
公开竞价文件

项目编号：QZZL2020583

项目名称：泉州商城中心商场



泉州市产权交易中心

地 址：泉州市丰泽区海星街 100 号东海大厦 A 幢 4 楼 450 室

电 话：0595-22189025 0595-22819006

邮 编：362000 传 真：0595-22189023

网 址：<http://www.qzcg0595.com>



目 录

一、项目公告.....	3
二、泉州市产权交易中心网络竞价 须知.....	11
三、网络竞价承诺函.....	14
四、授权委托书.....	19
五、交易保证金退还申请书.....	20
六、交易服务费收费标准.....	21
七、合同范本.....	22



泉州市产权交易中心

项目公告

项目编号: QZZL2020583

项目公告

受委托, 泉州市产权交易中心(以下简称“本中心”)采用**动态一次竞价**方式对泉州商城中心商场进行公开招租, 欢迎符合条件的意向竞租人(意向竞租人指的是有意向参与该竞价项目的各交易主体。)前来参与竞价。现将有关情况公告如下:

- 1、项目编号: QZZL2020583。
- 2、标的名称: 泉州商城中心商场。
- 3、标的地址: 泉州市丰泽区丰泽街与田安北路交叉处丰泽商城内与步行街连为一体的五层建筑物。
- 4、标的面积: 37988.17 m² (具体范围详见平面图红线部分)。

楼层	招租面积 (m ²)
一层	6551.1
二层	7955.28
三层	7065.69
四层	8099.4
五层	8316.7
合计	37988.17

- 5、装修情况: 标的以现状为准。
- 6、挂牌价: 94.17 元/m²·月。
- 7、租赁期: 8 年, 租赁物交接完成之日(含视为完成交接之日)为起租日, 租赁期限自起租之日起至 2028 年 10 月 31 日届满。
- 8、装修期: 如承租方完成餐饮类经营面积不少于 5000 m²的要求, 餐饮类店铺实际动工装修面积累计达到 5000 m², 经委托方确认通过后次月起, 委托方给予承租方减免 5000 m²商场 2 个月租金, 即每月减免金额为 5000 m² × 当月租金单价。
- 9、租金支付方式: 按照《中心商场租赁合同》的约定支付。
- 10、租金递增方式: 自第二个租赁年度起, 租金单价在上一租赁年度的租金单价基础上递增 2%。
- 11、租赁用途: 经营大型超市、百货商场及餐饮娱乐复合式业态之用。
- 12、履约保证金(押金): 以竞租成交价为基数, 按 6 个月租金标准计算。
- 13、交易保证金: 8000 万元。

(1) 交易保证金缴交方式可选择银行柜台、网银转账、手机银行等。交易保证金的汇款人名称应与竞租人{竞租人指的是意向竞租人在规定的期限内将交易保证金交纳至本中心指定账户(不计利息, 以到账时间为准), 在网上办理报名竞价手续并提交竞价材料(特别提示: 原承租人报名并行使优先承租权时, 须按照竞价系统的提示勾选具有优先承租权的选项、填写优先承租权理由并勾选具体的行权项目。)}, 经本中心资格审核通过后, 意向竞租人即取得本项目的竞价资格, 成为竞租人。}名称一致, 用途请注明“交易保证金”字样。

(2) 竞租人授权他人办理竞租手续的, 须以银行转账的方式缴纳交易保证金。

(3)若竞租成功，竞租人即成为承租方，承租方的交易保证金在签署《竞价结果通知单》之日起自动转为标的履约保证金（押金）及冲抵租赁合同项下的租金；若交易保证金不足以冲抵履约保证金的，由承租方按照《中心商场租赁合同》约定的支付期限内向委托方补足履约保证金；若交易保证金冲抵履约保证金后有余款，则委托方无须向承租方返还余款，余款直接用于冲抵承租方租赁合同项下的租金，租金不足部分由承租方按照本《中心商场租赁合同》约定向委托方另行缴纳。未被确定为承租方的竞租人，本中心在确定承租方次日起3个工作日内将其交易保证金按原汇入渠道无息退还。

(4)若意向竞租人交纳交易保证金后因未完成报名或未成功报名而未能成为竞租人，本中心将在收到意向竞租人《交易保证金退还申请书》之日起3个工作日内将其交易保证金按原汇入渠道无息退还。

14、本中心指定的交易保证金账户：

通过邮件（联系邮箱：en898989@qzccq0595.com）索取交易保证金账户。

15、公告时间：2020-09-11 至 2020-09-29。

16、交易保证金汇达和报名截止时间：2020-09-29 17:00:00

(1)意向竞租人应至本中心网站(<http://www.qzccq0595.com>)或权益云交易平台网站(<https://www.unibid.cn>)进行免费用户注册，在报名截止时间前凭已申请的权益云账号在本中心网站竞价看板或权益云交易平台网站竞价大厅内查找竞租项目并自行办理网上报名手续。

注意：原承租人报名并行使优先承租权时，须按照竞价系统的提示勾选具有优先承租权的选项、填写优先承租权理由并勾选具体的行权项目。

17、看样时间：2020-09-11 至 2020-09-29（仅上班时间）。

(1)看样联系人：林女士 联系电话：15805001918

18、动态一次竞价：

(1)动态一次竞价分为非原承租人竞价阶段和原承租人行使优先承租权阶段。非原承租人竞价阶段的报价时间从2020-09-11开始至原承租人行使优先承租权阶段开始之前，在报价时间内，除了原承租人之外的竞租人都可以对本项目的进行一次报价，报价只要不低于挂牌价的，即为有效报价，且不可撤销或更改，系统按照价格优先、时间优先的原则确定最高报价者。原承租人在此阶段不用进行报价（系统已锁定无法操作）。非原承租人竞价阶段结束后即进入原承租人行使优先承租权阶段（非原承租人在本阶段无法操作），原承租人行使优先承租权阶段开始时间：2020-09-30 10:00:00，原承租人行使优先承租权阶段的行权时间为10分钟；

(2)报价只要不低于挂牌价即为有效报价；

(3)本中心有权就竞价时间作出调整，如有调整将在本中心网站进行公告。

19、网上报名：

意向竞租人应在报名截止时间之前将交易保证金交纳至本中心指定账户（不计利息，以到账时间为准），并在网上办理报名竞价手续时提交竞价材料。意向竞租人通过本中心的竞价资格审核后，即成为竞租人。

20、特别提示：

(1)本公开招租项目《公开竞价文件》，包括但不限于《项目公告》、《泉州市产权交易中心网络竞价须知》、《网络竞价承诺函》及根据《公开竞价文件》所发出的修改、补充、答疑、澄清等公告信息；

(2)若竞租成功,标的将在《中心商场租赁合同》签订之日起90日内移交,《中心商场租赁合同》存在特殊约定的,以《中心商场租赁合同》为准;

(3)原承租人报名成为竞租人后,在同等条件下享有优先承租权。

(4)本次公开竞价采用动态一次竞价方式确定承租方:各竞租人在规定的竞价时间内登录本中心网站竞价看板或权益云交易平台网站竞价大厅查找本项目的进行报价。在原承租人报名成为竞租人后,在同等条件下享有优先承租权并按以下方式行使优先承租权:①有其他竞租人且其他竞租人作出有效报价,在行权时间内若原承租人选择行使优先承租权,则由原承租人以非原承租人竞价阶段的最高报价取得承租权;若原承租人选择放弃行使优先承租权或未在行权时间内作出选择的,则由非原承租人竞价阶段的最高报价者按其报价取得承租权。②若无其他竞租人或其他竞租人均未作出有效报价,则原承租人必须行使优先承租权,行权价格即为标的的挂牌价,是否通过竞价系统操作不影响原承租人以挂牌价取得该标的的承租权。

(5)租赁标的以现状出租,竞租人自行查勘现场,并自行承担查勘过程的一切费用,全部承担查勘中任何因未全面了解或误解现场实际状况而导致的一切后果,当竞租人缴纳交易保证金时,即视为该竞租人对租赁标的的现状及存在的瑕疵完全认可且无异议。如租赁标的的实际面积与公告面积不一致的,仍以公告面积作为租赁物的计租面积,竞租标的的第一个租赁年度成交租金则以招租成交的租金单价乘以计租面积计算。具体包括但不限于上述内容,具体内容详见《中心商场租赁合同》。

(6)承租方每年12月31日前向出租方报备一份中心商场当年度商业业态布局的情况说明,内容包括但不限于转租对象(商户信息)、转租用途(商户经营范围)、面积、期限等,让委托方及时了解承租方实时商业业态布局情况,委托方有权随时进行实地抽查情况,若无法达到标的承租时确定的商场业态规划条件,则视为违约,委托方有权从履约保证金中扣除违约金200万/次。考虑到未来市场发展多样性,承租方可于合同签订3年后提出商业业态调整申请,双方协商,经委托方书面同意后可进行相应调整。若因政府政策或标的物硬件设施因素(如物业硬件条件经改造后仍无法满足,导致行政审批无法通过的)导致商业业态规划无法实施的,由承租方提供无法实施的相应证明文件,经委托方确认后双方另行协商。

(7)承租方(含次承租方)对中心商场进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建等的,需提前将装修设计报经委托方同意,并保证其不会影响整个中心商场的结构安全。如在施工过程中出现涉及破坏房屋结构安全问题,应按照委托方要求立即整改完毕、排除安全隐患,同时委托方将视情节严重程度,扣取履约保证金50-200万/次。

(8)租赁标的处于对外租赁状态,租期至2020年10月31日。

(9)其他约定详见《中心商场租赁合同》。

21、竞租人应当具备的基本条件:

(1)在中国大陆境内依法设立并合法有效存续的法人主体或依法成立的其他组织;

(2)经营活动中无重大违法记录,企业没有处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产状态(提供承诺函格式自拟);

(3) 在中国执行信息公开网 <http://zxgk.court.gov.cn/> 网站未被列入失信被执行人, 提供的查询结果应为其通过上述网站获取的查询结果原始页面的打印件 (或截图);

(4) 在信用中国 <http://www.creditchina.gov.cn/> 网站未被列入失信被执行人及黑名单记录, 提供的查询结果应为其通过上述网站获取的查询结果原始页面的打印件 (或截图);

(5) 在国家企业信用信息公示系统 <http://www.gsxt.gov.cn/> 网站未被列入经营异常名录、未被列入严重违法失信企业名单 (黑名单) 记录, 提供的查询结果应为其通过上述网站获取的查询结果原始页面的打印件 (或截图);

(6) 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录, 截止到公告日期前 12 个月纳税记录和社会保险凭据复印件, 若是新成立的企业, 提供企业成立日期到公告日前一个月纳税记录复印件和社会保险凭据复印件;

(7) 未曾有拖欠租金法律诉讼 (以中国裁判文书网 <http://wenshu.court.gov.cn/> 查询记录为准), 提供的查询结果应为其通过上述网站获取的查询结果原始页面的打印件 (或截图);

(8) 中国连锁经营协会公布的 2019 年度中国连锁百强企业或其全资子公司 (2019 年中国连锁百强榜单, <http://www.ccfa.org.cn/portal/cn/xiangxi.jsp?id=441987&type=10003>);

(9) 本项目不接受联合体竞租

(10) 失信被执行人 (自然人、法人) 不得参与本项目的竞价。

22、对承租方的主要要求:

(1) 具有良好的商业信用、财务状况、支付能力;

(2) 承租方应于被确定为承租方之日起五个工作日内将交易服务费汇达本中心指定账户, 并携带付款凭证至本中心签署《竞价结果通知单》。承租方签署《竞价结果通知单》时, 承租方与委托方之间的租赁合同即时成立并生效, 承租方应于《竞价结果通知单》发出之日起五个工作日内与委托方签订租赁合同, 但该签订手续是否完成不影响租赁合同的成立并生效;

(3) 本中心在承租方签署《竞价结果通知单》的次日起三个工作日内将该公开招租项目的履约保证金 (押金) 及冲抵租赁合同项下的租金全额无息汇入委托方账户;

(4) 商业业态规划条件:

① 强化餐饮: 要求餐饮类经营面积不少于 5000 m², 其中必须引入不少于 1 家 (含) 中国烹饪协会公布的 2019 年度中国餐饮排名百强的餐饮品牌 (2019 年中国餐饮企业百强名单 <http://m.ccas.com.cn/site/content/205034.html>, 不包括以下第②项要求的沿田安路一侧的百强餐饮品牌)。承租方需自行报批、自费承担设计改造, 符合 5000 m² 的餐饮所必须的排水、排烟等设施设备。

② 重新规划沿街商铺: 将中心商场一楼沿田安路一侧的店铺增设营业通道, 实现直接对外营业, 其中在该沿街店铺中必须引入不少于 1 家 (含) 中国烹饪协会公布的 2019 年度中国餐饮排名百强的餐饮品牌。承租方需并自行报批、自费承担设计改造, 符合对外营业所必须的排水、排烟等设施设备。

(5) 设备使用和工程改造:

① 中央空调、观光电梯 (中心商场配套设备): 租赁期内, 承租方需对中央空调、观光电梯进行维保并承担相应维保费用, 确保中央空调、观光电梯正常运转与安全使用, 符合泉州市质量技术监督局、福建省特种设备检验院泉州分院

等有关部门的要求。如中央空调、观光电梯经维修仍无法正常使用，必须整机更换的，则经委托方确认后由委托方负责更换，在租赁期届满时，承租方将中央空调、观光电梯在具备正常使用状态基础上无偿归还委托方。

②手扶梯:本次出租为标的现状出租,中心商场现有手扶梯运行状况尚好。在租赁期间,承租方需负责该设备的运营维护,并根据泉州市质量技术监督局、福建省特种设备检验院泉州分院等有关部门的要求,更换部分设备或更换整套设备,确保手扶梯的正常运转与安全使用,维护及更换费用由承租方承担。在租赁期届满时,承租方将手扶梯在具备正常使用状态的基础上无偿交付给委托方。

③外立面全彩LED透明屏和玻璃幕墙的增设和使用:为进一步提升中心商场形象及其商业价值,承租方需在中心商场专有部分外立面合理根据经营需要增设全彩LED透明屏和玻璃幕墙,面积合计不少于500m²,具体方案(包括LED屏和玻璃幕墙的实际数量、面积及安装位置等)由双方协商确定。由承租方自行负责设计、建造、行政报批、设置、经营、管理、维修维护、安全防护等,并承担所有费用和安全责任。如双方在租赁合同生效之日起60日内仍无法就具体方案协商一致的,委托方有权自行制定方案并要求承租方建造实施,由此产生的设计、建造、行政报批等所有费用由承租方承担。

在租赁期间,承租方无偿使用该全彩LED透明屏,但需保持其正常使用,同时应根据相关法律法规使用,不得损害其他业主或共有权人的权益;委托方拥有该透明屏播放时间30%的使用权,用于企业宣传和公益宣传。在租赁期届满时,增设的全部全彩LED透明屏和玻璃幕墙等设施无偿归委托方所有。(备注:若因行政审批无法通过等政府政策因素无法实施的,由承租方提供无法实施的相应证明,经委托方确认后双方另行协商)

④中心商场地下室管理移交:中心地下室主要功能为消防、中央空调、发电机、配电(开闭所)等中枢管理系统。其中配电(开闭所)由委托方与承租方共同向供电公司申请移交管理(费用由委托方承担),移交成功后承租方需自行负责地下室的人员管理和设备维护。配电(开闭所)在移交给供电公司前的管理义务(维修、保养等)由委托方承担,承租方须对委托方的管理支付管理费用,费用为人民币16666.67元/月(含税),该费用按月支付、在每月的的前3日内付清。

⑤卸货区与垃圾堆放区改造:承租方应重新规划卸货区与垃圾堆放区,改造方案需提前向委托方报备。承租方应负责该区域的保洁、维护和消防安全等物业管理,保障卸货区与垃圾堆放区整洁干净、安全有序。

(6)承租方依法诚信经营,自行办理营业执照等证件,自行负责解决在装修和使用过程中涉及的有关手续和相关事宜(包括但不限于工商、税务登记、卫生、安全、环保、城市管理、特种行业管理、消防审批手续和验收等),并承担全部费用。

(7)租赁过程产生的各种税费由委托方、承租方按国家相关规定各自承担,如有未规定的,由承租方承担。商场内物业管理由承租方自行负责,水电费用由承租方自行向供水、供电部门结算缴交。标的商场外围(范围:东至田安路西路沿、南至向广场、西至步行街、北至高级住宅楼)配套管理费按计租面积1元/m²/月含税计付(含0.5元/m²/月代收代缴的物业管理费),由承租方向委托方缴纳。若租赁标的的给排水、供电及排污系统无法满足承租方实际需要的,由承租方自行解决。

(8)承租方必须严格按照消防安全的有关规定,做好租赁场所的消防安全工作,无条件配合有关部门和委托方的消防安全检查工作,落实发现的消防安全隐患整改工作。在租赁期间因承租方原因引起的一切消防安全责任及损失(包括给委托方造成的损失)概由承租方承担。

(9)租赁期间,承租方应负责对租赁标的附属设施、设备(包括但不限于电梯、配电、供水、泵房、消防等)进行维护保养,维修维护费用由承租方承担。在租赁期届满时,承租方将中心商场及各项装修装饰、设施设备在具备正常使用状态且不得低于委托方交付时的质量、品牌标准的基础上,一同无偿交付委托方。

(10)租赁期满或提前终止合同时,依附于房屋的固定装修(如搭盖物、隔墙、地砖或地板、吊顶、门、窗、壁橱、防盗网等)不计残值无偿归委托方所有,承租方不得恶意损坏和拆除。

(11)租赁期满,若委托方继续面向社会公开整体招租,原承租方如有意向续租,须按公开招租文件要求报名参与招租,否则视同放弃优先承租权资格。

(12)承租方须无条件全部签署、接受上述主要租赁条件和本项目《中心商场租赁合同》、《租赁业务安全管理协议》。

(13)承租方应在租赁物交接日之次日起3日内对委托方所交付的租赁物及附属配套设施设备与委托方共同进行清点,并向委托方出具交接确认书,确认委托方已依约交付租赁物及附属配套设施设备完成交接。承租方不得以附属配套设施设备存在质量缺陷、不能正常使用、破损、损害等任何事由拒绝确认;逾期未到场清点或逾期未出具交接确认书的视为委托方已依约交付租赁物完成交接。承租方接受租赁物及附属配套设施设备后,应全面负责租赁物范围内房屋、设施、设备的日常管理和维护、修缮并承担因此发生的一切费用。

(14)委托方为承租方免费提供租赁物前庭内侧主入口上端、大门两侧铝合金扣板及面向田安路的两个出入口处门框内侧广告位,由承租方独家设置店招之用,但承租方广告均须标示“泉州商城”字样。若承租期间中心商场工程改造等原因致使广告位置发生改变或取消的,则广告位置设置相关事宜由双方再行协商,承租方不得据此要求委托方承担违约或赔偿责任。

(15)承租方可将租用房屋的一部分,以自己的名义转租给第三人;但承租方转租面积之总和超过其全部租赁物总面积20%或者单店面积超出1000平方米(不得拆零转租)的,须经委托方书面同意方可转租,否则委托方有权解除《中心商场租赁合同》。承租方须确保次承租人严格履行《中心商场租赁合同》项下承租方的义务,并对次承租人在承租期间发生的损害纠纷承担连带赔偿责任。

(16)承租方应当自费为中心商场可能遇到的风险及商城范围内的财产购买保险,保险的责任期间从承租方租赁期开始之日起至租期届满之日止,险种至少应包括财产一切险及公众责任等,因地震、火灾、盗抢等造成租赁物范围内的财产及其室内附属设备、室内装横等损失由承租方自行承担。

(17)其他要求详见《中心商场租赁合同》。

23、承租方的权利与义务:

(1)承租方权利:除对租赁物的使用权外,承租方享有与承租权有关的下列权利:①中心商场及其附属各项设施设备的使用权,包括但不限于使用中心商场的排污、排水、供水、供电、燃气、通讯、空调、计算机线路、客货电梯等设施、设备。

②按照《中心商场租赁合同》约定对中心商场的屋面、楼梯井、部分墙面及其空间的使用权。

③其他设施及权益，包括但不限于承租方为行使租用部分的租赁权而应当享有的丰泽广场、中心商场沿街人行道、空地的通行，租用部分的采光、通风、通行；租用房屋水电、空调、通讯线路设施的维护保养的通行、用道权利。

④其他权利详见《中心商场租赁合同》。

(2)承租方义务：①承担对租用房屋和其他租用部分日常管理、能源耗用、供热和空调、政府征收的公共服务费用等。

②在租赁期内将营业房屋（商场）对公众开放，允许中外宾客作为顾客进入营业房屋（商场、超市），采用国际先进的服务方式，把营业房屋（商场）经营成为一个具备一流服务标准的购物中心。

③对租用房屋进行装饰装修或者安装有关设施、设备时，不得以任何方式对租赁物的安全结构、主体结构作拆卸、移动、毁坏或损坏。

④如遇评选文明城市、出租方评选文明单位等，承租方须无条件配合出租方并承担因此产生的费用，包括但不限于更换广告内容、租赁物室内外的卫生清洁工作等。

⑤承租方须自行报批、自费设计改造对外营业所必须的排水、排烟、排污等设施设备。

⑥其他义务详见《中心商场租赁合同》。

24、意向竞租人报名时应提供的竞价材料：

(1)工商营业执照（复印件加盖公章）；

(2)法定代表人、负责人或自然人身份证复印件（交验原件）；

(3)授权委托书（经意向竞租人签章原件）及受托人的身份证复印件（交验原件）[注：如未委托他人无需提供（3）项材料]；

(4)交易保证金的缴款凭证；

(5)经营活动中无重大违法记录，企业没有处于被责令停业、财产被接管、冻结、破产状态的承诺函；

(6)在中国执行信息公开网 <http://zxgk.court.gov.cn/> 网站未被列入失信被执行人，提供的查询结果应为其通过上述网站获取的查询结果原始页面的打印件（或截图）；

(7)在信用中国 <http://www.creditchina.gov.cn/> 网站未被列入失信被执行人及黑名单记录，提供的查询结果应为其通过上述网站获取的查询结果原始页面的打印件（或截图）；

(8)在国家企业信用信息公示系统 <http://www.gsxt.gov.cn/> 网站未被列入经营异常名录、未被列入严重违法失信企业名单（黑名单）记录，提供的查询结果应为其通过上述网站获取的查询结果原始页面的打印件（或截图）；

(9)具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，截止到公告日期前12个月纳税记录和社会保险凭据复印件，若是新成立的企业，提供企业成立日期到公告日前一个月纳税记录复印件和社会保险凭据复印件；

(10)未曾有拖欠租金法律诉讼（以中国裁判文书网 <http://wenshu.court.gov.cn/> 查询记录为准），提供的查询结果应为其通过上述网站获取的查询结果原始页面的打印件（或截图）；

(11)若意向竞租人为2019年度中国连锁百强企业的全资子公司需提交有关部门出具的相关关系证明。

有关单位或个人电签同意《公开竞价文件》的相关规定及承诺，在缴纳交易保证金后按规定在网上办理报名竞价手续、提交以上竞价材料，并通过本中心审核后，即成为竞租人。

25、意向竞租人提交澄清、修改文件时限：意向竞租人若要求对《公开竞价文件》（包括但不限于《项目公告》、《泉州市产权交易中心网络竞价须知》、《网络竞价承诺函》及根据《公开竞价文件》所发出的修改、补充、答疑、澄清等公告信息）进行澄清，应在报名截止时间前提交书面材料。若有必要，委托方和本中心可以在行权开始时间前一个小时对《公开竞价文件》进行修改、补充。

26、若竞租标的不成交，则本公告自动延长，每次延长期限为3个工作日。

27、交易服务费：按照本中心的房产租赁收费标准向承租方收取交易服务费，最高为一个月租金。

28、报名联系人：钟先生 联系电话：0595-22189025、22819006

传真：0595-22189023 本中心网站：www.qzcg0595.com

邮箱：en8989@qzcg0595.com

泉州市产权交易中心
2020-09-11



泉州市产权交易中心

泉州市产权交易中心 网络竞价须知

本公开招租项目，泉州市产权交易中心（以下简称“本中心”）采用**动态一次竞价**方式组织竞价，确定承租方。**原承租人报名成为竞租人后，在同等条件下享有优先承租权。**现发布网络竞价须知如下：

一、意向竞租人在竞价活动中应共同遵守本须知中的各项规则，保持自身竞价行为的独立性、严肃性，共同避免和抵制相互操纵、相互串通等不良行为。

二、意向竞租人可登陆本中心网站 (<http://www.qzccq0595.com>) 或权益云交易平台网站 (<https://www.unibid.cn>) 免费用户注册（申请权益云账号），凭已申请的权益云账号在本中心网站竞价看板或权益云交易平台网站竞价大厅内查找竞租项目并自行办理网上报名手续。

三、意向竞租人需在规定的期限内将交易保证金交纳至本中心指定账户（不计利息，以到账时间为准），在网上办理报名竞价手续并提交竞价材料（**特别提示：原承租人报名并行使优先承租权时，须按照竞价系统的提示勾选具有优先承租权的选项、填写优先承租权理由并勾选具体的行权项目。**），经本中心进行资格审核通过后，即可取得本项目标的的竞价资格，成为竞租人。

本中心的资格审核为形式审查，即对意向竞租人所提交竞价材料进行齐全性审核。意向竞租人须对所提交相关材料的真实性、合规性、完整性、有效性负责。

交易保证金的汇款人名称应与竞租人名称一致，用途须注明“交易保证金”。①若竞租成功，竞租人即成为承租方，承租方的交易保证金在签署《竞价结果通知单》之日起自动转为标的履约保证金（押金）及租赁合同项下的租金；若交易保证金不足以冲抵履约保证金的，由承租方按照《中心商场租赁合同》约定的支付期限内向委托方补足履约保证金；若交易保证金冲抵履约保证金后有余款，则委托方无须向承租方返还余款，余款直接用于冲抵承租方租赁合同项下的租金，租金不足部分由承租方按照本《中心商场租赁合同》约定向委托方另行缴纳；未被确定为承租方的竞租人，本中心在确定承租方次日起3个工作日内将其交易保证金按原汇入渠道无息退还。②若意向竞租人交纳交易保证金后因未完成报名或未成功报名而未能成为竞租人，本中心将在收到意向竞租人《交易保证金退还申请书》之日起3个工作

日内将其交易保证金按原汇入渠道无息退还。

四、动态一次竞价流程如下：

1、意向竞租人在报名前登录本中心网站（网址 1）或权益云交易平台网站（网址 2）免费用户注册。

2、意向竞租人登录本中心网站（网址 1）竞价看板或权益云交易平台网站（网址 2）竞价大厅选择本公开招租项目，点击“申请竞价”。

3、意向竞租人将交易保证金汇达本中心账户，在填写报名信息并上传本公开招租项目应提交的竞价材料完成报名手续。（竞价材料清单详见项目公告“意向竞租人报名时应提供的材料”）

4、本中心对意向竞租人提交的相关竞价材料审核通过后对其竞价账号进行激活。

5、竞租人凭已激活的竞价账号登录本中心网站（网址 1）竞价看板或权益云交易平台网站（网址 2）竞价大厅选择本公开招租项目进行报价或进入用户中心，点击“我的交易”中的“参与报价”进行报价。

网址 1: <http://www.qzcg0595.com>

网址 2: <https://www.unibid.cn>

6、动态一次竞价规则：动态一次竞价过程分为非原承租人竞价阶段和原承租人行使优先承租权阶段。各竞租人在正式报价前，应当通过本中心网站首页认真阅读竞价指导，充分了解动态一次竞价的流程。

（1）非原承租人竞价阶段的报价时间自发布项目公告之日起至原承租人行使优先承租权阶段开始前，在非原承租人竞价阶段的报价时间内，除了原承租人之外的竞租人都可以对本项目标的进行一次报价，报价只要不低于挂牌价的，即为有效报价且不可撤销或更改。系统按照价格优先、时间优先的原则确定最高报价者。原承租人在此阶段不用进行报价（系统已锁定无法操作）。

（2）原承租人行使优先承租权阶段的行权时间为 10 分钟，非原承租人竞价阶段的报价时间结束后即进入原承租人行使优先承租权阶段（非原承租人在本阶段无法操作）。

（3）在原承租人报名成为竞租人后，在同等条件下享有优先承租权并按以下方式行使优先承租权：①有其他竞租人且其他竞租人作出有效报价，在行权时间内若原承租人选择行使优先承租权，则由原承租人以非原承租人竞价阶段的最高报价取得承租权；若原承租人选

择放弃行使优先承租权或未在行权时间内作出选择的，则由非原承租人竞价阶段的最高报价者按其报价取得承租权。②若无其他竞租人或其他竞租人均未作出有效报价，则原承租人必须行使优先承租权，行权价格即为标的的挂牌价，是否通过竞价系统操作不影响原承租人以挂牌价取得该标的承租权。

五、承租方的确定：通过本须知第四、五点所述经竞价产生出结果的当日为确定承租方之日。

六、竞价成交后，承租方应按《公开竞价文件》的要求在规定的时间内将交易服务费汇达本中心指定账户，并携带付款凭证至本中心签署《竞价结果通知单》。承租方应按《竞价结果通知单》的规定在5个工作日内与委托方签订租赁合同。承租方签署《竞价结果通知单》时，承租方与委托方之间的租赁合同即时成立，租赁合同签订手续是否完成不影响租赁合同的成立。

七、本中心在承租方签署《竞价结果通知单》的次日起三个工作日内将本公开招租项目的履约保证金（押金）及冲抵租赁合同项下的租金全额无息汇入委托方账户，至此本项目的竞价活动全部完结，本中心对本项目提供的竞价活动服务至此结束。

八、其他规定事项：

1、竞价成交后，本中心除向承租方提供《竞价结果通知单》、交易服务费发票外，不再提供其他有关标的其他单证。

2、承租方未经本中心和委托方书面同意而单方修改相关竞价文件的，视为提供虚假文件及资料，由此产生的相关法律责任由承租方承担。

3、权益云交易平台网站对竞价事项之表述与本须知规定有出入之处，以本须知为准。

4、在承租方产生前发生争议时，当事人可以向本中心申请调解；调解不成的，当事人可依法向本中心所在地人民法院提起诉讼。争议涉及本中心时，当事人可以向本中心的监管机构申请调解，也可以依法向本中心所在地人民法院提起诉讼。

九、本《泉州市产权交易中心网络竞价须知》解释权和修订权属于泉州市产权交易中心有限公司。

网络竞价承诺函

致： 泉州市产权交易中心有限公司

在阅读并充分理解本公开招租项目（以下简称“本项目”）《公开竞价文件》，包括但不限于《项目公告》、《泉州市产权交易中心网络竞价须知》、本《网络竞价承诺函》及根据《公开竞价文件》所发出的澄清、修改、补充通知等，（以下简称“《公开竞价文件》”，承诺人经充分考察标的物现状和研究上述《公开竞价文件》的所有内容后，承诺人结合本公开招租项目实际情况和承诺人的综合实力，自愿申请参加贵中心组织的本公开招租项目的竞价。同时，承诺人在此声明并同意承诺如下：

一、承诺人系自愿报名参加泉州市产权交易中心组织的本公开招租项目，并已充分阅读、理解且完全同意严格遵守《公开竞价文件》的所有内容和条款，承诺人对所参与的本项目竞价活动不存在任何不明或误解之处。承诺人一旦报名参与竞价即表示已完全知晓本项目在“泉州市产权交易中心官方网站”（网址：www.qzcg0595.com，下同）上的公告及其他相关信息，对本项目标的进行了全面了解，对标的存在的瑕疵及可能出现的瑕疵进行了认真审查并愿意无条件接受该瑕疵，并同意按照《公开竞价文件》中制定的规则、流程等相关规定参与竞价、行使优先权。承诺人在此不可撤销地放弃因本项目标的瑕疵而向贵中心提出任何异议或索赔的权利。

二、承诺人同意按照《公开竞价文件》要求提交竞价材料，并保证所提供的竞价材料是真实、准确、完整、有效的。若经贵中心或委托方查实（不论在竞价前或竞价后）承诺人提供虚假文件及资料等竞价材料的，贵中心有权取消承诺人的竞价或承租资格，且承诺人所缴纳的交易保证金不予返还。

三、承诺人承诺已经获得参加本项目的一切合法授权，承诺人在竞价过程中所签署的一切文件对承诺人具有合法、有效的约束力，并不会构成承诺人违反任何其他合同以及任何所适用的中国法律法规，否则由此产生的后果由承诺人自行承担，贵中心有权取消承诺人竞价或承租资格，且承诺人所缴纳的交易保证金不予返还。

四、承诺人承诺不存在故意隐瞒与本次公开招租活动有关的重大事实，若经贵中心查实（不论在竞价前或竞价后）承诺人存在以上行为的，贵中心有权取消承诺人竞价或承租资格，且承诺人所缴纳的交易保证金不予返还。

五、承诺人同意，若要求对《公开竞价文件》进行质疑、澄清，将在项目公告规定的时间内，以书面形式送达下述地址。对于收到的对《公开竞价文件》的质疑、澄清要求，如果委托方或贵中心认为有必要的，将以公告或其他合适方式予以答复（答复中不包括问题的来源）。

收件人：泉州市产权交易中心有限公司

地址：泉州市丰泽区海星街100号东海大厦A幢市行政服务中心4楼450室

邮编：362000

六、承诺人同意，无论出于任何原因，在项目公告规定的时间内，委托方和贵中心可主动地对《公开竞价文件》进行修改、补充，或通过解答意向竞租人或竞租人提出的质疑、澄清问题的方式对《公开竞价文件》进行修改、补充。《公开竞价文件》的修改、补充、答疑、澄清等将在贵中心网站进行公告，承诺人同意将自行关注贵中心网站发布的有关本项目的公告。承诺人因不及时关注贵中心网站公告而未能及时了解《公开竞价文件》的修改、补充、答疑、澄清等内容的，由此产生的一切后果由承诺人自行承担。委托方或贵中心有权酌情在贵中心网站中公告是否延长意向竞租人提交竞价材料及竞价时间。贵中心出具的修改、补充、答疑、澄清等构成《公开竞价文件》的一部分。

七、承诺人承诺真实、准确、完整地填写注册用户名和申请竞价信息。如因承诺人所填写的信息不真实、不准确或不完整而造成注册帐户无法激活的、竞价活动无法及时参与或交易保证金无法及时退还的，贵中心不承担任何责任。

八、承诺人承诺及时登录贵中心网站竞价看板或权益云交易平台网站竞价大厅查找招租项目并点击“申请竞价”，充分阅读并同意相关电签文件（包括但不限于《公开竞价文件》等），承诺人将按照《项目公告》的有关规定及时上传相关竞价材料，如因竞价材料未按时、未准确提交而造成资格审核不通过的，贵中心不承担任何责任。

九、承诺人同意根据《公开竞价文件》要求提交竞价材料，贵中心授权代表有权调查、审核承诺人提交的竞价材料是否真实、准确、完整、有效，并通过承诺人的开户银行和客户了解有关财务和技术方面的问题。承诺人授权给有关的任何个人或单位及其授权代表，应按照贵中心的要求，提供必要的相关书面资料，以核实承诺人提交的竞价材料及承诺人的资金来源、经验和能力有关的声明和资料。

十、承诺人同意本次竞价标的的具体情况 and 现状以《公开竞价

文件》为准，承诺人放弃现场勘察或错过现场勘察时间均视为认可标的状况，竞价成交后承诺人承诺不对标的状况提出任何异议。承诺人一旦缴纳交易保证金、办理有关竞价手续参与竞价，即表明已向委托方详尽了解竞价标的相关情况，完全了解竞价标的状况，全面行使了知情权，完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利，自愿承担由于对竞价标的状况了解不细或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果，并愿对自己参加竞价的行為负完全责任。贵中心和委托方不为竞价标的的瑕疵承担任何担保责任。

十一、承诺人同意按《项目公告》要求在规定的时间内将本项目交易保证金汇达贵中心指定账户。①若承诺人成为本项目承租方，则承诺人缴纳的交易保证金按《公开竞价文件》的规定，自其签署《竞价结果通知单》之日起自动转为履约保证金（押金）及冲抵租赁合同项下的租金；若交易保证金不足以冲抵履约保证金的，由承租方按照《中心商场租赁合同》约定的支付期限内向委托方补足履约保证金；若交易保证金冲抵履约保证金后有余款，则委托方无须向承租方退还余款，余款直接用于冲抵承租方租赁合同项下的租金，租金不足部分由承租方按照本《中心商场租赁合同》约定向委托方另行缴纳；若竞价不成功，贵中心在确定承租方次日起三个工作日内将交易保证金按原汇入渠道无息退还承诺人。②若承诺人交纳交易保证金后因未完成报名或未成功报名而未能成为竞租人，贵中心将在收到承诺人提交的《交易保证金退还申请书》之日起3个工作日内将承诺人交易保证金按原汇入渠道无息退还。

十二、承诺人同意，若承诺人成为本项目承租方，承诺人签署《竞价结果通知单》时，承诺人与项目委托方之间的租赁合同即时成立并生效，承诺按《公开竞价文件》的规定履行签约义务。若由于委托方或承诺人的原因导致委托标的相关租赁合同无法签定，贵中心不承担任何责任，承诺人与项目委托方自行协商解决。

十三、承诺人同意，若承诺人成为本项目承租方后与委托方发生争议的，不论承诺人与委托方争议结果如何，承诺人同意贵中心已收取的交易服务费不予退还。

十四、承诺人同意由于交易保证金未按时到账或到账信息不完整、不准确，导致承诺人注册用户名无法激活、竞价活动无法及时参与或交易保证金无法及时退还的，贵中心不承担任何责任。

十五、承诺人承诺对自身的注册用户名安全负责，任何使用承诺人用户名和密码登录竞价大厅的用户，在竞价大厅的一切行为均视为承诺人的行为，由承诺人负责，贵中心不承担任何责任。

十六、承诺人承诺将自行关注贵中心网站发布的有关本项目的公告，并按照公告的安排参与竞价。承诺人同意竞价活动的时间以

贵中心公告及竞价大厅标注的时间为准，若由于承诺人未关注贵中心网站及竞价大厅而错过竞价时间或者由于承诺人自身终端设备时间与竞价大厅时间不符而导致未按时参与报价或行权的，贵中心不承担任何责任。

十七、承诺人同意应保证自身网络的流畅，由于承诺人自身终端设备或网络异常等原因导致无法正常竞价的，贵中心不承担任何责任。

十八、承诺人同意在发生下列情形之一的，贵中心可以中止或终结竞价活动且不需承担任何责任：

（一）权益云交易平台服务器机房网络、互联网络或组织方网络出现故障的；

（二）服务器硬件或软件等出现系统故障的；

（三）包括但不限于标的权属不符、标的性状改变等原因而使竞价活动产生争议的；

（四）其他组织方认为需要中止或终结竞价活动的情形。

十九、承诺人同意由于上述原因采取中止竞价活动的，贵中心可以继续竞价或重新竞价，并在贵中心网站予以公告。承诺人因未及时关注网站公告而未能在重新启动的竞价活动有效期内参与竞价的，贵中心不承担任何责任。继续竞价或重新竞价的规则如下：

（一）竞价记录可以恢复的，继续竞价。继续竞价时将增加一定时间的自由竞价阶段，起始价为中止时竞租人的最高有效报价；

（二）竞价记录无法恢复的，重新竞价。

二十、承诺人同意，若承诺人有下列情形之一的，贵中心有权取消承诺人承租资格，承诺人的交易保证金不予退还。当承诺人给委托方造成的损失超过交易保证金数额的，承诺人将向委托方对超过部分予以赔偿：

（1）承诺人通过竞价或递补被确定为承租方后，未按《公开竞价文件》的要求在规定的时间内将交易服务费汇达贵中心指定账户，并携带付款凭证至贵中心签署《竞价结果通知单》的。

（2）承诺人弄虚作假、扰乱竞价、恶意串通或存在其他违反法律法规及《公开竞价文件》的行为的。

（3）相关法规规定的其他情况。

二十一、承诺人同意，贵中心按照承诺人在本承诺函后提供的联系地址（若联系地址未填写，则以身份证载明的住址或工商登记的住所地为准）或电子邮箱发送本项目相关事宜的通知，若有变更应及时通知贵中心。贵中心发出的通知若通过电子邮件发送的，以发送至承诺人上述电子邮箱达 3 日视为已经收到并了解通知内容，送达完成；若以快递或者挂号信形式寄送的，自发出之日起第 3 日

视为送达之日。

二十二、承诺人同意，若成为本项目承租方，贵中心可以按下列方式向委托方支付履约保证金（押金）及冲抵租赁合同项下的租金：在承诺人签署《竞价结果通知单》的次日起三个工作日内将本项目履约保证金（押金）及冲抵租赁合同项下的租金全额无息汇入委托方账户。

二十三、其他规定事项：

（一）竞价成交后，贵中心除向承诺人提供《竞价结果通知单》、交易服务费发票外，不再提供有关标的其他单证。

（二）承诺人未经贵中心和委托方书面同意而单方修改相关竞价文件的，视为提供虚假文件及资料，由此产生的相关法律责任由承诺人承担。

（三）承诺人在竞价过程中若与贵中心、委托方发生争议，可协商解决；协商不成的，可依法向贵中心所在地人民法院提起诉讼。



泉州市产权交易中心

授 权 委 托 书

泉州市产权交易中心有限公司：

本人_____（姓名）身份证号码：_____是_____（竞租人）的法定代表人口/主要负责人口/，现委派（姓名）_____壹人为本公司（或本竞租人）受托人，以本公司（或本竞租人）的名义参加贵中心组织的公开招租项目的竞价活动，授权其全权代表本竞租人办理下列事项：1、办理报名竞租手续并签署相关文件□；2、办理竞价成交手续并签署相关文件□；3、与委托方签订《中心商场租赁合同》□（在予以授权的事项后面的□中打√，不予授权的事项后面的□中打×）。

受托人在公开招租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，均为代表本公司（或本竞租人）的行为。本公司（或本竞租人）将承担受托人行为的任何及全部法律责任。

受托人无转委托权。特此委托。

附：受托人情况及身份证复印件：

姓名：_____身份证：_____移动电话_____

通讯地址：_____

邮箱：_____邮编：_____传真：_____

竞租人（签章）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

交易保证金退还申请书

泉州市产权交易中心有限公司：

本公司/本人系_____（竞价项目名称）项目（项目编号：_____）的意向竞租人，本公司/本人已于____年____月____日向贵中心交纳人民币_____万元的交易保证金。后本公司/本人因自身原因未完成本次竞价活动报名/未成功报名取得竞租人资格，现本公司/本人特向贵中心申请将前述已交纳交易保证金按原汇入渠道无息退还。

附：交易保证金汇款凭证

【本公司/本人相关信息】

统一社会信用代码/身份证号码：

联系方式：

通讯地址：

汇款账户名：

汇款账户号：

汇款账户开户行：

申请人（签章/签字）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

交易服务费收费标准

泉州市产权交易中心房产租赁收费标准

一、政策依据

《泉州市物价局关于规范市级国有产权交易服务收费标准的通知》（泉价〔2018〕90号）。

二、收费标准：

（一）租期5年（含5年）以下：

序号	年租金	交易服务费
1	20000元以下（含20000元）	500元
2	20000~50000元（含50000元）	1000元
3	50000~100000元（含100000元）	3000元
4	100000~200000元（含200000元）	5000元
5	200000~300000元（含300000元）	10000元
6	300000~500000元（含500000元）	15000元
7	500000~700000元（含700000元）	25000元
8	700000~1000000元（含1000000元）	40000元
9	1000000元以上	按“租期5年以上”收费标准收取

注：交易服务费最高为一个月租金。

（二）租期5年以上：

以租赁年限内的租金总额为基数，按产权交易收费标准收取，交易服务费最高为一个月租金。

交易合同成交金额		费率
1	100万元以下（含100万元）	2.5%
2	100-200万元部分（含200万元）	2.0%
3	200-500万元部分（含500万元）	1.5%
4	500-1000万元部分（含1000万元）	1.0%
5	1000-3000万元部分（含3000万元）	0.6%
6	3000万元以上	0.3%

合同范本

项目编号：

标的 1

泉州市丰泽商城建设有限公司 中心商场租赁合同

出租方： 泉州市丰泽商城建设有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：

法定住址：

联系电话： ， 传真：

承租方： _____ 公司（以下简称乙方）

法定代表人：

法定住址：

联系电话： ， 传真：

本合同双方鉴于：

第一章 词语涵义及合同文件

1. 词语涵义

本合同用词用语除文本另有明确的文字说明外，应具有本条所赋予的涵义：

1.1. 本合同：是指双方当事人签署的本《中心商场租赁合同》。行文中如称：本合同第几条，是指本合同行文的条文编号。

1.2. 甲方：本合同的出租方。即使本合同出租方的字号、名称或者法定代表人、法定住所地发生变更，只要能够证明是本合同附件 1（甲方营业执照）中所表述的同一法人组织，仍是本合同甲方。甲方的法定代表人或者甲方书面通知乙方的授权机构、代理人、物业管理公司，在本合同中仍表述为甲方。

-
- 1.3. 乙方：本合同的承租方。即使本合同承租方的字号、名称或者法定代表人、法定住所地发生变更，只要能够证明是本合同附件 2（乙方营业执照）中所表述的同一法人组织，仍是本合同乙方。乙方的法定代表人或者乙方书面通知甲方的授权机构、代理人，在本合同中仍表述为乙方。
 - 1.4. 丰泽商城：本合同所指的丰泽商城包括中心商场、与中心商场相连接的步行街、丰泽广场。即使该建筑物因行政区划调整发生街道名称变更，或者甲方改变楼宇（群）名称，只要是本合同附件规划文件所确定的建筑物群，即是本合同所称的丰泽商城。
 - 1.5. 中心商场：位于泉州市丰泽区丰泽街与田安北路交叉处丰泽商城内与步行街连为一体的五层建筑物，包括一层地下室及地上五层建筑物，包含甲方出租给乙方的租赁物、部分已经出售给第三人的物业、骑楼、地下室及风楼。
 - 1.6. 大型超市：指开架销售、集中收款，实际营业面积 6000 m²以上，品种齐全（包括各类日用品；服装鞋帽；服饰系列配套商品；纺织品；针织品及原料；化妆品及卫生用品；文教用品；厨房设备；卫生洁具；五金交电；各类食品及其制品、副食品、水产品、蔬菜水果等生鲜食品；烟；酒；常用药品；家用电器等），满足消费者日常生活需要一次性购足的零售业态。
 - 1.7. 百货商场：指在一个建筑物内，重点经营服装鞋帽、化妆品、首饰、家具、家庭用品等若干大类商品，实行统一管理、分区销售，满足消费者对时尚商品多样化选择需求的零售业态。
 - 1.8. 丰泽广场：是指由甲方投资建设的位于丰泽商城内的广场。
 - 1.9. 租赁物：本合同第 4 条约定的甲方提供给乙方使用的租用房屋、设施及关联权益，即本合同租赁标的物。
 - 1.10. 交接日：本合同甲方向乙方交付租赁物的时间。
 - 1.11. 起租日：本合同关于租赁期限的起算、租金开始计算的时间。
 - 1.12. 租金：在本合同履行中发生，乙方按本合同约定的金额、期限向甲方支付的乙方使用租赁物的价款，租金不包含物业管理费

及其他费用。

- 1.13. 管理费：甲方或者其委托的物业管理企业，以商业经营的手段管理物业，为丰泽商城物业业主和包括乙方在内的承租方提供高效、优质和经济的管理服务（含物业管理），乙方为此支付的价款。
- 1.14. 其他费用：在合同约定的租金、物业管理费之外，乙方使用租赁物，按合同规定应当向甲方或政府、公用事业单位等缴纳的费用。包括并不限于水、电、气能源费、通信、通讯、网络使用费、有线电视费等。
- 1.15. 转租：承租方将租赁物的部分或全部租赁物租赁给第三人使用，获取利益的行为。
- 1.16. 次承租人：即向承租人转租、使用本合同项下全部或部分租赁物的第三人。
- 1.17. 履约保证金：一方向对方支付的保证履行合同义务的经济担保。
- 1.18. 翻修：协议双方按照约定，对房屋及附属物、设施进行的全面综合性修缮和改造，包括但不限于全面重新装修、结构调整、改造。
- 1.19. 不可抗力：指在本合同成立以后所发生的，不是由于当事人一方的故意或过失所造成的，对其发生以及造成的后果是当事人不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如：因洪水、暴风、地震、干旱、暴风雪、火灾等人类无法控制和克服的大自然力量所引起的灾害事故，及因战争、罢工、动乱、政府干预、政府禁止令、征收等引起无法避免和克服的社会现象。
- 1.20. 物业管理公司：接受甲方委托、对包括租赁物在内的丰泽商城全部物业提供统一物业管理服务和实施商业运营管理的企业。
- 1.21. 租赁年度：依本合同约定的交接日起至2021年10月31日止为第一个租赁年度，自2021年11月1日起每满12个自然月为一个租赁年度，以此类推。
- 1.22. 物业服务合同：甲方就租赁物与物业服务公司所签署的《前期

物业服务合同》。

2. 合同文件及其解释顺序

2.1. 合同文件应能相互解释，互为说明。除合同另有约定外，合同文件的组成和解释顺序如下：

2.1.1. 《公开竞价文件》（包括但不限于项目公告、公开竞价规则、承诺函）、电子竞价数据记录、报价文件、成交确认书及其相关文件；

2.1.2. 《中心商场租赁合同》；

2.1.3. 洽商、变更等明确双方合同权利义务的协议等文书；

2.1.4. 租赁物交接的书面文件和图纸；

2.1.5. 构成合同一部分的其他文件。

2.2. 合同文件按照上述解释顺序仍出现含糊不清或者不能克服的不相一致时，在不影响本合同履行的情况下，由双方协商解决，双方协商不能达成一致意见，依照第 33 条争议解决条款处理。

3. 合同文件使用的语言文字、标准和运用法律

3.1. 合同文件使用中文，对合同文件的解释、说明则使用中国汉语普通话。

3.2. 适用合同文件的法律是中华人民共和国的法律、法规以及国家相关主管部门的部门规章和行业规章，福建省及泉州市的地方性法规、规章。

第二章 租赁物

4. 甲方租赁给乙方的租赁物

4.1. 本合同租赁物为位于泉州市丰泽区丰泽街与田安北路交叉处的丰泽商城中心商场一至五层，合计面积约 37988.17 平方米（具体详见本合同附件 3《中心商场各层平面图》），其中：

1) 一层出租建筑面积约为 6551.1 平方米；

2) 二层出租建筑面积约为 7955.28 平方米；

3) 三层出租建筑面积约为 7065.69 平方米；

4) 四层出租建筑面积约为 8099.4 平方米；

5) 五层出租建筑面积约为 8316.7 平方米。

以上出租建筑面积以实际面积为准,如上述约定的租赁面积与实际面积不一致的,双方仍按上述约定的租赁面积进行租金计取。乙方明确,本协议签订前已前往租赁物现场进行勘察,并自愿按租赁物的物理及法律现状进行承租。

中心商场风楼(即消防紧急疏散楼梯,具体位置详见附件《风楼平面图》,建筑面积为 1073.31 平方米)不纳入计租面积范围,但须按照租赁物的标准由乙方负责进行日常清洁、修缮、维护等,确保风楼处于通畅状态,不存在堵塞、摆放杂物等任何影响消防紧急疏散的情形。

4.2. 中心商场地下室(建筑面积为 1491.74 平方米)为中心商场及丰泽商城步行街共同使用的水电等设备层,不纳入出租范围;但乙方须按照本合同约定进行修缮、维护、日常清洁等。

5. 乙方的租赁权益

为保证乙方正当行使租赁权,除对租赁物的使用权外,乙方享有与承租权有关的下列权利:

- 5.1. 中心商场及其附属各项设施设备的使用权,包括但不限于使用中心商场的排污、排水、供水、供电、燃气、通讯、空调、计算机线路、客货电梯等设施、设备。(附属设施设备待双方清点确认后作为附件 4)
- 5.2. 按照本合同约定对中心商场的屋面、楼梯井、部分墙面及其空间的使用权。
- 5.3. 其他设施及权益,包括但不限于乙方为行使租用部分的租赁权而应当享有的丰泽广场、中心商场沿街人行道、空地的通行,租用部分的采光、通风、通行;租用房屋水电、空调、通讯线路设施的维护保养的通行、用道权利。

第三章 交接、验收、租赁期限

6. 租赁物的交付条件

6.1. 甲方向乙方交付租赁物应当具有下列条件:

-
- 6.1.1. 经竣工验收合格;
 - 6.1.2. 产权清晰, 已经取得房屋所有权证书 (详见附件 5), 并向乙方提供一份与原件核对一致的《房屋所有权证》复印件;
 - 6.1.3. 配置水电、燃气、通信、通讯等设施可接驳使用;
 - 6.1.4. 甲方就拟交付部分与原承租人签订的租赁合同及其补充协议、文件所约定的租赁期限届满。
- 6.2. 甲方在本合同第 10 条约定的起租日前完成下列事项:
 - 6.2.1. 依照法律规定应当在租赁物交付使用前应缴纳的有关税、费已经缴清;
 - 6.2.2. 办理并具备商用楼出租营业的法律手续;
 - 6.2.3. 为乙方提供中心商场竣工图一份。

7. 租赁物的交接日

- 7.1. 鉴于租赁物现由第三方承租使用, 需要一定期限内完成租赁物的返还交接, 乙方同意甲方于本合同生效之日起 90 日内向乙方交付符合本合同第 6 条交付条件的租赁物。

8. 租赁物的交接

- 8.1. 在本合同第 7 条约定的交接期限之前, 甲方应负责使租赁物具备本合同第 6 条约定的交付条件。甲方可在交接期限内的任一时间向乙方发出房屋交接书面通知确定交接日。
- 8.2. 非甲方原因导致甲方未能在交接期限内向乙方交付租赁物的, 甲方亦应提前 3 天书面通知乙方, 则乙方同意给予甲方一个月的展期。若超过一个月甲方仍未能向乙方交付租赁物的, 则双方另行商议交接日期并再签订书面补充协议。
- 8.3. 乙方应当在交接日之次日起 3 天内就所交付的租赁物及附属配套设施设备与甲方共同进行清点, 并向甲方出具交接确认书确认甲方已依约交付租赁物及附属配套设施设备、完成交接, 乙方不得以附属配套设施设备存在质量缺陷、不能正常使用、破损、损害等任何事由拒绝确认; 逾期未到场清点或逾期未出具交接确认书的, 视为甲方已依约交付租赁物、完成交接。

8.4. 鉴于租赁物中有部分水电表登记在原承租人名下,乙方承租后将由原承租人将该些水电表过户至乙方名下,由此产生的变更费用由乙方承担。乙方应在接到甲方的交接通知后按时无条件予以办理。

8.5. 乙方接受租赁物及附属配套设施设备后,应全面负责租赁物范围内房屋、设施、设备的日常管理和维护、修缮并承担因此发生的一切费用。因管理不善出现的房屋、设施、设备的损坏,物品的丢失等,应当由乙方承担修复或赔偿的责任。

9. 对租赁物的装饰装修

9.1. 在符合本合同约定的租赁物使用用途的情况下,经甲方书面同意后,乙方(含次承租人)可以根据经营需要对租赁物进行内部装饰、装修、设备安装和施工等,并自行承担因此产生的一切费用。

9.2. 乙方(含次承租人)每次对租赁物的装饰装修必须符合法律法规,并在进场施工前15天向甲方提交如下材料进行审核,经甲方书面同意后,乙方方可开始对租赁物进行装饰装修施工:

9.2.1. 由具备相应资质的设计公司对租赁物出具的装修方案(包括装修施工图纸、设计文件等);

9.2.2. 委托具备相应资质的施工公司进行装修装饰施工;

9.2.3. 为装修工程办理完毕工程安装一切险、公共责任险;

9.2.4. 消防、环境保护局、住建局等有关部门对装修工程的批复许可(如须);

9.2.5. 甲方要求的其他材料。

上述装修方案经甲方批准后,未经甲方书面同意,乙方不得擅自变更。

9.3. 乙方对租赁物的装修方案及施工不得涉及破坏租赁物的房屋结构或从事危及房屋结构安全的行为,不得损坏甲方提供任何的设施设备(包括专用设施设备和共用设施设备)及租赁物结构、外墙,不得影响或妨碍公共设施的正常使用,不得影响公共设施的正常维护、维修、保养和消防验收。

-
- 9.4. 在不影响租赁物结构安全和外观的前提下，因乙方经营需要对租赁物的结构、设施设备等进行局部更改的，更改部分必须符合消防、环保和住建等有关部门的要求且应事先征得甲方书面同意。
- 9.5. 乙方承诺对装修方案自行承担全部责任，在装修过程中服从甲方及甲方委托的物业管理公司及相关政府部门的管理和指挥，并按物业管理公司的规定交纳因装修而发生的收费项目，包括但不限于装修押金、垃圾清运费。
- 9.6. 如乙方对该租赁物进行装饰装修造成甲方或第三方财产损失的，应由乙方自行承担全部的赔偿责任。如由此导致甲方向第三方承担违约或赔偿责任的，乙方须在甲方承担责任当日向甲方补偿完毕其全部损失。
- 9.7. 乙方进场装修期间内，须获得消防审核批复文件（或受理书）、工程安装一切险及公共责任险的保单，并提供给甲方及物业管理公司审查。
- 9.8. 乙方违反本合同约定的各项要求对租赁物进行装饰装修的（包括但不限于未经甲方批准，乙方擅自变更装修设计方案的），则甲方、物业管理公司有权通知乙方改正。自甲方、物业管理公司发出通知之日起超过5日，乙方仍未改正的，则甲方、物业服务公司有权对该租赁物进行停止水、电等能源供应或直接采取强制措施，聘请第三方予以纠正，因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担，本合同项下起租日及租赁期限不予延长，乙方仍应当按本合同约定承担租金等费用。
- 9.9. 租赁期内，在不影响租赁物结构安全和外观的前提下，乙方经甲方书面同意后，可以按照本合同前述有关装饰装修的约定、不受次数限制的对租赁物内部进行改善和变更，包括但不限于重新装修、重新设置设施、撤换或改变现有设施以及实施广告工程等。
- 9.10. 乙方须确保次承租人对转租部分的装修装饰亦遵守本合同第9条的约定，并承担因次承租人违反前述约定所产生的违约责任、损害赔偿等。同时，乙方须在次承租人每次对转租部分进

行装修装饰时，根据本合同第 9 条约定向甲方提交相应材料。

10. 起租日和租赁期限

起租日为租赁物交接完成之日（含视为甲方交接完成之日）。租赁期限自起租日之日起算，至 2028 年 10 月 31 日届满。

第四章 租赁用途及租赁物的使用

11. 租赁用途

- 11.1. 双方约定，本租赁物仅限于经营大型超市、百货商场及餐饮娱乐复合式业态之用。乙方须确保次承租人租赁、使用租赁物进行经营活动不超过前述用途范围。
- 11.2. 租赁期限内未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变上述用途，否则，甲方有权提前解除本合同，并要求乙方按合同解除当日所在的租赁年度的年租金支付甲方违约金，如该违约金不足以弥补甲方损失的，乙方须立即向甲方补充赔偿。

12. 租赁物的使用

- 12.1. 租赁期间，乙方必须遵守国家与福建省、泉州市政府制定的包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项的法律规定和政策，不得在租赁物内进行违反国家法律、法规和《前期物业管理合同》的活动，乙方对利用租赁物所开展的一切活动的合法性及后果负责。
- 12.2. 租赁期间，乙方有权将租赁物用于包括但不限于销售场所、商品库房、办公室、员工食堂、休息室、商品出入口以及在这些场所内设置商品陈列展示区、饮食店（制作与销售）、检验室、更衣间、通道以及为顾客购物、浏览、休息、通行活动提供便利等一切为经营大型超市及百货商场所需要的一切合理合法方式。
- 12.3. 经营许可：
 - 12.3.1. 为按合同约定用途使用租赁物，乙方应按本合同约定租赁用途所涉经营范围向工商行政管理部门及税务部门等主管部门办理工商营业执照及税务登记证，手续合法后方能经营。

-
- 12.3.2. 特种经营项目应取得特种经营许可证；若违法经营，其后果由乙方自负；由此给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿。乙方不得随意变更经营范围。
- 12.3.3. 正式经营前，乙方须将各类经营许可证件备齐，如甲方认为需要的，乙方应当将各类经营许可证件（复印件）提供一份给甲方备存。
- 12.3.4. 在任何时候，乙方不得使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动，乙方不得使用甲方租赁物进行违法活动。
- 12.4. 法定注册地址：若乙方要将承租物房屋作为其法定注册地址，应当另行获得甲方的书面同意，并按规定报经政府有关部门批准。
- 12.5. 消防安全责任：
- 12.5.1. 本合同租赁期间，乙方须严格遵守《中华人民共和国消防条例》、《安全生产法》以及相关法律法规，全面承担租赁物防火、防水、防电等安全管理责任。租赁期内，由于乙方责任引发火灾等事故所造成的一切损失赔偿（包括人身及财产损失）和法律责任、行政处罚由乙方负责。
- 12.5.2. 乙方应根据消防部门、安全监督部门的管理及要求，及时配备相应的安全防范设施设备并承担因此产生的费用，确保有关部门对租赁物的安全、消防检查合格。甲方有权随时对租赁物的安全管理情况进行检查并提出整改意见，乙方须根据甲方的意见作出整改。
- 12.6. 物业使用禁忌：
- 乙方保证在经营范围内正常合理的使用租赁物房屋及其设施设备，且不得发生下述行为：
- 12.6.1. 将超重、易燃、易爆、易腐蚀等危险品带入租赁物内或做其他有害于租赁物物业安全的行为；
- 12.6.2. 放置任何超过租赁物房屋设计荷载的物品；
- 12.6.3. 采取任何可能导致甲方的保险赔偿额减少、取消或保险费用

增加的行为；

- 12.6.4. 采取任何可能导致不合理的缩短租赁物房屋建筑物及设施设备使用期限的行为；
- 12.6.5. 在租赁物外面、丰泽商城范围内任何地方堆放妨碍市容观瞻的杂物，或在任何部位堆放、建造超重物件。
- 12.6.6. 给甲方或丰泽商城其他业主、承租方带来或可能带来损害的行为以及对丰泽商城整个物业造成或可能造成损害的其他行为。
- 12.6.7. 从事任何阻碍、影响甲方或丰泽商城其他业主、承租方合法权利的行为或其他不合理的干涉、扰乱甲方或丰泽商城其他业主、承租方正常经营的行为。如乙方的经营产生特殊气味或者噪音干扰等，乙方应当采取有效的措施加以防止。若乙方经营过程中产生的特殊气味（包括油烟）或者噪音干扰妨碍周边商户、住户和公共环境，经环保部门测定后，且乙方未在甲方书面通知时间内整改的，则甲方有权单方解除本合同，甲方、物业管理公司不承担任何赔偿或补偿责任。
- 12.6.8. 承租期内，乙方不得以任何理由占用租赁物以外范围、公共区域走道或消防通道等。如因特殊情况需占用的，乙方应提前 24 小时向甲方提出书面申请，在获得甲方书面同意后，乙方方可按甲方指定位置及时间摆放。
- 12.6.9. 违章纠正：乙方应严格遵守甲方及物业管理公司制订的各项规则，若违反规则，除非在甲方提出后的 7 天内予以自行纠正完毕，否则甲方有权进行纠正，所需费用均由乙方承担。

13. 租赁物的维护修缮及卫生清洁

- 13.1. 在租赁期内，甲方移交给乙方的租赁物及附属设施设备、公共排水系统等公用设施设备以及移交后乙方装修装饰部分、新增设施设备（包括但不限于电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空气调节设备、灯光、电力、自来水、通风、排气、卫生保洁设备或其他设备），由乙方负责维护、维修、保养、年检等并

自行承担相关费用。乙方须制作维修保养手册，将每次的维修保养工作详细记录在手册中，甲方有权随时检查手册并提出意见。

- 13.2. 乙方保证在本合同终止时前述租赁物及各项装修装饰、设施设备具备正常使用状态且不得低于甲方交付乙方使用时的质量、品牌标准，并随同租赁物交付甲方。但消防系统设施设备需要维修保养时，必须由甲方或甲方指定单位进行，乙方不得自行维修保养，并由乙方承担相关维修保养费用，否则所有损失由乙方承担。
- 13.3. 租赁物的房屋结构需要维修保养时，乙方应及时通知甲方予以维修，但是，甲方无须因为对该房屋结构或公用设施设备、系统进行维修而向乙方作出任何形式的赔偿或补偿(包括但不限于减免乙方任何租金、物业管理费及其他费用等)。
- 13.4. 租赁物内的任何部分因电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空气调节设备或其他设备的任何缺陷或故障，或因电力、自来水、煤气、电话等供应的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火或任何其他物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其他害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，而对乙方或第三人造成的人身或财物上的损失或破坏的，甲方或物业管理公司不必对乙方或第三人负责，由乙方自行赔偿第三人因此所遭受的损失；如上述情况是因甲方的过错直接引起的，甲方仅赔偿乙方有形资产损毁而发生的直接经济损失。
- 13.5. 倘在任何时间内非因甲方的过错，租赁物的水、电、煤气(若有)供应或空调服务停止供应或丰泽商城的任何公共设施停止运作的，甲方不必为此而向乙方承担任何赔偿责任或减免乙方任何租金、物业管理费及其他费用。
- 13.6. 甲方或物业管理公司向丰泽商城或租赁物房屋提供的保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统(如有)，不构成甲方对租赁物房屋或其内财物的保安或保管义务。乙方在

任何时间都应自行对该租赁物房屋或其内之财物的安全负责，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。

- 13.7. 因乙方原因导致租赁物的水、电、燃气、热力等能源供应中断或空调、电梯等设施设备停止运行的，乙方应当承担修复所需的一切费用，并赔偿因此给甲方及第三人所造成的一切损失，包括但不限于甲方因此向第三人支付的违约金、赔偿金等。
- 13.8. 因乙方对租赁物进行装饰装修或因乙方的其他行为导致甲方或物业管理公司无法对相关的管道、线路和设备进行检修、调试或及时采取补救措施的，则因此发生损失及因此扩大的损失，应当由乙方承担损失及可能发生的损害赔偿赔偿责任，甲方、物业管理公司不负赔偿责任。如因此给甲方及第三人所造成的一切损失，包括但不限于甲方因此向第三人支付的违约金、赔偿金等，亦由乙方负责赔偿。
- 13.9. 对于乙方放置于房屋内的货物、设备、材料等，乙方应当按照有关法律规定和行业惯例采取充分有效的保护措施(如没有有关法律规定或行业内惯例，则乙方也应当根据相关货物、设备、材料的特性采取充分及有效的保护措施，包括进行防水、防火处理等等)。如乙方未能按照本合同要求采取相关的保护措施，则因此而造成的乙方货物、设备、材料等的损失或因此扩大的损失均应当由乙方自行承担。
- 13.10. 对于因乙方原因导致的水、烟、燃气等相关物质外泄或因乙方原因导致火灾、爆炸等危害公共安全的事件、人身损害事故发生或乙方有不良经营行为的，则乙方应当对甲方及第三人因此而蒙受的损失给予赔偿，包括人身损害和财产损害。如本款内所述情形的责任主体为乙方的工作人员、顾客、访客、次承租人或其他与乙方相关人员的，则乙方自愿为此承担连带赔偿责任。
- 13.11. 因第三人原因导致乙方的货物或其他财产发生损害或导致乙方蒙受损失的，由乙方自行向第三人索赔，甲方、物业管理公

司不承担任何赔偿或补偿责任。

- 13.12. 租赁期内，乙方将对甲方正常的房屋检查和维修给予协助。因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果，则概由乙方负责。
- 13.13. 本合同租赁期间，乙方须自行负责租赁物室内及周边的卫生清洁工作，不得随意倾倒各种垃圾，须放入甲方指定的垃圾箱内。乙方应在本合同生效之日起 30 日内重新规划卸货区与垃圾堆放区，改造方案须提前向甲方报备。乙方应负责租赁区域及风楼、地下室的保洁、维护和消防安全等物业管理，保障卸货区与垃圾堆放区整洁干净、安全有序。
- 13.14. 中央空调设备与观光电梯设备修缮：中心商场现有的中央空调与观光电梯使用年限较长，设备老化，运行中存在一定隐患。在租赁期间，乙方须负责该设备的运营维护，并根据泉州市质量技术监督局、福建省特种设备检验院泉州分院等有关部门的要求，及时更换压力容器器具等零部件，确保中央空调及观光电梯正常运转，更换维护费用由乙方承担。如中央空调或观光电梯、经维修仍无法正常使用，经前述有关部门检验、要求必须整机更换的，则乙方应及时通知甲方，经甲方确认后由甲方负责更换（甲方更换设备期间影响乙方营业的，甲方不承担任何违约或赔偿、补偿责任）。在租赁期届满或租赁合同终止时，乙方应将中央空调设备及观光电梯在具备正常使用状态的基础上无偿交付甲方。乙方未及时进行更换及运营维护或未及时通知甲方的，由此造成的损失由乙方自行承担；如因此给第三方或甲方造成损失的（包括但不限于向被侵权人承担的赔偿责任等），亦由乙方负责赔偿。
- 13.15. 手扶梯设备修缮：中心商场现有的手扶梯使用年限较长，设备老化，运行中存在一定隐患。在租赁期间，乙方须负责该设备的运营维护，并根据泉州市质量技术监督局、福建省特种设备检验院泉州分院等有关部门的要求，更换部分设备或更换整套设备，确保手扶梯与观光电梯的正常运转与安全使用，更换费

用由乙方承担。在租赁期届满或租赁合同终止时，乙方将手扶梯在具备正常使用状态的基础上无偿交付甲方。乙方未及时进行更换及运营维护的，由此造成的损失由乙方自行承担；如因此给第三方或甲方造成损失的(包括但不限于向被侵权人承担的赔偿责任等)，亦由乙方负责赔偿。

- 13.16. 中心商场地下室管理：地下室面积为 1491.74 m²，目前主要功能为消防、中央空调、发电机、配电（开闭所）等中枢管理系统，其中配电（开闭所）由甲乙双方共同向供电公司申请移交管理（移交费用由甲方承担），移交成功之日起乙方须自行负责地下室的人员管理和设备维护、保洁工作。配电（开闭所）在移交给供电公司前的管理义务(维修、保养等)由甲方承担，乙方须向甲方支付相应管理费用，管理费用为人民币 16666.67 元/月（含税），该费用按月支付、在每月的前 3 日内付清。乙方管理中心商城地下室过程中应严格遵守附件中的《地下室值班管理制度》及消防、环保和住建、供电等有关部门的要求，不得损害其他共有权人、业主等合法权益。

14. 户外广告位的设置及使用

- 14.1. 租赁期限内，甲方为乙方免费提供租赁物前庭内侧主入口上端、大门两侧铝合金扣板及面向田安路的两个出入口处门框内侧的广告位，由乙方独家设置店招之用，但乙方店招中均须标示“泉州商城”字样。甲方有权根据政府等相关部门对户外广告的管理、要求，随时中止或收回提供给乙方的前述广告位，乙方对此不持任何异议。若承租期间因中心商城工程改造等原因致使上述广告位置发生改变或取消的，则上述广告位置设置相关事宜由双方再行协商，乙方不得据此要求甲方承担违约或赔偿责任。
- 14.2. 为进一步提升中心商场形象及其商业价值，乙方应在承租的中心商场专有部分外立面合理根据经营需要增设全彩 LED 透明屏和玻璃幕墙(面积合计不少于 500 m²)，具体位置及方案(包

-
- 括 LED 屏和玻璃幕墙的实际数量、面积及安装位置等)由双方协商确定。若因行政审批无法通过等政府政策原因无法实施的,由乙方提供无法实施的相应证明,经甲方确认后双方另行协商。
- 14.3. 乙方应在本合同生效之日起 30 日内制作完毕 LED 屏和玻璃幕墙安装方案并提交甲方审核通过。甲方审核过程中有修改意见的,乙方应在甲方提出之日起 5 日内相应修改改造方案并重新提交甲方审核。但双方在本合同生效之日起 60 日内仍无法就具体方案协商一致的,甲方有权自行制定方案并要求乙方建造实施,由此产生的设计、建造、行政报批等所有费用由乙方承担。
- 14.4. 甲方审核通过或制定具体方案之日起 180 日内,乙方应委托具备相应资质的施工公司完成 LED 屏和玻璃幕墙的安装工程。乙方逾期完成施工的,每逾期一日按人民币 2 万元/天支付违约金。乙方逾期完工超过 30 日的,甲方除收取违约金外,还有权自行组织施工,但相应产生的施工等全部费用由乙方承担,甲方有权从履约保证金中直接扣除。
- 14.5. 上述 LED 屏和玻璃幕墙由乙方自行负责行政报批、设置、管理、维修维护、安全防护等,并承担相关费用和安全责任。增设全彩 LED 透明屏和玻璃幕墙期间,影响乙方经营的,由此产生的损失由乙方自行承担。在租赁期间,乙方无偿使用该全彩 LED 透明屏和玻璃幕墙。甲乙双方确认,租赁期间甲方有权随时使用上述 LED 屏和玻璃幕墙,用于企业自宣和公益宣传,乙方应予以配合且播放时间不少于该广告位播放时间的 30%。在租赁期届满或租赁合同终止时,上述 LED 透明屏和玻璃幕墙的设施设备无偿归甲方所有。
- 14.6. 除前述 14.1 条至 14.4 条约定免费提供乙方使用的广告位外,中心商场的的所有外墙、屋面、屋顶广告位均归甲方所有和统一管理使用,由甲方负责规划设计及报有关政府部门审批。在同等条件下乙方可以向甲方优先租赁使用这些广告位。乙方设置

的所有广告不得登载对甲方经营有妨碍的内容,且均需事先取得甲方书面同意并报请有关政府部门批准。

- 14.7. 乙方应遵守广告发布、制作的有关规定,一切制作、发布、报批手续及费用由乙方自行承担。乙方使用广告位期间,应根据相关法律法规及行政规定、管理规约使用,不得损害其他业主或共有权人的权益;须保持广告位墙体、结构完好、不存在脱落、坠落风险。若有损坏或安全风险由乙方负责维修及整改。乙方未及时进行维修或整改的,甲方有权自行进行维修或整改,由此产生的费用及损失由乙方承担。如乙方使用广告位期间违反上述任一约定,给甲方或第三人造成人身或财产损失的(包括但不限于甲方因此向第三人承担的侵权责任等),由乙方负责赔偿。
- 14.8. 本合同租赁期内,如应政府等相关部门要求须对甲方免费提供给乙方的广告位进行尺寸规格、用途及广告内容等进行调整、变更的,或其他原因导致乙方无法使用广告位的,甲方不承担因此给乙方造成任何损失的赔偿责任,乙方须及时根据政府等相关部门及甲方的要求及时对广告位进行调整、变更。
- 14.9. 乙方出现以下任一行为的,视为违约,甲方有权提前收回广告位,由此产生的全部损失由乙方承担:
- 14.9.1. 未经甲方书面同意,乙方将广告位进行转租、转让或借用的;
- 14.9.2. 乙方发布的广告内容违反广告法等法律法规或物业管理规定,且未在甲方要求的期限内整改完毕的。
- 14.9.3. 违反第14.4条约定,阻碍甲方使用LED屏和玻璃幕墙用于企业自宣和公益宣传的。
- 14.10. 本合同租赁期满或终止的,乙方应在租赁期满或终止之日起____日内自行拆除、下架广告内容将广告位交付甲方;乙方逾期未拆除、下架的,甲方有权自行拆除或下架,由此产生的拆除、下架费用由乙方承担。

15. 丰泽广场的管理和使用

15.1. 丰泽广场系甲方投资建设的广场，原规划用途为商业广场。由于客观原因，目前丰泽广场绝大多数时间成为丰泽商城临时停车场及临时举办各项活动的场所，目前大部分市民认为属市民广场。

15.2. 双方经协商同意：本合同签订生效后，丰泽广场日常维护、管理等由甲方全权负责，但乙方有义务协助甲方规范停车行为；如遇有乙方须举办商业活动的，则由乙方事先向甲方提出书面申请，经甲方同意并缴纳一定的广场使用费后，方可举办。如今后任何时候市政府或甲方上级主管部门要求对丰泽广场进行功能分区、改造、统一收费管理等措施，乙方应无条件予以配合。

16. 中心商场前庭及入口门厅的管理和使用

16.1. 租赁物一层两部观光电梯与主入口之间的前庭(前庭具体位置详见附件3一层平面图)及其地上附着物，归属甲方管理使用，不包括在本次出租范围内，未经甲方书面同意，乙方不得自行或同意第三人在该前庭区域内摆摊设点、举办促销活动、从事任何经营活动、堆放货物等。

16.2. 位于租赁物一层的入口门厅(入口门厅具体位置详见附件3一层平面图)为中心商场的消防通道，乙方不得擅自在该入口门厅内摆摊设点、举办促销活动、从事任何经营活动、堆放货物等影响消防通道通畅的行为。如乙方需使用入口门厅举办与自己经营相关的活动，须提前取得甲方的书面同意，且不得影响入口门厅消防通道的正常使用及消防疏散。

17. 乙方的转租权

17.1. 为进一步提高中心商场的商业布局，乙方在招商运营方面，应引入有实力、有影响力的商家进行多业态整合和可持续经营，具体要求如下：

序号	项目	要求
----	----	----

1	餐 饮	在田安路一侧的店面引入不少于1家(含本数)中国烹饪协会发布的2019餐饮排名百强内的餐饮品牌门店(以下简称“品牌门店”)。
2	品 牌	在除田安路一侧外的其他店面引入不少于1家(含本数)中国烹饪协会发布的2019餐饮排名百强内的餐饮品牌门店(以下简称“品牌门店”)。
3	业 态	餐饮类经营面积不少于5000m ² (由此产生的水电、排水、排污等设施设备改造费用由乙方自行承担)。
4	布 局	实现中心商场一楼沿田安路一侧的店面直接对外营业,即店面大门须朝向田安路并保证开业时时刻处于开启状态。

乙方应在本合同生效之日起12个月内完成上述序号1、序号2、序号3的引入要求;上述品牌门店完成装修并正式开业方才视为乙方完成引入要求。

乙方应在本合同生效之日起90日内委托具备相应资质的设计公司出具上述序号4的店面改造方案(包括装修施工图纸、设计文件等),并将具体改造方案提交甲方审核。甲方审核过程中有修改意见的,乙方应在甲方提出之日起5日内相应修改改造方案并重新提交甲方审核。甲方审核通过之日起90日内,乙方应委托具备相应资质的施工公司完成上述店面的施工改造,并经甲方验收通过。乙方逾期完成施工改造的,每逾期1日按人民币2万元/天支付违约金;乙方逾期超过30日的,甲方除收取前述违约金外,还有权自行组织施工,但相应产生的设计、施工等全部费用由乙方承担,甲方有权从履约保证金中直接扣除。

乙方应于每年12月31日前向甲方报备一份中心商场当年度业态布局的情况说明书,内容包括但不限于转租对象(即商户信息)、转租用途(即商户经营范围)、面积、期限等,让甲方及时了解乙方实时业态布局情况,如乙方未按时向甲方报备情况说明书的,则视为乙方当年度未达到甲方上述要求,甲方有权追究乙

方的违约责任；甲方有权随时进行实地抽查以了解转租及引入情况，未达到甲方任一要求的（包括乙方逾期报备情况说明而视为未达到甲方要求的情形），每发现 1 次，乙方应按次支付违约金人民币 200 万元，违约金可从履约保证金中扣除。

乙方可于本合同签订之日起 3 年后提出商业业态及要求调整申请，经甲方书面同意后可进行相应调整。若因政府政策或租赁物硬件设施因素（如物业硬件条件经改造后仍无法满足，导致行政审批无法通过的）导致商业业态规划及要求无法实施的，由乙方提供无法实施的相应证明文件，经甲方确认后双方另行协商。

- 17.2. 乙方为经营大型超市及百货商场之目的，可将租用房屋的一部分，以自己的名义转租给第三人；但乙方转租面积之总和超过其全部租赁物总面积 20% 或者单店面积超出 1000 平方米（不得拆零转租）的，须经甲方书面同意方可转租，否则甲方有权解除本合同。乙方对次承租人在承租期间发生损害纠纷等承担连带赔偿责任。

上述转租第三人是指必须与乙方分开经营、各自独立收支、并独立办理营业登记的第三人。对于乙方为不具有这种独立性（分开经营并独立办理营业登记）的第三人提供场所，联合经营（包括但不限于乙方“店中店”）的行为，不属于转租的范畴。

- 17.3. 乙方的转租仅限于租用房屋，不得将本合同约定的其他租赁物转租，包括但不限于乙方专用店招广告位、专用卸货场及中心商城风楼等。

- 17.4. 甲方应当为乙方转租的事由协助办理作为房屋所有人的相关登记手续。接受转租的第三人享有与乙方同样的权利并应与乙方同样接受本合同的约束，甲方不得对其权利加以限制。但乙方须确保次承租人严格履行本合同项下承租人的义务，并就次承租人违反本合同项下承租人义务的行为向甲方承担连带违约责任。

-
- 17.5. 乙方不因转租行为而免除作为承租方的合同义务。
- 17.6. 乙方通过转租、合作、对外承包经营等任何方式允许第三人在租赁物内经营的，则因该等第三人行为而导致甲方、物业管理公司、遭受任何损失的，乙方均应当与该第三人承担连带赔偿责任。

18. 乙方品牌的持续使用

乙方保证租赁期限内，将持续使用“____”字号、品牌、商标对外经营。未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更公司的字号、品牌、商标。

19. 租赁物的抵押

- 19.1. 乙方明确，本合同履行期间甲方有权以租赁物为抵押物向银行或其他金融机构融资，乙方对此表示理解和同意。如甲方在办理租赁物抵押过程中，如金融机构需乙方放弃以本租赁关系对抗抵押权等相关承租人法定权利的，乙方将无条件予以配合。

20. 购买与租赁的优先权

- 20.1. 在租赁期限内，如甲方拟转让本合同项下租赁物的，应提前30日书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先购买的权利；在甲方书面通知乙方的前提下，乙方在收到甲方书面通知后15日内未明确表示购买的，视为乙方放弃优先购买权；甲方委托拍卖人拍卖租赁房屋的，应当在拍卖5日前通知乙方。乙方未参加拍卖的，视为放弃优先购买权。但如甲方根据政府及上级主管部门的要求将租赁物所有权转移给第三人的，乙方自愿放弃优先购买权。
- 20.2. 本合同租赁期满，甲方继续将租赁物全部或者部分出租的，在同等条件下，乙方有优先承租的权利。乙方应在接到甲方通知之日起10日内行使优先承租权，与甲方签订相应租赁合同；否则视为甲方放弃优先承租权。甲方委托产权交易中心公开对租赁房屋进行招租的，应当在公开招租5日前通知乙方。乙方未参加竞价招租的，视为放弃优先承租权。

21. 新增资产的所有权

- 21.1. 租赁期间，甲方投资形成的新增资产所有权归属甲方。
- 21.2. 乙方投资于租赁物或为使租赁物具备、维持正常使用功能及满足商业经营特殊需要而投入的装修、设备及其他附属物、附着物（包括但不限于中央空调、电梯及水电管道线路等），在租赁期内属乙方所有和使用，无论何种情况导致合同解除或终止的，该等装修、设备及其他附属物、附着物的所有权无偿归属甲方，应随着租赁物一并移交甲方，且甲方无须就此对乙方作任何赔偿或补偿；未经甲方书面同意，乙方不得擅自处置或恶意损坏、拆除。

第五章 租赁关系双方的责任

22. 甲方的责任

甲方应负责：

- 22.1. 甲方保证交付时租赁物的排水、排污、排烟、排气、供电、供水、空调、电梯、自动扶梯、自动灭火、火警，防火系统、电讯设施、有线电视线路预埋等配套设施安装完整，且具备正常的使用性能。
- 22.2. 保持租用房屋建筑物和结构及公用区域处于良好状态。基于乙方的要求，排除共用区域、共用设施的障碍和妨碍，保证乙方对共用部分的合理有效使用。
- 22.3. 除本合同另有约定外，甲方或者根据本合同第 20.1 条的受让人应当独立享有丰泽商城土地使用权和房屋所有权，保证不会有第三人对上述权益发生争议，保证第三人不对租赁物主张权利，以防止乙方对租赁物的使用权在租赁期间受到侵害。
- 22.4. 在租赁期间，乙方按照约定使用租赁物时，甲方不得干涉。甲方不得实施影响乙方对租赁物合法权益的其他行为。

23. 乙方的责任

乙方应负责：

- 23.1. 根据本合同履行义务，按期向甲方缴纳租金、管理费用、补足

扣除的履约保证金等。

- 23.2. 依照本合同约定的方式,承担对租用房屋和其他租用部分日常管理、能源耗用、供热和空调、政府征收的公共服务等费用。
- 23.3. 根据本合同在租赁期内将营业房屋(商场)对公众开放,允许中外宾客作为顾客进入营业房屋(商场、超市),采用国际先进的服务方式,把营业房屋(商场)经营成为一个具备一流服务标准的购物中心。
- 23.4. 乙方装修、布置安装各种设施、设备和家具,除本合同另有约定外,所有由乙方出资完成的这类资产、设施设备和家具乙方应自费安排相应的保险。当甲方提出要求时,乙方应向甲方提供保险公司出具的保险单复印件证明。
- 23.5. 保护租用房屋,包括确保建筑物和设备在良好维护和清洁的条件下正常运转,维护租赁物的卫生条件,自行负责租赁物内部的日常保洁、卫生、物业管理等工作并承担相关费用,消除扰人的噪音,并修复由乙方的代理人、雇员、顾客、客人、供货者或承包商所造成的任何损坏。
- 23.6. 依照本合同的约定,对租用房屋进行装饰装修或者安装有关设施、设备时,不得以任何方式对租赁物的安全结构、主体结构作拆卸、移动、毁坏或损坏。
- 23.7. 不得安装任何可能产生超过有关环保法规规定的震动、噪音或光污染限制标准的设施,或者超过与此租用房屋相关的设计荷载,或使中心商场易于招致火灾或增加建筑物失火的危险,或改变此建筑物保险率的仪器、机器或设备,或安装任何其他对租用房屋有危害或影响其安全的物品。
- 23.8. 未经甲方的同意,不得对租赁物以外部分的结构作任何改变、增设或改进。
- 23.9. 未经甲方事先的书面同意,并在双方共同采取安全措施的情况下,不得把任何爆炸品和易燃或有毒的物品带入或存放在包括租赁物在内的丰泽商城任何区域。

-
- 23.10. 在租用房屋及其他专用区域内安排并实施防火和安排保卫措施。不得使用任何负荷超过现有管线承载能力的煤气和电器用具。如租用房屋建筑物发生火灾事故或任何其他紧急情况，或在租用房屋，或其任何固定装置和设备发现有重大缺陷，危及中心商场安全时，应立即通知甲方，并不得阻碍甲方为灭火、消除重大安全事故对乙方租用房屋及其他专用区域的进入。
- 23.11. 办理公共责任险，并自行承担费用。当甲方提出要求时，乙方应向其提供保险公司出具的保险单复印件证明。本合同租赁期内，如租赁物（含附属设施设备）发生事故等情形而获得保险机构理赔的，则乙方须将该理赔款项优先用于赔偿该事故给甲方造成的一切损失（包括但不限于出租物及附属设施设备的损毁、灭失等），如赔偿不足的，乙方须向甲方补充赔偿。
- 23.12. 本合同租赁期间，如遇评选文明城市、甲方评选文明单位等，乙方须无条件配合甲方并承担因此产生的费用，包括但不限于更换广告内容、租赁物室内外的卫生清洁工作等。
- 23.13. 乙方及次承租人使用租赁物时不得影响周边居民及商业店铺等的日常生活、居住及生产经营，妥善处理邻里关系，否则由此产生的任何责任及给甲方造成的损失均由乙方自行承担。
- 23.14. 乙方须确保次承租人严格履行本合同项下承租人的义务，并对次承租人违反本合同项下承租人义务向甲方承担连带违约责任。
- 23.15. 遇到甲方提出与租赁物相关的请求，按双方同意的条件提供帮助。
- 23.16. 乙方须自行报批、自费设计改造对外营业所必须的排水、排烟、排污等设施设备。
- 23.17. 乙方知悉并同意，甲方拟对中心商城及广场进行功能性修复

工程及外部提升工程；如甲方在乙方承租期间进行工程施工的或按照本合同约定进行设备更换、要求乙方进行施工的，则乙方应无条件予以配合，不得以影响乙方营业等任何理由阻挠或妨碍施工；不得据此要求甲方延长租赁期间或赔偿营业损失等款项。

第六章 租金、履约保证金和费用承担

24. 租金及租金的计算与缴纳

- 24.1. 租赁物租金按照本合同 4.1 条约定的租赁面积计算，即租赁面积 × 每平方米租赁单价（不含物业管理费）。第一个租赁年度每月应付租金为租赁面积 × ___元/m²（租金单价，含税）。自第二个租赁年度起，租金单价在上一租赁年度的租金单价基础上递增___%，具体详见附件 6 租金表。
- 24.2. 租金的支付方式：乙方应在每个月的 3 日之前（如遇节假日，应相应顺延至节假日后的第一个工作日）一次性支付完毕该月的租金。租赁期限开始的第一个月和届满的最后一个月，按日平均租金计算该月的租金。首付租金应于起租日前 3 日支付。
- 24.3. 装修免租期：如乙方完成餐饮类经营面积不少于 5000 m²的要求，则自餐饮类店铺实际动工装修面积累计达到 5000 m²并经甲方确认通过后次月起，甲方给予乙方减免 5000 平方米商场 2 个月租金，即每月减免金额为 5000 m² × 当月租金单价。

25. 履约保证金

- 25.1. 履约保证金金额与支付。乙方应当在本合同签订之日起 7 日内向甲方支付履约保证金，履约保证金不计算利息。本合同项下履约保证金为___万元（人民币 ¥ ___元）。
- 25.2. 乙方同意，乙方竞租时向泉州市产权交易中心缴纳的交易保证金在签署《竞价结果通知单》之日起自动转为履约保证金，甲方可向泉州市产权交易中心申请将该交易保证金转至甲方指定账户。该交易保证金不足以冲抵履约保证金的，由乙方在上述 25.1 条约定的支付期限内补足；冲抵履约保证金后若有余

款，则甲方无须向乙方返还余款，余款直接用于抵作乙方于本合同项下的租金，租金不足部分由乙方按照本合同第 24.2 条约定另行缴纳。

25.3. 履约保证金的返还及补足：

25.3.1. 除本合同另有约定外，本合同到期终止或者因任何原因合法解除，甲方于合同终止之日起 7 日内将剩余履约保证金无息返还乙方。乙方对甲方负有的债务（包括但不限于租金、管理费、赔偿金、违约金及其他应付款项等），甲方有权直接从履约保证金中予以扣除。

25.3.2. 本合同履行过程中，甲方直接从履约保证金中予以扣除乙方应支付的款项的，乙方应在接到甲方扣除通知之日起 15 日内将扣除部分款项补足，使履行保证金恢复至第 25.1 条约定的金额。

26. 管理费及其他费用的承担

26.1. 中心商场内物业管理由乙方自行负责，水电费用及其他费用由乙方自行向供水、供电等部门结算缴交。中心商场外围（范围：东至田安路西路沿、南至广场、西至步行街、北至高级住宅楼）配套管理费由乙方应按本合同第 4.1 条约定的租赁面积每月 1 元/m²的标准（含税价，该费用包含 0.5 元/m²/月代收代缴的物业管理费）向甲方缴纳。配套管理费每月与租金同期支付。

26.2. 乙方因使用租赁物所发生的水、电、气、通信、通讯、网络、宽带、有线电视、中央空调费等各项其他费用由乙方自行承担、自行缴纳。

26.3. 乙方应按泉州市产权交易中心要求向其缴纳本次竞租的交易服务费，甲方不承担交易服务费。

26.4. 租赁过程产生的各种税费由甲乙双方按国家相关规定各自承担，如有未规定或规定不明的，由乙方承担。

第七章 本合同的变更、解除与终止

27. 合同条款的调整、增加和删除

-
- 27.1. 甲乙双方经协商一致，可以对合同内容进行修改、变更。
 - 27.2. 由于不可抗力的因素，导致租赁物的部分或者全部发生毁损、灭失的情形，可以恢复使用的，如果甲方或乙方没有提出解除合同，乙方可以要求甲方就租金标准、支付方式、租赁期限等合同内容进行重新约定，约定的变更应当不超过乙方的损失。但是房屋损坏无望恢复的除外。
 - 27.3. 甲乙双方明确，如遭遇类似新冠肺炎等疫情，则不属于本合同约定的不可抗力情形或情势变更情形，乙方不得据此要求变更或解除本合同；但按照国家有关政策应免除承租国有企业房屋承租人一定期限内租金的，甲乙双方协商减免。

28. 合同协商解除

- 28.1. 在本合同租赁期限内，甲乙双方经协商一致，可以在租赁期限届满前终止本合同。
- 28.2. 遇不可抗力致使本合同不能履行，一方提出解除合同，可以在租赁期限届满前终止本合同。
- 28.3. 双方根据本合同第 28 条约定合意终止本合同的，不适用违约责任的条款，但是，双方的其他互负债务应当结清。

29. 单方提前解除合同

在本合同租赁期限内，有下列情形之一的，一方可以单方提前解除本合同：

- 29.1. 对方有违反本合同约定的事实，依照本合同违约责任一章的规定及其他条款相关约定，一方有权解除合同的。
- 29.2. 乙方有对第三人不履行债务的状况，足以妨碍本合同的履行（帐户被冻结或者房屋被查封），经甲方书面形式催告，在二个月内未得到改善的，甲方有权提前解除合同。
- 29.3. 对方发生破产、解散或者其他原因开始清算的。
- 29.4. 如遇政府建设需要拆迁等政策原因，甲方需要收回租赁物的，甲方应提前 3 个月书面通知乙方，本合同解除。乙方应于本合同解除之日起 10 日内完成租赁物返还移交，甲方无须就此向

乙方承担任何违约或赔偿责任。

30. 合同终止或提前解除的处置与后果

- 30.1. 无论因何种原因导致合同终止，乙方（含次承租人）均应终止营业，并在合同终止之日起 10 日内将租赁物、附属设施设备、广告位以及甲方交给乙方保存的中心商场的有关材料交还甲方。
- 30.2. 除本合同约定的归属于甲方的资产外，乙方应当交还租赁物时，自行承担费用，拆除、搬离在中心商场内乙方的资产，包括但不限于撤除商品、货物、可移动和可拆卸的家具、货架、可回收利用的包装、废品、什物、招牌、广告牌等。
- 30.3. 乙方以拆除、搬离后的实际现状在保持租赁物完好无损、干净、整洁的条件下将租赁物移交给甲方。乙方不承担对由于正常使用发生的房屋、设备物质老化、磨损，以及乙方依照本协议约定对租赁物进行的装修、改造、拆卸所发生的房屋、设备正常变动进行修复的义务。租赁物发生人为损坏或者乙方、次承租人对租赁物进行的装修、改造、拆卸造成的结构性损坏、设备设施损坏，甲方有权要求乙方在交还租赁物的同时恢复原状或者赔偿。
- 30.4. 乙方对设施设备、装修装饰的拆卸不得损害房屋的主体结构与安全，不得对甲方安装的设施、设备造成损害。甲、乙双方按房屋交接清单对租赁物（包括甲方所有的设施、设备）进行收回验收，如有人为损坏或者遗失，或者对房屋的主体结构与安全构成妨碍的情形，乙方负责修复或者赔偿甲方相应损失（包括但不限于甲方聘请第三人对损毁、灭失物进行修缮或重置所产生的费用，及租赁物在此期间无法对外出租的租金损失等）。
- 30.5. 合同终止之日起 10 日为房屋交还期间不收取租金，但是房屋交还期间乙方仍然在营业或者超过 10 天仍未交还的，则自合同终止之日起，乙方须按照本合同终止时全部租赁面积日租金额的双倍的标准向甲方支付租赁物的占有使用费。

- 30.6. 乙方应当在交还房屋时缴清所有水、电、气、有线电视、通讯、通信、网络、宽带等费用，销户缴费登记单位，并应缴清物业管理费、公摊水电费用、中央空调费等其他一切费用。如甲方或者第三方需要变更过户的，乙方应无条件予以办理，由甲方或者需要的第三方支付有关变更费用。
- 30.7. 无论何种原因本合同终止，乙方与第三人签订的一切转租合同即行同时终止，乙方应确保并督促第三人按照本条约定将转租的租赁物及附属设施设备交还甲方；如第三人逾期交还或存在损坏情形的，乙方应按本合同约定承担违约责任。

第八章 违约责任

31. 违约责任

- 31.1. 除本合同另有约定外，在租赁期间，因为甲方的过错造成租赁物不能正常使用，或者必须在妨碍乙方营业的情况下对租赁物房屋结构进行改建、维修，或者由于甲方的原因影响乙方经营的，甲方应当按照这种妨碍给乙方造成的营业损失予以赔偿。
- 31.2. 乙方未按时、足额向甲方补足履约保证金的，则每逾期 1 日，乙方应按人民币 70000 元的标准向甲方支付违约金。
- 31.3. 乙方如逾期支付租金，除应依照约定支付租金外，乙方逾期支付租金在 30 天以内（含 30 天）的，还应按每日人民币 30000 元向甲方支付违约金；乙方逾期支付租金超过 30 天的，应按每日人民币 60000 元向甲方支付违约金。乙方逾期支付租金超过 60 天的，除需依照约定缴清拖欠租金前述违约金外，甲方有权解除合同。
- 31.4. 除租金及履约保证金外，乙方逾期支付管理费、水电费等其他款项的，每逾期 1 日，甲方有权按逾期支付金额的 1‰收取违约金；逾期支付超过 30 日的，甲方除收取违约金外，还有权解除本合同。
- 31.5. 甲方有权代乙方向次承租人收取其应向乙方缴纳的租金等费用，用于冲抵乙方尚欠甲方的租金、管理费、违约金等款项，

乙方对此不持任何异议。

31.6. 乙方未能在交接日后 90 天内开业的，视为乙方违约，甲方有权根据本合同约定向乙方收取租金外，亦有权单方解除本合同。

31.7. 由于乙方滥用共用权，造成丰泽商城公共部分和丰泽商城设施的过度使用或者不当使用，给甲方或者丰泽商城其他使用人对租用房屋共用部分和丰泽商城设施的使用造成妨碍或者影响的，包括但不限于甲方和其他使用人对水、电、气、空调使用受到影响，甲方和其他使用人通行、采光、通风受到影响等等。

乙方按下列方式承担违约责任：

31.7.1. 如果这种妨碍没有导致甲方直接损失的，乙方在甲方提出书面要求后，应当立即采取措施排除妨碍，并使租用房屋共用部分和丰泽商城设施的使用恢复到正常的状态，当这种妨碍的情形持续超过 3 天，自第 3 日起（含第 3 日）至恢复到正常状态之日止，乙方按照每天人民币 10000 元向甲方支付违约金，超过 15 天，乙方应当按照每天人民币 20000 元的标准进行赔偿。超过 180 天，甲方有权解除合同。如果甲方有其他直接损失的，仍应赔偿。

31.7.2. 如果这种妨碍导致其他使用人对甲方请求赔偿，如果这种请求是合理的或者甲方与其他使用人合同中约定的，乙方在甲方向其他使用人赔偿后应当向甲方全额赔偿。

31.8. 由于乙方管理不善，造成甲方在丰泽商城公共区域设置的设施设备、物件被乙方的雇员、承包商、代理商、供货商、次承租人损坏，乙方应当赔偿，这种赔偿包括重置原物并恢复到原来的使用状态，如果由此妨碍或者影响甲方或者丰泽商城其他使用人对租用房屋共用部分和丰泽商城设施的使用，应当按照本合同第 31.7 条的约定承担违约责任。

31.9. 乙方依照本合同约定在其租用房屋及专用区域内或者经过甲方同意在丰泽商城相关区域，对房屋进行装修、改造或者安装设施设备时，损坏丰泽商城主体结构或者安全结构，应当立即

采取措施恢复，排除安全隐患，当这种隐患的情形持续超过 2 天，甲方有权指派有资质的专业机构进驻进行修复，由此产生的修复费用由乙方承担；同时甲方有权将视情节严重程度，收取 50 万-200 万元 / 次的违约金。隐患情形持续超过 30 天，除收取违约金外，甲方还有权解除本合同。上述违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应补充赔偿。

由于乙方的本项违约行为造成的丰泽商城房屋、设施的修复费用，乙方应当在违约金之外承担。

31.10. 未经甲方事先的书面同意及消防部门许可，或未采取严格的安全措施，把任何爆炸品和易燃或有毒的物品带入或存放在中心商场内，甲方有权立即制止，乙方应当立即解除危险状态，并向甲方支付违约金人民币 20000 元/次，如果这种状态持续或者拒绝甲方的解除危险要求，甲方有权报告消防部门采取强制措施，乙方应当承担违约金人民币 100000 元/次。

31.11. 未在租赁物及其他专用区域内安排并实施防火和安排保卫措施，或者使用任何负荷超过现有管线承载能力的煤气和电器用具，未尽管理义务等致丰泽商城处于危险的状态，应当立即采取措施恢复，排除安全隐患，当这种隐患的情形持续超过 2 天，甲方有权指派有关人员强制撤除或安装，自隐患发生第 2 日起（含第 2 日）至恢复到正常状态之日止，乙方按照每天人民币 20000 元向甲方支付违约金，超过 15 天，乙方应当按照上述违约金标准双倍赔偿。超过 30 天，除收取违约金外，甲方还有权解除合同。

由于乙方的本项违约行为造成的撤除或安装费用，应当在违约金之外由乙方承担。

31.12. 乙方作为租赁物的承租人，亦须承担甲方在该租赁物项下物业服务合同中的义务。否则，乙方须赔偿因违反物业服务合同给甲方造成的一切损失（包括物业服务公司向甲方主张的权利义务等）。

-
- 31.13. 乙方擅自变更本合同第 18 条所约定的品牌，甲方有权解除合同。
- 31.14. 乙方违约由此妨碍或者影响甲方或者丰泽商城其他使用人对租用房屋和丰泽商城设施的使用；危害第三人人身财产安全或侵害其他合法权益的，乙方应承担相应违约或赔偿责任。如因此导致其他使用人或第三人对甲方请求赔偿或甲方遭受行政处罚的，乙方应当向甲方全额赔偿。
- 31.15. 乙方单方面解除合同（甲方、政府及不可抗力原因除外），或者其他乙方原因导致合同不能履行，或者乙方有违约行为依照本合同的规定、甲方选择解除合同的，除不得要求返还履约保证金外，乙方还应向甲方支付相当于所在租赁年度 6 个月租金的违约金（如乙方尚未开业，则赔偿相当于首个租赁年度 6 个月租金的违约金）；上述违约金不足以弥补甲方损失的（包括但不限于甲方招租费用、另行出租期间的租金损失、另行出租产生的租金差额损失等），乙方应补充赔偿。
在乙方缴清应付未付款项、违约金及损害赔偿金后，甲方全额返还乙方已缴纳的履约保证金。
- 31.16. 本合同期满终止或者合同因任何原因的提前终止，在约定的房屋交还期限内没有依本合同的约定撤离租用房屋的，则每延迟一天，甲方除向乙方收取租赁物的占有使用费外，亦有权按照合同终止当年的日均租金的双倍向乙方收取违约金；同时，甲方有权聘请第三方对租赁物进行强制腾空搬离，由此产生的费用由乙方承担，且甲方不承担因此导致乙方资产损毁、灭失的任何责任。
- 31.17. 本合同期满终止或者合同因任何原因提前终止，乙方收回在租赁物中乙方的资产，移动和拆卸有关设施设备时，人为故意的损坏租赁物房屋结构、设备设施的，应当照价赔偿或恢复原状。修复期间，每持续一天，按照合同终止当年的日均租金双倍向甲方支付赔偿金。

31.18. 如因合同一方违约导致另一方索赔的, 违约方除应按本合同约定承担违约责任外, 仍须额外承担守约方索赔所产生的一切费用 (包括但不限于律师代理费、诉讼费用、差旅费、评估费、拍卖费、鉴定费、公证费等)。

32. 对违约责任的处置与抗辩

32.1. 一方指出对方有违约行为应当承担违约责任支付违约金、赔偿金。违约方无异议的或者通过协商后承认违约事实成立的, 违约一方应当于确定违约事实之日按照本合同约定的金额直接向对方支付相应的违约金、赔偿金, 或者按照本合同约定方式冲抵有关债务。

32.2. 一方指责对方行为违反本合同约定应当承担违约责任, 对方予以否认, 双方按照本合同约定进行协调或提请裁决时, 如果一方认为对方的违约行为损害了租赁物的安全时, 可以在解决争议前委托公证机构进行证据保全, 并采取措施恢复, 排除安全隐患后, 再行进行争议处置, 另一方不得阻止。

32.3. 任何一方不以对方对自己违约责任的追究作为合同不能履行或者请求解除合同的理由。

32.4. 合同双方承诺如因一项违约行为按本合同约定应同时承担多项违约责任的, 均将按累计计算的违约金承担违约责任。

32.5. 鉴于合同双方对本合同约定的违约情形将给另一方造成的损失具有充分的认知及了解, 如对违约金标准发生争议合同双方均自愿放弃主张违约金标准过高、调低违约金的权利。

第九章 争议的解决

33. 争议的解决方式

因履行本合同所产生的任何争议应协商解决, 协商不成的, 任何一方可以向本合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十章 附则

34. 甲方对乙方租赁物及其专用区域的进入

34.1. 甲方书面通知乙方后, 可以在与乙方商定的时间内进入租赁物

及专用区域，对房屋、设施或者装置进行维护、维修和改动等必要工作。如果因涉及丰泽商城安全的紧急情况，甲方无需事先通报可以在任何时候进入乙方专用区域，对房屋、设施或者装置进行抢修。

34.2. 合同租赁期满终止前最后 6 个月内，乙方允许甲方随同将来的承租方进入租赁物及专用区域内观看。对于上述两种情形，乙方有权指派雇员合作进行。

35. 不可抗力

35.1. 不可抗力发生后，甲乙双方应当在各自负责的区域内迅速采取措施，尽量减少损失，并立即相互通报险情和配合抢险，提供防险措施和工具，乙方在 24 小时内向甲方通报灾害情况。灾害持续发生的，乙方应当每隔 7 天向甲方通报一次灾害情况并同时通报乙方为避免损失扩大对租用房屋或者丰泽商城及丰泽商城设施的抢救、清理、修复的情况及费用，直到灾害结束。

35.2. 因不可抗力发生的费用由双方分别承担：

35.2.1. 丰泽商城（包括租用房屋）本身的损害由甲方承担；

35.2.2. 造成乙方在租赁物设置的财产（包括但不限于乙方的设施设备、商品货物、装修装饰及物件、第三人寄存在乙方租赁区域的财产）损害和停业，由乙方承担；

35.2.3. 除上述第 35.2.2 条中规定的乙方在租赁物设置的财产外，其他财产的损害由甲方承担或者甲方负责承担；

35.2.4. 人员伤亡由所属单位负责，并承担相应费用；

35.2.5. 所需清理和修复工作的责任与费用的承担，双方签订补充协议约定。

36. 通知

36.1. 各方确认本条款所约定的地址、联系电话为本协议项下通知、文件的送达地址，及作为法院各个诉讼阶段诉讼法律文书的送达地址。各方在履行本协议过程中，所有事项的通知、确认如果以专人递送方式送达，以对方签收确认后视为送达；以邮寄

