

合同编号:

贵阳轨道交通3号线 站物业空间使用权
租赁合同

甲方:

乙方:

2023年 月 日

甲方（全称）：

法定代表人：

甲方证照名称：营业执照

甲方纳税人识别号/统一社会信用代码：

住所：

电子邮箱：

乙方（全称）：

法定代表人：

乙方证照名称：

乙方纳税人识别号/统一社会信用代码：

住所：

电子邮箱：

乙方在充分理解轨道交通3号线一期物业空间为城市轨道交通的衍生资源，具有地下公益等特殊经营环境的前提下，自愿参加公开挂牌交易竞价并依法获得成交。根据《中华人民共和国民法典》等法律法规规定，双方本着平等自愿、诚实信用的原则，就3号线____站物业空间使用权租赁事宜签订本合同，以资双方共同遵守。

第一条 术语定义

1.1 定义

除非另有说明或约定，本合同中下述用语具有以下特定的含义：

本合同	指甲方与乙方之间签订的《贵阳轨道交通3号线____物业空间使用权租赁合同》及附件，以及日后可能签订的任何补充修改协议和附件，上述每一文件均被视为本合同。
甲方	指贵阳轨道交通三号线一期工程建设管理有限公司。
乙方	指本次出租标的物的承租主体。
出租标的	贵阳轨道交通3号线____站物业空间使用权。
物业空间	指贵阳城市轨道交通车站、隧道区间、车辆段、停车场、OCC、主变电所等结构或相邻区域内可用于商业经营的大型空间。
租赁面积	物业空间建筑面积约____平方米（即物业区域红线处墙体内侧围合的闭合曲线内面积，包含用于商业经营的物业空间、配套场地、内部设备设施用房、公共走道等面积）。
交付日	甲方向乙方交付标的物之日。
经营准备期	是指用于乙方进行物业空间后续工程建设、装饰装修、设备设施安装，相关行政审批手续办理和经营筹备的时间。
起租日	开始计算租金的时间，经营准备期满后的次日为物业空间的起租日。
租赁年度	自起租日开始计算满一年为一个完整的租赁年度。
自然年度	即公历的1月1日至12月31日。
年度租金	指在标的租赁期限内，乙方无论是否存在对外商业经营行为或实际经营收入情况如何，均须向甲方支付的各租赁年度租金。

适用法律	指所有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)。在本合同中,“适用法律”不应包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律。
政府部门	指中华人民共和国境内对物业空间具有行政管理权的各级政府及其下属部门。
工作日	指除中华人民共和国法定节假日、双休日以外的公历日。
批准	指乙方为履行本合同需从政府部门、上级机构或甲方(按需要而定)获得的许可、执照、同意、批准、批核或备案。
不可抗力	<p>不可抗力是指合同双方订立合同时不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况,诸如自然灾害或国家、社会行为等,包含但不限于以下因素。</p> <p>(1) 因战争、敌对行动(无论是否宣战)、入侵、外敌行为、军事政变、恐怖主义、动乱、空中飞行物坠落、十四级(含)以上的台风或其他非双方责任或原因造成的罢工、停工、爆炸、火灾、水灾等。</p> <p>(2) 政府部门、地铁管理部门发出收回物业空间、改变用途、禁止进入、征用等通知,而造成的撤销、搬迁、基建维修或经营方式、经营范围调整等任何一种情况。</p> <p>(3) 政府部门在重大活动、重大事件、突发事件(反恐、应急演练等)而采取的临时措施行为或其他任何事件发生时的征用或统一调度。</p> <p>(4) 政府部门没收、征收、征用导致的租赁期提前终止。</p> <p>(5) 政府部门或地铁管理部门因运营、安全需要等要求进行结构改造、业种调整等。</p>

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 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本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，时间均指北京时间。

1.2.10 维护和维修概念的区别是关于设备的损坏程度不同，维护一般是指设备能够正常运行时的定期保养，而维修则是对已经损坏的设备进行修理。

第二条 声明和保证

2.1 甲方和乙方在此共同声明和保证：

2.1.1 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，具有完全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。

2.1.2 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。

2.1.3 双方在签署和履行本合同过程中提供的全部文件、报表、资料及信息是真实、准确、完整和有效的，未隐瞒任何可能影响本合同履行的相关信息，也未提供虚假的资料或信息。

2.1.4 本合同是甲方、乙方双方约定的行使权利和义务的依据，也是甲方按照本合同对乙方在合同约定期限的经营行为实施监督和收取租金等的依据。

2.1.5 本合同并不限制或以其他方式影响甲方行使其法定权利。

2.2 乙方单独保证并声明：

2.2.1 乙方明确知晓出租标的物暂未办理完成可用于商业经营的相关行政许可证，签订本合同可能存在的潜在风险，并自愿签订本合同，由此产生一切后果（包括但不限于本合同无效、解除或其他任何原因不能履行）由乙方自行承担，乙方不得向甲方主张任何补偿或赔偿责任。

2.2.2 乙方愿意且有能力承担本项目的全部投资及办理相关的政府行政审批手续。

2.2.3 乙方对参与本次承租提交的相关资料真实性、合法性负责，并承担弄虚作假可能带来的一切法律责任。

2.2.4 乙方在签约前，已对出租标的进行现场实地查勘，充分了解现标的物相关情况，自愿按出租标的现状和本合同约定承租。

2.3 不转租

乙方不得将出租标的进行整体转租。

2.4 不涉权

2.4.1 本合同不构成双方之间的合营、合资、联营、合伙关系。

2.4.2 本合同不造成或不构成对经营范围内其他项目的租赁，或给予乙方本合同约定的经营内容以外的对经营范围内任何其他项目

享有利益、权利或独占。

2.5 地铁运营优先

2.5.1 乙方明确知晓并同意在实施本合同项下的任何条款时优先考虑轨道交通运营的安全高效。甲方保留因政府政策变化、地铁建设运营需要永久或临时中止、调整已移交乙方经营的物业空间范围的权利，乙方应无条件服从并按甲方书面指定的时间内提供相应的场地给甲方使用。如因此给乙方带来损失，由双方另行协商赔偿方案。

2.5.2 乙方明确知晓并同意物业空间的经营须配合经营线路的客运服务，须避免与经营线路内的任何系统产生冲突、干扰或对乘客造成滋扰等消极影响，并按甲方提出的合理要求进行及时、积极、高效解决。

2.5.3 乙方明确知晓并同意鉴于地铁的特殊性和公益性，甲方有权根据实际情况对经营线路开展必要的检查、维护、修复、建设、应急疏散、演习、甚至中断经营线路或车站运营，因此给乙方的经营带来影响时，若影响小于 24 小时的，承租人不得因此向出租人提出任何补偿或赔偿要求；若产生影响的时长超过 24 小时的，可协商延长相应的租期。

第三条 出租标的概况

3.1 出租标的范围、清单

贵阳轨道交通 3 号线一期____站物业空间，总建筑面积____平方米，包含计租面积____平方米和出入口通道（含下沉式广场）面积平方米两部分。具体如下：

车站名称	面积			备注
	计租面积 (m ²)	出入口通道面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²) (a+b=c)	
	a	b	c	

3.2 总建筑面积为物业空间结构内侧合围的封闭曲线面积。

3.3. 最终计租面积以实际交付为准（有异议时，以异议方委托双方均认可的具有相关资质的第三方测绘单位实测数据为准），实测数据与原计租面积误差小于等于 5% 时，按原计租面积计租；实测数据与原计租面积误差大于 5% 时，按实际面积计租，调整后的租金 = 实测面积 × 该物业空间计租单价（详见合同条款 7.2.2）。

3.4 出租标的现状

3.4.1 物业空间按现状出租，现场仅完成了主体、出入口（下沉式广场）和风井混凝土结构施工并预留水电接入条件（详见附件《贵阳轨道交通 3 号线一期车站物业空间设置情况及预留措施统计表》，以下简称《预留措施表》），乙方须自行承担物业空间达到经营条件所需的土建结构、装饰装修、水电接入、市政接驳、设施设备安装等未尽工程建设（包括但不限于主业不实施的物业出入口顶盖、外立面装饰、冷却塔、交通导向标识、与市政设施接驳、给排水、强弱电、通风空调、消防设备设施、电扶梯等工程内容的设计、采购、安装施工），并承担其后期维修维护费用，若因乙方后期维修维护不当致影响主业带来的相应后果及责任由乙方承担。

3.4.2 物业空间在轨道主业实施阶段仅初步按地下商业相关要求完成了防火分区划分并实施了疏散楼梯的土建结构，取得相应施工图

设计文件审查合格证书，乙方在不影响轨道交通功能需求及运营安全的前提下，须根据自身业态需求进一步深化装修施工图、划分防火分区等方案设计工作，并自行按程序完善相应审批手续。

3.4.3 如乙方需对甲方实施的土建结构或设施设备进行拆除或改造，须获得甲方书面同意，由乙方负责实施并承担相应费用。

3.4.4 本次招租标的物暂未办理完成用于商业经营的相关行政许可，后期根据实际需求乙方须自行办理并承担相应费用。

第四条 租赁用途

4.1 租赁用途

甲方将贵阳轨道交通 3 号线一期 物业空间使用权出租给乙方，并授予乙方在经营准备期、租赁期限、租赁范围内的商业经营、命名及与自身经营产品相关的广告发布权利。

4.1.1 商业经营

甲方授予乙方在经营准备期、租赁期限、租赁经营范围内商业资源使用权利，包括但不限于按照约定进行项目商业资源的规划、建设、经营、维护等。

4.1.2 命名

甲方授予乙方在经营准备期、租赁期限、租赁经营范围内物业空间的命名权利（名称须经由甲方书面审核批准）。

4.1.3 广告发布权

4.1.3.1 甲方授予乙方在经营准备期、租赁期限、租赁经营范围内进行广告资源设置和开发使用权利，广告发布内容仅限于涉及该物

业空间商户经营产品或商户相关推广信息。

4.1.3.2 乙方在日常经营过程中须根据甲方要求按租赁合同项下各类广告媒体资源总量 30%的比例发布甲方所需的非商业广告，并承担发布所涉及的全部工作及费用。由乙方负责发布的关于出租人的相关信息、公益广告、政府部门安排的宣传内容，须经甲方审核同意后 方可实施。

第五条 租赁期限、交付、经营准备期

5.1 租赁期限

5.1.1 租赁期限为10年，租赁期限自物业空间起租日（即经营准备期满后的次日）起开始计算。

5.1.2 如物业空间合同签订之日起 1 年仍不满足交付条件的，租赁合同自行解除，预付的租金和履约保证金甲方予以无息退还。

5.2 交付

5.2.1 出租标的移交条件为完成主体、出入口（下沉式广场）和风井混凝土结构施工，且经甲方内部验收通过。本合同生效后，在出租标的物具备移交条件时，甲方与乙方办理书面移交手续，自交付之日计算经营准备期。如交付时的现状与预留措施表存在差异的，以交付时的现状为准。

5.2.2 具备交付条件时，甲方向乙方发出《物业空间交付通知书》，乙方应按照交付通知书载明的时间和地点与甲方办理交付手续；如乙方不按要求办理交付手续，交付日以交付通知书载明的时间为准；自交付通知书载明时间起 30 日，乙方仍未与甲方完善交付手续的，双

方租赁合同自动解除且不退还已缴纳的履约保证金。

5.3 经营准备期为 9 个月，自物业空间交付日起计算。经营准备期是指用于乙方进行物业空间后续工程建设、装饰装修、设备设施安装，相关行政审批手续办理和经营筹备的时间。经营准备期内不计算租金，但乙方须按规定承担经营准备期内的水费、电费、物管费和设备 etc 因其使用而产生的一切费用。

第六条 履约保证金

6.1 履约保证金为成交价首年租金的 50%（以元为单位向上取整），金额共计人民币 ¥ _____ 元整（大写：_____ 元整）。

6.2 在下列条件全部满足后 15 个工作日内，甲方将履约保证金无息退回给乙方：

6.2.1 租赁终止（含本合同约定的租赁期限届满、非因乙方违约导致的合同解除及租赁终止，下同）。

6.2.2 乙方已付清租金及与本合同约定的各项费用。

6.2.3 乙方已将物业空间及附属设施设备完好、整洁地交还给甲方。

6.2.4 乙方向甲方书面提出履约保证金返还申请（附乙方收款账户）。

6.3 租赁期限内，若乙方存在违约或其他损害甲方利益的行为，则甲方有权从履约保证金中扣除乙方应付的违约金、赔偿金、租金或损失等，乙方应将不足部分和被扣除的履约保证金在扣除后 15 个工作日内予以补足。

6.4 乙方逾期未补足履约保证金的，每逾期 1 天，按未补足履约保证金金额的 0.2%（万分之二）支付违约金。逾期 30 天，扣除全部已缴纳的履约保证金作为违约金外，同时甲方有权单方解除本合同且不承担任何违约、赔偿责任；因此给甲方造成损失的，甲方有权追究赔偿责任。

6.5 乙方将履约保证金支付到如下账号：

单位名称：

开户行：

账号：

第七条 租金及支付方式

7.1 租金

7.1.1 经营准备期满后的次日为物业空间的起租日，乙方无论是否存在对外商业经营行为或无论经营盈亏，租金按起租日起算。

7.1.2 本合同 10 年总租金为人民币_____万元，大写：_____；
（含税，开具增值税发票）。

7.2 租金占比

租金占比表

站点	该站年度租金价值占比									
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年

7.2.1 《租金占比表》为租金评估报告中该物业空间各年度租金占 10 年总租金的比值。

7.2.2 将成交价按照《租金占比表》的比值分摊到对应的租赁年度，计算得到各租赁年度租金如下表。

租金汇总表（单位：万元）

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
年度租金										
计租单价										

注：如因特殊原因造成租赁期限超过10年的，后续租赁年度租金在上一年度基础上每年递增5%。

7.3 租金计算及收取方式

7.3.1 租金收取：租金采取预收方式，每半年收取一次。

7.3.2 第一期租金的收取：乙方须在起租日开始前30日内向甲方缴纳第一期租金。

7.3.3 第二期及后续租金的收取：乙方须在该物业空间的下一收租期开始时前15个工作日内将下一期租金转账至甲方指定账户。

7.3.4 租金的计算方式：

每一期应收租金为该物业空间对应的各租赁年度租金的50%。

7.3.5 甲方收取租金的账号信息为：

单位名称：

开户行：

账号：

第八条 发票及税费

8.1 甲方在收到乙方缴纳的租金后向乙方开具合法等额的增值税发票。

8.2 甲乙双方按照本合同执行时相关法律法规承担各自税费。

第九条 水电费及其他费用

9.1 自交付之日起，物业空间经营所需使用的水电费由乙方承担，具体计量及收缴方式如下：

9.1.1 电费的计量以甲方安装的输出端计量设备显示数作为计量依据；水费的计量以乙方安装的总表表显数为准。如双方对计量设备准确性有异议，可自行委托具备检测资质的第三方单位对计量表进行检测；如检测结果异常，则由安装人另行更换符合相关标准的计量设备。

9.1.2 鉴于轨道交通用电单价具有浮动性，原则上各月电费按以下规则进行计算（以分为单位四舍五入后取整）。若属地供电局有新的要求或收费标准，则按照供电局的相关要求或收费标准支付相应电费。

各月电费单价=贵阳轨道交通 3 号线一期工程全线当月缴费总数 / 当月全线用电量总数

各月应缴电费=当月电费单价*（本月表显数-上月抄表数）

9.1.3 原则上各月应缴水费按照以下规则计算（以分为单位四舍五入后取整）。若属地自来水公司有新的要求或收费标准，则按照自来水公司的相关要求或收费标准支付相应水费。

综合用水单价=自来水单价/1.03*1.09+污水处理费*1.09

各月应缴水费=综合用水单价*（本月表显数-上月抄表数）

9.1.4 甲方每月月底完成抄表后，向乙方发出缴费通知，乙方在

收到缴费通知后 7 个工作日内按照通知载明的应缴金额进行缴费；超过 10 个工作日未完成水电费缴纳且未取得甲方书面同意的，甲方有权停止水电供应且不承担任何违约、赔偿责任。

9.2 乙方自行承担水电增容的相关责任和费用。

9.3 由乙方自行与通信运行商签订协议，引入通信信号并承担相关费用。

9.4 自交付之日起，物业空间使用产生的物业费、卫生费、城市垃圾处理费等一切相关费用由乙方自行承担。

第十条 业态规划

10.1 乙方不得经营国家法律法规禁止的或影响轨道交通建设、运营的业态，且不得经营明火餐饮。

10.2 乙方业态规划应满足消防相关规范要求并自行办理物业空间消防手续。如因乙方业态规划导致物业空间部分面积不能使用的，乙方不得因此向甲方提出调减租金的要求。

第十一条 装修管理

11.1 在不影响建筑结构及使用安全的前提下，乙方可进行内部装修，但装修不得改变标的物的结构，不得对轨道交通运营造成妨碍或损害，业态规划方案、装修方案须经甲方审查同意后方可实施，装修的报建、竣工验收手续由乙方自行办理，装修费用、办理相关手续的费用由乙方自行承担，并确保装修施工的安全及符合环保要求，不得擅自拆改结构及标的物内设施。乙方装修应符合消防安全及轨道交通运营安全的相关要求，符合住建、消防、公安等相关部门的规定，

并遵守甲方相关管理和制度。

11.2 按规定须由消防、住建、规划、环保、生态、城市管理等有关管理部门审批的，则由乙方自行完善审批手续；若乙方未完善相关审批手续擅自进行装修，因此产生的一切责任由乙方承担。

11.3 乙方须将报批后的相关施工和设计文件送达甲方备案。乙方的装修施工须按批准的装修方案进行，并确保装修施工符合安全及环保要求。

11.4 在装修过程中，乙方和乙方委托的施工单位损坏物业空间外立面、附属设施和相邻部位的，甲方有权要求乙方恢复原状。

11.5 乙方应采取措施确保装修施工期的安全，如在物业空间装修过程中发生安全事故的，由乙方负责承担全部法律责任，并承担因施工所导致的一切人身损害或财产损失赔偿责任。

第十二条 物业管理

12.1 自交付之日起，物业空间的物业管理责任由乙方自行承担。

12.2 物业空间设施及设备维护、维修、更换

12.2.1 自物业空间交付给乙方之日起，乙方应负责物业空间设施设备（含甲方配置）的维护保养工作及承担相应的费用，保证处于正常的可使用和安全的状态。

12.2.2 由甲方投资建设完成交付给乙方使用的结构和设施设备，在维保合同约定或国家规定的质保范围以外的维修、维护、大修、设备更换等工作及其费用由乙方承担。

12.2.3 如因乙方维护区域的设备设施故障，而引起甲方负责管

理的维护区域设备故障的，甲方有权进入乙方负责维护的区域进行相关设施设备维修保养。甲方进入前应事先告知乙方，尽量避免对乙方经营造成影响。

12.3 乙方增设的临时可移动的设施设备的所有权归属乙方，由乙方负责维修和保养。租赁期满，乙方拆除其增设的设施设备时，不得损坏物业空间的主体结构和原有重要设施设备。

12.4 在物业空间毗邻区域，遇到意外及突发事件时（例如火灾、水淹、水管爆裂、电线短路等），甲方和乙方应积极配合施救，在区分责任后由责任方承担责任和赔偿直接经济损失。

12.5 甲方需要通过乙方物业管理区域进行日常巡查、保养维护或紧急抢修等作业，乙方须无条件配合。

第十三条 安全制度

13.1 乙方必须按照国家、省、市法律法规和有关行政管理部门及甲方相关规定，建立和完善安全责任制度，建立安全生产保证体系，保障物业空间安全、稳定的运营和服务，防止责任事故发生；所有设施及工作均不得对运营服务造成影响。

13.2 从交付日起，乙方是物业空间的安全责任人，应确保物业空间符合地下公共交通空间的运营安全需要，采取必要措施，防止安全事故的发生。当乙方的行为有可能影响轨道运营安全或正常管理秩序的，甲方有权要求乙方限时整改，乙方应当服从甲方的合理要求。使用物业空间期间所发生的安全事故责任由乙方自行承担，因甲方原因引起的除外。发生安全事故时，乙方须立即向甲方及区域安全生产

行政管理部门及时汇报事故情况，并积极采取抢救措施防止事故的恶化，尽最大限度减少相关损失。

13.3 乙方要加强商业设施的安全检查，及时消除安全隐患。

13.4 如乙方发现任何危害经营线路安全运营的任何行为和隐患，或发生影响物业空间运营、安全、质量的重大事项，乙方应及时向甲方进行报告。

13.5 乙方应为雇员、代表或第三方提供安全培训，包括参加甲方组织的经营线路安全培训课程，甲方有权按该课程的培训成本向乙方收取适当费用；乙方必须按相关规定及甲方要求制定人员疏散、应急的演练预案，并报甲方备案。

13.6 乙方在物业空间所有规划、装修、经营、改造等活动必须符合消防安全相关法律、法规及甲方的要求，按规定取得甲方或相关政府行政管理部门的审批后方可实施。

13.7 政府行政管理部门在巡查过程中发现物业空间存在安全隐患必须整改的，乙方必须立即按照其要求进行整改，直至符合规范要求。如政府部门对此进行处罚的，由乙方承担责任。如甲方因此受到政府部门的处罚，有权向乙方追偿并追究其违约责任。

13.8 甲方有权对物业空间进行安全巡查，如发现乙方未严格遵守法律、法规及甲方规定的有关规定的，甲方有权发出《整改通知书》，乙方必须在限期内完成整改，达到安全规范要求。

13.9 安全责任的承担

本合同项下因乙方引发的一切安全责任事故后果由乙方承担。

第十四条 保险

14.1 在本合同有效期内，乙方须按照国家法律法规要求为物业空间经营购买相关强制险种。

第十五条 甲方的权利和义务

15.1 依约将物业空间交乙方使用。

15.2 有权按本合同约定收取租金及其他费用。

15.3 甲方有义务配合乙方办理相关行政审批手续。

15.4 甲方有权对乙方现场安全生产经营行为进行监督、指导、检查，并要求乙方对存在的安全隐患开展积极高效的整改。

15.5 在租赁期限期满前六个月内，甲方有权进行重新招租的各项准备工作，包括向意向承租人展示物业空间，乙方应予以配合。

15.6 甲方有权委托第三方管理人对该出租标的进行经营管理。

第十六条 乙方的权利和义务

16.1 乙方有权在租赁期间按照合同约定的用途合法使用物业空间，自主经营、自负盈亏，乙方的合法经营行为不受甲方的干预。

16.2 乙方应在正式经营前组建完善的、富有专业经验的项目管理部开展本项目经营管理活动。并将组织架构、人员配置和人员名单等书面报甲方备案。乙方应确保项目管理部保持充足数量的人员负责日常经营工作。

16.3 乙方负责出租标的（包含计租范围、出入口通道及门前三包管理范围）的既有工程改造、后续工程建设、装饰装修、设备设施安装及运营、维护管理，并承担相关费用和风险。

16.4 自物业空间交付给乙方之日起，出租标的安全生产、消防、反恐、创文、防疫等责任由乙方全部承担。

16.5 乙方应按相关行政审批部门要求完善出租标的市政过街功能，并由乙方承担相关责任和费用

16.6 如物业空间交付后但未开展经营活动，乙方应按政府或轨道交通经营单位要求对其进行围蔽，确保围挡整洁完整；必要时，乙方还应根据规划或相关政府部门要求，确保物业空间的过街功能得以实现。

16.7 乙方对物业空间商铺或其他使用功能区域的规划或设计，应优先确保轨道交通与周边项目已规划的接口或接驳功能得以实现。

16.8 乙方应制定商业资源日常维护的技术标准及规范，按照该技术标准及规范负责做好商业资源的维护、维修工作，确保商业资源处于良好的状态。

16.9 乙方在引进入驻商户时签订的商业合同期限不得超过乙方与甲方签订的租赁期限。

16.10 乙方在开业前须按照相关法律法规要求完善相关行政许可，并将相关批复报甲方备案。若乙方未完善相关行政许可擅自开业的，因此产生的一切责任由乙方承担。

16.11 乙方不得将出租标的或以出租标的的名义开展担保、抵押等融资活动。

16.12 乙方在出租标的内开展广告资源设置活动应满足相关法律法规和甲方相关管理制度要求，并对发布广告的内容负责。

16.13 乙方应委托具有相应资质机构负责实施出租标的的装修工作；出租标的露出地面结构装修风格原则上应与主业协调一致或满足规划许可，同时做好与市政管线、道路、绿化等的接驳工作。

16.14 乙方铺位的招牌、告示、标志牌等的设置应符合《中华人民共和国国家通用语言文字法》及其他相关法规、规章的规定。招牌、告示、标志牌等需要使用外国语言文字的，应当用规范汉字标注。

16.15 乙方应按照规定负责出租标的及“门前三包”范围内的环境卫生、市容秩序的管理工作。

16.16 乙方现场经营活动应满足相关法律法规要求，悬挂营业执照、卫生许可证、健康证等，做到亮证经营，明码标价。

16.17 出租标的交付给乙方之日起，现场发生的所有纠纷、投诉均由乙方负责并妥善处理，如因乙方未能妥善处理或不处理，甲方有权代为处理，因此所产生的费用和给甲方造成的损失由乙方承担。

16.18 当乙方出现下列事项应及时告知甲方：

16.18.1 乙方（含项目管理部）总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员确定或发生人员变更。

16.18.2 乙方的股东或股权结构发生重大变化。

16.18.3 乙方签署可能对物业空间经营有重大影响的合同或意向书。

16.18.4 其他对物业空间经营有重大影响的事项。

第十七条 违约责任

17.1 除获得甲方书面许可外，乙方逾期缴纳本合同项下租金及

各项其他费用，甲方有权从履约保证金中扣除与所欠费用相应金额。
履约保证金扣除按本合同 6.4 条相关内容执行。

17.2 出现下列情形之一，甲方有权单方解除合同，不承担任何违约、赔偿责任且不返还乙方的履约保证金，并享有追究乙方承担相应经济损失的权利：

17.2.1 合同尚未到期，未经协商一致，乙方单方解除或终止合同的。

17.2.2 乙方因严重违反国家有关法律、法规、政策，而被国家行政机关查封或关闭。

17.2.3 乙方在商业经营过程中，未经甲方同意超出合同约定开展商业经营活动造成严重不良影响的。

17.2.4 现场存在严重安全隐患且长期不按照甲方要求及时高效整改的。

17.2.5 乙方的生产经营行为给轨道交通运营、维保、抢险等工作造成严重妨碍且不积极配合的。

17.2.6 在签署和履行本合同过程中隐瞒可能影响本合同履行的任何信息，向甲方提供虚假的资料或信息的。

17.2.7 乙方擅自改变车站承重和主体结构，造成较大安全隐患而未采取及时有效的处理措施的。

17.2.8 乙方在租赁期间严重违反租赁合同条款造成租赁合同主要目的无法实现的。

17.2.9 乙方将出租标的进行整体转租或用于担保、抵押融资等

的。

17.3 不中断合同履行

除非本合同终止，针对本合同的任何违约责任的追究及责任承担，均不影响本合同之继续履行。

第十八条 免责条款

18.1 如果一方在履行本合同时直接受到某一不可抗力事件的影响、延迟或阻碍，该方应在不可抗力事件发生后的十天内通知另一方并提供有关的详细信息。

18.2 对不可抗力事件造成的未履行或延迟履行义务，任何一方均不承担责任。受不可抗力事件影响的一方须采取适当措施以减少或消除不可抗力的影响，并尽快恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

18.3 因不可抗力导致出租标的不能使用或合同目的不能实现的，本合同可以解除，终止租赁。

第十九条 合同的变更、解除与终止

19.1 本合同的变更、补充，须经双方协商一致后，签署书面补充协议，方能生效。

19.2 租赁期满终止

租赁期限届满，乙方将物业空间按照返还条款约定移交给甲方，并退还履约保证金，双方正常解除合同，不再另行签订解除协议。

19.3 提前终止

19.3.1 乙方因自身原因提前终止合同的，须提前至少 60 日书面征得甲方同意，双方协商并按照返还条款的约定将物业空间移交给甲

方后，履约保证金不予以退还，乙方缴纳的剩余未使用租金在扣除相关费用（包括但不限于水电费、拆除、清理或修复产生的费用等）后将予以退还；无法弥补出租人全部损失的，甲方有权向乙方进行追偿。

19.3.2 甲方因自身的原因需提前终止租赁合同的，甲方向乙方发出书面通知，通知载明之日即为合同终止日。甲方将未使用的租金和履约保证金予以无息退还。乙方应积极高效配合甲方完成清撤场任务，因此给乙方产生的损失由双方另行协商处理。

19.3.3 因不可抗力因素导致出租标的不能使用或合同目的不能实现的，甲乙双方均有权提出解除租赁合同，双方达成一致意见后可友好解除合同，除不退还已使用的租金外，双方互不承担违约责任。

第二十条 返还

20.1 租赁合同正常履行的，租赁期最后一日为退场之日；租赁合同由双方协商一致解除的，退场之日以双方约定为准；单方解除租赁合同的，以有效法律文件或通知中载明的日期为退场之日。

20.2 乙方须在双方约定的退场之日前完成物业空间内由乙方实施的设施设备拆除和垃圾清理，不便拆除且甲方愿意接收的设施设备经双方协商一致后可保留；乙方须对其使用损坏的、由甲方实施的结构和设施设备按照不低于原标准修复后方可返还给甲方。

20.3 截止退场之日，若乙方未完成的拆除、清理或修复工作，由甲方自行组织完成且不对权属于乙方的相关设施设备有任何保存、维护义务，相关处理费由乙方承担。

20.4 按约定完成退场的，承租双方对现场设施设备进行共同

检查、对水电表度数进行确认后双方签订移交表、完善书面移交手续；乙方未按合同、撤场通知、或其他约定完成退场的，由甲方对现场设施设备、水电表度数进行拍照取证后自行开展清场工作。

20.5 除乙方因自身原因提前终止合同的，完成清场后，甲方在扣除应收租金、应缴费用和现场清场及修复费用后 15 个工作日内，将未用完的租金和履约保证金无息按照原支付路径或双方约定方式退还给乙方。履约保证金和未使用租金不够抵扣的，甲方保留对乙方的追偿权利。

第二十一条 其他

21.1 保密：任何一方或其代理人获得的所有资料 and 文件（不论是财务、技术或其他方面），如果尚未公布或公开的，未经另一方事先书面同意均不得向第三人透露或公开，各方应保证其代理人不泄露本合同或本合同取代的任何合同的任何条款，不泄露在谈判过程中获取的另一方的保密资料。

21.1.1 但是以下情况除外：

（1）按照适用法律，或政府部门、司法机关的要求，或为审计或财务报表中的披露目的而进行披露的信息。

（2）本合同项下明确允许的披露。

21.1.2 本合同任何一方违反本合同约定的保密义务的，均须负违约责任，如造成另一方损失的还需向对方承担损害赔偿责任。

21.2 争议解决：凡因本合同引起或与本合同有关的争议，首先由双方友好协商解决，如协商不成，任何一方可向甲方所在地的人民

法院提起诉讼。

21.3 文件送达方式

双方的书面文件采用直接送达和邮寄两种方式，无论采用何种方式送达，均视为有效。书面文件须加盖公章。

21.3.1 直接送达

(1) 出租人地址:

联系人:

联系方式:

(2) 承租人地址:

联系人:

联系方式:

(3) 如拒绝签收的，将文件张贴在约定送达地址显眼位置出并拍照留存，视为送达。

21.3.2 邮寄送达

(1) 出租人地址:

联系人:

联系方式:

(2) 承租人地址:

联系人:

联系方式:

(3) 如无人签收或拒绝签收的，以邮件物流信息显示的达到约定地址之日视为送达。

21.4 本合同未尽事项，由双方协商解决，并签订补充协议进一步明确各方的权利义务。

21.5 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式__份，其中正本__份，副本__份，正副本具有同等效力，甲方__正__副，乙方正__副。

21.6 本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。自本合同生效之日起，双方之前就出租标的租赁提交的书面承诺与本合同不一致或相冲突之处，以本合同约定为准。

附件 1: 贵阳轨道交通 3 号线车站物业空间设置情况及预留措施统计表

附件 2: 承诺书

附件 3: 贵阳轨道交通 3 号线一期工程车站商业资源安全管理协议

甲方（签章）：

乙方（签章）：

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：

经办人：

签订地点：贵阳市

签订日期: 2022 年 月 日