

成都天投资产管理有限公司 蓉港创智园项目配套商业西地块商铺 出租方案（第二批次）

一、基本情况

- （一）项目名称：蓉港创智园
- （二）出租方：成都天投科创园区建设投资有限公司
- （三）管理方：成都天投资产管理有限公司
- （四）项目地址：成都市天府新区菁蓉南二街 156 号

二、招租原则及方式

（一）招租原则

坚持“公开、公正、公平”的原则，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值。

（二）招租方式

采取自行组织公开竞价的方式，即本次出租标的物采取在成都天投集团官方网站（<https://www.cdtjt.com>）发布招租公告，在成都天投集团开标室公开竞价（多次报价）的方式确定竞得人。通过现场竞价确定并与出租方、管理方签订《房屋租赁合同》的竞得人为承租方。

经公开征集，如只产生 1 名竞租人时，在报价不低于挂牌起始价的前提下，确认该竞租人为竞得人，确认报价为成交价。招

租公告到期后无人摘牌的，按挂牌价继续挂牌。

（三）招租公告与招租结果公示

1.在成都天投集团官网（<https://www.cdtjt.com>）刊登公开招租信息公告，公告期3个工作日，意向承租人需在公告期最后一日的17:00前按照公告报名要求完成报名资料的提交并足额缴纳竞租保证金(以管理人实际收到该笔费用为准)的视为报名成功（未竞得标的物将无息退还）。

2.招租结果在成都天投集团官网（<https://www.cdtjt.com>）公示，公示期为3个工作日。

（四）本出租方案涉及的特别说明如下

1.公开招租流程

（1）资产出租坚持“公开、公平、公正”的原则，本次公开招租信息将在成都天投集团官方网站进行公告，公告期为3个工作日，公告时间为2024年5月16日—2024年5月20日。

意向承租人需在2024年5月20日下午17:00前（即报名截止时间），向管理人提交《房屋交付标准》（附件1）、《竞租申请书》（附件2）及相关报名材料并加盖公司鲜章，所有材料扫描成电子档（PDF格式）统一压缩打包并发送至邮箱 xnxgzb@163.com。

（2）管理方审核竞买人提供的报名资料，确认竞买人资格后发放《竞价表》（附件3）。

(3) 公告期结束后进行现场竞价（具体时间以管理人通知为准），竞价地点为：成都市天府新区菁蓉北二街北鑫苑南区10栋成都天投集团开标室，意向承租人须按时参加并按要求提供相关材料。

(4) 意向承租人须在规定时间内到达评标地点，提交《授权委托书》（附件4），并按现场工作人员要求提交报价。具体规则如下：

采取多轮报价的方式，以每轮最高价作为下一轮报价底价。每个竞买人每轮只能报价一次。每轮次报价的时限为15分钟，如竞价人未超过本轮最高报价，不得参与下一轮报价，直到无入围竞买人报价为止，现场竞价环节结束。报价最高的竞买人为竞得人，其报价为成交价。若只有1名竞租人时，在报价不低于挂牌起始价的前提下，该竞租人为竞得人，其报价为成交价。

(5) 确定承租人

根据最高有效报价确定承租方。如出现因承租方放弃承租资格、因不可抗力不能履行合同、不按要求提交履约保证金，或者被查证存在影响承租结果的违法违规行为等情形的，可以按照递补原则，依次选取递补候选人为承租方，也可重新招商。

(6) 招租结果将在成都天投集团官网进行公示，公示期为3个工作日。

2. 竞买保证金及收取方式：竞买保证金为100000.00元，在

报名截止前足额缴纳，不接受意向承租方以外的公司或个人缴纳竞买保证金，否则视为竞买保证金缴纳无效。意向承租方自行向管理人取得竞买保证金的收据，竞买保证金收款账户信息如下：

账户名称：成都天投资产管理有限公司

开户行：中国农业银行股份有限公司成都天府新区支行

银行账号：22800101040063867

（五）核心商务条件

本次对外出租蓉港创智园西地块3栋（独栋）负一楼临街商铺3008号拆分后的两个商铺中临红梁湾西街侧商铺1个，建筑面积（出租面积）451.23 m²，套内面积暂为288.48 m²，公摊面积暂为162.75 m²。因项目商铺面积测绘正在进行中，测绘报告尚未取得，本次招租暂采用商铺分户测绘建筑面积数据，待第三方公司出具测绘报告后，以测绘报告上的数据为准，出租人、物业管理单位、承租人按实测面积据实调整、找补租金、物业管理费等。

1.招租底价：68元/m²月（竞买人按此价格作为报价底价）

2.租赁优惠期及优惠期的租金缴纳标准：给予承租人12个月租赁优惠期（以竞得起始租金单价计价）总额等价的租金优惠，承租人于租赁期前24个月内按竞得起始租金单价的50%缴纳。

3.租赁期限：5年

4.租金递增率：前两年不递增，从第三年起，每两年递增5%，

租金递增基数为最终竞得单价。

5.履约保证金：按最终竞得单价3个月租金标准缴纳。

6.开业时间要求：承租方须在接房后15日内对外营业。

三、出租标的物清单

序号	栋号	楼层	房号	面积 (m ²)	招租底价 (元/m ² /月)	业态	租赁优 惠期 (月)	租金递增率	出租 年限	竞拍保证金 (元)	备注
1	3	-1	3008 左侧 房	451.23	68	特色 餐饮	12	前两年不递 增，从第三 年起，每两 年递增5%	5	100000	

*出租年限中不含改造期、装修期。

特别说明：

1.出租标的物在本次公开挂网出租时，尚未完成项目竣工备案。

2.本项目暂未办理产权。

3.本次拟出租标的物因项目打造要求及物业工程条件现状，涉及工程改造、装修等由出租方负责。工程改造预计在项目完成竣工备案后开始实施。工程改造施工及装修费用等按照相关标准及要求由出租方承担。

4.本标的物为精装交付，交付标准见《房屋交付标准》（附件2）。

5.本项目所有商铺均不能使用燃气罐，意向承租方需自行研

判现《房屋交付标准》是否满足拟经营业态，自行办理承租后经营业态相关证照及手续，出租人不承担任何与之有关的责任。

四、竞买人资格条件

（一）竞买人应当是在中华人民共和国境内依法设立，具备独立法人资格且有效存续的公司或其他组织，并依法取得《营业执照》等相关资质证照。营业执照经营范围符合出租标的物业用途要求及国家法律、行政法规规定的其他条件。竞买人注册资本不低于本次招租标的物首年度租金金额（如有租金优惠期，按优惠前的租金标准计）。

（二）应是注册商标的注册人或取得对应经营业态注册商标的使用许可，且本市范围内的该商标持有主体或被许可使用主体的品牌连锁店不少于 5 家。（报名提交材料：正在运营连锁门店明细，标注营业地址、联系电话、对应的统一社会信用代码等，以便核实。）

（三）本次公开招租不接受个体工商户、联合体或涉外机构。

（四）竞买人须在报名前提供“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）下载的《信用信息报告》并加盖公章，该报告中不得有任何“行政处罚”、“严重失信主体名单信息”、“失信被执行人”的记录，否则不符合报名参与竞价的条件。

（五）竞买人应按照本出租方案要求在报名结束前 24 小时向管理方提供：营业执照、品牌及简介（资料中需体现品牌形象、

门店形象及经营产品业态)、公司法定代表人(或主要负责人)身份证、商标专用或使用许可证明文件以及加盖公司鲜章的《房屋交付标准》、《竞租申请书》(附件1、2)。

五、签约及交房流程

(一)竞买人在竞买前应当仔细阅读竞价的全部文件,竞买人参加竞买的行爲即视为已认可了出租方案等文件中应由竞买人承诺的事项。

(二)竞买人签署《竞买申请书》《房屋交付标准》后,视为已完成对出租标的物的全面调查了解(包括但不限于查阅由出租方提供的出租标的物档案文件及实物),并对竞买行为负责,自行承担包括但不限于因获取标的物信息不全面、误解等而产生的相应后果。

(三)承租方(即竞得人,下同)应于招租结果公示期届满后3个工作日内对《房屋租赁合同》用印并发还至出租方,否则视为放弃承租权利,已缴纳的竞买保证金不予退还。出租方在收到承租方用印的《房屋租赁合同》起7个工作日内完成合同签订,合同生效日为合同签署各方完成用印后的次日。租赁合同起租日为承租方收到管理方收房通知的第7个工作日。

(四)房屋交付日期以出管理方通知为准。承租方应于收到通知后的7个工作日内进行验房,若验房无异议,当日办理接房手续前查验并对房屋物业工程情况进行核实。若验房过程中发现

房屋存在隐蔽工程问题或房屋条件与《房屋交付标准》内容不符可提出整改，待整改完毕确认无问题后办理接房手续，并签订补充协议，将《房屋租赁合同》的起租日改为实际接房日。

(五)承租方参与竞标即视为认可标的物交付标准且不得因标的物交付标准不符合或不具备适租性为由，要求出租人进行整改或承担任何违约责任。

(六)承租方若超过7个工作日未验房和办理接房手续，视为房屋已完成交付。

六、相关款项交缴及退还方式

(一) 竞买保证金退还方式

1.竞得人缴纳的竞买保证金在《房屋租赁合同》签订完成且按约定缴纳了相关费用后，由管理方原路径退还（不计利息），否则不予退还。

2.未竞得人缴纳的竞买保证金于竞价结果公示期届满后15个工作日内原路径退还（不计利息）。

(二) 租金支付方式

租金支付方式为季度缴纳，先付后用。承租方应于《房屋租赁合同》生效日起7个工作日内，向出租方全额支付第一个缴款周期的应收租金；之后承租人应在每个支付周期届满前15日内向出租方支付下一周期的租金，以此类推。

(三) 合同履行保证金支付方式及退还

承租方应于《房屋租赁合同》签订生效之日起7个工作日内，向出租方缴纳履约保证金。租赁期满或合同提前终止，承租方按合同约定完成房屋腾退、结清费用并办理退租手续、注销(变更)相关证照后，出租方于60日内无息退还全部或剩余履约保证金。

七、挂牌出租特别说明事项

(一)若出租方在招租过程中或者招租结束后发现竞买人资格条件存在虚假、不符合本方案规定的情况，出租方有权利终止本次招租并取消竞得人资格，不予退还竞买保证金或单方解除《房屋租赁合同》，追究相应违约责任。

(二)本次出租无优先承租权，非经出租人或管理人同意，不得转租、分租。

(三)出租标的物在竞价结束后或租赁期限内如遇到特殊规定或其他不可抗力因素导致房屋无法出租或不能继续出租，租赁合同终止，出租方不承担违约责任，双方共同协商后续事宜。

(四)在租赁合同期内，承租方须无条件接受租赁合同主体换签。

八、退出机制

原则上承租人不得提前退租，否则按租赁合同约定承担违约责任，承租人出现违反租赁合同的重大违约行为，依法予以清退。

本项目要求承租人是商标注册人，如承租人在竞租过程中提供的是商标使用权证明文件的，应在租赁合同生效后180日内，

根据法律规定受让租赁合同项下涉及的经营业态涉及的一切商标，成为该等商标的注册人并提供相应商标权属证明文件，否则出租人、管理人有权解除本合同，并要求承租人承担违约责任。

九、联系人及联系电话

报名及咨询：15902854790 龙老师

管理方电话：028-60655566 李老师

附件：1.房屋交付标准
2.竞租申请书
3.公开竞价报价表
4.授权委托书
5.房屋租赁合同

成都天投资产管理有限公司

2024年5月8日

附件 1

房屋交付标准

我公司拟出租_____商铺,房屋

条件交付为以下标准:

序号	项目	明细
1	室内装修硬装工程 (不含外摆区)	1、地面: 瓷砖、石材面层+整体回填 2、墙面: 公区、包间艺术涂料、木饰面、门窗, 厨房卫生间瓷砖墙面 3、天棚: 公区裸顶整体喷黑, 卫生间石膏板吊顶无机涂料饰面, 厨房铝扣板吊顶(吊顶位置设置转换层) 4、其他: 包间轻钢龙骨隔墙, 卫生间厨房设置砖墙到结构楼顶, 隔油池, 排水沟等
2	强电工程	管线、开关、插座、灯具照明、小厨宝、热水器
3	给排水工程	管道布置、洁具
4	暖通工程 (按照每平配 500W 计算)	包含前厅+厨房新风系统、空调系统、排油烟系统(含净化)
5	弱电工程	综合布线、无线、监控、音响系统(不含收银系统)
6	消防工程	符合二次消防验收标准
7	配套设施	固定柜体、收银台、幕墙边卷帘、景观植物
8	后厨区域	厨房、洗碗间配套设施设备
9	电力容量	总功率不低于 300KW

本交付标准仅针对商铺精装条件进行说明。租户根据上述条件进行适租性核实。隐蔽工程在办理接房时进行核查，如上述未提及的隐蔽工程存在问题，可在验房时提出整改要求。

成都天投资产管理有限公司

附件 2

竞租申请书

成都天投资产管理有限公司：

我公司_____（公司名称）经认真阅读贵公司于 202X 年 XX 月 XX 日在成都天投集团官方网站发布的《_____公告》以及所有相关附件，在完全理解并严格遵守公告的各项规定和要求的前提下，自愿参加本次竞租，并承诺如下：

一、我公司与出租人不存在利益关系。

二、经我公司认真核查，所递交的报名资料真实可信，且符合贵公司在本次公开招租信息公告中的报名要求，不存在弄虚作假的行为。

三、我公司完全接受并愿意遵守贵公司在出租公告中的公示信息及附件信息的所有要求，对所有文件均无异议，并按照本次公开招租项目的相关文件的规定及要求履行全部责任和义务。

四、我公司已完成对出租标的物的全面调查了解（包括但不限于查阅由出租人提供的出租标的物档案的文件及实物），并对本次竞租行为负责，自行承担包括但不限于因获取标的物信息不全面、误解等而产生的相应后果。

我公司保证以上承诺均属实，若有任何虚报、谎报等不属实行为，我公司愿承担相关法律责任（即取消中选资格、解除租赁合同、被没收履约保证金并承担相关违约责任等）。

特此申请和承诺。

申请单位（盖章）：

法定代表人（或授权委托代理人）签字：

日期：

附件 4

授权委托书

本人系_____（竞价人名称）的法定代表人，现委托本
单位人员_____为我方代理人。代理人根据授权，在成都天投资
产管理有限公司_____（项目名称）出租竞价活动过程
中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，其法律后果由我方承
担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至本项目出租竞价结束为
止。

代理人无转委托权。

附：委托代理人身份证（正反面）复印件或扫描件。

竞价人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

委托代理人：_____（签字）

年 月 日

附件 5

XXXXXXX
租赁合同

合同编号：

出租人：

承租人：

管理人：成都天投资产管理有限公司

签订日期： 年 月 日

签约方：

出租人：

承租人：

管理人：成都天投资产管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规、规章及其他规范性文件的规定，三方在自愿、平等、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就承租人租赁出租人可依法出租的房屋事宜，签订本合同。

第一部分 专用条款

一、出租房屋基本情况

（一）出租房屋坐落：_____（房屋平面图见本合同附件3）。房屋所有权属于出租人，管理人受出租人委托全权开展项目招商及后期运营管理工作。

（二）出租房屋的租赁面积：_____平方米（该面积为预测 实测 产权证载 其他 建筑面积。若为预测建筑面积，则出租房屋在未完成产权实测面积前，暂以预测建筑面积为准；租赁期限内，完成分户面积实测后，以第三方测绘报告上的数据为准。出租人、物业管理单位、承租人按实测面积据实调整、找补租金、物业管理费。）

（三）出租房屋用途：仅限于由承租人用于_____行业，_____品牌经营，经营的产品/服务（“租赁用途”）范围为_____。承租人须

自行负责租赁用途的合法性及可行性，出租人不会就租赁用途做出任何保证。

二、租赁期限及租金优惠

(一) 出租房屋租赁期共【 】年【 】个月，暂定自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止，以管理方收房通知约定的日期为准。

(二) 出租房屋租金优惠期总计等效于【 】个月免租期，分为【 】期执行。具体分布如下：

租金优惠期 起始日期	租金优惠期 终止日期	当期正常租金单 价 (元/月/m ²)	当期执行租金单 价 (元/月/m ²)

租金优惠期涵盖了承租人开业准备等各种必要的时间。租金优惠期内，出租人仅对承租人应缴纳的租金进行优惠，承租人仍需支付物业管理费及使用物业所需发生的其他费用。

(三) 本合同非因出租人或管理人原因提前终止的，承租人须在合同终止之日起五日内，向出租人补缴其已经实际享受的租金优惠。

计算方式为：（租金优惠期当期正常月租金标准-租金优惠期当期执行月租金标准）/30*承租人实际享受的当期租金优惠期期间。承租人实际享受的当期租金优惠期期间按日计算。

若承租人已享受多期租金优惠的，各期分别计算，一并补偿。

三、出租房屋的交付

(一) 承租人应于收到管理方收房通知 7 个工作日内办理出租房屋交接手续、完成出租房屋交付。非因出租人、管理人原因，承租人逾期办理交付手续的，出租人、管理人有权选择解除租赁合同，另有权选择以该日为房屋实际交付日，自该日起视为双方已完成实际交付，产生已符合交付条件并交付完毕的法律后果。承租人不得以未办理正式交付手续为由延迟或拒绝履行本合同约定义务。

因出租人、管理人原因导致承租人未能于约定交付日办理交付手续的，以实际交付日起算租期、计收租金。

(二) 出租房屋交付标准为《房屋交付标准》（见附件 4），承租人办理完接房确认手续视为出租人、管理人已完成本合同约定的商铺交付义务，且承租人已依据其自身经验并结合本项目经营业态就租赁标的的交付状态完成确认。完成交付后，承租人不得以房屋现状不满足约定或自身需求为由提出任何补偿、赔偿及解除合同的要求。

(三) 承租人应于前接房后【】日起，开始对外营业。

四、租金及履约保证金

(一) 承租人自【】年【】月【】日起开始计算租金；出租房屋的起始租金单价为【】元/月/平方米，自【】年【】月【】日起，每【】度租金单价较上【】度涨幅【】%（起始租金单价与租金涨幅计价基础均为不包含租金优惠的正常租金价格）。每个租赁期的租金具体如下：

租赁计租 起始日期	租赁计租 终止日期	当期租金单价 (元/m ² /月)	当期租金 (元)
--------------	--------------	---------------------------------	-------------

合计			

(二) 承租人应于本合同生效之日起 7 个工作日内向出租人缴纳履约保证金，履约保证金金额为__元。租赁期满或合同提前终止，承租人按合同约定完成房屋腾退、结清费用并办理退租手续、注销(变更)相关证照且无任何违约行为后，出租人应于 60 日内无息退还全部或剩余履约保证金。

承租人承诺在本条约定的时点全额缴纳履约保证金，若超过该时点，无论承租人以何种名义缴纳何种费用，均首先被视为对履约保证金的缴纳，剩余部分(若有)视为对租金或其他应付款项的缴纳。承租人逾期 45 天未完成履约保证金缴纳的，出租人、管理人有权解除合同。

(三) 出租房屋交付使用后所发生的水、电、燃气、电话费、物业管理费、有线电视天线使用费及政府相关部门收取的清洁卫生、治安、消防等有关费用，均由承租人负责，按照合同约定及相关部门要求缴纳支付。

(四) 在租赁期内，承租人不得以任何理由抵扣其必须向出租人支付的租金、履约保证金。

五、费用支付

(一) 租金缴纳方式采取按【 】度支付，先付后用。承租人须在每一【 】度届满前十五日内向出租人缴纳下一个【 】度的租金。第一个【 】度为【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日，下一个【 】度以此类推。承租人应于【 】年【 】月【 】日前支付首期租金。

本合同项下租金均为增值税含税价，税率【 】%。若国家税率税费政策发生调整变化，以不含税租金价格为标准，相应调整增值税税率、税额及含税租金价格。

(二) 出租人、管理人和承租人同意不满一个公历月产生的租金计算方式为：实际天数×月租金/30。

(三) 承租人根据本合同须向出租人及管理人缴付的一切款项应支付至出租人指定的银行账号内。每笔款项的付款日及付款金额以本合同约定指定账户实际收到该笔款项的时间和金额为准。

(四) 出租人指定的银行账户如下：

账户户名：

指定账号：

开户行：

(五) 对于本合同项下承租人支付的租金，出租人均应当在收到该笔款项后十日内向承租人开具税务发票。出租人就履约保证金向承租人开具合法收据。

承租人承担；如出租人、管理人因此而被第三人主张权利或者索赔的，承租人应当承担出租人、管理人全部损失。

（二）营业要求

1、承租人对外开始营业前，应向政府有关部门取得所有相关的证照、批准及许可，并必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效，由此产生的费用由承租人自行承担。

2、如出租人、管理人要求承租人提供有关营业额各类报表及其它资料的，承租人应当提供，并对所提报的营业额的真实性、完整性负责。

3、承租人承诺在租赁期间以发售会员卡或预收消费款等任何方式进行经营活动的，租赁期间及本合同终止之后所产生的所有纠纷由承租人承担，并承担在日常经营过程中的全部法律责任，保证出租人、管理人不会受到承租人的顾客、承包商及其他相关方的任何法律主张或请求，承租人对因上述情形所产生的一切债权、债务承担全部责任，出租人、管理人不承担任何责任。因承租人经营活动导致其他相关方向出租人、管理人主张权利，使得出租人、管理人经济上或声誉上受有损失的，出租人、管理人有权要求承租人赔偿相应损失。

（三）遵纪守法

1、承租人必须遵守关于使用及占用出租房屋、与承租人在出租房屋内从事的活动有关的全部法律、法规、规章及行政规范性文件的规定，并对任何违反上述相关法律、法规、规章及行政规范性文件规定而给出租人、管理人或第三方造成的损失做出赔偿。

2、承租人应主动了解并严格遵守出租房屋所属建筑区划/物业管理区域的一切规章管理制度，包括但不限于管理规约、装修守则及有关该建筑区划/物业管理区域的管理、使用及维修等方面的一切规章、制度。

3、在租赁期间，承租人有义务接受、配合出租人、管理人对出租房屋进行的日常巡查和动态监管，对于出租人、管理人提出的合理整改意见和监管意见，均应及时整改和采纳。

（四）物业管理及物业管理费

1、本合同签订时，承租人已充分了解出租房屋的物业管理状况，同意接受出租房屋所属建筑区划/物业管理区域的物业管理，并于本合同签订的同时自行与物业管理公司签订物业管理相关协议。出租人或管理人与物业管理机构签订的物业服务合同及其附件对承租人具有完全的约束力。

2、租赁期间，承租人应按时缴纳水费、电费、气费、空调使用费等费用。如因承租人未按时缴纳相关费用，因此产生损失的责任由承租人承担。

3、承租人须自行按物业服务合同约定向物业管理机构缴纳承租单元的物业管理费。

4、承租人在租赁期间如需使用天然气、光纤、网络、电话，须按相关法规或规定办理，并自行缴纳相关费用。

（五）不得更改出租房屋用途

未征得出租人、管理人事先书面同意，承租人不得擅自改变出租房屋的租赁用途、经营品牌、商业名称。

（六）不得转租及分租

未经出租人、管理人书面同意，承租人不得转租、分租或转借出租房屋(全部或部分)或将出租房屋的任何权益赋予任何其他第三方。

（七）装修改造

1、承租人如在房屋交付标准下需对出租房屋进行装修改造的，应当获取出租人书面同意后进行，且装修改造效果图及总体方案须提交管理人备案，备案后方可进行装修改造，承租人实际装修改造效果必须与经备案的装修改造效果图及总体方案一致。未经出租人、管理人、政府、行业主管部门同意，承租人不得改变出租房屋主体结构。管理人根据出租房屋所在区域商业整体服务水平提升需求，要求承租人对出租房屋的装修进行提档升级或相关整改的，承租人按上述方式提交升级装修效果图及总体方案，经备案后实施。

2、装修期间若发生施工、治安、消防等安全事故，所产生的责任及损失由承租人自行承担。

3、承租人对出租房屋的装修改造应按国家及地方相关法律、法规、规章等规定办理装修报建手续，承租人应自行完成相关行政手续的办理，并承担由此产生的一切费用和责任。承租人未按要求办理的，出租人、管理人有权拒绝承租人开工或要求承租人停工、停业,由此造成的一切责任和损失均由承租人自行承担。

4、承租人不得擅自占用出租房屋所属建筑区划/物业管理区域的任何公用部位，未经出租人或管理人同意，不得擅自在出租房屋外立面设置任何物件或做出任何更改。

5、承租人需将标识标牌总体方案（含效果图、施工图、设计数据指标等）报相关政府职能部门审批，并报物业管理单位及管理人备案后方可施工。标识牌的设置应符合所在区域商业风格和规划统一的管理要求。承租人须接受管理人及物业管理机构的监督，在租赁期内自行对标识标牌进行维护维修，确保其安全、美观、可用。租赁关系终止时，承租人应自行拆除，恢复到管理人认可的状态，承租人自行承担本项所涉全部费用。若承租人拒不拆除，出租人或管理人可派人拆除，拆除费用由承租人承担。经管理人同意保留的标识牌，承租人可不予拆除。

6、如标识牌在设立（安装）、使用、拆除过程中发生安全事故，造成人员或财产损失的，全部责任均由承租人承担。

7、无论任何原因导致本合同终止的，对于承租人另行对出租房屋所做的装修改造，承租人应当自行拆除或搬离，恢复出租房屋交付时原状，所需费用和由此造成的损失由承租人自行承担，出租人、管理人不进行任何赔偿或补偿。若承租人拒不拆除或搬离，出租人、管理人可自行或委托第三方拆除或搬离，相关费用由承租人承担；经出租人、管理人同意保留的装修改造归出租人所有，出租人、管理人对此不支付任何补偿。

（八）维护及修缮

1、租赁期间，出租人保证出租房屋的主体结构、地基与基础、交付标准里明确的附属设施设备处于正常的可使用和安全的状态。管理人对出租房屋进行例行检查、养护，应提前3日通知承租人。检查养护时，承租人应予以配合。承租人发现出租房屋的主体结构、地

基基础、附属设施设备等有损坏或故障时，应及时通知管理人修复；管理人应在接到承租人通知后的 24 个小时内作出回应，及时进行维修。逾期不维修的，经管理人书面同意，承租人可代为维修，相关费用（经承租人出示合法有效票据并经出租人核实认可的），由出租人承担。

2、租赁期间，出租房屋已有的装饰装修、灯具、水龙头、室内开关、插座、门窗玻璃、锁及其他日常使用的易损易耗品的维修和替换，以及因承租人使用不当致使的损坏，致使出租房屋发生的损坏或故障，由承租人自行负责维修并承担维修费用，承租人拒不维修，管理人可代为维修，费用由承租人承担。

3、承租人对出租房屋作出的装修改造部分、增设的附属设施设备，其维修责任均由承租人自行承担。

（九）购买保险

租赁期间内，承租人应自行向保险公司申请购买火灾、盗窃、水灾等意外财产、责任保险，保险费自理。否则，造成的一切损失由承租人自行承担。

二、提前退租与续租

（一）提前退租

未经出租人、管理人书面同意，承租人不得擅自提前退租。若承租人需提前退租，须提前三个月向管理人提出书面申请，经管理人同意后，三方协商签订终止合同明确提前退租及费用结算有关事宜。

（二）续租

租赁期满前，承租人有意继续承租的，应提前三个月向管理人提出书面续租申请，出租人按照国有资产出租的相关法律、法规、规章和政策文件办理。

三、出租人、管理人权利的保留

1、将来租客

在事先通知承租人后，出租人、管理人有权携同出租房屋未来任何可能的租客或有关人士在租赁期结束前或提前解除前三个月内的所有合理时间内查看出租房屋。

2、权利转让

出租人、管理人有权在通知承租人的情况下将出租房屋的产权或经营权转让给第三方，承租人同意对上述转让不提出任何异议，并明确放弃对出租房屋的优先购买权。承租人同意出租人在进行上述转让时将本合同项下的全部权利、义务一并转让给该第三方。在租赁期内，出租房屋所有权的任何变动均不影响本合同的效力。

四、出租房屋的返还

1、承租人须在租赁期届满或合同提前终止之前至少十五日，与管理人联系交回出租房屋事宜，并须在本合同租赁期届满或合同提前终止当日，完成房屋腾退、向管理人返还出租房屋。

2、承租人应按本合同附件 4 约定标准或经管理人书面同意的其它标准返还出租房屋，出租房屋返还时，应保持可租用及良好的使用状态。

3、出租房屋返还时，管理人、承租人应对出租房屋进行验收，经双方验收合格签署房屋交接确认书后，视为完成出租房屋的返还。

五、违约责任

（一）逾期交付责任

1、因出租人或管理人原因，未按本合同约定期限交付出租房屋的，出租房屋租赁期限相应顺延，各方互不承担违约赔偿责任。

2、因承租人原因导致出租房屋未按期交付的，本合同专用条款第三条约定的交付日视为出租房屋的实际交付日，承租人不得以未办理正式交付手续为由延迟或拒绝履行本合同约定义务。

（二）逾期付款责任

1、承租人未按合同约定支付租金，自逾期之日起，每逾期一天，应以当期应付租金为基数，按万分之五/日的标准向出租人支付违约金。逾期超过 45 日仍未支付完毕的，出租人、管理人除有权要求承租人支付前述违约金外，另有权解除本合同。

2、承租人未按约定缴纳水、电、燃气、电话费、有线电视天线使用费、物业管理费及政府相关部门收取的清洁卫生、治安、消防等有关费用，导致出租人被有关部门（公司）追讨本金、滞纳金、违约金或罚金的，出租人有权要求承租人全额偿付该笔款项。出租人支付前述款项后承租人 15 日内仍未向出租人向出租人偿付该笔款项的，自出租人向有关部门（公司）支付该笔款项之日起，每日按该款项的万分之五的比例向出租人支付资金占用费，承租人逾期超过 45 日仍未全部偿付的，出租人、管理人另有权解除本合同。

（三）逾期开业或擅自停业责任

1、承租人未按合同约定时间或管理人同意延长的其他期限内开业经营，每逾期一日，按照当年度租金的万分之五/日标准向出租人支付违约金，逾期超过一个月的，出租人、管理人有权解除合同。

2.承租人未征得管理人同意擅自停业的，自累计停业时间超过 65 天之日起，按照当年度租金的万分之五/日标准向出租人支付违约金，出租人、管理人并有权解除合同。

（四）出租房屋使用责任

若承租人出现下列情形之一，出租人、管理人有权解除本合同：

1、在租赁期间，承租人开展经营活动所需资质证照被撤销、吊销或其他原因导致失效的；

2、承租人擅自改变出租房屋用途，或擅自将出租房屋转租、分租或转借，未在管理人规定期限内完成整改的；

3、承租人未将装修改造效果图及总体方案提交管理人备案即进行装修改造，或实际装修改造效果与经备案的装修改造效果图及总体方案不符，或拒不执行管理人提档升级相关要求，在管理人规定期限内未完成整改的；

4、承租人故意毁损、破坏出租房屋及其附属设施设备的；

5、承租人在出租房屋内存放易燃易爆物品、危险化学品、放射性物品及其他不易储存的容易危及人身安全和财产安全的物品，未按管理人要求完成整改的；

6、承租人在租赁期间进行的生产经营活动或其他行为，给出租人、管理人声誉造成不良影响，或引发相邻纠纷、群体性事件，或影响出租房屋所在区域管理秩序，未按管理人要求妥善解决的；

7、在租赁期间，因承租人原因，发生任何一起与食品卫生安全、生命财产安全相关的责任事故的。

（五）逾期返还租出房屋的责任

1、若承租人未在本合同期限届满或提前终止之日完成出租房屋的返还，则自应返还出租房屋之次日起，承租人应向出租人支付占用使用费。其中，逾期在 5 日（含）以内的，占用使用费为期限届满/提前终止当月的日租金×逾期天数；逾期在 15 日（含）以内的，占用使用费为期限届满/提前终止当月的日租金×逾期天数×1.5 倍；逾期在 15 日（不含）以上的，占用使用费为期限届满/提前终止当月的日租金×逾期天数×2 倍。此外，承租人还应赔偿出租人因此而遭受的一切损失，包括但不限于出租人因延迟向新租户交付出租房屋而需承担的违约金及其他损失。

2、承租人返还的出租房屋不符合本合同约定的返还标准，出租人、管理人有权拒绝接收出租房屋，并自应返还出租房屋之次日起，按本款第 1 项之约定追究承租人逾期返还出租房屋的责任，出租人、管理人也有权自行对出租房屋进行修缮以达到返还标准，因此而引起的一切开支及费用由承租人承担。出租人、管理人代为履行前述恢复原状义务的，可同时按本款第 1 项之约定计算占用使用费，占用使用费应计至修缮完工之日止。

3、承租人逾期返还出租房屋超过 30 日的，且经出租人、管理人发送书面通知要求在规定时间内清场后仍未处理的，视为承租人同意出租人、管理人对出租房屋内遗留物品拥有处分权。除本款第 1 项约定的房屋占用使用费外，出租人、管理人有权对出租房屋内遗留物品

进行合理处置，包括但不限于出售、出租、丢弃、毁损等，承租人对
此不持异议。由此产生的损失和相关费用，由承租人承担。处置出租
房屋内物品所得价款可以由出租人、管理人自行用于抵扣承租人应支
付出租人或管理人的占用使用费、修缮费用、公证费用、处置费用等
相关费用和支出，承租人对此无异议。若相关处置价款不足以弥补出
租人损失的，出租人、管理人有权向承租人追偿。

（六）其他责任

1、若出租房屋因出租人、管理人原因致使承租人无法正常使用的，承租人有权以书面形式要求出租人、管理人予以妥善解决，并免收无法正常使用出租房屋期间的租金。若出租人、管理人在合理期限内仍无法解决的，承租人有权解除本合同。本条所称的“合理期限”应由出租人、管理人和承租人协商一致达成。

2、若承租人的任何资产被人民法院或任何政府主管部门查封、冻结或扣押，或承租人或其法定代表人（负责人）被列入失信被执行人名单的，出租人有权要求承租人在收到出租人或管理人通知之日起60日内解除该等查封、冻结或扣押，或移出失信被执行人名单，承租人逾期未完成上述事项的，出租人、管理人有权要求承租人在上述60日期满后15日内一次性按本合同约定的履约保证金标准向出租人另行支付履约保证金，承租人逾期未支付的，出租人、管理人有权解除本合同。

3、若承租人在租赁期丧失对本合同专用条款第一条约定的品牌的经营使用权，出租人、管理人有权解除本合同。

（七）特别约定

1、通用条款第五条“违约责任”约定项下，若本合同提前解除是出租人、管理人原因导致，出租人除应退还承租人履约保证金以及已支付但未实际使用期间的租金，同时还应支付合同解除时当月租金标准 2 倍的违约金。

2、通用条款第五条“违约责任”约定项下，若本合同提前解除是承租人原因导致，承租人还应支付合同解除时当月租金标准 2 倍的违约金，违约金不足以弥补出租人、管理人损失的，承租人还应承担赔偿责任。出租人、管理人有权在履约保证金以及承租人已支付但未实际使用期间的租金中直接扣除上述违约金、赔偿金，不足部分有权向承租人追偿。

3、前述因违约给对方造成损失的赔偿范围包括对方的直接损失以及守约方为追索损失发生的鉴定费、公证费、诉讼费、仲裁费、律师费、差旅费等实际发生的费用，不包括租金差价、营业损失等间接损失。

4、在承租人因违约行为导致出租人或管理人单方解除权条件达成时，管理人有权视违约情形，在提前三日通知承租人的情况下，临时切断出租房屋的所有电力、空调、水、电话、互联网、其他设施的服务或供应，由此而产生的一切后果均由承租人自行负责。承租人纠正该违约情形后，向管理人书面申请检查，若经管理人检查该违约已按照合同约定或相关法律法规要求纠正，则管理人将重新接驳被切断的服务或供应，重新接驳而产生有关费用及开支由承租人支付。

5、出租人、管理人有权在履约保证金以及承租人已支付但未实际使用期间的租金、处置承租人财产所得价款中直接扣除因履行本合

同发生的各项违约金、赔偿金、占用使用费、资金占用费等本合同项下应由承租人负担的费用，不足部分另有权向承租人追偿。

6、如承租人在竞租过程中提供商标使用许可证明文件的，应在本租赁合同生效后 180 日内，根据法律规定受让本租赁合同项下涉及的经营业态涉及的一切商标，成为该等商标的注册人并向管理人提供相应商标权属证明文件，否则出租人、管理人有权解除本合同，并按照本条第二款的约定要求承租人承担违约责任。

六、合同的终止

除本合同约定的可提前解除本合同的情形外，出租人、管理人和承租人同意，于租赁期内，有下列情形之一的，本合同自行终止，且双方互不承担违约责任：

- 1、出租房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- 2、出租房屋被列入房屋征收拆迁范围的；
- 3、发生不可抗力，导致本合同无法继续履行的。
- 4、出租房屋被依法征用的；
- 5、出租人因非自身过错，丧失本项目经营权或出租权等权利，导致承租人无法正常使用出租房屋的；

6、承租人提前三个月向出租人提出提前退租的书面申请，并经过管理人同意的。

若出租人基于上述 1、2、4、5 项情形，从政府或第三方获取了相应的赔偿，则出租人可将其中明确属于对承租人的赔偿款项转付给承租人，除此之外，出租人不承担任何赔偿责任。

七、争议的解决方式

出租人、承租人双方在履行本合同过程中发生争议的，应协商解决；协商不成的，应依法向出租房屋所在地人民法院起诉。

八、通知和送达

1、按照本合同须向一方送达的任何文件或通告，应向本合同附表一所确认的送达地址、或经书面确认的变更后的地址发送。若以当面送达方式送达该等文件或通告，则以收件人签收之日视为已送达收件人；若以邮政特快专递（EMS）或邮政挂号信的方式送达该等文件或通告，则于寄出五日后视为已送达收件人；如以传真、电子邮件、短信、微信的方式送达该等文件或通告，则发送传真、电子邮件、短信、微信的当日视为已送达收件人。

2、本合同任何一方的送达地址发生变更的，应当书面通知本合同项下其他当事人。在对方接到变更地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准，由此造成的损失由该方自行承担。

3、三方确认本合同约定的通讯地址为本合同所涉仲裁、诉讼（包括但不限于一审、二审、再审和执行程序，下同）公证的法律文书或相关文件（包括但不限于起诉状、上诉状、传票、开庭通知书、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书）的送达地址，所有司法文书只要发送至本合同约定的通讯地址即视为送达。

九、生效

本合同一式玖份，出租人叁份，承租人叁份，管理人叁份，均具有同等法律效力。本合同自出租人、承租人和管理人签字并盖章之日起正式生效，对各方均具有约束力。

附件 1：出租人、管理人和承租人的详细资料

附件 2：各方联系人、联系方式及送达地址

附件 3：出租房屋的平面图

附件 4：出租房屋的交付标准

附件 5：房屋租赁安全管理协议书

附件 6：廉洁协议

（本页以下无正文）

（本页为签字盖章页，无正文）

出租人（公司签章）：

法定代表人/授权代表签名盖章：

承租人：

法定代表人/授权代表签名盖章：

管理人（公司签章）：成都天投资产管理有限公司

法定代表人/授权代表签名盖章：

附件 1

出租人、管理人和承租人的详细资料

附件 2

各方联系人、联系方式及送达地址

附件 3

出租房屋的平面图

附件 4

出租房屋的交付标准

房屋租赁安全管理协议书

为加强和规范安全生产管理，保障公民人身、财产和公共财产的安全，依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等相关法律、法规，租赁各方结合租赁合同和承租方生产经营活动，签订以下安全生产和消防安全责任书：

一、基本情况

出租方根据租赁合同约定，将房屋以现状出租给承租方使用（房屋指载体、商铺或公共配套用房，具体信息包括房屋坐落、面积、状态、租期等，详见租赁合同约定）。

二、安全生产责任人

承租方承诺：自接房之日起，即承担房屋的安全生产管理主体责任，为房屋范围内的安全生产第一责任人，全面承担房屋范围内的安全生产责任以及相应的法律责任。

安全生产责任包含但不限于：建立安全生产责任制度、安全生产检查制度、安全生产隐患排查及整改制度、用水、电、气设施设备定期检修制度，完善安全生产条件，加强安全生产管理，确保租期内安全生产，对房屋从事生产经营活动的安全生产和消防安全负全部责任。

三、承租方安全生产责任范围

（一）消防安全

承租方须遵守《中华人民共和国消防法》等规定，负责房屋范围内的消防安全。履行防火职责，按要求配备必要、有效的消防设施设备并做好保管、维护。保持消防通道畅通，不占用消防通道和公共场所。

（二）环境保护

承租方须遵守《中华人民共和国环境保护法》等规定，负责房屋范围内的环境保护。对经营活动中产生的油烟、污水、废水、废弃物、噪音等，按法律、法规规定予以妥善处置。

（三）装饰装修安全

承租方须按房屋物业管理单位要求，负责房屋范围内的装饰装修安全管理。包括不限于现场安全管理、过程安全管理、废弃物管理等。

（四）其他安全事项

1.用水、电、气安全。承租方须按水、电、气安全使用规范，加强用水、用电、用气的管理。对使用的水、电、气设施设备的易损件易耗件定期更换。对电器产品的安装、使用及其线路、管道的设计、铺设、维护保养、检测，必须符合《建筑设计防火规范》《商业用电标准设计负荷规范》等安全技术标准和管理规定。

2.承租方须按合同约定的用途使用房屋，不得擅自改变该房屋的使用用途和房屋结构、装修布局。严禁将房屋作为“三合一”“多合一”场所使用。

3.承租方对接房时的设施设备和接房后增加的设施设备，有安全管理责任，须按要求做好定期保养、维护。

（五）安全检查

出租方、管理方对承租方进行定期或不定期的安全检查，包括但不限于房屋安全管理、安全责任落实情况、消防安全、环境保护、经营安全责任落实情况、承租房屋用途符合情况等方面，承租方须配合出租方、管理方监督检查，对检查发现的问题按期整改回复。

四、财产保险

承租方须对房屋涉及的财产、经营行为等各种风险，购买相应的保险，并保证承租期内所购买的保险有效。

五、凡承租方存在上述四条中任一禁止行为状况的，出租方或管理方有权视情节轻重采取以下措施

（一）限期整改、暂停提供水、电等设施服务，解除合同并不予返还租赁保证金；

（二）有触犯法律法规情节者，报有关机关依法惩处；情节严重构成犯罪的，由相关部门依法追究刑事责任；

（三）造成一切安全事故或损失的，由承租方承担全部责任并赔偿相关损失（包括由此引起的出租方或管理方被索赔、被处罚等造成的损失）。

六、其他

1.三方可对本协议的条款进行修订更改或补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

2.本协议执行期间，如遇不可抗力，致使无法履行时，三方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

3.本责任书与房屋“租赁合同”同时签订，作为租赁合同的附件，自签订之日起生效。

4.本责任书一式玖份，出租方叁份，承租方叁份，管理方叁份。
具有同等法律效力。

出租人（公司签章）：

法定代表人/授权代表签名盖章：

承租人（公司盖章）：

法定代表人/授权代表签名盖章：

管理人（公司签章）：成都天投资产管理有限公司

法定代表人/授权代表签名盖章：

附件 6:

廉洁协议

为加强廉洁建设，防止腐败行为的发生，确保企业利益和员工发展，经出租人、管理人、承租人协商一致，签订如下廉洁协议：

第一条 三方的权利和义务

（一）严格遵守党和国家有关法律法规及上级相关各项规定。

（二）严格执行合同文件，自觉按合同办事。

（三）三方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（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的利益，不得违反相关规章制度。

（四）发现任何一方在业务活动中有违反廉洁规定的行为，有及时提醒对方纠正的义务，有举报并要求告之处理结果的权利。

第二条 出租人、管理人的义务

（一）出租人、管理人及其工作人员不得索要或接受承租人的包括但不限于红包礼金、折扣返点、清退范围内的会员卡（包括娱乐、健身、美容、旅游、餐饮等行业机构以及商场、会所、宾馆、俱乐部等发行的，具有一定价值、金额或消费次数，供持卡人在消费活动中进行会员身份认证识别，并凭此消费、免于付费或享受折扣的凭证）、有价证券和贵重物品等经济利益，不得在承租人处报销任何应由出租人、管理人或员工个人支付的费用。

（二）出租人、管理人的工作人员不得参加承租人安排的外出旅游和超标准的宴请、健身及娱乐活动，不得接受承租人提供的通讯、

交通工具和高档办公用品。

（三）出租人、管理人及其工作人员不得要求或者接受承租人为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境等提供方便。

（四）出租人、管理人及其工作人员在业务中难以拒收的钱、卡、物等，必须按有关规定登记上交各自公司纪检监察部门。

第三条 承租人义务

（一）承租人不得以任何名义向出租人、管理人及其工作人员馈赠包括但不限于红包礼金、折扣返点、清退范围内的会员卡（包括娱乐、健身、美容、旅游、餐饮等行业机构以及商场、会所、宾馆、俱乐部等发行的，具有一定价值、金额或消费次数，供持卡人在消费活动中进行会员身份认证识别，并凭此消费、免于付费或享受折扣的凭证）、有价证券和贵重物品等经济利益，不得为出租人、管理人及其工作人员报销应由出租人、管理人单位或员工个人支付的任何费用。

（二）承租人不得以任何理由安排出租人、管理人工作人员外出旅游和参加超标准的宴请、健身及娱乐活动。

（三）承租人不得为出租人、管理人个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品。

第四条 违约责任

（一）出租人、管理人及其工作人员违反本合同第一、二条，承租人及其工作人员应向出租人、管理人或其上级纪检监察组织举报，由出租人、管理人或其上级纪检监察组织按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理，涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

（二）承租人及其工作人员违反本合同第一、三条，承租人、管理人及其工作人员应向有关部门举报。承租人在合作业务中贿赂出租人、管理人工，被检察机关立案查处，由此给出租人、管理人单位造成的损失均由承租人承担，并向出租人、管理人承担经济赔偿责任。

第五条 本合同作为三方签订的租赁合同的组成部分，与租赁合同具有同等法律效力，由三方有关部门负责监督和检查。

第六条 本合同份数、有效期与租赁合同一致。

（本页以下无正文）

（本页为签字盖章页，无正文）

出租人（公司签章）：

法定代表人/授权代表签名盖章：

承租人（公司盖章）：

法定代表人/授权代表签名盖章：

管理人（公司签章）： 成都天投资产管理有限公司

法定代表人/授权代表签名盖章：