成都天投资产管理有限公司

龙泉山森林公园狮子宝景点高空餐厅

配套商业出租方案

一、基本情况

（一）项目名称：龙泉山森林公园狮子宝景点高空餐厅配套商业（以下简称“高空餐厅”）

（二）出租方：成都浅山文化旅游发展有限公司

（三）管理方：成都天投资产管理有限公司

（四）项目地址：成都市天府新区太平街道天灯村 5 组 88 号

(五）项目基础信息

天府新区高空餐厅项目选址龙泉山脉西侧，位于天府新区合江镇丹景山狮子宝山顶，属龙泉山脉地段，西眺西岭雪山及兴隆湖，东瞰龙泉山森林公园。标的物分为两个部分，一部分为餐厅主体部分，总建筑面积为5320.64㎡，其中地上总建筑面积4566.37㎡，地下室建筑面积754.27㎡。本部分建筑主要包括游泳池、餐厅、茶室、多功能会议室等。目前本部分建筑主体修建、内外部装修、软装等已完成，家具及厨房设施设备安装已完成。

另一部分为项目景观配套，包括5.18亩土地及15亩园

林景观植被。

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。

1. 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.cdttjt.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。通过现场竞价确定的竞得人并与出租方、管理方签订《房屋租赁合同》后作为承租方。

经公开征集，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。

1. 招租公告与招租结果公示

1.在成都天投集团官网（https://www.cdttjt.com）刊登公开招租信息，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.cdttjt.com）公示，公示期为3个工作日。

（四）招租范围及要求

1.本次拟对高空餐厅配套商业整体出租（见附件1），包括餐厅主体部分及景观配套部分。餐厅主体部分建筑面积为5320.64㎡；配套部分面积为土地5.18亩及园林景观植被15亩（以出租方提供的红线范围图纸为准）。

2.本次标的物招租的计租建筑面积为3031.05㎡。

3.本次标的物招租的管护范围：本标的物整体租赁面积均为意向承租方的维修维保、现场管护范围，包括但不限于项目内各经营场所、公共区域、各类设备用房、配套用房、消防控制室等及与项目配套的5.18亩土地，15亩园林景观植被。5.18亩土地及15亩园林景观植被由承租方根据土地性质开展种植及养护、维护工作，不得用于经营。由此产生的费用由承租方承担。具体管护要求详见租赁合同相关约定。

4.出租方不再另行委托物业公司开展项目管理，承租方须自行负责承租及管护区域内安全生产及物业管理工作(包括但不限于保洁、安保、设备房及特种设备的管理和使用以及项目相接的绿化养护等工作)，承租方不再另行缴纳物业管理费。

（五）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29日—2024年5月31日。

意向承租人需在2024年5月31日下午17:00前（即报名截止时间），向管理人提交《竞租申请书》（附件2）、《房屋适租性条件告知书》（附件3）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4）。

（3）公告期结束后进行现场竞价（2024年6月3日），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第十会议室，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到达评标地点，提交《授权委托书》（附件5），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，公示时间为3个工作日。

2.竞买保证金及收取方式：竞买保证金10万元，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

（六）核心商务条件

本出租方案核心商务条件具体如下：

采取含税保底租金或营业额提点的方式，二者取其高。

1.招租底价：8元/㎡月（竞买人按此价格作为报价底价）

2.营业额提成比例：5%。以一个租赁年度营业额为计提基数。一个租赁年度是指租赁合同生效日起，满12个月为一个租赁年度。营业额口径为承租人经营本项目所得的、未经扣除任何成本、费用及税款的全部收入，包括餐饮营收，会议承办，亲子娱乐活动等经营性收入。

3.租赁优惠期及优惠期的租金缴纳标准：给予承租方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，承租方于租赁期前24个月内按竞得起始租金单价的50%缴纳。

4.租赁期限：10年。

5.保底租金递增率：前三年不递增，从第四年起递增，每三年递增5%。

6.履约保证金：按最终竞得单价3个月保底租金标准缴纳。

7.开业时间要求：承租方须在租赁合同签订后1个月内对外营业。

三、出租标的物清单

招租信息详见以下清单：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 位置 | 面积 | 招租底价  （元/㎡/月） | 提成  租金 | 业态 | 租赁优惠期（月） | 租金  递增率 | 出租年限 | 竞拍保证金（万元） | 备注 |
| 1 | 成都市天府新区太平街道天灯村5 组88号 | 3031.05㎡ | 8 | 5%，以一个租赁年度营业额为计提基数 | 餐饮及配套服务 | 12 | 前三年不递增，第四年起，每三年递增5% | 10 | 10 | 整体  出租 |

特别说明：

1. 上述商铺业态均须符合环保要求，禁止KTV、迪吧、

汽车修理等噪音扰民、污染的业态。

2.意向承租方涉及烟草、药品等各类需办理前置、后置证照的，须自行核实租赁标的能否满足办理相关证照的需求。

3.商铺均按现状出租和交付。意向承租方需自行踏勘了解标的物物业工程情况，自行研判现有物业工程条件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，出租方不承担任何与之有关的责任。

4.本标的物产权正在办理中。

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态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）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。

（三）本次公开招租不接受自然人、联合体或涉外机构。

（四）竞买人应按照本出租方案要求在报名结束前向管理方提供：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）、项目打造策略/思路、品牌使用权证明文件、公司法定代表人（或主要负责人）身份证等资料以及加盖公司鲜章的《竞租申请书》（附件2）、《房屋适租性条件告知书》（附件3）。

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为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》、《房屋适租性条件告知书》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）竞得人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。出租方在收到竞得人用印的《房屋租赁合同》起7个工作日内完成合同签订，租赁合同签署各方用印完成之日为合同生效日，合同起租日为合同生效后的次日。

（四）承租方（即竞得人，下同）应于《房屋租赁合同》生效当日起7个工作日内进行验房，若验房无异议，当日办理接房手续；承租人验收不合格的，应当在2日内书面反馈不合格的理由；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；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适租性告知书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。

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

1.保底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》签订生效之日起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；之后承租方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。

2.提成租金支付方式为年度（租赁年度）结算，具体结算及支付方式以《房屋租赁合同》约定为准。

（三）合同履约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5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，非经承租方或管理人同意，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

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

1. 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.标的物平面图

2.竞租申请书

3.房屋适租性告知书

4.竞价表

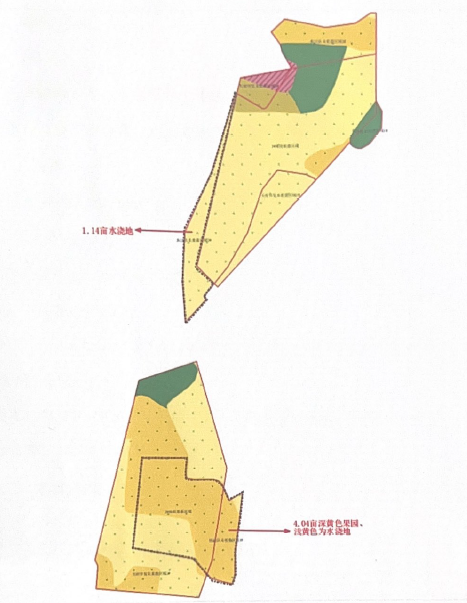
5.委托授权书

6.房屋租赁合同

成都天投资产管理有限公司

2024年5月27日

附件1





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2024年 月 日在成都天府新区投资集团有限

公司官方网站发布的《龙泉山森林公园狮子宝景点高空餐厅配套商业出租方案》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、管理人不存在可能影响招标公正性的利害关系。

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、管理人提供的出租标的物档案文件及实物），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3

房屋适租性条件告知书

我公司拟出租 商铺房屋条件为以下标准：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **房屋条件** | **状况** | **规格** |
| 装修情况 |  |  |
| 供水 |  |  |
| 承重 |  |  |
| 供电 |  |  |
| 供气 |  |  |
| 排污管道 |  |  |
| 排油管道 |  |  |
| 空调机位 |  |  |
| 排烟管道 |  |  |
| 通讯 |  |  |

本适租性告知书仅针对商铺基本条件进行说明。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4

（项目）公开竞价报价表

项目名称：

竞价日期：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 报价轮次 | 租金报价（元/㎡月） | 备注 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

报价人/授权委托人签名：

附件5

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龙泉山森林公园狮子宝景点高空餐厅配套商业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6

龙泉山森林公园狮子宝景点

高空餐厅配套商业

租赁合同

合同编号：

**出租人**：

**承租人**：

**管理人：**

**签订日期： 年 月 日**

签约方：

出租人：

承租人：

管理人：

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和，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、接受管理人管理相关事宜，签订本合同。

**第一部分 专用条款**

**一、出租房屋基本情况**

（一）出租房屋位置【 】（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开展项目租赁管理工作。

（二）出租房屋的建筑面积【 】平方米，使用面积为【 】平方米，三方同意按照使用面积作为本合同的计租及计费依据。出租房屋的餐厅部分主体修建、内外部装修、软装等已完成，家具及厨房设施设备安装已完成。出租房屋另有景观配套部分，包括土地5.18亩，园林景观植物15亩，该部分配套景观须由承租人无偿进行管护。

（三）出租房屋用途：仅限于由承租人用于【 】业态经营，【】品牌，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，自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止

（二）出租房屋租金优惠期总计【 】个月，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/㎡) | 当期执行租金单价 (元/月/㎡) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

租金优惠期涵盖了承租人调试、筹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。

（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。

租金优惠金额计算方式为：（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，一并补缴。

**三、出租房屋的交付**

（一）承租人应于【 】年【 】月【 】日（即约定交付日）前，办理出租房屋交接手续、完成出租房屋及景观配套的接收。非因出租人、管理人原因，承租人逾期办理交付手续超过15日的，出租人、管理人有权选择解除租赁合同；如不解除合同，则有权选择以约定交付日为房屋实际交付日，自该约定交付日起视为双方已完成实际交付，产生已实际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。如因出租人、管理人原因导致超过约定交付日15日仍未完成交付的，出租人、管理人、承租人均有权解除本协议，各方均无需因此承担违约责任。

（二）出租房屋交付平面图及移交清单见附件3、附件4。承租人在接受房屋前应当与管理人或管理人指定物业管理单位共同对该房屋是否符合交付标准进行验收。

承租人验收合格的，双方应于约定交付日当天接收该房屋并签署《房屋交付确认书》（详见附件5）。双方签署《房屋交付确认书》视为出租人、管理人已完成本合同约定的房屋交付义务，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。

承租人验收不合格的，应当在【】日内书面反馈不合格的理由。如租赁房屋存在不符合交付标准但不影响承租人对租赁房屋正常使用的瑕疵，双方应当在约定期限内完成租赁房屋的交接和《房屋交付确认书》的签署。如租赁房屋不符合交付标准且影响承租人对租赁房屋正常使用的，由出租人、管理人进行整改，整改完成后再次通知交付，租赁期限相应顺延，三方均不承担违约责任。

（三）出租房屋交付时，应向承租方提供出租房屋的状况说明及相关维保修资料，包括建筑、装修、设备设施、场地及相关供应商联系方式等使用注意事项，承租方如有任何疑问应及时向管理方征询。

（四）承租人应于合同签订后1个月内对外营业。

**四、租金及履约保证金**

（一）□固定租金/□保底租金

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 | 当期租金执行单价 (元/月/㎡) | 当期租金（元） |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |

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。

出租人、管理人和承租人同意，本协议项下不满一个公历月产生的租金均按日计算，计算方式为：实际天数×当月月租金标准/30。

（二）营业额分成

本项目（□适用；□不适用）保底租金或营业额分成两者取其高的方式计收租金。

1. 营业额指承租人经营本项目所得的、未经扣除任何成本、费用及税款的全部收入，包括A、餐饮营收；B、场地使用；C、文创产品销售；D、活动类套餐等经营性收入。

本协议项下年度营业额指一个租赁年度（指自起租日之日起连续12个月，包含租金优惠期在内）的营业额。

2、承租人所有营业额由承租人设立专用独立账户进行收取，并承诺本项目营业收入仅能通过该账户收取。出租人及管理人具有对该账户监督管理的权利，有权要求承租方提供指定期限内营业额、专用账户银行流水等相关数据。

3、营业额分成的比例按如下第【 】种模行：

（1）固定比例模式

第【 】年至第【 】年，比例设置为【 】%；

（2）浮动比例模式

年度营业额≤【】时，比例设置为【 】；

【】万元＜年度营业额≤【】万元时，比例设置为【 】；

【】万元＜年度营业额时，比例设置为【 】；

4、每个租赁年度结束后【20】日内，承租人应向管理人提交本年度营业额数据；【90】日内，承租人应向管理人提交本年度营业额数据对应的审计报告（审计机构由承租人在新区管委会备案审计机构名单中确定，费用由承租人自行承担）。如该年度营业额分成金额高于保底租金金额的，承租人应在差额租金金额（非租金优惠期的差额租金金额=年度营业额分成金额-该租赁年度保底租金金额；租金优惠期内差额租金金额=年度营业额分成金额-执行租金优惠前的保底租金金额）经管理人确认后【15】日内，一次性向出租人支付。

（三）本合同项下租金均为增值税含税价，税率按国家规定执行。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。

（四）承租人应于【 】年【 】月【 】日前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，出租人应于收到履约保证金退还申请及相关佐证材料后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。承租人逾期未完成履约保证金缴纳的，出租人、管理人有权当即解除合同。

（五）出租房屋交付使用后所发生的水、电、燃气、电话费、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。

（六）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、履约保证金或其他任何费用。

**五、支付方式**

（一）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。

（二）出租人指定的银行账户如下：

账户户名：XXXXX

指定账号：XXXXX

开户行：XXXXXXX

（三）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与支付金额等额的、合法有效的增值税发票。出租人就履约保证金向承租人开具合法收据。

**六、补充约定（本条约定与合同其他内容不一致的，以本条约定为准）**

（一）承租人在管理人的授权范围内开展合同范围内的景观配套（15亩园林及5.18亩农地，实际范围以出租房屋平面图为准）的现场管理维护工作并承担管护范围内的安全生产责任。如因承租人未尽到安全保障义务导致管护现场发生安全事故，由承租人承担责任。

（二）承租人应按照土地性质做好长期性的耕种活动，确保一切活动合法合规，并承诺不在此范围内开展违反土地管理规定或本合同约定的管护内容以外经营活动或其他活动，否则出租人或管理人有权解除合同并要求承租人承担由此造成的一切损失和责任。

（三）对于15亩园林景观范围内的生物资产，承租人应根据双方确认的种类、数量和健康状况（详见附件4），负责实施生物资产的维护管养收获相关工作并就维护管养质量负责；对于5.18亩耕地范围内所收获的果实(含各类蔬果农产品，如有)，所有权归出租人，承租人做好过程记录及报送工作。

（四）关于设施设备的管理、维修义务：

1.房屋交付时由出租人向承租人移交的大型设备设施（具体内容以物品移交清单特别载明为准），承租人负责管理，并形成维保和管理记录，定期向出租人和管理人报送；

2.如出现需要维修的情况，由承租人负责维修，采取必要措施防止损失扩大；

3.对设施设备的自然折旧，承租人不承担责任；

4．承租期限内如设施设备出现故障经维修后无法使用或维修成本过高的，承租人经出租人、管理人书面同意后可购买同品牌、同型号或同等类型的设备，继续使用，所有权归承租人所有。租赁合同到期或解除后，出租人根据该设施三方认可的剩余评估价值（评估机构由出租人指定，费用由出租人承担）进行补偿。补偿后，设备所有权移转至出租人。

**第二部分 通用条款**

**一、出租房屋使用约定**

（一）经营资质

租赁期限内，承租人须确保其对于其使用的品牌、所陈列或销售的商品或提供的服务持续具有合法的权利或相应合法授权，并在签署本合同时提供相应的证明文件，包括但不限于商标使用合法性证明文件、商品代理权证明文件等。如在租赁期限内，承租人丧失或无法具有相应合法权利或授权的，出租人、管理人有权要求承租人限期改正或采取适当的补救措施；承租人逾期仍未改正或实施补救措施的，出租人、管理人有权解除合同。承租人保证出租人、管理人不因承租人在出租房屋内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索賠。如因承租人侵犯第三方任何权利或造成任何损失的，由此产生的一切责任由承租人承担；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，承租方应向政府有关部门取得相关的证照、批准及许可，并必须确保该等执照、批准及许可证在租赁期内完全有效，由此产生的费用由出租人自行承担。

2、如出租人、管理人要求承租人提供有关营业额的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负责解决，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、供应商或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。  
 4、承租人承诺接受境外卡支付方式且不得以任何方式拒收现金。如因此遭到投诉或行政处罚并给出租人、管理人造成负面影响的，出租人、管理人有权视情况严重程度，要求承租人赔偿损失或解除合同。

（三）遵法守规

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、规章及其他规范性文件的规定，并对任何违反上述相关法律、法规、规章及其他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、电量负荷规则、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。如承租人拒绝整改，或经三次整改后仍未达到整改要求的，出租人、管理人有权解除本合同且不构成违约。

（四）物业管理

1、本合同签订时，承租人已充分了解出租房屋无物业管理单位，相关物业管理责任均由承租人自行承担和负责。

2、租赁期间，承租人应按时缴纳水费、电费、气费等费用。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。

4、承租方的维修维保、现场管护范围，包括但不限于项目内各类设备用房、配套用房、消防控制室等及与项目配套的5.18亩土地，15亩园林景观植被。5.18亩土地及15亩园林景观植被由承租方根据土地性质开展种植及养护、维护工作，不得用于经营。管护过程产生的一切费用由承租方承担。

（五）不得更改出租房屋用途

未征得出租人或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，承租人不得擅自转租、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、承租人对出租房屋进行装修改造的，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、政府和行业主管部门一致同意，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。提档升级或相关整改产生的费用，由承租人承担。

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责任事故，造成人员或财产损失的，全部责任均由承租人承担。

7、租赁期届满或非因出租人、管理人原因导致本合同提前终止的，对于承租人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。

8、因出租人、管理人原因导致本合同提前终止的，出租人承担本合同约定的违约责任，并应赔偿由此给承租人造成的装修改造损失。

承租人装修改造未形成附合且出租人不同意保留部分，应当自行拆除后搬离，形成附合的部分或出租人同意保留的未形成附合部分由出租人进行赔偿。装修改造损失赔偿金额以剩余租赁期限内的装修改造残值（即合同履行期间未摊销的装修费用，由具有相应资质的第三方机构评估确定）为基础，由出租人和承租人协商确定。因聘请第三方机构评估产生的费用由出租人和承租人平均分摊。

（八）维护及修缮

1、租赁期间，出租人对出租房屋的主体结构、地基与基础承担维护及修缮的义务，保障其处于正常的可使用和安全的状态。管理人如需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及时进行回应和维修。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发票并经出租人核实认可的），由出租人承担。

1. 本协议明确约定的由出租人承担维护及修缮义务外的部分，及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等，维修责任均由承租人自行承担。
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，由承租人自行负责维修并承担维修费用；承租人在合理期限内拒不维修，管理人可选择代为维修，费用由承租人承担，管理人可在承租人的履约保证金中直接予以扣除。如因承租人怠于维修导致的损失，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、公众责任等经营所需各类保险，保险费自理。因承租人未购买保险或保险赔付不完全的，一切或剩余损失由承租人自行承担，与出租人或管理人无关。

**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，应提前三个月向管理人提出书面申请，经管理人同意后可提前终止租赁合同。提前退租事宜经管理人同意之日起，出租人、管理人有权就出租房屋另行开展招商工作。承租人已按本款约定履行提前通知义务并经管理人同意且补缴其已经实际享受的租金优惠、结清合同终止前的全部租金、物业服务费、水电费、违约金等费用后，可免于因提前退租承担相应违约责任。

出租人、管理人经提前三个月通知向承租人解约的书面通知经承租人同意后，可提前终止租赁合同，且各方互不承担违约责任。承租人缴纳租金至合同解除之日且无需补缴任何租金优惠。

（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，承租人应当予以配合。

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、管理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等义务。

2、承租人应按本合同附件3、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。

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《房屋返还确认书》、承租人实际返还承租房屋后，视为完成出租房屋的返还。

4、房屋返还验收时，若发现承租人在合同履行期间对该租赁房屋的建筑结构、设施设备、原有装修等有损坏的，或经验收不符合交还标准的，由承租人负责修复（不能修复的设施设备由承租人按原值补偿出租人、管理人）并赔偿相关经济损失。如承租人未在出租人、管理人要求的时间内修复的，出租人、管理人有权自行或委托第三方进行修复，修复的费用及修复造成的空置期租金等相关损失，由承租人承担。

5、承租人退还该租赁房屋时应将自有家具、杂物及办公设备等未形成附和的物品一并搬离该租赁房屋。

**五、违约责任**

（一）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，按万分之三/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、承租人未按合同约定缴纳履约保证金或在履约保证金被扣除后未在出租人或管理人通知期限内补足的，自逾期之日起，每逾期一天，应以应缴履约保证金为基数，按万分之三/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。

3、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三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。

（二）逾期开业或擅自停业责任

1、承租人未按合同约定时间或经管理人同意延长的其他期限内对外营业且逾期超过2个月的，出租人、管理人有权要求承租人以优惠前租金金额、按日万分之三的标准支付违约金；逾期对外营业6个月以上的，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，且停业时间超过一个月的，出租人、管理人有权解除合同。

（三）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，造成出租人、管理人损失的，由承租人赔偿：

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、承租人擅自退租，或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、承租人违反出租房屋所属建筑区划/物业管理区域的装修、管理、使用、维修等方面的规章制度，包括但不限于管理规约、电量负荷规则、装修守则等，且经管理人或物业管理单位书面通知后拒绝整改或规定时间内未完成整改的；

7、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；

8、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；

9、承租方应根据报名时提交的项目打造策略（思路）经营项目，

如经营行为与报名时提交的项目打造计划存在较大偏差，应提交书面说明并取得业主方的同意，否则视为违约。

（四）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。占用使用费为期限届满/提前终止当月的日租金（日租金=当月租金（优惠前标准）/30）×逾期天数。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合理期限内清场但仍未处理的，对于承租人装修形成添附部分，出租人、管理人有权进行自行处置，对于承租人留存在房屋内的物品均视为承租人已拥有合法权利的资产，视为承租人放弃留存物品的所有权及处分权，并同意出租人、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，包括但不限于拆除、留置、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。如因出租人、管理人的处置行为导致第三方主张合法权益的，由承租人自行解决并赔偿，与出租人、管理人无关。若相关处置价款不足以弥补处置费用及出租人损失的，出租人、管理人有权向承租人追偿。

（五）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对应面积的租金。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第二笔履约保证金；承租人逾期未支付的，出租人、管理人有权解除本合同。前述不利情形消除后，承租人可申请无息退还该第二笔保证金。

3、若承租人在租赁期内需对其使用的品牌进行更换的，应提前向出租人或管理人提出书面申请，说明更换理由并应提供相应材料予以证明，经出租人或管理人同意后方可进行更换。

若承租人在租赁期内丧失对其经营用品牌使用权的，出租人、管理人有权解除本合同。

（七）特别约定：合同其他内容与本条约定不一致的，以本条约定内容为准。

1、除本协议另有约定外，若本合同提前解除是出租人、管理人原因导致，出租人应无息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，同时还应支付承租人的直接损失；该损失由三方协商确定，无法协商确定的，由人民法院依法裁判。

2、除本协议另有约定外，若本合同提前解除是承租人原因导致，承租人还应支付出租人、管理人的直接损失；该损失由三方协商确定，无法协商确定的，由人民法院依法裁判。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限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守约方为追索损失发生的鉴定费、公证费、诉讼费、仲裁费、保全费、保全保险费、律师费、差旅费等实际发生的费用。

4、租赁合同无论因何种原因导致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，若在约定的返还期限内承租人未按约定进行返还的，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限的租金、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。

**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；

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补赔偿，则出租人可将其中明确属于对承租人的补赔偿款项转付给承租人，除此之外，出租人不承担任何补赔偿责任。

**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）、邮政挂号信或快递的方式送达该等文件或通告，则于签收或投妥之日视为已送达收件人，若收件人无故拒收的，以邮件退回之日视为送达；如以电子邮件、短信、微信的方式送达该等文件或通告，则发送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、承租人和管理人法定代表人或授权代表签字（或签章）并加盖公司公之日起正式生效，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：出租房屋的移交清单

附件5: 房屋交付确认书

附件6：房屋返还确认书

附件7：房屋租赁安全管理协议书

附件8：廉洁协议

（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）：

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

**出租房屋平面图**

附件4

**出租房屋移交清单**

附件5

房屋交付确认书

承租人：

管理人：

双方于【】年【】月【】日对位于【】市【】区【】的租赁房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验，并对各项设施设备、水、电、燃气情况进行了如下确认：

一、双方对以下各类费用起计底数进行了确认:

水表读数：【】，电表读数：【】，燃气读数：【】。

二、承租人已依据其自身经验并结合本项目经营业态就该出租房屋现状、设施设备等进行了确认并验收合格，签署本《房屋交付确认书》视为出租人、管理人已完成对应租赁合同约定的商铺交付义务。

三、承租人签订本《房屋交付确认书》后，将不得以出租人、管理人未履行出租房屋交付义务为由向出租人或管理人主张违约责任。

承租人： 管理人：

签订日期：【】年【】月【】日

附件6

房屋返还确认书

承租人：

管理人：

承租人于【】年【】月【】日将位于【】市【】区【】的租赁房屋返还给管理人，双方就房屋和附属物品、设施设备及水电使用情况进行了验收，并办理了退房手续。

有关费用的承担、履约保证金返还、房屋及其附属物品、设施设备的返还 □无纠纷 / □附以下说明：  。

承租人： 管理人：

签订日期：【】年【】月【】日

附件7

**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）。同时，出租房屋景观配套部分，包括土地5.18亩，园林景观植物15亩，也属于承租方安全管理范围。

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。

安全生产责任包含且不限于：建立并落实安全生产责任制度、和安全生产检查制度、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

1. 承租方须遵守《中华人民共和国消防法》《四川省消防条例》和《成都市消防条例》及其它与消防安全有关的法律法规等规定，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。

2. 坚决执行管理方、物业管理单位及公安消防部门安全防火有关规定，认真落实防火措施，配备必要的消防设备、器材。

3. 应经常对房屋内其他活动人员进行消防知识教育和培训，不断提高人员的防火安全意识。使用完电器、燃气用具后开关（阀门）要关闭。

4. 应加强对消防知识及火警发生后逃生、自救技能的学习，不断熟练掌握和使用配备的消防设备和器材，知悉消防疏散示意图和应急疏散逃生通道。

5. 定期对房屋内消防工作进行检查总结，并主动配合有关消防管理机构和物业服务中心对本户消防工作的监督检查。

6. 组织制定紧急情况下的逃生疏散预案，并不定时组织人员进行初起火灾扑救和安全逃生演练活动。

7. 火灾事故发生后，应保护火灾事故现场。积极协助配合出租方、管理方和公安消防部门调查火灾原因。

（二）环境保护

1. 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。

2. 承租方及其相关联系人应爱护绿地、保护环境，不得毁坏公共设施、公用设备、树木和草坪；自觉维护物业区域环境的美观与整洁。

（三）装饰装修安全

1. 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。

2. 未完成物业管理单位相关手续或公安消防部门批准手续前，严禁出现擅自对房屋进行破墙、动土、钻洞、拆梁、喷涂漆料等装饰装修行为，若因此造成公共区域出现漏水、断电、漏气、消防设备意外启动等意外事故发生，或将依法追究其相关法律责任或财产损失赔偿。

（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。

严禁违规添加、使用大功率用电设备致输电线路超负荷；严禁漏水不整治，以致给他人或单位造成人或物的损失，必依法追究相关法律责任或赔偿；严禁私拉乱接、违规改造燃气线路或管道，杜绝隐患事故发生。

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。

（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（公司签章）：

法定代表人/授权代表签名盖章：

管理人（公司签章）：

法定代表人/授权代表签名盖章：

附件8

**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、管理人员工，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）：

法定代表人/授权代表签名盖章：