场地租赁合同

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，就本合同项下租赁物业的出（承）租相关事宜达成如下内容。以资双方共同遵守执行：

第一条 租赁物业基本情况

甲方将位于_____建筑面积共计_____平方米（含公摊面积）及相关附属设施设备（以下统称为“租赁物业”）整体出租给乙方作_____之用。（相关附属设施设备详见附件1《租赁物业附属设施设备交接、返还清单》）。如乙方需转变使用功能，须事先征得甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续以及所应缴纳的全部费用均由乙方按政府有关规定申报及承担。

第二条 租赁期限

租赁期限为 _____年____个月，自_____年__月__日起至年___月___日止，租期届满，本合同即行终止，甲方即收回租赁物业，乙方如期按约返还。

第三条 租赁费用、保证金、其他费用及支付方式

(一)租赁费用:租赁期内租赁费用总额合计人民币_____元（大写：_____ 整，含税，租金税率 9%）。各年度租金金额如下：

____年_月_日至____年_月_日第一年度租金_____元；

____年_月_日至____年_月_日第二年度租金_____元；

____年_月_日至____年_月_日第三年度租金_____元；

____年_月_日至____年_月_日第四年度租金_____元；

____年_月_日至____年_月_日第五年度租金_____元；

……

（二）支付方式：

1.租金支付方式：

租赁期内，乙方应缴纳的租金总额为人民币_____元（大写：_____）。

租金按半年支付，先付后用，乙方应按如下约定的期限和金额直接支付给甲方：

第 1 次付款，于合同生效日支付基本租金人民币_____元。

第 2 次付款，于____年_月_日前支付___年_月_日至_月_日租金人民币_____元。

第 3 次付款，于____年_月_日前支付___年_月_日至_月_日租金人民币_____元。

……

（三）付款方式：转账。甲方收到租金后向乙方提供同等金额的正式发票，双方确定的账户信息如下，如有变化应提前XX天书面通知对方，否则由变更方承担由此造成的支付风险：

甲方提供的收款账户信息：

公司名称：

银行账号：

开户行：

（四）租赁保证金：于本合同签订时，乙方向甲方支付租赁保证金人民币_____元（大写：_____）。租赁期限届满，在乙方已向甲方结清了全部应付租金及因本租赁行为所产生的一切费用，并按本合同规定承担向甲方交还租赁物业等本合同所约定的责任后30个工作日内，甲方将向乙方无息退还租赁保证金。

本合同有效期内，乙方不得以任何理由要求甲方从其缴纳的租赁保证金中抵扣其必须向甲方缴纳的租金以及应缴的其他各项费用。

租赁期间，如果甲方按附件5《商户考核规定》对乙方进行月度考核而有扣分的，或乙方有其他违反或不履行本合同的行为，或有损消费者的行为，并给甲方造成实际损失损害，在甲方发出要求乙方纠正该行为并赔偿甲方损失的书面通知后7天内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿甲方损失的，甲方有权直接抵扣乙方交纳的租赁保证金（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何

其他权利或补救办法），以补偿甲方因乙方该等行为而造成的实际损失损害，但甲方应在抵扣行为发生后3个工作日内书面告知乙方。

乙方应在收到前款所述书面抵扣通知的7个工作日内把被甲方扣除部分的租赁保证金重新补足并存放于甲方。

（五）其他费用：

1.租赁期间，因使用租赁物业所发生的费用（包括但不限于水、电、气、通讯通信，以及政府摊派费等费用，下称“其他费用”）均由乙方另行承担，此等费用，乙方应在收到甲方或相关公用事业单位的交费通知后7日内付清。租赁物业的房产税及其他税费由甲方承担。

第四条 租赁物业的交付及交还

甲、乙双方应以书面方式办理租赁物业的交接。双方签字确认的附件1《租赁物业附属设施设备交接、返还清单》将作为甲方按照本合同约定交付乙方承租使用及乙方在本合同终止后交还租赁物业时的验收依据（按实际现状）。在租赁物业交接时，甲、乙双方共同参与，如有异议应当场提出。交接无误，甲、乙双方应在附件1《租赁物业附属设施设备交接、返还清单》上签章以示确认。

（一）交付：甲、乙双方确认，甲方已于_____年___月____日前按租赁物业（现状详见附件1《租赁物业附属设施设备交接、返还清单》）交付乙方使用。本合同签订前，乙方已进场检视并

已充分清楚了解租赁物业的现状，同意按租赁物业现状交接及承租，无异议。

（二）交还：

1.本合同因租期届满终止或因其他原因提前终止的，甲方给与乙方搬离期x日，乙方应于合同终止日后、搬离期结束前，负责将租赁期内自行添置的可移动的物品、设施、设备及添附物撤除。乙方应将租赁物业恢复至交付状态（按正常营业状态）交还，并将租赁附属清单上所有设施设备交还给甲方，双方按附件1进行检查交接。

2.如租赁物业交还时之状况不符合上述规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或甲方自行采取措施，使得租赁物业之状况符合上述规定，由此产生的一切费用和开支由乙方负担。

3.如租赁物业交还期限不符合上述规定，甲方有权停止供应水电等能源，直接收回租赁物业，进入租赁物业场所内进行检验（以租赁物业清单为依据），并视为乙方默认甲方对租赁物业现状的检验结果，无异议。若经检验发现租赁物业有损坏的，由乙方向甲方承担赔偿责任。

第五条 租赁物业的装修、改建

（一）租赁期间乙方不得擅自对租赁物业进行升级装修、改建，应事先向甲方提交装修改建设计方案，并须经甲方书面同意后方可实施。如装修改建方案可能对公用部分及其他相邻用户产生影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。所

有改建、装修费用以及装修过程中的消防、安全责任等均由乙方承担。若因装修或使用不当造成租赁物业损毁、灭失的，乙方应予以赔偿。由此造成的第三方损失由乙方承担。未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物业的整体结构进行任何改动。

（二）租赁期内，乙方在不改变和影响场地整体结构的前提下可根据需要再次进行装修装饰，并根据需要设置安全设施，总体装修仍须征得甲方同意并符合政府部门的相关规定，且不得改变本合同约定的租赁物业的使用用途。

（三）在乙方出资装修且甲方同意装修的情况下，如果因甲方违约导致合同解除的，乙方添附物价值按规定折旧、由评估机构评估后，甲方承担赔偿责任；如果因乙方原因提前终止合同或租赁期限届满合同终止，乙方不可拆除、或拆除后影响使用价值的添附物归甲方所有，甲方无需另行支付费用。

（四）乙方因经营需要对租赁资产进行自行改造的工程及相关资产的后期日常维护、维修保养的责任和所产生的费用均由乙方自行承担。

第六条 租赁物业的维护维修及保养

（一）租赁期内，甲方仅对因租赁物业场地本身主体结构质量原因引起的场地损坏进行维修，并承担费用。乙方承担租赁物业的合理使用及经营性设施设备的日常维修保养责任的全部费用，并制定使用管理细则，甲方有权对乙方使用管理情况进行监管，如出现疏于管理和不当使用，甲方有权要求乙方进行纠正和

及时修缮，并有权对上述情况产生的损失对乙方进行追偿。乙方应保证在本合同终止时专用设备设施以可靠运行状态（正常的磨损以及由不可抗力事件导致的损坏除外）随同租赁物业归还甲方。甲方对此有检查监督权。在甲方负责维护维修范围内发生足以影响乙方正常使用租赁物业的情况时，甲方应在情况发生的合理时间7日内安排人员予以修复（乙方使用不当造成的除外）。

（二）乙方对租赁物业负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患，因乙方使用不当或由于装修造成租赁物业损坏的，乙方应负责自费修复、更换或向甲方承担赔偿责任。

（三）租赁物业中的相关资产如在合理使用后或损耗到不能维修时（因乙方不当使用造成的除外），甲方应更换该等资产（含水电气、消防）并使其达到正常使用状态，保证乙方正常经营需要。乙方因经营需要自行更换、更新的，费用由乙方承担，但租金、租期均不作调整。

（四）租赁期间，甲方对租赁物业进行检查、养护，应提前7日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用本租赁物业的影响。

第七条 招牌或广告设置

（一）乙方如需在租赁物业本体上或周围设置招牌或广告，应事先征得甲方同意。乙方设立和发布广告所需的相关手续以及由此发生的费用均由乙方负责办理及承担，并应按政府有关规定

执行。设立的招牌、广告或广告牌在本合同期满或终止时由乙方负责拆除。

（二）乙方的上述广告、招牌等如对甲方或第三方造成损害的，由乙方承担全部责任。

第八条 双方权利义务

（一）甲方的权利和义务：

1.甲方为乙方承租的__停车楼__的公共绿地提供养护服务。

2.为给乙方提供良好的经营环境，甲方向乙方提供综合管理和服务，以维护和保障乙方的正常经营。

3.甲方已于_____年___月____日前按合同的约定将租赁物业交付予乙方使用。甲方保证在出租时租赁物业没有权属纠纷，如产生纠纷均由甲方负责处理并承担责任，由此给乙方造成的损失，由甲方负责赔偿。

4.双方确认，租赁物业在甲方交付乙方使用时完好并能正常使用，双方已于_____年___月___日实际办理了相关交验手续。

5.甲方有权对乙方租赁物业的使用用途、方式和使用状况、安全性能、消防隐患等方面实施监督检查，并有权提出合理性建议。

6.租赁期间，甲方有权抵押租赁物业，但应提前__日内告知乙方，并保证本合同正常履行。

7.甲方接受乙方缴纳的租赁费用等款项，不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵

守及履行的任何条款、义务、规定及条件的权利。

（二）乙方的权利和义务：

1.乙方确认已按照本合同约定于_____年___月___日交接租赁物业，对于交接情况无异议，并承诺将按期足额缴纳租金、保证金及其他相关费用。

2.乙方承租租赁物业应依法从事经营活动，在开展经营活动前应取得所有合法行政审批手续。乙方在未事先征得甲方书面同意的情况下，不得将租赁物业整体或部分转租、转借或以其他方式提供给任何第三方使用，没有以其他任何形式转让和租赁的权利。

3.乙方在未事先征得甲方书面同意的情况下，不得擅自改变租赁物业场地主体结构进行装修，否则，乙方应向甲方承担违约责任，造成甲方损失的，还应负责向甲方赔偿。

4.租赁期内，乙方须按照消防的规定及其经营要求自行配备消防设施，使之进一步符合消防安全要求，并通过消防验收。乙方自行承担并负责租赁物业及其经营场所范围内的防火、防盗，卫生管理及治安安全管理工作，并承担因水灾、火灾、失窃及其他在使用租赁物业过程中达成的自身或他人的财产损失和人身伤亡责任。如由此造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任（租赁物业本身引起的除外）。

5.乙方不得因甲方未能及时提供服务设施等任何其在本合同应承担的义务，而减少或停止支付租金或其他根据本合同需支

付的费用。

6.本合同所有条款属于商业机密，乙方不得将本合同中的内容及在本合同执行过程中获得的对方的商业信息向任何第三方泄露，若有泄露由乙方承担违约责任，甲方有权终止本合同。

第九条 合同期满及终止

（一）本合同租期届满，即行终止。

（二）租赁期内，经甲、乙双方协商一致，可以书面方式提前终止本合同。

（三）如乙方需提前终止合同，须提前___个月书面通知甲方，经甲方书面同意后，履行以下手续：

1.按合同第四条的相关约定向甲方交还租赁物业；

2.按实际承租时间结清租金及其他按本合同约定应承担的费用；

乙方履行完毕上述手续后，双方签订书面解除合同协议书。甲方退还租赁保证金。

（四）如甲方需提前终止合同，须提前___个月书面通知乙方。乙方收到书面解约通知后，应当在___个月内履行以下手续：

1.按合同第四条的相关约定向甲方交还租赁物业；

2.按实际承租时间结清租金及其他按本合同约定应承担的费用；

乙方履行完毕上述手续后，双方签订书面解除合同协议书，甲方退还租赁保证金。

（五）租赁期内，出现下列情形之一的，本合同即自动终止，双方互不承担责任，按实结算租金及其他根据本合同需支付的费用：

1.租赁物业占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

2.租赁物业因社会公共利益被依法征收的；

3.租赁物业因城市建设需要被依法列入拆迁许可范围的；

4.因政府规划调整、政策变动等原因，需终止本合同的；

5.如乙方（内部装修）可享受政府拆迁应给的补偿权益，甲方应积极配合乙方获得应得的利益。

（六）因不可抗力（指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴以及社会事件如战争、动乱、政府行为等）造成租赁物业毁损、灭失或者被鉴定为危险场地的。

第十条 违约责任

（一）合同期内，甲方有下列行为之一，经乙方书面催告要求改正而甲方仍未在合理期限内改正的，则视为甲方根本违约，乙方有权单方面解除本合同，由此造成乙方损失的，甲方应予以赔偿：

1.无故未按本合同约定的时间交付租赁物业，超过 60 日的；

2.违反本合同的约定，交付的租赁物业不符合合同约定或者拒不承担约定的维修义务致使乙方已无法使用租赁物业，不能实现租赁目的的；

3.无正当理由非法干涉乙方的合法经营活动的；

4.因甲方原因发生租赁物业权属纠纷而导致本合同无法继续履行的。

（二）合同期内，乙方有下列情形之一的，经甲方书面催告后乙方仍未在合理期限内改正或依约履行的，即视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同，甲方依约所收租赁费用不退，乙方应向甲方支付违约金____元。

1.乙方逾期缴纳租金或未补足租赁保证金超过45日；

2.未经甲方事先书面同意，乙方擅自将租赁物业以转租、转让、转借、转包等任何方式提供给他方使用，或将租赁权利作为投资、入股、联营、合作条件与他方共用租赁物业；

3.乙方利用租赁物业存放危险物品或进行违法或不当活动的，受到相关部门的治安处罚或其他处罚；

4.未经甲方事先书面同意，乙方擅自改变租赁物业使用用途，或擅自进行装修、改造而变动场地结构的，或损坏甲方提供的租赁物业，在甲方提出的合理期限内乙方仍未修复的；

5.乙方对租赁物业使用不当或有其他不当行为可能导致租赁物业的整体或部分损毁、灭失或处于其他危险状态，经甲方书面催告要求改正后在合理期限内仍未改正的；

6.乙方因歇业、清算、破产或被吊销营业执照或其他许可证，或因违法经营或投诉等原因被查封、处罚、强制执行，无清偿能力等情况发生；

7.乙方未遵守国家法律法规规定或本合同约定，造成重大违法违规事件（如火灾、重大安全事故等）致使甲方租赁物业严重损坏无法使用的。

合同解除后，甲方有权留置乙方租赁物业内的财产并在解除合同的书面通知发出之日起7日后，将申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

（三）合同终止或解除后，如乙方未能在搬离期结束前交还租赁物业，除支付违约金外，还应按当年度租金标准的____倍缴纳各项租赁费用，直至乙方交还租赁物业或甲方依照本合同第四条第2款的约定收回租赁物业。

（四）甲方有权从租赁保证金中直接扣除违约金及各项租赁费用，不足部分向乙方追偿。

（五）任何一方未能按照合同约定履行义务时，违约方除应继续支付各项费用及违约金外，还应承担守约方为追索前述款项而发生的相关费用（包括但不限于评续费、诉讼费、律师费等）。

第十一条 保密条款

甲、乙双方应当对本合同的内容条款、租金等严格保密，未经对方书面同意，不得以任何方式向任何第三方提供或透露。若违反上述保密规定条款，应承担相应法律责任。

本保密义务在本合同期满、解除或终止后仍然有效。

第十二条 其他事项

（一）通知：合同一方向另一方发出的与本合同有关的通知

均应采用书面形式，可以专人送达或特快专递的方式发送至本合同尾部所列的住所地址。以专人送达的，按收件一方签收日期为实际收到日期；以特快专递送达的，以交邮后的第三日为实际收到日期。在送达地址填写准确无误的情况下，如受送达方无故拒收或无人签收或送达文书被退回的，则送达文书退回之日即视为实际送达之日，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。住所地址或通讯地址如有变更，应事先以书面形式通知对方，如未及时通知对方，则变更对对方无约束力。对方仍按原送达地址送达的信函、文书无法送达而不能被受送达方实际接收的，送达信函、文书退回之日即视为送达之日，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。甲方在乙方租赁物业门口或其他醒目位置张贴的与日常物业管理有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

甲方确认以下任何方式均可送达：

甲方：

地址：

电话：

邮编：

联系人：

乙方确认以下任何方式均可送达：

乙方：

地址：

电话：

邮编：

联系人：

（二）本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决：协商不成时，可向甲方所在地法院提出诉讼。

（三）乙方承租本合同项下的租赁物业如系以该租赁物业为营业住所地另行设立新企业的，应于本合同签订后15日内，应向工商管理部门等相关部门办理该店面上的登记申请，自行取得所有与其经营有关的国家和当地政府规定的许可证和相关证照，所需费用由乙方承担。在工商管理部门正式核准乙方新设企业工商登记的同时，本协议的“乙方”即自动变更为新设企业，由该新设企业作为本合同的乙方享受和承担本合同项下的权利和义务。

（四）本合同履行过程中，乙方为办理有关工商核准或变更登记手续，与甲方就本合同项下的租赁物业所另行达成的场地租赁合同或协议，如有与本合同不相一致的内容，均以本合同为准。

（五）本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代理人签字、盖公章或合同专用章并加盖骑缝章之日起生效。本合同正本一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

（六）本合同未尽事宜，可经双方协商一致后另行签订补充协议，补充协议与本合同均具有同等法律效力。

（七）本合同有如下附件，均系本合同不可分割的组成部分，

与本合同具有同等法律效力。

附件：1.租赁物业附属设施设备交接、返还清单

2.商户装修管理协定

3.商户经营管理公约

4.商户守则

5.商户考核规定

6.安全责任书

7.廉政责任书

8.履约承诺书

9.放弃优先承租权承诺书

【以下无正文】

甲方单位（盖章）：

法定代表人：

或授权代理人：

地址：

联系电话：

开户行：

账号：

签约日期：

乙方单位（盖章）：

法定代表人：

或授权代理人：

地址：

联系电话：

开户行：

账号：

签约日期：

附件 1

租赁物业附属设施设备交接、返还清单

序号	设施、设备名称	单位	数量	接收情况	返还情况
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
有关问题处理情况					
甲方交付签字：			甲方接收签字：		
乙方接收签字：			乙方返还签字：		

附件 2

商户装修管理规定

为了保障停车楼各商户的合法权益，为商户装修提供规范、便利，特制订本装修管理规定。

一、装修范围

商户应严格按照批准后的装修方案、装修范围和要求进行室内及店招装修。

二、装修队伍的选择

商户装修应选择具有相应资质的施工单位施工，要求其对场地结构了解并承诺接受甲方的审查和监督后进场施工。

三、装修程序

（一）装修申报：商户向甲方领取《装修申请表》，并按表中要求如实申报装修项目、标准、施工人数、拟开工时间和竣工时间等内容。

（二）申报时应提交的资料和应缴纳的费用：

1.填好的《装修申请表》；

2.商户和装修单位签订的《装修工程施工合同》原件和复印件（管理办查验原件，复印件留底备案）；

3.装修单位施工资质证书、《营业执照》复印件（盖公章）；

4.装修方案及施工图（包括建筑、给排水、电气等图及涉及装修使用到的主要材料）；

5.办理装修施工人员临时出入证时，由装修单位向资产运维部提供装修施工人员身份证（或暂住证）复印件 1 张、照片 2 张。

6.一次性缴清装修保证金 20000 元。

（三）审批：甲方对《装修申请表》及装修方案进行审批，经审批同意并商户一次性缴清上述有关费用后，方可进场施工装修。

根据相关规定，若超过一定限度的装修方案应报市、区相关行政部门审核同意（建设、消防、环保、卫生防疫等）方可施工。

（四）竣工验收：装修工程竣工后，商户报请甲方进行验收。甲方对商户的装修以及装修过程中受影响的公共设备设施进行检查验收，验收合格后由验收人员在《装修申请表》验收栏签字；验收不合格，则将限期整改并再次进行验收。经验收合格并使用 1 个月后无质量问题，办理退还保证金等手续，装修单位在施工期间如有违反《商户装修管理规定》或损坏公共设施等，需照价赔偿或恢复原状。

四、责任范围

（一）为保证建筑物结构和使用安全，严禁下列行为：

1.改变场地承重结构及配套设施的使用功能；

2.在承重墙、梁、柱、天花、地面上打孔；

3.不适当增加楼面静荷载，包括在室内砌墙、超负荷吊顶、安装大型灯具、铺设大理石地板（超过 10 毫米）等；

4.任意刨凿、重击顶板、外墙内侧及排烟管道，不经穿管直接埋设电线或改线；

5.破坏或者拆改墙地面防水层；

6.将生活污水排入雨水管道；

7.使用不符合消防要求的易燃装修材料；

8.擅自改动、暗藏燃气管道设施。

9.自行改造或增加用电负荷，乱拉乱扯临时用电线路。

（二）为保持统一美观，严禁下列行为：

1.改变整个建筑的外观、造型，外墙的颜色；

2.在门、窗外加装防盗网，改变窗的款式和颜色；

3.擅自占用公共场所（地）在公共走廊等公共场所（地）上进行任何形式的搭建、安装和铺设；

4.一切屋外更改或加建。例如：遮篷，天线、附属建筑物及标志等的更改或加建。

（三）以上行为和其他不经批准私自改变场地结构及用途者，除恢复原状、扣除装修保证金外，商户还应按《租赁合同书》的约定承担相应违约责任，并承担由此产生的其他损失和因此而产生的一切法律责任。

（四）安装店铺广告、招牌，应得到甲方的书面同意，并得到政府行政主管部门的批准后方可实施。

（五）安装空调室外机时必须按照甲方指定的位置安装，并统一排放冷凝水。

五、装修管理

（一）商户和装修单位负责人应仔细阅读本《商户装修管理规定》及其他有关管理规定，并严格按照装修审批意见进行文明施工。

（二）装修施工人员必须佩戴《临时出入证》进入装修施工现场，装修施工人员只能在负责实施装修的区域和涉及到的非装修区域活动，严禁进入涉及不到的非装修区域。

（三）装修期间材料的进出应按甲方指定通道进出。

（四）装修期间或在装修结束验收时，若发现装修实际情况与申报内容不符，又无重新申报审批，则除应当立即恢复原状外，并按商户违约处理。

（五）装修产生的建筑垃圾须用袋装，并应在规定时间、规定范围、规定地点由商户负责清理到位，沿途不得抛漏滴洒。建筑垃圾不得在公共场所隔夜堆放，应日产日清。对违章堆放，抛弃装修垃圾的，资产运维部有权责令限期清理。

六、装修时间和工期

装修时间：上午8：00～11：30，下午13：00～18：00。中午12时至13时以及节假日，不得从事有噪声及散发刺激性气味的施工。若在非规定时间内施工，甲方有权责令装修停工，并按商户违约处理。

七、违章装修处理

（一）责令停工；

（二）责令恢复原状；

（三）支付违约金；

（四）扣除保证金；

（五）赔偿经济损失；

（六）报相关部门给予处罚。

八、其它事项

装修施工中对公共区域或管辖区域内配套的设施、设备造成损坏的，应恢复原状或由资产运维部委托有关单位处理，发生的费用由商户承担。

甲　方：（盖章）	乙　方：（盖章）
法定代表人签字：	法定代表人签字：
委托代表人签字：	委托代表人签字：
签订日期：	签订日期：

附件 3

商户经营管理公约

一、总则

（一）依据本停车楼管理要求，为确保停车楼运行秩序和品质，为租赁停车楼商铺的商户（下称“商户”）提供良好的经营环境，并维护商户和停车楼的共同利益，确立管理规范，特制定新区停车楼商户经营管理公约，各商户均需遵守。

二、项目管理

（一）各商户所经营业种，应符合停车楼整体业态布局的要求，若各商户经营的业种经甲方认定与整体业态不符的，商户应按要求予以调整。

（二）各商户应按租赁合同承诺履职，经营品质确保优良，不得出售劣质、变质或斤两不足的商品。

（三）商户不得在本停车楼内出售任何违禁、冒牌、仿冒品或其它违法物品，不得提供违法服务。

（四）商户销售的商品或提供的服务如有质量瑕疵或缺陷，致消费者人身、财产遭受侵害或致第三人的合法权利受损的，由商户自行承担由此造成的责任和损失，如因此对甲方造成损失，商户应承担相应损失。

三、经营管理

（一）商户应按国家有关法律法规规定，在签订商铺租赁合同后 60 日内依法办理工商和税务登记等手续，并依法独自承担相应的法律责任。

（二）严禁私人物品放置公共走道及各种公共区域和消防通道。不得大声拉客或到停车楼拉客，应贴切招呼。

（三）根据政府有关规定，商铺内音响白天不得超过 60 分贝，晚上不得超过 50 分贝。

（四）商户服务人员及管理人员必须统一着装、规范服务、礼貌热情待客，确保自身品牌的品质。

四、广告管理

（一）各商户发布店招或新区停车楼范围内的户外广告应遵守租赁合同规定以及资产运维部的相关规定并办理相关手续。

（二）各商户的店招需报政府有关行政审批部门审批，按核准后的许可证要求制作店招，并向资产运维部备案。

（三）各商户均应配合停车楼整体促销和重大活动，并由资产运维部统一规划及宣传。各商户若在停车楼内自行举行促销活动，应于事前七个工作日向市场经管部申报，经审核许可后按指定地点及范围举办，活动期间应遵守政府相关政策法规和本停车楼相关管理规定，并有切实全面的应急预案，以确保安全。

（四）需发布停车楼内户外广告的商户须与市场经营部或委托的广告公司与市场经管部签订《户外广告发布合同》及签订《户外广告制作合同》，并缴纳广告发布费，广告制作费等相关费用。

（五）各商户自行制作的广告，仅限于商铺店内，广告的形式、内容及材料应经

市场经营部、资产运维部审核，若私自改动影响公共利益或造成环境污损，应负复原及赔偿责任。

五、卫生管理

（一）商品作业管理

商品作业场所应在店内，不得在公共区域从事任何后场工作，以免扰游客游园和停车楼设施受到污染。

（二）废物处理

1.硬质类废物应以塑料桶装盛、不得使用一般塑料袋装，以免破漏污染公共场所。垃圾应摆放于甲方或甲方指定第三方物业单位指定的垃圾箱内。

2.污水、垃圾应当天自行处理，严禁倒入湖内，不得污染环境。

六、附则

1.为确保商户和甲方的共同利益，商户在本园区从事商业活动所产生的实际费用应按时缴付，不得借故拖延或拒缴各项费用。

2.甲方对各项管理细则有最终解释权。

甲　方：（盖章）	乙　方：（盖章）
法定代表人签字：	法定代表人签字：
委托代表人签字：	委托代表人签字：
签订日期：	签订日期：

附件 4

商户守则

一、安全防范管理规定

（一）商户应自觉遵守法律、法规和停车楼的各项管理规定，积极配合甲方共同维护停车楼的安全秩序。

（二）商户应接受甲方的管理，按照《商户装修管理规定》执行，办理装修手续后方可进行装修。

（三）严禁下列妨碍公共安全和扰乱停车楼秩序的行为：

1.产生大噪音和刺激异味影响他人正常工作、生活。

2.损坏、移动、覆盖停车楼各类公共设施。

3.非法储存、使用易燃、易爆、有毒、有放射性等危险物品、淫秽物品及管制刀具。

4.擅自在公共区域，公共部位施工。

5.斗殴、赌博或嫖娼卖淫，传描淫秽物品。

6.明火焚烧香烛，出现安全隐患。

7.其他有违社会公序良俗的行为。

二、公共绿化、景点设施管理

（一）停车楼绿化、景点设施由甲方负责管理，各商户有义务爱惜和维护。

（二）不准在绿化区、喷泉、湖内倾倒污水、垃圾，严禁在绿化区、景点设施周围焚烧物品。

（三）不准采折停车楼绿化，践踏花木、枝叶、不准攀爬、刻画、摇晃树木、山体以及雕塑。不准将公共物品占为己有。

（四）对损坏园区绿化、景点及设施者，甲方有权责令其恢复原状和作出相应的赔偿。

三、环境卫生管理

（一）维护停车楼环境卫生，不随地吐痰、乱扔烟蒂、垃圾和乱吐口香糖。

（二）不得在公共部位堆放杂物，吊挂物品，放置于环境不相称的杂物，不得在公共部位乱贴标语、广告或宣传画、不得播放低级庸俗的不健康影视，保持停车楼的整洁、规范。

（三）不得在走廊、楼梯等公共区域倒水、冲刷，不得损坏、污染公共场地、通道设施，违者，甲方有权责令其恢复场地和要求其给予相应赔偿。

（四）生活垃圾应袋装后自行放入指定生活垃圾箱；装修建筑垃圾必须袋装化，商户按装修管理规定处理。

（五）商户货物必须在指定通道进出，不得影响园区或其他商铺的正常秩序。

四、车辆停放管理

（一）停车楼周边设有多处机动车、非机动车停车场，所有车辆必须服从统一指挥，按规定停放。

（二）进出停车场的车辆的行驶路线及方向按交通指示标志及管理人员指挥调度，并支付停车泊位费。

（三）车辆停放后，车内勿留贵重物品、重要文件，关锁好车辆门窗。停车泊位费仅为车辆泊位使用费，任何车辆损坏及失窃行为，甲方不负任何责任。

（四）禁止装有易燃、易爆、剧毒等危险品的车辆停入停车场；不得在车位上放置其他物品

而占用车位；不得将车辆停放在通道位置或他人租用的车位上；不得在停车场内擅自清洗车辆。

（五）车辆进出应谨慎，避免碰撞其他停车车辆及停车设施，服从车管员指挥，若有情况应及时向车管人员报告以便及时处理，如隐瞒不报或逃离现场，一经查实，除要求其赔偿外，将移交有关部门处理。

五、搬运作业管理

（一）商户如需进入停车楼搬运货物，须事前与甲方取得联系，并在指定通道进出。在作业过程中如造成任何人员或财物的损失均由商户自行负责。

（二）搬运作业时，应注意周边安全，避免损坏公共设备设施，或影响他人正常经营活动。

（三）黄砂、水泥等粉尘材料，散装液体、砖及超长超重木材等装修材料等货物进出不得污染公共场所。

六、紧急情况预案

（一）火警

1.若发生火警，应保持冷静，立即电话通知119消防中心和园区消控中心。消控中心电话：0519-85107628

2.切断电源，关闭所有门窗及防火门，阻断火势及烟雾蔓延。

3.正确使用附近的消防器材进行自救，如果电气设备起火，禁止用水灭火，请使用干粉或二氧化碳灭火器灭火。

4.如果火势失控，按疏散指示标志从最近的消防通道将人员疏散到室外地面空地，等候消防人员到达并提供火警详情。

5.烟雾浓密时，应尽量贴近地面爬行，并用湿毛巾遮盖口鼻，以免被烟雾熏倒。

6.火灾中严禁使用电梯逃生。

7.各商铺负责人应在疏散后清点各自工作人员。

（二）燃气泄漏

1.如嗅到异味或怀疑燃气泄漏，应在安全情况下，迅速关闭燃气阀门，熄灭周围火种，打开门窗，并通知消控中心和燃气公司，切勿使用明火或任何电源开关。

2.若燃气着火，而且难以关闭气源时，应立即拨打“119”报警并通知园区消控中心，同时告知周围商铺经营户撤离现场。

（三）故障停电

1.倘若发生停电，切勿惊慌，请马上通知园区消控中心并告知停电的位置，工作人员将查明原因，设法尽快恢复供电。

2.停电时，切勿使用明火照明，如需离开，请关闭所有门窗，关闭供电开关，熄灭所有火种。

3.当恢复正常供电后，请返回自己的商铺，检查用电情况，如有异常，请与停车楼消控中心联系。

附件 5

商户考核规定

序号	考核内容	考核分值	考核扣分
1	商户在经营中是否符合停车楼整体业态布局	10 分起	
2	商户所有经营的物品是否为违禁品，仿冒品或其他违法物品	10 分—20 分	
3	商户所有经营的物品是否损害或第三人权益	10 分—20 分	
4	商户在经营中是否维护整体经营形象和符合经营卫生	5 分—20 分	
5	商户在经营中是否占有公共场所	10 分—30 分	
6	商户所在经营中是否污染公共区域或公共设施设备	10 分—30 分	
7	商户所在经营中生产的垃圾是否按规定摆放处理	10 分—30 分	
8	商户在经营中是否损害场地结构和外立面	10 分—30 分	
9	商户在经营中是否按规定排污排水	10 分—30 分	
10	商户在经营中是否损害停车楼绿化及附属景点	10 分—20 分	

11	商户在经营中是否影响他人的正常工作生活	5 分—20 分	
12	商户在经营中是否发生聚众赌博和嫖娼卖淫等活动	30 分起	
13	商户在经营中是否被游园者或消费者投诉	10 分—20 分	
14	商户在经营中是否按规定缴纳综合管理费和经营中所发生的水电等相关费用	10 分起	
15	商户在经营期间是否遵守消防法律规定	20 分—30 分	
16	商户在经营期间是否有非法储存，使用易燃易爆及有毒物品	20 分起	
17	商户在经营期间是否有出售过期/变质/斤两不足的商品	20 分—50 分	
18	商户在经营期间是否服从停车楼管理办的管理	10 分起	
19	商户的服务形象，服务质量是否符合停车楼的品质要求	10 分—30 分	
20	商户是否遵守停车楼管理办的各项管理制度，是否配合好停车楼管理办组织的各项活动	10 分—30 分	

附件 6

安全责任书

甲方：

乙方：

为贯彻《安全生产法》《消防法》《江苏省消防条例》和《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（公安部第 61 号令），严格安全生产管理，加大消防管理力度，防止火灾等安全事故发生，保障人员、财产的安全及企业正常的经营和生活秩序，甲乙双方根据法律法规的要求，特签订本安全责任书，约定如下：

一、根据“谁经营、谁负责”“谁主管、谁负责”的责任界定原则，乙方租赁使用地位于甲方单位区域范围内的安全保障工作及其责任由乙方负责。

二、甲方责任义务：

（一）贯彻执行安全生产、消防、食品安全、特种设备安全管理等法律法规。对承租单位的安全生产工作统一协调、管理。

（二）提供符合消防安全的建筑物及配套的消防安全设施；组织保安定时安全巡查、监督乙方消防安全工作。

（三）贯彻执行消防法律法规和《宾馆饭店消防安全管理》江苏省地方标准，监督并促进乙方实施租赁范围的消防安全管理达标工作。

（四）单位负责人每月至少进行一次全面的消防安全检查，掌握租赁方消防安全管理情况，发现隐患立即监督整改到位。否则立即向公安消防机关报告整改意见和措施。

三、乙方责任义务：

（一）严格执行消防法律法规，开业前要主动申报公安消防机关进行消防安全检查，消防机关检查确定消防不合格或者没有工商局营业执照不得营业。

（二）新聘用员工必须先经过消防安全培训合格后上岗，老员工至少每半年参加一次消防复训。教育和培养员工掌握消防疏散、逃生、会报警、会扑救初始火灾等技能。

（三）执行甲方制定的消防安全制度和操作规程。按照《宾馆饭店消防安全管理》省标实施日常消防安全管理工作，实施客人离场防火清场检查和休业期间防火值班巡查责任制，各种登记簿记录齐全。

（四）不超容量用电，不私拉乱接电线和使用不合格的拖线板，不违规使用电热器具、燃气具和蜡油等明火；不在所承租的场地内贮藏保存易燃易爆危险物品。

（五）遵守装修工程消防安全管理规定和工程施工消防安全技术标准，装修工程消防设计、材料防火检验、竣工消防验收和开业前消防安全检查等必须符合《消防法》等法律法规和规章的规定。

（六）积极支持配合甲方组织的防火检查和火灾隐患整改工作，自觉培养消防意识，确保疏散通道和安全出口的畅通。在火警紧急情况下能立即扑救初始火灾、疏散客人逃生，同时立即准确向 119 报警。

（七）乙方每月应向甲方汇报消防安全工作情况，及时提出涉及消防安全工作的问题；落实租赁范围内消防安全资金投入和安全保障方案。

（八）租赁范围内有食品经营项目的必须执行国家食品卫生与安全法规；有特种设备的也必须执行相关法规规定。

四、甲乙双方对上述各项消防安全管理责任义务应认真履行，若有违反，承担相关法律后果。

五、本协议自双方签订之日起生效。

甲　方：（盖章）	乙　方：（盖章）
法定代表人签字：	法定代表人签字：
委托代表人签字：	委托代表人签字：
签订日期：	签订日期：

附件 7

廉政责任书

甲方：

乙方：

甲、乙双方于　　年　　月　　日签订了《租赁合同书》（以下简称该合同），为规范甲乙双方在合作过程中的廉洁行为，保证双方合作的公平、公正性，根据国家有关法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书，供双方遵守执行。

第一条　双方权利和义务

（一）严格遵守党和国家有关法律法规及双方单位的有关廉政规定。

（二）严格履行双方签订的该合同文件，自觉按该合同执行。

（三）双方的业务活动坚持公开、公平、公正、诚实、信用的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益及违反甲、乙双方管理规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察部门举报。

（五）不准向对方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（六）不准在对方和相关单位报销任何应由本方或个人支付的费用。

（七）不准要求、暗示和接受对方和相关单位为个人提供住房装修、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。

（八）不准参加有可能影响公正执行合同的对方和相关单位的宴请和健身、娱乐等活动。

（九）不准向对方介绍或让配偶、子女、亲属参与同本方该项目实施合同中有关的设备、材料、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐该项目合同规定以外的材料、设备等。

（十）不得为对方单位或个人购置通讯工具、交通工具或高档办公用品等，该合同另有约定的除外。

第二条 违约责任

（一）甲方及其工作人员违反本责任书约定义务的，甲方有权依据有关法律法规或单位规章制度给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方及其工作人员违反本责任书约定义务的，甲方保留要求乙方重新验收、返工、更换、退货等质量质疑的权利并有权书面通知乙方提前终止合同，并按有关法律法规追究责任，给甲方单位造成经济损失的，乙方应予以赔偿，并承担一切费用和损失。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

第三条　举报人可以自己或委托他人采取面谈、电话、信函、电子信箱及其他方式，向江苏龙城国有控股集团有限公司纪委进行举报，举报电话：85605960；电子邮箱地址：LK85605960@longchenggroup.com；邮寄地址：常州市汉江东路1号江苏龙城国有控股集团有限公司纪委，邮政编码：213022。

第四条　本责任书作为该合同的附件，与该合同具有同等法律效力，经双方法定代表人或授权代理人（现场主持单位日常工作的负责人）签字并加盖公章后立即生效。

第五条　本责任书的有效期至合同全部履行结束两年后止。

第六条　本责任书一式肆份，由甲乙双方各执壹份，送交甲、乙双方的监督单位或部门各壹份。

甲方单位（盖章）：	乙方单位（盖章）：
法定代表人：	法定代表人：
授权代理人：	授权代理人：
签约日期：	签约日期：

附件 8

履约承诺书

本人（单位）已详细阅读并同意遵守“　　停车楼商户手册”的一切文件条款，并且按约履行各项义务，如有违反，本人（单位）愿承担违约责任，赔偿由此造成的一切损失。

承诺人：

附件 9

放弃优先承租权承诺书

本租赁合同到期后，本人（单位）自愿放弃同等条件下优先承租该物业的权利，对甲方将该物业出租给第三方不持异议。甲方无需获得乙方放弃优先承租权的声明，合同到期后可自行出租该物业。

承诺人：