

# 租赁合同

出租方：上海 实业有限公司 (以下简称甲方)  
 住所：上海市瞿溪路 号 F  
 法定代表人：叶

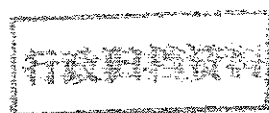
承租方：超市股份有限公司 (以下简称乙方)  
 住所：福州市 路 号  
 法定代表人：张

鉴于甲方是本合同约定的房屋（简称租赁场地）的所有权人/使用权人；根据中华人民共和国相关法律法规规定，甲、乙双方本着平等互利的原则，经协商一致，甲方同意将租赁场地出租给乙方作为商业经营之用，乙方同意承租该租赁场地。现就租赁房屋事宜双方签订本租赁合同。

甲乙双方在此不可撤销的声明：双方在充分沟通和谈判的基础上达成本合同所有条款，双方对于本合同的任一条款均已充分的理解和认识，不存在误解和歧义。

## 1 租赁场地概述：

- 1.1 坐落：租赁场地为坐落于【上海市黄浦区鲁班路 619 号汇璟生活广场 B2F】。
- 1.2 概况：A、楼层：【地下二层】；B、层高：【4.5】；C、房屋结构：【钢混】。
- 1.3 计租面积：甲乙双方确认，本合同项下租赁场地的产证所载建筑面积为【15096.77】平方米，计租面积暂定为【13500】平方米（项目总平图及租赁产地所在楼层平面图详见附件一）。若有增减，由双方在《租赁场地交付确认书》（附件二）签署时确认，该附件二所述面积为最终计租面积，不作调整。若乙方于最终计租面积确定前支付任何款项的（如管理费、履约保证金等），以上述暂定计租面积计算，若有差额的，乙方应于支付首期租赁费用时一并结算并足额支付。
- 1.4 权属状况：甲方对该租赁场地享有所有权（甲方已于本合同签署前向乙方提供租赁相



关的各项权利证书复印件)。甲方在此明确声明:该租赁场地已设定抵押。

- 1.5 性质及用途:甲方保证该租赁场地为商业用途,出租给乙方作为超市经营场所使用。甲方保证房屋及其内部设施,包括但不限于排水系统、供电系统、房屋自带消防系统和电梯能够作为一般商业经营用途使用,并符合中国有关法律、法规、政策的规定。

## 2 租赁期限:

### 2.1 物业改造期:

2.1.1 因租赁场地要经装修改造后才能达到开业经营条件,甲方同意租赁场地符合《租赁场地交付条件》(附件三)且通过消防部门主体(一次)消防验收,并向乙方交付租赁场地、提供书面一次消防验收合格证书自双方签署《租赁场地交付确认书》(附件二)之日起,给予乙方【4】个月物业改造期。

2.1.2 在物业改造期内,乙方无需支付租赁费用,但需承担该期间使用的水、电等公用事业费及管理费,其中,管理费每月人民币【2】万元,乙方应于本合同签订之日起【10】日内向甲方一次性付清。公用事业费按实计算,计费按国家标准执行,乙方应于甲方通知的期限内足额支付。

2.2 租赁期限为【15】年,自计租起始日(物业改造期届满之次日)开始计算。

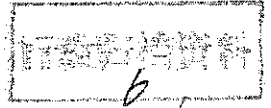
## 3 履约保证金:

3.1 乙方应于本合同签订之日起【10】日内向甲方支付履约保证金共计人民币【1700000】元,甲方应在收到履约保证金后的【3】个工作日内向乙方出具等额的收款收据。

3.2 双方租赁关系存续期间,若遇本合同约定的扣款情形的,甲方有权自履约保证金中自行抵扣,乙方并应于甲方书面通知的期限内补足不足抵扣部分(若有)以及履约保证金。履约保证金可冲抵乙方应付的最后2个月租赁费用,直至全部冲抵完毕为止,冲抵时甲方应向乙方提供全额正式房屋租赁发票。

## 4 租赁费用及支付方式:

4.1 租赁费用含应缴纳的房屋租金、租赁场地内设施设备的使用费及日常维保费、商场管理费、合同约定的车位使用费、店招使用(位置见附件五)、中央空调每日10:00至22:00的运行及能源费等各项费用,以人民币计量。除甲方按照乙方需要及申请增加的服务包括车库使用(收费标准:按商场车库收费标准)、户外广告位使用(收费标准:



按广告位收费标准)、加时空调费(收费标准:按乙方实际耗费的能源用量,按政府部门规定的单价收取)等外,甲方不得再以任何名日向乙方收取其他任何关涉租赁场地的费用。店招的位置、面积及效果图详见附件五所示。

4.1.1 保底租赁费用起始单价为【2】元/日/m<sup>2</sup>,每【三】年递增【5】%,即各期标准如下:

租赁年度	保底租赁费用(暂定)
第1、2、3年	【821880】元/月
第4、5、6年	【862974】元/月
第7、8、9年	【906123】元/月
第10、11、12年	【951429】元/月
第13、14、15年	【999000】元/月

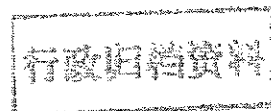
4.1.2 提成租赁费用按乙方收银台终端税前零售总收入的3%计算。收银台终端税前零售总收入是指超市收银台终端产生的商品销售(不含各类赠卡/赠券、奖/赠品、团购、批发、内部调拨、促销折扣、员工福利、已退商品)。

4.2 支付方式:

4.2.1 乙方按【自然月】为期支付租赁费用给甲方。甲方应提前【15】日向乙方提供符合税务及相关部门要求的租赁费用发票,乙方在收到上述发票【5】日内将下一期租赁费用支付给甲方(遇节假日顺延)。如因甲方未能及时提供租赁发票,乙方有权延付租赁费用且不承担任何责任,直至甲方提供正式租赁发票时止。

4.2.2 首期租赁费用支付方式及时间:首期租赁费用应自计租起始日计至下一个自然月的月底。甲方应于计租日前【15】日,向乙方提供符合税务及相关部门要求的租赁费用发票,乙方在收到上述发票【5】日内将首期租赁费用支付给甲方(遇节假日顺延)。

4.2.3 乙方应当在保底租赁费用与提成租赁费用中择一金额高者为准支付当期租赁费用,乙方在每一租赁季度结束后的10天内向甲方提供上一租赁季度的税前零售总收入,作为双方核算提成租金的依据,如有提成租金高于保底租金的差额部分,乙方在每一租赁季度结束后的30天内向甲方缴交,甲方在收到乙方足额缴交租金后10个工作日内向乙方提供合法足额租赁发票。4.3 因政府调价等非甲方原因,致使租赁费用有所



上调的，乙方不承担增加部分费用。本条所指租赁费用为乙方按本合同约定使用租赁场地应支付给甲方的全部费用（含消防控制中心人员管理费用），除此之外，甲方不得再以任何名目向乙方收取其他任何费用。

- 4.4 甲方为乙方单独设立水电专表专户，采取插卡（即预充值，先付后用）方式结算，以乙方水电实际用量为基础，甲方按当地政府规定的水电费单价向乙方代收代缴水电费，并开具水电费增值税发票，除此之外，甲方不得再收取任何分摊及附加费用。
- 4.5 若附件三《租赁场地交付条件》第二条约定的 1120KVA 配电容量不能满足乙方用电要求时，应按乙方的需求电力扩容，并由乙方垫付电力扩容施工费用。双方同意乙方垫付的电力扩容施工费用折抵当期租赁费用，直至折抵完毕为止。

### 5 租赁场地交付及责任：

- 5.1 甲方应于【2013】年【10】月【31】日前，将符合本合同及附件约定条件的租赁场地交付给乙方。租赁场地交付要求具体如下：
  - 5.1.1 租赁场地经建筑主管部门竣工验收合格。
  - 5.1.2 主体（一次）消防通过消防部门验收合格。
  - 5.1.3 符合双方约定的附件三《租赁场地交付条件》。
- 5.2 甲方在租赁场地符合交付条件后，应提前【3】日向乙方发出书面交房通知。在办理交接手续时，双方应派代表到现场检查场地情况，如场地达到双方约定的交付标准和条件，则双方签署附件二《租赁场地交付确认书》。

### 6 转租：

- 6.1 在租赁期限内，甲方同意乙方可将租赁场地对外部分转租，转租面积不超过租赁场地的产证所载建筑面积的 8%，甲方应当为乙方转租提供所需证明文件。
- 6.2 在必要时，乙方可与第三人成立合资、合作或联营公司或其他组织，作为本合同租赁场地的使用人，承担本合同项下乙方的权利义务，届时双方办理乙方合同主体变更手续，并由乙方承担连带保证责任。
- 6.3 若乙方在当地成立全资子公司，甲方同意由乙方当地子公司承受本合同项下乙方的权利义务，届时双方办理乙方合同主体变更手续，并由乙方承担连带保证责任。

### 7 优先权：

- 7.1 在租赁期限内，如甲方欲整体出售汇曝生活广场的，应至少提前【60】天书面通知乙

方，乙方在同等条件下享有优先购买权。乙方已明知租赁场地所在的汇曝生活广场必须整体出售，故在此确认并同意：上述“其在同等条件下享有优先购买权”是基于整体购买汇曝生活广场这一前提条件的，其无权对租赁场地单独主张优先购买权。

- 7.2 租赁期限届满后，乙方如需继续租用本租赁场地的，应于租赁期限届满的【6】个月前向甲方提出续租申请，并在同等条件下拥有该租赁场地的优先承租权。

## 8 竞争：

- 8.1 除非经乙方书面同意，甲方（或选聘的物业管理公司）在此租赁期限内均不应将本租赁场地所在建筑物内甲方所拥有的其它租赁场地出租给第三人经营或自己经营超市或其他同等类型的商业模式（便利店除外）。非经乙方同意甲方（或选聘的物业管理公司）不得将乙方出入口周边长期或临时出租给他人进行商业经营或自己进行商业经营。否则，视为甲方违约。“出入口周边”的位置、面积详见附件一中标识。

## 9 物业维护责任：

### 9.1 甲方物业维护责任：

甲方负责租赁场地及下列相关设施设备的物业维护事项，并承担费用。

- 9.1.1 租赁场地主体结构、外墙、屋面防水等涉及房屋土建工程及公共设施设备的维修、维护。
- 9.1.2 甲方提供乙方独立使用的设施设备在保修期内的正常使用、损耗下的维修、维护，和合同期内因设施设备本身质量问题而应进行的维修（因乙方不当使用或故意致损的，乙方应当承担维修、维护费用）。
- 9.1.3 非乙方独立使用的公共部分的绿化、保安、清洁卫生和环境的建设、维护、管理。

### 9.2 乙方物业维护责任：

乙方负责租赁场地及与设施设备使用相关的下列物业维护事项，并承担费用。

- 9.2.1 租赁场地内保安、保洁；
- 9.2.2 租赁场地内乙方拥有产权的所有设施、设备的维修、维护、更换。
- 9.2.3 乙方虽不拥有产权但独立使用管理的设施、设备在保修期满后的日常维护、修理（大修、更换除外），因设施设备本身存在质量问题而需维修的除外。

9.2.4 租赁场地及甲方提供的设施、设备如果因乙方使用不当而造成无法使用或故障的，由乙方负责维修或更换。

9.3 关于租赁场地的公共设施设备及甲方提供给乙方独立使用的设施设备大修、更换的责任约定：

9.3.1 租赁场地的公共设施设备及甲方提供乙方独立使用的附属设施设备在租赁期内达到报废年限，或因自然损耗无法正常使用而需要大修、更换的，甲方应负责予以大修、更换，大修、更换的设施设备型号、规格、性能等应不低于原设施设备的配置标准。

9.3.2 因政府相关部门要求租赁场地的公共设施设备及甲方提供乙方使用的附属设施设备进行改造或更新或增设新的设备设施的，甲方应当按照要求进行改造或更新并承担由此产生的一切费用。但因乙方造成的费用由乙方承担。

9.3.3 如甲方要求由乙方进行大修、更换或改造、更新的，所产生费用经甲方确认（正式发票为准）可抵扣租赁费用。

9.4 关于共用消防系统维护责任约定：

9.4.1 乙方在装修、消防报审或日常经营期间，如果甲方提供或共用的主消防系统不完善或不能正常运行的（无论甲方是否曾经提供消防验收手续或合格证明），甲方均须在乙方通知后的合理期限内进行修复或补充，否则，乙方可在书面通知甲方后垫资进行修复或补充。乙方垫付的费用可在租赁费用中直接扣除，乙方须提供费用清单和票据（正式发票为准）。

9.4.2 租赁期内，消防部门如对租赁场地内甲方提供的消防设备设施提出整改要求，甲方负责按消防部门的要求进行整改；如因乙方自行增加或改造的消防设施被消防部门要求整改的，由乙方负责进行整改。任何一方不按时进行整改的，另一方均有权垫资进行整改，费用由责任方承担。

9.4.3 租赁期内，甲方主消防系统的维保责任以及由此产生的相关费用由甲方承担，乙方装修增加的消防设施的维保责任以及由此产生的相关费用由乙方承担。

9.5 关于维护的要求及责任划分：

根据工程的实际状况和本条约定的原则确定。

9.5.1 甲方对主体、设施设备大修、更换，在合理时间内按国家有关规定完成，

并应事先通知乙方，并尽可能在乙方认为合适的时间安排进行，以保证乙方的正常经营不受影响或干扰。

- 9.5.2 甲方对其负有维护责任的设备、设施发生妨碍安全或运行故障的，甲方应在接到乙方维修通知8小时内进行维修。
- 9.5.3 合同期内，由于甲方未及时履行其责任范围内的物业维护义务，给乙方或任何第三人造成损害，由甲方承担全部法律责任，经乙方通知后仍未履行物业维护义务的，乙方有权自行维护、修理和更换同档次的设备、设施并通知甲方，所需费用（含设备费、工程费、管理费等所有因此发生的费用）由甲方承担，并有权从租赁费用直接抵扣。如因上述原因致使乙方不能正常营业的，甲方不向乙方收取此期间对应的租赁费用及其他各项费用。如导致乙方部分不能正常营业，该部分按实际面积占租赁总面积的比例在不能正常营业期间免缴租赁费用及其他各项费用。
- 9.5.4 甲方有权指定第三方提供本合同项下的物业管理服务，承担物业维护责任，所涉服务费用，由甲方与该第三方自行协商确定。甲方保证不会因此而增加乙方的费用。
- 9.5.5 如上述物业维护责任由甲方选择物业管理公司进行管理的，因物业管理公司不履行上述物业责任或违反本合同约定的，则应由甲方承担连带责任。若由于甲方未及时履行向物业管理公司交纳物管费的义务，而影响到乙方的正常经营，甲方应负责赔偿乙方的损失，同时乙方有权直接向物管公司支付物管费用，并从应支付给甲方的租赁费用中扣除。
- 9.5.6 如上述物业维护责任由通过业主委员会选聘的物业管理公司进行管理的，甲方应保证乙方与物业管理公司就物业服务事宜另行签订物业管理合同，并保证乙方不因新签物业服务合同，而增加支付任何费用。乙方有权直接向物管公司支付物管费用，并从应支付给甲方的租赁费用中扣除。

#### 10 甲方保证及责任（除本合同另有约定外）：

- 10.1 甲方保证具有签订和履行本合同的主体资格，是该租赁场地完整的房产所有权人和相应的土地使用权人，并拥有合法以出租方式处置的权利，保证该租赁场地为商业用房，且不存在任何权属争议。
- 10.2 保证在本合同签订生效前，其未收到任何政府主管部门有关该租赁场地可能面临拆

迁的书面或口头通知。

- 10.3 保证在本合同签订生效时，该租赁场地的房产和土地使用权没有被依法采取查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施。
- 10.4 保证按双方约定的附件三《租赁场地交付条件》按时交付租赁场地，若甲方逾期交房（不可抗力除外）的，从逾期之日起租赁期限、物业改造期、计租起始日均相应顺延。甲方逾期超过【90】日不能交房的，乙方可选择解除本合同，甲方应双倍返还乙方已支付的履约保证金，或要求甲方继续履行本合同，并要求甲方承担逾期交房的违约责任。
- 10.5 甲方应在租赁期内持续维持附件二《租赁场地交付确认书》所述的租赁场地交付条件，否则乙方可以要求甲方按合同约定予以恢复，也可以选择自行或委托第三方完成相关工作，所产生的费用全部由甲方承担，并可从支付甲方的租赁费用中扣除。
- 10.6 保证按双方约定的物业维护责任履行物业维护义务。
- 10.7 保证该租赁场地在交付后协助乙方办理营业许可及租赁场地装修改造所需的一切审批手续，需要由甲方提供证明文件的，甲方应及时提供。
- 10.8 保证该租赁场地在交付后协助乙方将租赁场地装修改造成适合乙方经营所需。
- 10.9 保证在计租起始日的【30】日内办理完毕本次租赁登记备案手续，并承担费用。否则乙方可代为办理，办理后的相关费用乙方可从支付甲方的租赁费用中扣除。
- 10.10 保证在租赁期限内按政府有关主管部门要求及时办理房屋所有权证书和相应的土地使用权证书及房屋租赁证的续证、变更和年检手续，维持租赁行为的有效性。
- 10.11 保证在合同履行过程中，不得以任何借口干涉乙方如约、合法的正常运营。
- 10.12 甲方出租给乙方的租赁场地对应的房产税、土地使用费、租赁登记管理费、增加建筑面积（若有）需补交的地价和当地有关部门规定收取涉及房产的相关费用等均由甲方承担。
- 10.13 协助乙方落实当地政府给予的各项税费优惠政策。
- 10.14 若甲方违反“第 10 条 甲方保证及责任”中的相关约定的，由甲方按本合同第 15 条承担违约责任；如因此导致乙方不能开业的，租赁期限、物业改造期、计租起始日均相应顺延；如因此导致乙方不能正常营业的，乙方还有权延付租赁费用及其他各项费用，并免除不能正常营业期间租赁费用及其他各项费用；如因此导致乙方无法继续经营或本合同不能继续履行，乙方有权解除本合同。上述甲方的违约行为给乙方造成经济损失的，甲方还应承担全部赔偿责任。



11 乙方保证及责任（除本合同另有约定外）：

- 11.1 保证具有签订和履行本合同的主体资格。
- 11.2 根据本合同的约定及时向甲方缴纳租赁费用，按时缴纳水费、电费、燃气费等各项费用以及应承担的各项税费。
- 11.3 保证依约、按使用规范正常、合理使用租赁场地和设备，不得损坏租赁场地和附属设施设备。
- 11.4 乙方因经营需要，可对租赁场所进行内部装修；在不危及建筑物主体结构的情况下可对租赁场所平面布局结构进行适当的调整，所需费用由乙方自行承担。
- 11.5 乙方对本租赁场所内装修及经营期间安全负完全责任，保证按双方约定的物业维护责任履行物业维护义务。
- 11.6 乙方应按营业执照规定的经营范围，自主经营、自负盈亏，并承担相应的责任。
- 11.7 乙方必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法纳税，按合同约定的租赁场地用途在工商行政管理部门和税务部门办理工商营业执照、税务登记以及办理其它经营所需的手续。
- 11.8 乙方应自行确保租赁场所内的治安、消防、秩序，若发生意外事件，由乙方自行处理。
- 11.9 若乙方违反“第 11 条乙方保证及责任”条款中的相关约定的，由乙方按本合同第 15 条承担违约责任及相应的法律责任；如因此给甲方造成经济损失，由乙方承担全部赔偿责任；如因此导致本合同无法继续履行，甲方有权解除本合同，乙方应赔偿甲方的全部经济损失。

12 保密条款：

- 12.1 本合同任何一方对本合同内容及本合同谈判和履行过程中所知悉的对方的商业秘密负有保密责任，除依法应向有关国家机关（包括法律或有关国家机关授权的单位）和依法聘请的中介机构提供以及依法必须对公众披露外，未经对方书面同意不得向任何第三方透露本合同内容和所知悉的对方的任何商业秘密。

13 不可抗力及维修责任：

- 13.1 不可抗力造成甲方或乙方损失的，双方互相免除责任。在不可抗力事件发生后，不

能继续履行合同的一方应立即通知对方，并立即采取相应补救、减损措施，由双方协商决定是否变更或解除合同。租赁场地因不可抗力而灭失的，本合同自然终止。

- 13.2 因不可抗力致使部分租赁场地及甲方拥有产权的设施、设备损坏或不可正常使用，或不可归责于乙方原因而致使租赁场地损坏或不可正常使用的，其修缮、更换的责任由甲方负责使其恢复正常使用的功能。
- 13.3 如因上述原因致使乙方不能正常营业的，甲方不向乙方收取此期间对应的租赁费用。如导致乙方部分不能正常营业，该部分按实际面积占计租面积的比例在不能正常营业期间免缴租赁费用。

#### 14 合同的变更或提前解除：

- 14.1 经双方协商一致，可变更或解除本合同。
- 14.2 在本合同期内，租赁场地因政府原因需被拆迁，乙方有权解除本合同或进行产权调换，甲方同意乙方作为房屋承租人与法定的被拆迁人共同和拆迁部门进行拆迁谈判，乙方完全享有租赁场地房屋承租人的权利，并完全享受相应的拆迁安置补偿费用（包括但不限于装修补助费、乙方设施安装费、临建设施的补偿费、临时过度补偿费及拆除乙方的财产等补偿费归乙方所有）。
- 14.3 本合同生效后，租赁场地交付日前，如甲方单方解除本合同（甲方行使本合同约定的及法定的解除权除外），甲方应双倍退还乙方履约保证金及退还乙方预付的款项（如有）和利息，同时按第一计租年度租赁费用总额向乙方支付违约金；如该违约金不足以补偿乙方的全部经济损失的，对超过部分甲方仍应赔偿。（如乙方尚未支付的，则甲方仅需支付一倍的履约保证金）。
- 14.4 本合同生效后，租赁场地交付日前，如乙方单方解除本合同（本合同约定了解除权除外），不得要求甲方退还履约保证金（如乙方尚未支付的，则需补足履约保证金）。同时按第一计租年度租赁费用总额向甲方支付违约金；如该违约金不足以补偿甲方的全部经济损失的，对超过部分乙方仍应赔偿。乙方已预付款项（如有）可以冲抵赔偿款。

#### 15 违约责任：

- 15.1 合同双方应严格履行本合同所约定的义务，任何一方不履行或者不完全履行本合同所约定的条款，则视为违约，经守约方书面催告后，违约方的违约行为未及时改正

或补救的（任何一方应在收到另一方的书面通知后【8】日内对违约行为进行改正或补救，从第【8】日起视为逾期），违约方向守约方支付违约金，给守约方造成损失的，还应赔偿守约方所遭受的损失。如违约方超过【60】日还未改正或补救其违约行为的，守约方有权选择解除本合同，并要求违约方赔偿全部经济损失。

- 15.2 任一方发生逾期情形的，每逾期一日，应当按月租赁费用的 1% 支付违约金。若乙方逾期支付租赁费用等各项费用超过【60】日的，甲方有权要求乙方支付违约金，同时有权选择解除本合同并要求乙方赔偿全部经济损失。
- 15.3 一方违约行为未改正或补救造成本合同变更或无法履行的，违约方向守约方支付相当于违约时三个月租赁费用的违约金，给守约方造成损失的，还应赔偿守约方所遭受的损失，同时守约方有权选择解除本合同。

#### 16 合同期满或终止后的财产处理及租赁场地返还标准：

- 16.1 本合同如提前终止、解除或届满时无续租的，乙方有权拆除及取回乙方所有的设施、设备之一部分或全部。但乙方不得故意损坏或拆除建筑物本身之结构体（经甲方同意且合法之变更或自然损耗除外）。
- 16.2 租赁期限届满或提前终止后，乙方应于【20】日内搬迁完毕。在该期间内乙方无须支付租赁费用，但涉及水电等公共事业费的，乙方应当按实支付。乙方未拆除取回之物品，视为乙方放弃遗留物之所有权，甲方有权加以处理，若产生费用的，乙方应予承担。

#### 17 保险：

- 17.1 所有权属于甲方的房屋和设备、设施，其保险责任归甲方；所有权属于乙方的设备、设施、商品及经营责任，其保险责任归乙方。

#### 18 争议解决：

- 18.1 因本合同的履行而产生争议的，应通过双方友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向租赁场地所在地的人民法院提起诉讼。

#### 19 禁止贿赂：

- 19.1 本合同履行期间，任一方及其聘用的人员不得以任何理由向对方员工进行任何形式

的行贿或索贿（包括提供、索取和收受回扣、现金、劳务费、有价证券等；红包、礼金、实物，包括各种高档生活用品、奢侈消费品、工艺品、收藏品、房屋、车辆等；以其他形态给付或收受，如减免债务、提供担保、借款、免费娱乐、旅游、考察等财产性利益），否则，守约方有权向违约方追索因此受到的全部损失，同时有权解除本合同而无须给予对方任何补偿或赔偿。

- 19.2 任一方员工受到对方人员的行贿或索贿的，亦可选择向对方公司举报，举报联系方式如下：

主体方	举报电话	举报邮箱
甲方	8621 (转接商服部)	hhjmail.com
乙方	400-	@yonghui.cn

## 20 通知：

- 20.1 本合同任何通知、主张、要求、请求或其它联系均应采取书面形式方为有效。书面文件可面呈，也可以传真、挂号信或特快专递进行递送。
- 20.2 本条约定的任何通知、主张、要求、请求或其它联系若以面呈递送，以收到对方确认件时生效；若以信件或特快专递递送，则从投递之日起第五日或对方实际签收之日起生效。若任何一方改变收件地址，应立即以书面形式通知对方，否则另一方以本合同确定的地址送达视为有效送达。
- 20.3 通知按以下方式送达：

主体方	地址	收件人
甲方	上海市瞿溪路 号 生活广场 F:	
乙方	福州市 路 号	

## 21 甲方收取租赁费用及保证金的帐号、开户银行及开户名称：

帐 号：310106

开户银行： 银行 分行

开户名称：上海 实业有限公司

## 22 其他：

- 22.1 本合同各条款的标题仅为阅读方便而设，并不构成协议的组成部分，也不对条款的内容或解释构成任何限制或影响。
- 22.2 本合同违约责任所涉及的“租赁费用”均以当月应支付租赁费用为标准（以 30.45 天作为一个月的具体天数），无法计算当月租赁费用的，以第一计租年度的月租赁费用为标准。
- 22.3 合同有效期内，双方发生争议并通过协商或向法院起诉时，除争议条款外，双方应继续履行本合同其他条款。
- 22.4 甲、乙双方可以按照本合同规定的原则签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。补充合同与本合同不一致的，以签订日期在后的补充合同为准。
- 22.5 合同有效期内，如人民法院下达法律文书要求乙方协助执行应支付给甲方的租赁费用，乙方按法院规定协助执行即视为按本合同约定向甲方支付了相应金额的租赁费用，甲方不持任何异议并按本合同要求提供合法租赁费用发票。
- 22.6 乙方有权按本合同及附件约定使用租赁场地，设置、安装、使用相关设施设备。甲方保证，合同期内若有第三方以任何理由对乙方依约合理使用租赁场地及附属设施设备主张任何权力的，由甲方负责解决纠纷并承担与此相关的一切费用及损失。若因本租赁场地产权纠纷涉及诉讼并影响乙方日常经营的，乙方有权暂停向甲方支付下期租赁费用直至甲方处理完毕相应事宜或提供乙方认可的担保为止。
- 22.7 A1 号楼电梯间（详见附件一标示）待原承租人租赁合同期满后，可由乙方承租，租金为每平方米人民币 18 元，租赁期限到期日与本合同租赁期限到期日一致。就 A1 号楼电梯间租赁事宜，届时双方签订补充协议解决。

### 23 未尽事宜：

- 23.1 本合同生效后，下列形式的文件及补充协议，构成本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力：
- 23.1.1 本合同签订生效后，一方送达对方的加盖公章、并经对方确认的文件。
- 23.1.2 本合同签订生效后，因未尽事宜或变更、确认合同履行有关事宜而签订的、有双方法定代表人或特别（专项）授权委托代理人签字或加盖双方公章的、以补充协议、会谈纪要、备忘录、确认书等各种形式表现的合同性文件。
- 23.1.3 一方向对方出具并加盖公章的以承诺书、保证函等各种形式表现的文件。

行政归档资料

24 附则：

- 24.1 本合同所有附件均为本合同不可分隔的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 24.2 本合同经双方盖章后生效。
- 24.3 本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力；副本若干，用于存档。

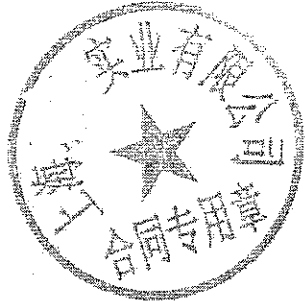
本合同附件清单：

- 附件一：项目总平面图、租赁场地所在楼层平面图
  - 附件二：《租赁场地交付确认书》
  - 附件三：《租赁场地交付条件》及相关附图
  - 附件四：《提前进场确认书》（如有）
  - 附件五：店招位置、面积及效果图
  - 附件六：按乙方要求设计的高低压一次配电系统图
  - 附件七：《权利证书》清单所列明文件
- （正文到此结束）

行政归档资料

【本页为签署页，无正文】

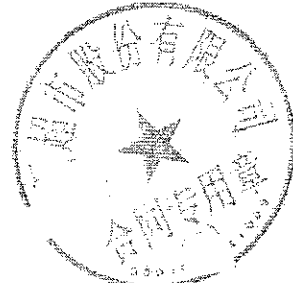
甲方：



法定代表人（或授权代理人）：

签约时间：        年    月    日

乙方：



法定代表人（或授权代理人）：

签约时间：        年    月    日

## 《租赁合同》之补充协议

甲方(出租方): 上海: 实业有限公司  
乙方(原承租方): 超市股份有限公司  
丙方(新承租方): 上海: 超市有限公司  
丁方(管理方): 上海: 商业经营管理有限公司

鉴于:

- 1、乙方已就承租汇隍生活广场(以下简称“本广场”)内 B2F 场地(以下简称“租赁场地”)相关事宜与甲方签订了《租赁合同》及《补充协议一》和《补充协议二》(以下简称“原合同”);
- 2、丙方为乙方指定的实际运营方,负责本广场内 B2F“永辉超市”的日常运营;
- 3、丁方为本广场的运营管理方,实际为丙方提供日常管理及服务;

现甲、乙、丙、丁四方秉承自愿、平等、公平和诚实信用的原则,经友好协商一致,就承租主体的变更事宜以及租赁费用的拆分事宜,于 2017 年 2 月 15 日进行书面的补充约定,以兹共同信守。

### 第一条、承租方及运营方的变更

#### 1-1、各方的确认、承诺与保证

- (1)各方一致确认:自本协议生效之日起,原合同的承租方由乙方变更为丙方,即原合同项下原属于乙方的各项承租方的权利义务全部由丙方承继,并由乙方对丙方的履约行为承担连带保证责任;其中,原合同项下原由乙方支付的各项费用(包括租赁费用)自 2017 年 10 月 4 日起均改由丙方向甲、丁双方支付(该天之前的租赁费用从乙方已向甲方预付的租赁费用中直接抵扣,不足部分由乙方补足)。
- (2)各方一致确认:丁方自本协议生效之日起按原合同的约定承担租赁场地的物业维护责任,若丁方违反原合同约定,丁方应按原合同承担违约责任,同时甲方应对丁方的履约行为承担连带保证责任。
- (3)各方均向其他各方承诺并保证:除本协议另有约定外,不因本协议项下之



承租方、运营方的变更事宜而要求其他方承担任何违约责任或赔偿责任。

- (4) 各方向其他各方承诺并保证：本协议项下之承租方、运营方变更合法有效；乙、丙方自行办妥承租相关事宜的交接手续（包括并不限于该房屋的交接、相关文件及人员移交、已付费用结算、证照/账户的变更或注销等），甲、丁方自行办妥运营相关事宜的交接手续（包括物业设施设备的资料的移交、相关费用的结算等）；其中，乙方应于本协议生效之日起五日内将履约保证金收款收据返还给甲方，甲方应于同日开具等额的履约保证金收款收据给丙方，履约保证金并不发生实际退返与支付。

1-2、承租方、运营方信息确认

- (1) 丙方在此确认其身份信息及联系信息如下：

住 所 地： 中国（上海）自由贸易试验区： 路 号 区域 室  
 注 册 号： 9131 法 代 人： 彭  
 联系地址： 鲁班路 号 生活广场 层  
 联 络 人： 蔡 联系电话： 9

- (2) 丁方在此确认其身份信息、联系信息及银行帐户信息如下：

住 所 地： 上海市黄浦 路 号- 室  
 注 册 号： 913 法 代 人： 李  
 联系地址： 瞿溪路 号 生活广场  
 联 络 人： 苗 联系电话：  
 开户银行： 银行上海 支行 帐 号： 0349

第二条、租赁费用的拆分

- 2-1、各方在此一致确认：原合同及补充协议约定的“租赁费用”已含甲方、丁方按原合同及本协议的各项约定向丙方开具租金增值税专用发票和管理费增值税专用发票应交纳的各项税费。

2-2、关于租赁费用拆分约定

- (1) 各方在此确认，乙方和丙方应付的保底租赁费用的拆分及支付方式具体如下：

序号	费用项	起始单价	支付方式
----	-----	------	------

司  
股  
份  
有  
限  
公  
司

1	租 金	1.4 元/天/平方米	由丙方直接向甲方支付
2	管理费	0.6 元/天/平方米	以 2017.10.04 为界限; 该天前乙方应付的保底租赁费用, 由甲方统一收取, 并自行将管理费部分结付给丁方; 该天起丙方应付的保底租赁费用, 由丙方依约划分出管理费部分直接向丁方支付

(2) 各方在此确认, 经以上费用拆分后, 保底租赁费用 (含租金、管理费两部分) 的具体金额如下:

租赁期限		保底租赁费用 (元/月)		
租赁年度	具体期间	总价	租金部分	管理费部分
第 1-3 年	2014.03.04-2017.03.03	821880.00	575316.00	246564.00
第 4-6 年	2017.03.04-2020.03.03	862974.00	604081.80	258892.20
第 7-9 年	2020.03.04-2023.03.03	906123.00	634236.10	271836.90
第 10-12 年	2023.03.04-2026.03.03	951429.00	666000.30	285428.70
第 13-15 年	2026.03.04-2029.03.03	999000.00	699300.00	299700.00

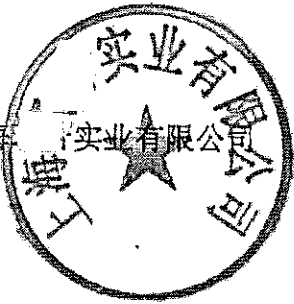
### 2-3、关于租赁费用的支付方式

- (1) 丙方按月支付保底租赁费用给甲方、丁方。甲方和丁方应于前一期租赁费用期满前 15 日内向丙方提供符合税务及相关部门要求的租赁费用增值税专用发票 (相应金额的房屋租金增值税专用发票按政府规定的税率开具, 管理费增值税专用发票按 6% 开具), 丙方在收到上述发票 7 个工作日内将下一期租赁费用支付给甲方、丁方 (遇节假日顺延)。如因甲方和丁方未能及时提供上述租赁费用和管理费增值税专用发票, 丙方有权延付租赁费用且不承担任何责任, 直至甲方、丁方提供上述增值税专用发票时止。
- (2) 丙方在每一租赁季度结束后的 10 天内向甲方提供上一租赁季度的税前零售总收入, 作为双方核算提成租金的依据, 如有提成租金高于保底租金的差额部分, 丙方在每一租赁季度结束后的 30 天内按 7: 3 的比例向甲方和丁方缴交, 甲、丁双方在收到丙方足额缴交租金后 5 个工作日内向丙方提供合

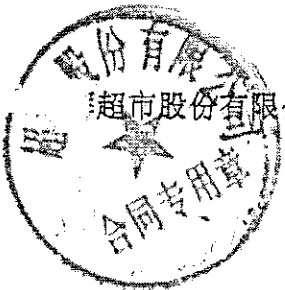


【本页为签署页, 无正文】

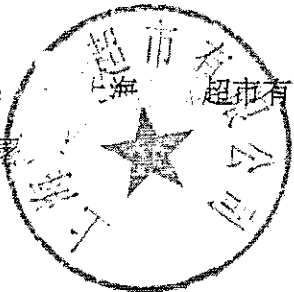
甲方: 上海 实业有限公司  
(签署)



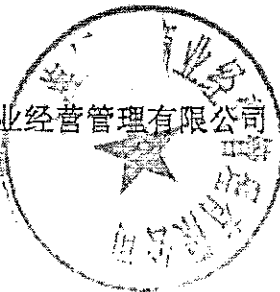
乙方: 超市股份有限公司  
(签署)



丙方: 上海 超市有限公司  
(签署)

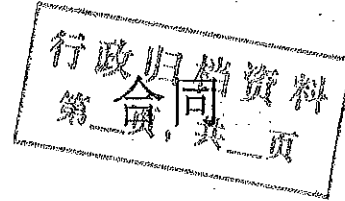


丁方: 上海 商业经营管理有限公司  
(签署)



上海市

房屋租赁合同  
商品房预租



(合同编号: JZ20150820)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海 实业有限公司

【出租】

承租方(乙方): 上海 数码电子市场经营管理有限公司

预出租方(甲方):

【预租】

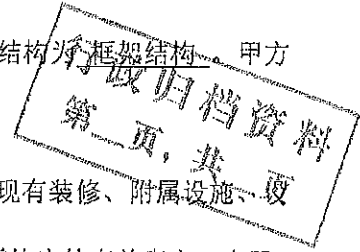
预承租方(乙方):

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称:《条例》)的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,于2015年8月20日就乙方承租甲方可依法出租(出租/预租)的房屋(房屋/商品房)事宜,订立本合同。

一、出租或预租房屋情况

1-1 甲方出租(出租/预租)给乙方的房屋座落在本市黄浦区瞿溪路988号汇景生活广场共计220套商铺(以下简称该房屋)(详见本合同附件一《汇景租赁商铺信息清单》所示)。该房屋出租([出租]实测/[预租]预测)建筑面积(建筑面积/租赁面积)

为 33126.15 平方米，房屋用途为 商业，房屋类型为 II类，结构为 框剪结构。甲方已向乙方出示：【出租】房地产权证/房屋所有权证。



1-2 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求；现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方另行签署附件加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

## 二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为 商业 使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

## 三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定，甲方于 2015 年 8 月 20 日前向乙方交付该房屋。【出租】房屋租赁期自 2015 年 8 月 20 日起至 2032 年 3 月 31 日止。

3-2 合同期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于合同期届满前 6 个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同，具体条款由甲乙双方另行协商确定。

## 四、租金、委托经营管理费以及保证金的计算标准及支付方式

4-1 甲、乙双方约定租金、委托经营管理费的计算标准如下：

(1) 第一类租金标准：对于附件二《汇景第一类租金商铺清单》中的 76 套商铺，建筑面积为 9194.46 平方米，适用第一类租金标准，即乙方应支付租金为单价 1.4 元/平方米/日。

(2) 第二类租金标准：对于附件三《汇景第二类租金商铺清单》中的 144 套商铺，

建筑面积为 23931.69 平方米, 适用第二类租金标准, 即乙方应支付租金为 1.8 元/平方米/日。

行牌价资料  
第 页, 共 页

(3) 鉴于部分租户直接与甲方签订相关租赁合同(详见附件四《璟合直租商铺清单》), 对于这部分租户, 乙方不向甲方支付任何租金, 甲方同意按照该等租户月租金收益的 10% 向乙方支付委托经营管理费, 作为乙方接管日常经营管理的报酬。如该等租户日后与乙方改签相关租赁合同(如直接与乙方签署转租合同、与甲乙双方就原租赁合同的出租方变更签署主体变更补充协议等), 则由乙方自合同改签之日按照该类租户的商铺位置及相应租金标准, 适用前两类租金标准向甲方支付租金, 甲方将不再向乙方支付相应的委托经营管理费。

4-2 甲、乙双方约定租金、委托经营管理费的支付方式如下:

(1) 乙方应以半年为一期、每期提前 10 天支付租金, 并自确定上述租户是否与乙方改签相关租赁合同后起算。甲方收取租金的银行账户信息如下所示:

开户银行: 银行 支行  
帐户名: 上海 实业有限公司  
账号: 3100

(2) 甲方应以半年为一期、每期结束后 10 天内支付委托经营管理费, 并自确定上述租户是否与乙方改签相关租赁合同后起算。乙方收取委托经营管理费的银行账户信息如下所示:

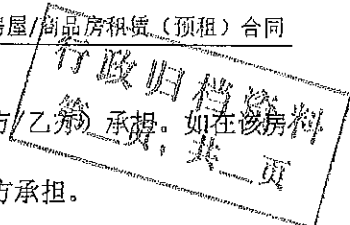
开户银行: 银行上海 路支行  
帐户名: 上海 数码电子市场经营管理有限公司  
账号: 0349

4-3 该房屋租金每 3 年递增 4 %, 期满后, 若乙方继续承租该房屋, 双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

4-4 乙方应于 2016 年 6 月 30 日前向甲方付清保证金, 共计人民币 500 万元。

## 五、其他费用

5-1 合同期间, 使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备、管理、停车费、推



广宣传费等甲方不时经书面通知的其他合理费用均由乙方(甲方/乙方)承担。如在房屋范围内因发生人为破坏设备设施而造成损失的有关费用均由乙方承担。

5-2 乙方负责支付的上述费用,具体计算或分摊办法、支付方式和时间由双方另行协商。

#### 六、房屋使用要求和维修责任

6-1 合同期间,乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施,乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时,由乙方自行维修。

6-2 合同期内,乙方应保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态,并定期对该房屋进行检查、养护。

#### 七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外,乙方应在本合同的租期届满后的当日或本合同终止后30日内应返还该房屋,未经甲方同意逾期返还房屋的,每逾期一日,乙方应按日租金的两倍向甲方支付该房屋占用使用费,若该房屋占用使用费不足以弥补甲方损失的,乙方还应负责赔偿。

7-2 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时,应经甲方验收认可,并相互结清各自应当承担的费用。

#### 八、转租事宜

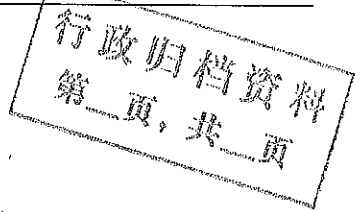
8-1 甲方同意乙方在承租期间享有转租的权利,但转租后,乙方仍应继续履行本合同。

8-2 在合同期内,甲方或甲方的权利继承人出售部分或全部该房屋和车位(若有),乙方自愿无条件放弃对该房屋和车位(若有)的优先购买权。

#### 九、解除本合同的条件

9-1 甲、乙双方同意在合同期内,有下列情形之一的,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提前收回的。
- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。
- (3) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。
- (4) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

9-2 甲乙双方同意,如因乙方原因造成该房屋主体结构损坏或严重影响该房屋正常使用的,甲方有权在任何时间,可书面通知乙方解除本合同,并在发出书面通知后的3日内,有权提前收回该房屋,同时乙方还应就甲方损失进行赔偿。若乙方未在甲方规定的时间内将恢复原状的该房屋返还于甲方,则甲方有权自行复原、移去或拆走该房屋内的改建、附属物、装置及附加物或其任何部分,并由乙方承担一切费用。

#### 十、违约责任

10-1 甲方交付该房屋时存在缺陷的,甲方应自交付之日起的三日内进行修复。

10-2 合同期间,非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同,提前收回该房屋的,甲方应按提前收回天数的租金向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

10-3 合同期间,非本合同规定的情况,乙方中途擅自退租的,甲方可要求乙方按提前退租天数的租金的三倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的,乙方还应负责赔偿。

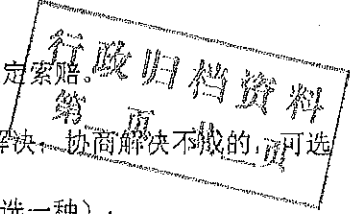
#### 十一、其他条款

11-1 本合同自甲乙双方签署之日起生效。

11-2 本合同未尽事宜,经甲、乙双方协商一致,可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分,本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与打印文字具有同等效力,如补充条款与本合同的内容有不一致的,以补充条款为准。

11-3 甲、乙双方在签署本合同时,对各自的权利、义务、责任清楚明白,并愿按合

同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定



11-4 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决，

择下列第二种方式解决（下列两种方式由甲、乙双方共同任选一种）：

(1) 提交 × 仲裁委员会仲裁。

(2) 依法向该房屋所在地人民法院起诉。

11-5 本合同连同附件一式陆份。其中：甲、乙双方各执两份，其余交相关部门留存，均具有同等效力。

(本页为签署页)

行政归档资料  
第 2 页, 共 2 页

出租方/预出租方（甲方）：

承租方/预承租方（乙方）：

上海 实业有限公司

上海 数码电子市场经营管理有限公司

签名盖章：

签名盖章：

签约日期：2015年8月20日

签约日期：2015年8月20日

签约地点：上海市黄浦区汇景生活广场

签约地点：上海市黄浦区汇景生活广场

# 准予变更（备案）登记通知书

NO. 0100 / 20160418  
统一社会信用代码  
9131

上海...商业经营管理有限公司：

经审查，你提交名称（原企业名称上海...数码电子市场经营管理有限公司，变更后企业名称上海...商业经营管理有限公司）、经营范围变更，章程备案登记申请，材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。

五级注册官：



注 本文书一式二份，一份送达申请人，一份登记机关留存。  
此份送达申请人。

# 准予变更登记通知书

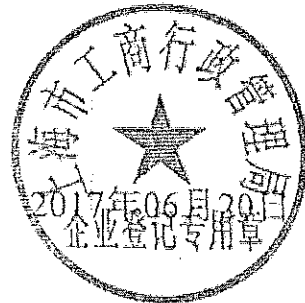
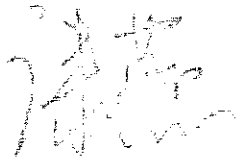
NO. 00000

统一社会信用代码:  
913101

上海罗商商业经营管理股份有限公司：

经审查，你提交的上海罗商商业经营管理股份有限公司迁入登记（原企业名称上海罗商商业经营管理有限公司，变更后企业名称上海罗商商业经营管理股份有限公司）申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。请自本通知书发出之日起第10个工作日到我局换领营业执照。

注册官：



注 本文书一式二份，一份送达申请人，一份登记机关留存。  
此份送达申请人。