

合同编号：

天津地铁 4 号线南段站内商铺 租赁合同

甲方：天津津轨商业管理有限公司

乙方：

签订时间： 年 月 日

甲方：天津津轨商业管理有限公司

乙方：

第1条 总则

1.1 术语定义

1.1.1 本项目：指天津地铁4号线南段站内商铺。

1.1.2 甲方：指天津津轨商业管理有限公司。

1.1.3 商铺经营权：指由甲方授予乙方的，在经营期和经营线路范围内商铺经营的权利。参见本合同第2.1条约定。

1.1.4 商铺经营线路：以下简称“经营线路”，指天津地铁4号线南段（东南角站-新兴村站，正线全长约19.4公里，共设车站14座，均为地下站。）。

1.1.5 商铺经营期：以下简称“经营期”，参见本合同第3条规定。

1.1.6 批准：指乙方为履行合同，需从政府部门或甲方（视需求而定）获得的许可、执照、同意、批准、核准或备案。

1.1.7 商铺经营合同：指乙方利用商铺提供相关服务，而获取收入或报酬的与任何人（包括商铺经营单位）签订的协议。

1.1.8 商铺经营收入：指乙方依据合同，与其商铺经营及其他一切相关服务合同的总值，既不扣除各项税、费，亦不考虑是否已到账，不考虑乙方给予其销售代理的佣金、回扣、返点和包括呆坏账等在内的任何其他成本的所有收入。

1.1.9 工作日：指：中华人民共和国法定节假日、双休日以外的公历日。

1.1.10 适用法律：指：所有适用的中华人民共和国法律、行政法规、地方性法规、自治条例、单行条例、部门规章、地方政府规章及其它具有普遍约束力的强制性规范性文件（包括国家、地方和行业的技术标准、规范和要求）。

1.1.11 第三人：指依适用法律和合同约定，受乙方委托，履行乙方在合同中的某一部分义务的设计机构、制造商、经营商、广告代理商等。但该委托行为在

任何时候均不能视为商铺经营权的转让、变更，也不能解除乙方在合同中的任何责任、任务或义务。

1.2 其它特定术语和释义

在本合同中，除非上下文另有约定：

1.2.1 “人民币”指中华人民共和国法定货币；

1.2.2 除本合同上下另有约定外，本合同中提到的条款和附件均为本合同的条款和附件；

1.2.3 所指的日（天）、星期、月份和年均指公历的日、星期、月份和年；

1.2.4 若要求支付之日为非工作日，则应视要求支付之日为下一个工作日；

1.2.5 所指的合同在任何情况下均包括对该合同及时所作的补充、修改、合并、更替或替代；

1.2.6 表示单数的词语亦包括该词语的复数，反之亦然；

1.2.7 条款标题仅作为参考，不应用于本合同的解释；

1.2.8 凡提及任何一项适用法律应解释为包括对该项适用法律及时做出的修改、综合、补充、或替代；

1.2.9 除非另有表述，时间应被解释为北京时间；

1.3 声明和保证

1.3.1 甲方和乙方在此共同声明和保证，在本合同签署日期：

(1) 双方是根据中华人民共和国法律合法成立、有效存续的法人，具有必要的民事行为能力和民事权利能力，有权签订本合同，并能以自身名义行使及履行其在本合同项下的权利和义务。

(2) 双方签署和履行本合同是自身的真实意思表示，并已经取得所需的合法授权，各方在本合同中的各项义务均为合法、有效，不存在任何法律上的瑕疵。

(3) 双方签署和履行本合同，不违反中华人民共和国相关法律、法规、规章、政府相关主管部门的批准、授权、同意、许可或者法院（仲裁）裁决、命令及其公司章程、管理制度、与第三人之间的合同，或与之相抵触。

(4) 本合同是乙方在经营期内进行经营线路商铺经营的依据之一，也是甲方按照本合同对乙方在经营期内的经营行为实施监管的依据。

(5) 本合同并不限制或以其他方式影响甲方行使其法定权利。

(6) 乙方单独保证并声明，其已拥有法律、法规要求的商铺经营资格并能合法提供商铺经营服务。

1.3.2 不转让

未得到甲方的书面同意，乙方不得转让其本合同项下的全部或部分权利和 / 或义务。

1.3.3 不涉权

(1) 本合同不构成双方之间的合营、合资、联营、合伙关系。

(2) 本合同不造成或不构成对经营线路内其他项目的经营，或给予乙方除商铺经营权以外的对经营线路任何其他项目享有利益、权利或独占。

1.3.4 不弃权

任何一方未能或推迟行使全部或任何本合同项下的任何权利或补偿均不视为对这些权利或补偿的放弃。本合同项下的权利或补偿是累积性的，不排除任何一方依法可以享有的其他权利或补偿。

1.3.5 地铁优先

(1) 乙方须承认并同意，在理解本合同任何条款及实施经营活动时，应优先考虑天津地铁 4 号线南段的安全、高效及高水平运营。甲方保留因天津地铁 4 号线南段的建设、运营或因与其他线路运营协调需要，而永久或临时（视需要而定）限制、调整或终止天津地铁 4 号线南段任何部分商铺使用的权利，此类限制、调整或终止不视为甲方违约。遇此情形，甲方会提前三十（30）个工作日书面通知

乙方。乙方应在与第三人签订的合同中明确告知该条款的情形，乙方与第三人之间的纠纷或者责任由乙方自行解决或者承担。

(2) 乙方须承认并同意，商铺经营须配合天津地铁4号线南段的客运服务，避免与天津地铁4号线南段任何其他系统造成冲突、干扰，或一切可能对乘客造成的滋扰。乙方应就甲方提出的对商铺经营、维护进行变更的合理要求做出积极回应，并及时提出解决方案。

(3) 甲方有权根据实际情况，为检查、维护和维修天津地铁4号线南段的任何部分或为保证4号线南段的安全、高效及高水平运营而进行任何行为，包括但不限于：中断天津地铁4号线南段的运营、停止列车运营、关闭天津地铁4号线南段的任何车站。甲方因此等行为或与此等行为相关的任何情况下所造成乙方直接、间接损失，甲方对乙方不负任何责任。

(4) 乙方承诺商铺经营必须服从政府在重大活动、重大事件、突发事件、线网需求等情况发生时的征用或统一调度，甲方不因此承担任何责任，因上述行为给乙方造成的任何直接或间接损失由乙方自行协调解决。

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，乙方在充分理解轨道交通车站为特殊经营环境的前提下，甲乙双方经充分协商，签订本合同。

第2条 经营场地空间及经营范围

2.1 经商定，甲方同意将天津地铁4号线南段14个站点范围内的如下经营资源授权乙方用于商业经营，场地空间基本状况见附件：__间商铺场地（场地空间位置平面示意图，以实际交付面积为准）；

2.2 乙方在上述场地空间内只限经营符合轨道交通车站商业经营相关管理办法及条例的商业类别。乙方各类证照须与实际经营相符，且不得经营包括油漆、打火机充气、油等甲、乙类危险化学品。经营期内，乙方可以通过自营方式开展经营，应满足甲方运营管理要求，听从车站运营管理指挥。

第3条 经营期限

3.1 甲方于__年__月__日完成场地空间交付（具体经营期限以出租方发出场地交付通知为准）。经营期共计__年，经营期自__年__月__日起至2026年

12月27日止。免租期共计___月，自场地空间交付次日起算，免租期___年___月___日起至___年___月___日止。

3.2 双方特别确认，甲方有权根据场地空间的实际情况确定调整交付日期，经营期不顺延，经营权费按照实际经营期限相应调整，甲方调整交付日期不构成违约。

3.3 本合同期满即为合同履行完毕。如乙方有继续经营意向，须在经营期限届满前的180日前向甲方提出书面申请，甲方有权自主决定是否接受乙方的要求。

第4条 费用及支付方式

4.1 合同五年经营权费总金额合计人民币___元（大写___），以上合同价款为含税价。乙方先付经营权费后使用。经营权费分19期支付，每期均以3个经营月度为1期；第1期经营权费自合同签订之日起10日内，由乙方一次性付清；其余期经营权费在上一期结束30天前付清。每次支付经营权费，甲方收到经营权费后应出具相应的增值税发票。具体付款时间及金额如下：

（据实表述）

场地空间交付标准（见附件2），按照清单根据实际交付的时间分别计算经营权费。每期付款金额=经营权费总金额/19。

4.2 在本合同执行过程中，若国家法律、法规有关于税种、税率调整的，按相关规定执行。未开通或未达到场地空间交付标准（见附件2）的站点或商铺，按照合同价款明细金额及实际交付时间分别计算经营权费。每次付款前，双方就当期应付经营权费进行核算和确认。具体原则如下：

按照实际交付商铺间数核算每个付款周期应缴纳的经营权费，除交付的商铺间数发生变化外，经营权费一律不予调整。如交付的经营间数发生变化，每个付款周期应缴纳的商铺经营权费=合同价款明细中每个付款周期商铺经营权费小计金额-未交付商铺的面积×商铺经营权费单价×延迟交付天数。（商铺经营权费单价=商铺季度合同金额/商铺总面积/90）。

4.3 乙方领取中标通知书后15个工作日内向甲方以银行电汇形式支付与三个月经营权费（经营权费总金额/57*3）等额资金作为履约保证金___元（大写___）。甲方在收到乙方支付的履约保证金后，开具符合财税要求的收据给乙方。如乙方在合同期内无任何违约违法行为，合同期满或协商终止后，履约保证金由甲方无

息退还给乙方，乙方应当出具符合财税要求的收据。如乙方在合同期发生违约违法行为，甲方有权直接从履约保证金中扣除乙方应付的违约金和费用，乙方须在履约保证金扣除后 5 日内将其补齐。履约保证金不足以支付违约金和费用的，乙方须在接到甲方通知后 5 日内另行支付。如双方协商提前终止本合同的，履约保证金按终止协议中相关条款执行。履约保证金的有效期限：自本合同签署生效之日起，至本合同终止后 3 个月止。

4.4 经营范围内的用电及物业服务为有偿使用，其费用由乙方自行承担，甲方指定物业管理方代收代缴。按轨道交通规定的商业收费标准计算费用，乙方按甲方指定时间内缴纳。本条款各项费用均以甲方（包含甲方指定的物业公司）出具的缴费账单为准，乙方应在甲方指定时间内向甲方指定物业管理方支付上述费用。

4.5 双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据相关法律法规规定由双方各自依法承担。

4.6 经营权费等费用收取账户信息如下（电费收取账户信息，甲方另行通知）：

甲方账户信息	乙方账户信息
户名：天津津轨商业管理有限公司	户名：
账号：77220078801300000544	账号：
开户行：上海浦东发展银行股份有限公司 天津浦隆支行	开户行：

如双方账户信息发生变更，应在支付合同费用前 15 日书面通知。

第 5 条 甲方权利和义务

5.1 甲方保证对该经营场地空间有使用权，定期向乙方收取经营权费。

5.2 甲方负责对乙方的经营行为进行监督和管理；负责审核招商项目的安全评估工作。

5.3 甲方应对乙方办理经营、设计、装修所需的或可能发生的环保、通讯、消防、卫生及其政府规定的申请报批手续给予必要的协助。

5.4 甲方保留可不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持场地空间所必要的一切管理规章制度的权利。

5.5 对乙方在经营业态、安全管理、合法经营等合同执行方面有违反本合同约定或违反相关法律法规，并且严重影响甲方形象和信誉的行为，甲方有权要求乙方限期整改。

5.6 在经营期内，甲方有权进入经营场地空间内对物业及设备设施进行检查，甲方应提前 3 个工作日书面通知乙方后，甲方有权进入经营场地空间内对物业及设备设施进行检查，乙方应当予以配合。如发现损坏或使用不当等情况，甲方立即书面函件告知乙方整改，乙方接函后在 15 个工作日内整改完成，特殊情况的，双方另行协商。否则甲方有权采取相应措施，从履约保证金中扣减相关损失费用，并责令乙方在指定期限内整改完成。

5.7 在经营期内，甲方有权进入经营场地空间内进行用电、消防等相关的检查，但不得影响乙方的正常运营活动，乙方应当对甲方的检查予以配合。对于检查发现的问题，甲方有权采取相应措施，责令乙方进行整改。

5.8 甲方不得无故严重干涉乙方经营秩序致使乙方无法正常经营，如乙方因服务态度或商品质量问题被社会新闻媒体曝光，甲方有权要求乙方停业整顿，乙方应承担因此给甲方造成的一切损失。

5.9 经营场地空间所在轨道交通车站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、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，而对乙方或任何其他人员造成任何财产损失或破坏，甲方不必对乙方或任何其他人员负责。如上述情况是因甲方的过错直接引起的，甲方仅赔偿乙方因此而遭受的有形财产损毁而发生的直接经济损失。

5.10 甲方保留在经营期内的任何时候，无需征得乙方的同意，变更、修缮、及临时封闭场地空间公共部位/区域或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管信道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构的权利，同时亦保留更换场地空间公共部位/区域整体结构、布局及安排的权利。

5.11 甲方不得无故停止乙方的能源供应，如在任何时间内非因甲方的过错，该场地空间的水、电供应或空调服务停止供应或场地空间的任何公共设施停止运作，甲方不必为此而向乙方承担任何赔偿责任或减免乙方经营权费、物业管理费

（如有）及其他费用，但甲方应尽量提前通知乙方。甲方向该场地空间提供的保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），不构成甲方对该场地空间或其内之财物的保安、保管责任。

第 6 条 乙方权利和义务

6.1 乙方保证接受并服从甲方的统一经营管理，在经营期间乙方应服从甲方运营管理的相关要求并完全按照甲方运营管理相关的管理制度和规定执行。负责本合同授权范围内所涉及的可经营资源与政府及轨道交通运营单位等外部事宜的协调办理。

6.2 乙方在场地空间内从事经营活动时，应当遵守包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项法律、法规、规定。

6.3 乙方自行负责场地空间内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用和责任。因乙方经营管理等原因，发生的消防、治安等安全问题，由乙方承担全部责任。因此造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方损失。

6.4 乙方应加强经营管理，严格遵守甲方制定的并不时修改的有关该场地空间管理的所有规章制度，并保证其经营行为不损害甲方及任何第三方的利益。如乙方管理不善，出现违反本合同、轨道交通运营规范等要求的，给轨道交通安全、服务等造成严重不良社会影响的，甲方有权追究乙方相应的违约责任。

6.5 乙方确认，甲方不承担该场地空间内乙方、乙方工作人员、乙方顾客和访客或其他乙方相关人员的人身、财产的安全义务。

6.6 乙方在任何时间都应自行对该场地空间或其内之财物负责，对其放置于该场地空间内的货物、设备、材料等，应自行采取保护措施，否则，因此导致乙方的损失或给甲方及第三方造成的损失由乙方承担。

6.7 乙方保证及时办齐经营相关的各类证照，并将复印件提交甲方备案。

6.8 乙方因经营所涉及的消防等所有相关报验手续由乙方自行办理并承担相关费用，甲方须予以帮助配合。

6.9 乙方应在不迟于当年【12】月【20】日完成下一年度经营计划；乙方应自二个经营许可年度起，在每年一季度向甲方提交上一年度的经营情况报告提交甲方审核，并保证报告内容准确真实，报告内容应包括但不限于经营计划的执行情况

况、运营状况以及本年度经营目标等，配合甲方完成相关年度专项审计所需资料的提供及整理工作。

6.10 未经甲方书面同意，乙方不得改变或损坏该场地空间的建筑结构、外墙部分、门头以及甲方提供的任何设施设备（包括专用设施设备和共用设施设备）。乙方不得擅自改变该场地空间相关设施（包括但不限于楼道、通道、大门、走廊、设备用房）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等任何方式妨碍其使用。对于设置于场地空间内或通过该场地空间的设施设备，乙方应当给予充分的注意和保护。

6.11 乙方保证在经营范围内正常合理使用该场地空间及其设施设备，不得放置任何超过该场地空间设计荷载的物品，不得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，不得采取任何可能导致不合理缩短该场地空间及其所在建筑物、相关设施设备使用期限的行为。因乙方原因导致该场地空间的水、电等供应中断或空调、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方所造成的一切损失。

6.12 乙方在该场地空间经营项目如包含餐饮类业态，须按甲方要求安装独立隔油池、油烟净化器、排油烟设备等，所排放的污水、油烟须经过处理后方可排入场地空间主管道，并须定期自行负责清理。

6.13 乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他经营户合法权利的行为，或其他不合理干涉、扰乱甲方或其他经营户正常经营的行为。如乙方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改正，因此造成的损失由乙方自行承担。

6.14 乙方对该场地空间内陈列或销售之商品或提供的服务负责，因乙方经营活动导致他人权益受到侵害或甲方权益受损的，乙方应承担相应的法律责任。

6.15 对于因乙方原因导致的水、烟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事件或乙方有不良经营行为的，则乙方应赔偿因此给甲方及第三方造成的损失。本款内所述乙方的责任同样适用于乙方工作人员、乙方顾客和访客或其他与乙方相关人员，并由乙方承担连带赔偿责任。

6.16 因第三方原因导致乙方商品、货物或其他财产发生损害，或导致乙方蒙受损失的，乙方自行向第三方索赔，甲方不承担任何责任。

6.17 经营期内，乙方不得将该场地空间及设施对外实施抵押、质押等行为，否则视为严重违约。

6.18 乙方营业时间应在甲方指定的时间范围内，不得在非营业时间容留人员。未经甲方书面同意，营业时间不得超过轨道交通运营时间。甲方有权按情况需要经提前通知乙方后修改营业时间，乙方必须遵守，不得异议。未经甲方同意，不得推迟、提前及无故停止营业。

6.19 经营期内，乙方需通过自营方式开展经营，甲方不干涉乙方的具体经营模式，但应满足甲方运营管理要求，听从车站运营管理指挥。

6.20 乙方保证其工作人员在该场地空间内遵守国家、地方及甲方有关的消防管理规定，包括但不限于：不使用易燃易爆、有毒有害材料，不堵塞或占用消防通道，不使用明火、危险品、易燃物，执行公共区域禁止吸烟规定，配齐消防器材，组织工作人员消防培训，具备火灾等突发事件紧急疏散等处置能力。乙方应确保其工作人员、装修及安装人员执行前述保证内容，否则产生任何损失或责任均由乙方自行处理和承担。乙方必须接受甲方的消防等安全检查，对于消防安全检查中发现的问题，乙方必须按要求无条件整改。

6.21 双方特别明确，除非本合同另有特别明确约定，乙方不得以任何理由拒绝或拖延缴纳本合同项下经营权费、物业管理费（如有）或用电等公用事业费或其他应当由乙方承担的费用。如涉及争议，乙方应按照本合同约定的争议解决办法依法处理。在按照争议解决办法处理期间，乙方应继续履行本合同项下各项缴费义务。

6.22 乙方同意，如乙方欠付经营权费、物业管理费（如有）等费用，在欠费期间，未经甲方书面批准，该场地空间内乙方的商品、货物及设施设备不得移出该场地空间，否则视为严重违约。

6.23 乙方须允许甲方和甲方授权的人员在一切合理的时间进入该场地空间察看物业使用状况，如发现违章甲方可做出相应的处理决定。该处理决定对乙方有约束力，乙方必须严格执行，纠正违章的费用由乙方承担。

6.24 双方确认，甲方有权进入该场地空间进行维修、保养或其他与该场地空间相关事项，并采取一切相关的合理技术措施（但应尽量避免给乙方及其营业造

成影响)。乙方不得因此向甲方提出营业损失、营业场地占用、人员加班费或任何形式的补偿或赔偿要求。

6.25 乙方须在甲方对相关的管道、线路和设备进行检修、调试或对于故障及时采取补救措施时给予必要的协助。若因乙方的原因，导致甲方无法实施上述行为的，因此发生的甲方及第三方的损失，由乙方承担损害赔偿责任。

6.26 由于不可抗力及非甲方原因等造成的乙方财产损失，由乙方自行承担。

第 7 条 场地空间交付及进场装修

7.1 在本合同签订时，乙方已对相关场地空间进行现场勘察，乙方对此了解并予以认可。合同签订后甲方应及时将该场地空间及其附属设施交乙方使用，双方办理场地空间交接手续，届时该场地空间应达到的交付条件为：双方在交付时签署包括场地空间交付标准（见附件 2）在内的交付确认文件。甲方提供基本的水、电供应接口。乙方应在接到甲方通知后即时办理交接手续。若乙方在甲方通知交铺后 7 日内尚未办妥收铺手续，则甲方有权提前收回该场地空间、单方面解除本合同、重新招商并没收履约保证金、经营权费、物业管理费（如有）等所有已交费用。

7.2 场地空间的装饰装修工程和相关手续办理由乙方自行实施，相应费用由乙方承担。乙方负责对该场地空间进行装饰装修（包括再次装修）前，应按照甲方规定审核办理全部施工手续，提供该场地空间装修设计文件（包括装修图纸等资料）初审后报甲方审批，完成相关书面审批后方可开始对该场地空间进行装饰装修。

7.3 乙方对该场地空间的装饰装修须符合法律法规，遵守甲方相关管理规章制度，不得破坏该场地空间主体结构和甲方已完成的公共区域装修。乙方承诺对装修设计文件自行承担全部责任，在装修过程中服从甲方及相关政府部门的管理和指挥，并对商户行使装修管理相关责任。乙方应按运营管理相关规定缴纳装修期间的相关费用。如乙方对该场地空间进行装饰装修造成甲方或第三方损失，由乙方自行负责全部赔偿。乙方须在甲方指定时间范围内进行场地空间装修，不得影响轨道交通正常运行。

7.4 乙方经营该场地空间期间不得遮挡火灾报警探测器、自动喷水系统喷头、消防排烟口、室内消火栓等消防设施，不得影响防火卷帘的启降。

7.5 乙方经营的该场地空间所有装修材料均应符合消防部门的要求。不得超负荷用电，电气线路应穿金属管敷设，不得私拉乱接。

7.6 乙方违反本合同约定的各项要求对该场地空间进行装饰装修的（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），甲方有权要求乙方改正。甲方按其对建筑物的妨碍或损害程度，有权做出下述决定：（1）立即停工；（2）即时整改；（3）停止水、电等供应；（4）没收履约保证金、收回该场地空间、终止合同。因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担。

7.7 免租期（含装饰装修期间）电、物业管理费用，由乙方承担并支付给甲方或物业管理公司。

第 8 条 招牌、广告及宣传

8.1 乙方在该场地空间外组织各种宣传活动须先征得甲方的同意，报甲方备案，不得从事不正当竞争活动。

8.2 关于招牌和广告牌设置以及宣传事宜，乙方应当严格遵守甲方的管理规章制度。未经甲方同意，乙方不得在场地空间外或在其它公共部位张贴、张挂或展示任何广告、宣传标语、招牌、符号、装饰、灯饰或其他任何东西。店招及宣传画面内容所涉及的品牌需经甲方审核后方可施工安装，不可出现经营品牌外任何其他品牌的宣传画面。乙方不得张贴、悬挂任何违法、违规、违禁的宣传广告、标语、画面、文字等。

8.3 如乙方违反法律规定或未经甲方的同意而设置招牌或广告牌等，或者乙方拒绝对出现毁损或渗漏现象的招牌、广告牌等予以维修或更换的，甲方有权直接予以拆除，并完成相关墙面等复原工作，因此而发生的拆除、复原等费用或造成损失均由乙方承担。

8.4 乙方同意，甲方为整体宣传场地空间的需要，可无偿使用其商标、商号、标识等。如乙方需使用甲方的名称、商标、商号、标识等，应事先取得甲方的书面同意。

第 9 条 紧急状态和场地空间维修

9.1 经营场地空间及其所在区域或其相邻的建筑发生火灾、爆炸、恐怖活动等危害公共安全的事件或发生重大的刑事犯罪行为等不可预测的突发性事件的情

形，或存在发生上述危害公共安全的事件或突发性事件的潜在危险的情形等构成本合同项下所述紧急状态。

9.2 发生紧急状态时，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断对该场地空间的水、电等供应或停止空调、电梯等设施设备的运行。但事后应当通过适当途径尽快通知乙方，并做出说明。

9.3 因紧急状态或者公用事业部门或者政府部门要求、命令而导致该场地空间的水、电等供应中断或空调、电梯等设施设备停止运行的，甲方不承担任何责任。

9.4 因处置紧急状态而造成该场地空间及相关设施设备受到损害或其他财产损失（无论是因为甲方或相关政府部门工作人员的行为），其中属于乙方的财产，损失均由乙方自行承担。

9.5 甲方将在经营期内提供配电设备、电源、消防设备等设施。除乙方使用原因外，经营期内，该场地空间内的甲方提供的上述设施如出现故障，甲方应及时维修。甲方对设施的定期维修保养应事先通知乙方，并应合理安排时间，尽可能避免影响乙方的正常经营。

9.6 除乙方使用原因外，该场地空间因工程质量原因发生损坏的，甲方应予以维修。但是，甲方不因对该场地空间及其相关设施设备和水、电供应系统的维修行为，而向乙方做出任何形式的赔偿或补偿。甲方对该场地空间的维修责任范围只限于该场地空间的结构部分及交接时甲方提供的设备设施（以场地空间交付时双方签订的交付确认文件内容为准，本合同另有约定的除外）。此外，甲方亦应维修场地空间的公共部位/区域。乙方装修或增设的设施设备由乙方自行维修。

第 10 条 场地空间交还

10.1 本合同项下之经营期限届满或本合同因任何原因而终止后甲方应配合乙方办理运营相关的撤场手续，撤场手续办理完毕后 7 个工作日内，乙方须将该场地空间交还甲方。该期限为本合同项下该场地空间之交还期。因乙方原因导致的无法办理运营相关的撤场手续，由乙方继续按照当期经营权费标准向甲方继续支付场地占用费，甲方有权向乙方追偿甲方受到的损失。

10.2 交还期内，乙方应向甲方归还所有甲方向乙方提供的物业管理和工程资料（如有）的全部原件和复印件，并使该场地空间符合约定的装修交还状态，以及通过甲方的验收。

10.3 交还期内，乙方不得在该场地空间内从事任何经营行为。

10.4 交还期内，乙方无需支付经营权费和物业管理费（如有），但仍应当承担在此期间发生的水、电等各项费用及可能发生的延迟付款的违约责任。

10.5 除不可抗力因素外，交还期届满后乙方仍未能将符合前述约定交还条件的该场地空间交还甲方的，则自交还期届满之日的次日起，乙方应当按照合同终止时该场地空间经营权费标准的 200%向甲方支付场地空间使用费，并按照合同终止时该场地空间物业管理费（如有）标准支付物业管理费（如有）及承担相关的水、电等费用，直至乙方按照合同要求交还该场地空间为止。如因此造成甲方延迟向新租户交付该场地空间而需承担违约金等，以及造成甲方其它损失的，乙方均应全额赔偿，费用从履约保证金中扣减。不足部分，乙方须在收到甲方通知后 30 日内补足。

10.6 自交还期届满次日起，甲方有权采取对该场地空间停止水、电等供应、控制人员从场地空间进出、阻止乙方继续开业经营等强制措施。此种情况下，乙方所应承担的场地空间使用费、物业管理费（如有）及其它相关费用并不因此而得到减免。

10.7 在乙方按约定向甲方交还本合同经营范围内场地空间时，甲、乙双方应签署场地空间交还确认书。在双方签署了该确认书后，或虽未签署该确认书，但乙方已经实际撤离场地空间之后，乙方在场地空间内遗留的任何设施设备、物品等均视为乙方放弃一切权利，甲方有权自行处置（包括作为垃圾进行处理）。如甲方对乙方撤离后场地空间进行清理、整改或对有关设施设备进行维修、更换等使之符合前述约定交还条件的，则因此而发生的费用支出均应由乙方承担，并且上述清理、维修期间（不超过 7 个工作日），乙方仍应按合同终止时场地空间经营权费标准的 200%支付清理、维修期间的场地空间使用费，以弥补甲方在此期间的损失，费用从履约保证金中扣减，不足部分，乙方须在收到甲方通知后 30 日内补足。

第 11 条 保险

11.1 装修期间的保险。乙方应当在交付日起 5 个工作日内自费为经营场地空间在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种为装修工程一切险及公

众责任险，保险责任期间为开始装修之日起至开始营业之日止。如不购买，由乙方承担可能产生的相关后果。

11.2 营业期间的保险。乙方应当于开业前的30日内自费为经营场地空间内自行增置的财产购买财产一切险以及公众责任险。保险的责任期间从乙方开业日起至本合同所述的经营期届满之日止。如不购买，由乙方承担可能产生的相关后果。

11.3 经营期间，经营场地空间场地内属甲方的相关设备及其附属设施的投保由甲方负责。

第12条 合同的终止、提前终止和解除

12.1 本合同期满即为合同履行完毕。若在合同期内经营权费足额、按时缴付且服从甲方相关管理规定，则乙方在同等条件下享有优先签订合同的权利，如乙方有继续经营意向须在经营期限届满三个月前向甲方提出申请。

12.2 合同提前终止或合同到期后双方不再续约的，乙方应在合同终止之日起10日内签署场地空间交还确认书并将清理出场地。乙方未按约定时间撤出的，甲方有权扣除乙方的履约保证金并可选择自行清场；因此而引起与第三方的任何经济或法律纠纷的，责任由乙方承担。

12.3 自本合同生效之日起【6】个月内，乙方不得中止或终止本合同，并不得以任何理由提出变更本合同的要求。此后若乙方要求提前结束本合同，则应提前【6】个月书面通知甲方，并征得甲方的书面同意。甲方书面同意后，方可以支付提前结束款的方式提前终止本合同。经甲方同意后，该通知即不可撤销并对乙方产生约束力。乙方应当于提前结束日前将应付而未付的款项，包括但不限于经营权费用、违约金等支付至甲方账户。甲方有权根据提前终止合同对甲方的影响程度，相应扣除履约保证金。同意提前终止的，经营权费按月计算，期限不足整数月的按整月计。

第13条 违约责任

13.1 甲乙双方应全面履行本合同，不履行或不完全履行的，视为违约，应承担相应的违约责任并向另一方赔偿经济损失，该损失包括但不限于为实现权利而支出的调查取证费、公证费、鉴定费、诉讼费、律师费等合理费用。本合同未约定的，按照中华人民共和国有关法律法规处理。

13.2 乙方延迟缴纳本合同项下经营权费、物业管理费（如有）、水、电费用或其他应付费用的，则每延迟一日，乙方须向甲方支付相当于欠费金额 0.5‰（千分之零点五）的延迟履行违约金。乙方延迟缴纳上述费用超过 15 日，经甲方书面催告，乙方仍不缴纳的，运营管理单位可对该场地空间暂停部分或全部水、电供应或物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止，延迟缴纳超过 30 日的甲方有权解除合同。甲方无需因此向乙方或第三方承担任何责任。甲方因此受到第三方索赔的，则甲方有权向乙方追偿损失。

13.3 有如下情形之一的，甲方有权解除合同：

（1）在场地空间符合交付标准的情况下，自甲方通知乙方办理场地空间交接后 7 日内，乙方未办妥收铺手续的；

（2）乙方在经营期内，延迟缴纳经营权费、物业管理费（如有）或水、电费用等超过 30 日的，或延迟缴纳经营权费、物业管理费（如有）或水、电费用等累计达 3 次以上（含 3 次）以上的；

（3）经营期内，甲方扣除乙方履约保证金后，乙方未按照合同约定及时补足的；

（4）乙方未经甲方书面同意，对该场地空间进行改造、装饰装修；

（5）乙方从事的经营活动违反相关法律规定，被相关部门责令停业；

（6）任何人士向法院申请对乙方进行清算且法院受理该等申请的；

（7）乙方无论被强迫或自愿破产、被破产管理人接管、进入破产清算程序、进行清算的（经甲方批准为了重组、合并的目的除外）；

（8）属于乙方严重违约等实质性违约的情形。

13.4 自本合同生效之日起【6】个月内，乙方不得中止或终止本合同，并不得以任何理由提出变更本合同的要求。此后若乙方要求提前结束本合同，则应提前【6】个月书面通知甲方，并征得甲方的书面同意。甲方书面同意后，方可以支付提前结束款的方式提前终止本合同。经甲方同意后，该通知即不可撤销并对乙方产生约束力。乙方应当于提前结束日前将应付而未付的款项，包括但不限于经营权费用、违约金等支付至甲方账户。甲方有权根据提前终止合同对甲方的影响程度，相应扣除履约保证金。同时乙方应当按本合同约定将该场地空间恢复至相应状态。

13.5 由于甲方整体经营规划的调整及需要，甲方有权单方面解除本合同，但应提前 30 日书面通知乙方，乙方在接到甲方通知后 15 日内予以清场。给乙方造成损失的，甲乙双方应协商处理，同时无息退还乙方的履约保证金，但甲方的补偿数额以不超过 2 个月经营权费为前提。

13.6 如因乙方原因造成甲方被行政/业务主管或天津市任何与轨道交通运营或商业经营相关监管部门处罚，甲方有权按照处罚金额的 200%对乙方进行处罚，因以上处罚对甲方声誉造成不良影响的，甲方保留进一步追偿的权力。

第 14 条 通知及送达

14.1 乙方按以下列明的地址接收通知：

乙方地址：

收件人：

邮政编码：

联系电话：

传 真：

电子邮件地址：

14.2 若乙方指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知甲方。怠于通知的应当承担对其不利的法律后果。

14.3 通知可以专人手递方式、特快专递方式及挂号信方式。以专人手递方式发出的，发至指定地址之日视为收悉日，以对方的签收文据为发送凭证。以特快专递方式发出的，以通知交予特快专递公司后第 7 日为收悉日，以交寄记录作为发送凭证。以挂号信方式发出的，以寄信后第 7 日为收悉日，以寄信回执作为发送凭证。通知送达对方之日依据发送凭证记载时间确定。乙方确认，经营期内，该场地空间也是乙方的有效通知地址。因此，甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于该场地空间的门窗或墙面上，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

第 15 条 不可抗力及征迁

15.1 如该场地空间因不可抗力遭到严重损坏，导致乙方无法继续经营的，双方应当就是否继续履行本合同进行商议。如在不可抗力事件发生后 90 日内乙方无

法继续经营，且双方无法达成一致意见的，则任何一方均有权终止本合同。本合同因此而终止的，双方互不承担违约责任。

15.2 合同期内，如因政府部门、轨道交通管理部门收回经营场地、改变场地用途、禁止进入、场地征用等原因而造成该场地空间撤销、搬迁、基建维修或经营方式调整的，甲方应及时通知乙方，乙方应无条件接受。若造成乙方停业的，则停业期间甲方不向乙方收取经营权费。若造成双方无法继续履行合同的，乙方应无条件服从甲方的安排，同时本合同自行终止，双方互不承担违约责任。

第 16 条 争议的解决

本合同履行过程中，双方如发生争议，应友好协商解决。协商不成的，任何一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第 17 条 其他

17.1 本合同未尽事宜由双方根据国家有关法律、法规的规定，共同协商订立补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

17.2 本合同经双方签字及盖章之日起生效。

17.3 本合同附件构成合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

17.4 本合同一式__份，甲方执__份，乙方执__份，具同等效力。

17.5 甲方将在车站内陆续引进各类自主售卖设备，乙方在签约前已知晓此事并基于此种情况进行综合报价并合理安排经营产品且承诺商铺内不引进自助充电宝机。此外，乙方应配合车站通车时间配合安排商铺开业计划，未租赁的余下商铺，甲方将自行引进其他经营品牌，乙方不得对此提出异议。

第 18 条 本合同附件

合同附件 1 《天津轨道交通场地空间日常经营管理规定》

合同附件 2 场地空间交付标准

合同附件 3 场地空间位置平面示意图

合同附件 4 安全管理协议书

合同附件 5 食品安全保证协议书

合同附件 6 廉政责任书

合同附件 7 乙方营业执照及法人身份证复印件

（本合同正文到此结束）

(本页无正文)

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法定代表人或授权代理人(签章):

法定代表人或授权代理人(签章):

经办人(签章):

经办人(签章):

时间:

时间:

单位地址:

单位地址:

电话:

电话:

邮编:

邮编:

开户银行:

开户银行:

银行帐号:

银行帐号:

税务登记号:

税务登记号:

合同附件 1:

天津轨道交通场地空间日常经营管理规定

为确保轨道交通运营安全与秩序良好，维护轨道交通整体形象并营造轨道交通场地空间规范有序、持续稳定的经营环境，根据相关法律法规规定，制订本管理规定。

一、场地空间基本经营规范

1、经营户应遵守政府相关法律法规及各项规定，严禁从事下列经营活动：

- (1) 销售假冒伪劣、“三无”、侵犯他人权利的商品；
- (2) 投机诈骗，走私贩私；
- (3) 欺行霸市，哄抬物价，强买强卖；
- (4) 掺杂使假，短斤缺两；
- (5) 出售法律法规禁止出售的食品；
- (6) 出售反动、暴力、荒诞、淫秽、有碍社会风化的书刊、图片、音像制品等；
- (7) 打卦、测字、算命及其他封建迷信活动；
- (8) 出售或存放任何危险性、易燃易爆性、腐蚀性、毒性物品和所有管制物品；
- (9) 轨道交通通道、站厅层、站台层、商业层场地空间不得使用明火等同类性质的产品，不得产生明烟、异味，场地空间内不得销售开口饮料；
- (10) 用作任何非法或不道德的用途。

2、遵守职业道德，树立顾客至上、信誉第一的经营观念，奉行文明经商，礼貌待客的经营作风，善待顾客，不让顾客吃亏、上当、受气。一旦遇到客户退货、换货等特殊情况，经营户应礼貌、文明接待，按照法律法规等规定双方协商解决。

3、严格遵守国家物价政策，合理定价、买卖公平，销售的商品须明码标价，做到一货一价，标价无误。

4、场地空间使用的衡量器具须准确，并定期或不定期由计量部门进行校验。

5、凡拾到顾客遗忘的钱物，应及时上缴轨道交通相关管理部门，不得隐瞒。

6、经营户须自行及时办理场地空间经营所需的工商登记、税务登记、食品卫生等证照，以及环保、治安、消防等手续，严格执行政府职能部门有关商品质量、物价、安全、消防、卫生、环保等方面的政策、法令和法规。

7、经营户须规范用工，遵从国家劳动人事法律法规，所有员工须持证上岗（个人健康证、上岗证等）。

8、经营户须确保任何情况下，不因其经济纠纷或与员工的任何纠纷，导致场地空间发生群体性事件，影响轨道交通场地空间的整体形象。

9、场地空间经营项目、经营品牌及经营品种须与经营合同约定相一致。未经同意，不得超出经营合同约定的经营范围或将场地空间用作非商业用途。

10、经营户拥有的使用权仅限于场地空间经营范围内的地域和相应空间，严禁任何超出场地空间经营范围的使用行为。经营范围及物品以不得超越场地空间卷帘门为标准，不可侵占公共空间。对于占用公共空间的物品，经营管理方有权移去并对物品遗失概不负责，并有权向经营户收取因此产生的一切费用。

11、场地空间营业时间应在经营管理方指定的时间范围内，不得擅自停业、延迟开业、中途闭铺、关灯及提前打烊等。

12、经营户若需在经营时间之外对商品进行盘点，须向经营管理方提出申请，得到批准后方可根据规定的时间进行盘点。

13、因轨道交通线路改造、轨道交通安全或轨道交通场地空间的整体调整等原因，需拆除或调整场地空间时，经营户须无条件服从，不得以任何理由拒绝配合。

14、场地空间及轨道交通车站内严禁吸烟，携带宠物。经营户若发现顾客在本场地空间内有吸烟、携带宠物行为，须及时阻止。

15、经营户或其员工不允许在场地空间内留宿，或利用其室内作住宿用途。

16、经营户不得制造或容许制造可能影响其它经营户之噪音、音乐、气味等滋扰。

17、除餐饮类业态场地空间外，经营户在场地空间内不得使用器具烹煮加热任何食物。

18、经营户经营项目如包含餐饮类业态，须安装独立隔油池、油烟净化器等，所排放的污水、油烟须经过处理后方可排入场地空间主管道，并须定期自行负责清理。

19、经营户须按照经营合同规定购买相应保险。

20、经营户运送营业用具、货物、设备、装置或大件物品的时间须避开轨道交通运营高峰时段（以经营管理方指定的时间为准），仅可使用指定的设备及路线运送上述物件，不得妨碍交通、消防通道，不得影响轨道交通的正常运行。严禁擅自使用客用手扶电梯和残疾人电梯运送货物或大件物品。

21、经营管理方、轨道交通管理部门及轨道交通公安部门相关人员出示证件后有权进入经营户经营场地，对治安、消防、卫生及商品进行检查。经营户有责任配合工商、税务、公安等部门依法处理各种违法违纪事件。

二、清洁卫生规范

1、经营户须共同维护公共区域的清洁卫生，不得随地吐痰，乱丢果皮、瓜壳等杂物。

2、经营户须每日对场地空间内地面、墙壁、货架、商品、设备、店招、卷帘门等进行清洁，要求无尘、无杂物、无积水、无异味。

3、经营户应确保经营场所空气清新，及时清除或妥善处理散发异味、腥味等的物品。

4、从事食品、餐饮类的场地空间应符合卫生要求，自觉接受食品卫生等部门的监督和管理。

5、经营户须参加经营管理方定期安排的清扫活动。若有特殊任务，须服从有关部门、经营管理方安排，及时清扫。经营户拒不履行环境卫生责任制，未做好保洁区内保洁工作的，经营管理方将责令其立即整改。逾期未做整改或整改不力的，经营管理方将采取代为整改措施，措施费用由责任者（经营户）承担。

三、垃圾、废弃物处理规范

1、场地空间的垃圾（含废弃物）以干、湿区分，分别袋装及桶装化，及时送至经营管理方指定的地点。场地空间废弃的包装箱应及时清理，不得随意占用公共空间。

2、严禁在场地空间、轨道交通站内及轨道交通站外随意堆积或倾倒垃圾。严禁在卫生间、轨道交通结构渗水沟等公共区域倾倒污水。

3、场地空间经营如产生油烟、雾气的，须自行加装防火油烟净化器和足够功率的排油烟设备，不得造成空气污染及消防系统报警。一旦发生消防系统报警，经营管理方有权立即停止该场地空间经营。设备应定期进行清洁维护保养，及时排除消防安全隐患，保证正常运行。

4、对于有下水管口的场地空间，经营户须在下水管口上自行安装过滤网，过滤网格间距须小于 2mm。

5、对于有下水管口且需向下水管口排放含油污水的场地空间，经营户须在下水管口上自行安装隔油池。对于含油污水中的固体杂质，经营户须进行一次过滤。

6、对于有下水管口但未安装隔油池的场地空间，经营户严禁向下水管口倾倒含油污水。

7、对于无下水管口但车站内有总隔油设施的场地空间，经营户须将含油污水进行一次过滤后，收集于密封容器内，在经营管理方监督下将含油污水倾倒入总隔油池。

8、对于无下水管口且车站内无总隔油池的场地空间，经营户须收集含油污水于密闭容器内，清运至轨道交通站之外的合法地点处理。

9、隔油池应定期清洁维护保养，保证正常运行，隔油池废弃物须日产日清。

10、隔油池、油烟净化器、排油烟风机设备须符合相关污水排放、油烟排放标准，上述设备须由正规厂家生产，经营户须提供设备的产品检测报告、合格证等相关证明材料。

11、餐厨废弃物须由标有“餐厨废弃物”字样的密闭容器存放，日产日清，清除后的容器应及时清洗、消毒。

12、经营户应遵守《天津市厨余垃圾管理办法》等相关规定：

(1) 对餐余废弃物设专人管理，建立处理档案并长期保存、备查（详细记录销售时间、种类、数量、收到单位、联系人姓名、电话、收货人签字等）；

(2) 只能销售给具有资质的餐余废弃物和废弃油脂加工单位，不得销售给其它单位和个人，不得随意处置餐余废弃物；

(3) 如有违反政府相关规定的，由经营户承担全部责任。

13、经营户在装修过程中应保持公共环境清洁，装修垃圾须袋装化，按照轨道交通经营管理方指定地点清理废弃物。

四、宣传推广规范

1、经营户如需安装店招，须向经营管理方提交书面申请及效果图，符合经营管理方的各项技术要求，在经营管理方指定区域安装，有关费用由经营户负担。

2、所有招牌（包括临时招牌、LED显示屏等电子显示屏）均须经过经营管理方书面批准，方可安装。所安装的招牌不能妨碍场地空间的出入口及妨碍视线。

3、未经经营管理方批准，经营户不得摆放、张贴任何招牌、宣传招贴纸及其他宣传物品于公共区域、铺门、橱窗或外墙上，不得在场地空间外及公共区域做出任何兜售行为及派发传单、广告、赠品及招工等。

4、宣传招贴不得出现类似“清场、清仓、甩卖”等用语。

5、对于场地空间内任何图案文字，经营管理方保留否决权。如确实设计制作低劣有碍美观，经营管理方有权要求经营户更改或拆除。

6、未经经营管理方批准，经营户不得擅自举办任何形式的促销活动等，包括邀请名人莅临、邀请媒体宣传报道等。

7、经营户不得在场地空间内开展与本场地空间经营合同约定经营范围无关的广告宣传。

8、经营户在场地空间内播放音乐须经过经营管理方同意，音量须调低至不影响其它场地空间及公共环境。音乐包括电视、音响系统及其它器材播放的音乐。

9、场地空间内闪灯应不致从铺外看到。

五、装修、日常维护管理规范

1、经营户在装饰装修场地空间时，须遵守相关规定，装修方案须经经营管理方等部门书面审核通过后方可施工。经营户须严格按照经营管理方批准的装修方

案进行施工，不得擅自变更。装修结束后，须经经营管理方等部门验收合格后，方可开业经营。

2、未经经营管理方书面批准，经营户不得擅自改变场地空间原有结构、公共设施、消防设备，不得违章装修和私自设置附加装置。

3、场地空间装修用材，须符合消防管理部门以及国家相关标准、法规的要求。

4、场地空间所有电线须使用阻燃或耐火铜芯导线。敷设管线时须使用金属穿线管。

5、场地空间照明须使用冷光源灯具，严禁使用小太阳灯、碘钨灯或大于 100W 以上的灯具照明，照明灯具与货物之间应保持不少于 0.5 米的间距。店招光源须采用“白色冷光源”设计。

6、场地空间严禁私拉电线，严禁使用电加热器等大功率电器，严禁超负荷用电。

7、场地空间所有电器（包括接线板）须是经 3C 认证的产品，严禁使用“三无”产品。

8、场地空间接线板不得串接，接线板上不得使用大功率电器，接线板接驳的电器累计功率须小于等于 2000w）。

9、经营户须定期对线路、设备使用情况进行检查，发现故障、隐患须立即排除。

10、经营户须保持场地空间内部的地板、墙壁、天花板、结构、其他设施及其附属物，包括所有的卷帘门、电动装置、电线、水管等处于正常、良好、清洁及妥当的修缮状态。

六、消防及安全管理规范

1、每日营业时间结束后，经营户及其员工须对场地空间进行彻底检查，清除安全隐患，关闭不必要的用电设备，做好防火、防盗工作，检查无误后方可关门落锁离开。

2、经营户应加强经营场地空间的治安保卫工作，自行妥善保管商品和钱物。场地空间内不得存放贵重物品及现金。

3、场地空间须根据消防规范要求配备合格的灭火器，并定期检查、更换，确保各种消防器材和装置处于良好状态。灭火器应放置于容易取用的地方。

4、经营户须严格遵守有关消防管理规定，不得妨碍任何消防设备的正常操作，严禁占用或堵塞消防通道，保持消防区及楼梯通道和出口畅通无阻。

5、经营户须加强对所有员工进行轨道交通管理规定宣传、安全教育培训和管，积极参加由经营管理方组织的教育活动，增强消防安全意识。经营户及员工须掌握消防器材使用，熟知突发事件处理的相应流程，防止有违反治安管理、安

全管理行为发生。

6、友好处理经营户之间的关系，相互协商共同利用好现有物业条件，维护场地空间持续稳定经营的经营氛围与良好环境。严禁在场地空间内起哄闹事，打架斗殴和聚赌等。

7、发生治安、火灾等突发案件或发现可疑对象，经营户须及时报告轨道交通车站派出所和经营管理方。

8、经营户须服从轨道交通管理部门及公安部门的治安管理并依法缴纳相关治安管理费用。

9、经营户有义务维护顾客的人身、财产安全，并有义务提醒顾客注意保管好自己的财物。

七、处罚办法

（一）日常经营发现问题整改措施及处罚措施

经营户在日常经营过程中，应接受甲方、委托管理方（物业公司）、运营公司的监督管理，对于日常经营中存在的问题，经营户应积极予以整改。

1、对于占道经营、环境卫生等问题，应立即整改。否则，对于占道经营物品予以暂扣，开具整改通知单，并处以当年合同年经营权费 5‰的违约金。

2、对于不能立即整改的问题：

一经发现，由甲方、委托管理方、运营公司开具《整改通知单》，给予一定的整改期限，并处以当年合同年经营权费 5‰的违约金。

逾期未整改到位或未进行整改的，处以当年合同年经营权费 2‰的违约金，并再次开具整改通知单。

拒不整改的，甲方有权无条件提前终止场地空间经营合同，并追究相应违约责任。

3、同一类问题，发现两次以上的，甲方有权无条件提前终止场地空间经营合同，并追究相应违约责任。

（二）安全事故（事件）处罚措施

经营户在场地空间经营过程中发生责任冒烟、火灾、伤人等安全事故（事件）时，甲方有权根据情节的严重性采取相关处罚措施。

1、发生责任冒烟、轻微伤人等事件

第一次，发放整改通知单，进行停业整顿，停业整顿不少于 7 日，并处以合同当年年经营权费 1‰的违约金（不低于 2000 元），给甲方或任何第三方造成损失，将由经营户承担全部赔偿责任。

第二次，发放整改通知单，进行停业整顿，停业整顿不少于 1 个月，并处以合同当年经营权费 4‰的违约金（不低于 10000 元）。甲方有权提前终止合同，给

甲方或任何第三方造成损失，将由经营户承担全部赔偿责任。

2、发生责任火灾、重伤他人等安全故事件

(1) 甲方有权提前终止合同，并追究相应违约责任，给甲方或任何第三方造成损失，将由经营户承担全部赔偿责任。

(2) 列入招商黑名单，经营户不得参与轨道交通场地空间招商。

综上所述，如因乙方管理不善造成的一切安全故事件，人员伤亡等；赔偿金额不包括在违约金范围内，乙方应另行承担相应的赔偿、法律责任、刑事责任等。

八、其它

本管理规定条款如与场地空间经营合同有冲突时，以经营合同为准。

乙方应在与经营户签署的相关协议中将本管理规定作为附件，明确经营户应服从甲方全部经营管理规范，明确甲方根据本管理规定对经营户享有的管理权、处罚权等。

合同附件 2:

场地空间交付标准

场地空间编号:

项目名称	状况	备注
天花	150*150mm 格栅吊顶、145*145mm 平板灯	
地面	铺装 600*600mm 防滑陶瓷地砖	
墙面	耐擦洗乳胶漆墙面(无机涂料)	
门	防火卷帘门+防火门	
供电	预留总配电箱, 含电表计量(插卡预售式), 箱内预留电缆 5 米, 顶部设置照明	
弱电插座	由使用方自行考虑	
给排水	预留给水总管, 预留排水口, 由使用方自行设置排水泵	
排烟	不设置排烟系统	
通风空调	与站厅公共区共用	
烟感/温感	设置烟感、温感探头	
喷淋头	设置局部自喷系统	

合同附件 3:

商铺场地空间平面示意图

合同附件 4:

安全管理协议书

甲方：天津津轨商业管理有限公司

乙方：

鉴于：甲、乙双方已签署天津地铁 4 号线南段站内商铺租赁合同（“主合同”），为避免乙方作业和日常运营活动对线路及相关区域的人员、财产、环境安全造成影响，以及确保乙方在作业过程中的安全，依照国家、住建部、交通运输部、天津市有关法律法规和强制性标准要求，经甲、乙双方平等协商，签订本协议如下：

第一条甲方的权利与义务：

- （一）审核乙方的企业资质及合同履行能力，审核乙方的《安全生产许可证》（如有）；
- （二）有权禁止无证人员进入作业区域，并有权驱逐违规进入相关区域的作业人员；
- （三）负责协调作业，为乙方作业创造必要的环境条件。协调该区域范围内作业计划，并在有需要时召开协调会议并提前发布计划通告；
- （四）有权要求乙方遵守甲方下发的各项安全管理规定及现场管理人员提出的安全管理要求；
- （五）有权对乙方安全生产管理和作业情况进行检查，对存在的问题和隐患，有权制止，责令其改正及采取必要的措施。问题严重或不按照要求改正的追究其违约责任；凡发生事故事件的，甲方可按其造成的后果及影响，追究乙方的违约责任。甲方对乙方的检查不代替乙方的工作，不因此承担连带责任；
- （六）有权制止乙方在作业中存在危及其他单位或设备设施安全情况下的作业；
- （七）根据需要，提供对乙方相关管理或作业人员进行培训并进行考核；
- （八）不得对乙方提出不符合安全生产法律法规和强制性标准规定的要求；
- （九）不得明示或者暗示乙方购买、租赁、使用不符合安全作业要求的安全防护用具、机械设备、施工机具及配件、消防设施和器材；
- （十）行使与乙方签订的合同中安全条款规定的甲方的权利与义务；
- （十一）其他为确保安全生产管理所需行使的权利。

第二条乙方的权利和义务：

（一）乙方进入甲方的管理区域应服从甲方的统一安全生产管理，对自身的作业安全生产全面负责，确保相关的人身、设备设施及环境安全；

（二）按照有关法律、法规和相关政府部门的要求设立安全保证体系和配备合格的管理人员，并取得安全资格培训合格证书，上述人员应报甲方备案，未经甲方同意不得随意更换，作业人员应按法规和甲方要求进行相应的培训并具备资格；

（三）建立健全安全生产责任制度、及其它各项安全生产规章制度和安全操作规程，做好人员安全培训及现场安全检查，及时消除有关各方提出的安全事故事件隐患；

（四）接受甲方对安全的监督管理，对甲方及有关方面在安全检查中要求进行整改的安全事故事件隐患和不安全行为，立即进行改正；

（五）进入甲方管理区域时需经相关人员的批准并持证进入，严格遵守甲方的进出管理办法，遵守甲方的指令要求，严禁进入禁止进入的区域，并严格执行作业请销点制度和作业许可制度；

（六）应在作业和运营现场的可能危及人身 / 财产安全的部位设置符合国家标准的安全警示标志，并配备防护设施和防护人员；对现场的已有的各种安全防护设施、安全标志、警告牌等不得擅自拆除、变动。如因作业需要须拆除变动的，必须经甲方负责人员同意，并采取有效安全措施后方可拆除；拆除后具备条件时应及时恢复防护设施，并报甲方验收；未经甲方同意擅自拆除变动造成的安全事故事件，由乙方负责并承担所造成的一切损失；

（七）建立作业和运营现场消防安全责任制度，明确消防安全责任人，制定各项消防安全管理制度和操作规程，按照有关法律法规、标准的要求配备消防器材。现场严禁存放易燃易爆品，禁止违章用火、用电，禁止遮挡消防设施，禁止占用消防疏散通道，禁止放置易爆物品，禁止堆积易燃物品，禁止在防火卷帘下堆积物品。如在现场确需明火作业，应事先经甲方同意后方可实施，且须做好各项防火措施；

（八）作业时要采用合理的安装、调试方案，遵守工序、工艺要求，做好成品保护工作，不得损害相邻设备系统和周边建（构）筑物、管线等，不得削弱既有设施的强度。如遇有不明情况，应及时与甲方联系，确定解决方案；因作业造成设备设施损坏时，乙方要及时向甲方报告，如因隐瞒不报造成事故事件则承担事故事件相应责任；

（九）坚持文明施工作业，减少现场环境污染，保持现场整洁。做到“工完、料净、场地清”，如因乙方场地清理不净，导致事故事件由乙方承担事故事件相应责任；

（十）在作业和运营过程中，不得擅自用地铁相关设施，若必须动用时，要经甲方同意并办理相关手续；并确保进入现场的设备、设施等安全防护齐全有效，严禁不合格的设备、设施进入现场；

（十一）制定本单位各项应急预案，并配备相应的应急人员及物资、设备等；如遇紧急情况或突发事故事件时，乙方要立即组织进行紧急处置避免事态扩大，并按有关法律、法规和强制性标准及甲方的要求立即上报，通知甲方及政府有关部门；

（十二）按照规定为现场作业人员配备必要的个人防护装备，按照国家和天津市的规定对应当投保的人员投保相应的保险；

（十三）对分包单位（如有）资质和人员资格进行审查，明确各自的安全生产方面的权利、义务，并对分包单位的安全生产承担连带责任；

（十四）对经营工作人员负安全管理责任；

（十五）不得在车站公共区域内开展煎、炸、炒、烤等食品制作行为；不得制作和售卖超经营范围和国家、地方政府明令禁止销售的物品，以及可能对地铁安全造成隐患的物品，如：管制刀具、鞭炮、气球、易燃易爆物品、违禁书刊杂志等；

（十六）不得使用地铁列车、车站电梯搬运货物；不得在地铁运营高峰期搬运货物；不得使用对地铁运营造成实质影响的无线通信设备；不得使用超过线路负荷的用电设备、设施；

（十七）须服从所在车站的属地管理，积极配合甲方开展的消防巡检、消防检测、安全检查等。

第三条违约责任：

（一）发生安全事故事件，乙方应在抢救受伤人员、减少进一步损失、保护现场的同时，应按国家和天津市等有关规定上报，并不得隐瞒事故事件真相，如有违反，导致事故事件责任无法确认的，事故事件责任及事故事件损失均由乙方承担。

（二）发生《生产安全事故报告和调查处理条例》（国务院令 493 号）中规定的一般等级以上（含一般）、《城市轨道交通运营险性事件信息报告与分析管理办法》的，以及发生因作业原因导致对周边环境和设施的安全造成重大隐患，影响其使用功能或损坏的，除甲方有权视情况从乙方的合同付款或质保金中扣除

相应损失的金额作为违约金，如该违约金不能完全弥补甲方的损失，乙方应承担剩余部分的全部赔偿责任。

（三）对在各级各类安全检查中出现的问题，情况严重的或未按要求整改的，甲方有权从乙方的合同付款或质保金中扣除相应损失的金额作为违约金，如该违约金不能完全弥补甲方的损失，乙方应承担剩余部分的全部赔偿责任，且甲方有权终止主合同。

第四条其他约定：

（一）本协议条款与国家和天津市的有关法律法规和强制性标准不符时，按国家和天津市的有关法律法规和强制性标准执行。

（二）本协议是双方签署的主合同的补充，和主合同具有同等的法律效力。如有未尽之事项，依据国家和天津市的有关法律、法规处理，法律、法规未作明确规定的，由有关各方协商处理解决。

（三）作业过程中因乙方原因造成甲方、乙方或第三人人身、财产损害的，由乙方自行承担相关责任。甲方代为垫付的，有权在合同款项或质保金中直接予以扣除。

（四）因本协议书产生的一切纠纷，双方应通过友好协商解决，协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

（五）本协议有效期为甲方与乙方签署的主合同的合同期限。

甲方（公章）：

法定代表人或授权委托人：

签署日期：

乙方（公章）：

法定代表人或授权委托人：

签署日期：

合同附件 5:

食品安全保证协议书

甲方：天津津轨商业管理有限公司

乙方：

为了加强自助设备经营单位的食品安全意识，确保所售食品安全卫生，防止发生食品安全事故事件及问题，本着服务乘客，安全第一的原则，经甲乙双方协商一致签订本协议：

1、乙方应牢固树立“优质服务，安全第一”的思想意识，强化食品安全防范措施，排除一切不安全因素；

2、乙方采购所售食品必须渠道正规、票证等手续齐全，不采购腐败变质、有毒、有害、来历不明的食品，及时更换临过期食品或腐败变质食品；

3、乙方相关从业人员必须定期进行食品安全知识培训和健康检查，持证上岗，并办理卫生许可证；

4、乙方应加强设备电源管理，使用电器必须规范操作，经常检查电路，防止火灾发生，定期打扫清洗设备，保证设备整洁干净；

5、因食品本身存在的质量安全问题或其他违反法律法规强制规定的，乙方应无条件包退包换或赔偿，并对引起的一切后果承担责任，甲方不承担任何责任；

6、甲方有权不定期检查所售食品质量，乙方应予以配合。若甲方检查发现乙方存在销售过期变质食物，每发现一次，扣除履约保证金伍仟元，履约保证金不足的乙方另行支付。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定（或授权）代表：

法定（或授权）代表：

日期:

日期:

合同附件 6:

廉政责任书

项目名称： 天津地铁 4 号线南段站内商铺

项目地址： 天津地铁 4 号线南段（东南角站-新兴村站）

甲方： 天津津轨商业管理有限公司

乙方：

为加强招应答项目中廉政建设，规范项目甲乙双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

第一条 甲乙双方的责任

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标、市场活动等有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行项目合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事该项目的工作人员，在项目的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请和健身、娱乐等活动。

（五）不准向乙方介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方项目合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求乙方购买项目合同约定以外的材料、设备等。

第三条 乙方的责任

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行有关方针、政策，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方、相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条 违约责任

（一）甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本责任书作为项目合同的附件，与项目合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期为双方签署之日起至经营期届满且移交返还完毕时止。

甲方单位：（盖章）

乙方单位：（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

地址：

地址：

电话：

电话：

合同附件 7:

乙方营业执照及法人身份证复印件