租赁期内，未经甲方同意，租赁保证金不得抵冲租金、物业管理费及其他乙方应付费

2、商品和服务质量保证金：

- （1）乙方在本《合同》签订之日（以第三十一条第5款的日期为准）后五（5）日内，一次性支付给甲方人民币小写 元（大写： 元）的商品和服务质量保证金。
- （2）在租赁期内乙方所出售商品、提供服务等发生质量问题,或乙方员工违反甲方商场管理规定，乙方应承担相应责任，给予顾客赔偿。
如乙方怠于履行前述责任,甲方可将商品和服务质量保证金的全部或其中恰当的部分用于处置乙方应承担的赔偿责任或应承担的违约金，乙方应在收到甲方通知后7日内补足该保证金，若甲方用以赔偿金额超出乙方预先缴纳的商品和服务质量保证金，甲方有权就超出部分向乙方追偿。
- （3）本《合同》到期后,在九十（90）日内未发现乙方应予赔偿而未赔偿处置的商品和服务质量事故、没有违反本《合同》第十六条第9款和第10款约定、及乙方解决已发生的全部顾客投诉后，甲方将商品和服务质量保证金（或余额）无息退还乙方。

第十二条 租赁场地的交付

- 1、双方约定：
租赁场地的交付日为2024年09月01日，甲方可以提前交付该租赁场地，甲方实际交付该租赁场地之日为租赁场地实际交付日期。
- 2、租赁场地的水、电、煤等费用的结算起始日自租赁场地交付之日起计。
- 3、乙方在甲方书面通知的交付日之日起计七日内不办理租赁场地交付手续的，则甲方有权即时收回租赁场地,终止合同及将租赁场地租予第三方。同时乙方无权要求返还已支付的租赁保证金、商品和服务质量保证金。
- 4、租赁场地的《物业交接标准》见附件五。双方同意该交接标准在乙方装修过程中由甲方配合逐步配备到位。
- 5、租赁物业须由乙方出具加盖乙方（如乙方为自然人，则由乙方亲笔签字）公章的授权书指定场地接收人负责场地的交接手续，因乙方未出具授权书或授权书所载与乙方实际派出人员不一致导致的一切责任由乙方承担。乙方的授权书须于租赁场地交付日前五日内交于甲方。《租赁物业交接人员授权书》见附件八。
租赁物业的交接情况以乙方授权的场地接收人签字的《物业交接标准》所载情况为准。

第十三条 租赁场地装饰（修）

- 1、双方在签订本《合同》时，同时签订《物业管理规定》。乙方在办理进场施工手续时，应另行与甲方签订附件九《租户装饰管理协议》（如有）。
- 2、本条所指的装饰（修）是指乙方进场装饰（修）和改良装饰（修）。

- 3、 乙方应向甲方递交租赁场地的内部装饰（修）的设计图。设计方案须征得甲方书面同意并报政府有关部门批准，涉及政府审批的各类手续由乙方自行申办并将政府的批准文件的复印件加盖公章后交甲方备案。但是，甲方并不因为作出上述同意而须对因设计的缺陷、装修质量或其他方面原因引起的任何损坏或索赔负责。
乙方同意按甲方所批准的设计图和详细说明，并以良好及恰当的装饰（修）工艺对租赁场地进行装饰（修）。除非得到甲方或政府有关部门的书面同意外，乙方不得改变已被批准的设计图和详细说明。
- 4、 乙方对该房屋进行装饰（修）的所有费用均由乙方承担。装饰（修）期间，乙方应支付因使用该房屋所涉及的所有费用，包括但不限于装饰（修）保证金、审图及施工协调费、垃圾清运费、装修施工安保监护费、工程人员临时监护费、施工管理费，具体收费标准以商场装修施工收费标准所列名目及费用为准，且乙方应支付装修期间的实际发生的相应水、电等公共事业费。
- 5、 未经甲方书面同意，乙方不得撤换、改动租赁场地的外立面（包括但不限于外墙立面、玻璃门、玻璃隔墙、玻璃橱窗、玻璃幕墙等），并且不得改变租赁场地内的一切消防设施，包括但不限于喷淋，烟感，消防栓箱，排烟口及连锁机构，消防喇叭等。
乙方装饰（修）不得任意改变租赁场地的结构，损坏租赁场地内的各类设施，如有损坏必须立即进行修复。造成甲方及相邻关系人损失的，乙方应赔偿甲方及相邻关系人的实际损失。
- 6、 乙方装饰（修）过程中涉及的隐蔽工程及竣工验收，除应自行报政府有关部门验收的租赁客户外，其他的租赁客户在验收前必须完成装修，并通知甲方。乙方装饰（修）结束后须通知甲方及有关部门对装饰（修）租赁场地进行检查。经甲方检查确认及经有关部门发出验收合格的证明后，方可成为乙方租赁场地对外营业的条件之一。甲方无须对因政府有关部门拒绝或拖延有关装饰（修）批准而引起的延误和损失后果负责。
- 7、 乙方属餐饮行业的，在装饰（修）或增设自有设备时，必须根据所属区域政府的规定，按照环保要求安装符合规范的厨房下水道隔油装置、厨房排油烟净化装置和相关设备隔音装置，在租赁场地内整理货品、处理垃圾，费用由乙方自行承担，如使用甲方提供的相应设备，则乙方应承担设备使用的费用，其中隔油池收费标准为 元/平方米/季度，排油烟设备收费标准为 元/平方米/季度。
- 8、 乙方在完成上述装饰（修）后，如以后需要对租赁场地进行再装饰（修），在不影响其他租户经营情况下，应事先取得甲方书面同意及有关手续办理完毕后方可进行。
- 9、 乙方必须促使其雇员、承建商及工人与甲方、物业管理公司及其他承建商及工人充分合作，乙方应保证承建商、工人必须遵守甲方或物业管理公司有关施工的规定（包括但不限于遵守甲方或物业管理公司对施工管理及施工时间的安排），以尽量减少对其他租户正常营业的影响。
- 10、 甲方可在整体物业范围内根据需要进行经营布局调整（涉及装饰（修）费用由乙方承担），维修、改建、修缮、装饰（修）工程封闭或更改与乙方相邻相关的公共通道。甲方进行上述工程前，应书面通知乙方，乙方应当配合。

- 11、 如政府有关部门要求查处该房屋内任何乙方建造的不合规定的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物（无论该等建筑物、分隔物及其他改建物是否由乙方得到甲方的同意而建立的），乙方须自行承担该等拆除工程之费用。
如国家法律、法规规定乙方因其经营性质需配备特殊设备、设施的，乙方必须按规定配备且自行承担该等费用。
- 12、 如乙方实施的工程与经甲方或政府部门批准备案的设计方案不一致，或者乙方实施的工程未取得必要的政府部门批准的，或者乙方施工过程中发生违反法律法规、地方性规定或甲方管理规定的行为，甲方有权要求乙方进行整改或者由甲方代为整改，并要求乙方停业直至整改完成，产生的相关费用由乙方承担。此外，乙方应赔偿甲方由于乙方违反本合同规定而承担的罚款或任何其他损失。

第十四条 维修保养

- 1、 甲方负责整个物业公共设施的维修与保养,甲方可在向乙方发出通知后进入乙方租赁场地内进行维修及保养。检查养护时，乙方应予以配合。遇到紧急事态时，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入该房屋。并且甲方不需因进入该房屋而产生的损坏承担任何责任或赔偿。
- 2、 乙方经甲方同意自行安装设备的,由乙方负责运输、安装、维保、全程保管和操作并自行承担费用，如发生损坏或遗失，概与甲方无关。
- 3、 乙方应正常使用并爱护房产及甲方提供的各项设施，防止不正常损坏（正常磨损除外）。
- 4、 因乙方原因对该物业、租赁场地、公用部位或设施设备、物业其他房屋造成损坏的，乙方应当予以及时修复或及时书面通知甲方及物业管理公司，并承担由此而发生的所有费用及损失。
因乙方对该租赁场地的使用、管理、维护不当而致他人财产或人身受到损害时，乙方应自行解决由此引发的纠纷。如因此造成甲方承担责任的，甲方有权向乙方追偿。
- 5、 维修与保养细则按《物业管理规定》的约定执行。

第十五条 安全管理责任

- 1、 管理职责
 - （1） 乙方必须建立安全管理组织，全面管理乙方租赁范围内的安全（包括但不限于火警，火灾，盗窃，刑事案件等）。
 - （2） 乙方负责落实安全防范措施的范围以合同所规定的租赁范围为准。

- (3) 乙方在租赁期内，对其租赁范围内的安全负全责，服从甲方及有关单位的安全管理。遇到紧急情况，乙方应及时，有效地进行处置，并向甲方和各自领导汇报，备案。如因乙方的原因致使甲方，乙方，乙方的相邻关系人或第三方的设备，设施，人身，财产等遭受损失或造成安全事故（包括但不限于火警，火灾，盗窃，刑事案件等）的，均由乙方承担全部责任（包括经济赔偿，政府主管部门的处罚责任和法律责任等）。
- (4) 根据公安，消防部门的安全管理规定要求，乙方应负责其租赁范围内所需的技防设备，装置（如报警器，防盗器，灭火机等）的购置，安装及相关费用。
- (5) 乙方应指定 同志为承租场地的安全管理负责人，（联系电话 ）乙方如更换安全责任人，应以书面形式通知甲方。甲方有权对乙方负责的安全工作进行检查，监督，指导；乙方必须配合甲方对乙方的租赁场所的安全例行或突击检查，共同做好安全工作。
- (6) 乙方应经常对员工进行安全常识的宣传和教育，进行自觉遵守法律，法规及各项制度的教育，并组织必要的演练。
- (7) 装修期间，乙方的安全防护器材必须配置到位（安全帽、安全带等），甲方要求乙方施工人员必须佩戴安全防护器材，并使用具有相符工程资格证书的作业人员，否则将不得开工作业；施工中因违规操作等原因造成意外的人身伤害或事故损失应由乙方承担。

2、 消防管理

乙方必须遵守下列有关规定，因乙方违反本条例造成的任何损失由乙方承担，甲方有权按照物业管理有关规定对乙方进行相应的处罚。

- (1) 严格遵守有关消防法律，法规和甲方的《物业管理规定》，促使员工遵纪守法，熟悉和掌握“三懂，三能，三会”，防止发生任何火险事故。
- (2) 严格火种管理，租赁区域严禁动用明火。因工程需要必须动用明火的，须向甲方提出申请并办理相关手续。
- (3) 严禁将易燃易爆等危险品带入租赁范围内或租赁场地所在的物业。
- (4) 不得在非指定区域内使用包括但不限于电炉，电热杯，电炒（饭）锅，微波炉，电熨斗等在内的电器设备。
- (5) 不得乱拉（接）电线。如需要临时用电，须向甲方提出申请并办理相关手续。
- (6) 不得在防火卷帘门下或周边范围内放置货架或堆放物品。
- (7) 不得遮挡墙式消防栓。
- (8) 不得擅自动用消防栓。
- (9) 不得在消防通道堆物。
- (10) 不得遮挡任何安全标志。
- (11) 不得在非指定区域吸烟。如需设置指定的吸烟区域，应事先报与甲方同意。

3、 治安管理

乙方必须遵守下列有关规定，因乙方违反本规定造成的任何损失由乙方承担。

- （1） 按规定建立相应的安全制度和台账，并接受甲方的监督和检查。
- （2） 做好来访人员的登记手续，并接受甲方保安人员的管理。
- （3） 做到人离门锁。乙方工作人员下班时或每天营业结束离开租赁范围时，应认真检查安全落实情况，并切断电源，气源等，关闭门窗。
- （4） 乙方应教育员工保管好各类资料，不在租赁区域，办公室等存放现金，贵重物品。
- （5） 乙方如设财务室，应按规定安装防盗门，设置保险箱，现金不得过夜。
- （6） 乙方需要提前或延长营业时间，应事先报甲方审核批准。
- （7） 乙方的贵重商品在营业结束后应按规定妥善放置到符合上海市市公安局规定的保险箱（柜）。
- （8） 乙方放置贵重商品的柜台（保险箱）等的设计，制造，必须符合上海市市公安局等有关方面的规定。

4、 其他

- （1） 本合同未尽事宜，由双方另行协商解决。
- （2） 乙方应认真履行安全管理责任，如有违反，甲方保留追究乙方法律责任的权利。

第十六条 店铺经营管理

- 1、 乙方应于 2024年09月01日 前开业经营，如延期开业则支付违约金（乙方已按合同约定支付租金、物业管理费等所有费用的情况除外），违约金=延期日数×每天1元。新开业商场项目，若因甲方原因调整开业日期，则租赁期、租金计租日、物业费缴付日等作相应调整，除此以外，甲方无需承担任何其他责任。
- 2、 双方在租赁期内的一切活动，均须遵守本《合同》及商场的管理规则的规定,包括但不限于严格遵守《租户入驻手册》、《物业管理规定》、《商场管理规定》、《车库使用规则》、《安全管理责任书》、《租户装饰管理协议》等。甲方有权不时制订、引进、修改、废除其认为经营和维持商场作为一流商场所必要的管理规则，并以公告或者书面形式通知乙方，该等管理规则由甲方在商场内进行公示后即生效。该等管理制度与本《合同》有冲突的，以本《合同》为准。
乙方同意任何对管理规则的违反即是对本《合同》的违反，将按本《合同》中对违约行为的约定承担相应的法律责任。乙方应告知其雇员、分包商、合作方、顾客，在进入商场时，遵守商场管理规则，并就其雇员、分包商、合作方违反商场管理规则的行为承担连带责任。
- 3、 双方在租赁期内所发生的一切债务、亏损、风险均由双方自行承担；凡与商品供应厂商、客户及有关机构发生经济或行政往来,应以各自的名义进行，并须按有关的规定对其销售的商品实现"三包"（即包修、包换、包退）的售后服务(如适用者)。

- 4、 按甲方商场统一营业时间，如遇节假日或季节性需要，甲方将事先书面通知乙方调整营业时间。国家法定假日及周末照常营业。乙方保证遵守甲方的统一营业时间或其他由甲方或甲方管理机构公布的营业时间，并予以配合。未经甲方的书面同意，乙方不得擅自变动营业时间（包括延迟营业开始时间、提早营业结束时间）或者中断、停止营业。如乙方擅自中断停止营业，按乙方违约论处，按本《合同》第二十条、第二十一条执行。
如乙方要求延长租赁场地的营业时间及供应空调的时间，须按照甲方的《商场管理规定》、《物业管理规定》预先征得甲方商场管理部门同意并承诺支付相应费用。
- 5、 在租赁期内，乙方必须按照国家有关法律和法规，在租赁场地内的显著位置悬挂其营业执照并标明其实际名称和标记，否则由此造成的一切责任由乙方承担。
- 6、 乙方属于要属地化经营或根据甲方管理要求需要属地化经营的，应在甲方的租赁场地所在地市场监督管理部门办妥相关手续，取得营业执照后方可对外营业。在租赁期间，乙方应每年向国家相关行政机关主动进行企业信用信息的申报。乙方应在本《合同》签署后，在其开业前办理完毕营业所需的所有国家规定的经营许可手续，逾期未办理完成的，所有责任概由乙方自行承担。若因此造成甲方损失的，乙方应予以赔偿且甲方有权解除本合同。乙方开业后且在本合同租赁期内，无论乙方在租赁场地内合法经营的各类行政许可是否仍存续，均不影响乙方在本合同项下的各类付款义务。
双方可于合同签订之日起或者满足合同登记备案要求的30天内完成店铺租赁登记，费用由乙方承担，并由甲方持有备案证明的原件。
- 7、 如乙方为自然人，应在本合同签订后正式开业前向市场监督管理部门办妥相关手续，完成个体工商户或法人设立登记并取得营业执照。且应与甲方签订必要的权利义务转让协议，由上述新设立的主体承继乙方在本合同项下的权利义务，乙方应对新设立主体履行本合同承担连带责任。逾期未办理完成的，所有责任概由乙方自行承担。若因此造成甲方损失的，乙方应予以赔偿且甲方有权解除本合同。
- 8、 乙方应向甲方提供真实、有效的资质文件：（1）营业执照；（2）商品品牌商标在国内或国外的注册权证或转让、授权使用证明；（3）品牌代理商须提供具有时效性、区域性、品类性的代理资格证明及授权代理或授权销售的协议或证明；（4）商品生产许可证、餐饮服务许可证、卫生许可证、国家规定的相关商品的专项经营许可证等；（5）提供具有法律效力的专业质量监督部门出具的商品质量检验合格证明；（6）进口商品须提供海关税单、商检证明等完整的进口手续证明；（7）对国家特别管理的商品应提供相关资质材料；（8）其他必要的资质材料。
8.1 若乙方在签订本合同时，尚不能提供或不能全部提供上述所需授权文件的，则乙方最迟应于开业日前向甲方提供前述授权文件。以上资质文件的有效期限（若有）应当覆盖本合同所约定的合同有效期限，资质文件如在合同有效期内到期的，乙方应办理续期，并使该等文件在本合同有效期内持续有效，不会影响甲乙双方合同的有效履行。

- 8.2 乙方因以上资质文件不全、失效、虚构等原因引起经济纠纷、侵权纠纷或被有关政府部门查处，所有责任概由乙方自行承担。若因此造成甲方损失的，乙方应予以赔偿且甲方有权解除本合同。
- 9、 乙方对于自行播放的背景音乐，不会侵犯任何第三方的合法权利。如果甲方因乙方播放背景音乐的行为而因此涉入诉讼、索赔或其他行政、司法程序或遭致处罚（以下简称“侵权诉讼”），乙方同意在收到甲方通知的情况下，指派代表为甲方的权益并以甲方的名义参与上述第三方提起的侵权诉讼，乙方应在上述侵权诉讼进行过程中就诉讼策略及其他事宜向甲方提供必要的支持与协助，并承担所产生的一切诉讼费用、律师费用、差旅费用、和解金额或生效法律文件中规定的损害赔偿金额、著作权使用费。如果乙方未能有效履行前述义务，甲方可在乙方缴纳的所有保证金中对于上述侵权诉讼中产生的所有费用予以扣减。
- 10、 乙方应贯彻落实《上海市生活垃圾管理条例》或当地相关垃圾管理规定，严格履行生活垃圾分类投放主体的职责，应当将生活垃圾分别投放至相应的收集容器。接受所在租赁场地生活垃圾分类投放管理责任人针对分类投放行为的指导，如被管理责任人发现不按分类标准投放的，应当予以改正，拒不改正的，管理责任人可以向租赁所在地的乡镇人民政府或者街道办事处举报。如因乙方违反生活垃圾分类的相关规定而导致甲方被行政机关予以行政处罚、被媒体曝光而受到名誉权损害的，就甲方所受的行政处罚的罚金由乙方全额承担，并在公众媒体上发表向甲方赔礼道歉的声明，同时将甲方支付叁万元的赔偿金。如果乙方未能有效履行前述义务，甲方可在乙方缴纳的所有保证金中对于前述事宜产生的罚金和赔偿金予以扣减。

第十七条 广告及标识

- 1、 甲方应为乙方经营活动提供便利条件。乙方在租赁场地使用的店招、经营的品牌和品类不得超越本《合同》第五条的规定。如乙方未经甲方同意擅自更改店招、经营品牌和品类，乙方应承担违约责任，按本《合同》第二十条执行。
- 在租赁期间，乙方在其租赁场地四周的玻璃立面（包括玻璃门、玻璃隔断、玻璃窗、玻璃幕墙等具有通透视觉的材料）上，需要进行店招、标识、广告、导购示意、商品介绍等文字或图形、图案的装饰处理（包括安装、布置、陈列等）时，应该按照甲方的统一格式或标准进行设计，事先将书面方案（明确标有位置、尺寸、使用材料、安装方式、效果图样稿等）报甲方管理部门审核，经甲方管理部门同意后乙方方可实施。乙方在实施时，应按《物业管理规定》办理施工手续，按经批准的方案实施，不得损坏甲方设施。乙方如有违反，按第二十条、第二十一条违约条款处理。
- 乙方如需使用物业的广告位置，须按甲方有关规定有偿使用，具体位置及费用等另行商议。
- 甲方在租赁期内，每年有权向乙方收取推广宣传费用。具体收取标准双方每年另行商定。
- 2、 未经甲方事先书面同意，乙方不得在任何设施、用具、印刷品等任何物品、宣传品上使用甲方或甲方关联企业之服务商标（包括但不限于“百联”及有关图形）之全部或部分，亦不得使用与上述服务商标相似的标志。因乙方违反本约定对甲方造成的损失由乙方承担。

- 3、 甲方或物业管理公司有权自行制作并在该租赁场地以外的任何地方（包括户内、户外）放置指示标牌。
- 4、 甲方为整体物业(包括某一业态)所进行的对外宣传、引入客流、促销活动、商户调整等行为，其数量与效果，均为甲方的独立行为，甲方不承担任何违约责任。乙方不得以此作为甲方违约、或指责甲方违约、或要求甲方赔偿的借口或依据。
- 5、 租赁期限内，乙方承诺自行发布或委托甲方发布的推广宣传内容中所使用的包括但不限于字体、图片、影像、设计、商标、Logo、音乐等一切素材均不得侵犯任何第三方知识产权及其他合法权益。如有第三人因前述推广宣传内容向乙方或甲方主张侵权的，乙方应在收到甲方通知或知晓该侵权主张之日起的5日内解决纠纷、消除对甲方造成的不利影响并赔偿甲方因此受到的全部损失。

第十八条 保险

- 1、 甲方对物业的设备、设施进行投保，保险费用由甲方承担，受益人为甲方。
- 2、 租赁物业范围内属乙方自有的设备、设施、商品由乙方进行投保,保险费用由乙方承担，受益人为乙方。
- 3、 装修期内乙方必须为该房屋的装修投保建筑工程一切险（含第三者责任险），并使之在装修期内持续有效。
- 4、 乙方应当提供按本条规定购买的公众责任险（标准见下表）和财产一切险保单复印件。乙方应在保单中将甲方列为共同被保险人，并保持保险单在合同期以内有效，由此产生的保险费用由乙方承担。乙方逾期未提供保单复印件的，甲方或甲方指定的物业管理公司有权停止有关能源、设施、设备等的供应或禁止有关使用；逾期超过30天的，甲方有权单方终止本合同，并按本合同约定追究乙方违约责任。
- 5、 保险单的赔偿范围应包括个人伤害责任，人身伤害责任，合同责任，租赁区域内的任何动产、不动产、商品、附属设施或人群所蒙受的伤害及损失责任，以及财产一切险。遇发生意外时，若因乙方未购买前述保险或投保金额不足以弥补所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。

租赁面积	公众责任险每次事故赔偿限额	公众责任险累计赔偿限额
200平方米以下（不含本数）	不低于人民币200万元	无
200平方米至300平方米	不低于人民币300万元	无
300平方米以上（含本数）	不低于人民币500万元	无

- 6、 在租赁物业范围内乙方或任何第三方的财产和人身伤亡均由乙方负责投保，并由乙方负责向其（含甲方）人员或第三方赔偿损失。
- 7、 甲乙双方在各自保险责任范围内获得的赔偿金,用于重建或修理，直到恢复原功能，确保正常经营。修复费用不足部分由甲乙双方各自承担。

- 8、 修复义务应在保险事故发生后五个工作日内或保险公司现场勘测后五个工作日内履行，如果甲方或乙方怠于履行重建或修理义务而影响对方及其他租户正常经营的，另一方可以自行修复并有权向对方追索修理费用。

第十九条 甲方的违约责任

- 1、 甲方无正当理由,不能及时向乙方交付租赁物业的, 应支付违约金, 违约金为月租金 $\times 0.05\%$ /日 $\times$ 逾期天数。
- 2、 在租赁期限内,甲方违反本合同约定擅自终止合同的, 应向乙方退还各类保证金和支付违约金, 违约金以终止合同前1个月乙方缴付的租金和物业管理费为基准, 具体为: 300平方米以下的赔付3个月的租金和物业管理费、300平方米以上的赔付5个月的租金和物业管理费, 除此之外, 甲方无需承担任何其他赔偿责任。

第二十条 乙方的违约责任

- 1、 乙方未按约定支付租赁保证金、商品和服务质量保证金的, 如甲方愿意接受乙方逾期支付租赁保证金、商品和服务质量保证金的, 乙方还须向甲方支付逾期违约金, 逾期违约金为月租金 $\times 0.1\%$ /日 $\times$ 逾期天数。
- 2、 在租赁期限内, 乙方违反本合同约定擅自终止合同的, 乙方无权要求返还租赁保证金, 且乙方应向甲方支付违约金, 违约金以终止合同前1个月乙方缴付的租金和物业管理费为基准, 具体为: 300平方米以下的赔付3个月的租金和物业管理费、300平方米以上的赔付5个月的租金和物业管理费。
- 3、 乙方故意瞒报或错报营业额的, 应按实补足提成租金并向甲方支付违约金, 违约金相当于乙方少报的营业额。
- 4、 乙方未按规定进行装饰(修)或装饰(修)损害甲方设施的, 乙方无权要求返还已缴纳的装饰(修)保证金, 装饰(修)保证金未缴纳或不足以补偿乙方给甲方造成的损失, 乙方还应向甲方赔偿保证金与乙方造成损失的差额。
- 5、 乙方如超越约定的经营范围经营的, 擅自变更租赁场地的用途及租赁场地的使用性质和品牌店招、经营品类的, 将租赁场地用于违法或违背公序良俗的, 从事将对店铺或甲方商誉及名声造成不良影响的活动的, 乙方应向甲方支付6个月的租金和物业管理费作为违约赔偿。
- 6、 乙方未按约定遵守本合同所述管理规则, 造成甲方或第三方人身伤害或财产损失的, 乙方应负赔偿责任, 乙方怠于赔偿的, 甲方有权代为赔偿, 乙方应向甲方支付因赔偿事件而导致的全部费用。
- 7、 乙方未按约定履行安全责任协议, 造成安全事故的, 如造成甲方损失, 应向甲方赔偿实际损失。

- 8、 乙方未经相关政府商务主管部门备案，擅自发行各种形式的商业预付卡，包括但不限于会员卡、储值卡、消费券等预收费用卡券，并因此给甲方商场造成负面影响的，甲方有权要求乙方立即停止发售，并采取相关必要措施，如造成甲方损失，应向甲方赔偿实际损失。乙方应自行处理因其发售预付卡导致的一切纠纷。
- 9、 在租赁期限内，因乙方逾期支付租金及本合同其他相关费用而违约，甲方有权采用合适的行动或措施以减少本方由此而受到的损失、或避免本方损失的进一步增加，如不再向乙方租赁场地提供水、电、煤气、中央空调等的供应以及相关的服务。且甲方有权向乙方追索违约责任：
 - （1） 逾期不超过二十天，甲方有权要求乙方缴清欠款并加收逾期违约金，逾期违约金为：逾期金额 $\times 0.1\%/日 \times$ 逾期天数。
 - （2） 逾期超过二十天不足三十天，甲方有权要求乙方缴清欠款并加收逾期违约金，逾期违约金为：逾期金额 $\times 0.1\%/日 \times$ 逾期天数+违约行为当月的租金和物业管理费。
 - （3） 逾期超过三十天，如继续履行本《合同》的，甲方有权要求乙方缴清欠款并加收逾期违约金，逾期违约金为：逾期金额 $\times 0.1\%/日 \times$ 逾期天数+违约行为发生期间涵盖的月租金和物业管理费。甲方亦有权终止本合同，甲方有权采用适当的行动或措施（如不再向乙方租赁场地提供水、电、燃气的供应和相关的服务等），维护甲方的正当权益，减少或避免甲方的损失进一步增加，并安排租赁场地清场，且乙方应当向甲方支付违约金，违约金为相当于终止合同前6个月的租金和物业管理费。同时乙方无权要求返还各类保证金。
- 10、 乙方如有擅自转租、转让、交换、擅自停业等第五条的违约行为则视作为乙方愿意按本《合同》第二十一条第4款执行，并承担全部违约责任，向甲方支付违约金，同时乙方无权要求返还租赁保证金。违约金相当于终止合同前6个月的租金和物业管理费。违约金不足以补偿甲方由此而受到的损失的，乙方还应向甲方赔偿违约金与甲方受到损失的差额。
- 11、
 - （1） 合同期届满或双方协议提前终止本《合同》或甲方依本合同单方行使解除权而提前终止本《合同》的，如乙方未按期向甲方归还租赁场地的，乙方应向甲方支付场地占用费。同时，乙方应承担占用租赁场地期间该房屋内所发生的一切其他费用，如造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

场地占用费为：

延期末归还租赁场地天数不足十五日的按一个月计算，场地占用费为当月的租金和物业管理费；

延期末归还租赁场地天数超过十五日不足三十日的按两个月计算，场地占用费为当期2个月的租金和物业管理费；

延期末归还租赁场地天数达到三十日及以上的，场地占用费为当期3个月的租金和物业管理费。
 - （2） 如乙方擅自终止合同而又不交还场地的：

从擅自终止合同之日起每延期交还场地一天应向甲方支付相当于三倍的当期租金与物业管理费的场地占用费；

延期末归还租赁场地天数超过三十天，违约金为当期三个月的租金和物业管理费。

第二十一条 合同的终止和解除

- 1、 租赁期限届满，本《合同》自然终止。
- 2、 在本《合同》生效后，若甲方进行重大经营调整，有权选择提前终止本《合同》，但须提前3个月书面通知乙方，同时向乙方支付金额相当于5个月的租金和物业管理费(300平方米以下的赔付3个月、300平方米以上的赔付5个月)的解约补偿，除此之外，甲方无需承担任何其他赔偿责任。
- 3、 在合同有效期内,任何一方因故提出提前终止本《合同》，在不包括因乙方之违约行为导致甲方提出终止的情况下，甲、乙双方必须协商一致并达成终止协议，否则，本《合同》继续有效，合同另有约定的除外。
- 4、 甲、乙双方同意在合同有效期内，乙方有下列违约情形之一的，属重大违约行为，甲方可立即解除本《合同》并要求乙方承担相应的违约责任，本《合同》自解除通知送达乙方时解除，且甲方有权没收乙方已缴纳的租赁保证金。
 - (1) 本《合同》签订后,乙方未按时支付各类保证金的；
 - (2) 乙方逾期未足额支付租金、物业管理费、水费、电费、电话费、煤气费、有线电视费或公用事业费或其他应付费用等达三十天；
 - (3) 乙方故意瞒报、错报营业额；
 - (4) 乙方擅自停止营业达48小时；
 - (5) 乙方擅自转租、转让、交换租赁场地或乙方非自用的；
 - (6) 乙方擅自变更租赁场地用途、经营范围或品牌店招；
 - (7) 乙方将店铺用于违法或违背公序良俗的用途；
 - (8) 乙方从事将对店铺或甲方商誉及名声造成不良影响的活动；
 - (9) 经营状况严重恶化；转移财产、抽逃资金，以逃避债务；丧失商业信誉，殴打商场工作人员或辱骂顾客或被新闻媒体曝光的；有丧失或可能丧失履行本合同能力的其他情况；
 - (10) 乙方发生第二十六条约定情形且甲方不同意继续履行本合同的；
 - (11) 乙方未完成办理营业所需的所有国家规定的经营许可手续及证照或乙方经营许可手续及证照过期，且就前述情形在甲方指定期间未完成整改或因此对甲方造成损害的（包括但不限于被媒体曝光、执法部门现场执法、顾客投诉）；
 - (12) 乙方违反甲方管理规则要求且未在规定时间内整改的。

- 5、 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一且造成本合同无法继续履行的，本合同终止，双方互不承担责任：
- （1） 该房屋占用范围内的土地使用权依法被提前收回；
 - （2） 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用；
 - （3） 该房屋由于非甲方原因造成的毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋且甲方无法在合理的期限内修复；
 - （4） 遭遇不可抗力以致房屋毁损无法使用。
- 6、 在本《合同》提前终止或自然终止时，若发生乙方拖欠在本《合同》项下应支付的包括租金、物业管理费、公用事业费或其他应付费用等在内的各种费用的情况时，乙方仍应承担本合同第二十条第9款的违约责任。

第二十二条 清理与返还

- 1、 合同届满之日或提前终止之日，乙方须将租赁场地及甲方附属设备、设施保持完好无损，及时清场并将租赁场地按规定交还甲方，乙方在清场过程中不得损害（坏）或撤除建筑物本身的结构体。因乙方违反此约定对甲方造成的一切损害由乙方承担。
- 2、 乙方租赁部位的装修、装潢拆除至毛坯状态（甲方要求保留装饰装修的除外）后交付甲方，拆除工程及相关费用由乙方承担。
- 3、 本合同届满或提前终止的，如果乙方未能在合同期届满之日或提前终止之日返还租赁场地的，视作乙方放弃租赁物业内的装饰装修物及遗留物品（包括但不限于家具、道具、货物等所有动产）的所有权，且甲方有权行使以下权利：
- （1） 甲方有权采取停止对乙方的租赁场地提供物业服务、更换租赁场地的钥匙等措施。在前述停止物业服务期间，乙方除仍应按本合同的约定支付场地占用费、物业管理费等费用外，还须承担由此造成的一切后果；
 - （2） 甲方有权采取必要手段（包括但不限于自行进入、封铺等方式）腾空并收回租赁场地；
 - （3） 租赁物业内的所有遗留物品无偿归甲方所有，甲方有权自行处置（包括但不限于提存、拍卖、变卖等），以抵偿乙方应付甲方之债务；
 - （4） 甲方有权清除租赁物业内的装饰装修物并将租赁物业恢复原状，因清除装饰装修物及恢复商铺原状而花费的所有费用由乙方承担，费用的具体金额由甲方确认。
 - （5） 因上述各项而产生的费用（包括但不限于鉴定费、评估费、拆除费、公证费、律师费等一切必要的费用）由乙方承担，甲方有权在乙方装饰装修物或遗留物品经拍卖、变卖后的价款中优先受偿。如拍卖、变卖后的价款不足以偿还前述费用的，甲方有权就不足部分向乙方追偿。
- 甲方已经向乙方特别说明了本条内容，乙方对此完全理解、没有异议且完全接受。

- 4、 本合同无论因任何原因终止后，乙方应在合同终止之日起的30日内，办理变更或注销以租赁场地为注册地址的工商等所有注册登记证（包括但不限于营业执照、公共卫生许可证、公共场地许可证、餐饮服务许可证、食品经营许可证等），并向甲方提供注销证明。逾期未予以办理并提供注销证明的，每逾期一天，乙方应按合同终止前一个月的月租金 $\times 0.05\%/日 \times$ 逾期天数。因办理证照变更或注销以及公共事业账户注销所产生的所有费用均由乙方承担。
- 5、 乙方应承担由于拖欠公用事业费而给甲方造成的一切损失。在本《合同》提前终止或自然终止时，乙方应足额付清以上应缴或拖欠的全部公用事业费，将注销或变更户名、及费用已经结清的凭证复印件交甲方后，双方办理退场手续。

第二十三条 廉洁规定

- 1、 甲方工作人员与乙方工作人员之间涉及经济往来的活动均视为公务活动。
- 2、 廉洁规定：
 - （1） 甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得以任何方式或借用任何名义向乙方索要或收受回扣、佣金等；不得接受乙方的现金、股份、礼品、有价证券以及贵重物品；不得在乙方报销应由个人承担的费用。不得参加除公司安排以外的乙方的宴请、健身、娱乐、旅游等活动。
 - （2） 甲方工作人员不得向乙方介绍家属、亲友或借用任何名义从事与甲方商务工作有关的活动。
 - （3） 为避免利益冲突，甲方工作人员（包括家属、亲友或借用任何名义）不得在与其有关联的乙方参股或参与乙方经营活动。
 - （4） 乙方向甲方提供的赠品，无论合同是否有规定，均应向甲方提供书面单据交甲方综合办公室，不得将赠品直接交给个人保管、处置。
 - （5） 乙方不得向甲方工作人员及其家属、亲友或其他有关联的人提供宴请、健身、娱乐、旅游活动和其他任何经济利益（包括回扣、佣金、有价证券、股份、礼品、实物等）；不得为他们报销属于私人购物或消费的开支。
 - （6） 乙方因销售业绩而奖励给甲方的有价证券或礼品，应出具相应的证明并交于甲方，由甲方按照相关规定奖励给个人，乙方不得将奖品私交个人。
- 3、 奖励和处罚：
 - （1） 乙方如发现甲方工作人员有违反上述规定的，应主动向甲方反映、举报，对经查属实的举报，甲方按追缴部分的5%对乙方予以奖励。

- (2) 乙方违反本协议或者采用不正当手段行贿甲方工作人员，甲方可根据具体情节和造成的后果追究乙方的违约责任，乙方应按合同租金总额的5%向甲方支付违约金（违约金可以从保证金中扣除），并赔偿由此给甲方造成的实际损失；乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴，情节严重的，甲方将移交司法机关处理。
- (3) 乙方违反合同的有关规定，给甲方管理上造成混乱的，甲方有权终止双方的合同，并追究乙方的违约责任。

第二十四条 补充条款

本条作为对本合同相关内容的补充约定，下述所有约定内容的效力优于本合同中其他条款对于同一事项的约定：

- 1、租金按不含税计，税率5%，税费由乙方承担，该税率将随国家税率的调整而相应调整；
- 2、物业管理费按含税计，税率6%，税费由乙方承担，该税率将随国家税率的调整而相应调整；
- 3、公共事业费按双方沟通一致后的标准支付；
- 4、甲方现状交付乙方；合同到期双方不再续约或合同提前终止，乙方须将租赁场所及其设备、设施（除乙方投资的设备外）保持完好无损并及时交还甲方；
- 5、合同到期双方不再续签或合同提前终止，乙方须提前1个月张贴告示，告知会员卡处理方法及联系人方式。
- 6、相关证件乙方自行办理，甲方配合提供相关资料。
- 7、甲方租赁给乙方的物业范围，乙方仅作大型自选商场卖场经营、设置仓库和办公室。乙方承诺该租赁场地不再对外招商。乙方的仅供范围和自主权限于POS机以内的区域，POS机以外的区域的经营须服从甲方的经营布局。
- 8、除经甲方书面同意，乙方不得将其承租场所转让给第三方。
- 9、承租期满，甲方有权收回承租场所，乙方应如期归还。若乙方希望在承租期满后续租，须最少提前3个月以书面通知甲方其要求续约的意向。经双方达成协议，则重新签订续约合同。
- 10、在承租期满前3个月内，甲方有权进行重新招租的各项准备工作，包括向未来的租客展示承租场所以及对承租场所进行合理和必要的检查和维修等，乙方须予以配合。
- 11、在承租期满后，同等条件下乙方享有优先租赁权。
- 12、若第三方因与乙方发生任何纠纷而直接向甲方进行追索时(包括提起仲裁、诉讼),最终造成甲方损失的，乙方须向甲方赔偿一切实际损失及一切与此有关的开支及费用(包括但不限于仲裁费、诉讼费及律师费等)。在遵守上述规定并得到甲方允许的情况下,乙方可按以下方式处理,并须及时通知甲方有关的进展及结果。
 - (A)由乙方自行派员以甲方名义与第三方交涉、谈判;后果亦由乙方直接承担。
 - (B)乙方自行出面解决并承担责任。
 - (C)若乙方委托甲方全权处理的,则甲方处理的结果,乙方须无条件同意并承担责任,并负责甲方代为处理所发生的所有费用及开支,包括仲裁费、诉讼费及律师费等。若甲方认为其不得不对任何第三方直接承担责任而发生费用及开支或引起损失的,则该等费用、开支或损失均由乙方负责承担。
- 13、承租期间或本合同被提前终止或期满时,若发生乙方向甲方拖欠在本合同下应支付包括租金在内的各种费用的情况时,则甲方除有权扣除或没收乙方已缴付的保证金、征收滞纳金外,并可于上述违约情况发生达30天后不再向承租场所提供水、电、煤气、中央空调等的供应和终止本合同并清场,乙方并同意甲方采取留置乙方放置在承租场所的物品以促使乙方缴清欠款的措施。若乙方仍不能缴清欠款和双方达成还款计划意向,则乙方同意甲方以甲方认为合适的方式处置该等被留置物品以抵偿欠款,若不足抵偿,甲方保留追偿权。
- 14、基于乙方营业时间为8:00至22:00,甲方中央空调的供应时间设定为每日7:30至晚上9:30,国家法定假日、周末及周日照常营业。如乙方延长承租场所的营业时间并要求延长供应空调的时间,须按照管理规则的规定预先向管理机构申请并承诺支付空调延时费。甲方保证乙方的正常营业时间8:00开业和22:00闭店的通

道和安保工作。同时保证 12 轴-13轴的 B轴-D轴上的2台踏步梯;12 轴-13轴的R轴-U轴上的2台坡道梯的运行。

15、在承租期内,乙方必须按照我国的有关法律和法规,在承租场所内的显著位置悬挂其营业执照并标明其实际名称和标记,否则一切由此造成的责任由乙方承担。

16、公用事业费支付数额和支付方式按物业管理规定执行。

17、甲方可在百联中环购物广场范围内根据需要进行维修、改建、修葺、装修工程封闭或更改公共通道。甲方进行上述工程前,应书面通知乙方。

18、甲方推荐百联中环购物广场统一的银行卡服务单位—农业银行,具体事宜由乙方与农业银行另行协商解决。

19、乙方可使用百联中环购物广场的停车位,使用停车位的收费标准按甲方相关规定执行。

20、在租赁期内,如发生可能影响对方利益的情况,甲乙双方负有及时告知义务,告知以书面方式进行。

21、在合同有效期内,任何一方提出终止本合同,甲乙双方必须协商一致并达成终止协议,否则,本合同继续有效。

22、乙方在清场过程中,不得以任何借口,妨碍甲方在承租场所内进行招租活动。

23、本合同第十六条第1点删除。

24、删除本合同第二十八条第3点。

25、本合同第二十八条第1点修改为:根据《国家统计法》和地方的统计管理的法规、规定,甲方对物业的整体经营状况负有上报营业情况的责任。因此,乙方应在每月5号前将上月销售额或营业额汇总后报给甲方。

26、关于本合同的租金及物业管理费,乙方的支付主体为“上海世纪联华西部商业有限公司中环路店”,甲方开具给乙方的相应租金及物业管理费的增值税专用发票的主体为“上海世纪联华西部商业有限公司”的事宜,乙方需提交情况说明,经过甲方确认后执行。如财务或审计规则变化,则按照新的规则执行。

27、本合同第十九条第2点增加:“如5个月的租金和物业管理费不足以弥补乙方受到的损失的,甲乙双方另行协商”。

28、本合同第二十条第2点增加:“如5个月的租金和物业管理费不足以弥补甲方受到的损失的,甲乙双方另行协商。”

29、本合同第九条第3点删除;

30、本合同第二十一条第4点(3)删除;

31、本合同第二十二条2款删除;

32、租赁期内,甲方负责红线范围内由甲方提供的两部货梯及消防设施设备的更新及维护保养并承担相应费用。

33、甲乙双方知悉,乙方的间接控股股东联华超市股份有限公司(“联华超市”)为一家于香港联合交易所有限公司主板上市公司,根据香港联合交易所有限公司证券上市规则(“上市规则”),本物业租赁合同及其项下交易将须遵守上市规则有关的申报、公告及股东批准(如适用)等规定。

34、如因联华超市得以根据香港适用法律、上市规则及香港联合交易所有限公司的其他规定就本物业租赁合同项下的交易遵守相关的公告、披露规定及获得股东批准(如适用)的要求,乙方提出申请,甲方确认

后可协助提供相关资料给乙方。

35、乙方先付后租，每个支付期支付3个月的基本租金和物业管理费；

乙方根据本合同第七条约定的租金及物业管理费于每个支付周期前一个月支付相应的租金及物业管理费。

乙方在收到甲方开具的增值税专用发票后10个工作日内支付相应的租金及物业管理费。

36、基本租金：租金税率5%，税费由乙方承担，该税率将随国家税率的调整而相应调整；

起始日期结束日期租金单价（不含税）（元/天/㎡）租金单价（含税）月租金（不含税）（元）

月租金（含税）（元）

2024年09月01日-2024年11月30日 3.15 3.31 600562.73 630590.87

2024年12月01日-2024年12月31日 3.27 3.4287 622099.53 653204.51

2025年01月01日-2027年12月20日 3.31 3.48 631407.34 662977.71

2027年12月21日-2030年12月20日 3.48 3.65 662251.96 695364.56

2030年12月21日-2033年12月20日 3.65 3.83 694910.96 729656.51

2033年12月21日-2034年08月31日 3.83 4.02 729384.35 765853.57

物业管理费：税率6%，税费由乙方承担，该税率将随国家税率的调整而相应调整；

起始日期结束日期物业管理费单价（含税）（元/天/㎡）月物业管理费（不含税）（元）月物业管理费（含税）（元）

2024年09月01日-2034年08月31日 0.7586 136341.06 144521.52

37、甲乙双方同意，本协议项下交易及双方于本协议项下的义务受限于以下先决条件的达成：（i）本协议及其项下交易获联华超市独立股东（定义见上市规则）于其股东大会上审议批准；（ii）甲方与乙方分公司上海世纪联华西部商业有限公司中环路店已正式签署《关于〈物业租赁合同〉的终止协议》；及（iii）《关于〈物业租赁合同〉的终止协议》及其项下交易获联华超市独立股东（定义见上市规则）于其股东大会上审议批准。

38、本合同第三十一条第5款修改为：“本《合同》于甲、乙方法定代表人或授权代表签字或盖章（公章或合同章）及本协议第二十四条第37款所载先决条件达成之日起生效。”

39、乙方根据原合同支付的租赁保证金自动转为本合同项下乙方需支付的租赁保证金。

/

第二十五条 告知义务与联系方式

- 告知义务：在租赁期间内，各方主体如发生企业名称变更、企业地址变更、企业股权发生重大变化、企业营业所用店招发生明显变化，及如果发生可能影响对方利益的情况时，甲、乙双方负有及时告知义务。告知须用书面形式。
- 甲乙双方寄送往来函件应采用直接送达或挂号/EMS邮寄的方式，送达本合同所列另一方的地址或另一方以本条所述方式通知更改后的地址。如以直接送达的方式送达，则于另一方签收时视为已送达。如以挂号/EMS邮寄的方式，在投邮后（以寄出的邮戳为准）第3日将被视为已送达另一方。本合同双方向对方通讯地址寄送的文件，无论是否被退回均视为有效送达。

- 3、 甲、乙双方确认一切往来均以下列联系方式为准，约定的通讯地址为合同双方和司法、仲裁机构及政府部门送达文件(通知)的住所，任何一方变更通讯地址，应提前十天书面通知对方，因未及时告知联系方式变更情况而导致的一切后果由该变更一方自行承担。乙方未填写下列通讯地址或下列通讯地址无有效联系人的，则以乙方营业执照载明的注册地址为通讯地址。

甲方：上海百联中环购物广场有限公司

联系地址：上海市真光路1288号

邮政编码： /

联系电话： /

传真： /

联系人： /

手机： /

乙方：上海世纪联华西部商业有限公司

联系地址：上海市真光路1258号9楼

邮政编码： /

联系电话：021-52629922

传真： /

联系人： /

手机： /

现场管理人（店长）： /

第二十六条 合同的主体变更

甲、乙双方的主体如有变更并且原主体丧失独立法人资格或经营资格的，经甲方同意后，由变更后的主体享有并承担本《合同》项下的全部权利和义务。其中：

- 1、 如果一方主体被吸收合并或与其他企业合并，则本《合同》由合并后存续的公司或者新设的公司履行。合并方应于合并程序进入实质性谈判阶段时开始告知另一方。在合并程序完成后十日内，合并方应当以书面形式通知另一方并出具有法律效力的合并文件。
- 2、 如果一方主体分立，除甲方与乙方另有约定的外，则由分立后对甲方原有权利义务承担者履行本合同。合同一方应于分立程序进入实质性谈判阶段时告知另一方。在分立程序完成后十日内，分立各方应当以书面形式通知另一方并出具有法律效力的分立文件。原有权利义务由分立后的其中一方承担的，则分立后的其他公司对本合同共同承担连带责任。
- 3、 乙方主体变更的，经甲方审核同意后签订主体变更协议，并在甲方系统里进行相关变更，乙方需就此向甲方支付系统更名费。
- 4、 如乙方是公司法人，任何形式的股权转让或乙方母公司的股权转让或乙方实际控制人的更换，应事先书面通知甲方（甲方不得无正当理由拒绝同意），否则即视为乙方违反本条款的规定。
- 5、 若乙方设立新公司实际使用该房屋的，需事先经甲方书面同意，并出具有关资料证明乙方为该公司的控股股东，同时按本条约定予以履行合同主体的变更。

第二十七条 免责条款

- 1、 不可抗力
 - （1） 如果任何一方因不可抗力未能履行本合同规定的义务，则该方对在不可抗力的影响存续期间不能履行其义务的行为不承担责任。本《合同》双方在其他方面仍受本《合同》的约束，双方都应尽最大努力将不可抗力的影响所造成的后果减轻到最低程度。
 - （2） 遭受不可抗力的合同一方应立即（最迟于获悉不可抗力后十五天内）用电话、传真或电子邮件方式通知合同另一方，否则遭受不可抗力的一方将丧失援引不可抗力的权利。此外，遭受不可抗力的合同一方有义务证明所发生的不可抗力以及持续时间。
- 2、 不可抗力引用的限制
 - （1） 合同的双方对可以预见的自然灾害应当采取适当的措施以避免事故的发生。如果合同的一方对可以预见的自然灾害未采取适当的措施，导致发生了事故，将不得援引不可抗力的权利。
 - （2） 如果合同的一方在自然灾害发生后未采取适当的措施，导致损害结果的扩大，对该扩大的损害结果无权向另一方请求赔偿；致使另一方遭受损害的，应当向另一方赔偿损失。
- 3、 在租赁期间，如遇政府的行政行为致使本《合同》无法继续履行而被提前终止的，甲、乙双方互不追究对方责任，合同终止导致的结果由甲乙双方自行承担。
- 4、 非甲方原因导致的租赁物业内的停水、停电、停燃气等情况使乙方经营受损的，甲方不负赔偿责任。

第二十八条 其他

- 1、 根据《国家统计法》和地方的统计管理的法规、规定，甲方对物业的整体经营状况负有上报营业情况的责任。因此，乙方应在每日上午十一（11）时前将前一天的日销售额或营业额汇总后书面报给甲方，为确保统计数据的准确性，乙方对其上报数据的真实性、准确性负责。
- 2、 乙方收到政府有关部门或法院就该房屋而发出的任何通知或送达的传票，其内容有涉及甲方之权利与义务的，乙方必须立即以书面形式通知甲方。
- 3、 乙方的注册资金少于50万人民币或租赁期限超过三年的(含三年的)，乙方必须提供履约担保人，在签订本《合同》时，同时签订《连带责任保证书》，见附件十。
- 4、 甲乙双方同意严格对本合同条款内容保密，不得向任何他方泄露，但双方的关联公司、专业顾问除外，双方应确保其关联公司、专业顾问做好相关保密工作。如有违反，应赔偿因此给对方造成的一切损失。
- 5、 甲方因经营需要调整经营布局，乙方应服从并配合调整。

第二十九条 争议的解决方法

- 1、甲、乙双方应严格履行本《合同》约定的义务，如果双方就本《合同》的履行发生争议，应当采取友好协商的方法解决。
- 2、如果双方协商不成，任何一方均有权向本租赁物业所在地的人民法院提起诉讼。
- 3、因履行本《合同》发生争议导致涉讼的，违约方还应向守约方支付违约方因本诉讼发生的包括但不限于诉讼费、律师费、交通住宿膳食费、调查费等全部费用。

第三十条 合同组成部分

本《合同》签订时甲乙双方提供的营业执照（副本）复印件和所有相关附件均是本合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力。

第三十一条 附则

- 1、本《合同》及其全部附件均适用中华人民共和国法律。
本合同包含双方截至本合同签署日期的所有有关本合同事宜的最终完整的协议。任何之前的有关该等事宜的协议、通信或意向书均不具备解释或修改本合同条款的效力。
- 2、未尽事宜，甲乙双方可另订补充协议，补充协议与本《合同》具有同等法律效力。
- 3、本合同经双方充分协商达成，任何一方不得以本合同是格式条款为由提出撤销或变更。
本合同仅可以以书面形式经双方合法授权代表签署进行修改。承租人在场地内的员工无权修改本合同或放弃承租人在本合同项下的任何权利。
- 4、本《合同》一式四份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。
- 5、本《合同》于甲、乙双方法定代表人或授权代表签字或盖章（公章或合同章）之日起生效。
- 6、租赁合同附件：
 - ☒ 附件一：甲方的营业执照副本复印件
 - ☒ 附件二：乙方的营业执照副本复印件
 - ☒ 附件三：租赁场地平面示意图（平面图中标明所在楼层、单元位置）
 - ☐ 附件四：《物业管理规定》
 - ☒ 附件五：《物业交接标准》
 - ☐ 附件六：《租户二次装饰（修）施工界面表》
 - ☐ 附件七：租赁场地的店招位置与尺寸图
 - ☐ 附件八：《租赁物业交接人员授权书》
 - ☐ 附件九：《租户装饰管理协议》
 - ☐ 附件十：《连带责任保证书》

- ☒ 附件十一：《食品质量保证承诺书》
- ☐ 附件十二：《七天无理由退货服务承诺书》

(《物业租赁合同》签署页)

甲方：上海百联中环购物广场有限公司

法定代表人或委托人：曹丽华



乙方：上海世纪联华西部商业有限公司

法定代表人或委托人：董刚



附件一：甲方的营业执照副本复印件




此件只作存档之用有效期__天
 盖红章有效, 用蓝章无效
 2021年8月5日

统一社会信用代码
91310107785887763H

证照编号: 07000000202012210122

营业执照

(副本)



扫描二维码
可验证企业信用
信息是否真实
可靠, 并可
追溯。

名称 上海百联中环购物广场有限公司 类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资) 法定代表人 曹丽华 经营范围 销售汽车、食用农产品、餐饮服务、食品销售(含瓶装酒)、餐饮企业管理、卷烟及雪茄烟(零售)、日用百货、五金交电、针纺织品、工艺品(除专项)、家具、仪器仪表、汽车配件、通信设备及相关产品(除卫星电视广播地面接收设施)、文化用品、电子产品、服装服饰、鞋帽、体育用品、家用电器、皮革制品、家居用品、黄金饰品、珠宝、停车场(库)、商务信息咨询、房屋租赁(接受产权人委托)。 【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】	注册资本 人民币93249.5850万元整 成立日期 2006年03月08日 营业期限 2006年03月08日至2026年03月07日 住所 上海市普陀区真光路1288号1F-A10区
--	--

登记机关

2020 年 12 月 21 日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

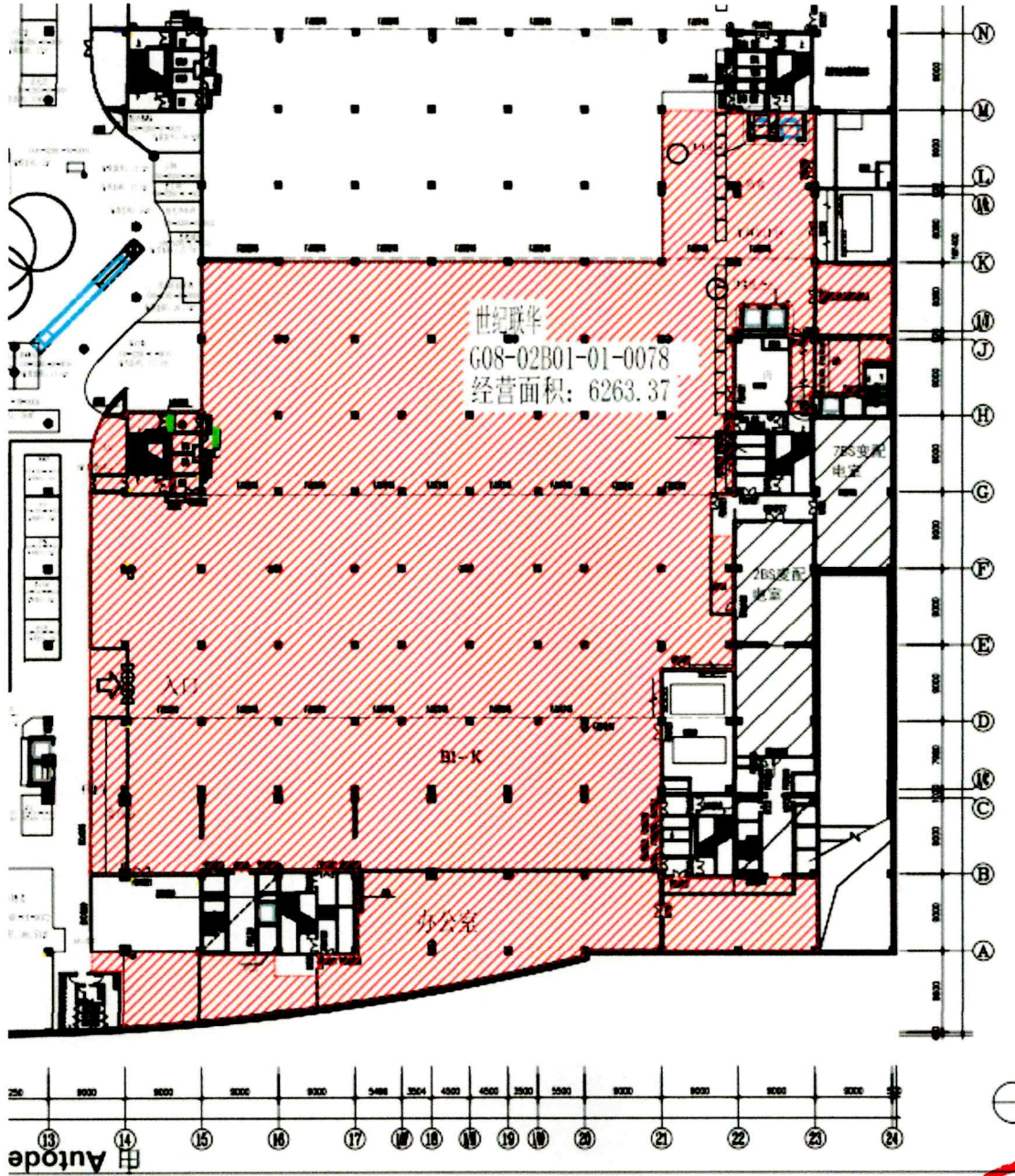
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件二：乙方的营业执照副本复印件



附件三：租赁场地平面示意图



附件五：《物业交接标准》

物业交接标准

- 一、交接物业坐落：__市__路__号。
- 二、交接物业装修状况：墙面__，地面__，天棚__。
- 三、物业当前各项表数显示：水表：__，电表：__，煤气表：__。
- 四、交接物业钥匙套（把）数：_____。
- 五、交接物业内各配套设施及物业详细状况

1、配套设施

仓库		洗手间	
停车位		广告牌	

2、物业情况及公共事业

楼层高度		楼板称重	
进水管径		排水管径	
用电量		排水点	
煤气		空调冷量	
排风量		厨房排烟	
新风量			

六、其他特殊交接情况补充说明及附加条款：

甲方（出租人）交付人签字： 乙方（承租人）接收人签字：

年 月 日

附件十一：《食品质量保证承诺书》

食品质量保证承诺书

上海百联中环购物广场有限公司：

为了保证食品安全与质量，严格控制食品卫生，维护消费者的合法权益和贵司品牌声誉，根据《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国食品安全法》、《上海市食品安全条例》等国家有关法律法规的要求，确保消费者购买到安全放心的食品，我司特做如下承诺：

1、**依照法律、法规、规章和食品安全标准从事生产经营活动。**我司将建立健全安全管理制度，采取有效措施预防和控制食品安全风险，保证我司提供的食品产品及餐饮服务符合《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国食品安全法》、《上海市食品安全条例》等国家法律法规要求，符合相关国家、行业及地方标准且符合贵司食品质量及餐饮管理要求。保证食品安全，诚信自律，主动公开相关信息，对社会和公众负责，接受社会监督、承担社会责任。

2、**确保食品内在质量合格。**不采购和使用任何可能危害人体健康的物质和过期食品及原料；不采购和使用不符合要求的食品添加剂；不采购和使用来路不明、无检疫合格证或检疫不合格、病死的畜禽肉类；不采购和使用无生产厂家、无生产日期、无质保期、无食品生产许可、无食品标签的“五无”食品。确保食品的内在质量达到我司向贵司承诺的质量要求。

3、**保障食品新鲜卫生。**严格按照食品及餐饮行业法律法规和行业标准管理食品质量，严格遵守贵司食品保质期管理要求。如销售保质期短的生鲜食品、熟食卤味食品、奶制品、豆制品等必须确保送货人员和运输工具符合卫生要求。当天销售不完的熟食食品应按食品药品监督管理部门的规定执行并建立登记台账备查。确保所销售食品在质保期内，对于已到或超过有效期的，我司将立即停止销售，由此引起的任何消费者投诉及纠纷由我司承担一切责任。24小时内没有停止销售的，贵司有权代为处理，代为处理费用由我司承担。对于查处中发现的已到或超过有效期的食品类商品，贵司有权当场销毁。

4、**标签标识合法合规。**确保食品标签标识与内在食品质量真实一致且符合国家有关食品标签标识的法律法规和标准要求，严格执行食品安全国家标准。不伪造、不掺假、不假冒，不作虚假质量标识和夸大、违法宣传。进口食品应具备中文标签，内容符合我国食品安全国家标准和相关标准的要求，且中文标签内容与原外文标签内容对应一致，不增加、减少、虚假标注标签内容或作出夸大、违法宣传。

5、**食品包装符合规定。**我司承诺提供食品的包装材质要求符合国家相关规定。食品的销售包装清洁完整，无破损和污染，食品包装材料符合卫生要求和相关国家标准的要求。散装食品的包装应符合卫计委《散装食品卫生管理规范》的有关规定。食品的储运包装必须达到有关运输、储存要求以保证食品质量和安全。储运包装必须明确表明其内部产品名称。有保质期要求的食品在储运包装上必须清晰标明生产日期，不得涂改、模糊。对运输、储存条件有要求的食品必须在储运包装上按照相关国家标准明确标示相应图示标识。

6、**严格做好食品仓库管理。**确保食品仓库整洁、分类分架，防鼠、防蝇、防蟑螂，“三防”设施齐全。食品销售工具、餐饮具、工用具和盛器用后，严格执行“一洗、二过、三消毒、四保洁”制度，生熟容器分开有明显的区分标志，防止交叉污染。

7、**做好人员健康安全管理。**经营场所中直接接触入口食品工作的我司从业人员每年必须进行健康检查和食品安全知识培训，合格后才能上岗。并定期更新健康证。

8、**符合食品餐饮经营资质。**我司将根据贵司要求及时向贵司提供食品经营相关证明材料。有特殊要求的食品在配送或直送中向贵司按批次提供相关证明：酒类食品提供与检验单相符的检验批号及《酒类流通随附单》；生鲜肉禽类食用农产品提供《动物产品检验检疫合格证明》等证明；进口食品和有保质期要求的食品按批次提供同批次的《入境货物检验检疫合格证明》。

9、**制定安全处置预案。**我司承诺严防发生食品安全事件，并制定应急预案。如发生相关食品安全类事件，及时上报贵司并配合市场监督管理部门做好调查及处置整改工作。

10、**食品安全责任承诺。**我司将积极配合贵司及相关部门开展食品安全及餐饮服务安全检查。若贵司及相关部门通过巡场、巡店或其他方式（包括第三方在内）查出我司存在严重食品安全质量隐患或存在违反食品安全的相关法律法规的情况的，我司将根据要求及时整改。若未根据贵司要求及时整改的，贵司有权立即解除合同。若因我司销售的食品（含餐饮）产品质量或餐饮服务品质原因导致贵司遭受消费者投诉、被国家相关职能部门查处、被媒体曝光或因此而引起任何司法纠纷的，贵司有权对相关产品采取下架停销和清退措施。贵司根据《消费者权益保护法》、《产品质量法》、《食品安全法》等法律法规和贵司对顾客所作的承诺向顾客做出赔偿或补偿，我司将承担前述所有赔偿和补偿费用并承担贵司因此所产生的一切损失。



年 月 日



此件只作____之用有效期____天。
盖红章有效，再复印无效。

年 月 日

营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310107785887763H

证照编号: 07000000202403210151

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 上海百联中环购物广场有限公司

注册资本 人民币93249.5850万元整

类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

成立日期 2006年03月08日

法定代表人 曹丽华

住所 上海市普陀区真光路1288号1F-A10区

经营范围

许可项目：电子烟零售；烟草制品零售；食品销售；餐饮服务；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：汽车销售；新能源汽车整车销售；食用农产品零售；日用百货销售；针纺织品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；家具销售；家居用品销售；仪器仪表销售；光通信设备销售；通信设备销售；电子产品销售；皮革制品销售；汽车零配件零售；五金产品零售；文具用品零售；服装服饰零售；鞋帽零售；体育用品及器材零售；日用家电零售；家用电器销售；珠宝首饰零售；餐饮管理；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产经纪；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关

2024 年 03 月 21 日

