

合同号: Y1201501019-01
商铺号: 2# 2# 2#
品牌: [REDACTED]

租赁合同

出租方 (甲方): 上海 [REDACTED] 有限公司
住所地: 上海市金山区城河路 [REDACTED]
法定代表人: [REDACTED]

承租方 (乙方): [REDACTED] 发展有限公司
住所地: 上海市普陀区 [REDACTED]
法定代表人: [REDACTED]

2015年10月19日

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, 经协商致, 就乙方租赁甲方房屋事宜, 订立本合同。

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进行的批发或零售各类商品、提供服务等活动过程中所开出账单、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设施及相关设施设备, 直接或间接收取、产生、契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的义务的保证, 甲方有权将该保证金用于冲抵乙方欠付甲方的租金、管理费及其他约定费用和乙方赔偿的损失, 并且此行为不影响甲方行使任何其他补救权利, 该保证金由甲方保管, 不计利息。
- 1.3 计租面积: 指租赁单元的面积, 包括其中柱子、墙身厚度, 以及与相邻建筑物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据的面积, 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: 易家商业中心。
- 1.5 租赁单元: 指上述商场内由甲方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 甲方出租给乙方的房屋座落在 上海市金山区城河路 230 号易家商业中心 (以下简称“易家商业中心”) 1-2#顶层 室 (部位) (以下简称“该房屋”), 该房屋的平面图详见本合同附件 (一), 建筑面积为 1 平方米, 计租面积为 3600 平方米, 甲、乙双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。
- 2.2 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、乙双方同意以该交房标准作为甲方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返还该房屋的验收依据。

3、租赁用途和使用要求

乙方保证将于交付日验收并接收租赁单元,交付日即为装修期起始日。如乙方未能于交付日验收并接收租赁单元的,或无合理事由拒绝签署交付文件的,则装修期的起始日及租金和其他费用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,甲方有权解除本合同,甲方解除本合同的,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损失的,甲方有权继续追讨,自交接后,即由乙方对该场地和设施、设备的使用情况承担全部责任。

在乙方支付完全部交付日前应付的款项之前,甲方没有义务向乙方交付租赁单元,如乙方未支付完交付日前应付的款项,甲方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。

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负责。

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,乙方因合理原因延迟交还,须取得甲方书面同意并承担因此产生的相关费用,否则,甲方有权采取措施收回租赁单元,由此产生的费用由乙方承担,同时甲方不承担因此产生的任何责任。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。

5、装修免租期

5.1 自该房屋交付日起,乙方可享有 150 天的装修免租期,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=当个租赁年度保底租金总额/365)的 10 倍向甲方支付违约金,若无保底租金的,乙方应当按照 500 元/日向甲方支付违约金。

5.2 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的约定缴纳实际发生的水、电、气、通讯费、垃圾清理费及使用该房屋所发生的一切其他费用。在装修期内,若因乙方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,由此给甲方造成损失的,乙方应承担赔偿责任。

5.3 如在装修免租期内乙方提前解除或终止本合同的,则甲方将不予退还已收取的租赁保证金,并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全部损失。

6、租金、综合管理费及其他费用

6.1 甲方承诺

6.2 租金的计算方式,甲、乙双方同意自乙方起租日起该房屋租金计算如下:

■ 第一至第二个租赁年度,租金为 0 元。

- 第三至第五个租赁年度，租金为人民币 120000/年。
- 第六至第八个租赁年度，租金为人民币 150000/年。
- 第九至第十一个租赁年度，租金为人民币 180000/年。
- 第十二至第十五个租赁年度，租金为人民币 210000/年。

上述租金不包括综合管理费、水、电、燃气等公用事业费用。在租赁期内的任一缴费期间，不足一个缴费期间的，按比例计算。

甲方出租的上述房屋，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。

- 63 综合管理费的计算方式，甲、乙双方同意自乙方起租日起该房屋的综合管理费计算如下：
乙方向甲方或其指定的管理公司缴纳综合管理费，金额总计人民币 25000 元/年；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。
- 64 租金、综合管理费的支付方式，甲乙双方商定：
- (一) 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叁个月为一季，乙方应在每一季开始前，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）。
在本合同签署后 5 个工作日内乙方应缴纳租赁期内前三个月租金、综合管理费。
综合管理费乙方只需要支付 2 年，共计人民币 50000 元。
- (二) 甲方在收到乙方租金的同时开具发票给乙方，乙方应当对收取发票的情况作出书面签收记录。
- 65 乙方须自备 POS 收银机，并在正式开业前确认设备型号和小票机类型，通知甲方 IT 人员安装数据采集系统。
- 66 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、超时空调费（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。
- 67 公用设施费：乙方租赁单元内自用水、电费（包括但不限于）等采取独立计量方式，能耗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、电费按月向甲方或甲方指定的管理公司缴纳。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管理公司指定的期限和方式缴付。公用设施费用的收费标准可由管理公司或甲方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+总表与分表差额的分摊量）×单价。
双方确定公用事业费计算标准：电费：装修前：1.3 元/度，装修后：1.232 元/度；水费：5.63 元/

损坏或故障系他人造成, 由乙方向他人追索, 与甲方无关。

3.16 甲方对体育场地的公共部分进行检查、养护, 应提前 7 日通知乙方, 检查养护时, 乙方应予配合。

3.17 租赁期内, 乙方有权在体育场内安置公司宣传牌, 宣传牌将用于宣传公司业务和体育公益项目赞助商的产品, 并有权在甲方体育中心的主要入口处安置公司招牌。如因此导致乙方遭到政府相关部门的处罚、侵权责任的, 后果由乙方自行承担。若宣传牌、招牌倒塌、坠落、破碎等引发人身伤害的, 概由乙方负责。若宣传牌、招牌倒塌、坠落、破碎是因甲方提供的设施的故障的, 乙方不承担责任。

3.18 租赁期内, 乙方对承租区域内的治安、消防、人身、财产安全等全负责, 若有经济损失的, 与甲方无关。

3.19 如政府相关部门认定场地内设施建筑为违章建筑, 要求甲方整改并处以罚金, 上述责任应由乙方承担, 甲方书面通知乙方, 乙方应当 7 日内缴清罚金并整改完毕, 逾期一日, 乙方应按罚金总额的向甲方支付滞纳金。

3.20 如发生因违章建筑的强制拆除, 应由乙方自行完成, 甲方对乙方的损失不予承担任何赔偿责任。

3.21 甲方承诺, 租赁期内不应在其所辖的体育中心内开展与乙方经营的相同的 5 人制足球体育项目。

3.22 乙方在装修及经营过程中, 不得损坏或堵住甲方屋顶排水系统, 如在租赁期内由于乙方经营造成排水系统发生堵塞现象, 则由乙方负责疏通修理。

3.23 乙方装修及经营过程中, 确保甲方避雷系统的安全和正常使用功能, 以金山气象局测试安全正常使用为准, 如发生损坏则由乙方负责修复。

3.24 甲方提供电源接入口, 乙方自行负责线管接入。

3.25 屋顶铺层电缆管线降低, 但乙方须预留检修带与检修口。

3.26 乙方装修施工图需甲方审核后方可施工。

3.27 乙方项目运营后给予易家中心提供价值人民币贰拾万元的客户优惠券。(面值、优惠方式) 由双方市场部商定, 开业后三个月内交付, 合同期内可使用。

4、交付日期和租赁期限

4.1 本合同租赁期为 180 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(即“起租日”)。若乙方需要在租赁期满后续租的, 应提前至少 6 个月向甲方书面提出续租要求, 如甲方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、甲方要求乙方重新装修等)重新洽商, 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对于该租赁单元另有安排的, 则乙方无条件于本合同到期约满之日撤场, 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。

至租赁期届满前 6 个月时, 若甲方未收到乙方续租的书面申请, 或至租赁期届满前 3 个月时乙方未续签租赁合同, 甲方有权将租赁单元租给任何第三方, 甲方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, 若安排在营业时间乙方应予以配合。

自起租日之日起连续计算 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。

4.2 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》。

吨；燃气费：制冷：1.5元/kwh；制热：1.8元/kwh。

- 6.8 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，甲方应及时书面通知乙方缴纳上述费用，乙方逾期支付的，每逾期一日，乙方需按逾期支付欠费总额的 0.3% 向甲方支付滞纳金，滞纳金应与欠费一并支付；逾期十五（15）日以上，经甲方催讨在二十五（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租事由除外。

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，在本合同签署后五（5）个工作日内乙方应向甲方缴纳人民币 50000 元整。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，不足部分乙方应按照本条的约定补足缴纳。
- 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、拆除临时建筑、广告、挡板等，在 90 日内向乙方无息退还保证金。
- 7.3 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，或乙方违约并拒不承担违约责任包括但不限于拒不支付赔偿金、违约金，或由于乙方原因给他人造成人身伤害、经济损失而应当支付的违约金或者赔偿金等；甲方有权从乙方的租赁保证金中扣除相应的款项及赔偿金、违约金、滞纳金；若甲方从上述保证金中扣减、抵消任何乙方应付而未付的租金、综合管理费或其它费用或赔偿后尚存在未付部分，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。
- 7.4 保证金仅用作保证乙方在租赁期内正常履约（包括乙方正常履行合同、按期支付租金、综合管理费等相关费用、保证房屋及设施完好），乙方不得以任何理由、在任何时候以保证金冲抵本合同项乙方应付的任何款项。

8. 房屋维修保养责任

- 8.1 甲方承诺按管理规则对该房屋结构上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，并立即向甲方报修。在甲方确认后乙方代修所产生的费用由甲方承担。
- 8.2 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易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。

租, 甲方有权从乙方保证金中扣除上述费用。

- 12.2 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, 乙方必须足额赔偿甲方。

13. 转租和转让

- 13.1 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。

- 13.2 甲方在租赁期内可在通知乙方后, 但无需经乙方同意而转让、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)。

- 13.3 乙方同意本合同受限于并从属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, 根据其书面要求, 乙方承认抵押权人或任何购买人权利, 该房屋的受让将承继本合同项下甲方的所有权利和义务。

- 13.4 乙方在本合同项下的权利不得对抗现在或将来在该房屋上设立的抵押和与之相关的续展、变更、替换、合并和延期产生的法律效果。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。

14. 不可抗力、合同的解除

- 14.1 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、麻烦或不透进行赔偿, 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) 等情况及类似的灾害; 以及任何现行的法律法规的更改。

- 14.2 若乙方出现下列情形之一的, 甲方有权不经乙方同意立即解除本合同, 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保证金作为违约金。若前述违约金不足以抵付甲方损失的, 乙方还应赔偿甲方损失与违约金的差额部分。

- (一) 乙方未根据甲方书面通知的交付日前来办理该房屋交付手续, 逾期三十 (30) 日以上;
- (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; 并在得到甲方书面通知 10 日内仍不支付的;
- (三) 乙方未经甲方书面同意擅自不开业, 或中断营业, 或未按照马家商业中心正常营业时间营业的;

- (四) 违反本合同第 13.1 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房屋;
- (五) 乙方未征得甲方同意改变该房屋用途;在甲方发出书面催告后 10 日内仍未纠正的;
- (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 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 30 日内仍未纠正的;
- (九) 根据本合同或中国法律甲方有权终止或解除本合同的。
- (十) 乙方未在约定期限内全额缴纳租金及其他应付费用的,甲方有权每日向乙方收取逾期费用金额的 0.3% 计算收取违约金。
- (十一) 在租赁期内,乙方拖欠甲方之租金,或因乙方违约给甲方造成损失,甲方可以在乙方预先通知乙方的情况下从履约保证金中扣除相应金额,并要求乙方在 7 天内补足扣除部分。如乙方未能在该限期内补足所扣除部分,甲方有权解除本合同,没收乙方已缴纳的履约保证金,收回租赁单元,并保留行使其其它索赔权利。
- (十二) 乙方拖欠租金或各项费用超过 7 日的,甲方除向乙方追缴应交租金和收取违约金外,有权解除本合同,没收乙方已交的履约保证金,并向乙方追偿由此造成的其它损失。同时甲方有权停止租赁单元能源供应,封闭租赁单元留置处理乙方租赁单元内贵重设备设施、道具等,由此造成的一切损失由乙方承担。
- (十三) 若乙方违反本合同之约定,未完成三方接口开发或者未将销售数据准确上传的,每延迟一日,甲方有权要求乙方承担 1000 元/日的违约金,且有权停止租赁单元内能源供应或禁止乙方开业,若延迟 7 日仍未接通三方接口,甲方有权解除租赁合同。
- (十四) 若乙方违反本合同之约定未向甲方提供销售明细及相应原始销售凭据,甲方有权要求乙方承担人民币 1000 元/次的违约金,若乙方三次以上(含三次)未向甲方提供原始销售凭据,甲方有权停止租赁单元能源供应。
- (十五) 乙方违反本合同约定未经甲方同意,擅自调整、更换经营品牌,甲方有权没收乙方履约保证金,同时甲方有权解除本合同。
- (十六) 乙方违反本合同约定未经甲方同意擅自改变租赁单元用途及营业范围,甲方有权解除本合同,没收乙方所缴纳的履约保证金,并保留行使其其它索赔的权利。
- (十七) 乙方租赁期间,未经甲方书面同意,乙方不得将承租的租赁单元转租、转借给第三人或同第三方联营。如乙方违反本条约定,甲方有权解除本合同,没收乙方所缴纳的履约保证金,并保留向乙方追偿由此造成的一切损失的权利。
- (十八) 若乙方与第三方产生非因甲方原因的任何纠纷,乙方应直接承担该项纠纷的全部责任。如第三方直接向甲方提起仲裁、诉讼,要求甲方承担责任的,甲方代为承担处理后,乙方须向甲方赔偿一切损失及一切与此有关的费用。
- (十九) 若乙方未能按期向甲方缴纳全额履约保证金或未能按甲方指定期限前往交接租赁单元且延迟 7 日的,甲方有权解除本合同。甲方解除合同的,乙方已缴纳的履约保证金作为违约金不予退回。若乙方的违约行为造成甲方实际损失超过该保证金,其超过部分仍由乙方赔偿。
- (二十) 如果乙方违反本合同关于营业时间的约定,并非甲方原因提前停止营业或延迟营业时间累计达 10 次以上(含 10 次),租赁单元停业累计超过三天(含三天),甲方有权解除本合同(不可抗力原因除外)。
- (二十一) 在租赁期内,非甲方原因,乙方提前解除合同或因乙方严重违约导致甲方解除合同的,甲方不退乙方已缴纳的履约保证金,同时甲方有权留置乙方在该租赁单元内的物品,用以抵偿乙方尚欠甲方的债务,不足抵偿或甲方有其他损失的,甲方保留进一步要求乙方承担违约责任。

(二十二) 本合同正常到期或若乙方提前终止合同或因乙方严重违约致使甲方解除合同, 乙方应当在合同到期日、终止日或解除合同通知书规定的期限内将其自有设施、设备及同提前终止之日起 7 日后在公证人员见证下开启租赁单元的门锁并更换门锁, 将屋内的物件搬出该租赁单元并制作物品清单, 将该租赁单元腾空收回, 甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失不承担责任, 对于乙方遗留在该租赁单元内的物件, 甲方在搬出后有权就该等物件向乙方收取仓储费用, 该等物品被搬出后, 甲方应及时通知乙方适当的方式出售、转让、丢弃或以其他方式处分该等物件, 并将处分所得 (如有) 用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失, 甲方在上述过程中发生的公证费、律师费由乙方承担, 此外, 自乙方应当交还租赁单元之日至实际交还之日或甲方按本条约定收回租赁单元之日, 乙方每日应当按日 200 元向甲方支付超期占用费。

(二十三) 乙方在一个季度内连续三次违反本合同相关条款的规定或违反相关法律、法规的规定的, 甲方有权解除合同, 没收乙方缴纳的履约保证金。

(二十四) 甲方解除合同不影响甲方要求乙方赔偿损失的权利。

14.3 若甲方出现下列情形之一的, 乙方有权不经甲方同意而解除本合同, 甲方在双倍返还乙方已付之保证金后无需向乙方承担其他任何责任。

(一) 甲方未按时向乙方交付该房屋, 经乙方书面催告后九十 (90) 日内仍未交付的;

(二) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定, 致使不能实现租赁目的的;

(三) 甲方交付的该房屋存在缺陷、危及乙方安全的。

14.4 除非合同约定或双方协商一致, 任何一方都不得任意变更、解除或终止本合同, 否则违约方应向对方支付合同保证金作为违约金。

14.5 若乙方发生上述违约行为, 甲方向法院提起诉讼, 所发生的包括但不限于甲方律师委托费用、案件诉讼费用、差旅费用、拍卖费用等均由乙方承担。

15. 免责

15.1 除因甲方故意的不当行为所造成的之外, 甲方毋需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。

15.2 甲方有权在易家商业中心范围内根据需要进行维修、改建、修葺、装修工程, 或封闭或更改公共通道及公用设施或其他部分包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电线电缆、水管通道、燃气管道、电梯、电动扶梯、防火、保安设施、空调设施等。乙方不得以此类工程及其后果对乙方产生干扰或不便为由要求甲方予以赔偿。但甲方进行上述工程前, 应提前合理时间通知乙方并尽量减少该等工程对乙方可能产生之干扰及不便。

15.3 该房屋内的水、电、燃气、空调、通讯等的供应由于甲方无法控制的原因中断、发生故障或损坏, 甲方无需就此对乙方承担任何责任。

15.4 在租赁期终止或提前终止的前三 (3) 个月的合理时间内, 乙方允许甲方陪同该房屋的未来承租人或使用人了解该房屋的建筑及设施, 但甲方应提前通知乙方并尽量减少对乙方的影响。

16. 违约责任

- 16.1 乙方已知晓对租赁体育场地交付时存在缺陷,公共区域部分如存在缺陷的甲方应在交付之日起的30日内进行修复,逾期不修复的,乙方代修所产生的费用由甲方承担。
- 16.2 租赁期间,甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任,致使公共区域损坏,或乙方造成财产损失或人身伤害的,甲方应承担赔偿责任。
- 16.3 租赁期间,甲方擅自解除本合同,提前收回体育场地的或乙方按照本合同约定单方面解除合同的,甲方应向乙方按未执行期间的租金总和的100%支付违约金,该违约金不足以弥补乙方投资损失的,甲方仍需赔偿乙方损失。甲方赔偿后合作场地上的所有设施归甲方所有。
- 16.4 乙方超出建筑规划许可范围整修体育场地的,甲方可以要求乙方恢复原状。
- 16.5 租赁期间,乙方中途擅自退租的或甲方按照本合同约定可单方面解除合同的,乙方应按未执行期间的租金的100%支付违约金。甲方可选择回复原样或抵扣乙方部分相应场地设施投资后,(抵扣部分需算年限折旧,乙方装修时提供相应清单)合作场地上的所有设施归甲方所有。

17 通知

依据本合同约定及本合同有关文件而发出的所有通知(包括收据、凭证或帐单)均采用书面形式,并用快递或挂号信发至以下联系地址:

甲方:
地址:
电话:
传真:

乙方:
地址:
电话:
传真:

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,视为未变更送达地点。

17、其他条款

17.1 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。
- 4) 《销售数据上传补充协议》。
- 5) 甲方国土使用权证(甲方取得租赁房屋房屋产权证后,乙方可要求甲方提交复印件备案)
- 6) 所需证照一览表

营业执照正、副本复印件(须加盖公章);

税务登记证复印件(国税、地税)(须加盖公章);

合同号： ZS-20181211
商铺号： 2F101a
品牌：

租赁合同

出租方（甲方）：上海 [REDACTED] 有限公司
住所地：上海市金山区 [REDACTED]
法定代表人：陈 [REDACTED]

乙方（承租方）：上海 [REDACTED] 有限公司
住所地：上海市金山区 [REDACTED]
法定代表人：顾 [REDACTED]

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 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进行的批发或零售各类商品、提供服务等活动过程中所开出账单、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、契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，甲方有权将该保证金用于冲抵乙方欠付甲方的租金、管理费及其他约定费用和应由乙方赔偿的损失，并且此行为不影响甲方行使任何其他补救权利，该保证金由甲方保管，不计利息。
- 1.3 计租面积：指租赁单元的面积，包括其中柱子、墙身厚度，以及与相邻建筑物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据的面积，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：易家中心。
- 1.5 租赁单元：指上述商场内由甲方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 甲方出租给乙方的房屋座落在上海市金山区域河路 330 号易家中心(以下简称“易家中心”) 2-F101a 室(部位)(以下简称“该房屋”),该房屋的平面图详见本合同附件(一),计租面积为 48 平方米,甲、乙双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。
- 2.2 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,乙方对房屋现状无异议,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、乙双方同意以交房标准作为甲方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返还房屋时的验收依据。

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:干洗店用途,并遵守国家 and 地方有关房屋使用和物业管理的规定,租赁期内未征得甲方书面同意,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。
- 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证、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活动必须的证照和文件(包括但不限于营业执照、许可证照、品牌授权证明文件等),甲方可要求保留复印件留存,如乙方在开业前仍不能向甲方提供上述证照和文件或乙方的违法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,乙方应赔偿甲方的全部损失,同时甲方有权解除本合同并追究乙方的违约责任。
- 3.3 乙方同意按照甲方公布的易家中心营业时间,全年每日持续营业,未征得甲方书面同意,乙方不得擅自变更营业时间或突然停业,否则甲方有权解除本合同,并追究乙方的违约责任。
- 3.4 乙方自愿每年自费在易家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审查,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。
- 3.5 若甲方发行之各种 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的宣传策划并接受使用。
- 3.6 甲方保留对易家中心的命名权,甲方在给予乙方不少于一个月的通知后,甲方有权更改易家中心的名字。
- 3.7 乙方同意,在租赁期内,未经甲方书面同意不在以易家中心为圆心的 2000 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。

4、交付日期和租赁期限

12. “交接日”指出租方按本协议第 3 条及附件 6 的具体规定将租赁房屋完全交给承租方的日期，即签署租赁房屋交接摘记的日期。
13. “截止日”指本协议第 3 条规定的 2013 年 7 月 31 日，即出租方和承租方根据本协议规定的所有交接条件完成租赁房屋完全移交的最迟日期，亦即双方约定的交接日的最后日期。
14. “租赁”指由出租方将租赁房屋按本协议的规定出租给承租方，承租方予以承租。具体规定见本协议第 4 条。
15. “租赁证明”指作为本协议的登记证明，系由上海市金山区主管房地产管理机构所颁发的证书或文件。
16. “租期”指自开始日起算的二十 (20) 年期间。
17. “租赁房屋”指易家商业中心的一层，总租赁面积约为柒仟陆佰零肆平方米 (7,604m²) (其中包括部分地面一层租赁面积为约陆仟玖佰捌拾贰平方米 (6,982 m²) 和部分二层租赁面积为约陆佰贰拾贰平方米 (622 m²)) 和免费提供给承租方独家使用的所有停车位、红线范围外的收货区等。见本协议附件 2 一层和二层租赁房屋平面图和用红颜色标识的部分。
18. “租赁房屋初始交接”指在初始的基础上，在双方联合检验租赁房屋并确认其在已经符合本协议附件 5 所约定的所有条件之后，出租方将租赁房屋初步地交给承租方。
19. “租赁房屋完全交接”指在完全的基础上，双方联合检验租赁房屋，确认其已经完全符合本协议附件 6 所约定的所有条件且租赁房屋交接摘记已经签署之后，出租方将租赁房屋完全交给承租方。
20. “物业”指上海金山卫镇 0015 街坊 17/20、21 丘区域，由出租方所有的土地使用权和在宗地上的建筑物以及有其他公共区域包括易家商业中心和租赁房屋。

14. 不可抗力、合同的解除

14.1 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造成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、麻烦或不适当赔偿。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、乙双方员工的罢工除外)等情况及类似的天灾; 以及任何现行的法律法规的更改。

14.2 若乙方出现下列情形之一的, 甲方有权不经乙方同意立即解除本合同, 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保证金作为违约金, 若前述违约金不足以抵付甲方损失的, 乙方还应赔偿甲方损失与违约金的差额部分。

- (一) 乙方未根据甲方书面通知的交付日前来办理该房屋交付手续, 逾期三十(30)日的;
- (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, 或未按照易家商业中心正常营业时间营业的;
- (四) 违反本合同第 13.1 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房屋的;
- (五) 乙方未征得甲方同意改变该房屋用途的;
- (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(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 日内仍未纠正的;
- (九) 根据本合同或中国法律甲方有权终止或解除本合同的。
- (十) 乙方未在约定期限内全额缴纳租金及其他应付费用的, 甲方有权每日向乙方按所欠费用金额的 0.3% 计算收取违约金。
- (十一) 在租赁期内, 乙方拖欠甲方之租金, 或因乙方违约给甲方造成损失, 甲方可以在无事先通知乙方的情况下从履约保证金中扣除相应金额, 并要求乙方在 7 天内补足所扣部分, 如乙方未能在该期限内补足所扣除部分, 甲方有权解除本合同, 没收乙方所缴纳的履约保证金, 收回租赁单元, 并保留行使其它索赔权利。
- (十二) 乙方拖欠租金或各项费用超过 7 日的, 甲方除向乙方追缴应交租金和收取违约金外, 有权解除本合同, 没收乙方已交的履约保证金, 并向乙方追偿由此造成的其它损失, 同时甲方有权停止租赁单元能源供应, 封闭租赁单元留置处理乙方租赁单元内商品、设备设施、道具等, 由此造成的一切损失由乙方承担。
- (十三) 若乙方虚报营业额, 甲方有权要求乙方承担匿报额二倍的违约金, 同时, 甲方有权解除本合同, 甲方解除本合同的, 有权扣除乙方所缴纳的履约保证金, 履约保证金不足赔偿甲方损失的, 甲方有权继续追讨。
- (十四) 若乙方违反本合同之约定, 未完成三方接口开发或者未将销售数据准确上传的, 每延迟一日, 甲方有权要求乙方承担 1000 元/日的违约金, 且有权停止租赁单元能源供应或禁止乙方开业, 若延迟 7 日仍未接通三方接口, 甲方有权解除租赁合同。
- (十五) 若乙方违反本合同之约定未向甲方提供销售明细及相应原始销售凭据, 甲方有权要求

- 乙方承担人民币 1000 元/次的违约金，若乙方三次以上（含三次）未向甲方提供原始销售凭据，甲方有权停止租赁单元能源供应。
- (十六) 乙方违反本合同约定未经甲方同意，擅自调整、更换经营品牌，甲方有权没收乙方履约保证金，同时甲方有权解除本合同。
- (十七) 乙方违反本合同约定未经甲方同意擅自改变租赁单元用途及营业范围，甲方有权解除本合同，没收乙方所缴纳的履约保证金，并保留行使其其他索赔的权利。
- (十八) 乙方租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得将承租的租赁单元转租、转借给第三方或同第三方联营。如乙方违反本条约定，甲方有权解除本合同，没收乙方所缴纳的履约保证金，并保留向乙方追偿由此造成的一切损失的权利。
- (十九) 若乙方与第三方产生非因甲方原因的任何纠纷，乙方应直接承担该项纠纷的全部责任，如第三方直接向甲方提起仲裁、诉讼，要求甲方承担责任的，甲方代为承担责任后，乙方须向甲方赔偿一切损失及一切与此有关的费用。
- (二十) 若乙未能按期向甲方缴纳全额履约保证金或未能按甲方指定期限前往交接租赁单元，且迟延 7 日的，甲方有权解除本合同，甲方解除合同的，乙方已缴纳的履约保证金将作为违约金不予退回，若乙方的违约行为造成甲方实际损失超过该保证金，其超过部分仍由乙方赔偿。
- (二十一) 如果乙方违反本合同关于营业时间的约定，并非甲方原因提前停止营业或延迟经营按易家中心（租户手册）约定执行。
- (二十二) 在租赁期内，非甲方原因，乙方提前解除合同或因乙方严重违约导致甲方单方解除合同的，甲方不退乙方已缴纳的履约保证金，同时甲方有权留置乙方在该租赁单元内的物品，用以抵偿乙方尚欠甲方的债务，不足抵偿或甲方有其他损失的，甲方并有权进一步要求乙方承担违约责任。
- (二十三) 本合同正常到期或若乙方提前终止合同或因乙方严重违约致使甲方解除合同，乙方应当在合同到期日、终止日或解除合同通知书规定的期限内将其自有设施、设备及物品移出租赁单元，并将租赁单元交还甲方，否则甲方有权在租赁期届满之日或本合同提前终止之日起 7 日后在公证人员见证下开启租赁单元的门锁并更换门锁，将屋内的物件搬出该租赁单元并制作物品清单，将该租赁单元腾空收回，甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失不承担责任。对于乙方遗留在该租赁单元内的物件，甲方在搬出后有权就该等物件向乙方收取仓储费用。该等物品被搬出后，甲方应及时通知乙方领取该物品；如乙方在甲方通知发出后 10 日内未领取物品，则甲方有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以其他方式处分该等对象，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失，甲方在上述过程中发生的公证费、律师费由乙方承担，此外，自乙方应当交还租赁单元之日至实际交还之日或甲方按本条约定收回租赁单元之日，乙方每日应当按日保底租金的 2 倍向甲方支付超期占用费。
- (二十四) 乙方在一个季度内连续三次违反本合同相关条款的规定或违反相关法律、法规的规定，甲方有权解除合同，没收乙方缴纳的履约保证金。
- (二十五) 甲方解除合同不影响甲方要求乙方赔偿损失的权利。

143 若甲方出现下列情形之一的，乙方有权不经甲方同意而解除本合同，甲方在双倍返还乙方已付之保证金后无需向乙方承担其他任何责任。

- (一) 甲方未按时向乙方交付该房屋，经乙方书面催告后九十（90）日内仍未交付的；
- (二) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；
- (三) 甲方交付的该房屋存在缺陷、危及乙方安全的。

14.4 除非合同约定的情形或双方协商一致，任何一方都不得任意变更、解除或终止本合同。违约方应向对方支付合同保证金作为违约金。

15、免责

- 15.1 除因甲方故意的不当行为所造成的之外，甲方毋需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。
- 15.2 甲方有权在易家中心范围内根据需要进行维修、改建、修葺、装修工程，或封闭或更改走道及公用设施或其他部分包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管、燃气管道、电梯、电动扶梯、防火、保安设施、空调设施等。乙方不得以此类工程及其他乙方产生干扰或不便为由要求甲方予以赔偿。但甲方进行上述工程前，应提前合理时间通知甲方并尽量减少该等工程对乙方可能产生之干扰及不便。
- 15.3 该房屋内的水、电、燃气、空调、通讯等的供应由于甲方无法控制的原因中断、发生或损坏，甲方无需就此对乙方承担任何责任。
- 15.4 在租赁期终止或提前终止的前三（3）个月的合理时间内，乙方允许甲方借同该房屋的未使用人或使用人了解该房屋的建筑及设施，但甲方应提前通知乙方并尽量减少对乙方的影响。

16、通知

依据本合同约定及本合同有关文件而发出的所有通知（包括收据、凭证或帐单）均采用书面形式，并用快递或挂号信发至以下联系地址：

甲方：上海 [] 有限公司
地址：上海市金山区 []
电话：379 []
传真：379 []

乙方：上海 [] 有限公司
地址：上海市金山区 []
电话：13 []
传真： []

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，该方应及时以书面或挂号信形式通知另一方，未通知的，视为未变更送达地点。

17、其他条款

17.1 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。
- 4) 《销售数据上传补充协议》。
- 5) 甲方国土使用权证（甲方取得租赁房屋房屋产权证后，乙方可要求甲方提交复印件备案）
- 6) 所需证照一览表

- 营业执照正、副本复印件(须加盖公章);
- 税务登记证复印件(国税、地税)(须加盖公章);
- 一般纳税人资格证(须加盖公章);
- 组织机构代码证(须加盖公章);
- 企业法定代表人的身份证复印件

合同号: 2015525-001
商铺号: 2-201a
品 牌: [REDACTED]

租 赁 合 同

出租方 (甲方): 上海 [REDACTED] 发展有限公司
住所地: 上海市金山区 [REDACTED]
法定代表人: 陈 [REDACTED]

承租方 (乙方): 王 [REDACTED]
住所地: 上海市金山区 [REDACTED]
法定代表人: [REDACTED]

2015年 5 月 25 日

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 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进行的批发或零售各类商品、提供服务等活动过程中所开出账单、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、契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,甲方有权将该保证金用于冲抵乙方欠付甲方的租金、管理费及其他约定费用和应由乙方赔偿的损失,并且此行为不影响甲方行使任何其他补救权利,该保证金由甲方保管,不计利息。
- 1.3 计租面积:指租赁单元的面积,包括其中柱子、墙身厚度,以及与相邻建筑物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据的面积,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:易家商业中心。
- 1.5 租赁单元:指上述商场内由甲方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 甲方出租给乙方的房屋座落在 上海市金山区城河路 330 号易家商业中心 (以下简称“易家商业中心”) 2-201a 室(部位) (以下简称“该房屋”)。该房屋的平面图详见本合同附件(一),建筑面积为 2186.1 平方米,计租面积为 1050 平方米,甲、乙双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。
- 2.2 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、乙双方同意以该交房标准作为甲方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返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 KTV 之用途,并遵守国家 and 地方有关房屋使

3.15 甲方保证不再招商相同或者相似的量贩式 KTV 或者夜总会等, 甲方同意乙方 24 小时营业, 因此产生的电费、水费、空调费等公用事业费等乙方需按照甲方要求缴纳。

3.16 若乙方需在夜间 10 点至日间 8 点期间使用 2# 楼 1 楼 2 部手扶梯, 费用按照 20 元/小时计算; 配备 1 名保安, 费用按照 25 元/小时计算, 上述费用若涉及, 乙方需每月同综合管理费一起缴纳。

3.17 乙方租赁区域内门口的店招(城河路)广告位甲方免费提供, 期限为乙方承租的整个租赁期限, 但乙方广告制作费用、所产生的电费(电费为 4212 元/年)等, 乙方需另行缴纳。

3.18 若甲方场地的原因乙方无法办理经营执照, 甲方无息退还乙方已经缴纳的意向金, 且甲乙双方互不追究违约责任。

4. 交付日期和租赁期限

4.1 本合同租赁期(不包括装修免租期)为 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(即“起租日”)。若乙方需要在租赁期满后续租的, 应提前至少 6 个月向甲方书面提出续租要求, 如甲方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、甲方要求乙方重新装修等)重新洽商, 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, 经甲方书面同意后, 重新签订租赁合同。

至租赁期届满前 6 个月时, 若甲方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, 甲方有权将租赁单元租给任何第三方, 甲方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。

自起租日之日起连续计算 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。

4.2 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》。

乙方保证将于交付日验收并接收租赁单元, 交付日即为装修期起始日, 如乙方未能于交付日验收并接收租赁单元的, 或无合理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, 甲方有权解除本合同, 甲方解除本合同的, 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损失的, 甲方有权继续追讨。

在乙方支付完全部交付日前应付的款项之前, 甲方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。

乙方需在甲方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。装修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负责。

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。乙方因合理原因延迟交还，须取得甲方书面同意并承担因此产生的相关费用。否则，甲方有权采取措施收回租赁单元，由此产生的费用由乙方承担，同时甲方不承担因此产生的任何损失。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。

5、装修免租期

- 5.1 自该房屋交付日起，乙方可享有 120 天的装修免租期。乙方最晚应于装修免租期结束前开业，每逾期一日，乙方应按每日保底租金（日保底租金=当个租赁年度保底租金总额/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 1 元/日向甲方支付违约金。
- 5.2 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的约定缴纳实际发生的水、电、气、通讯费、前期装修管理费、垃圾清理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 20 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 21000 元。并且在本合同签署后 5 个工作日内乙方应向甲方缴纳装修押金。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的全部损失。

6、租金、综合管理费及其他费用

6.1 甲方账户信息如下：

户名：

开户行：

账号：

6.2 租金的计算方式，甲、乙双方同意自乙方起租日起该房屋租金计租面积计算如下：

■第一个租赁年度，按计租面积计算月租金为人民币 12775 元（即人民币 0.4 元/平方米/天。

（其中前 6 个月为营业免租期，免租金但是不免综合管理费，综合管理费按照人民币 20 元/月收取。）

■第二个租赁年度，按计租面积计算月租金为人民币 12775 元（即人民币 0.4 元/平方米/天）。

■第三个租赁年度，按计租面积计算月租金为人民币 12775 元（即人民币 0.4 元/平方米/天）。

平方米/天)。

■第四个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 15968.75 元 (即人民币 0.5 元/平方米/天)。

■第五个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 15968.75 元 (即人民币 0.5 元/平方米/天)。

■第六个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 15968.75 元 (即人民币 0.5 元/平方米/天)。

■第七个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 19162.5 元 (即人民币 0.6 元/平方米/天)。

■第八个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 19162.5 元 (即人民币 0.6 元/平方米/天)。

■第九个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 19162.5 元 (即人民币 0.6 元/平方米/天)。

■第十个租赁年度, 按计租面积计算月租金为人民币 19162.5 元 (即人民币 0.6 元/平方米/天)。

上述保底租金不包括综合管理费、水、电、燃气等公用事业费用。在租赁期内的任一缴费期间, 不足一个缴费期间的, 按比例计算。

甲方出租的上述房屋, 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、乙双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 31500 元/月; 综合管理费按该房屋计租面积计算。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。

- 6.4 租金、综合管理费的支付方式, 甲乙双方商定:
- (一) 保底租金、综合管理费的支付: 每三个月支付; 保底租金、综合管理费支付遵循先付后用的原则, 自保底租金、综合管理费起算日开始每叁个月为一季, 乙方应在每一季开始前, 提前不少于 15 天全额支付该季的保底租金、综合管理费 (不满一个整月的按日计算)。
- 在本合同签署后 5 个工作日内乙方应缴纳租赁期内前三个月保底租金、综合管理费。
- (二) 提成租金的支付: 乙方应在每月 5 日前与甲方下属易家商业中心商户管理部就上月的销售额进行核定, 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, 如提成租金较保底租金为高, 乙方须在下一次缴纳租金及其他相关费用时一并向甲方补缴该差额, 甲方在收到提成租金后的五个工作日内向乙方提供相应的发票。

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、麻烦或不洁进行赔偿。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、乙双方员工的罢工除外)等情况及类似的灾害;以及任何现行的法律法规的更改。

- 14.2 若乙方出现下列情形之一的,甲方有权不经乙方同意立即解除本合同,乙方无权要求甲方返还已付之保证金或其他费用,且乙方还应向甲方支付合同保证金作为违约金,若前述违约金不足以抵付甲方损失的,乙方还应赔偿甲方损失与违约金的差额部分。
- (一) 乙方未根据甲方书面通知的交付日前来办理该房屋交付手续,逾期三十(30)日的;
 - (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,或未按照易家商业中心正常营业时间营业的;
 - (四) 违反本合同第 13.1 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房屋的;
 - (五) 乙方未征得甲方同意改变该房屋用途的;
 - (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(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 日内仍未纠正的;
 - (九) 根据本合同或中国法律甲方有权终止或解除本合同的。
 - (十) 乙方未在约定期限内全额缴纳租金及其他应付费用的,甲方有权每日向乙方按所欠费用金额的 0.3% 计算收取违约金。
 - (十一) 在租赁期内,乙方拖欠甲方之租金,或因乙方违约给甲方造成损失,甲方可以在无事先通知乙方的情况下从履约保证金中扣除相应金额,并要求乙方在 7 天内补足所扣部分,如乙方未能在该限期内补足所扣部分,甲方有权解除本合同,没收乙方所缴纳的履约保证金,收回租赁单元,并保留行使其它索赔权利。
 - (十二) 乙方拖欠租金或各项费用超过 7 日的,甲方除向乙方追缴应交租金和收取违约金外,有权解除本合同,没收乙方已交的履约保证金,并向乙方追偿由此造成的其它损失,同时甲方有权停止租赁单元能源供应,封闭租赁单元留置处理乙方租赁单元内商品、设备设施、道具等,由此造成的一切损失由乙方承担。
 - (十三) 若乙方谎报营业额,甲方有权要求乙方承担匿报额二倍的违约金,同时,甲方解除本合同,甲方解除本合同的,有权扣除乙方所缴纳的履约保证金,履约保证金不足赔偿甲方损失的,甲方有权继续追讨。
 - (十四) 若乙方违反本合同之约定,未完成三方接口开发或者未将销售数据准确上传的,每迟延一日,甲方有权要求乙方承担 1000 元/日的违约金,且有权停止租赁单元内能源供应或禁止乙方开业,若迟延 7 日仍未接通三方接口,甲方有权解除租赁合同。
 - (十五) 若乙方违反本合同之约定未向甲方提供销售明细及相应原始销售凭据,甲方有权要求乙方承担人民币 1000 元/次的违约金,若乙方三次以上(含三次)未向甲方提供原始销售凭据,甲方有权停止租赁单元能源供应。
 - (十六) 乙方违反本合同约定未经甲方同意,擅自调整、更换经营品牌,甲方有权没收乙方履约保证金,同时甲方有权解除本合同。
 - (十七) 乙方违反本合同约定未经甲方同意擅自改变租赁单元用途及营业范围,甲方有权解除

约方向对方支付合同保证金作为违约金。

15. 免责

- 15.1 除因甲方故意的不当行为所造成的之外，甲方毋需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。
- 15.2 甲方有权在易家商业中心范围内根据需要进行维修、改建、修葺、装修工程，或封闭或更改公共通道及公用设施或其他部分包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、电动扶梯、防火、保安设施、空调设施等，乙方不得以此类工程及其后果对乙方产生干扰或不便为由要求甲方予以赔偿。但甲方进行上述工程前，应提前合理时间通知乙方并尽量减少该等工程对乙方可能产生之干扰及不便。
- 15.3 该房屋内的水、电、燃气、空调、通讯等的供应由于甲方无法控制的原因中断、发生故障或损坏，甲方无需就此对乙方承担任何责任。
- 15.4 在租赁期终止或提前终止的前三(3)个月的合理时间内，乙方允许甲方偕同该房屋的未来承租人或使用人了解该房屋的建筑及设施，但甲方应提前通知乙方并尽量减少对乙方的影响。

16. 通知

依据本合同约定及本合同有关文件而发出的所有通知(包括收据、凭证或帐单)均采用书面形式，并用快递或挂号信发至以下联系地址：

甲方：上海 [] 发展有限公司

地址：上海市金山区 []

乙方：王 []

地址：浙江桐乡 []

电话：379 []

传真：379 []

电话：137 []

传真：

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，视为未变更送达地点。

17. 其他条款

17.1 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。
- 4) 《销售数据上传补充协议》。
- 5) 甲方国土使用权证(甲方取得租赁房屋房屋产权证后，乙方可要求甲方提交复印件备案)
- 6) 所需证照一览表
 - 营业执照正、副本复印件(须加盖公章)；
 - 税务登记证复印件(国税、地税)(须加盖公章)；
 - 一般纳税人资格证(须加盖公章)；
 - 组织机构代码证(须加盖公章)；

房屋租赁协议

本协议由以下双方签署：

上海[]发展公司，一家在上海登记注册的公司，营业执照号码为：310[]，法定代表人：陈[]；注册地址为中华人民共和国上海市金山区[]，邮编：201500（以下简称“出租方”）

和

[]有限公司，一家在上海登记注册的公司，营业执照号码为：310[] 法定代表人：[]；注册地址为中华人民共和国上海市普陀区[]，邮编：200333（以下简称“承租方”）

（出租方和承租方在下文合称为“双方”，单称为“一方”）

鉴于，经过友好协商，出租方和承租方已就租赁位于上海金山卫镇 0015 街坊 17/20 丘的易家商业中心部分一层和二层房屋的所有条款达成一致协议：

定义

在本协议中：

1. “本协议”指本《房屋租赁协议》或经不时修订、补充或替代的本《房屋租赁协议》。

- 签约
2. “广告设备”指承租方根据本协议第 10 条规定所竖起和安装的所有标志牌、指南和招牌等。
 3. “关联公司”就任何一方而言，指控制该方的、受该方控制的或与该方受共同控制的公司或人。就本定义而言，当“控制”一词用于任何人时，指通过拥有注册资本、通过合同或其他方式直接或间接拥有该人注册资本超过百分之五十 (50%)，或有权委派该人的董事会、管理委员会或同等决策机构的经理或多数成员。
 4. “租赁面积”指租赁房屋的实测建筑面积，即由外墙（含墙体厚度）起计算的房屋面积，包括内墙和支柱面积，但不计外墙以外的公共区域。
 5. “营业执照”指上海市工商行政管理局签发给承租方商场的营业执照。
 6. “易家商业中心”指出租方兴建和拥有的、位于上海金山卫镇 0015 街坊 17/20 丘名为“易家商业中心”的建筑物。易家商业中心的详细位置见本协议附件 1 物业、租赁房屋地图。
 7. “开始日”指出租方与承租方完成租赁房屋完全交接并实际签署租赁房屋交接摘记之日，开始日即为交接日。
 8. “免租期”指开始日起至承租方的商场开张日起三个月止。
 9. “公共区域”指易家商业中心和物业中由双方指定为公用的所有入口、楼梯、通道、电梯大堂、洗手间和其他公共区域，将在本协议附件 1 中用颜色具体标明。
 10. “配套设施”指为了使用租赁房屋和经营商场业务而需要的电话连线、自动扶梯、电梯、消防设施和其他相关设施。
 11. “交接”指按照第 3 条规定出租方于交接日将租赁房屋交给承租方，并以双方签订租赁房屋交接摘记视为交接完成。

12. “交接日”指出租方按本协议第 3 条及附件 6 的具体规定将租赁房屋完全交给承租方的日期，即签署租赁房屋交接摘记的日期。
13. “截止日”指本协议第 3 条规定的 2013 年 7 月 31 日，即出租方和承租方根据本协议规定的所有交接条件完成租赁房屋完全移交的最迟日期，亦即双方约定的交接日的最后日期。
14. “租赁”指由出租方将租赁房屋按本协议的规定出租给承租方，承租方予以承租。具体规定见本协议第 4 条。
15. “租赁证明”指作为本协议的登记证明，系由上海市金山区主管房地产管理机构所颁发的证书或文件。
16. “租期”指自开始日起算的二十 (20) 年期间。
17. “租赁房屋”指易家商业中心的一层，总租赁面积约为柒仟陆佰零肆平方米 (7,604m²) (其中包括部分地面一层租赁面积为约陆仟玖佰捌拾贰平方米 (6,982 m²) 和部分二层租赁面积为约陆佰贰拾贰平方米 (622 m²)) 和免费提供给承租方独家使用的所有停车位、红线范围外的收货区等。见本协议附件 2 一层和二层租赁房屋平面图和用红颜色标识的部分。
18. “租赁房屋初始交接”指在初始的基础上，在双方联合检验租赁房屋并确认其在已经符合本协议附件 5 所约定的所有条件之后，出租方将租赁房屋初步地交给承租方。
19. “租赁房屋完全交接”指在完全的基础上，双方联合检验租赁房屋，确认其已经完全符合本协议附件 6 所约定的所有条件且租赁房屋交接摘记已经签署之后，出租方将租赁房屋完全交给承租方。
20. “物业”指上海金山卫镇 0015 街坊 17/20、21 丘区域，由出租方所有的土地使用权和在宗地上的建筑物以及有其他公共区域包括易家商业中心和租赁房屋。

21. “外部区域”指位于“易家商业中心”外部，并与商场客户入口及出口接相连的前方区域。
22. “户外停车场”指位于租赁房屋外部区域的十个停车位，停车位之间应有约【4.5】米宽的驾驶道，见本协议附件 3 的停车位平面图上用红颜色标识的部分。
23. “地下停车场”指位于易家商业中心地下一层的一百五十个停车位，停车位之间应有约【4.5】米宽的驾驶道，见本协议附件 3 的停车位平面图上用红颜色标识的部分。
24. “租赁房屋交接摘记”指在双方在按本协议第 3 条第 (5) 款的规定完成租赁房屋完全交接后，双方编制及签署的交接记录报告。
25. “土地出让合同”指出租方与上海市金山区规划和土地管理局已于 2012 年 1 月 13 日签署的有关物业所在地块的《国有建设用地土地使用权出让合同》。
26. “国有土地使用证”指上海市规划和国土资源管理局已于 2012 年 3 月 16 日颁发的有关物业的国有土地使用权的《上海市房地产权证》。
27. “房产证”指上海市住房保障和房屋管理局将于 2014 年 6 月 30 日颁发的有关上海市金山区规划和土地管理局（包括租赁房屋）所有权的《上海市房地产权证》。
28. “租金”指本协议第 5 条所述的，承租方应向出租方支付的租金。
29. “履约保证金”指根据本协议第 5 条第 (8) 款规定，承租方应向出租方支付的人民币壹佰万 (RMB 1,000,000) 元的金额。
30. “商场”指承租方将在租赁房屋内开办经营的现购自运商店。

31. “易家商业中心开业日”指出租方的易家商业中心一期 2 号楼商业零售部分（承租方商场所在物业）总建筑面积的百分之六十（60%）公开对外开业之日。
32. “商场开张日”指商场的经营所必需的所有装修工程、设备安装、商品进入和准备工作完成之后，承租方正式开业经营商场之日。
33. “公用设施”指租赁房屋的供水、供电、供气、供暖、排污等。
34. “公用设施费用”是指本协议第 6 条第（3）款规定的费用及本协议附件 10 所穷尽地列明的费用。
35. “工作日”指除了星期六、星期日和任何法定节假日以外的任何一天。
36. “年” / “月”指日历年和日历月。

因此，双方现商定如下：

第 1 条

租赁房屋

- (1) 出租方是本协议所涉物业用地土地使用权及租赁房屋的所有权的持有人；土地使用权的总面积约为陆万叁仟零叁拾叁平方米（63,033m²），物业建筑总面积为壹拾伍万陆仟叁佰柒拾叁平方米（156,373m²）土地使用年限为肆拾（40）年，于 2051 年 12 月 27 日期满。物业及租赁房屋的位置见本协议附件 1 的物业及租赁房屋地图。
- (2) 出租方承诺并同意在物业用地内兴建易家商业中心连同停车场，其中位于易家商业中心部分一层和二层应根据本协议第 4 条的规定由出租方出租予承租方。兴建物业和租赁房屋所必需的《建设工程规划许可证》已于 2012 年 9 月 21 日签发予出租方。

- 零售业务，不限于某种商品组合或目标顾客，并且适合一般配送和物流用途，尤其是包含便利设施、服务设施和配套设施等的商场（比如行商办公室）。租赁房屋和户外停车场及地下停车场（仅作停车场用途）的获准用途应包括：(i) 承租方为其顾客的便利而在租赁房屋进行或经营的，或指示或者允许第三方进行或经营的任何活动和设施（比如但不限于小餐馆、咖啡馆、快餐店、速食店等）和 (ii) 经营批发和/或零售业务的所有配套活动（尤其是但不限于送货和促销活动）。租赁房屋的用途只有经出租方事先书面同意后，方可改变；除非出于重大的及客观上合理的理由，否则出租方不得拒不给予同意。

- (4) 出租方应提供给承租方的租赁房屋的租赁面积约为柒仟陆佰零肆平方米 ($7,604\text{m}^2$)、层高约六 (6) 米、净高不少于四点三 (4.3) 米，见本协议附件 2 的部分一层和部分二层租赁房屋平面图。

如果按本协议第 5 条第 (1) 款经上海市政府主管部门或双方（视情况而定）最终计量的实测租赁面积超过捌仟平方米 ($8,000\text{m}^2$)，租金应以捌仟平方米 ($8,000\text{m}^2$) 为基础计算。如果实测租赁面积少于或等于捌仟平方米 ($8,000\text{m}^2$) 但大于或等于柒仟肆佰平方米 ($7,400\text{m}^2$)，租金应按实测租赁面积予以调整。如果实测地面一层的租赁面积少于陆仟伍佰平方米 ($6,700\text{m}^2$)，承租方在收到上海市政府主管部门或双方的计量结果后十四 (14) 天内，有权通过向出租方发出书面通知（“终止通知”）而终止本协议。出租方在收到终止通知之日后十四 (14) 天内，应向承租方返还承租方根据本协议已支付给出租方的履约保证金，不带利息，而双方应自费用地签署注销协议，并且出租方应向承租方支付人民币壹仟万 (RMB10,000,000) 元作为违约金，若该项违约金尚不足以补偿承租方全部损失的，则出租方应据实赔偿。然而，若承租方选择不终止本

协议，则租金应根据最终计量结果而作出调整，并且出租方应向承租方支付人民币伍佰万（RMB5,000,000）元作为违约金。

(5) 出租方还应向承租方免费提供供承租方独家使用的停车场，见本协议附件3停车位平面图所示：

(a) 户外停车场：位于外部区域的十个停车位，停车位之间应有约【4.5】米宽的驾驶道；和

(b) 地下停车场：位于易家商业中心地下一层的一百五十个停车位，停车位之间应有约【4.5】米宽的驾驶道。地下停车场应可容纳约【5】米长、约【2.5】米高、约【2.5】米宽的小卡车，地下停车场的入口处高度不得低于【2.5】米。

每个车位的最小尺寸应相当于本协议签署时政府部门确定的小车车位的规格（即【2.5】米宽和【5】米长，由停车位的界线内或围墙内计算，视情况而定）。

(6) 出租方应向承租方免费提供供承租方独家使用的收货区，约叁佰玖拾平方米（390m²）：见本协议附件1的物业及租赁房屋地图所标明的部分。

(7) 租赁房屋的名称或称号及承租方在租赁房屋内向顾客提供的商品组合，应由承租方全权酌情决定，并应符合适用法规。

第 4 条

租赁和租期

- (1) 出租方特此向承租方出租租赁房屋，而承租方特此向出租方租用租赁房屋。
- (2) 租期应自开始日起计二十（20）年的固定期限。
- (3) 承租方有权选择续租两次，若选择续租，则每次续租期限不得少于十（10）年。该选择权应不迟于当前的租期或（如果承租方已行使选择权延长原租期十（10）年）第一次续展期限届满之前九十（90）天向出租方发出书面通知予以行使。行使该选择权后，双方应就新的租期达成新的租赁协议。

第 5 条

租金

- (1) 租赁房屋的应付租金为租赁面积每天每平方米人民币壹元伍角 (RMB1.5 Yuan)。

开始日起第一（1）至第三（3）年（含第三（3）年），租金保持不变，自开始日起第四（4）年开始，租金每三（3）年递增百分之百分之五（5%），具体详见本协议附件 17 租金表。

租赁房屋的租赁面积应采用政府主管机构所作的最终计量结果。经政府主管机构最终计量确定的总实测租赁面积（租金总额将根据此数按上述租金率计算），应记录于本协议附件 9。

如果政府主管机构没有最终量度实测租赁面积，而双方未能就实测租赁面积达成一致，则任何一方可要求由一名独立的测量师进行最终计量。该测量师可由双方协议提名。如果在一方首先要求独立测量师之日起七(7)天内，双方不能就测量师达成一致，则在任何一方提出申请后由上海市有资质的测量公司委派该测量师。

对于根据本协议转交测量师处理的所有事情，测量师的决定是终局的，测量师的收费、费用和开支，应由双方平均分担。

- (2) 租金应涵盖租赁房屋、物业和 / 或易家商业中心的公共区域和租赁房屋所必需的一切相关设施的使用。因此，承租方无须向出租方支付（而出租方也不得向承租方要求）任何额外费用（含物业管理费）或租费。
- (3) 租金应包含就租金或租赁房屋应支付的一切税费（包括应付的土地使用费 / 税，房产税），但是根据政府的强制性法规须由承租方负担的那些税费除外。
- (4) 承租方向出租方支付租金的义务应从免租期期满的次日开始；在免租期内，承租方有权免费使用租赁房屋、公共区域和相关设施。
- (5) 如果由于非因承租方负责的情况使得租赁房屋或其任何部分的使用或进出受到阻碍或者变成不可能，承租方无责任缴交租金或视情况而定与不能使用或不能进出的租赁房屋部分相应的该部分租金；而且，出租方无权要求租金或该相应部分的租金。但若由于承租方的原因，使得租赁房屋或其任何部分的使用或进出受到阻碍或者变成不可能，则承租方仍应支付相应部分的租金。

签署

(6) 每个月的租金应于当月第十五 (15) 日并且收到出租方出具的相应合法发
票后到期支付, 并应支付至出租方的以下银行帐户:

银行名称: [REDACTED]

帐号: [REDACTED]

帐户名称: [REDACTED]

出租方应于每笔租金到期前至少提前五 (5) 个工作日向承租方出具该笔
租金的合法税务发票。

(7) 如果因承租方的原因, 任何租金款项逾期超过十五 (15) 个工作日, 出
租方有权自逾期之日起就逾期未付租金款项向承租方要求支付每天百分
之零点二一 (0.21%) 的利息。除了上述利息外, 承租方无须而且出租方无
权要求承租方向出租方支付任何额外的滞纳金, 尤其本协议第 20 条并不
适用。若因承租方的原因, 承租方连续三 (3) 个月逾期或累计超过六
(6) 个月未向出租方支付租金的, 在收到出租方的书面催讨通知后十五
(15) 个工作日仍未支付的, 出租方有权向承租方发出书面通知要求其支
付逾期租金, 并有权向承租方要求终止本协议。

(8) 自本协议签署之日起十 (10) 个工作日内, 承租方应向出租方支付人民
币壹佰万 (RMB1,000,000) 元作为履约保证金, 即。该履约保证金自免
租期满之日起逐月抵扣承租方应付租金, 直至扣完。

第 6 条

公用设施、公用设施费用和管理事宜

(1) 出租方应按照本协议附件 4 的租赁房屋建设工作界面内容所载的详细规
格, 向承租方提供直接连接到租赁房屋的、为满足承租方全面经营之需

(以及按照本协议第 1 条第 (3) 款规定的该等其他活动和配套设施) 而必需的、连续不断的公用设施供应, 包括供水、供电、供气、供暖、排污。出租方应确保, 承租方所需的公用设施, 应由物业和 / 或出租方在同区内拥有的其他商业建筑物现时使用的相同供应商按出租方或它的其他承租人享受的相同价格、条款、条件提供给承租方。

- (2) 出租方应承担物业、易家商业中心和租赁房屋的土地、土壤、地面及建筑物所附带的费用和责任等, 例如房产税, 对租赁房屋的改进及建筑物所有者的责任保险等。
- (3) 承租方应支付的各项公用设施费用已穷尽地在本协议附件 10 全部列出。因此, 对于没有包含在本协议附件 10 之内的项目, 承租方无须向出租方支付而出租方不得向承租方要求任何付款或费用, 但本协议生效后政府有强制性规定要求或法律变更由承租方承担的费用除外。
- (4) 所有公用设施费用应按主管政府部门就公用设施颁布的标准费率计算。在任何情况下, 出租方均不得就公用设施费用向承租方收取超过公用设施上述有关标准费率的费用。所提供的公用设施或其他服务, 如非受政府部门颁布的标准费率管制的, 在与承租方协商后, 应选定最具竞争力且最可靠的服务提供商。
- (5) 公用设施费用中与消耗量有关的项目, 应按承租方的实际使用和消耗量计算, 条件是承租方的实际使用或消耗量可以由出租方安装的独立计量表、计算器等准确地确定, 而且, 在承租方没有与相关公用设施的外部供应商订立独立协议, 或不能就上述消耗量或使用向供应商直接付款的范围内, 费用应由出租方向承租方收取。如果承租方就上述消耗量或使用向出租方缴付任何款项, 出租方应在收款后向承租方出具正式增值税

税务发票。出租方应尽最大努力安排承租方与相关的公用事业供应商单独签定协议并直接向该等公用事业单位支付费用。

- (6) 承租方应按照主管收取公用设施费用的有关办公室所颁布的时间表支付公用设施费用。如承租方直接向出租方支付该等公用设施费用，承租方应于收到出租方的缴费通知之日起五（15）个工作日内支付该等费用。承租方不承担向公用事业单位迟缴费用的滞纳金。
- (7) 承租方合理要求时，出租方应立即向承租方提供由第三方就公用设施费用出具的所有发票的正本，以及证明该等公用设施费用引致的费用的任何其他文件，以供验证。
- (8) 双方同意，租赁房屋的日常例行管理和维护（包括但不限于租赁房屋户外停车场和地下停车场的保安）应由承租方或其同意的一家物业管理公司执行，并由承租方承担管理和维护的费用。承租方无须向出租方支付物业管理费。

第 7 条

清除缺陷、维护、通行权

- (1) 租赁房屋如出现任何缺陷，或经承租方通知有缺陷，出租方应立即自费清除该等缺陷。该规定应同样适用于易家商业中心和 / 或物业的缺陷，条件是该等缺陷影响到租赁房屋的使用和 / 或对承租方的业务经营、顾客和 / 或雇员构成危险。出租方理解商场在商场开张日开始对外经营对承租方而言至关重要，因此出租方应当确保租赁房屋符合本协议项下规定的条件和状况，尤其是根据本协议第 3 条第（7）款的规定，在商场开张日之前至少十五（15）个工作日前，出租方应已清除根据本协议第 3 条

附件 17 租金表

租期	租金(人民币/平方米/天)	租金递增率
第 1 年	开业后 3 个月免租期	—
第 1 年	1.50	—
第 2 年	1.50	0
第 3 年	1.50	0
第 4 年	1.58	5%
第 5 年	1.58	0
第 6 年	1.58	0
第 7 年	1.65	5%
第 8 年	1.65	0
第 9 年	1.65	0
第 10 年	1.74	5%
第 11 年	1.74	0
第 12 年	1.74	0
第 13 年	1.82	5%
第 14 年	1.82	0
第 15 年	1.82	0
第 16 年	1.91	5%
第 17 年	1.91	0
第 18 年	1.91	0
第 19 年	2.01	5%
第 20 年	2.01	0