

街区租赁合同

出租方：宿迁金鹰置业有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人： 毕勇骏

通讯地址： 宿迁市洪泽湖路2号

邮政编码： 223800

电 话： 0527- 84866666

开 户 行： 中国农业银行宿迁市宿城支行

账 号： 10460101040013194

承租方：宿迁市文化广电和旅游局（以下简称“乙方”）

通讯地址： 宿迁市宿城区世纪大道88号

邮政编码： 223899

电 话： 18036992625

位于中国【江苏】省【宿迁市】市【宿城区西湖路1号】的【金鹰天地广场】（简称“商场”）系由出租人投资建设或受托管理的商业物业。根据有关法律、法规，双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就承租人向出租人承租商场房屋事宜订立本租赁合同（以下简称“本合同”）。

第一部分 专用条款

第一条 出租物业

1.1 物业位置

甲方将其合法拥有所有权或转租权的坐落在 金鹰天地广场 内的3F层,编号为C04-301的商铺(以下简称“该物业”)出租给乙方使用,该物业的具体位置在本合同附件一(商铺位置示意图)中以阴影予以标注,该阴影标注只作位置确定及方便鉴别之用。

1.2 承租面积

该商铺物业的建筑面积为 1069.31 平方米,本合同所涉及面积均以建筑面积为准。

第二条 租赁用途及经营品牌

乙方租赁该物业仅作 宿迁金鼎小剧场 品牌(类别:生活配套;经营范围仅限剧目演出、艺术类表演培训、文创、艺术交流、小吃、饮品)之经营用途。乙方保证该物业仅作为对上述特定品牌的特定经营范围用途使用。乙方变更或增加经营范围时,必须事先经甲方书面同意,并根据需要办理相关变更手续。

第三条 租赁期限

甲乙双方约定,乙方承租该物业的租赁期限为自物业交付之日起 2 年。暂定交房日为 2025 年 12 月 25 日,即租赁期限自 2025 年 12 月 25 日至 2027 年 12 月 24 日止。具体的交付时间、装修期限、租赁期限以附件二房产交付确认书为准。

第四条 租金、物业服务费等相关费用

4.1 租金

甲乙双方约定,乙方按以下 4.1.1 方式支付租金(单位:人民币):

4.1.1 按固定金额支付租金,具体标准如下:

合同期为 2025 年 12 月 25 日至 2027 年 12 月 24 日,租金每天每平方米人民币【1】元,合同期租金为人民币【780600】元。

月租金计算公式:月租金=日租金×365天/12个月×承租面积

不足自然月租金计算公式:租金=日租金×实际承租天数×承租面积

4.1.2 租金为按月定额租金与月销售收入分成租金二者取较高值。具体标准如下:

自 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日为首期。首期租金每天每平方米人民币【0.00】元,首期租金为人民币【0.00】元(其中不含税租金为人民币【0.00】元,税金金额为人民币【0.00】元,具体首期租金额度及起始日以附件二房产交付确认书为准)与首期累计销售收入分成租金【*%】两者取高;首期之后的首年其他各月租金按每天每平方米人民币【0.00】元,即每月租金为人民币【0.00】元(其中不含税租金为人民币【0.00】元,税金金额为人民币【0.00】元)与月销售收入分成【*%】两者取高。

月定额租金计算公式:月定额租金=日定额租金×365天/12个月×承租面积

月销售收入分成租金计算公式:月销售收入分成租金=月销售收入×销售收入分成比例

不足自然月定额租金计算公式:定额租金=日定额租金×实际承租天数×承租面积

4.1.3 租金支付

按照4.1.1方式支付租金时，租金支付时间为合同签订且甲方提供正式发票后10个工作日内，乙方向甲方一次性足额支付租金。

按照4.1.2方式支付租金时，租金支付时间为合同签订且甲方提供正式发票后10个工作日内，乙方向甲方一次性足额支付交租期定额租金。上月销售收入分成租金大于定额租金，则乙方将二者的差额在次月20日前支付给甲方。

4.2 物业服务费支付

4.2.1 月物业服务费收费标准为：每平方米每月【6.37】元人民币，合同期物业费为人民币【163619】元。

4.2.2 每月物业服务费=日物业服务费×365天/12个月×承租面积；不足自然月物业服务费计算公式：物业服务费=日物业服务费×实际承租天数×承租面积。

4.2.3 物业服务费支付方式：物业服务费在合同签订且甲方提供正式发票后10个工作日内一次性支付给甲方或甲方指定的物业服务公司。

甲方或甲方指定的物业公司有权根据该物业所在地城市居民消费价格指数重新测算、调整该房屋的物业服务费收费标准，并以公告等形式发布通知、适用于甲方物业内租赁商家。

4.3 宣传推广费：甲方对本项目进行营销推广活动时，乙方必须给予支持与配合，由此产生的推广等相关费用由甲乙双方分摊。

4.4 水电能源费：自进场日起，乙方应当承担并支付该商铺所发生的水、电、燃气等公用事业费。甲方经营场所内水、电、燃气等传送过程中损耗部分发生的公用事业费，按照该商铺的实际用量占甲方经营场所的总用量的比例分摊。乙方应当在交纳该房屋公用事业费同时将分摊的损耗部分公用事业费一并向甲方或者甲方指定的物业公司交纳，具体费用收取标准以物业管理服务协议约定为准。甲方收取乙方交纳的费用后向乙方开具代收代交发票，乙方对此予以确认。

甲方或甲方指定的物业公司有权根据该房屋所在地城市居民消费价格指数重新测算、调整该房屋的水电费收费标准，并以公告等形式发布通知、适用于甲方物业内租赁商家。

4.5 租赁期间，乙方在该物业范围外本项目上从事各类商业活动（含散发各类宣传品、摆放迎宾登记台、广告牌、桌椅等）事先征得甲方的书面同意，如需收费，则届时依照相关管理办法实施。

4.6 乙方依据本合同应支付的租金、物业服务费合计【944219】元，以银行转账方式一次性存入甲方指定的账户。甲方银行帐号如下：

开户银行：中国农业银行宿迁市宿城支行

收款人名称：宿迁金鹰置业有限公司

银行帐号：10460101040013194

甲方如变更付款帐号，则甲方应在乙方付款日15个工作日前书面通知乙方。

4.7 乙方的税务资质为：

增值税一般纳税人；（如选此项，需提供增值税一般纳税人资格证明资料）

小规模纳税人。

乙方要求开具发票的类型为：

增值税专用发票；（需是增值税一般纳税人）

增值税普通发票。

乙方的开票信息如下：

公司名称：

纳税人识别号：

地址、电话：

开户银行及帐号：

乙方确认用于接收甲方汇寄营业款等款项的开户银行和帐号同上，如有不同，请另行填写：

以上信息如有变更，乙方应及时书面（加盖公章）通知甲方。

第五条 履约保证金

乙方于签署本合同之日起五日内向甲方支付相当于首年__/_个月的租金，__/_个月的物业服务费总和作为履约保证金，金额为人民币¥ __/（大写：/）；甲方在收到乙方的履约保证金后，向乙方出具收据。

第六条 装修期

6.1 装修期为进场日起算【 / 】日。

6.2 装修期内，乙方应当承担租金、装修管理费，以及该房屋发生的水、电、燃气、热力等公用事业费用。

6.3 乙方需在该物业交付日向甲方支付装修押金和装修垃圾清运费，装修押金为人民币【/】元；装修垃圾运输费标准为【/】元/平方米。

第七条 经营条款

7.1 甲方规定的正常营业时间为：__/_（法定节假日期间营业时间另行通知），如遇不可抗力情形或特殊原因需要调整营业时间的，由甲方另行通知。如乙方是特殊经营业态，双方协商的营业时间为：__/_。

7.2 乙方有义务配合甲方为整体运营推广本项目而开展的行销计划，并服从行销计划中关于开展形式、推广时间所作的相应安排。

第八条 补充条款

甲乙双方经协商一致，达成如下补充条款：

1. /

2. /

3. /

本补充条款是对租赁合同条款的补充说明或变更。

第二部分 通用条款

第一条 释义

1.1 本租赁合同中所称的“月销售收入”是指乙方在租赁物业内所有商品和服务的税前实际销售总额。包括但不限于网络平台销售和提货、现金券、销售礼券、提货券、年节礼盒、使用预付卡及类似券卡的收入（财务准则中列为预收性质的款项除外）。

1.2 履约保证金：指为保证承租人履行本合同及其附件所约定的各项义务和责任，由承租人交付给出租人的保证金。该保证金不作为预付租金或其他任何费用，仅作为承租人履行本合同所约定义务的保证。

1.3 宣传推广费：指出租人为提高商场知名度及形象、提升租户的业绩和客流等所安排的活动及广告等的费用支出，主要包括：用于商场整体宣传、节庆装饰、各类自办活动、媒体公关、客户关系维护、会员活动、周年庆活动、圣诞节等重大节假日活动等营销推广方面的费用。

第二条 租赁用途及经营品牌

2.1 乙方应在本合同签署时出示与上述品牌、商号及乙方经营商品商标有关的营业执照、注册证书、授权经营证明等文件。若乙方从事其他特殊行业的经营，需要行政许可或行业主管部门的批准的，乙方应当在开业前取得许可或批准，包括但不限于工商、消防、环保、卫生。乙方若未能在开业前提供合法有效的文件，甲方有权终止本合同，由乙方承担导致合同终止的相关责任。

本合同履行期间，如出现下述情形，甲方可提前解除合同，乙方应承担导致本合同提前解除的违约责任：

- 1) 未经甲方书面批准随意更换本合同中约定的授权经营品牌；
- 2) 如乙方授权经营期限过期，甲方有权要求乙方限期纠正，乙方逾期不改的；
- 3) 乙方经营商品或服务所涉商标或商号涉嫌侵犯第三方的合法权益或被相关部门查处的。

2.2 乙方应当于开业前在该物业所在地设立具备独立经营能力及承担责任的经营主体，包括法人、分支机构或其他经济组织。如乙方设立具备法人资格的经营主体，该具备法人资格的经营主体自设立完成之日起成为本合同的承租人，承继本合同项下的全部责任与义务，乙方、该经营主体应共同与甲方签署主体变更协议，且乙方对该经营主体履行本合同承担连带保证责任。如乙方设立分支机构或其他组织具体经营，则应由乙方及该分支机构、其他组织共同作为承租方履行本合同项下各项义务。

第三条 履约保证金

3.1 履约保证金的使用

3.1.1 在合同期内，如果乙方有违反或不履行本合同的行为、违反本合同载定的附件的行为、给甲方造成损失或者损害的行为或违反甲乙双方其它约定的行为，在甲方发出要求乙方纠正该行为并赔偿甲方损失或支付相应违约金（包括罚款）的书面通知后7天内，如乙方拒不纠正该行为且不向甲方赔偿损失或支付违约金，则甲方有权直接从履约保证金中抵扣赔偿款或违约

金，以补偿甲方因乙方该行为而造成的损失或者损害，履约保证金不足以支付上述数额的，乙方应按甲方要求赔偿给甲方造成的全部损失。

3.1.2 甲方在抵扣行为发生后三日内书面告知乙方。乙方应在收到前款所述书面抵扣通知的七个工作日内向甲方补足被扣除部分的履约保证金。否则，甲方有权解除合同，收回该物业，同时甲方无需向乙方补偿任何损失。

3.2 租赁期满或合同解除后，在满足下列全部条件后的三个月内，甲方将经结算确认后的履约保证金不计利息退还给乙方，具体退还条件为：

3.2.1 乙方完全履行了本合同所约定的义务，结算全部费用，未发生扣除履约保证金的事由；

3.2.2 乙方已经按照本合同约定将场所归还给甲方；

3.2.3 乙方办理完毕营业执照注销或迁址手续；

3.2.4 乙方发放的与租赁房屋有关的预付款/充值类卡的退卡及退费问题已处理完毕，被投诉等售后服务问题已经解决。

3.3 因乙方原因导致甲方解除合同或者乙方擅自解除合同的，甲方有权没收履约保证金，甲方并可依据本合同其他条款规定追究乙方其他违约责任。

第四条 装修期

4.1 除非本合同另有特别明确的约定，装修期不因任何原因而延长。乙方应在装修期内完成该房屋装修、通过甲方及政府部门验收、具备合法开业条件。如乙方在装修期内结束装修并开始营业的，乙方应自开业之日起按首期之后首年其他各月租金标准计算相应租金、物业服务费等费用。如乙方未经甲方同意而逾期开业，则视为乙方重大违约，乙方应按合同约定开业之日起按首期之后首年其他各月租金标准计算相应租金、物业服务费等费用。如因甲方统一开业需要而调整乙方店铺开业时间的，以甲方通知时间为准，甲、乙双方在此确认：甲方无须因此而向乙方承担任何赔偿责任，本合同中约定的各项时间节点做相应调整。

4.2 乙方需在该物业交付日向甲方支付装修押金和装修垃圾清运费，如乙方没有违反本合同及有关装修的规定，于装修期届满，且消防、工程等部门验收合格后1个月内，甲方应向乙方无息返还前款所述的装修押金。

4.3 如因乙方原因，自该物业交付之次日起30天内仍未开始进行装修工程，甲方有权收回出租物业，解除本合同并追究乙方的违约责任，全部履约保证金作为违约金赔偿给甲方，甲方损失超过履约保证金的，甲方仍有权追索。

4.4 若因乙方原因，装修期届满次日起逾期开业超过30天（含）以上，甲方有权解除本合同，乙方无权就该物业内的装修、设施等向甲方提出任何赔偿要求，乙方缴纳的全部履约保证金也不予退还，如履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还须赔偿由此给甲方造成的一切实际损失。

第五条 物业交付与验收

5.1 甲方应以书面，或者电话和邮件的形式通知乙方该商铺的交付日，乙方应当于该交付日前接受交付。接收该物业时由双方签署书面的交接确认单（附件二：房产交付确认书）。

5.2 乙方同意，虽然甲方负责完成的上述交付标准存在一定瑕疵，但并不影响乙方进场施工开始装饰装修工程的，则视为该房屋符合相关交付标准，而甲方应当在乙方进场后继续对上

述瑕疵予以修补和完善。如因甲方统一开业需要而调整乙方店铺开业时间的，以甲方通知时间为准，甲、乙双方再次确认，甲方无须因此而向乙方承担任何赔偿责任。

5.3 甲乙双方交接文件一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务立即完成。

5.4 乙方应于双方交付手续办理完毕后方可进行装修，在装修过程中乙方应接受甲方监督，如乙方的装修行为违反国家法律、行业规范及本合同、本物业商户装修守则的约定，甲方有权要求乙方进行整改，因此而造成的相关损失由乙方自行承担，且乙方不能据此而向甲方主张相应的合同责任豁免。

5.5 若非因甲方原因，乙方未按照约定的交付日与甲方办理该物业的验收、交接手续，甲方有权要求乙方支付逾期接收物业的违约金，违约金=逾期接收天数×约定的日租金（或定额租金）。如乙方逾期超过30日的，甲方有权解除本合同，乙方向甲方缴纳的全部履约保证金不予退还。

第六条 商铺装修

6.1 甲方提供给乙方该物业之现有装修及设施状况，乙方可根据自己的经营特色进行专业装修，但不得破坏甲方原有之建筑结构、防水结构、消防系统、机电设备及管线、隐蔽工程和装修布置。乙方自行装修后，对该物业自行装修部分所涉及的维保费用由乙方自行承担。乙方须自行承担租赁区域内的消防、环保、卫生等的改造，并向行政申报的验收合格方可使用。

6.2 乙方对该物业进行室内外装修、改造、修理或设备安装时，设计和施工必须符合国家相关政府部门法律法规规范的标准要求并满足甲方的要求、遵守甲方的相关规定，其设计效果图、施工图纸、装修物料、施工单位等装修改造事宜必须事先报甲方和有关政府部门书面批准后方可施工，乙方装修改造设计、施工等相关费用及其责任全部由乙方承担。施工必须在甲方规定的时间和甲方的监督下进行并服从甲方的监督与管理，甲方有权随时要求乙方对违反经审核的装修设计文件的行为或施工进行纠正或整改，由此而发生的费用或时间延误损失均由乙方自行承担。在未经甲方或相关政府部门同意前乙方不得擅自更改已获审批之图纸。且乙方必须严格依照商户装修守则的相关规定进行施工，服从甲方的监督与管理。装修施工期间，乙方应派人员监工，以维护商铺安全，甲方并可随时检查。

6.3 如果乙方在装修过程中违反甲方或国家的相关装修管理规定造成甲方损失或罚款的，全部由乙方承担。甲方有权事先在乙方缴纳的装修押金中扣除，不足部分乙方应补足。乙方对该物业的装修改建不得影响本项目内其他商铺的正常经营活动。

6.4 装修期间乙方应确保安全，因乙方或乙方代理人或装修单位之疏忽而导致甲方或其他第三方之损失，乙方必须予以全额赔偿。

6.5 乙方在装修过程中涉及卫生间、厨房间、屋顶等涉水区域的装修时须严格按照规范做好防水处理和措施，并在甲方人员在场时，按照规范进行蓄水试验，在防水工程隐蔽之前须经甲方书面确认。如因乙方装修防水不到位、使用不当或采用的材料耐久性不足导致渗水或漏水并造成甲方或其他商户损失的，由乙方负责修缮并承担相应的损失。

6.6 如该物业为在建工程，则甲方必须提前90天向政府电力、燃气等部门提供相关的用量及图纸。因此，在本合同签署 15 天内，乙方必须向甲方提供详细的用电设备清单，厨房平面布局图（仅对餐饮品牌，特别是燃气灶的数量、规格、用量等）见附件三。以上用电设备清单和厨房平面布局图将提交给政府电力、燃气等部门作为施工依据。如乙方在规定的时间内没有提交用电设备清单，厨房平面布局图，由此产生的损失由乙方自行承担。

6.7 双方特别约定，乙方应当负责并保证由乙方提供的装修设计文件能够通过消防审核，按照乙方设计文件施工的装修工程能够通过消防验收，乙方还应当保证不因其装修工程而影响购物中心商业整体开业的消防安全检查，由此而发生的费用或时间延误损失均由乙方自行承担，产生的一切责任亦应由乙方承担。

6.8 本合同履行期内的任何时间，政府主管部门对该房屋装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求进行整改。若因此影响自己或相邻房屋/位置的其它承租人或使用人，乙方应独自负责修复造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻房屋/位置的其它承租人或使用人的合理补偿。甲方对乙方的上述整改工程不承担任何责任，乙方的整改工程若使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。

第七条 经营条款

7.1 乙方须遵守甲方根据经营需求制定的营业时间，如遇不可抗力情形或特殊原因需要调整营业时间的，由甲方另行通知（特殊经营业态的营业时间经甲乙双方商议，另以书面形式订立）。乙方应配合甲方于指定的时间开业并遵守甲方的营业时间，不得于营业时间内无故停止营业、撤离派驻人员及进、退商品。

7.2 甲方有权要求乙方提供销售额及其他经营数据，乙方应当对其提供的数据签字确认真实性。如乙方拒绝或拖延提供销售额数据，经甲方书面催促后仍未提供的，甲方有权解除本合同，乙方承担导致本合同解除的违约责任。

7.3 乙方有义务配合甲方为整体运营推广本项目而开展的行销计划，并服从行销计划中关于开展形式、推广时间所作的相应安排。

7.4 未经甲方书面同意，乙方不得私自对外出售储值卡、积分卡、会员卡、打折卡等各类卡与各类抵用券。

7.5 乙方在该物业进行的经营应符合乙方营业执照所规定的经营范围，并应严格遵守中华人民共和国和江苏省及宿迁市的一切有关适用的法律、条例、法规和法令，以及甲方关于经营管理相关的规定。不得利用该物业销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违反法律、法规及规章的行为。乙方人员必须端正经营态度，文明经营、礼貌待客，充分保障消费者的知情权、自主选择权、公平交易权、依法求偿权等权益，维护甲乙双方的声誉。

7.6 乙方在该物业内销售的商品或提供的服务和经营行为受到任何第三方的投诉或索赔，乙方须于24小时内，以书面形式回复甲方处理方式并妥善解决客户投诉，由此产生的一切费用 and 法律责任全部由乙方承担。乙方若违反上述约定，则乙方应赔偿甲方所有因此而产生的经济、声誉及其它损失。若因此而致甲方商誉受损、媒体曝光或其他损害，甲方有权提前解除本合同并不承担任何责任。

7.7 乙方应根据商品的存放防护要求自行妥善保管与存放商品，对于所有在该物业内存放的商品乙方应自行垫高（垫物不低于10厘米），如乙方未能进行自身防护而由此造成的损失由乙方自行承担，与甲方无关。

7.8 乙方应采取一切必要的措施来保障所存放在该物业内商品与财物的安全，大额现金与贵重物品不得存放在该物业内过夜，营业期间乙方应自行承担商品及财物失窃、自然减值、受第三人侵害所造成的损失，甲方对此不承担责任，但乙方对损失采取补救措施时，甲方在必要合理限度内负有配合义务。

7.9 出于维护该物业所在项目的整体经营秩序，维护本项目所有经营用户的整体利益，保障本项目运营的安全性与稳定性，甲方制订适用于所有本项目物业的相关管理规定，包括商户装修守则等，上述管理规定构成本项目物业承租人承租本项目物业的先决前提条件，遵守上述管理规定为本物业承租人不可推卸的强制性义务。同时，上述管理规定作为本合同附件，构成本合同不可分割的部分，并且与本合同正文的条款具有同等效力。

7.10 乙方不得在承租商铺内销售“三无”商品或伪劣、变质、失效、过期、明令禁止销售的食物；不得采取以次充好、短斤缺两以及其它不正当的、损害消费者利益的手段推销商品。乙方同意遵守甲方制定的《特业运营管理规定》、《餐饮店铺卫生规范》、《店铺消防安全责任书》等规定，如有违反，甲方有权扣除乙方交纳的履约保证金并提前终止协议书。

第八条 续租

8.1 乙方不得将该物业分租、转租、转让给第三方或以联营等方式变相转租给第三方。

8.2 发生下述各项行为及事件时，乙方应及时书面通知甲方，否则，视为乙方违反本合同对转租的约定：

8.2.1 乙方为公司，而公司发生收购、重组、合并、清算；

8.2.2 乙方的名称发生变更；

8.2.3 法定继承事实发生，致使该物业的使用人发生变更。

8.3 乙方应在合同租赁期限届满前六个月向甲方提出是否续租的书面申请，双方就该物业续租条件协商一致后，须签订新的合同。

第九条 保险

9.1 在本合同期内，甲方承诺向一家或多家声誉良好且具偿付能力的保险公司购买房产及甲方自有设备的财产险。

9.2 在本合同期内，乙方承诺每年向一家或多家声誉良好且具偿付能力的保险公司为其装修及营业行为购买相当 100 万元的公众责任险。为该物业内乙方完成的装饰装修，该房屋内存放的商品、货物以及乙方自行购置的设施设备购买 100 万元的一切财产险，并承担保险费用。第一年的公众责任险和财产险在乙方开业前必须向甲方提供，否则甲方有权终止合同，所有的损失由乙方承担。租赁期内其它年度的公众责任险和财产险以第一年乙方购买的公众责任险和财产险终止之日前 10 日内必须提供给甲方。否则甲方有权终止合同，所有的损失由乙方承担。

9.3 双方各自承担保险范围内的所有因盗窃、水灾、火灾等人为和自然灾害或事件所引起的上述财产损失、损坏和人身伤害、死亡的责任，并保证对方不需对此负任何法律责任。如因乙方原因导致保险赔付范围以外的损失（含甲方的损失），乙方需全额承担（含法律责任）。

9.4 双方必须按时缴纳保险费，在对方要求时，应出示保险费的收据。

第十条 物业管理

10.1 在该物业使用过程中，如非乙方原因，该物业主体结构及重要消防、水电气等设施出现妨碍安全情形，导致租赁物不能正常使用时，乙方应及时通知甲方，并采取有效措施防止损失扩大。甲方应在接到乙方通知尽速联系相关人员进行维修。除主体结构和重要设施外的物业

日常维修保养按照乙方和物业公司的物业合同处理，但是，乙方自行装修和添附的设施设备由乙方自行维修保养，与甲方及物业公司无关。

10.2 租赁期间，乙方应自行承担该物业内乙方的装潢、所购置的所有设施设备的修缮和保养责任。甲方有权进入该物业视察该物业的状态，检查所有设备的运作情况，乙方必须全力配合，不得无理阻拦。但甲方进行检查工作前，应事先书面通知乙方以选择合适的时间，并避免因此而影响乙方的正常经营活动。

10.3 租赁期间，遇到火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可在无通知情况下进入该物业进行处理抢救。

10.4 乙方对下列行为和事件引起的损失和损害，必须进行赔偿，该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因下述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括但不限于实际损失、诉讼费用、调查取证、律师费用）：

10.4.1 因该物业内乙方自置的任何机械设备，电器装置、电器用品、电线等的故障、失修、错误接入危险而导致甲方及任何其他人或任何物品的损害；

10.4.2 因乙方原因而导致该物业或本项目内水管通道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作而造成甲方及任何其他人或任何物品的损失；

10.4.3 因乙方原因而导致火、烟雾、噪音等在该物业内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）等事故在该物业或其任何部分泄漏或满泄而造成甲方及任何其他人或任何物品的损害。

10.5 乙方对期承租物业内的物品，应自行妥善保管，不得储存危险物品。如甲方发现乙方储存危险物品，甲方有权处理。同时乙方支付甲方违约金叁万元，如给甲方造成损失还应承担赔偿责任。

第十一条 物业交还

11.1 物业交还的期限

租赁期间正常届满的，乙方应当于本合同约定的租期届满之日准时交还该物业；本合同提前解除或终止的，则乙方应当在合同提前解除或终止之日准时交还该物业。

11.2 合同终止或解除后物业的权利定性

合同终止或解除后，乙方对该物业占有、使用、经营收益等相关的一切合同权利自动灭失，同时，甲方取得对该物业不受他人干预的排他性控制处分权，乙方不得对甲方对该物业的任何占有支配行为在任何时候提出任何异议。该物业内的相关商品、道具、装修物等的撤除及运输由乙方自行负责。

11.3 交还状况及装修附属设施/设备的归属

不论基于何种原因合同解除或正常终止，甲方有权要求乙方按下述方式之一交还物业。

11.3.1 乙方按物业的现状进行交还，交还时的状况应当与乙方在合同结束前1个月内正常营业时间时的状况一致；物业之装修及所有附属设施/设备属甲方所有，甲方无须给予乙方补偿，乙方自费将该物业内的可搬动的动产（附属设施/设备除外）搬离，如因乙方原因导致物业的装修或附属设施/设备遭到破坏，乙方应当赔偿甲方由此导致的损失。

11.3.2 乙方按物业交付时的状态交还，乙方自费将物业恢复至物业交付时的状态（正常使用导致的磨损除外），包括搬离物业内的所有动产和相关物品及拆除经营之装修。该条款并不限制，经双方及后续承租人确认，乙方可将该物业恢复到三方认可之交付标准。

11.4 物业交接手续

合同解除或终止后，乙方应至甲方办理交接手续，并由双方签署书面的交接确认单，交接手续包含如下内容：

11.4.1 乙方将承租物业清空，根据本合同约定移除或带走其自有的一切物品与设施，并交甲方验收；如乙方在拆除过程中造成对甲方的设施设备及装潢造成损坏的，乙方应按甲方标准进行赔偿。

11.4.2 乙方将物业钥匙及甲方发放的其他物品交还给甲方；

11.4.3 双方对租金、物业服务费、自用水电煤气费及其它费用等进行最终核算；

11.4.4 双方签署书面的交接确认单。

在办理物业交接手续时，如双方对费用的核算有异议，在签署书面交接确认单时，可注明“仅办理物业交接手续，未完成费用核算”，具体的费用核算由双方另行完成。双方对于费用核算的争议不影响物业交接的完成，也不构成乙方可延期交付物业的依据。

11.5 逾期交还物业的后果

11.5.1 乙方逾期交还该物业，除应当依照合同最后一个月租金标准交付逾期期间的租金、物业服务费等各项费用外，甲方还有权没收乙方的履约保证金，同时乙方每逾期一天还应按照合同最后一个月日租金的2倍向甲方支付违约金，直至乙方交还该物业或甲方依照本合同的规定收回该物业。

11.5.2 乙方逾期交还该物业，经甲方书面催告后七日内，乙方仍未交还该物业的，则甲方也可自行收回该物业，并按如下方式处理：

(1) 如甲方在收回该物业前，该物业内尚存有乙方物品或设施的，甲方可向乙方发出书面的通知要求乙方自行清出物品与设施，经接到甲方通知后 5 日内，乙方仍未将物品与设施自物业内清出的，则视为乙方自动放弃该物品与设施，甲方有权无偿地取得该物品与设施的所有权，甲方于通知届满后可自行进入该物业，并可对物业内的该物品与设施进行毁弃、变卖或占有使用等自由处置行为，乙方不得对甲方的自由处置行为提出任何异议，并放弃对甲方行为正当性、合理性及有效性提出异议的权利；

(2) 甲方也可不向乙方发出书面通知，而直接进入物业，并将物业内存放的物品与设施转移保存于适当位置，自甲方通知乙方取回保存物品与设施后10日内或自乙方应将该物业交还起届满 30 日后，乙方仍未自甲方保存处取回该物的，则乙方自动丧失对所保存物品与设施的一切权利，即乙方不得在任何时候基于任何理由向甲方主张就该保存物品与设施的相关的一切权利，并放弃对甲方行为正当性、合理性及有效性提出异议的权利；

(3) 在按照上述条款规定，对物业内存放的物品与设施进行转移保存及保存期间，该物品及设施可能所产生的一切损失与风险也由乙方自行承担，同时甲方有权向乙方主张该物品所需支出的必要费用。

11.6 转移保存物品及设施的清点

在乙方逾期交还物业的情况下，如甲方根据本合同的规定自行收回物业，并对乙方存放于物业内的物品与设施进行转移保存时，乙方确认经过以下任一程序而产生的现场转移保存清点记录都为其认可的转移保存结果，并放弃基于任何理由对该记录结果提出异议的权利：

1. 经过任一公证机关进行公证的；

2. 经过任一律师事务所进行现场见证的；
3. 经过本项目任意其它两个以上承租商户进行现场见证的；
4. 经项目所在区域的任一公安民警提供现场见证的；
5. 经项目所在区域的任意两名以上政府公职人员提供现场见证的；
6. 经任意三名以上公民提供现场见证的；
7. 整个现场甲方或其它方进行完整摄像的。

第十二条 合同的变更和合同的解除

12.1 甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，均同意变更合同的，合同方可变更。要求变更的一方应主动向另一方提出，变更必须以书面方式进行。

12.2 租赁期限内，除本合同其他另有约定外，出现下述情况，可提前解除本合同：

12.2.1 经双方协商一致可以提前解除合同；

12.2.2 在本合同约定的租赁期间，政府决定征用该物业所在土地而需拆除该物业的；

12.2.3 甲方或乙方破产或进行清算程序，因重组或合并原因进行清算者除外；

12.2.4 因不可抗力或意外事件，使本合同无法履行的；

12.2.5 乙方从事需要许可或特殊批准的经营项目，未获得许可或批准的。

12.3 根据本条规定提前解除本合同的，提出解除合同方应当书面通知另一方。

12.4 甲方有权将该物业转租或售于甲方关联公司。转租或出售时，甲方保证变更后的主体承继原甲方与乙方的租赁协议，乙方应自收到甲方书面通知之日起十日内完成主体变更的三方协议，否则甲方有权解除合同。

第十三条 甲方违约责任

13.1 租赁期限内，甲方未按本合同约定的时间交付该物业，则装修期相应顺延。

13.2 在租赁期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除本合同，由此而造成乙方实际损失的，甲方应予以赔偿：

13.2.1 违反法律与本合同的规定，不享有该物业所有权和出租权的；

13.2.2 除本合同另有约定外，甲方单方面擅自提前解除租赁合同的；

13.2.3 由于甲方原因，该物业因法院强制执行而被查封导致乙方无法正常经营的。

13.3 乙方对甲方做出的任何同意，只构成乙方对某一特别事件的同意，并不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为乙方在日后同类型事件中放弃须获得乙方同意的要求，除非乙方以书面作如此表示。

第十四条 乙方违约责任

14.1 在租赁期限内，乙方逾期交付租金、物业服务费、水、电、空调及其他费用，经甲方书面通知，仍未能于七日内交付的，且每逾期一天，乙方须每天按上述费用的万分之三向甲方支付滞纳金。乙方逾期提供相关盖章或签字版财务报表给甲方审核，每逾期一天，向甲方支付200元滞纳金，逾期超过15日，甲方有权单方面解除本合同，扣除履约保证金作为补偿，且不承担违约责任。

14.2 租赁期限（含装修使用期）内，乙方非因法律、法规及本合同规定的情况，中途擅自退租或提前单方面终止合同的，应向甲方支付当年租金的20%作为违约金。

14.3 乙方的行为构成以下任一情形，甲方可单方面解除本合同：

14.3.1 乙方在租赁期间的营业额数据对甲方进行隐瞒或虚报；

14.3.2 乙方逾期缴纳租金或物业服务费任何中的一项超过7天，经甲方书面催告后7日内仍未缴纳的，或乙方逾期缴纳租金或物业服务费任何中的一项累计超过30天的，或在租赁期限内，经甲方催缴3次仍逾期交付租金、物业服务费、水、电及其他费用的，甲方有权直接解除合同，并可同时采取停水、停电等自救措施，在乙方未付清前述费用期间所发生的合同约定费用（如租金、物业费等）仍需缴纳不因甲方自救措施免除，由此而造成的一切损失（含品牌加盟费用、营业损失、员工薪资费用等）由乙方自行承担；

14.3.3 乙方私自出租、分租、转借或转租、变相转租该物业全部或部分区域的；擅自改变本合同规定的物业租赁用途、经营范围，或利用该物业进行违法违规活动的。

14.3.4 未经甲方书面同意，乙方发生三次（含3次）以上延迟营业或提前结束营业的；以及乙方中断、停止其经营活动连续3天（含3天）以上的；且每发生一次，乙方应向甲方支付不低于5000元作为惩罚性违约金；

14.3.5 乙方发生员工或顾客伤亡事故、重大食品安全事故、在社会引起较大负面影响、严重损害金鹰品牌形象之事件、损失总金额达10万以上的消防火灾事故；

14.3.6 本合同（包括本合同的附件）对甲方单方面解除合同的情形做出其它规定的。

14.4 如甲方根据本合同的规定，提前解除本合同，则按如下方式处理：

14.4.1 双方合同解除，乙方应于合同解除后五日内将该物业交还给甲方，并按本合同的约定与甲方办理物业的交接退还手续；

14.4.2 乙方应赔偿因其违约行为给甲方所造成的实际损失；甲方还有权没收乙方的履约保证金；

14.4.3 因本合同提前解除而给乙方所造成的一切损失（包括装修损失与经营损失等）由乙方自行承担，乙方在任何时候不得基于任何理由向甲方主张任何的赔偿要求。

14.5 甲方对乙方做出的任何同意，只构成甲方对某一特别事件的同意，并不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为甲方在日后同类型事件中放弃须获得甲方同意的要求，除非甲方以书面作如此表示。

14.6 乙方须承担甲方催讨应收款而产生的所有合理费用和开支（包括但不限于合理的律师费、差旅费、诉讼费），或甲方因行使本协议项下任何权利而引起的一切合理损失费用、开支，甲方有权把该等合理损失、费用、开支当作债务向乙方追讨。

14.7 本协议终止或届满后，乙方应在终止日后1个月内办理完毕以该物业为注册地址或营业地址的所有证照的注销，否则乙方须按每日人民币5000元向甲方支付违约金，直至相关手续办理完毕之日止。

第十五条 不可抗力

由于发生不能预见的、不能阻止或避免的事件，该方不能履行其在本合同项下的义务或推迟上述义务的履行，则在不可抗力事件持续期间，由于不可抗力事件被阻止履行或推迟履行其

义务的一方可免除未能履行其义务的责任。上述事件包括地震、台风、水灾、流行病、战争、封锁、政府行为或非甲方原因引起的断水、断电、断煤气及电话服务中断。但受不可抗力事件影响的一方应迅速以书面形式通知另一方并提供该不可抗力事件和持续期间的书面证据以及有关不可抗力事件的详细资料，说明事件的情况并经有关公证机关的证明。不可抗力事件终止，受影响的一方应立即尽快履行其义务。虽然有上述规定，如果上述不可抗力事件持续超过六十（60）天以上，双方应通过友好协商决定是否解除或修改本合同。

第十六条 通知与送达

16.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至本合同首部列明的联系方式或双方书面通知的其他地址。

16.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第三个工作日将被视为已送达，邮政局或递送单位出具的挂号投送收据，将作为有效证明；如以传真的方式，则发出时视作已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

16.3 甲方在乙方租赁该物业门口或其他醒目位置张贴的与日常物业管理有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

第十七条 争议的解决

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，双方同意向该物业所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十八条 合同的效力保证

18.1 无论何时，在对本合同的效力进行法律解释时，双方均应从有利于保证本合同有效的角度进行解释。且无论从任何角度进行解释，也不论合同内容本身的定性，均应尽力不影响本合同内容应有之含义及根据该含义所确定的权利义务。甲乙双方一致同意均放弃对本合同内容的有效性、正当性与合法性提出异议的权利。

18.2 本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项之前的所有口头及书面协议。

18.3 本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

本协议内容为双方平等协商所确定，不构成任何一方格式条款。

18.4 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自的公章/合同专用章之日起生效。

18.5 本合同正本一式两份，甲方执一份，乙方执一份，各份具同等法律效力。

第十九条 税费负担

19.1 与本合同有关的公证费（如有）、房产税、租赁印花税、土地使用费等将由甲方和乙方各自按有关规定负担，如果法律、法规没有规定负担方法的，则由双方各半负担。

19.2 除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的以外,乙方须自行向政府有关部门缴纳因租赁及经营该物业而产生的一切政府税费。

19.3 双方因签署本合同而发生的律师费,由双方各自负担。

第二十条 其它事项

20.1 保密

甲、乙双方将对往来的所有信息保守机密,不得向第三者泄漏任何与本合同有关的信息。如有泄漏行为,一经查实,则应由违约方向守约方赔偿人民币伍万元作为赔偿。但是由于政府有关部门规定及甲方因业务需要而必须提及与乙方相关的信息的情况除外。

20.2 唯一合同

本合同体现了双方对该物业的租赁事实的全部理解和所达成的一致意见,本合同的签署表明所有以前发生的有关的谈判以及达成的协议和理解全部失效。未经本合同缔约双方以一致签署书面文件同意,本合同不得修改。

20.3 责任限定

因一方存在本合同约定的违约情形而导致对方提前解除本合同的,或一方无正当理由擅自单方面提前解除本合同的,违约方在赔偿守约方因合同提前解除所遭受的损失时(包括但不限于预期的租赁收入、招商成本、经营损失、装潢费用等),其赔偿的最低限度为合同解除时当年租赁年度3个月的租金,其赔偿的最高限度为合同解除时当年租赁年度12个月的租金。

20.4 责任豁免

因不可抗力或政府行为导致本合同无法履行并使本合同提前解除或终止的,双方互不承担赔偿责任与违约责任。

20.5 非弃权

任何一方未行使本合同项下的权利或者没有主张要求另一方遵守本合同的义务或条件的,不视为要求遵守本合同的一方自行放弃自己的权利。

对于根据本合同应向任何一方当事人支付的款项,付款义务人逾期支付,款项受领人在规定的支付期限后受领的,不视为受领人对主张逾期付款人违反本合同的放弃。

对任何一方某次不履行合同的弃权,并不影响或损害另一方对此后发生的相同或不同性质的不履行行为主张权利。

一方违反或不履行本合同的任何条件或承诺,或者延迟、宽限或不行使由于一方违反或不履行合同而形成的权限或权利,不应影响或损害另一方的权利,也不应构成另一方当事人放弃本合同项下的权利或者之后认定违约或不履行的权利。

20.6 规章制度

在租赁期内,乙方应遵守并保证其员工遵守本合同附件中甲方制定的管理规定以及甲方为保障本项目的正常、安全及有序的运营而制订的其它规章制度,包括现时适用的规章制度及其修改、补充和替代内容。乙方保证并有义务促使其雇员、代理人、承包商及相关第三方遵守经乙方认可的所有规章制度。

20.7 租金与物业服务费的隔离

本合同履行中，双方对于本合同约定的其它具体履行内容的履行状态存在争议的，不应影响本合同所约定的乙方对于租金及物业服务费的缴纳义务，也不构成乙方延迟缴纳租金及物业服务费的理由，双方的其他争议由双方另行处理，但本合同另有明确约定的除外。

20.8 其它及乙方禁止行为

乙方与客户的任何消费事故责任、债务等纠纷均与甲方无关，由乙方自行承担。

乙方禁止行为

20.8.1 居住或者允许他人居住在租赁场所的任何地方，或直接改变租赁店铺的用途；

20.8.2 在租赁场所从事或者允许他人从事与拍卖或者与宗教相关的活动；

20.8.3 在租赁场所携带、保存危险物品或者非法物品；

20.8.4 抛撒、放置任何垃圾、碎片、废纸或可燃性物品在租赁场所的公共区域、过道、电梯或者卫生间等地。如果乙方违反此规定，则应该向甲方支付清理此类物品的费用，以及/或者对因为乙方违反此规定而对该建筑公共区域、过道、电梯、厕所或者其他设施所造成的损害的修理费用。

20.8.5 相关工作人员随意在公共区域范围内吸烟、修改、树立、涂写或增加字样、图画、海报等行为；

20.8.6 在租赁场所内从事或者允许他人从事非法或者不道德的事情；

20.8.7 从事或者允许他人从事可能造成损害或者引起相邻租户提出合理投诉的行为或者事情；

20.8.8 不能使用客梯用于运输货品。

20.9 条款的可分割性

本合同下任何条款的无效不应影响本合同下其他任何条款的有效性。如果本合同下任何一条或多条条款在任何方面被认为无效、非法或不能执行，该条款应被认为与本合同分割，并从本合同中删除，而本合同中剩余条款的有效性、合法性和/或执行力不应在任何方面受到影响或阻碍，本合同应在尽可能反映合同双方商业基础和真实意向的范围内解释。

20.10 文件的冲突处理

本合同签署后，甲方、乙方签署或确认的其它文件对甲乙双方的行为有其它约定的，从其约定。其他文件与本合同冲突的，以本合同为准。但以下行为不属于与本合同存在冲突：

20.10.1 其他文件增加甲方或乙方的权利义务或对本合同的解除条件进行设定的；

20.10.2 本合同签订后，甲乙双方重新签订协议，明确改变本合同内容的。

附件：

附件一：该物业位置示意图（只作为位置识别使用）

附件二：房产交付确认书

附件三：该物业房产交付条件、用电设备清单

附件四：乙方的营业执照复印件、增值税一般纳税人资格证明资料（如是）、法人身份证明、
商标证明及品牌授权相关证明文件（加盖公章）

附件五：甲方的营业执照复印件、土地证等相关证明文件

附件六：安全生产责任书

附件七：餐饮业特别条款（仅适用于餐饮商家）

附件八：廉洁合作协议

签署页：

甲 方（金鹰签章）：

法定代表人：

（或授权代表）

签约日期：2025年12月15日

乙 方（供应商签章）：

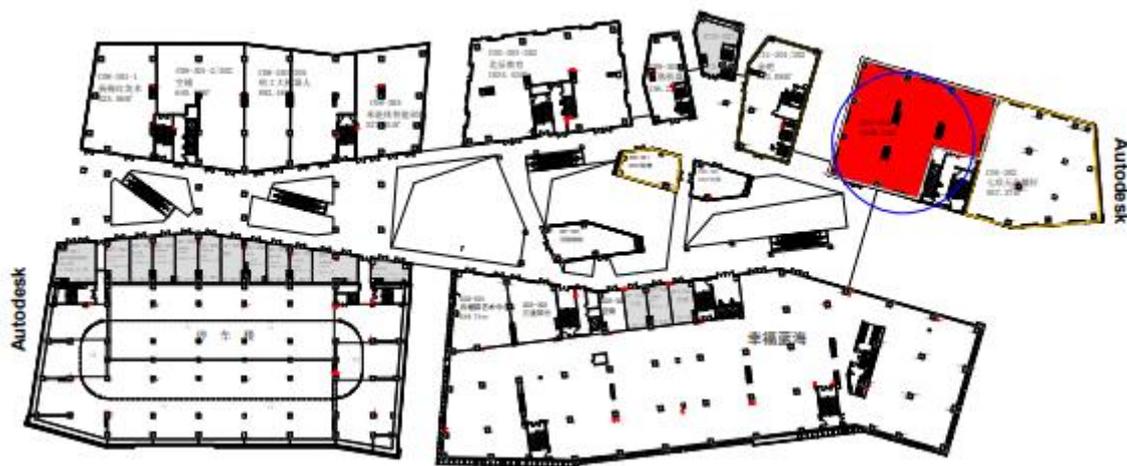
法定代表人：

（或授权代表）

签约日期：2025年12月15日

附件一：

该物业位置示意图
(只作识别使用)



附件二：

房产交付确认书

兹确认甲方于 2025 年 12 月 25 日按附件三所述之房产技术条件，建筑面积为 1069.31 平方米的房产交付乙方。乙方确认无误并接受甲方之交付。此交付日即为租赁期起始之日。

双方确认：

租赁期限自 2025 年 12 月 25 日至 2027 年 12 月 24 日止。

装修期自 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日止。

租金交付期自 2025 年 12 月 25 日至 2027 年 12 月 24 日止。租金为 780600 元整，物业费为人民币【163619】元。

甲方（金鹰签章）：

乙方（供应商签章）：

授权代表：

授权代表：

日期：2025 年 12 月 15 日

日期：2025 年 12 月 15 日

附件三：

房产交付条件	
电	甲方在乙方租赁区域预留最大用电量 / KW 电缆，余下工作由乙方自行完成。（如超出甲方在该铺位预留用电量，有需要增容的，增容费用由乙方负担）。
供水	甲方将提供 DN / MM 管径的给水管道至距给水管井最近的店铺边界，并由乙方自行接驳。
排水	甲方将提供 DN / MM 管径的排水管道至距排水管井最近的店铺边界，并由乙方自行接驳。
燃气	甲方负责将天然气/煤气管道接驳至 / 区域内，乙方自行到燃气公司办理开户手续。甲方提供最大天然气/煤气量为 / M3/ 小时。
弱电	甲方提供 / 门电话线， / 门网线，申请及开通相关费用由乙方自行承担。
空调	如乙方自行设置空调系统，空调管线走向路径及室外机位置由甲方提供具体方案，再由商家以此提供装修方案进行整合实施，并须预先将设计图纸报甲方审批； 如乙方使用本物业整体中央空调，则不可自行设置分体空调，甲方不提供室外散热机组位置。乙方厨房区域如有空调风口，必须拆除及封堵。租赁区域内的风机盘管及出风口由乙方自行采购、安装完成，甲方提供空调水管和新风管接口至租赁区域边界。
消防	甲方提供满足一次消防验收条件的消防系统。 如乙方需要对原消防系统进行调整，则应尽早完成店铺装修施工图并报甲方审批，甲方将对图纸的报审提供必要协助。
其它	用电设备清单（粘贴）

附件四：

乙方的营业执照复印件、增值税一般纳税人资格证明资料（如是）、法人身份证明、商标证明及品牌授权相关证明文件

<p style="text-align: center;">统一社会信用代码证书</p> <p style="text-align: center;">统一社会信用代码 11321300MB19789916</p> <div style="text-align: center;"></div> <p style="text-align: center;">颁发日期 2025年6月16日</p> <p style="text-align: center;">有效期至 2028年6月16日</p>	<p>机构名称 宿迁市文化广电和旅游局</p> <p>机构性质 机关</p> <p>机构地址 宿城区世纪大道88号</p> <p>负责人 张智超</p> <p>赋码机关</p> <div style="text-align: center;"></div> <p>注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。</p> <p style="text-align: right;">中央机构编制委员会办公室监制</p>
---	---

附件五：

甲方的营业执照复印件、土地证等相关证明文件



附件六：

安全生产责任书

甲方： 宿迁金鹰置业有限公司

乙方： 宿迁市文化广电和旅游局

为创建一个安全、稳定的经营环境，确保甲方、乙方和顾客的安全，根据中华人民共和国公安部第 61 号令《机关、团体、企事业单位消防安全管理规定》及甲方所在地之《消防条例》和《餐饮经营单位安全生产规定》的规定精神，甲方与乙方订立本安全生产责任书。

1.0 甲方责任

- 1.1 贯彻执行国家、省、市有关消防法规，掌握购物中心的消防安全情况。负责购物中心公共区域消防监控系统，消防公共设施设备和器材的维护管理，制订消防安全管理制度，建立义务消防组织，对购物中心公共消防安全负总责。
- 1.2 督导乙方建立健全安全管理组织、责任和制度，并对乙方落实情况进行检查。
- 1.3 制定实施符合消防法律法规要求的消防安全管理制度和消防安全工作操作规程。
- 1.4 根据消防法规的规定，建立消防安全组织和义务消防队。
- 1.5 对乙方进场装修进行包括消防安全在内的全面安全管理，甲方委托的物业管理公司须配合乙方办理进场装修的《装修管理许可证》、《动火作业许可证》和现场监控管理。
- 1.6 制订消防安全突发事件的应急预案，定期组织消防和紧急疏散预案的演练。
- 1.7 负责与乙方签订《安全生产责任书》，界定安全管理界面和责任，检查监督自有产权或租赁区域内建立、落实安全管理制度及使用、管理消防系统设施设备等情况。
- 1.8 在紧急情况下，甲方可以在不事先征得乙方同意的情况下，采取必要措施进入乙方区域处置突发情况，因此给乙方造成损失的，甲方无需赔偿。

2.0 乙方责任

- 2.1 乙方必须严格贯彻国家、省、市有关消防安全法规，服从甲方的消防安全管理，并承担本商铺或租赁区域内消防安全责任。
- 2.2 乙方应确定本单位的专职或兼职的消防安全管理人员并报备甲方，落实消防安全责任，开展消防安全管理工作，派员参加甲方组织的义务消防队，积极参加消防部门组织的消防教育培训，切实落实对每位员工“会报警、会使用灭火器、懂灭火、懂疏散”的要求，履行相关责任和义务。
- 2.3 乙方必须在承租区域内自行配置符合消防规范要求的灭火器材，并管理好承租区域内的专用消防设施设备和器材，确保其完好有效。乙方自行采购的消防设施设备和器材自行维护保养，保证其完好有效。
- 2.4 自觉遵守地下停车场消防安全管理规定，不得带入、存放易燃易爆和危险物品，人员和车辆、货物不得占用和遮挡消防设施设备和标志；负责教育和督促乙方管理人员、卸货、供货人员按消防规定操作，

不得损坏消防设施设备和标识。如有损坏，甲方负责追查肇事者或责任人，扣押其车辆、货物，登记其相关证件与车辆牌照等，乙方承担修复、赔偿，支付全部费用的责任。

2.5 甲方在乙方责任区内配置的灭火器材和消防设施，由乙方负责监护，未经甲方许可乙方不得损坏、遮挡、占用或随意移动位置或挪做他用。不得占用、堵塞消防通道，在防火卷帘门下禁止放置任何物品，影响功能及使用。

2.6 乙方如需明火施工作业，必须报甲方书面批准，到甲方委托的物业公司办理《动火作业许可证》，并采取相应防火措施后方可实施。在营业期间严禁动用明火施工作业，明火施工作业必须有专职安全员在现场全程监督，现场配备足够的消防器材如灭火器、接火盆、黄沙、灭火毯、近处有消火栓等。

2.7 经营区域内不得使用超容量的电器具，电器容量增容需报甲方书面批准后方可实施。否则因此而引起的相关安全隐患及造成的损失，将由乙方承担全部责任。

2.8 教育员工遵守购物中心安全规定，场内禁止吸烟，并劝止客人不得在场内吸烟，爱护购物中心的消防设施，不得搬动、损坏消防设施或者将消防设施挪作他用，不得破坏消防安全标志，商铺员工发现消防设施损坏或者失效的，应当及时通知物业管理公司或购物中心。因乙方原因造成公用消防系统损坏，并给甲方或第三方造成损失的，由乙方承担责任、负责赔偿费用。

2.9 每天开餐前后，各检查一次责任区域的安全措施落实情况。

2.10 乙方装修施工应遵守甲方的《装修管理规定》，并报消防职能部门批准后方可实施。工程施工现场的消防安全由乙方负责落实，甲方有权监管。

2.11 乙方举办促销、展会等其他有火灾危险的大型活动时，应当在合同中明确当事各方的消防安全责任和公共安全责任，并经甲方及消防、职能部门批准后方可实施，乙方及与乙方有关的商家在甲方举办活动的安全责任由乙方承担。

2.12 认真执行防火管理制度和公司制定的有关规定，积极参加各项安全教育，按程序操作各项厨房设备。

2.13 开煤气灶前应先打开风机，再点燃煤气灶，工作完后应立即关闭煤气或天然气阀门，时刻检查清扫炉具周围的易燃物品，不准用油点火，厨房不准存放易燃易爆物品。

2.14 油炸食品时，不得离岗，锅内的食用油不得过满，以防食用油溢出遇有明火燃烧引起火灾，需长时间熬煮的食品或灶房有明火时，不准离岗，餐饮商户厨房须安装明火离人报警系统。

2.15 每天开门前后，各检查一次责任区域安全措施落实情况，对煤气管道要每天进行检查，如发现泄漏现象应立即进行维修。

2.16 对本区域内的火源、电器设备要有专人负责，并经常维修、保养，防止浸湿电源插头，餐饮商户厨房必须安装厨房自动灭火装置系统。

2.17 乙方有接受安全生产知识教育培训和对客人宣传安全知识的义务；有参加安全生产组织以及参加隐患排查、风险控制和灭火救灾疏散的义务；在租赁场所发生安全事故时，必须积极参与抢险；购物中心其他地方发生事故时，同样积极抢险，并听从中心管理人员的指挥。

- 2.18 货物的摆放要整齐，不得阻塞、占用消防通道和安全出口。
- 2.19 参加甲方及消防部门组织的消防安全教育培训和消防演练，并履行相应义务。
- 2.20 法律法规及合同规定乙方的其他相关责任。
- 2.21 乙方必须指定负责人在闭店时对商铺内的电、水、燃气进行检查，确保电断闸、水阀关闭、燃气阀门关闭，餐饮商户严格履行“三关一闭”规定。
- 2.22 乙方有责任检查违反安全生产管理规定的行为，向甲方举报安全隐患，共同维护整个中心的安全工作，达到群策、群防和群治的目的。
- 2.23 乙方应遵照甲方所在地《餐饮经营单位安全生产规定》要求，餐饮经营单位操作间的集烟罩和烟道入口处 1 米范围内，应当每日进行清洗。操作间的排油烟管道应当每 60 日至少清洗 1 次，重油烟商铺油烟管道应当至少每 30 天清洗一次，清理须做好记录备查。乙方清洗油烟道时须向甲方提供油烟道清洗协议、油烟道清洗公司的资质证明、清洗费用的发票复印件及清洗记录，油烟管道清洗单位确定前须提前报甲方委托的物业公司。
- 2.24 乙方如违反以上条约而未造成事故的，甲方有权提出批评教育、罚款或要求停业整改；如由于乙方责任造成事故的，须赔偿所有损失，并承担一切法律责任，且甲方有权终止合同，并没收合同保证金及有关费用。
- 2.25 乙方对进入乙方租赁区域或甲方购物中心内的顾客做好服务和监管工作，如发现顾客行为异常或言语异常或在乙方场所酗酒、打闹或其他对乙方场所和甲方购物中心及第三方有危害行为等现象，乙方人员须第一时间予以上前制止或有效看护或安全带离购物中心，并第一时间通报甲方物业和楼层管理人员。对于延时营业的商户须加强夜间看护与引导，制止顾客酗酒打闹，做好顾客离场导引及乙方场所与甲方购物中心其他场所的物理分割措施，如有异常行为顾客须对顾客安全负责，安排专人全程陪同带离购物中心，不得在购物中心逗留，不得让顾客独自离开，并通报甲方物业和值班人员。

3.0 其他事项

- 3.1 本责任书自签订之日起生效，适用于甲方购物中心内所有商户及在甲方场所管辖范围内的所有合作方。
- 3.2 本安全生产责任书一式三份，甲方二份、乙方一份，与双方签订的《租赁合同》具有同等法律效力。
- 3.3 本责任书双方共同遵守执行，未尽事宜，双方协商解决。
- 3.4 本责任书由甲方负责解释。
- 3.5 其他补充约定：_____ / _____

甲方（金鹰签章）：

乙方（供应商签章）：

2025年 12 月 15 日

2025年 12 月 15 日

附件七:

餐饮业特别条款

1. 在主合同第 9 条中增加下列内容:

1.1 未经甲方许可, 乙方不得在该物业内使用液化石油气或罐装气体;

1.2 乙方在该物业内所使用的盛载食物之容器、垃圾袋均需能化解并不含氯氟烃成份;

1.3 因清理该物业内各种特殊种类的垃圾、废物而产生的额外费用须由乙方负担;

1.4 乙方不得在该物业内进行生产、制造、加工或储存任何货物或商品, 但与乙方在该物业内进行的餐饮业务活动有关的食物、饮料等货物或商品除外。

1.5 乙方在装修过程中涉及卫生间、厨房的装修时须按照规范严格进行防水措施及防水处理, 须在甲方人员在场时进行蓄水试验, 在防水工程隐蔽之前须经甲方验收合格确认后方可进入下一步施工。

厨房区域如需垫高, 必须用轻质骨料, 密度不大于 500KG/m³, 营业区域如需垫高, 采用架空地板, 不得使用实心垫层。

乙方须严格按照卫生系统要求, 在乙方厨房区内处理一次隔油, 并达到国家的规范要求的处理排放标准, 动火区域必须达到国家消防规范要求进行全隔断, 并设防火门或防火窗。

1.6 餐饮单位的排水设计应符合 GB50015 的规定, 含油污水应与其他排水分流设计, 排放的油污污水应经隔油设施处理后排放。隔油设施不应设在厨房、饮食制作间及其他有卫生要求的空间内。具体隔油池要求按照商户装修守则相关规定。

上述各项约定, 如果乙方有任何违反, 则视同乙方违约, 甲方有权追究乙方相应违约责任。

2. 乙方须于对外营业之前根据有关政府公共卫生部门及其他相关部门颁发的法规、规定自费在该物业内安装下列厨房、烹饪设备及排水设施(如适用), 且该些设备、设施的款式及设计管线的路径在安装之前须征得甲方的事先书面同意:

2.1 水擦机;

2.2 碳水过滤器;

2.3 隔油箱;

2.4 排风扇;

2.5 泵及沟渠等排水设施;

2.6 乙方专用的卫生间等卫生设施;

2.7 其他甲方要求安装的有关设备、设施;

乙方须在租赁期内根据甲方的要求自费维修保养、更新替换、清洁在该物业内由乙方安装的前述设备、设施, 并使该等设备、设施在使用过程中一直处于甲方满意的清洁、畅通及可租用状态(合理损耗除外)。若甲方要求, 乙方应向甲方提供任何有关的该等设备、设施维修保养的合同或契约。若乙方未能按甲方的要求负责对该等设备、设施进行维修保养、更新替换、清洁, 则甲方有权自行聘请其他专业人员提供该等服务, 因此而产生的一切费用应由乙方承担。

本合同终止或提前终止时, 乙方须根据甲方的要求自付费用移去、拆除前述设备、设施, 该物业交还时的状况应当与乙方在最后一段正常营业时间时的状况一致(因不可抗力或意外事件导致的损坏除外)或者恢复至甲方交予时的状态, 甲方对其有最终的解释权。

在租赁期内, 乙方必须遵守及符合有关废气排放、废物或污物处理的法律、法规, 同时, 乙方保证甲方不会因此而遭受任何形式的损失, 并在甲方因此而遭致任何损失时立即应甲方的要求照实赔偿。

若甲方或/及甲方的物业管理公司直接或间接因乙方排放废气或因乙方产生的废物或污物遭受任何损失或受到任何伤害，乙方就应照实向甲方或/甲方的物业管理公司做出赔偿。

3. 乙方须于该物业内设立非吸烟区，并对该非吸烟区进行妥善管理。

4. 甲方在商场内所提供的公共排废气槽、公共排油网须由甲方定期进行清洁，同时乙方就提供必要的方便以协助进行，因此而产生的相关费用由商场内使用公共排废气槽、公共排油烟网的商家总数按比例分摊。

5. 乙方布局设计厨房区域时，如果有空调风口存在，则此区域的所有空调风口必需拆除或封堵。

6. 乙方排放污水至甲方提供的排水管前，除安装符合规范的隔油设施外，还必需安装不锈钢滤网，乙方必须每天晚上下班前进行清理，以防止堵塞。如后期发生环卫处理问题，乙方必须即刻整改，由乙方派驻人员处理污水。

7. 厨房设备自动灭火装置

7.1 名词解释

固定安装于厨房，由灭火剂贮存容器、驱动气体贮存容器、管路、喷嘴、阀门及其驱动装置、感温器等组成，能在发生火灾时自动探测并实施灭火的成套装置。

7.2 安装范围

餐饮类商户的后厨，烹饪设备未配备高温自动保护装置，且存在煎、炒、烹、炸等涉油热加工的区域，应安装厨房设备自动灭火装置。

7.3 设置要求：

7.3.1 厨房设备自动灭火装置必须采用经国家消防产品质量监督检验测试中心检验合格的产品。厨房设备自动灭火装置的型式、数量以及相关参数，应根据厨房设备的类型、规模、环境条件等因素综合考虑确定，且灭火剂应选用厨房设备专用灭火剂。当一个防护单元需采用多套厨房设备自动灭火装置保护时，必须保证这些灭火装置在灭火时同时启动。同一个防护单元内的所有喷嘴，应保证装置动作时同时喷放灭火剂。

7.3.2 厨房设备自动灭火装置的设计图纸应由厂家或其指定代理商完成，签字盖章后交管理方审核，审核后方可施工，设计图纸由管理方备案。

7.3.3 喷嘴的设置区域应包括灶台上方、排油烟罩内和烟道进口端，确保保护区域内不留空白，并应均匀喷放灭火剂。喷嘴的设置数量不应超过厨房设备自动灭火装置产品型号所允许的最大喷嘴数量。

7.3.4 厨房设备自动灭火装置安装前应具备下列技术资料：设计图纸以及装置的相关技术文件；产品的检验报告；产品以及装置各组件的出厂合格证；安装使用说明书。

7.4 维护管理

7.4.1 厨房设备自动灭火装置投入运行时，管理方应建立相应的管理、检查制度，并应对相关人员进行培训，同时将厨房设备自动灭火装置的操作使用作为使用方现场管理人员和后厨人员入职和日常培训、考核的重点内容。

7.4.2 乙方的现场管理人员、后厨人员和甲方的日常检查人员应熟悉系统的基本原理和手动、应急启动的操作方法。甲方负责装置投入使用后的月度检查、半年 1 次的全面检查和每年 1 次的模拟喷放试验。

8. 餐饮后厨动火离人报警系统

8.1 名词解释

固定安装于厨房灶台烹饪作业区域，由微波感应开关、声光报警器、配电箱等组成，能在餐饮后厨动火无人值守的情况下现场发出报警信号并在预制延迟时间后（30-60 秒）将信号传输到消防控制中心消防主机的系统，若系统发生人为断电也会将信号传输到消防控制中心消防主机。

8.2 安装范围

餐饮类商户后厨，利用燃气等明火或电热加工等装置（含配置高温自动保护装置的烹饪设备，如电炸锅等），进行煎、炒、烹、炸等涉油热加工的厨房（含明厨）区域，应安装餐饮后厨动火离人报警系统。

8.3 设置要求：

8.3.1 餐饮后厨动火离人报警系统的型式、数量以及相关参数，应根据厨房设备的类型、规模、环境条件等因素综合考虑确定。餐饮后厨动火离人报警系统的设计图纸应由厂家或其指定代理商完成，签字盖章后交管理方审核，审核后方可施工，设计图纸由管理方备案。

8.3.2 微波感应开关的设置必须覆盖所有后厨动火或烹饪区域，不能全部覆盖的可通过增加数量等方式，不得有盲区。

8.3.3 餐饮后厨动火离人报警系统安装前应具备下列技术资料：设计图纸以及装置的相关技术文件；产品的检验报告；产品以及装置各组件的出厂合格证；安装使用说明书。

8.4 维护管理

8.4.1 餐饮后厨动火离人报警系统投入运行时，甲方应建立相应的管理、检查制度，并应对相关人员进行培训，同时将餐饮后厨动火离人报警系统作为使用方现场管理人员和后厨人员入职和日常培训、考核的重点内容。甲方的日常检查人员应熟悉系统的基本原理。

8.4.2 甲方每周 1 次检查，覆盖所有餐饮后厨，要求：微波感应开关、声光报警器应清洁、完好；控制箱应安装牢固，指示灯或指示装置应正常；报警联动功能正常。

9. 燃气泄漏报警系统

9.1 规范：

符合《城镇燃气技术设计规范》，安装调试合格后，用天然气进行燃气泄露报警试验，即：当一个可燃气体探测器检测到漏气，立即切断该区域燃气管道上的燃气紧急切断阀，切断气源，同时中央监控室内的可燃气体报警控制器发出声音报警，提醒燃气泄漏。

9.2 安装范围

使用天然气餐饮类商户后厨，应安装燃气泄漏报警系统。

9.3 维护管理

9.3.1 燃气泄漏报警系统投入运行时，管理方应建立相应的管理、检查制度，并应对相关人员进行培训，同时将燃气泄漏报警系统作为使用方现场管理人员和后厨人员入职和日常培训、考核的重点内容。管理方的日常检查人员应熟悉系统的基本原理。

9.3.2 维保单位应在每季度结束前 10 日派专业技术人员完成上门检查维护工作；

9.3.3 维保内容：检查可燃气体报警控制系统运行状态，检测探测器的报警动作值，每年用标准气体对所有的探测器进行校对，判定设备是否正常运行，并协助管理方做好系统的检测工作。维保单位应在每次完成维护检查校准工作后出具的检查报告提交管理方，并由管理方负责人签字确认。

附件八：

廉洁合作协议

甲方（全称）： 宿迁金鹰置业有限公司

乙方（全称）： 宿迁市文化广电和旅游局

甲乙双方已签订宿迁金鼎小剧场合同（以下简称“主合同”），为净化商业环境，维护公平竞争秩序，保证合作关系健康发展；本着诚信、互利、公平守信的原则，依据中华人民共和国有关法律规定，经甲、乙双方友好协商，达成如下廉洁合作协议：

第一条 乙方应当确保乙方有关人员了解甲方公司关于廉洁从业的管理制度及本协议的规定，并自觉遵照执行。

第二条 双方在合作过程中，依法开展商业活动，不得以任何形式谋取不正当利益，或者实施可能导致不公正的行为。

第三条 双方工作人员应回避正常工作以外的一切不必要的接触和往来。

第四条 双方工作人员及其亲属不得接受对方工作人员的一切商业贿赂，包括但不限于以下可能影响主合同执行或合作关系的行为：

- 1、 要求或接受私下宴请、体育、休闲、娱乐等非正常经济活动；邀请对方人员或参加对方人员及其亲属举办的婚丧嫁娶类活动，并收受/赠送礼金；
- 2、 索取、收受或给付任何名义的回扣、礼金、报酬、返利等现金、有价票据、有价物品（按照商业惯例提供用于营业促销、集体联欢、员工抽奖的赠品、奖品除外）；或以报销、借款、借车、租房、租车等形式给予利益；
- 3、 代对方人员及其亲属支付应由其本人承担的费用；
- 4、 提供或接受低于市场价格的商品或服务；
- 5、 要求或接受对方提供“置业”、“修建”、“婚丧嫁娶”、“就业”、“旅游”等给付财物外的其他利益支出；
- 6、 介绍亲属及关系人从事与双方合作有关的业务活动，如以顾问、专家、股东等任何名义参与双方的合作或经营等；
- 7、 其他形式的商业贿赂行为。

第五条 甲方任何人员如有第四条所列的行为，乙方及相关人员应当拒绝，如无法拒绝的或因拒绝遭受到威胁、刁难和报复，应及时采取以下任一途径向甲方审计部门反映：

受理部门：金鹰集团稽核审计部

1、电话：025-84708898-6911

2、邮箱：sj_gpaud@jinying.com

3、微信：GE-lianjie



4、邮寄地址：江苏省南京市建邺区应天大街888号A座17楼金鹰集团 稽核审计部(邮编210019)

第六条 乙方及其工作人员如有违反本协议或其他同类违规的行为，乙方同意甲方有权采取以下措施维护自身的合法权益：

- 1、停止与乙方的所有商业合作关系，有权冻结应付乙方的所有账款、货款、保证金、定金等；
- 2、期间由该违约/违规人员人经办、签署的相关文件均告无效；
- 3、视为乙方违约，甲方有权解除合同，由此导致的工期延误、退场/撤场损失等经济后果均由乙方承担；
- 4、甲方保留向乙方追究一切相关联之名誉及其他法律责任及经济赔偿的权利，且不受主合同约定的合同期限（如有）的限制；
- 5、将乙方公司拉入黑名单限制合作，并于公司网站及其他媒体平台进行公告曝光。

第七条 如有需要，乙方同意积极配合甲方公司审计部门开展相关调查活动，包含不限于接受约谈、提供相关资料和信息、如实反映相关活动等。

第八条 双方同意，一经查明任一方工作人员存在违反本协议或其他同类违规的行为，应当予以严肃处理，给对方造成经济损失的，应予赔偿；违法所得责令退赔；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

第九条 本廉洁合作协议作为主合同的附件，具有同等法律效力，随主合同签署后立即生效。

甲方：（金鹰签章）

乙方：（供应商签章）

日期：2025年12月15日

日期：2025年12月15日