

中广易家共需要商铺面积统计表

序号	位置	使用面积的备注说明	建筑面积 (m ²)	归属方
1	1号楼4F	北区位置	3030	同福
2	2号楼3F	除去动漫城和晶众保龄球面积	4627	同福
3	2号楼2F	除去KTV面积	7360	同福
4	3号楼3F	3-304-305、3-302-302a	594	新吴华
5	4号楼3F	4-315-316、4-317-318	2110	同福
6	5号楼1F	不含设备房及疏散通道	4145	新吴华
7	5号楼2F	不含连廊、设备房及疏散通道		新吴华
8	5号楼3F	不含连廊、露台、设备房及疏散通道		新吴华
9	7号楼1F	不含设备房及疏散通道		新吴华
10	7号楼2F	不含连廊、露台、设备房及疏散通道	2048	新吴华
11	8号楼1F	8-101-102、8-108、8-108a	446	新吴华
12	原南区B1F经营区域	该数值为预估值, 不含设备房、物业办公、疏散通道及下沉式中心广场	14800	同福
13	合计面积		39160	
14	同福:		新吴华:	



20180103-07



合同号:

商铺号:

品 牌:

租赁合同

出租方(甲方1):上海同耀家居企业发展有限公司
住所地:上海市金山区城河路330号
法定代表人:陈萍

出租方(甲方2):上海金山新昊华资产管理有限公司
住所地:上海市金山区城河路230号
法定代表人:任耀明

承租方(乙方):中广易家实业有限公司(筹)
住所地:上海市金山区城河路230号3-304-305室
法定代表人:李海斌

2017年04月26日



1. 释义

- 1.1 营业额：指乙方在租赁单元开展各种性质的经营活动及与租赁单元使用有关的收入，包括但不限于在租赁单元内外以《中广易家(金山)时代影视城》名义进行的各种相关业务过程中所开出账单、收据、发票上列明的金额之总和及所有收到的钱款总金额(包括但不限于现金支付、信用卡支付、贵宾卡支付、借记卡支付、分期付款、网上支付或电话支付等)，以及其利用租赁单元或商场及相关设施设备，直接或间接收取、产生、聚合的所有款项及其他收益。
- 1.2 履约保证金：指乙方在签订本合同时，为保证履行本合同及其附件所约定的各项义务和责任，交付给甲方1和甲方2的保证金，该保证金不被作为预付的租金，仅为乙方忠实履行本合同所约定义务的保证。甲方1和甲方2有权将该保证金用于冲抵乙方欠付甲方1和甲方2的租金、管理费及其他的应费用和应由乙方赔偿的损失，并且此行为不影响甲方1和甲方2行使任何其他补救权利。该保证金由甲方1和甲方2保管，不计利息。
- 1.3 计租面积：指租赁单元的建筑面积，包括其中柱子、墙身厚度，以及与相邻建筑其他部分之墙身厚度的一半，及乙方专用机电设备设施所占的面积。计租面积作为计算租金的依据(租赁范围详见本合同附件一)。
- 1.4 商场：位于城河路230号、330号的上海易家商业中心。
- 1.5 租赁单元：指上述商场内由甲方1和甲方2出租给乙方从事经营的场地及其附属设施设备。
- 1.6 附件和特别约定：本合同的所有附件皆为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。特别约定中若有与本合同相抵触的条款，以特别约定为准。
- 1.7 日：如无特殊说明均指自然日。
月：如无特殊说明均指自然月(按三十日计算)。
年：如无特殊说明均指自然年。

2. 出租房屋情况

- 2.1 甲方1和甲方2出租给乙方的房屋座落在上海市金山区域河路230号易家商业中心(以下简称“易家商业中心”) (以下简称“该房屋”)。该房屋的平面图详见本合同附件(一)，第一期规划使用的建筑面积为39160平方米，计租面积为39160平方米(按照建筑面积计算)。甲方1和甲方2、乙方同意以计租面积作为计算租金等相关费用的依据，交付时，以实测面积为准。其中，甲方1名下商铺建筑面积为31927平方米(按照建筑面积计算)，甲方2名下商铺建筑面积为7233平方米(按照建筑面积计算)(以实测面积为准)。第二期规划租赁建筑面积，甲方1和甲方2与乙方签署补充协议约定。
- 2.2 签订本合同前，甲方1和甲方2已告知乙方该房屋已设定抵押，乙方已完全知悉该房屋现状，乙方并无任何异议。乙方同意以本协议的约定支付租赁费、租赁保证金及其他相关费用。
- 2.3 该房屋的装修、附属设施、设备状况等交房标准详见本合同附件(二)。甲方1、甲方2、乙方三方同意以该交房标准作为甲方1和甲方2向乙方交付该房屋和本合同因期满或其他原因终止时乙方向甲方1和甲方2退还该房屋的验收依据。



3. 租赁用途和使用要求

- 3.1 乙方保证该房屋仅作销售/经营之“中广易家(金山)时代影城”用途,并遵守国家及地方有关房屋使用和物业管理的规定。租赁期内未经得甲方1和甲方2的书面同意,乙方不得擅自改变上述约定的用途,否则甲方1和甲方2有权解除本合同,并追究乙方的违约责任。
- 3.2 在乙方租赁该房屋作为经营场所对外开业前,乙方应取得其经营活动所必需的所有行政许可、品牌许可和/或证照;或正在办理所必需的所有行政许可、品牌许可和/或证照。乙方必须在开业前向甲方1和甲方2提供一切经营活动必需的证照和文件(包括但不限于营业执照、许可证照、品牌授权证明文件等)或提供正在办理所必需的所有行政许可、品牌许可和/或证照的依据,甲方1和甲方2可要求保留复印件留存,正在办理的需说明办理完成时间,最长不得超过二个月。如因上述原因,乙方在开业前仍不能向甲方1和甲方2提供上述证照和文件或乙方的违法经营活动造成甲方1或甲方2实际损失的(包括但不限于财产损失和名誉损失),由此造成的法律后果及法律责任由乙方承担,乙方应赔偿甲方1和甲方2的全部损失,同时甲方1和甲方2有权解除本合同并追究乙方的违约责任。
- 3.3 乙方同意按照甲方1和甲方2公布的易家商业中心营业时间,全年每日持续营业,未经得甲方1和甲方2书面同意,乙方不得擅自变更营业时间或突然停业。变更营业时间经甲方1和甲方2书面警告达二次的;突然停业超过五个工作日的,甲方1和甲方2有权解除本合同并有权扣留其装修、设备、货品、库存等相关财产,并追究乙方的违约责任。
- 3.4 乙方自愿每年自愿在易家商业中心项目举办不少于2次的大型促销/推广活动,前述活动举办前乙方应将活动的主要策划文件提交给甲方1和甲方2审查,经甲方1和甲方2事先书面批准,缴纳一定的场地使用费并接受甲方1和甲方2的监督和管理。
- 3.5 若甲方1和甲方2发行之各种VIP贵宾卡、会员卡或积分活动等优惠政策,乙方应全力配合甲方1和甲方2的宣传计划并接受使用。
- 3.6 甲方1和甲方2保留对易家商业中心的命名权,甲方1和甲方2在给予乙方不少于(一)个月的书面通知后,甲方1和甲方2有权更改易家商业中心的名字,乙方对此无异议。
- 3.7 乙方同意,在租赁期内,未经甲方1和甲方2书面同意不在以易家商业中心为中心的5000米半径范围内开设从事相同经营活动或销售相同品牌商品的任何其他分店。
- 3.8 作为乙方股东、关系人、实际控制人、法定代表人和合伙人等均同意就本合同项下乙方的全部债务(包括但不限于应付未付租金、综合管理费、水电气费用等其他费用、违约金、滞纳金以及甲方实现债权的所有费用如律师费等)承担共同连带责任。
- 3.9 甲方同意乙方在易家中心商业推广及品牌推广成立后使用《中广易家(金山)时代影城》LOGO店招

4. 交付日期和租赁期限

- 4.1 本合同租赁期(含装修免租期)为240个月(第一轮租期120个月,第二轮租期120个月),自乙方开业日与装修免租期结束次日中较早之日起计算(即“起租日”)。若乙方需要在租赁期满后续租的,应提前至少6个月向甲方1和甲方2书面提出续租要求,如甲方1和甲方2同意乙方继续在该租赁单元经营,双方就租赁条件(包括但不限于业态、品牌、租金、续租年限、甲方1和甲方2要求乙方重新装修等)重新协商,



洽商达成一致则双方续签租赁合同；洽商不能取得一致或甲方1和甲方2对于该租赁单元另有安排的，则乙方无条件于本合同到期届满之日撤场。在同等条件下乙方有优先续租权，经甲方1和甲方2书面同意后，重新签订租赁合同。

- 4.2 第一轮租期届满之后，乙方优先续租第二轮120个月，具体合作条件另议，甲乙双方签署补充协议。
- 4.3 至租赁期届满前6个月时，若甲方1和甲方2未收到乙方续租的书面申请，或至租赁期届满前3个月时双方未续签租赁合同，甲方1和甲方2有权将该租赁单元租给任何第三方，甲方1和甲方2将进行重新租赁的各项准备工作，包括但不限于安排未来的承租方，其设计师参观、视察租赁单元等，若安排在营业时间内乙方应予以配合。
- 4.4 自起租之日起连续计算12个月的期间或自上一租赁年届满的次日起连续计算12个月的期间为一个租赁年度。
- 4.5 在乙方按照本合同约定足额缴纳租赁保证金、前期装修管理费、装修押金及其他费用的前提下，甲方提前5日书面通知乙方该房屋的具体交付日期，并向乙方提供《易家商业中心装修手册》、《易家商业中心租户手册》，乙方应遵照上述文件规定执行。
- 4.6 乙方保证将于交付日接收并接收租赁单元，交付日即为装修期起始日。如乙方未能在交付日接收并接收租赁单元的，或无正当理由拒绝签署交付文件的，则装修期的起始日及租金和其他所有应付款项的支付日均不顺延。超过30日，乙方仍未能接收租赁单元的，甲方1和甲方2有权解除本合同。甲方1和甲方2解除本合同的，有权没收乙方所缴纳的履约保证金，履约保证金不足赔偿甲方1和甲方2损失的，甲方有权继续追讨。
- 4.7 在乙方支付完全部交付日前应付的款项之前，甲方1和甲方2没有义务向乙方交付租赁单元。如因乙方未支付完交付日前应付的款项，甲方1和甲方2推迟交付租赁单元的，应当视为乙方未能按约定接收租赁单元。
- 4.8 乙方需在甲方1和甲方2向乙方交付租赁单元后3日内进场装修，每延迟进场一日，应当按人民币2,000元/天向甲方1和甲方2支付违约金。
乙方应当按照《易家商业中心装修手册》规定对所租商铺进行装修并通过消防验收合格，相关手续由乙方自行办理，所产生的费用亦由乙方自行承担，且乙方自行对利用部分的装修质量负责。
- 4.9 若合同租赁期满不再续约，乙方须在合同到期日立即按本合同约定将租赁单元交还给甲方1和甲方2。若乙方因合理原因延迟交还，须取得甲方1和甲方2书面同意并承担因此产生的相关费用。否则，甲方1和甲方2有权采取强制措施收回租赁单元，由此产生的费用由乙方承担，同时甲方1和甲方2不承担因此产生的任何责任。
- 4.10 乙方必须于开业日前完成装修及全部开业准备工作，具备正常营业的条件。若乙方不具备正常营业的条件而于开业日营业，则视为乙方推迟营业，乙方应承担本合同所约定的违约责任，由此产生的全部责任由乙方承担，与甲方无涉。

5. 装修免租期

- 5.1 自该房屋交付日起，乙方可享有一定的装修免租期，其中：2万平方米商铺享受60个月装修免租期（含



在租赁合同期内), 超出 2 万平方米的商铺享受 6 个月装修免租期(含在租赁合同期内) 乙方最晚应于装修免租期结束次日开业, 每逾期一日, 乙方应按每日保底租金(日保底租金=当年租赁年度保底租金总额/365)的 2 倍向甲方 1 和甲方 2 支付违约金。若无保底租金的, 乙方应当按照 2 元/日/平方米(按照建筑面积计算)向甲方 1 和甲方 2 支付违约金。

- 5.2 装修免租期内乙方无须向甲方 1 和甲方 2 支付租金费用但仍须按本合同的约定缴纳实际发生的水、电、燃气、通讯费、前期装修管理费、垃圾清运费及使用该房屋所发生的一切其他费用。其中前期装修管理费为 元/平方米(一次性支付), 乙方应当在办理该房屋交付手续前向甲方 1 和甲方 2 支付前期装修管理费共计人民币 0 元。并且在本合同签订后 5 个工作日内乙方应向甲方 1 和甲方 2 缴纳装修押金, 装修押金为 18 元/平方米(一次性支付) 在装修期内, 若因乙方的装修过程中造成的他人财产损失或人身损害的, 由乙方自行承担。由此给甲方 1 或甲方 2 造成损失的, 乙方还应承担赔偿责任。
- 5.3 如在装修免租期内乙方提前解除或终止本合同的, 则甲方 1 和甲方 2 将不予退还已收取的租赁保证金, 作为乙方应支付的违约金。如违约金不足以弥补甲方损失的, 乙方还应赔偿直至弥补甲方 1 和甲方 2 的全部损失。

6. 租金、综合管理费及其他费用

6.1 甲方 1 账户信息如下:

户名: 上海同福易家企业发展有限公司
开户行: 中国工商银行股份有限公司上海市金山支行
账号: 1001794309300335908

甲方 2 账户信息如下:

户名: 上海新奥华资产管理有限公司
开户行: 中国建设银行股份有限公司上海市金山支行
账号: 31001912804050003026

6.2 租金的计算方式, 甲方 1、甲方 2、乙方三方同意自乙方起租日起该房屋租金计租面积计算如下: 固定租金

6.2.1 其中建筑面积 2 万平方米(含 2 万平方米)的商铺(即 20000 平方米)租金标准:

第一年租金 1.8 元/元/平方米(按照建筑面积计算), 第六年起, 租金标准及递增比例与超出 20000 平方米面积的商铺租金标准及递增比例保持一致

第一、二、三、四、五个租赁年度(即前 60 个月租期), 免收租金, 但收取综合管理费。

■第六个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1322517.00 元(即人民币 2.174 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第七个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1388825.00 元(即人民币 2.283 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第八个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1388825.00 元(即人民币 2.283 元/平方米/天*



当月实际天数);

■第九个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1458175.00 元 (即人民币 2.397 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第十个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1458175.00 元 (即人民币 2.397 元/平方米/天* 当月实际天数);

6.2.2 超出建筑面积 2 万平方米 (不含 2 万平方米) 的商铺 (即 19160 平方米) 租金标准:

第一年租金 1.8 元/元/平方米 (按照建筑面积计算), 第一年至第三年租金标准不变, 第四年递增 15%, 第五年第六年递增 5%, 以此类推, 每两年递增 5%。

第一个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1049010.00 元 (即人民币 1.80 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第二个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1049010.00 元 (即人民币 1.80 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第三个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1049010.00 元 (即人民币 1.80 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第四个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1206361.50 元 (即人民币 2.07 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第五个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1266970.98 元 (即人民币 2.174 元/平方米/天* 当月实际天数);

第六个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1266970.98 元 (即人民币 2.174 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第七个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1330494.35 元 (即人民币 2.283 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第八个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1330494.35 元 (即人民币 2.283 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第九个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1396931.65 元 (即人民币 2.397 元/平方米/天* 当月实际天数);

■第十个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 1396931.65 元 (即人民币 2.397 元/平方米/天* 当月实际天数);

上述租金均不包括综合管理费、水、电、燃气等公用事业费用。

甲方 1 和甲方 2 出租的上述房屋, 采取先付后用的原则, 即乙方先支付租金、综合管理费、租赁保证金等相关费用, 才能享受使用上述房屋的权利。

- 6.3 综合管理费的计算方式, 甲方 1、甲方 2、乙方三方同意自乙方起租日起该房屋的综合管理费计算如下: 乙方向甲方 1 和甲方 2 或其指定的管理公司按人民币 24 元/平方米/月 (按照建筑面积) 缴纳综合管理费, 金额计 939840 元/月; 综合管理费按该房屋计租面积计算, 甲方 1 和甲方 2 有权根据实际支出调整综合管理费, 但上述调整应符合国家有关物价法规的规定。

6.4 租金、综合管理费的支付方式，甲方1、甲方2、乙方三方确定：

租金、综合管理费的支付：每三个月支付：租金、综合管理费支付遵循先付后用的原则，自租金、综合管理费起算日开始每三个月为一季年，乙方应在每一季年开始前，提前不少于15天全额支付该季的租金、综合管理费（不满一个整月的按日计算），在本合同签订后5个工作日内乙方应缴纳租赁期限内前三个月的租金、综合管理费。本合同另有约定的，依照该约定执行。

6.5 上述综合管理费是指：1) 包括该房屋的物业管理费及该房屋在易家商业中心营业时间内的中央空调、公共区域的用水、用电、中央空调、照明、绿化、公共区域的一般保安服务、公共区域的清洁灭虫、保洁、公共费用、公共设备的操作、维修保养及更新等；2) 不包括乙方因承租该房屋而产生的水、电、燃气、通讯费、超额空调费（易家商业中心营业时间以外的空调费）、乙方商铺内风机盘管所产生的电费及使用该房屋所发生的一切其他费用，乙方应根据实际发生金额自行承担前述费用。

6.6 公用设施费：乙方租赁单元内自来水、电费（包括但不限于）等采取独立计量方式，相关费用由乙方自行承担，具体收费标准请参照《易家商业中心租户手册》。水、电费按月向甲方1和甲方2或甲方指定的物业公司缴纳。燃气费、通讯及其他公用设施费用乙方应当依照公用设施供应单位或部门或物业公司规定的期限和方式缴付。公用设施费用的收费标准可由物业公司或甲方1和甲方2依照政府主管部门制订和公布的收费标准不时进行调整，公共损耗部分由各商户按比例分摊，即：实际支付费用为：（实际使用量+估差与分差差额的分摊量）×单价。

6.7 乙方应按本合同第6.4条、第6.5条、第6.6条、第6.7条约定支付租金、综合管理费或其他费用，逾期支付的，每逾期一日，乙方需按逾期支付欠费总额的0.3%向甲方1和甲方2支付滞纳金，滞纳金应与欠费费用一并支付；逾期十五（15）日以上，经甲方1和甲方2催讨在二十五（25）日内仍未履行付款义务或未完全履行付款义务，甲方1和甲方2有权对其实施断电、停水等必要措施直至乙方履行义务，因断电、停水造成乙方经济损失由乙方自行承担，甲方1和甲方2不承担任何责任，且甲方停止水、电、燃气的供应期间，不影响甲方1和甲方2在此期间向乙方收取租金、综合管理费及其它费用的权利，但乙方具有本合同约定的逾期支付的免租事由除外。

6.8 若本合同期满或提前终止的，则乙方应立即返还该房屋并于本合同期满或终止之日起七日内向甲方1和甲方2付清尚未支付的全部费用（包括但不限于租金、综合管理费、滞纳金、违约金等）。

7. 履约保证金

7.1 保证金收取：为保证乙方在合同期内正常履约，在本合同签订后五（5）个工作日内乙方应向甲方1和甲方2缴纳相当于第一个租赁年度/个月综合管理费总和之金额。若乙方签订本合同前已向甲方1和甲方2支付诚意金，在甲方1和甲方2向乙方交房之日起诚意金等额自动转换为租赁保证金，不足部分乙方应按本合同的约定补足缴纳。

7.2 保证金退还：租赁期满或本合同提前终止时，甲方1和甲方2从保证金扣除乙方根据本合同约定应支付违约金及其他费用后，保证金若有剩余或若乙方未发生本合同约定的违约责任，且在乙方按原样将该房屋交还甲方后，甲方1和甲方2同意在乙方付清租赁期间发生的全部的租金、综合管理费及其它各项费用并办理完毕证照注销或迁移手续后，在90日内向乙方无息退还保证金。

租赁合同

根据中国相关法律法规,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,就乙方租赁甲方房屋事宜,订立本合同。

1、出租房屋情况

- 1.1 甲方出租给乙方的房屋座落在 上海市金山区城河路 230 号,330 号嘉家商业中心 (以下简称“嘉家商业中心”) 3-102,3-203 室(即称“该房屋”),该房屋的平面图详见本合同附件(一),建筑面积为 3264 平方米,可使用面积为 1568 平方米,甲、乙双方同意以可使用面积作为计算租金等相关费用的依据。

本合同所述的“可使用面积”应指按下列规则计算的该房屋区域的水平投影面积。

- 1) 若该房屋邻接任何管井,边界取管中轴线;如管道井在该房屋中间,则不包含管道井墙体中轴线内面积;
- 2) 若遇建筑外墙或走道,边界取墙外边线;
- 3) 若遇楼梯间、电梯间、储藏间等,边界取管中轴线;
- 4) 若房屋与其他商铺相邻,边界取相邻区域的中间线。

- 1.2 签订本合同前,甲方已告知乙方该房屋已设定抵押,乙方已完全知悉该房屋现状,乙方并无任何异议,乙方确认并认可甲方有权出租该房屋,并同意以本协议的约定支付租金、租赁保证金及其他相关费用。
- 1.3 该房屋的装修、附属设施、设备状况等交接标准详见本合同附件(二),甲、乙双方同意以该交接标准作为甲方交付乙方该房屋和本合同因期满或其他原因终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

2、租赁用途和使用要求

- 2.1 乙方保证该房屋仅作销售/经营 MISYUE 之用途,并遵守国家和地方有关房屋使用和物业管理的规定。租赁期内未经得甲方书面同意,乙方不得擅自改变上述约定的用途,否则甲方有权解除本合同,并追究乙方的违约责任。
- 2.2 在该房屋对外开业前,乙方应取得其经营活动所必需的所有行政许可、品牌许可和/或证照,乙方必须在开业前向甲方提供一切经营必须的证据和文件(包括但不限于营业执照、许可证照、品牌授权证明文件等),如乙方在开业前仍不能向甲方提供上述证据和文件或乙方的违约经营活动造成甲方损失的(包括但不限于财产损失和名誉损失),由此造成的法律后果及法律责任由乙方承担(因甲方证照不全或者怠于提供相关资料导致乙方未能及时办理完成的除外),乙方应赔偿甲方的全部损失及甲方的律师损失,甲方有权解除本合同并追究乙方的违约责任。
- 2.3 乙方同意按照甲方公布的嘉家商业中心营业时间,每日打烊时间,服从甲方书面同意,乙方不得擅自变更营业时间,否则甲方有权解除本合同,并追究乙方违约责任。嘉家商业中心开业日由甲方确定,整体开业率达到 70%,即整个嘉家商业中心开业日可用,若未达到 70%,则视为甲方违约,甲方按本合同第 3.3 条的约定支付违约金,违约金由甲方在乙方开业率达到 70% 乙方有权拒绝支付租金及物业管理费,直到开业率达到标准再行缴纳。
- 2.4 乙方自愿每年自费在嘉家商业中心举办不少于 2 次的大型促销/推广活动,上述活动举办前须经甲方事先书面批准,缴纳一定的场地使用费并接受甲方的监督管理。
- 2.5 甲方保留对嘉家商业中心的命名权,甲方在给予乙方不少于 () 个月的通知后,甲方有权更改嘉家商业中心的名字。
- 2.6 乙方同意,在租赁期内,未经甲方书面同意不在以嘉家商业中心为圆心的 200 米半径范围内开设从事相同经营范围或销售相同品牌商品的任何其他分店。
- 2.7 甲方承诺乙方免费使用嘉家商业中心广告牌一块,使用期限一年,计算期限以甲方正式开业后开业率达到 70% 后开始计算。

后开始计算。

3. 交付日期和租赁期限

3.1 本合同租赁期(不包括装修免租期)为 36 个月,自居家商业中心开业日与装修免租期结束次日中较晚之日起计(即“起租日”)。若乙方需要在租赁期满后使用的,应提前至少 3 个月向甲方书面提出续租要求,在同等条件下乙方有优先续租权。经甲方书面同意后,重新签订租赁合同。

自起租之日起连续计算 12 个月的期间或自上一租赁年届满的次日起连续计算 12 个月的期间为一个租赁年度。

3.2 在乙方按照本合同约定足额缴纳租赁保证金、装修押金及其他费用的前提下,甲方应在 3 日书面通知乙方该房屋的具体交付日期,并向乙方提供《装修手册》、《租户手册》。乙方应在甲方书面通知的交付日前办理该房屋的验收交付手续。若乙方怠于办理该房屋验收交付手续,每逾期一日,乙方享有的装修免租期相应扣减一日。若乙方逾期三十日仍未办理该房屋验收交付手续,甲方有权解除本合同,并追究乙方的违约责任。甲方《解除通知书》送达乙方之日起本合同即解除。

4. 装修免租期

4.1 自该房屋交付日起,乙方可享有 60 天的装修免租期。甲方给予乙方人民币 2000 元/平方米的装修补贴支持,共计人民币 4204000 元,甲方分别于合同签订后 7 个工作日内向乙方支付总补贴额的 20%,共计人民币 841200 元;材料进场装修后 7 个工作日内向乙方支付总补贴额的 40%,共计人民币 1682400 元,剩余 30%于居家商业中心正式开业后 7 个工作日内支付,共计人民币 141200 元。乙方应在装修免租期结束次日开业或商场整体开业日开业(两者以较晚者为准),每逾期一日,乙方应按每日保底租金(日保底租金=当年租赁年度租金总额/365)的 2 倍向甲方支付违约金。若无保底租金的,乙方应当按照 2000 元/日向甲方支付违约金。

4.2 装修免租期内乙方无须向甲方支付租金费用但仍须按本合同约定足额缴纳实际发生的水、电、燃气、通讯费、前期装修管理费、垃圾清运费及使用该房屋所发生的一切其他费用。其中前期装修管理费为 0 元/平方米(一次性支付),乙方应当在办理该房屋交付手续前向甲方支付前期装修管理费共计人民币 0 元。在装修免租期内,若因乙方行为导致的他人财产损失或人身损害的,由乙方自行承担。由此给甲方造成损失的,乙方还应承担赔偿责任。

4.3 如在装修免租期内乙方提前解除或终止本合同的,则乙方应向甲方支付合同租赁期限内保底租金总金额 20% 的违约金。若无保底租金的,乙方应当按照 1000 元/平方米/月向甲方支付 6 月的违约金。如违约金不足以弥补甲方损失的,乙方还应赔偿甲方损失。

5. 租金、综合管理费及其他费用

5.1 甲方资产信息如下:

户名:上海金山新美华资产管理有限公司
开户行:中国建设银行股份有限公司上海金山支行
账号:31001912804050020026

乙方资产信息如下:

户名:上海佳尚服饰有限公司
开户行:上海农商银行中兴路支行
账号:3248 2728 0100 02384

5.2 租金的计算方式,甲、乙双方同意自居家商业中心开业日与装修免租期结束次日中较晚之日起(即“起租日”)该房屋租金(保底租金或固定租金)计算如下:

第一个租赁年度,每天租金为人民币 0 元/平方米/天(即“保底租金”),合 0 元/天;或该年度内每月租金(含税)为 10 元(即“固定租金”)。

■第二个租赁年度：每天租金为人民币0元/平方米/天（即“保底租金”），金额计0元/天；
或该年度内每月营业额（含税）的10%（即“提成租金”）。

■第三个租赁年度：每天租金为人民币0元/平方米/天（即“保底租金”），金额计0元/天；
或该年度内每月营业额（含税）的11%（即“提成租金”）。

■第四个租赁年度：每天租金为人民币0元/平方米/天（即“保底租金”），金额计0元/天；
或该年度内每月营业额（含税）的11%（即“提成租金”）。

■第五个租赁年度：每天租金为人民币0元/平方米/天（即“保底租金”），金额计0元/天；
或该年度内每月营业额（含税）的12%（即“提成租金”）。

■第六个租赁年度：每天租金为人民币0元/平方米/天（即“保底租金”），金额计0元/天；
或该年度内每月营业额（含税）的12%（即“提成租金”）。

■第七个租赁年度：每天租金为人民币0元/平方米/天（即“保底租金”），金额计0元/天；
或该年度内每月营业额（含税）的13%（即“提成租金”）。

■第八个租赁年度：每天租金为人民币0元/平方米/天（即“保底租金”），金额计0元/天；
或该年度内每月营业额（含税）的13%（即“提成租金”）。

上述提成租金包括综合管理费但不包括水、电、燃气等公共事业费用。如在租赁期内的任一缴费期间提成租金低于应缴综合管理费，则提成租金应为一个缴费期间的综合管理费。

营业额为乙方以任何方式在该租赁范围内销售货物或提供服务而获取的全部款项，包括但不限于现金、信用卡、支付宝、微信支付、分期付款、互联网和电话等方式。

- 4.3 综合管理费的计算方式，甲、乙双方同意自易事商业中心开业日与租赁免租期结束次日中较晚之日起（即“起租日”）该房屋的综合管理费计算如下：

乙方同甲方或其指定的管理公司按人民币30元/平方米/月缴纳综合管理费，金额计7800元/月（包含在扣点中，不另行计算），若当月提成租金低于综合管理费，则乙方须支付综合管理费；综合管理费按该房屋可使用面积计算。甲方有权根据实际支出调整综合管理费，但上述调整应符合国家有关物价法规的规定。

- 5.4 租金、综合管理费的支付方式，甲乙双方商定：

提成租金的支付。乙方应在每月5日前与甲方下属易事商业中心管理部就上月的销售数据进行核定，经甲方书面确认后的5个工作日内，甲方按照本合同约定的提成比例计算应缴提成租金等相关费用，乙方需于每月20日前向甲方缴纳上月的提成租金，甲方在收到提成租金后的5个工作日内向乙方提供相应的发票。

- 5.5 乙方应于每月5日前向甲方提供上月的销售报表、报税单及每日POS机收单，以及该上月的提成租金计算单。乙方同意甲方有权就上述每月的销售报表、报税单、发票、每日的POS机收单等资料作不定期的审查。同时乙方应在每年3月31日之前，向甲方提供其经营的财务审计报告，以核实上一租赁年度营业收入的准确性。乙方应限期财务审计报告在7日内提交向甲方结算上一租赁年度的租金。

甲方若对乙方提供审计报告有异议，甲方有权聘请第三方会计师事务所对乙方的营业额进行专项审计，最终以审计报告为准，如专项审计结果与乙方列甲方提供的营业额误差比绝对值在3%以内，专项审计费用由甲方支付，如误差比绝对值超过3%的，审计费用由乙方支付，如甲方提前垫付的，乙方应在专项审计后5个工作日内向甲方支付，乙方应当根据专项审计的结果向甲方补足相应的租金。

甲方有权使用POS连接口或其他合理方式链接乙方店铺收银系统，并可通过POS系统或其他合理方式记录乙方店铺营业额及所有相关信息，并有权另行签订。

在交易文书上乙方有故意或重大过失导致收款或与核查人员串通等行为的,甲方有权要求乙方在甲方支付10%违约金为违约金,如乙方有欺诈行为在一年以内发生5次或6次以上,甲方有权单方解除租赁合同,并没收乙方的履约保证金,同时有权要求乙方支付合同租赁期限内保证金本金总额的违约金,若无保底租金的乙方应另按除1000元/平方米/月向甲方支付6个月的违约金,如违约金不足以弥补甲方的损失的,乙方还应赔偿损失。

- 6.6 上述综合管理费:1)包括该房屋的物业管理费及该房屋在基家商业中心营业时间内的中央空调、公共区域的用水、用电、中央空调、照明、绿化、公共区域的一般保安服务、公共区域的清洁灭虫、保洁,公共费用,公共设备的操作、维修保养及更新等;2)不包括乙方因承租该房屋而产生的水、电、燃气、通讯费、超时空调费(基家商业中心营业时间以外的空调费)、乙方商铺内风机盘管所产生的电费及使用该房屋所发生的一切其他费用,乙方应根据实际发生金额自行承担前述费用。
- 6.7 水电费:乙方经营所用的水(包括排污)、电、电话费、网络费等费用由乙方自行承担,具体收费标准请参照《租户手册》。
- 6.8 乙方应按本合同第5.2条、5.4条约定支付租金、综合管理费或其他费用,逾期支付的,每逾期一日,乙方需按逾期支付欠费总额的0.2%向甲方支付滞纳金,滞纳金应与欠费费用一并支付,逾期三十日(30)日以上,经甲方催告在十五(15)日内仍未履行付款义务或未完全履行付款义务,甲方有权对其实施断水、停电等必要措施直至乙方履行义务,即断水、停电造成乙方经济损失由乙方自行承担,甲方不承担任何责任,且甲方停止水、电、燃气的供应期间,不影响甲方在此期间向乙方收取租金、综合管理费及其它费用的权利,但乙方具有本合同约定的逾期支付的免责事由除外。
- 6.9 若本合同期满或提前终止的,则乙方应立即搬迁该房屋并于本合同期限终止之日起七日内向甲方付清尚未支付的全部费用(包括但不限于租金、综合管理费、滞纳金、违约金等)。

6. 租赁保证金

- 6.1 保证金收取:为保证乙方在合同期内正常履约,在本合同签订七(7)个工作日内乙方应向甲方缴纳的人民币150000元保证金,保证金从甲方向乙方支付的首笔装修补贴中扣除,若乙方签订本合同前已向甲方支付诚意金,在甲方向乙方交房之日起诚意金等额自动转换为租赁保证金,不足部分乙方应另行补足缴纳。
- 6.2 保证金退还:租赁期满后本合同提前终止时,甲方从保证金扣除乙方根据本合同约定应支付违约金及其他费用后,保证金若有剩余或若乙方未发生本合同约定的违约责任,且在乙方按程序将该房屋交给甲方后,甲方同意在乙方付清租赁期间发生的全部的租金、综合管理费及其它各项费用并办理完毕该房屋注销或过户手续后,在90日内向乙方无息退还保证金。
- 6.3 保证金补充:在本合同有效期内,如乙方违反本合同的约定,或拖欠甲方的任何款项包括但不限于租金、综合管理费、水电费等其他相关费用,或乙方违约并不承担违约责任包括但不限于不支付滞纳金、违约金,甲方有权从乙方的租赁保证金中扣除相应的款项及滞纳金、违约金;若甲方从上述保证金中扣减,如须任何乙方支付而未付的租金、综合管理费或其它费用或赔偿后仍存在未付部分,乙方须在接到甲方通知后十日内支付未付部分并补足保证金缺口,否则甲方有权以书面通知立即终止或解除本合同。
- 6.4 保证金仅用作保证乙方在租赁期内正常履约(包括乙方正常履行本合同、按期支付租金、综合管理费等相关费用,保证房屋及设备完好),乙方不得以任何理由,在任何时候以保证金冲抵本合同项下乙方应付的任何款项。

7. 房屋维修保养责任

- 7.1 甲方承诺按管理规则对该房屋及甲方所有的附属设施的损坏或故障进行维修,未经甲方的书面同意,乙方不可对有关的损坏或故障代为维修,但紧急情况下,乙方应采取合理措施防止损失扩大,并及时向甲方报修。
- 7.2 乙方同意负责租赁期内对该房屋的内部进行维护和保养,以使该房屋始终处于良好状态(正常的折旧磨损除外),若由于乙方或其雇员、承包商或供应商之故意或过失造成该房屋或基家商业中心其它部位的损坏,乙方应

聘用甲方认可的具有相关专业资质的维修商在合理时间内修复, 否则甲方可为其修理, 费用由乙方承担。

- 7.3 乙方新增设施设备等事先应经甲方书面同意, 该增设的附属设施和设备归乙方所有, 由乙方自行负责维修。
- 7.4 如因不可抗力原因, 导致该房屋损坏或造成乙方损失的, 双方互不承担责任。

8. 装修

- 8.1 乙方在该房屋交付后若需对该房屋进行装修的, 乙方及其承包商应按照甲方公布的租户装修守则进行, 装修完成时由甲、乙双方共同验收。在该房屋及附属设施均无损坏的情况下, 装修押金由甲方无息退还乙方。如有损坏等情况, 扣除装修补损赔偿金后, 余款无息退还乙方。不足以弥补甲方损失的, 乙方应予补足。如乙方对该房屋原有装修设施进行拆装的, 所涉及的新装费用由乙方自行承担。
- 8.2 乙方应在装修前向甲方提交详细的设计施工计划、说明、图纸和效果图等资料, 经甲方、管理公司及政府主管部门的批准后方可开始装修, 乙方二次装修的消防和质量验收由乙方自行负责, 由此发生的政府部门审批等有关费用(若有)由乙方承担。对于消防工程及空调改造等机电工程, 乙方原则上同意使用甲方指定的承包商进行, 相应费用由乙方自行承担, 若乙方不同意甲方指定的承包商进行改造时, 乙方应委托具备相关资质的单位进行改造, 且在甲方审核认可后方可予以实施。
- 8.3 乙方的店面和任何面对公共区域的布置标示必须事先取得甲方书面批准方可制作和设置, 除甲方统一制作的标识外, 乙方任何布置在公共区域的标识须经甲方同意后方可制作, 费用由乙方承担。
- 8.4 装修期间, 如乙方或乙方委托的施工单位损坏该房屋或基家商业中心的任何部位, 乙方应赔偿甲方全部损失。
- 8.5 乙方应自费办理该房屋装修期间所有相关的保险事宜, 并完全承担因施工所导致的一切人身财产损失。
- 8.6 甲方根据本合同第 13 条以及合同其他约定解除与乙方的租赁合同或合同终止, 乙方委托的施工单位、材料商或工人不得以乙方拖欠其相关工程款、材料款或人工费用为由影响甲方收回该房屋, 也不得以任何理由向甲方提出补偿要求, 否则乙方应向甲方支付合同租赁期限内保底租金及金额 20% 的违约金。若无保底租金的, 乙方应当按每 1000 元/平方米/月向甲方支付 12 月的违约金, 乙方承诺在开工前将上述约定告知乙方委托的施工单位、材料商或工人, 甲方有权要求乙方委托的施工单位在有关承诺文件上签字盖章后方可进场施工。

9. 管理规则

- 9.1 管理规则是指甲方或甲方指定的管理公司向基家商业中心的租户发出的管理规则、规定、守则、指引等规章制度, 乙方在该房屋内进行的业务经营或一切其它行为, 活动和事项须遵守、服从及符合甲方或甲方指定的管理公司公布的上述管理规则, 并同意该管理规则构成本合同的一部分。
- 9.2 甲方有权在该房屋所在建筑物本体的内外及室内空间设置广告及获得利益, 但该等设置不得影响乙方的正常经营活动, 甲方有权使用该房屋所在建筑物的中庭、屋顶、车库、广场、通讯网络等收取收益, 乙方承诺对此不能出任何异议, 也不得要求甲方补偿。
- 9.3 乙方对基家商业中心顾客销售商品或提供服务应符合法律的规定, 具备该商品或服务所应有的许可、证明或其他文件, 任何基家商业中心顾客对乙方商品或服务的投诉、索赔或其他任何形式的权利主张, 由乙方负责在合理时间内妥善处理, 若因乙方在该房屋内销售商品或提供服务导致甲方或第三人人身或财产损失承担责任, 乙方应立即全额补偿。
- 9.4 乙方须与甲方签订《安全责任协议书》, 如因乙方违反《安全责任协议书》的相关约定, 因此而产生的后果及法律责任均由乙方承担。

10. 保险

- 10.1 甲、乙双方应向在中国境内合法经营的保险公司购买相关保险, 包括但不限于财产险、附加公众责任险、其它中断险和盗窃险及国家地方政府部门要求的保险, 以维护其自身的利益。

- 10.2 在租赁期内,乙方应对由其导致的任何第三方财产损失或/及人身伤亡负责;若有关的第三者责任险或公众责任险的赔偿金额不足以(或不能)赔偿受损方的损失,致使甲方或其雇员为乙方的行为向任何第三方作出赔偿,则乙方应向甲方或其雇员赔偿因此而受到的损失。
- 10.3 乙方须按甲方或其指定的管理公司的要求提供有效保险单或其他凭证。若乙方未向甲方提供前述保单或凭证,乙方同意由甲方代乙方购买相应的公众责任险和国家地方政府部门要求的保险,保险金额由甲方确定,相关的保险费用由乙方承担。甲方可从乙方交纳的保证金中扣除相应保费,乙方应及时补足相应保证金,但甲方无义务为乙方购买上述保险。如因乙方未购买相应保险造成的一切损失,均由乙方自行承担,与甲方无关。

11、房屋的返还

- 11.1 在本合同期满或因任何原因合同终止后30日内,乙方应将房屋内的相关食品、器具等杂物物品搬离,并以使用后的现状交付给甲方,乙方将该房屋交还给甲方后30日内办理相关证件注销或迁移手续,未经甲方书面同意逾期占用该房屋的(仅限于人或物品占用),乙方应按每日保底租金(日保底租金=当月租赁年度租金和息总额/365)的两(2)倍向甲方支付违约金向甲方支付逾期占用使用费和逾期占用期间内所发生的一切费用;若无保底租金的,乙方应当按照 2000 元/日向甲方支付逾期占用使用费,且乙方将被视为是自动放弃该房屋内的装修、设施、设备的产权或使用权,甲方有权就此作出处理,乙方不得提出任何异议,甲方清除上述装修、设施、设备或物品的开支及费用由乙方承担,甲方有权从乙方保证金中扣除上述费用。
- 11.2 乙方如在清场过程中对甲方或任何第三方造成损失或损害,乙方须承担所有的赔偿责任,甲方有权在保证金中扣除对甲方造成的实际损失的赔偿,如果租赁保证金不足抵扣,乙方必须是赔偿甲方。

12、转租和转让

- 12.1 乙方不得将该房屋或其中任何部分以任何形式转租、交换或以合作经营、委托经营的方式转租或交换于第三方。
- 12.2 甲方在租赁期内可以不经乙方同意而转让、抵押该房屋或将本合同转让给第三方,但前述转让或抵押不得影响乙方在本合同项下权利,且受让方应继续履行本合同项下甲方义务。乙方在此放弃其拥有的任何购买作为本合同标的的该房屋或其任何部分的权利(无论是法定的或其他,包括但不限于任何优先购买权或购买选择权)。
- 12.3 乙方同意本合同受制于并来源于为向该房屋之建设提供融资的贷款人(“抵押权人”)的利益而在该房屋上设定的抵押(“抵押”)及其条款与条件。在抵押权人或购买人获得该房屋产权的情况下,根据书面要求,乙方承认抵押权人或任何购买人权利,并且乙方在本合同项下的义务应当继续有效并且可以为抵押权人或购买人对乙方执行,就如同本合同是在抵押权人或购买人作为本合同项下的业主与乙方签订的一样。
- 12.4 本合同在任何时候均处于及从属于现在或将来在该房屋上设立的抵押和与之相关的规则、变更、替换、合并和延期。乙方应根据甲方的请求签署并提交甲方抵押权人所要求的各项文件以保证使前述从属安排生效。

13、不可抗力、合同的解除

- 13.1 如合同的任何一方因不可预见、无法控制、非因无法履行义务一方的过错或疏忽所致的不可抗力事件而无法履行其在本合同项下的义务(包括乙方无法继续其正常经营活动),则无法履行义务的一方应立即将该不可抗力事件书面通知另一方。在不可抗力事件存续期间,无法履行义务的一方可暂时不履行其义务,也无须对另一方由此引起的任何损失、不便、延误或不迟进行赔偿。任何相关的期限应根据该事件所影响的期限相应顺延,不可抗力事件消失时,无法履行义务的一方应继续履行其义务。

“不可抗力”应被定义为:任何不能预见、不能避免、不能克服的事件,包括洪水、台风、地震、战争或军事行动、内乱或民众动乱、恐怖主义行动、火灾、爆炸、罢工(甲、乙双方内部员工的罢工除外)等状况及类似的天灾,以及任何现行的法律法规的更改。

13.2 若乙方出现下列情形之一的,甲方有权不经乙方同意解除本合同,乙方无权要求甲方退还已付之保证金或其他费用,且乙方还应向甲方支付合同租赁期限内应缴租金总金额 30% 的违约金。若无保证金的,乙方应当按租 1000 元/平方米/月向甲方支付 12 月的违约金;若前述违约金不足以弥补甲方损失的,乙方还应赔偿甲方损失与违约金的差额部分。

(一) 乙方未按甲方书面通知的交付日期办理房屋交付手续,逾期三十(30)日以上的;

(二) 逾期不支付租金,综合管理费或其他费用累计超过三十(30)日的;

(三) 乙方未经甲方书面同意擅自不开业,或中断营业,或未按国家商业中心正常营业时间营业的;

(四) 违反本合同第 12.1 条,擅自转租该房屋,转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;

(五) 乙方未经甲方同意改变房屋用途的;

(六) 因乙方原因造成该房屋主体结构损坏的;

(七) 乙方从事任何不正当竞争行为或者损害消费者行为的,在甲方发出书面通知后七(7)日内仍未改正的;

(八) 违反本合同其他任何条款,经过甲方书面催告后 15 日内仍未改正的;

(九) 根据本合同或中国法律甲方有权终止或解除本合同的。

13.3 若甲方出现下列情形之一的,乙方有权不经甲方同意解除本合同,甲方在双倍退还乙方已付之保证金,并按照 1000 元/平方米/月向乙方支付 12 月的违约金;若前述违约金不足以弥补甲方损失的,乙方还应赔偿甲方损失与违约金的差额部分。

(一) 甲方未按合同约定时间交付房屋,且乙方书面催告后九十(90)日内仍未交付的;

(二) 甲方交付的房屋不符合合同约定的,致使不能实现租赁目的的;

(三) 甲方交付的房屋存在缺陷,危及乙方安全的;

(四) 甲方的经营行为发生违法,不利乙方经营;

(五) 租赁期内,甲方违反本合同第十四条;

(六) 因甲方的原因致使本合同解除或无效;

(七) 甲方未经乙方同意,擅自将租赁房屋转租、转借或改变用途,私自变更或变更合同条款限制乙方权利,增加乙方义务的;

(八) 其他甲方违反本合同行为,致使乙方无法正常经营的。

13.4 除非合同约定的情形或双方协商一致,甲方无提前解约/终止本合同的权利。

13.5 甲方应确保在任何时候商铺周围的主要入口都能畅通无阻,且商铺玻璃窗外没有任何杂物,甲方应保证该商铺所有入口及玻璃橱窗 4 米范围内,没有任何非乙方的张贴物,非乙方的广告牌、招牌、海报或其他类似物品。甲方若违反此条保证,且经乙方告知后拒不做出清理措施的,乙方有权解除本合同,并按第 13.3 条的约定追究甲方的违约责任。

14. 负责

14.1 除因甲方故意或重大过失行为所造成之外,甲方对其就其在执行职责时所引起或导致的乙方或其他任何人士的不便或损失负责。

14.2 甲方有权在基家商业中心范围内和基家中心内,进行拆除、装修工程,或向基家中心其他物业公司报修或其他维修但限于走廊、门厅、电梯、地沟、空调管线、水管维修、燃气管道、电梯、消防设施、防火、保安设施、空调设施等,若甲方维修工程或影响乙方正常经营造成乙方停业,甲方有权在上述施工期间不缴纳租金及综合管理费,乙方应予以配合,且甲方应赔偿乙方产生之损失及费用,甲方应在上述工程前,应提前合理通知乙方并应减少该等工程对乙方营业产生之损失及不便。

14.3 该房屋内的水、电、燃气、空调、通讯等费用由于甲方无法控制的原因中断,发生故障或损坏,甲方无过错,乙方不承担任何责任。

14.4 在租赁期终止或提前终止的前三(3)个月的合同期限内,乙方允许甲方将该房屋供未来承租人或使用人了

解该房屋的建筑及设备,但甲方应提前通知乙方并尽量减少对乙方的影响。

- 14.5 租赁期间,甲方若发生重大违约情况下乙方不得退租/转租。乙方违反本合同约定提前退租的,应将甲方支付的装修补贴款全额无息退还,除此之外,乙方应承担前任何违约/赔偿责任,甲方应在乙方通知合同终止之日起 30 日内,退还乙方的保证金及其他已经支付但尚未实际发生的费用,双方也可协商在装修补贴款中直接扣除,余额由乙方无息退还。

15、通知

依据本合同约定及本合同有关文书所发出的所有通知(包括收票、凭证或账单)均采用书面形式,并用快递或挂号信发送至以下联系地址。

甲方: 上海金山新发华资产管理有 限公司	乙方: 上海宽尚服饰有限公司
地址: 上海市金山区卫清西路 421 号六楼 628 室	地址: 上海市灵石路 745 号 4F
电话: 021-37900601	电话: 021-56034551
传真: _____	传真: 021-56034551-8032

按上述方式发送之通知应于收到日或该等交付第一次被拒绝之日视为已送达(视具体情况以快递或挂号信回执为证),任何一方之传真号码或地址如有变更或即将变更,该方应及时以快递或挂号信形式通知另一方,未通知的,视为未变更该地点。

16、其他条款

- 16.1 本合同的以下附件是本合同的必要组成部分,与本合同正文具有同等法律效力。
- 1) 附件一房屋位置平面图,附件二交房标准。
 - 2) 附件三乙方工商营业执照,组织机构代码证及税务登记证复印件。
 - 3) 附件四注册商标证复印件,品牌特许(加盟)经营者应提供品牌所有者授权证明文件。
- 16.2 本合同的任何变更或补充均须以书面方式进行。
- 16.3 本合同的各项税费,由甲、乙双方各自依法负担,因签订本合同所引起的相关政府部门的各项费用,由甲方承担。
- 16.4 本合同条款业经双方充分协商和谈判而达成,不构成任何一方的格式条款。
- 16.5 本合同受中国法律管辖和解释,与本合同有关的争议,双方决定通过友好协商解决,协商解决不成的,双方同意将其提交合同签约地人民法院诉讼解决。
- 16.6 本合同正本一式两份,经双方签署盖章后生效,本合同甲方执肆份正本,乙方执贰份正本,各份文本具有同等法律效力。

(以下无正文)

出租方(甲方)

法定/授权代表人

签署日期:

签署地: 上海浦东新区浦三路 1515 号



承租方(乙方): 上海宽尚服饰有限公司

法定/授权代表人:

签署日期: 2014/4/25



易家中心场地租赁合同

甲方(出租方): 上海同... 有限公司
法定代表人:
联系地址:
电话:

乙方(承租方):
法定代表人:
联系地址:
身份证:
电话:

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律法规的规定,结合展会场地租赁的特点,甲、乙双方在遵循自愿、平等、公平、诚实信用原则的基础上,经协商一致,签订本合同。

第一条 基本情况

一、展会名称: 《微品仓》品牌折扣特卖

二、租用场地: 上海市金山区城河路230号 易家中心三号楼3-103-110 区域, 面积 881m², 具体展会租赁位置详见附图(附件一),且不得影响/阻碍/堵塞/改变甲方商场出入口和原有交通组织和路线(经甲方书面同意的除外)。

三、承租期限: 2020年4月1日-2021年3月31日。

营业时间: 10:00-21:00, 遇节假日营业时间 10:00-21:30, 不得提早营业或者延迟结束,但因甲方商场及根据行政法规规定的具体营业时间及/或商场经营时间需要书面通知乙方改变营业时间的除外。

营销服务人员配备: 5人, 统一着装, 统一工号牌, 休息时间需轮岗制。

四、布展期限: 必须在2020年4月1日上午10点前完成; 撤展期限 2021年4月1日上午10点前完成。

乙方布展及撤展时应遵守甲方商场管理规定, 接受甲方指挥在约定时间内完成布展和撤展工作。

第二条 其他租赁物品、数量

一、消防器材: 乙方 提供。

二、照明电器: 乙方 提供。

三、其他设备: / 提供

四、. 电源接口 按现场现状提供。

乙方承诺由具备资质、持证上岗的合格人员规范施工、正确使用储存上述设备、设施,并对本合同内活动全程科学、尽责管理保证安全,否则发生事故或者故障的,由乙方担责。

第三条 合作方式

一、场地租赁费用: 每月人民币 12,000 元整 (大写: 壹万贰仟元整)。

二、保证金为人民币 15,000 元整 (大写: 壹万伍仟元整)。

三、上述费用: 乙方应于进场前三天将 4 月份场地费人民币 12,000 元 (大写: 壹万贰仟元整) 全部交付给甲方指定账户, 乙方应于每月 25 日前支付下一个月的场地费。(采先付后用的原则,支付方式:月付)。

四、如逾期未交付约定的场地租赁费用,经通知后三天内仍未支付费用,则甲方有权暂停乙方营业。

五、其他租赁物租金、能耗费(水、电、煤、空调费)约定: 如乙方租赁期间需租赁使用甲方其他设施设备、使用水电煤等能耗的,乙方需要按照实际使用量缴纳相关费用,空调能耗费另行约定计算。

甲方银行帐户: 上海同福易家丽企业发展有限公司

甲方开户行名称: 建设银行上海市平凉路支行

甲方银行帐号: 31001588912050019745

第四条 双方权利和义务

一、甲方应拥有合法的主体资格及对该场地的使用权/租赁权,在完善合同签订及乙方交付保证金及第一个月租金费用后 2 日提供租赁场地及约定的相关设备。

二、甲方要求乙方提供主体资格、相关资质、行业许可、安全检验等证明文件,乙方对提供文件的真实性负责。

三、甲方应根据甲方管理制度对乙方进行管理,乙方应服从甲方管理,对于不服从甲方管理的人员甲方有权要求乙方在合理时间内进行更换。甲方要求乙方对乙方(人员和经营行为)科学管理并负责,如因乙方原因产生黄赌毒事件、寻衅滋事、扰乱社会经济治安秩序、引起群体性消费纠纷事件等导致赔偿责任或者行政处罚款的,由乙方承担全部责任,与甲方无涉,影响甲方商誉、企业形象、和正常经营的,并要负责消除影响、相应赔偿。

四、甲方发现乙方提供假冒伪劣、侵犯知识产权、有毒有害以及可能危及人体健康和生命、财产安全的商品和服务或者法律、法规禁止的商品或者服务的,应立即阻止,对不听劝阻者,甲方有权清退或者要求乙方在合理时间内尽快进行清退,否则以违约论处。侵权所产生的后果由乙方承担一切责任甲方无关。

五、乙方自行负责本合同相关内容的政府报申、报备、开业、验收等工作,

甲方应协助乙方做好与工商、消防、公安及其他相关部门与展会有关的工作，配合展会顺利开展。

六、甲方提供的展会场地、设备必须具备安全使用的条件，若在合同履行期内因甲方活动需求，乙方需在甲方要求下更改活动区域或无条件撤场，乙方不得向甲方索取任何赔偿。

七、甲方提供商场公共范围内的日常保安和保洁工作，维护商场正常的卫生、秩序和安全。对于乙方超出日常保安保洁范围的工作，甲方有权向乙方收取适当费用，以双方协商且书面确认为准。

八、甲方应对展会举办期间的消防安全、消防通道、消防设施加强监督和日常巡查，对发现存在火灾隐患的有权劝导并督促乙方(停业)整改。

九、乙方举办展会必须具备主办资格，相应证照齐全，不得借用、涂改、伪造证照，并将商品明码标价、将营业执照复印件张贴于门店醒目位置。乙方承诺，经营活动中涉及未成年人的，乙方必须将相关设备设施的使用说明和安全须知张贴于醒目位置，并做好安全防护工作，未成年人参与活动必须有监护人或者成年亲友陪同。

十、乙方承诺不销售和提供假冒伪劣、侵犯知识产权、有毒有害以及可能危及人体健康和生命、财产安全的商品和服务。

十一、乙方搭建展馆、展台、展棚必须符合有关国家法律、法规及相关行业规定，乙方承诺搭建商及其施工人员拥有合法资质、相关作业资质安全施工并已相应购买保险。展会期间如发生安全问题，由乙方自行承担赔偿责任或由乙方先行承担责任后向搭建商或其他责任方追偿，与甲方无涉。

十二、租赁期间，乙方不得擅自改动租赁场地及其周边环境、陈设，损坏租赁物品，也不得影响项目内其他商户的正常经营，不得从事其他有损公共安全、违反社会公序良俗的活动。乙方使用各类电器需征得甲方同意，擅自使用导致安全事故及造成经济损失的，由乙方承担相应责任。

十三、乙方不得以广告、海报、自媒体等形式对销售的商品、价格、促销方式等作虚假宣传。乙方违反《广告法》的相应责任由乙方自行承担，与甲方无涉。

第五条 违约责任

一、甲方未按约定提供租赁场地及设备造成乙方延误进场开展的，每逾期一天应向乙方支付人民币 200 元违约金（免租金活动除外）。

二、乙方未按约定时间支付租赁费用的，每逾期一天向甲方支付逾期支付部分费用的 30% 作为违约金，逾期超过 10 天的，甲方有权解除本合同；且在乙方未付清相关费用前，甲方有权拒绝乙方进场。

三、乙方违反合同约定、未履行/未全部履行合同约定义务，应向甲方支付租赁费用的 20% 作为违约金，甲方有权解除本合同，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。



四、如乙方在租赁期间造成甲方场地污损、财产损毁的，乙方应承担赔偿责任，保证金可抵作赔偿费用，不足部分另行追加。

五、如因政府（包括但不限于拆迁、征用等）行政原因致使甲方无法履行本合同或者无法完全履行本合同的，甲方对此不承担责任，乙方承诺不因此向甲方主张任何权利。

第六条 保险约定

乙方应当自行购买相关保险。乙方租赁期间内的场地安全管理责任应由乙方自行承担。若在乙方承租期间发生安全事故，乙方需承担赔偿责任。

第七条 其他约定事项：

乙方应当对租赁场地的卫生环境起监督作用，避免脏、乱、差的现象发生。如发生租赁区域地面和原有设施损毁，乙方应按照设施设备原价向甲方做出赔偿。

第八条 争议解决方式

甲、乙双方就本合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成可向签约地人民法院起诉。

第九条 附则

本合同自双方签字盖章后生效，一式贰份，甲、乙双方各执壹份。未尽事宜另行签订补充协议，本合同补充协议及附件与本合同具有同等法律效力。

甲方：(盖章)

授权代表：(签字)

日期：_____年_____月_____日

签约地点：上海市浦东新区浦三路 1515 号金博广场 3 楼

乙方：(盖章)

法定代表人/授权代表：(签字)

日期：2020年4月1日



附件：位置图

