

____商业租赁合同（范本）

甲方（出租人）：天津津轨商业管理有限公司

通讯地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

乙方（承租人）：

通讯地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，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，就乙方承租天津____项目商铺相关事宜，订立本合同。

第一条 租赁范围

1.1 乙方愿意承租，甲方同意出租位于中国天津市____商铺（以下简称“该场地”）用于____经营。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。乙方不得违反本规定，乙方必须确保所经营商品和服务符合国家相关法律、法规的规定，如有违反，甲方有权终止本合同，并由乙方负责赔偿由此给甲方造成的一切直接、间接损失。甲方保证在本合同签订后，在乙方承租场地的同车站内只引进乙方一家经营_____。

1.2 该场地的租赁面积为____平方米，该场地的示意图见协议附件一（附件一为场地示意图，以红色标记其位置，此图仅为标识位置之用）。前述租赁面积为本合同所述租金及其他费用的计算依据。上述所列计租面积，乙方应在签订合同前亲自前往查看并丈量（面积若有差异，应在签约之前提出），本合同签订后，乙方即不得就合同面积差异主张任何权利。

1.3 交付使用状况：甲方按房屋现状交房，如另有约定的，在本协议附件二

中列明“该场地交付标准”向乙方移交该场地。

1.4 车位使用情况：甲方不提供机动车及非机动车停车位，机动车停车场及非机动车停车场收费标准按照政府部门统一定价标准执行。

1.5 店招使用情况：甲方同意将该场地预留承租范围内对应的门楣外店招位置提供给乙方安装店招使用，乙方自行负责店招的行政审批、安装维护、安全管理等事宜及由此产生的全部费用。乙方使用店招位置的时间与本合同房屋租赁期限一致，乙方安装及维护店招过程中不得破坏房屋主体结构并不得对相邻各方造成影响，同时安装完毕的店招亦不得对相邻各方造成影响，乙方对由此给甲方及相关第三方造成的一切损失承担全部责任和全部费用。如乙方在安装过程中违反甲方的安全管理要求，乙方应立即按照甲方要求进行整改。

如因乙方店招（包括主体结构、零部件等全部乙方添附的物体）坠落或其他原因给甲方或第三方造成损失，乙方对此承担全部责任和全部费用。乙方店招的安装、维护、管理应形成方案，报甲方审批后方可实施。

合同到期、终止或解除后且该场地正式返还给甲方之前，乙方负责拆除店招并将门楣及外墙恢复至该场地交付时的原状。此外，在租赁期限内，如遇政府相关管理部门要求对上述店招进行整改或拆除的，乙方应负责按照政府相关部门的要求对店招进行整改或拆除并承担全部费用。

第二条 租赁期

2.1 甲乙双方约定，甲方提供___个月装修期。装修期内，乙方无需支付该场地的租金，但须向项目配套服务单位支付其他有关费用。装修期内，乙方除免缴租金外，其余在本合同中规定乙方应履行和遵守的一切义务和约束，都不得免除。

2.2 甲乙双方约定，该场地的租赁期为___年，租赁期不包括装修期。乙方应于场地交付后___个月内装修完毕并进入试营业阶段。

2.3 场地交付日期、装修期、租赁期具体起止时间以甲方书面发出的通知为准，如因甲方原因导致该场地延期交付，租赁期和装修期均相应顺延，该场地交接之日即为装修期开始之日。如因甲方以外的原因导致该场地延期交付的，不影响乙方按本合同约定支付租金。乙方签约前已知晓场地交付时间情况，乙方不得就该事项作为违约条件与甲方提前终止本协议。

2.4 在租赁期间，乙方须根据其营业需要，自行办理一切有效之许可证，必要时甲方应协助乙方办理，乙方办理的相关许可证应报甲方备案。

第三条 租金

3.1 签约租金为人民币___元/天·平方米（含税），自计租日开始该场地租金每满___个计租月递增___%，合同租金总额为人民币_____元（大写：_____）。乙方以三个月为单位作为一个付款周期向甲方支付租金，每个付款周期应支付的具体金额详见附件三。

3.2 乙方自计租日起，除首期租金外，应于每个付款周期的最后 5 个工作日内交付下一个付款周期的全部租金，甲方在收到相关款项后 20 个工作日内向乙方开具相应发票，该租金不得作任何扣减、抵销。租赁期内，除本合同另有约定外，双方各自的税费按照法律法规的规定由双方各自承担。装修期及租赁期内，使用该场地所发生的能源费用包括但不限于水费、电费、电话费、网费等乙方实际发生的费用，均由乙方承担，相关事宜乙方与甲方或甲方指定方另行签订补充协议。

3.3 本协议租赁期中第一个付款周期的租金应于本合同签订后 10 个工作日内由乙方预先缴付，甲方开具增值税专用发票，乙方未在约定时间之内缴付的，甲方可不交付该场地，由此导致场地延期交付，则装修期和租赁期均不顺延。经甲方催告后，乙方仍拒绝支付该笔费用，视为乙方违约，甲方有权单方发出书面通知终止本合同，全额扣除乙方已支付的第一笔履约保证金，重新开展招商工作。

3.4 乙方应将租金等费用支付至甲方指定的以下银行账户，如甲方需变更收款账号应书面告知乙方。

户名：天津津轨商业管理有限公司

开户行：上海浦东发展银行股份有限公司天津浦隆支行

银行账号：77220078801300000544

第四条 履约保证金

4.1 乙方应于本合同签订之日起 5 个工作日内向甲方支付相当于租赁期最后 1 年的___个月的租金即人民币_____元（大写：___）作为本合同的履约保证金，该费用作为乙方履行本合同项下的义务和责任担保。在本合同有效期内，该履约保证金不计利息，且乙方不得主张用于抵扣其应付的租金及其他费用。乙方未缴纳

履约保证金的，甲方有权不向乙方交付该场地。

4.2 乙方怠于支付本合同中规定应缴纳的费用，甲方有权敦促其履约。若经敦促乙方仍不履行本协议规定的义务，甲方有权扣除全部或部分履约保证金冲抵违约金来赔偿甲方的损失及冲抵合同项下的包括但不限于滞纳金、违约金、租金及能源费。乙方应在甲方自履约保证金中提取乙方应缴纳费用后 5 个工作日内补齐已扣减的保证金数额。如乙方未按上述规定交付或补足履约保证金，甲方有权解除合同，并按照本合同约定的违约条款追究乙方违约责任。

4.3 乙方不得将履约保证金转让或抵押、质押，亦不得将履约保证金用于支付、抵销其应缴付的租金或其他款项。

4.4 在下列条件下，甲方应在 30 日内，将履约保证金全部但不带任何利息返还给乙方：

4.4.1 合同期满或双方协商一致提前解除合同，双方已处理完毕善后事宜，乙方已经付清全部款项，乙方已将该场地退还甲方且退还时甲方无异议；

4.4.2 因不可抗力因素造成场地毁损或灭失致乙方无法继续租赁该场地的；

4.4.3 合同解除，且双方就有关本合同的违约争议已经解决完毕。

4.5 如在租赁期内，甲方发生变更，乙方所交履约保证金或甲方根据本协议行使扣除权后剩余的履约保证金所涉及的权利和义务全部由新的甲方继承。

4.6 乙方未向甲方缴足首期租金及履约保证金之前，甲方有权不向乙方交付该场地，且由此造成的延期交付责任由乙方承担。

第五条 其他费用

5.1 关于能源费（包括但不限于水费、电等费、电话费、网费等）相关费用，双方约定如下：

5.1.1 双方视本合同第 2.1 条约定的装修期开始日期为场地交接之日，自场地交接之日起所发生的配套能源服务费由乙方承担，自场地交接之日前所发生的能源费用由甲方承担。如甲方交付该场地时间延迟的，乙方承担能源费用的起算时间相应顺延，自该场地实际交付日起据实计算。

5.1.2 能源费按照_____制定的标准执行，由乙方以_____个月为付款周期，自行缴纳至甲方指定账户。

5.1.3 若乙方延期支付能源费，则甲方有权使用履约保证金支付乙方欠付的能源费及由此产生的滞纳金，乙方应按本协议第四条相关约定补足履约保证金；若因乙方拖欠能源费及滞纳金给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿一切经济损失。

第六条 装修与改建

6.1 未经甲方书面同意，禁止乙方对该场地内的建筑结构、布局分割、外檐立面、建筑风格或配套设施及设备（包括但不限于制冷系统、供热系统、空调系统、给排水系统、消防系统、供电系统、公共区域安防、弱电系统和照明系统等）、墙面、地面、吊顶进行拆砸和改变，乙方实施的必要的装修、添附或设施设备改造，应符合政府主管部门或甲方的规定，并取得甲方和政府相关主管部门（如有）的书面批准或书面同意后，方可开工。乙方应于开工前 10 个工作日取得政府主管部门相关批件，并在取得批件后 3 个工作日内将装修改造相关方案及图纸与政府批件报备至甲方，否则甲方有权要求乙方停止相关施工并采取相应措施（如有）。

6.2 审核通过后，乙方需按甲方审核通过的方案及国家相关规定监督执行。乙方应于进场装修场地前，至甲方办理相关进驻手续事宜，相关办理事项以甲方要求为准，一旦在执行中发现与前述审核通过方案有不一致的情形，甲方有权要求乙方按照前述审核方案进行恢复或整改，乙方将承担恢复原状及赔偿甲方经济损失的责任。乙方进行非牵涉中央及公共系统的工程，均应按照与甲方的管理要求办理。相关改良、变更费用及责任均由乙方承担，甲方不因上述审核及监督而承担任何责任。

6.3 乙方应报备的施工图纸及方案包括（但不限于）：所有墙面和地板覆盖物的施工图纸、平面图、规格和防火检测报告；一切有关电力、消防报警、计算机系统、电话系统装设连接的电器装置的施工图纸、平面图、规格和防火检测报告；任何建议修改或增设电器、机械设备或其他设施的细节等。

6.4 乙方事先未征得甲方书面同意及政府有关主管机关的批准，不得对该场地进行下列活动：

6.4.1 对涉及该场地建筑结构做任何改动；

6.4.2 在该场地外墙作标记、涂画、钻孔、安装挂钩，在该场地外墙安装凉

棚、旗杆、天线或其他突出物；

6.4.3 以任何形式使用该场地外墙及玻璃窗作招贴或悬挂广告牌及宣传品或其他伸出物、悬挂物等；

6.4.4 穿凿、切断或连接该场地与所处建筑的任何管道；

6.4.5 毁坏该场地所处建筑公共区域的墙壁、天花板和地面；

6.4.6 占用该场地范围之外的任何场地或空间。

如乙方违反上述条款，应在甲方发出书面通知后 3 日内恢复原状。甲方有权在未通知乙方的情况下拆除未经其同意改建、增建的设备及装置，所引起的一切费用由乙方承担。

6.5 乙方应严格按照甲方制定的有关规定进行装修，乙方保证在装修过程中不影响该场地所属建筑周围其他租户的正常使用，否则应就造成的损失或影响承担全部责任。如在装修过程中乙方有任何违约或违反本协议规定的情况，乙方应自行承担责任。甲方亦有权要求乙方立即停止施工，甲方因此遭受损失的，有权要求乙方赔偿。

6.6 乙方进场后，甲方仍有权继续进行周边环境的建设、公共区域或个别区域的装修、宣传广告工作及其他改造、修缮工程，乙方同意对此不干涉，并给予必要的配合和协助，甲方无需为此而对乙方做出任何赔偿。若甲方上述行为在乙方装修期内或开业后影响乙方装修或正常营业的，乙方同意甲方以租期相应顺延的方式与乙方另行签订补充协议约定相关赔偿事宜。

6.7 乙方在该场地投资的成为该场地装修或附着物的新建、增添设备，需征得甲方同意。甲方要求乙方恢复原状的，若乙方不能拆除完毕，乙方须赔偿拆除费。

6.8 未经甲方书面同意，乙方不得占用该场地范围之外的任何场地或空间。如乙方扩大或变更租赁该场地的范围，应事先取得甲方的书面同意。

6.9 本合同终止时，甲方有权选择要求乙方将该场地的装修恢复到甲方交房时的标准状态，或维持乙方承租时完整的装修状态，若为后者，则房产的装修物及附着物无偿归甲方所有。

6.10 甲方基于该场地整体布局调整管理、营运或事实需要，或依该场地各

部分经营情况需要，而必须变动乙方该场地位置或增减其承租面积或进行其他改换事宜，必须在实际改换前 30 日以书面通知乙方，并取得乙方书面同意，具体事宜甲乙双方另行签订补充协议。

第七条 维修与修缮

7.1 如甲方需对该场地所处建筑的公共区及该场地内公用装置、设施、能源线路进行日常维修保养，乙方应予以合作。

7.2 该场地除基础设施和公用设施外，经乙方验收后出现的任何损坏（自然磨损除外），均由乙方负责修复并承担修复费用，由该等损坏而直接或间接对甲方或任何第三方人身或财产造成的损失均由乙方承担。乙方如发现该场地内基础设施和公用设施破损或发生故障，应及时通知甲方，不得擅自处理。如因乙方或其雇佣人员擅自处理该等故障，而造成的财产损失、人身伤害，责任均由乙方承担。若遇紧急情况，在事先无法与甲方取得联系时，乙方应及时采取必要措施避免损失进一步扩大。

7.3 甲方如发现该场地内除基础设施和公用设施外的任何部分存在损坏（自然磨损除外）时，应向乙方发出书面通知。在收到书面通知 30 日内（在特殊情况下，双方可协商另一个时限），乙方应完成上述修缮，如乙方在期限内没有进行该项工作，则甲方之授权人有权进入该场地，并进行该项工作，所需费用由乙方承担。

7.4 在租赁期内，由甲方负责更换该场地内已无法维修的公用固定设备，但不包括乙方经甲方同意在不损坏该场地的情况下安装的固定装置、设施或可拆除的器具的更换。除乙方自置的可移动家具、货架、用具和装饰物品外，乙方安装固定装置、设施，应事先征得甲方的同意。

7.5 乙方对所租场地的玻璃应妥善保管，若因乙方之原因导致损坏或毁坏，乙方应向甲方支付或偿还由甲方更换该场地所有破损玻璃而引起的一切费用。

7.6 乙方应正常使用并爱护该场地及甲方提供的各项设施、设备，防止不正常损坏（正常磨损除外）。使用不当的，乙方应负责及时修复或作价赔偿。

7.7 若因乙方废水、废气、噪音、固体废弃物及其他技术指标不能达到有关部门标准而导致相邻各方投诉的，则由乙方负责解决。

7.8 乙方装修、改造后套内的设施设备由乙方自行负责维修养护，公共设施未经改造的部分由甲方负责维修养护。

第八条 乙方义务

8.1 按时缴付租金及本协议规定的其他费用。

8.2 乙方的活动应严格遵照法律、法规合法进行。乙方有责任确保该场地内的装修、间隔等符合消防、建筑或其他有关法规及条例的要求。

8.3 乙方有责任保持该场地及公共区域内的清洁及设备、设施的完好，其中包括地面、墙壁、天花板的装饰材料以及各种不动产附属物，如门窗、电器设施等。如造成该场地及上述设备、设施的损害（自然磨损及不可抗力除外），修复的费用由乙方承担。

8.4 为避免电力负荷超出设计标准，乙方因工作需要拟在室内安装电器用具，应事先征得甲方同意后方可安装；须经有关部门批准的，须经批准后方可实施。

8.5 不得在该场地的地面上放置超过设计荷载的物品（场地区域荷载为300KG/平方米）。

8.6 不得在该场地内存放或经营武器、弹药、硝石、火药、汽油、烟草或其他易燃易爆危险品、违禁品及发出强烈气味的物品，乙方不得在该场地内制造、渗漏或经营任何具有强烈异味或对环境造成污染的液态、气态、固态等物品。

8.7 不得在该场地所处建筑的公用区域堆放或留置货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段及消防疏散通道，影响消防设备的取用。不得占用公共区域作展览、派发宣传品或从事其他商业活动。不得在上述区域及该场地内进行拍卖活动。

8.8 不得在该场地内制造影响他人的噪音、振动及对第三者的滋扰，包括但不限于从电视机、收音机和其他物品发出的声音（经过甲方特许的除外，但音量应该控制在甲方所允许的范围内。）

8.9 不向服务管道内倾倒可能造成管道堵塞、损坏或污染的任何物质。

8.10 在暴风雨、暴风雪或暴风沙来临之前，应采取一切保护措施，防止该场地内部受到损坏。

8.11 保证该场地内不因乙方原因发生虫害。发生虫害时须及时报告甲方，并由乙方自行开展灭虫工作，费用由乙方缴付，甲方统一开展灭虫害活动除外；

保证该场地内不因乙方原因发生疫情，乙方应自行制定防疫预案并采取防疫措施。发生疫情时须及时报告甲方，并由乙方自行开展防疫管理工作，费用由乙方缴付，甲方统一开展防疫活动除外

8.12 乙方应遵守、消防部门及保险公司的所有规定并承担承租场地的消防安全责任。未经甲方书面同意，不得在该场地的消防设施上增设锁具或更改原有锁具。

8.13 未经甲方书面同意，不得将该场地挪作他用，不得将该场地全部或部分交与、转租或转让第三方或与第三方共同使用，否则甲方有权终止本协议，乙方须承担违约责任。

8.14 如有火警或其他意外事件发生，除立即报警并采取必要措施外，应同时立即通知甲方。

8.15 乙方应为其在该场地内的财产投保足够而有效的财产险。若因乙方原因造成甲方财产损害且无力赔偿的，甲方有权要求乙方以其保险赔偿金优先赔偿。

8.16 乙方应遵守由甲方制定的各项经营管理规章、制度和约定，因违反相关制度、规定和约定所遭受的处罚和应当承担的责任应由乙方自行承担。

8.17 乙方应提供营业执照副本复印件作为合同附件五。

8.18 若遇紧急情况，在事先无法与乙方取得联系时，甲方可以进入现场采取必要措施，乙方应提供相应的协助，甲方不负责因此而引起的任何损失。

8.19 若双方未签署续租协议，甲方可在本协议租赁期满前 90 日内，提前一天通知乙方的情况下，在一般工作时间陪同新租户参观乙方使用的该场地，乙方不得反对并应向甲方提供协助。

8.20 甲方负责预留供电、供水（如有）等接口至该场地，乙方应自行采取相应的防护、预防措施，甲方不因第三方导致的临时性停止供水、供电等其他能源向乙方承担相应的赔偿或违约责任。

8.21 乙方同意或保证甲方授权的一切人员或因其他原因而享有该等权利的人能够享有下列权利，乙方均应给予协助和支持：

8.21.1 公共设施所有者拥有使一切有关供应或有能力供应该场地所处建筑或其附近建筑物的服务管道不中断地通过该场地的权利；此等公共设施所有者或

其工作人员在事先取得甲方同意的情况下拥有进入该场地检查、修理、更换及建造新的服务管道，以用于连接该场地所处建筑或向其附近建筑物提供公共设施的权利；因权利人行使权利或者甲方的授权行使行为等，影响乙方正常经营的，甲方在影响期限内给予乙方进行就影响范围内的场地进行减免租金或者延长租期。

8.21.2 在政府有关部门批准后，有权在场地所处建筑的任何部分安装或固定甲方认为适合的设备、机器和其他设施、标记及产品货架，并有权拆除、更换这些设备和设施；

8.21.3 拥有进行或同意任何其他人在场地所处建筑所在地从事重建、拆除、改建场地所处建筑或附近土地上的建筑物或在场地所处建筑内进行翻新、更改通道或改善工程的权利，但不得影响乙方的正常经营。

8.22 如乙方违反本协议约定拖欠租金、履约保证金、各项配套能源服务费等费用，及经营过程中对房屋主体结构造成损坏或存在重大安全隐患等行为，且在甲方书面指出后未予纠正，乙方对甲方采取的中断该场地之水、电供应及其他服务或甲方认为适当的其他措施，不得提出异议或向甲方主张任何权利，直到乙方纠正上述违约行为并付清因此而引起的费用（包括违约金、电供应等费用），且乙方不得要求甲方就上述措施的后果承担任何责任。

乙方因违约或侵权须向甲方支付违约金、赔偿金或其他费用的，经甲方书面通知后，乙方仍拒绝整改，则甲方有权从乙方支付的履约保证金中予以扣除，乙方应予认可，不得提出异议或向甲方主张任何权利。乙方逾期缴纳本合同约定的费用，应支付相应的违约金，并承担由此导致的律师费、诉讼费等相关费用。

8.23 乙方应严格按照《运营施工作业管理规定》、《天津地铁商铺现场管理实施细则》开展经营活动。严禁利用商铺储藏和经营易燃、易爆物品，也严禁将这类物品带进地铁车站及商铺，商铺内不准吸烟以及售卖烟草制品，不准使用明火。商铺内不准使用产生异味、水蒸气的电加热设备或器具，不准私自对商铺内审批通过的电源进行接驳或改装。

8.24 乙方应指派一名固定的项目总负责人与甲方对接装修、运营等相关事宜。

8.25 甲乙双方约定，本着创造良好营商环境、多种业态和谐共存的原则，乙

方在该场地内不可经营水和奶（自营产品、扶贫产品除外），不可经营的自助售卖设备。

8.26 乙方在该场地内预留位置，与甲方开展“地铁文创”产品的销售活动。

第九条 甲方义务

9.1 向乙方提供正常的经营环境，包括场地、店招。除非有特殊情况，不得干扰乙方的正常工作。

9.2 保持该场地所处建筑内部公共设施的正常运行和基础构造原状。由于非甲方的原因而使该场地内设施不能正常运行，甲方不承担责任，本协议各项条款以及乙方缴付租金和其他费用的义务亦不受此影响。

第十条 续租

10.1 若乙方有意于本协议租赁期满后续租，须不迟于本租赁期届满前 3 个月以书面告知甲方，在已缴足本协议规定租金，且已全部适当履行本协议条款的条件下，乙方在同等条件下对该场地有优先承租权。若甲方采用招商比选的方式确定新的承租人的，乙方具有优先承租权的前提为必须参加该比选，否则将不享有优先承租权。

10.2 租赁期将满时，如乙方无意续租该场地，应于期满前 3 个月以书面形式通知甲方，以便甲方正常经营。如果在本合同期限届满前 3 个月未收到乙方的续约通知，视为乙方放弃续租，本合同自租期终止日自行终止。

第十一条 转让

经双方商定，在本合同租赁期内，甲方有权转让乙方承租场地所在的房产项目，乙方应积极配合，乙方不得因本租赁合同的订立而影响甲方转让乙方房产的权利义务变更，但甲方保证不影响本合同的继续执行。

第十二条 交付与归还

12.1 甲方按照附件二的标准交付场地，乙方拒不接收的，视为乙方违约。甲方有权解除合同并没收乙方的履约保证金。

12.2 在乙方向甲方交付首期租金和履约保证金后，甲方按照本合同第二条相关约定于装修期起始日当日交付该场地。交付日双方共同清点该场地内设施设备及物品后，开具交接清单，并经双方签字确认，作为本合同附件。其他装修由乙

方自行承担。

12.3 除本合同附件二所规定的场地交付条件外的所有电话、电器等设施，应由乙方自行负责安装、办理相关手续并负担由此发生的费用。

12.4 租赁期限届满或非因乙方原因导致的合同解除或终止时，乙方应撤出该场地并将该场地交还甲方，乙方应将租赁期内发生的能源费等相关费用全部缴清。若乙方未归还场地的，乙方应按照合同解除或终止时的租金标准支付逾期返还期间的房屋使用费。

乙方在租赁期内单方面提前解除合同或因乙方违约导致合同被依照约定或法定原因而解除或终止的，乙方按本合同约定承担违约责任。若乙方仍未归还场地的，乙方应按照合同解除或终止时的租金标准支付逾期返还期间的房屋使用费。

此外，乙方还应按照第 14.4 条的约定向甲方支付违约金。

本合同期满、终止或解除时，甲方有权要求乙方自终止或解除之日提前将该场地恢复至接收时原状或经双方同意确认的状态，并经甲方验收后归还。如乙方未满足甲方归还要求，甲方有权自行将场地恢复原状，乙方应承担甲方由此所发生的全部费用。上述费用可以从乙方缴纳的履约保证金中扣除。如因乙方原因导致本合同解除或终止，若甲方选择维持乙方承租时完整的装修状态，则乙方对该场地增加的装修添附物等应无偿归甲方所有。

如合同期满或提前终止后该场地内仍有乙方的设施或物品，均视为乙方放弃，甲方有权以任何方式处理前述设施或物品，乙方不得提出异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿。

12.5 若承租方利用该场地进行工商注册等登记手续，交还房屋前应办理完毕全部登记注销或移出手续，否则履约保证金不予返还，且出租方保留追究因承租方延误登记注销或移出而造成经济损失的权利。

第十三条 经营管理

13.1 乙方承诺将遵守中华人民共和国和天津市有关法律、法规并对该场地内进行经营活动的一切法律责任和后果承担全部责任，如乙方因故意、过失或其他原因给第三方造成损害的，乙方应负责赔偿，与甲方无关，若乙方拒绝赔偿，甲方有权以乙方的履约保证金先行赔偿，乙方应及时补足履约保证金。

13.2 乙方承诺将严格履行使用本合同项下的该场地作为商业营业的用途，并严格按照本合同第一条第一款中约定的范围和品类在该场地中经营。

13.3 在本合同项下的租赁期限内，乙方应遵守并服从甲方制定的各项管理规定。同时，甲方有权依法结合运营实际需要调整或追加管理规定内容，经甲方书面通知或在指定场所公告后，乙方应予遵守执行。

13.4 该项目甲方可不向乙方提供产权证明，乙方需自行办理营业相关手续证明。甲方承诺在本合同项下的租赁期限或任何延期内，乙方拥有该场地的使用权。甲方在不影响乙方正常营业及安全的前提下，可以授予第三方相邻人行通道或公共区域的使用权。

13.5 甲方及乙方对于在双方合作中知悉的商业信息、技术信息和经营信息，以及本合同中优惠租赁条件负有保密的义务。未经对方书面同意，不能向任何第三方泄露，否则应赔偿对方因此而遭受的一切损失。

13.6 如果甲方发现乙方在该场地的使用过程中存在有缺点或不适当，或乙方对该场地的使用已对所处建筑内的其他部分产生不利影响，甲方有权下发整改意见通知书要求乙方改正其缺点或不足，积极整改并接受甲方的检查验收。因乙方怠于整改，而影响建筑物内及周边用户安全的，经甲方多次催告不整改或整改无效或未按期完成整改的，甲方有权终止本合同。

13.7 乙方须取得甲方事先同意，才可将符合设计荷载（300KG）的设备、大件货物或装修物搬入搬出，搬运过程须经双方妥善安排，不得干扰该场地所处建筑物内其他租户的正常经营，如有损坏物业造成财产损失，乙方须负完全赔偿责任。

13.8 因乙方在经营管理场地时的任何作为、不作为，包括但不限于乙方、乙方代理人、雇员、被邀请者的任何作为或不作为而对他人财产或商业经营造成损失或损坏、人身伤害或死亡时，乙方同意保障甲方及其代理人、雇员及代表人、其他租户（通称“接受保障者”）不致遭受任何损害；乙方还应保障“接受保障者”不因乙方按照本合同条款而执行任何契约或协议时而遭受损害。

13.9 乙方在经营期间不得销售假冒伪劣及存在质量问题、侵犯第三人知识产权的商品。在本合同有效期内及本合同期满后，如因乙方销售假冒及伪劣商品或存在质量问题、侵犯第三人知识产权的商品而给甲方带来影响和损失，甲方有权

终止本合同，并从履约保证金中扣除乙方给甲方造成损失的数额，保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续承担赔偿责任。

13.10 如乙方无意续约或双方对续约协议未达成一致的，甲方有权将该场地租赁给其他第三方用于经营。甲方有权在本合同到期前 3 个月，在双方经协商后认为合适的地方展示通知，以表示该场地即将空置并对外出租，乙方应给予相应配合。在不影响乙方正常经营活动的情况下，乙方应允许可能的未来使用者在乙方和甲方陪同下勘察该场地及相关配套场地。

13.11 在乙方因终止、解除或违反本租赁合同实际撤场后 30 日内，如有任何购买过乙方销售的产品或接受过乙方提供的服务的消费者、客户因为产品质量或服务质量问题，以及与乙方有关的债权债务问题与甲方产生争议或纠纷，甲方有权要求乙方在 24 小时内到现场解决问题，并向消费者、客户承担赔偿责任。如果乙方不能按照本条前述的约定向消费者或客户承担解决或赔偿的责任而给甲方带来经营损失，甲方有权从履约保证金中扣除乙方给甲方造成损失的数额，保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续承担赔偿责任。本条款不因合同的终止而失效。

13.12 证照及税务

13.12.1 甲方和乙方应根据国家有关法律法规的规定，各自缴纳相关税款，甲方不承担对乙方特定商业行为征收的任何税款。

13.12.2 乙方应自行使用自身的营业执照、食品卫生许可及对外发票。

13.12.3 甲方须在签署本合同时向乙方提供有效的公司登记证明文件的复印件，签署合同的委托代理人的委托证明，并全部加盖公章，并保证其全部证件均真实合法有效。

13.12.4 乙方保证其具有在天津市经营的资格，并在签订合同之日起 10 个工作日内向有关政府部门申请办理相应的营业执照、税务登记证以及其它相关的经营许可证，费用由乙方自行承担。乙方须在签署本合同时向甲方提供有效的公司登记证明文件或身份证明的复印件，签署合同的委托代理人的委托证明，并全部加盖公章，并保证其全部证件均真实合法有效。

13.12.5 本合同执行期内，乙方若进行营业执照记载或登记内容等工商变更

申请时，应先告知甲方并在变更后将新的营业执照向甲方备案。

13.12.6 乙方工商类证照、经营类相关资质及授权书类过期、失效且未及时更新的，视为乙方违约。甲方有权要求乙方在 10 个工作日内提供更新后的上述证照资质及书类。甲方认为有必要的情况下，可以要求乙方先取得上述证照资质及书面证明后再恢复营业或解除本合同。乙方在无相关资质、授权状态下的经营活动中产生纠纷与问题，甲方概不负责。

第十四条 违约责任

14.1 逾期支付

若乙方未按期支付租金、履约保证金等费用的，每迟付一天，乙方向甲方按所欠金额的日万分之三的比例向甲方支付滞纳金。若乙方未按期支付各项能源费的，每迟付一天，乙方向甲方按所欠金额的日千分之三的比例向甲方支付滞纳金。除本合同另有约定外，若乙方拖欠租金、履约保证金、各项能源费等费用，甲方有权停止该场地水、电等的供应和其他任何措施。若拖欠租金、履约保证金达 15 个工作日，或拖欠电费能源费超过 30 个工作日，则甲方有权选择终止本合同，要求乙方停止经营区域内的经营，并采取相应的措施。双方按本合同相关约定处理租赁终止后的事宜。如因此解除或终止合同，甲方有权向乙方按租金标准收取相当于 3 个月租金的违约金(违约金的计算标准以甲方发出终止或解除协议通知当日的租金标准计算)。

14.2 未经甲方书面同意，乙方不得将该场地全部或部分营业场地交与、转租或转让第三方或与第三方共同使用，如乙方违反本条约定，甲方有权没收履约保证金并终止合同，且保留向乙方追偿由此造成的一切损失和进行法律诉讼的权利。

14.3 除法定及本合同明确规定的解除及终止条款外，任何单方面终止本合同皆视为违约。违约方应按合同终止时的租金标准向对方支付相当于 3 个月租金的违约金。双方应及时结清各项费用，违约金不足以弥补对方实际损失的，还应赔偿对方遭受的实际损失的差额，但最高赔偿额不得超过六个月租金，租金按照合同解除时的租金标准计算。

14.4 乙方未按照本合同约定交还房产，乙方除支付房屋使用费外，每逾期返还 1 日，还应按照双方租赁关系解除或终止时的日租金标准的 30%向甲方支付违

约金。

14.5 如乙方在本合同有效期内因违法被撤消、自行解散、破产、歇业等自身经营困难，或被采取司法、行政强制措施或其它原因终止营业活动，以致影响乙方履行本合同规定的义务，则视同乙方违约，乙方应向甲方支付与 3 个月租金数额相等的违约金(违约金的计算标准以乙方终止营业当日的租金标准计算)且乙方应立即腾还该场地。如乙方未按照本款规定及时向甲方腾还该场地的，每延期返还场地一日，乙方需按照其终止营业当日的日租金标准向甲方支付房屋使用费，并按照第 14.4 条约定支付延期返还场地的违约金，直至乙方返还场地之日止。

14.6 乙方同意甲方不承担因未提供产权证明文件而产生的相关法律风险与责任。

第十五条 合同的终止与解除

15.1 经甲方和乙方双方友好协商可提前终止合同。

15.2 出现下列情形之一，甲方有权提前终止本合同，并要求承租方赔偿其遭受的一切实际损失：

15.2.1 乙方拖欠支付租金达 15 个工作日，或拖欠能源费（包括但不限于电费、水费等）超过 30 个工作日；

15.2.2 乙方未按本合同第四条有关规定，在甲方自履约保证金中提取乙方应缴纳费用后 7 个工作日内未补齐已扣减的保证金数额，或者拖欠履约保证金达 15 个工作日；

15.2.3 未经甲方书面同意，乙方擅自改变该场地使用用途；

15.2.4 未经甲方书面同意，将该场地全部或部分营业场地交与、转租或转让第三方或与第三方共同使用；

15.2.5 乙方擅自改变租赁场地主体结构；

15.2.6 乙方在本合同有效期内因违法被撤消、自行解散、破产、歇业等自身经营困难，或被采取司法、行政强制措施或其它原因终止营业活动，以致影响乙方履行本合同规定的义务；

15.2.7 乙方严重违反其保证或责任、或违反本合同的其它规定，在甲方通知补救后又未及时补救，致使甲方租赁场地无法继续使用或使甲方的合同权益受到

实质的损害；

15.2.8 甲方发现乙方对该场地的经营存在消防隐患，或未履行附件《安全协议书》中相关安全管理职责的，甲方有权下发整改意见通知书要求乙方进行整改。若乙方怠于整改，经甲方多次催告不整改或整改无效的，视为乙方违约，甲方有权选择终止本合同。

15.2.9 本合同约定及法律规定的其他情形。

出现上述情形后，乙方应按租金标准向甲方支付相当于3个月租金的违约金（违约金的计算标准以甲方发出终止或解除协议通知当日的租金标准计算），及时撤离并交还租赁场地，并按相应约定赔偿。

15.3 出现下列情形乙方有权提前终止本合同，并要求出租方赔偿其遭受的一切实际损失：甲方严重违反其保证或责任，在乙方通知补救后又未及时补救，致使乙方不能正常对外营业或使乙方的合同权益受到实质的损害；乙方根据上述情形提前终止合同时，应书面通知甲方，甲方应向乙方退回已支付但尚未发生的租金及履约保证金。

15.4 若乙方欲提前终止本合同，则应提前3个月以书面形式通知甲方。本协议将在甲方同意后提前终止，乙方交纳的履约保证金应不予返还。如仍不能弥补甲方因此遭受的损失，乙方应对甲方因此遭受的损失承担相应赔偿责任。此外，乙方在本合同项下已经享有的各项优惠待遇（包括但不限于免租期内免除的租金或其他租金优惠待遇）均应按照甲方的要求予以返还。

第十六条 保险

16.1 在本合同所定的租赁期限内，乙方应就其所租赁该场地的自有财产及其它应投保的项目，向一家或多家声誉良好并有偿付能力的保险公司投保全面综合责任保险，包括公共责任险、财产一切险、火灾责任保险、人身伤害或死亡保险及承保乙方或其代理人、职工使用或占用场地时一切财产责任的保险，其累计投保金额应不少于乙方的财产总值，相关保险费用由乙方承担。若乙方未按规定投保，造成的损失责任全部由乙方承担。

16.2 本合同所述的所有保险应承保乙方履行本合同过程中，有关个人伤害或死亡及财产损失或损坏的赔偿责任。

第十七条 商号和无形资产使用原则

17.1 如乙方在报纸、杂志、广播、电视及其它媒体或其它通讯工具等广告中使用载有甲方名称或商业标志及其他无形资产的,在遵守甲方的商号大小、颜色、位置等方面保持一致的情况下,可以正常的使用对外宣传,但不得损害甲方利益。甲方有权随时更改名称或商业标志的样式。甲方对其商号以及无形资产的许可使用享有最终解释权。

17.2 乙方应保证其所使用的商标、商号、标识等未对任何第三方构成侵权,包括但不限于知识产权。在本合同有效期内,如乙方被指控侵权,乙方应保证甲方不承担任何责任和并不因此遭受任何损失。如因任何第三方由于乙方的商标、商号、标识等侵权而对甲方提出指控或索赔,应由乙方承担全部责任,如因此给甲方造成损失,则应由乙方负责全部赔偿。乙方应保证其将自行处理与消费者之间的任何争议或纠纷,并保证甲方不因此受到任何干扰或投诉,否则乙方应向甲方承担赔偿责任。

第十八条 标记

18.1 如乙方不得在该场地所处建筑外墙安装户外广告标识、标志、标牌等。

18.2 乙方需保证其所属的广告牌及该场地相关附属设施安装、设置得牢固、安全。因其坠落、脱落造成的他人人身、财产损失由乙方承担损失并负责处理由此产生的一切投诉、处罚、仲裁或诉讼等纠纷,承担由此产生的一切赔偿、费用和责任,造成甲方损失的应予以赔偿。

第十九条 责任的免除

甲方不因为公共设施、服务设施或安全设施的故障或中断事件以及火灾、溢水和虫害等事件的发生而造成的人身或财产的损害而对乙方承担任何责任(除非上述事件系由甲方直接造成的或有过错的),并且本合同项下乙方交付的租金、以及其他费用或上述费用的任何部分也不因以上事件而作为减付、停付或拒绝支付的理由。

第二十条 不可抗力

如果由于无法预见并且对其发生和后果无法防止或避免的不可抗力事件,比如地震、台风、水灾和其他自然灾害,战争、暴动和类似的军事行动,民间骚动

以及非协议双方员工的罢工、怠工和其他工人运动，政府的禁运令、禁止令或者政府的其他行为，或者其它阻止履行本合同的不可抗力原因，直接致使一方不能按本协议约定的条件全部或部分地履行其在本协议中义务，遇到上述不可抗力事件的一方（“受阻方”），只要满足所有下列条件，不应被视为违反本协议：

20.1 受阻方履行其在本协议中的义务时所遇到的非该方员工停工、障碍或延误，是由于不可抗力事件直接造成的；

20.2 受阻方已尽其最大的努力履行其在本合同中的义务和减少由于不可抗力事件给另一方或公众造成的损失；

20.3 不可抗力事件发生时，受阻方应立即通知另一方，并在不可抗力事件后的 15 天内提供有关该事件的书面资料，包括陈述延迟履行或不能履行或部分不能履行本合同的理由的说明书。

如发生不可抗力事件，双方应根据该不可抗力事件对履行本合同的影响，决定是否修改本合同、以及是否部分或全部地免除受阻方在本合同中的义务。

第二十一条 紧急避险

出现火灾、台风或其他意外事故的情况下，甲方有权在乙方不在场的情况下，打破场地的门、窗及实施其他任何必要的行为，保护场地不受损坏。该情况下，乙方或任何遭受的一切损失或损害不得向甲方及其雇员或经其授权的人追偿。

第二十二条 关联公司条款

本合同期限内经甲方许可，乙方可以其具备相应资质且具有其品牌授权的控股子公司，取代本合同中的法律地位，将本合同的全部权利和义务转让给前述关联公司，届时，双方必须配合签署所有相关之合同、协议及任何法律文件。乙方合同主体变更的前提是不得因此改变甲乙双方相互间的权利和义务关系，且甲方有权在其认为必要时要求乙方对乙方关联公司的履行行为承担担保责任。

第二十三条 通知

23.1 租赁双方均可以根据需要以专人交付、预付邮资挂号、速递公司、传真或直接送达的形式向对方发出通知。通知发送后，如无相反证明，无论对方是否签字确认，实际送达的日期均应按下列方法决定：

23.1.1 专人交付的通知应被视为在专人交付、接收人签收之日实际送达；

23.1.2 经预付邮资挂号发出的通知，应被视为在付邮日（以邮戳所示为准）后第 3 天实际送达；

23.1.3 经速递公司发出的通知，应被视为在通知交由速递公司后第 2 天实际送达；

23.1.4 以图文传真、电子邮件顺利发出与收到的通知，应被视为在传送日后第 1 个工作日实际送达；

23.1.5 直接送达的当日视为实际送达。

23.2 若双方名称、联系地址、法定代表人或授权代表等发生变更，应将变更的文件依据复印件于变更后 3 个工作日内书面送达对方，双方同意本合同的权利和义务由变更后的新公司或机构承担，变更前的公司及机构承担连带责任。

23.3 根据本协议需要发出的全部通知均采用书面形式。

第二十四条 争议的解决

本合同按照中华人民共和国法律解释并受其管辖。因合同产生的任何争议，双方应友好协商解决。如协商解决不成，任何一方均有权将纠纷提交出租方所在地人民法院裁决。若甲乙任何一方违反本合同的任何条款，就守约方成功提起的旨在执行本合同的任何条款的任何诉讼，守约方有权要求违约方承担诉讼费用及合理的律师费、公证费、鉴定费等费用。

第二十五条 文字、生效及其他

25.1 本协议及其附件以中文书写。

25.2 本协议的所有附件，附属协议均是本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

25.3 对本协议的任何修改及未尽事宜均应经双方同意，并签订书面协议方为有效。

25.4 若本协议项下的乙方超过一位（不论是自然人或是非自然人），则每一位乙方均需承担本协议项下“乙方”的义务或责任，并每一位乙方须对其他乙方的义务和责任承担连带责任。

25.5 本协议中的每一个条款均为各自独立的条款，故若任何一个条款被裁定无效，均不影响其余条款的法律效力。

25.6 涉及项目属地管理方的有关事项，乙方应遵守项目属地管理方制定的管理相关规定。乙方在租赁期内如有违反项目属地管理方要求之行为，应向项目属地管理方承担责任，甲方因此遭受损失的，有权要求乙方予以赔偿。

25.7 如果乙方未按照合同约定的租金及履约保证金条款及时支付相应款项的，甲方有权单方面终止本合同。

25.8 本协议经双方加盖公章或合同专用章并经法定代表人或授权代表签字或盖章后生效。

25.8 本协议一式__份，甲方执__份，乙方执__份，具有同等法律效力。

第二十六条 合同附件

附件一：租赁场地示意图

附件二：场地交付标准

附件三：租金计算表

附件四：能源交接

附件五：乙方营业执照副本复印件

附件六：安全协议书

附件七：廉政协议

附件八：档案归档协议

本协议由双方授权代表签字：

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

（或委托代理人）

（或委托代理人）

经办人及联系电话：

经办人及联系电话：

日期：

日期：

附件一：租赁场地示意图

附件二：场地交付标准（以现场实际为准）

附件三：租金计算表

日期	计租面积 (m²)	租金标准 (元/天/ m²)	应付租金 (元)	总计 (元)

附件四：能源交接

附件五：营业执照副本复印件（附后）

附件六：安全协议书

安全协议书

甲方：天津津轨商业管理有限公司

乙方：_

经营租赁场所：

经营业务范围：

为保证甲、乙双方的合法权利，明确双方的安全责任和义务，贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，共同维护良好的安全生产条件，依据《中华人民共和国安全生产法》、《天津市安全生产条例》等法律法规及甲、乙双方签订的合同，甲乙双方就本合同业务中的安全问题达成以下协议，双方应共同遵守。

一、乙方安全资质要求

- 1、具有国家或地方承认的从事作业内容的资质证明（附有证书材料）；
- 2、上岗从事特种作业的人员必须持有国家承认的有效作业证件（附有证件材料）。
- 3、乙方不得转包或非法分包给第三方，确需分包时乙方应按以上条款对第三方安全资质进行审查把关。

二、甲方权利义务

- 1、甲方接口部门要向乙方负责人申明甲方的有关安全规定，特殊注意事项和经营租赁项目的相关安全要求。
- 2、甲方应对经营租赁场所进行监督检查，及时纠正不符合安全要求的行为，有权禁止危险性较大且无任何防护措施的作业行为。
- 3、甲方应根据国家和天津市的法律法规标准规范以及本条款的要求，有权针对经营项目任何不安全行为和安全事故对乙方人员进行调查。
- 4、甲方有权对乙方自带的机具、设备、材料、安全防护用品等进行技术指标、安全性能检验；经检验不合格的有权拒绝进入经营场所，并要求乙方更换合格的产品。
- 5、甲方有权对乙方风险管控和隐患排查治理工作进行监督，督促乙方按照法律法规及规章制度要求开展风险辨识和管控，及隐患排查治理。

6、甲方接口部门应组织建立突发事件应对联动机制，一旦发生突发事件应及时相互通报信息，传达相关指令，统一指挥、共同应对。

三、乙方权利义务

1、坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的安全生产方针和“谁承包，谁负责；谁检查，谁监督；谁在岗，谁落实”的原则，建立健全安全生产规章制度，严格落实国家、地方、行业相关法律法规、标准规范要求，严格遵守甲方相关安全规章制度、特殊注意事项以及本协议的要求。确保乙方作业人员（包括乙方的分包商、派遣人员、实习人员等）和甲方员工、顾客等第三方的安全。

2、商铺的经营必须证件、手续齐全，经营内容合法，不得私自转包给第三方。从事食品经营的，必须持有卫生行政管理部门颁发的食品卫生许可证和个人健康证明。

3、商铺经营不得超出租赁合同所规定的位置、面积和经营范围。商铺范围内由商户自行安装采购或由商铺自行使用的设备设施由承租方自行管理。商铺门口悬挂用电设备清单展牌，商户不得私自增加用电设备，用电总负荷不得大于许用负荷。

4、商业经营不得妨碍任何消防设备的正常操作，严禁遮挡消防设施设备。

5、商铺经营者须严格遵守甲方及运营集团的相关管理规定，积极配合相关部门的安全监督和检查工作。商户用水用电须自觉接受甲方及其它相关单位的检查，禁止私自改动水、电表和供水、供电线路。

6、商铺内环境卫生应做到干净、整洁，不得将垃圾丢弃至商铺外。商铺外前后不得堆放、吊挂任何物品，商铺周边不得私搭乱建。商铺只可在店内播放音乐或促销广告，不得影响地铁的正常运行。

7、商铺经营者须自行做好购物人员的秩序维护，处理好顾客投诉及纠纷。商铺内应禁止出售《安检操作规范》中轨道禁止限制乘客携带物品目录中的物品。商铺营业时段应在本站地铁运营时段内，停运后做好商铺锁闭工作，商铺内禁止存放大量现金。

8、商户所在营业时间应至少每 2 小时消防巡查一次，营业结束后应检查并消除遗留火种。严禁利用地铁商铺储藏和经营易燃、易爆物品，也严禁将这类物品带进地铁车站及商铺，商铺内不准吸烟，不准使用明火。承租单位应严格落实消防有关规定，合理配置消防器材，严禁使用危险化学品。

9、承租单位需要进入轨道控制区域进行施工、货品配送的，必须提前申报施工计划；进入施工现场前，主动向作业区域负责人出示相关证件、施工审批手续等有效作业凭证；严格按照轨道交通运营单位规定的作业时间、作业区域、作业范围作业；作业途中如有任何变动必须向运营区域安全负责人申请，严禁擅自超范围作业。在规定时间内经指定出入口进行送货，且不得利用电扶梯。

10、承租单位应按照《安全法和生产法》要求，配备安全管理机构或人员，并明确主管安全生产工作的负责人，明确各级人员安全职责。安全负责人及安全管理人员名单报甲方备案；如人员发生变动，必须在 1 个工作日内向甲方报备。

11、承租单位应按要求参加甲方、轨道交通运营单位组织的安全工作会议，并定期召开内部安全工作会议，传达相关安全要求，部署安全生产工作任务，及时研究解决安全生产方面的问题，并明确专人负责跟进会议决定的事项。

12、商户负责人必须全面掌握甲方、轨道交通运营单位对经营范围的有关安全规定、特殊注意事项，同时需向全部施工、经营人员传达，使全体人员明确可能发生的危险及防控措施。

13、商户人员应接受背景审查及必要的培训教育，持证上岗；严禁冒用他人证件。发生人员变化时，必须立即通知甲方，取得《委外单位人员证》前严禁进入施工作业现场。

14、承租单位应建立健全双重预防机制，每日进行安全隐患排查。提前预判安全风险，根据经营特点进行有针对性的危险源识别，制定防控措施；危险性较高的作业及采用新技术、新工艺、新材料或者新设备时必须有针对性的识别安全风险，进行有效的风险管理。定期开展隐患排查，及时消除安全隐患；发现重大隐患的必须立即通知甲方，并制定整改方案。主动配合安全监督检查，并按要求按时完成隐患整改。

15、承租单位应严格按指定区域，合理有序的布置生活区、工作区，现场应设置必要的安全警示标记，严格遵守禁烟的有关规定；严禁违反有关“三合一场所”的规定。

16、商户在装修装饰、结构改造工程开始前，需提交书面安全承诺。保证遵守安全生产有关管理规定和安全标准的相关规定执行并组织实施。设置专职的安全管理人员进行安全管理。保证在整个改造过程中消防、人员、财产的安全。

17、商户从事动火、动土、起重吊装等危险作业的，应按照轨道交通运营单

位危险作业安全管理制度办理危险作业申请，获得批准后，方可进行作业。

18、商户需要使用临时电气线路的，应提前向甲方提出申请，在取得甲方许可后由持证电工按电气线路规范敷设，使用完毕后应立即拆除。不得私自使用大功率电热器具（电炉子、热的快、电水壶、电褥子、电吹风、电熨斗等生活用具）；不得私自为电动车充电。

19、承租单位应认真学习、严格遵守各级安全管理法律法规和各项安全操作规程，合理使用劳动保护用品，特殊工种必须持证上岗。对违章指挥有权拒绝执行，对危害生命安全的行为有权提出批评、检举和控告。

20、承租单位不得擅自用轨道交通运营单位的设备设施，非紧急情况严禁动用应急装置（如消防按钮、紧急停车按钮、烟感探头、温感探头等装置）。如果施工作业有可能误碰某些设备，则应与轨道交通运营单位区域负责人沟通，对相应设备设施进行防护。禁止擅自进入轨道行车区域及其它未被许可的区域。

21、车站出现大客流或产生较大客流对冲时，商户应积极配合客流疏导工作，首先保障疏散安全。针对施工及经营租赁特点，承租单位应制定有针对性的应急预案，并按国家、地方相关规定配备应急物资、装备，组织应急培训和演练。按照要求参加演练，接受车站应急指挥协调。

22、商户应建立应急联动机制，如遇突发事件，接到相关指令后应迅速响应；发生生产安全事故或突发事件后，除向自身上级单位及相关政府部门报告外，还应积极配合进行事故调查。

23、合同完结或有人员提前撤场，应及时将施工负责人、委外单位人员等证件如数交还甲方，并承担丢失造成的全部后果。

四、违约责任

1、甲乙双方因各自原因对自身造成的任何损失自行负责。

2、因乙方（包括乙方雇员和乙方委托的设计、施工和监理单位等）原因对甲方造成的任何损失（包括事故损失、救援抢险费用、甲方对第三方的赔偿、律师费等）均由乙方负责，在损失核算确认完毕后三十日内一次性向甲方全额赔付。

3、乙方违反本协议，未产生事件影响，经甲方书面催告后落实整改措施且在规定时限整改完毕，属情节较轻的情况，处罚 1000 元/次。

4、乙方违反本协议，未产生事件影响，经甲方书面催告后未按要求时限整改完毕，属情节较轻但不能在规定时间内整改完毕的情况，处罚 5000 元/次。

5、乙方违反本协议，属于轨道交通集团及甲方安全质量事故事件分类中险情事件的，属情节较重的情况，处罚 10000 元/次。

6、乙方违反本协议，属于轨道交通集团及甲方安全质量事故事件分类中一般事故及以上的，应积极弥补产生的损失，并采取终止合同等处罚。

7、当本安全协议与主合同（协议）对违约责任有不同约定时，按照较严者执行。

五、附注

1、如果任何条款在任何时候变成不合法、无效或不可强制执行而不从根本上影响本协议的效力时，本协议的其它条款不受影响。

2、未经甲乙双方书面确认，任何一方不得自行变更或修改本协议。

3、本协议未尽事宜，由双方共同协商解决。

4、本议作为《 项目租赁合同》的附件，与合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

六、特别说明

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

附件七：廉政协议

廉政协议

甲方：天津津轨商业管理有限公司

乙方：

为了在合同执行过程中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当的行为发生，根据国家有关廉政建设规定和甲方廉政建设的各项规定内容，为进一步完善监督制约机制，确保合同各项规定落实和预防职务犯罪行为的发生，结合本合同的特点，特制订本协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家有关廉政建设的各项规定。

二、甲方工作人员应保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用，不得以任何形式向乙方索要和收授回扣。

三、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

四、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

五、甲方工作人员不得向乙方介绍亲属或亲友从事与甲方合同有关的经济活动。

六、乙方应当通过正常途径开展相对业务工作，不得为获得某些不正当利益而向甲方人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

七、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就合同取费等进行私下商谈或者达成默契。

八、乙方不得以洽谈业务、签定经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

九、乙方不得为甲方单位或个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向领导或者甲方上级主管单位举报。甲方不得以任何借口对乙方进行报复。

十一、本协议履行中，甲乙双方（党委、纪检部门）不定期举行联席会议依据本协议规定进行通报，检查执行情况。

十二、本协议履行中，如发现甲方工作人员违反上述协议者视情节，予以批评，通报，停止工作；情节严重者将追究其经济与法律责任。

十三、本协议履行中，如发现乙方工作人员违反上述协议，甲方将根据具体情节、造成的后果予以以下处罚：乙方向甲方支付本合同总额 1—5%的违约金；终止合同；解除合

同。还应承担由此给甲方造成的经济损失赔偿的法律责任。

十四、本协议作为《 项目租赁合同》的附件，与合同具有同等法律效力。经双方盖章后立即生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

附件八：档案归档协议

档案归档协议

甲方：天津津轨商业管理有限公司

乙方：

为做好档案资料工作，保证各类档案资料的完整性、准确性、真实性、规范性，特签订本协议：

一、乙方职责

1. 依据中华人民共和国、天津市有关规定和甲方要求，负责施工资料（及合同要求的资料）管理工作，实行技术负责人负责制并设专人对资料进行收集整理和归档，负责分包单位施工资料的编纂，并对资料的真实性、完整性、有效性负责。

2. 乙方将装修改造相关方案及图纸与政府批件报备至甲方，如乙方对该租赁房产进行多次装修与改建的，需按将每次装修改建相关资料报备至甲方。

3. 归档文件必须是原件，确无原件的，须归档有效复印件。

4. 工程或设备档案资料（其他类合同约定资料）于初步验收前（其他类付尾款前）15日内，应得到甲方对已形成的建设工程（及按合同要求）档案进行验收并取得认可证明。

二、档案归档验收

1. 按天津市档案局档案要求归档，由甲方档案室依据有关规定对所有档案进行验收。

2. 乙方统一向甲方移交竣工档案，乙方按照档案管理有关规定上交竣工图CAD文件及施工照片，档案验收合格、办理正式交接收据后进行下阶段工作。

三、违约责任

1. 甲方定期或不定期对乙方档案进行检查，如有档案不完整、不真实、不能按时归档的，可暂停乙方装修施工。

2. 乙方档案材料不真实，甲方根据情节追究乙方履约保证金1%—3%的违约金；未按本协议约定的条件和期限将档案归档，甲方有权扣留10%的履约保证金作为档案归档保证金，乙方应当按照合同约定承担相应的违约责任，给甲方造成经济损失和严重后果的，应承担经济赔偿责任和法律责任。

四、本协议为《 项目租赁合同》的附件，与合同具有同等的法律效力，
经双方盖章后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：