商业用房租赁合同

合同编号：FWZL-F-2026-599

出租人： 深圳市安居集团有限公司 （以下简称“甲方”）

法定代表人：赵宏伟

委托代理人： 深圳市房屋租赁运营管理有限公司

法定代表人： 袁虎林

通讯地址： 深圳市福田区福强路益田大厦 4 楼

邮政编码： 518000

联系电话： 0755-83080441

承租人：马有成（以下简称“乙方”）

法定代表人/负责人：/（承租人为单位的，填写该栏）

身份证号码：632122199101264237（承租人为自然人的，填写该栏）

通讯地址：深圳市龙岗区平湖街道金穗花园 4 栋 4001 铺

邮政编码： 518000

联系人：马有成

联系电话：18009798282

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，就乙方租用甲方商业用房的有关事项，经协商一致，订立本合同。

第一条　房屋基本情况及用途

（一）甲方同意将坐落于深圳市龙岗区金穗花园 4 栋 4001 房屋(以下简称出租房屋)（见附件一：商业用房租赁范围平面示意图）出租给乙方，乙方

亦同意租用上述出租房屋。该出租房屋建筑面积为 73.61 平方米（包括乙方应分摊的附属通道、公共设施部分的面积。），实用面积为 / 平方米。该商铺面积为规划面积，最终以项目竣工测绘报告为准。甲乙双方同意本合同按以下第 1 种面积计算各项费用：1.建筑面积；2.实用面积。房屋其他信息：无

（二）甲方按出租房屋及附属设施的现状出租，本合同签订时，乙方已到现场查看或了解并同意按出租房屋及附属设施现状承租（包括但不限于面积、布局、采光、消防等）。如出租房屋内部已存在装修（如抹灰、油漆、地砖、吊顶、其他隔墙、水、电等等），由乙方决定继续使用或进行重新装修。如乙方决定继续使用，出现质量问题的，由乙方负责维修和承担责任，甲方不负责维修，不承担任何责任；如乙方决定重新装修的，装修方案须经甲方书面同意后，乙方方可启动装修相关事宜，重新装修的费用由乙方自行承担。

甲方在合同有效期内和期限届满后均不承担乙方的装修费用，也不对乙方的装修费用进行赔偿或补偿。

（三）本项目为整体租赁项目可用作 / 用途使用，详见合同第六条第七款的相关约定。本项目为非整体租赁项目，房屋仅可作为 餐饮（面食类） 用途使用。

乙方须依法经营，在开业前获得必要的建设、消防、环保、卫生、工商等政府部门的书面核准文件及证照，以保证出租房屋的规划功能及其配套使用，并有义务在开业前向甲方提供有关书面核准文件和证照的复印件。上述核准文件及证照如有变更的，乙方应及时向甲方提供变更后书面核准文件及证照的复印件。

乙方将出租房屋用于其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律、法规的规定办理改变出租房屋用途的报批手续，并保证符合国家有关消防安全规定。

乙方证照法定代表人、负责人等如有变更的，乙方应于变更后 10 个工作日之内向甲方提供变更后书面核准文件及证照的复印件以作备案。

（四）本合同仅为房屋租赁的约定，因建设、消防、环保、卫生、营业执照等非甲方原因导致乙方无法开业或营业，甲方不承担任何责任。如乙方对出租房屋已投入装修的，该装修所产生的费用由乙方自行承担，甲方不承担任何赔偿或补偿。乙方应当在结清房租及其他费用的同时将出租房屋交还甲方，否则甲方根据本合同相关约定处理。

第二条　房屋租赁期及相关期限的约定

在本合同签订以后，甲方可在项目具备进场装修条件的情况下向乙方发出《收铺通知书》（详见合同附件二），确定承租商铺的正式交付日，该正式交付日即为承租商铺的起租（“**起租日**”）。如未发通知书的，以合同约定的房屋交付时间为准。

（一）乙方租用出租房屋的期限为 3 年，即自 2026 年 9 月 03 日 至 2029 年 9 月 02 日 止，包括首尾两天。

（二）暂定房屋交付日：2026 年 9 月 03 日 。暂定房屋交付日（暂定起租日）仅为甲方在本合同签署之日所预计的起租日，暂定起租日的日期的约定不构成(亦不得被乙方视为)甲方对起租日的实际日期的任何担保或承诺。乙方须继续遵守本合同内所有条款，不得以起租日的实际日期与暂定起租日不相同为理由而拒绝履行本合同义务、要求终止本合同或向甲方提出任何索偿。

如因场地无法按时交付的，则以甲方发出的《收铺通知书》中的起租日为准，乙方租用出租房屋的期限及免租期相应顺延。如房屋交付顺延时间超过六个月仍未能交付的，甲乙双方均有权无条件解除合同，甲方无息退还租赁保证金，双方互不追究违约责任。若乙方在公开招租中产生交易服务费用，由甲方支付给乙方（乙方须提供相应书面证据）。

（三）免租期： 2026 年 9 月 03 日 至 2026 年 10 月 02 日，共计 1 个月 。在该期限内，乙方应承担除租金外的房屋用水、用电、管理费、政府部门收取的费用等因乙方使用房屋而产生的一切费用及乙方对出租房屋造成损坏需维修的费用。

（四）暂定租金起计日：2026 年 10 月 03 日为开始计算乙方应支付租金的日期。

（五）关于续租的约定：如乙方需继续租用本房屋的，乙方应至少于租赁期届满前 3 个月向甲方提出书面续租申请，在同时满足以下条件并经甲方同意可以续租：1. 房屋承租期间履约记录良好；2. 原租赁合同通过公开招租签订；3. 接受甲方的续租方案。并应于租期届满之日前 1 个月对续租条件达成一致意见并签署续租合同，续租合同签订后，原租赁合同租赁保证金自动转为续签租赁合同的租赁保证金，并按照“多退少补”的原则进行补缴或退还。乙方未在上述期限内提出书面续租申请，或乙方与甲方在租赁期满前 1 个月仍未就续租条件等达成一致意见并签订续租合同的，视为乙方放弃本合同租期届满后对承租房屋的续租权，则租赁期限届满后，甲方不再与乙方续签租赁合同（深圳市国资委另有规定的除外），甲方收回该出租房屋，重新进行招租，乙方同意提前做好相关准备，并保证按照本合同的约定在租赁期限届满前办理退房手续。租赁期限届满后，如果乙方参与公开招租或进行续租的，不再享有免租期。同等条件下的优先承租权，双方按照法律法规、深圳市国资委的相关规定及本合同第十一条执行。

第三条　租金及其他费用

（一）租金：甲乙双方同意按以下第 1 种方式交付：

1. 乙方以固定租金方式交纳租金。

在本合同租期内，2026 年 9 月 03 日 至 2027 年 9 月 02 日，该出租房屋含税租金为每平方米每月人民币 53.00 元，每月含税租金总额为人民币 叁仟玖佰零壹元叁角叁分 (小写 3,901.33 元)。

在本合同租期内的 2027 年 9 月 03 日 至 2028 年 9 月 02 日，该出租房屋含税租金为每平方米每月人民币 53.53 元，每月含税租金总额为人民币 叁仟玖佰肆拾元叁角肆分 (小写 3,940.34 元)。该出租房屋每一租赁年度的月含税租金在上一租赁年度月含税租金的基础上按 1% 上涨，由甲方直接调整租金。

在本合同租期内的 2028 年 9 月 03 日 至 2029 年 9 月 02 日，该出租房屋含税租金为每平方米每月人民币 54.07 元，每月含税租金总额为人民币叁仟玖佰捌拾元玖分 (小写 3,980.09 元) 。该出租房屋每一租赁年度的月含税租金在上一租赁年度月含税租金的基础上按 1% 上涨，由甲方直接调整租金。

2. 乙方以每月基本租金或每月（税前）销售额提成方式支付租金，两者中以高者为准，其中：

__/__ 年 __/__ 月 __/__ 日至 __/__ 年 __/__ 月 __/__ 日， 乙方按每月基本租金 为_____ 元/月；或每月 (税前) 销售额的__/__ %向甲方交纳租金；

__/__ 年 __/__ 月 __/__ 日至 __/__ 年 __/__ 月 __/__ 日， 乙方按每月基本租金 为_____ 元/月；或每月 (税前) 销售额的__/__ %向甲方交纳租金；

__/__ 年 __/__ 月 __/__ 日至 __/__ 年 __/__ 月 __/__ 日， 乙方按每月基本租金 为_____ 元/月；或每月 (税前) 销售额的__/__ %向甲方交纳租金；

采取本方式交纳租金的，乙方应于当月 20 日前支付基本租金。甲乙双方应当于次月 5 日前对账，并共同确认上月租金的最终金额。若按上述提成比例计算上月的（税前）销售额提成大于月基本租金金额时，高出的差额部分乙方应于次月 20 日前支付上月租金差额部分。

3. 乙方以每月基本租金叠加每月（税前）销售额提成的方式支付租金，两者合并后的数额为应缴月度租金，其中：

/年/月/日至/年/月 /日，乙方按每月基本租金为/元/月；及每月（税前）销售额的/ %向甲方交纳租金；

/年/月/日至/年/月/日，乙方按每月基本租金为/元/月；及每月（税前）销售额的/%向甲方交纳租金；

/年/月/日至/年/月/ 日，乙方按每月基本租金为/元/月；及每月（税前）销售额的/ %向甲方交纳租金；

采取本方式交纳租金的，乙方应于当月 20 日前支付基本租金。甲乙双方应当于次月 5 日前对账，并共同确认上月租金的最终金额。按上述提成比例计算上月的（税前）销售额提成租金金额后，乙方应于次月 20 日前支付上月（税前）销售额提成租金部分。

4. 以上含税租金税率为 5%（根据项目实际税率选择）。如遇国家税收政策调整，按保持合同价格条款中含税租金金额不变的原则，税金根据税收政策调整。相应的不含税租金调整为：不含税租金=含税租金/(1+调整后的税率)，已执行的项目合同税率发生变化的，从乙方向甲方按新税率开具发票起调整价格。

5. 乙方存在漏报、瞒报销售额情形的，甲方除有权要求乙方按照实际销售额重新计算租金外，还有权要求乙方须按实际销售额补足因违约造成的所有应收租金（扣点）差额；合同期内，乙方出现 2 次以上（含 2 次）漏报、瞒报销售额的，且该行为造成甲方租金损失达到当期应付租金 30%以上的，甲方有权单方立即解除本合同，不予退还保证金，并按合同第十二条约定要求乙方交还商铺。

6. 甲方有权对乙方每月的销售额进行检查、核对，如乙方拒绝配合提供，经甲方要求整改后，仍未提供的，则视为乙方瞒报销售额；乙方出现 2 次以上（含 2 次）拒绝配合提供销售数据的，甲方有权解除本合同，且无需承担相应责任。

（二）合同变更费用

乙方需变更合同相关事项的，经甲方同意后，双方需签订补充协议或重新签订合同的，乙方需支付每次人民币 3000 元的合同变更费用。如承租过程中，可变更的情况有：

1.合同主体变更：

①乙方由自然人变更为企业法人商事主体或个体工商商事主体的，若变更后的企业法定代表人或个体工商经营者与乙方是同一人，且是该主体的唯一股东，乙方可向甲方申请变更，但签订变更协议时，应约定该自然人在合同期内须承担原合同义务及无限连带责任。

②乙方为自然人，因离异、继承等法定事由需要变更承租主体的，乙方出示证明文件后，可以向甲方申请变更。

2.经营范围变更：

合同期内，乙方如提出变更经营项目申请的，须提前一个月向甲方提出书面申请，且合同剩余有效期须保证在一年以上，乙方申请变更的经营项目须符合建设、消防、环保、卫生、工商等政府部门的有关规定和甲方对本出租房屋经营项目设置的要求。经甲方同意变更的，在本合同剩余有效期内进行变更。

（三）甲乙双方同意本合同按以下第【2】种方式计算管理费：

1.综合管理费：在本合同租期内，该出租房屋综合管理费为每平方米每月人民币【/】元，每月综合管理费总额为人民币【/】（小写：【/】元）。

2.在本合同租期内，该出租房屋的物业管理费按物业管理单位收费标准执行。

（四）甲乙双方同意本合同按以下第【2】种方式计算设施设备使用费：

1.在本合同租期内，该出租房屋设施设备使用费为每平方米每月人民币【/】元，每月总额为人民币【/】（小写【/】元）。

2.在本合同租期内，该出租房屋的设施设备使用费按物业管理单位收费标准执行。

（五）其他费用

乙方负责支付水电费、卫生费及从事经营活动应缴纳的税费等相关费用。政府部门因乙方使用房屋而收取的一切费用由乙方承担。该项下费用乙方应缴纳至将房屋返还甲方之日止，返还日期以双方完成交房手续之日为准。

乙方无条件同意按照物业管理单位或业主单位的收费标准支付公共费用。（包括但不限于空调使用费、电梯使用费等设施设备使用费）

第四条　租金及其他费用支付方式

（一）租赁期间，乙方应于每个日历月的首 20 日前支付当月租金（首个计租月应于起租日当天支付），甲乙双方同意按以下第 2 种方式交付：（见附件三：租金支付操作流程）

1. 通过自在安居 APP 或微信公众号在线支付。

2. 通过深圳金融电子结算中心有限公司办理托收。

3. 通过转账方式支付至甲方指定的银行账户。

（户名：深圳市房屋租赁运营管理有限公司 ；开户行： 招商银行深圳分行营业部 ；账号： 7559358696106660036）。

乙方支付租金后，由甲方（非委托代理人）开具租金发票给乙方。

（二）租赁期间，乙方应于每个日历月的首 5 日前支付当月物业管理费、设备设置使用费及其他费用（如有）（首个计租月应于起租日当天支付），甲乙双方同意按以下第 2 种方式交付：

1. 按第四条（一）方式缴纳。

2. 向物业管理单位缴纳。

第五条 租赁保证金

（一）乙方应在本合同签订之日起 3 日内通过银行转账向甲方支付人民币壹万壹仟柒佰零叁元玖角玖分（小写 11703.99 元）至甲方指定的银行账户（户名：深圳市房屋租赁运营管理有限公司 ；开户行： 招商银行深圳分行营业部 ；账号： 7559358696106660036），作为本合同的租赁保证金，甲方收取租赁保证金后 7 个工作日内向乙方开具收据。该租赁保证金将作为乙方切实按本合同规定履行自身义务的保证。

（二）本合同终止时，如乙方已把本合同规定应付的所有租金及其他款项支付完毕，也没有对出租房屋造成损坏而未修复的情况等其他违约行为，则待甲方与乙方共同进行出租房屋清点记录并且乙方将出租房屋完好交还给甲方，经甲方确认后，乙方即可办理退房及租赁保证金无息退还手续；但因乙

方原因（包括但不限于乙方提前退租、违约等原因），未至合同期限届满终止合同的，租赁保证金的处理按照本合同第十条的约定执行。

（三）如乙方违反本合同约定，拖欠房屋租金、物业管理费、水电费等相关费用的，同时租赁保证金未发生因违约被没收的，甲方有权使用租赁保证金进行抵扣乙方拖欠的各项费用，如租赁保证金不足以抵扣的，乙方应足额补缴拖欠费用。

（四）甲方按照本合同约定扣减租赁保证金的，乙方应至收到甲方通知之日起五个工作日内补足租赁保证金，否则视为乙方根本违约，甲方有权解除合同，没收乙方剩余保证金，并主张损失。

（五）甲乙双方一致确认，本合同签订后，乙方参与商铺竞投所缴纳的竞投保证金自动转化为租赁保证金，并按照“多退少补”的原则进行补缴或退还，补缴时间同本条第（四）款的约定一致。

（六）本合同签订后，如乙方无故拒绝办理交付手续，视为乙方根本违约，甲方有权解除合同，没收租赁保证金，并主张相关损失（如有）。

（七）本合同签订后，乙方接收租赁房屋前，乙方提出退租或解除租赁合同的，甲方有权不予返还租赁保证金。但因房屋交付顺延时间超过六个月仍未能交付情形下乙方提出解除租赁合同的，不适用本条款约定。

第六条　房屋交接和使用

（一）甲方按房屋及附属设施的现状交付乙方使用。双方就房屋的交接现状确认后，签署《交付确认书》（详见附件四）、《商业用房安全生产和消防安全责任书》（详见附件五）。

（二）甲方应保证出租时房屋及其内部设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定，双方签署了《交付确认书》的，视为乙方确认本项约定。乙方应正常使用并爱护出租房屋内部的各项设施，防止不正常损坏。

（三）乙方应严格按照政府职能部门规定的建设、安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有责任保证出租房屋在使用中不存在任何安全隐患。

（四）乙方在经营过程中不得产生超过环保标准的噪音及其他污染。

（五）乙方不得利用出租房屋进行非法活动。

（六）乙方不得擅自对出租房屋进行装修或改变出租房屋结构，不得擅自改变出租房屋使用用途。乙方需对出租房屋进行装修的，须向甲方书面申报并提交装修设计图，经甲方同意后，再由乙方按照国家及地方相关法律、法规、规章等规定，办理装修报建手续，并由乙方报送消防等相关政府职能部门审批，方可对出租房屋进行装修，由此产生的报建、送审及其他费用和责任均由乙方承担。在进场装修期间，乙方及其装修承包商应遵从甲方及出租房屋所属物业服务企业的指导和管理。乙方装修区域须在甲方确认的装修期内报甲方验收通过后方可开业经营。

（七）转租与分租。本合同属于以下第【1】种项目类型：

1.不可转租、分租项目

乙方未经甲方书面同意，不得以任何形式（包括但不限于转让承租权、合作联营、加盟、承包）将出租房屋全部或部分转租他人或进行违法分租。如乙方擅自转租、分租给甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

2.可分租项目

根据项目招商文件约定允许乙方分租的，乙方须履行以下义务：

（1）乙方不得将整体租赁管理转让或委托给第三方；

（2）分租的经营项目设置，须符合甲方对本项目的业态组合总体指引；

（3）乙方对本项目进行分租时，应当在合同中约定分租户不得转租、承包、再分租，并在分租公告及合同中作出相关明示，确保分租户知晓其权利不超过本合同赋予乙方的权利，并知晓本合同所约定的租赁期限、违约责任、合同变更、合同解除等条款对其权利义务产生的实际影响；

（4）乙方须每季度首月 5 日前将所有分租户信息汇总后，形成分租信息表交甲方备案，分租信息表应包含分租户名称、分租铺位号、面积、租赁期限的起止日期、经营范围等。

（5）乙方在本项目的使用过程中，须加强对分租租户实施履约管理，使分租租户守法经营，并履行安全生产责任和义务，同时乙方与分租户需签订安全生产和消防安全责任书，明确分租人的安全及消防责任。如分租租户在经营过程中发生安全生产或消防责任事故，乙方应承担相关法律责任。

（八）乙方在出租房屋的使用过程中，应按照下列条款履行安全生产责任和义务：

1. 严格遵守《中华人民共和国安全生产法》等法律法规；

2. 严格按照《商业用房安全生产和消防安全责任书》中承诺的所有内容开展承租经营行为；

3. 在出租房屋使用过程中，乙方或其法定代表人（负责人）为安全生产责任人；

4. 乙方在出租房屋使用过程中，如产生安全隐患，安全生产责任人应及时整改直至消除隐患；如发生安全生产事故，乙方将承担所有法律责任。

（九）乙方应严格遵守《中华人民共和国消防法》等法律法规。出租房屋使用过程中，乙方不得在出租房屋内明火做饭（租赁用途为餐饮项目的除外）、燃烧香烛、搭建阁楼，不得存在屋内留人住宿、仓储等违反消防法规的“三合一”或“多合一”情形，不得乱拉乱接水、电、气等管道线路，不得超负荷用电、使用不符合国家标准的产品、违章存放易燃易爆物品及有害化学用品，不得占用或阻塞公共通道和公共场所，不得遮挡、占用、封堵消防设施设备及消防通道、安全疏散出口，确保消防通道畅通。乙方违反本条约定所产生的一切责任由乙方承担。

（十）乙方在对出租房屋的使用过程中，因乙方及其雇员或雇请的工人倾倒物料进入公共水渠、洗手盆、厕所及其他排水、排污设施，导致其受腐蚀、阻塞或损坏所引起的一切损失均由乙方承担赔偿责任。

（十一）乙方需对出租房屋现有配备的水电设施进行改造、升级、增容的，由此产生的费用和责任均由乙方承担。本合同终止（或解除），乙方搬离出租房屋时不得拆除前述的水电设施。乙方擅自拆除上述水电等设施的，经甲方要求乙方恢复原状协商未果的，甲方在租赁保证金中扣除与恢复上述设施相当的费用。

（十二）乙方在装修时，对有防水要求或设置有给水、排水设施的，须严格按防水施工规范实施，并经甲方和所属物业服务企业查看后方可做隐蔽工程。如防水工程在隐蔽工程完工后出现质量问题的，由乙方负责维修和承担相关责任。

（十三）乙方需要在出租房屋内自行安装空气调节系统，安装前须事先获得甲方和出租房屋所属物业服务企业核准。

（十四）乙方需要在出租房屋外墙安装或设置广告招牌的（在条件允许情况下），须事先获得甲方和有关部门及物业服务企业的审批同意，相关费用由乙方自行承担。如乙方擅自在出租房屋外墙设立招牌，甲方要求乙方整改或拆除，乙方拒不拆除的，甲方可派人拆除，拆除费用由乙方承担。

对出租房屋原已设置的广告招牌，由乙方决定是否继续使用，决定继续使用的，其维修和维护及相关责任由乙方承担；决定不使用的，由乙方负责拆除及承担相关费用。

广告招牌在设立、使用或拆除过程中发生安全责任事故、造成人身损害或财产损失的，乙方作为广告招牌的所有人和使用管理人，应当承担由此造成的一切法律责任。

（十五）本合同终止（或解除），甲方对乙方的装修，改造、升级、增容后的水电设施、招牌设置以及员工开支等不作任何补偿。

（十六）销售数据处理：甲乙双方同意按以下第【1】种方式处理销售数据信息：

1. 在租赁期内，乙方自行安装销售系统终端，并自行承担由此产生的一切费用。乙方无需向甲方提供经营期间销售数据。

2. 在租赁期内，乙方需向甲方提供销售数据。甲乙双方同意按以下第【/】种采集销售数据：

（1）乙方承租甲方商铺期间的收银方式为：自收银。乙方同意接受甲方指定银行的收银设备及 POS 系统，并同意甲方向收款银行查询乙方的交易数据。

（2）乙方的收银系统必须与甲方的销售信息处理系统接驳。就该系统接口的开发调试，由甲方发出通知安排进行，乙方有责任予以及时响应并积极配合。在经营过程中，乙方每日的营业数据必须于当日全部如实传输至甲方的销售信息处理系统，并接受甲方必要的监督及核查。如乙方未传输或未如实传输其营业数据，并拒不整改的，甲方有权要求承租人承担相当于 1 个月本合同项下最高租金的违约金及有权向乙方追讨有关租金差额及其它相关损失。

（3）如因乙方公司内部统一规定要求使用其公司内部规定的收费系统，且该系统与甲方的销售信息处理系统设备互不兼容，乙方应将当日销售数据发送至甲方，并每月提供纸质盖章版销售月报至甲方，并接受甲方的监督与检查。如乙方未按约定发送其营业数据，并拒不整改的，甲方有权要求乙方承担相当于 1 个月本合同项下最高租金的违约金及有权向乙方追讨有关租金差额及其它相关损失。

上述三种数据采集方式，乙方均须保留每日收银流水号底联给甲方检查，并提供日销售报表给甲方核对销售额，甲方有权不定期检查乙方收银明细表（包括但不限于收银设备、账册、账表等），乙方应予以配合。乙方保证向甲方提供的营业报表数据的准确性及真实性。若出现账目纠纷，乙方须积极配合甲方进行核实解决，不得阻拦和拖延。

3.销售数据的核查、违约情形认定及违约责任

（1）数据提报义务

乙方应于每月 5 日前，向甲方提报上一自然月的完整、真实的销售额数据，并附上相应的销售系统后台截图、汇总报表等甲方认可的证明材料。销售额是指乙方在租赁场地内从事经营所获得的全部收入，包括但不限

于现金、银行卡、电子支付、购物卡、预付卡、抵用券消费等一切形式的经营收入。

（2）甲方核查权

甲方有权随时对乙方的销售额情况进行核查，包括但不限于：

①要求乙方提供销售系统后台、收银记录、财务报表、原始凭证、银行流水等资料供查阅或审计；

②委派甲方人员至租赁场地现场观察、记录交易情况；

③接入或读取乙方收银系统、ERP 系统的相关数据端口（如有），甲方应对获取的数据承担保密义务，且仅限用于核实销售额之目的。

（3）违约情形认定

乙方发生包括但不限于的以下任一行为，均构成隐瞒销售数据的违约行为：

①低报/漏报：提报数据低于其实际销售额；

②提供虚假材料：为证明提报数据而提供的材料存在伪造、变造、关键信息缺失或与实际情况明显不符；

③阻碍核查：无正当理由拒绝、拖延或阻挠甲方行使本条第（2）款约定的核查权，包括但不限于拒绝提供资料、切断数据端口、设置查询障碍等；

④使用未经认可的收款方式：引导顾客使用非乙方指定银行账户、非绑定本商铺的收款码或个人账户进行结算，且未将相关收入纳入提报数据；

⑤系统分离：在租赁场地内使用独立于其向甲方报备的收银系统进行交易结算，且未将相关收入纳入提报数据；

⑥关联交易转移：通过关联方或以明显不合理的价格进行交易，变相转移、隐匿实际销售额。

（4）违约责任

若甲方发现乙方有本条第（3）款约定的违约行为，将按以下方式追究违约责任：

①首次违约：甲方将对乙方的违约行为给予书面整改通知，并自违约行为发生或被发现之日起 3 日内，乙方须按实际销售额补足因违约造成的所有应收租金（扣点）差额；

②再次违约：在租赁期内，乙方发生第二次本条第（3）款约定的违约行为，且该行为造成甲方租金损失达到当期应付租金 30%以上的，甲方有权单方立即解除本合同，不予退还保证金，并按合同第十二条约定要求乙方交还商铺。属于创业计划享受租金优惠政策的商铺，乙方还需按该商铺常规公开招租原招租公告的招租底价单价，核算从商铺交付之日起至合同解除之日止的所有租金（扣点）差额并于甲方发出合同解除通知之日起五个工作日内补足。

（十七）空调供应

承租房屋空调的供应为第【2】种方式。

1.甲方须于正常营业时间内为承租房屋提供空调。

2.甲方任何时间内不为承租房屋提供空调，乙方需自行安装空调。

第七条　房屋维修和维护

（一）甲方负责或配合相关单位对本项目的主体结构安全进行维护，负责或配合相关单位对非因乙方过错导致的墙体开裂及渗漏水进行维修。

乙方在出租房屋使用过程中，如出现上述维修问题，应及时书面通知甲方并采取有效措施避免危害和损失的扩大。造成损失的，乙方应在造成损失后 48 小时内报甲方查验并确认，之后申报损失的，甲方一概不予认可，而且，甲方只对经甲方确认的直接的财物损失承担赔偿责任，不对乙方的营业损失、水电消耗、员工工资支付、物业管理费支付等间接损失承担赔偿责任。

出现上述维修问题，乙方不按前款规定及时通知甲方，也没有采取有效措施以避免出现危害和损失，而造成人身及财产损失或损失扩大的，由乙方承担相应的赔偿责任。

（二）乙方负责本合同第七条第（一）款约定以外的出租房屋及其设施的维修和维护，并承担维修和维护费用。

（三）乙方未履行出租房屋及其设施的维修和维护责任，造成相邻用户损失的，乙方须负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修的，由甲方代为维修，维修费用由乙方承担。如遇紧急情况，且未能及时联系到乙方的，在未事先通知乙方的情况下，甲方先行采取必要措施，避免扩大损失。

（四）本合同有效期内，甲方或相关单位对公共设施进行维修需乙方配合或协助的，乙方须积极配合和协助。如乙方不配合、不协助甲方或相关单位的维修工作，甲方采取或配合相关单位采取包括停水停电或强行进入室内等强制措施进行抢修，避免扩大损失。因乙方不配合、不协助甲方或相关单位的维修工作，导致公共设施或相邻房屋损失的，乙方应负责赔偿。

第八条　甲方的权利及义务

（一）除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

1. 在租赁期限内，甲方如在租赁房屋内进行改建、增建或装修，需提前30天通知乙方；

2. 除按本合同约定行使甲方的权利外，甲方不得对乙方正常合理使用租赁房屋进行干扰或妨碍。

（二）除本合同约定外，甲方还拥有如下权利：

1. 甲方根据项目的实际情况不时制定、修改各类管理规定，该等管理规定自书面通知乙方时生效；

2. 甲方自行或委托物业管理公司对项目或其任何部分进行物业管理工作；

3. 甲方经事先书面通知后，可变更该项目公用区域整体结构、布局及安排，包括但不限于空调外机、广告位及消防通道等；

4. 甲方在项目内外公共区域设置广告位及对项目的屋顶、外墙、车库及附属物使用，并获取收益。除另有约定外，乙方如需使用应向甲方申请并支付相应使用费。

第九条　乙方的权利及义务

（一）除本合同其他条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

1. 乙方应按本合同约定的用途合理使用租赁房屋，不得擅自改变租赁房屋的用途。乙方在开业前应取得与经营租赁房屋、品牌、商号及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并提交复印件给甲方；如乙方经营餐饮，则还应提供《食品经营许可证》等，乙方不得拒绝或拖延提供。乙方应同时保证前述所有相关证照、资质、品牌与经营授权在承租期内处于持续有效状态。乙方若未能在开业前提供合法有效的文件，甲方可终止本合同，由乙方承担导致合同终止的违约责任。乙方不得使用其他品牌或经营其他项目，否则甲方将要求乙方限期纠正，逾期不改的，甲方可单方终止合同；

2. 乙方应保持租赁房屋包括但不限于甲方交付于乙方的现有装修、附属设施和设备等的可使用状态。乙方因未尽到妥善管理的义务以及因与乙方有关的第三方的原因导致租赁房屋及装修、附属设施毁损、灭失，造成甲方或/和第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任；

3. 乙方、其雇员和装修承包商不得影响或干扰甲方对项目的正常管理；

4. 乙方不得将武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品、其他违反当地习俗的物品或可能使租赁房屋保险费用被要求增加的物品带进或存放在租赁房屋内；

5. 乙方不得在租赁房屋内进行或允许、默许任何非法的和不道德的活动，或各类宗教活动或其他甲方认为不适当的活动，或可能对其他用户或租户造成或引起他人厌恶的活动，或干扰或可能干扰其他用户或租户或他人安静祥和地使用商业公共场所及租赁房屋之外其他房屋的活动；

6. 乙方不得将大件笨重机械、设备、货物或装修材料搬入搬出租赁房屋。乙方不得在租赁房屋的地面上或他处放置超过规定负载的物品；

7. 乙方不得将电器产品噪音泄漏到租赁房屋之外的任何部位而影响到其他商户；

8. 乙方不得在广告和其他对外宣传中涉及到甲方的字号与标志；

9. 乙方是其经营场地的消防责任人，应无条件服从甲方或物业管理公司有关消防及安全工作的管理，并与甲方或物业管理公司签订消防责任书；

10. 乙方必须严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》，确保销售产品或提供的服务的质量，承担质量责任，维护商业整体商业形象；

11. 租赁期间在租赁房屋内发生的人员伤亡、财产损失、对顾客的法律责任、产品责任等，由乙方自行承担（由甲方原因造成的除外），如因乙方未及时解决给甲方造成的任何损失，乙方应予赔偿。

（二）餐饮特别条款

1. 乙方经营行为需满足（相关部门）有关卫生、环保、消防的要求；

2. 因清理租赁房屋内某种特殊种类的垃圾、废物而产生的费用需由乙方负担；

3. 乙方在租赁房屋内安装有关厨房、烹饪设备及排水设施需符合有关卫生环保方面的法律法规以及政府的相关规定。由此产生的所有费用应由乙方承担；

4. 乙方需在租赁期内根据甲方的要求维修保养、更新替换、清洁在租赁房屋内由乙方安装的设备、设施，乙方须聘请有资质的服务单位，定期开展烟道、天然气和油烟净化等设备设施检查，按季度清洗烟道和油烟净化设备，与服务单位签订油烟清理安全责任书，建立健全工作台账，工作台账按季度向甲方报备，因此而产生的一切费用由乙方承担；

5. 乙方自行办理经营、设计、装修涉及的规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防等国家规定的申请报批手续，因报批产生的相关费用由乙方承担。乙方餐厅厨房排水管道和卫生间的排污管由乙方自行铺设，地面设施需恢复原状，排水、排污施工费用（包括材料费）和日常排污费用由乙方承担；

6. 除了与乙方在租赁房屋内进行的餐饮业务有关的食品、饮料等货物或商品除外，乙方不得在租赁房屋内生产、制造、加工或储存任何其他货物和商品；

7. 如因乙方人员（包括雇佣人员）造成第三方损失时，由乙方承担全部赔偿责任。

（三）在本合同终止或乙方提前终止租赁时，乙方应提前两个月向甲方提出书面退铺申请，并按甲方有关退铺管理规定办理合同相关费用、违约金（如有）等的结算以及房屋交还等手续。

（四）除本合同约定外，乙方还拥有如下权利：

1. 乙方在租赁期间享有合法有效的承租权，甲方不得将租赁房屋整体或任何部分重复出租给任何第三方；

2. 在合同履约过程中，甲方按乙方要求提供相应票据。

第十条　违约责任

（一）乙方拖欠租金的，应向甲方支付违约金，违约金金额为：拖欠金额乘以拖欠日乘以 0.5‰，拖欠日自每个日历月 21 日起计算（首次缴纳自应缴纳之日起次日起算），至乙方全部交付拖欠款项之日为止。

（二）乙方自合同起租之日起因乙方违约致使甲方行使解约权的，甲方有权不予退还租赁保证金。

（三）有下列情形之一，甲方有权解除本合同，租赁保证金不予退还，如造成甲方损失的，乙方应向甲方赔偿相应损失金额：

1. 乙方不交租金达两个月的；

2. 乙方所欠各项费用（租金、管理费、水电费等）合计超过两个月租金数额的；

3. 乙方擅自改变出租房屋用途的，且经甲方发放整改通知书后，拒不整改或不按照甲方要求整改的；

4. 属于整体承租项目的，乙方违反本合同第六条的约定，且经甲方通知后拒不整改的；

5. 乙方不承担维修和维护责任致使出租房屋或其设施严重损坏，或经甲方代为维修后，拒不承担维修费用的；

6. 未经甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或增设附属设施的，及其未获得有关部门批准，乙方将出租房屋进行装修、私自拆分、私自分隔或改变出租房屋结构，且经甲方发放整改通知书后，拒不整改或不按照甲方要求整改，情况严重的（情况严重的解释权归甲方所有）；

7. 乙方改变房屋主体结构、承重结构的；因乙方原因造成房屋主体结构、承重结构或水电、燃气、喷淋、电力等管线系统损坏的；

8. 乙方擅自转租或分租租赁房屋、转让租赁房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋、与他人合租或采用合作、承包、联营等其他形式变相转租、转让、合租该租赁房屋的；

9. 乙方不配合甲方对相邻房屋或公共设施进行维修和维护的；

10. 乙方在出租房屋内、外或通过网络、电视、电话、报刊等媒体及房屋中介发布出租房屋招租信息或以其他任何形式转租房屋的；

11. 甲方交付出租房屋后，除正常装修外，乙方超过三个月不使用出租房屋的（仅用于登记商业主体注册地址的视为未使用）；

12. 除甲方同意变更的外，乙方（单位）经营所需证照的法定代表人、负责人等与签订本合同承租人的法定代表人、负责人不一致（注：连锁经营企业承租人除外，在全国经营同品牌门店数量不少于 5 家的视为连锁经营企业）；

13. 乙方在租赁房屋内不按本合同约定的用途经营，或在租赁房屋内经营的主要产品或提供的主要服务或其类型不符合本合同的规定；

14. 乙方在未取得建设、消防、环保、卫生、工商、税务等政府职能部门的核准文件和营业证照之前经营的；

15. 乙方在经营过程中产生超过环保标准的噪音或污染，经书面通知不整改的；

16. 乙方利用出租房屋进行违法活动，或损害公共利益或者他人利益的；

17. 乙方违反安全生产、消防等相关法律法规规定及本合同约定，不及时消除安全生产隐患或消防隐患，经甲方或有关部门书面通知后，拒不整改或不按照要求整改，情况严重的（情况严重的解释权归甲方所有）；

18. 乙方因不当经营行为被有关媒体曝光并对甲方造成严重影响的，或乙方经营行为对甲方的商誉造成严重不良影响的，或乙方采取不当行为（包括但不限于悬挂横幅、张贴字报等）侵犯甲方及甲方所属集团及关联公司商誉的；

19. 乙方因违反本合同及《租户公约》相关约定，年度履约得分低于 60 分（含 60 分）以下且未完成履约评价扣分项的整改的。

20. 乙方需保证承租资格相关信息属实，如发现不属实则甲方有权无条件解除租赁合同。且乙方需按该商铺常规公开招租原招租公告的招租底价单价，核算从商铺交付之日起至合同解除之日止的所有租金（扣点）差额并于甲方发出合同解除通知之日起五个工作日内补足。

（四）租赁期间内，乙方将租赁房屋作为经营场所进行了工商、税务、银行等注册登记的，合同终止或解除后，乙方应在一个月之内变更或者撤销登记地址；乙方完成变更或撤销登记地址后方可向甲方申请退还租赁保证金。逾期未办理的，每逾期一日，乙方应按照相当于合同终止或解除之日前一天的日租金标准向甲方支付违约金，甲方有权从租赁保证金中直接予以扣除。

（五）甲方违反本租赁合同约定，使乙方无法按约定用途使用出租房屋，乙方有权解除本租赁合同，甲方应向乙方赔偿由此所造成的损失（乙方对其损失须提供相应书面证据）。但出现本合同第一条、第十条等相关情形导致乙方无法按约定用途使用出租房屋的，不适用本条违约条款。

（六）因违约方原因致守约方维权的，违约方同意承担为解决本争议而产生的合理费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、执行费、保全费、担保费、鉴定费、公证费等费用。

乙方因上述情形解除合同的，应书面通知甲方。已占用房屋的，应自通知发出之日起五日内迁离出租房屋。

第十一条　优先承租权约定

（一）乙方违反本合同第十条（三）约定致解除合同的，不再享有优先承租权。

（二）根据租户公约约定年度或者租赁周期评分结果，分以下几种情况：

1. 评分 80 分（不含）以上的，享有优先承租权；

2. 评分 60 分(不含)至 80 分的，若全面完成履约评价扣分项的整改，且经综合评估确认具备继续履约能力的，可恢复其优先承租权；

3. 评分 60 分及以下的，不享有优先承租权。

（三）租赁期满或解除后，甲方有权根据自己的经营需要，决定招租方式及招租条件，即甲方有权采取包括但不限于将出租房屋拆分或与其他商铺合并出租、改变商铺经营业态、甲方收回自营、改变招租资质要求等，在此情况下，乙方不再享有同等条件的优先承租权。

（四）依据本合同约定乙方享有优先承租权的，乙方行使优先承租权的同等条件和方式为：在甲方组织的该房屋公开招租活动中，如甲方采用公开竞价的方式，则乙方须符合招租条件且以竞租人身份参与竞租，现场对最高报价的相同价格进行应价行使优先承租权；如甲方采用综合评审的方式，则乙方在报名参加且符合招租要求的情况下，经评选后与最高综合得分分数相同的情况下享有优先承租权。

第十二条　合同终止（解除）

（一）因乙方违约，甲方解除本合同的，乙方接到甲方解除合同书面通知后十日内，办理完退房手续。

（二）本合同租赁期限届满，租赁合同终止，甲乙双方未重新签合同的，乙方应在合同期限届满日之前，办理完退房手续。

（三）乙方接收房屋后，如需提前退租，须提前两个月向甲方提出书面申请。经甲方同意，乙方需缴清至合同终止日的租金，并结清相关费用（包括但不限于水、电、燃气等费用），否则相关欠缴费用甲方有权从租赁保证金

中扣除。乙方须及时办理退房手续，自甲乙双方办理完毕退房手续之日起，租赁合同终止，乙方租赁保证金扣减乙方按照本合同约定应承担的各项费用后如有剩余的，甲方无息退还乙方剩余租赁保证金。

（四）本合同终止（或解除），如乙方未按合同约定办理退房手续的，甲方可以采取加装门锁、停止水电气供应等必要措施收回出租房屋，并可将出租房屋内所有物品（包括装修、空调等其他设施设备或物品）予以提存。甲方通知乙方提存之日起 10 日内乙方未领取的，视为抛弃物，由甲方处置。甲方采取本条约定的必要措施收回出租房屋的，可聘请公证处进行现场公证，甲方根据本条约定采取相关措施涉及的相关费用由乙方承担。

（五）本合同终止（或解除）后，乙方迟延交还出租房屋的，每逾期一日，按照合同终止（或解除）前的日租金数额的双倍向乙方收取房屋占用费。如果房屋占用费仍不足以弥补甲方经济损失的，对不足部分甲方仍有追讨的权利。同时乙方须按照本合同第三条第（三）项内容承担相关费用。

（六）本合同终止（或解除）后，乙方返还租赁房屋前，原则上应将房屋内的全部动产搬离并将装修及使用过程中形成的添附物恢复原状并自行承担相关费用（包括拆除对租赁房屋所做的改建、扩建，属正常损耗的除外）。乙方对租赁房屋之装修及使用过程中形成的添附物不拆除的，应事先取得甲方书面同意。

（七）甲、乙双方一致同意并确认，若因乙方的违约行为导致本合同提前终止或被甲方单方解除的，乙方在本合同项下租赁房屋内投资、加装、改造的，且拆除将导致其功能损毁或房屋主体结构、外观受损的设施设备（包括但不限于中央空调系统、电梯、配电系统、消防系统及深度硬装等，以下统称“乙方添附物”），其所有权自本合同解除或终止之日起，无偿且不可撤销地归甲方所有。甲方无需就此向乙方支付任何对价、补偿或赔偿。乙方应在本合同解除或终止之日起 15 个工作日内，向甲方完整移交乙方添附物的技术资料、操作手册、保修凭证、供应商联系信息及所有权凭证（如有），并提供一切必要协助，以使甲方能够正常占有、使用上述添附物及办理相关权属登记或备案手续。

（八）甲、乙双方确认，本条约定的添附物所有权转移，是乙方因根本违约所应承担的合同责任与后果的一部分，并非甲方获得的主要救济措施的全部。甲方仍有权依据本合同及法律规定，向乙方主张支付违约金、赔偿甲方其他全部损失（包括但不限于寻找新承租方的费用、租金差价损失、诉讼/仲裁费用及律师费等）以及要求乙方承担其他违约责任。

（九）本合同约定的退房手续包括结清出租房屋租金及其他应由乙方缴纳的费用、腾空并搬离出租房屋等。

第十三条　免责条款

本合同有效期内，发生下列情形之一，使本合同无法继续履行的，本合同即自动解除，双方互不承担责任：

（一）发生不可抗力事件（如台风、地震、水灾等）；

（二）政府决定征用、收回、拆除、改建、扩建、改造、装修租赁房屋的；

（三）城市建设施工或城市基础设施改造施工的；

（四）其他不可抗力的情况。

第十四条　管理部门

根据甲方与委托代理人深圳市房屋租赁运营管理有限公司签订的《委托书》，甲方授权委托代理人负责本合同内容的具体执行，包括但不限于签署本合同、组织房屋交接并签署《交付确认书》及《商业用房安全生产和消防安全责任书》、出具并送达解除合同通知书等；并授权委托代理人负责出租房屋日常租赁管理，包括但不限于向乙方收取和催收租金及各项费用、发出整改通知书，负责出租房屋甲方责任范围内的日常维修、装修审批、退房手续办理、收铺工作的处理、代收及退还乙方的租赁保证金、与乙方各种纠纷事宜的处理等事务工作。其中租金由委托代理人代为收取至合同约定账户后再由委托代理人支付给甲方，租赁保证金由委托代理人收取并开具保证金收据，租赁保证金达到退还条件后，由委托代理人退还。

第十五条　通知及送达

（一）甲方或其委托代理人发给乙方的每一份通知、函件及其他法律文书可通过以下任一种方式送达：

1.派人送至出租房屋；

2.特快专递或挂号信形式寄至出租房屋或乙方提供的其他地址；

3.张贴于出租房屋门上；

4.张贴于出租房屋所在小区的公告橱窗内。

5.发送至乙方或乙方委托代理人注册的甲方或甲方委托代理人指定的移动设备账户（如公众号、APP、小程序）。

6.通过微信、短信、邮箱、传真等方式送达。

7.法律规定的其他方式送达的。

乙方发给甲方或其委托代理人的每一份通知、函件及其他法律文书可在甲方办公时间派人送至其深圳市安居集团运营管理中心。

（二）通知、函件及其他法律文书有效送达的日期以以下方式确定：

1.派人送交的，签收当天视为有效送达；

2.通过特快专递寄出的，签收日视为有效送达；

3.通过挂号信寄出的，在投寄日（以邮戳为准）后的第七天视为有效送达；

4.通过张贴于出租房屋门上和出租房屋所在小区的公告橱窗内的，张贴后的第三天视为有效送达。

5.发送至乙方或乙方委托代理人注册的甲方或甲方委托代理人指定的移动设备账户（如公众号、APP、小程序），当天视为有效送达。乙方移动设备账户变更委托人信息需书面向甲方或委托代理人申请。

6.通过微信、短信、邮箱、传真等方式送达，发送当天视为有效送达。

（三）本协议甲、乙双方填写的通讯地址和电话为有效送达地址和联系方式，可以接收甲、乙方送达的任何文书、资料及司法机关送达的任何相关法律文书，任一方若变更通讯地址及联系方式，应提前 3 日通知对方，否则以合同写明的通讯地址及联系方式为准；双方共同确认以甲乙双方写明的通讯地址及联系方式为法院法律文书的送达地址，拒收、退回均视为已送达，如有变更，书面补充后生效。

第十六条　“年、月”的定义与解释

（一）“年”：本合同中的“年”如未明确指明为某一年，则指自起租日之月、日计，向后推算，满 12 个月为一年。

（二）“月”：本合同中的“月”，如未明确指明为某一年的某一月，则指自起租日起计，向后推算，满 30 日为一月，若按此方法计，满 30 日后为当月的 31 日，则该 31 日也计入该月，少于 30 日的月份也按一个月计算。

第十七条　合同生效及其他

（一）本合同由双方或委托代理人签字盖章之日起生效。

（二）因本合同引起或与本合同有关的任何争议，如双方无法协商解决，任何一方均有权将争议提交房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

（三）甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定，或另行签订补充协议；附页之补充条款或另行签订的补充协议作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等的法律效力；如有对本合同修改的部分，则以附页的补充条款或另行签订的补充协议为准。

（四）本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

第十八条　甲乙双方商议的其他补充条款：本合同未尽事宜，参照《租户公约》执行。

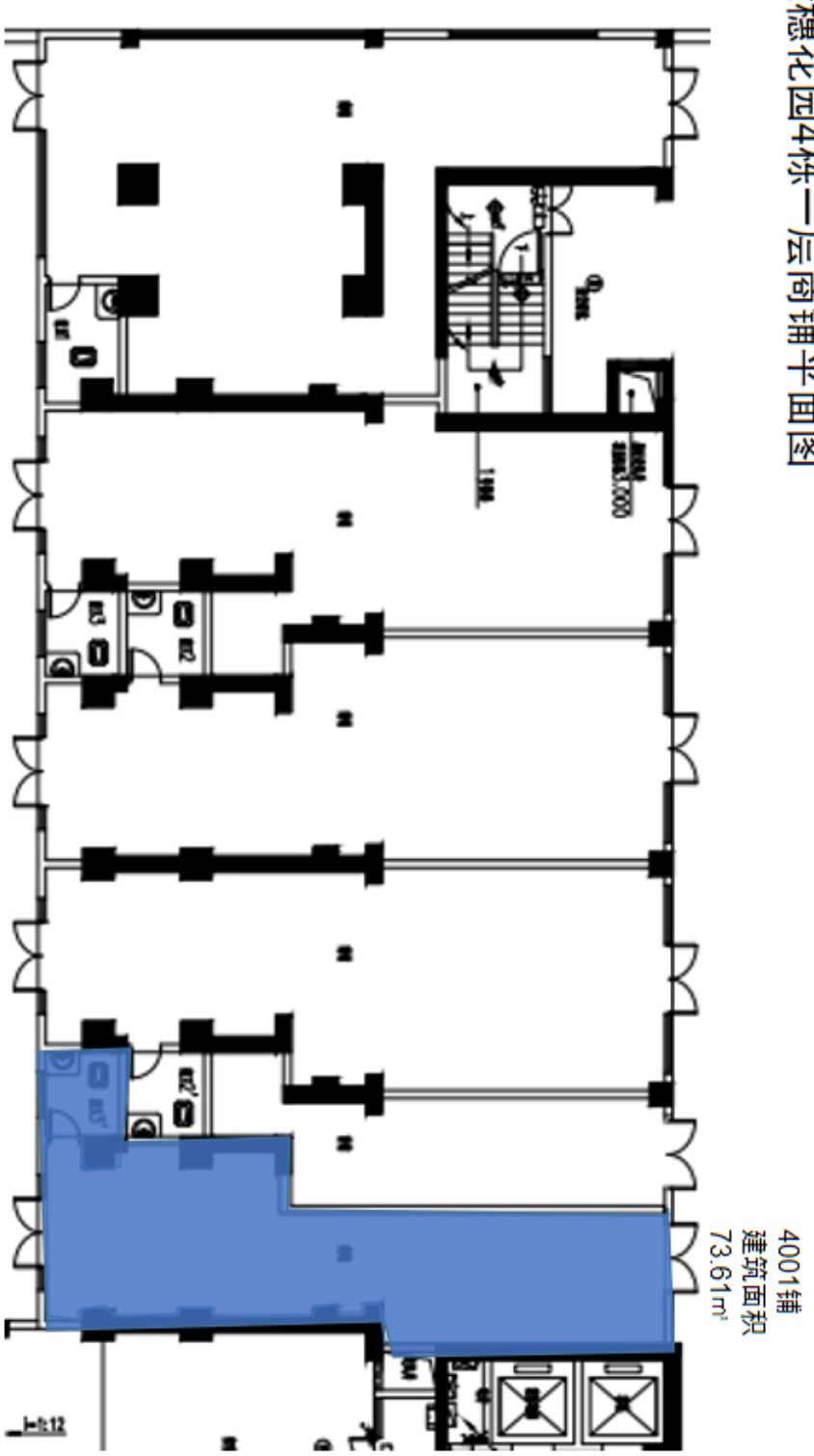
以下无正文。

甲方或委托代理人 (签章) ：

乙方或委托代理人 (签章) ：

日期: 2026年08月27日

金穗花园4栋一层商铺平面图



28

马有时

收铺通知书（样稿）

尊敬的商户 / ：

您好！安居集团全体同仁欢迎您成为我们的合作伙伴！

您承租的 / 项目 / 商铺已具备商铺交付条件，依据贵我双方签订《商 业用房租赁合同》（合同编号： / ）之约定，请于 / 年 / 月 / 日 / 时， 前往 / 项目办理商铺交付手续。

请贵方按照约定时间前往 / 项目办理收铺手续：

地址：

联系人 ：

联系电话 ：

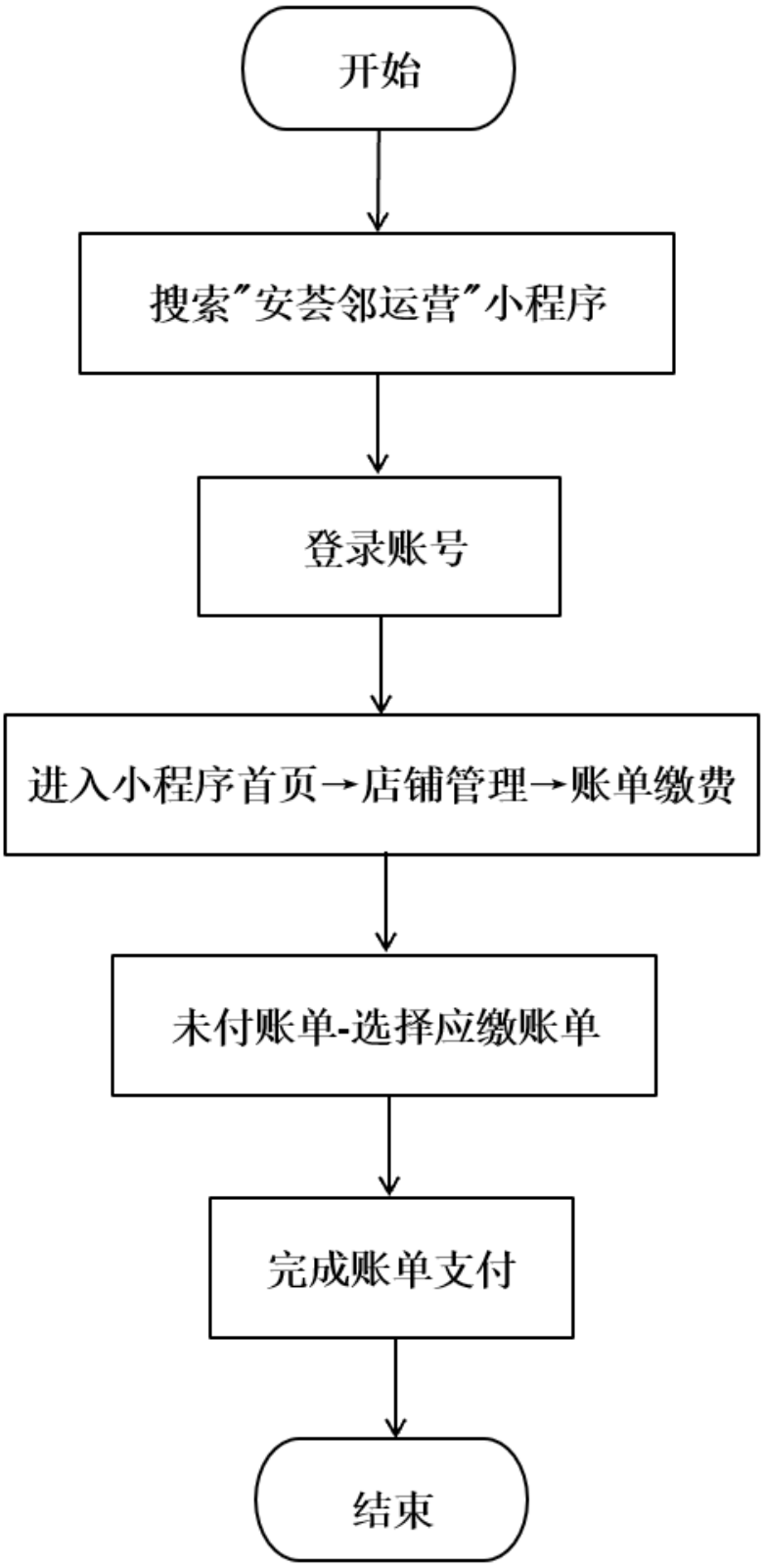
温馨提示：若非签约人本人前往办理相关手续，请携带相关授权书及签约人

身份证复印件。

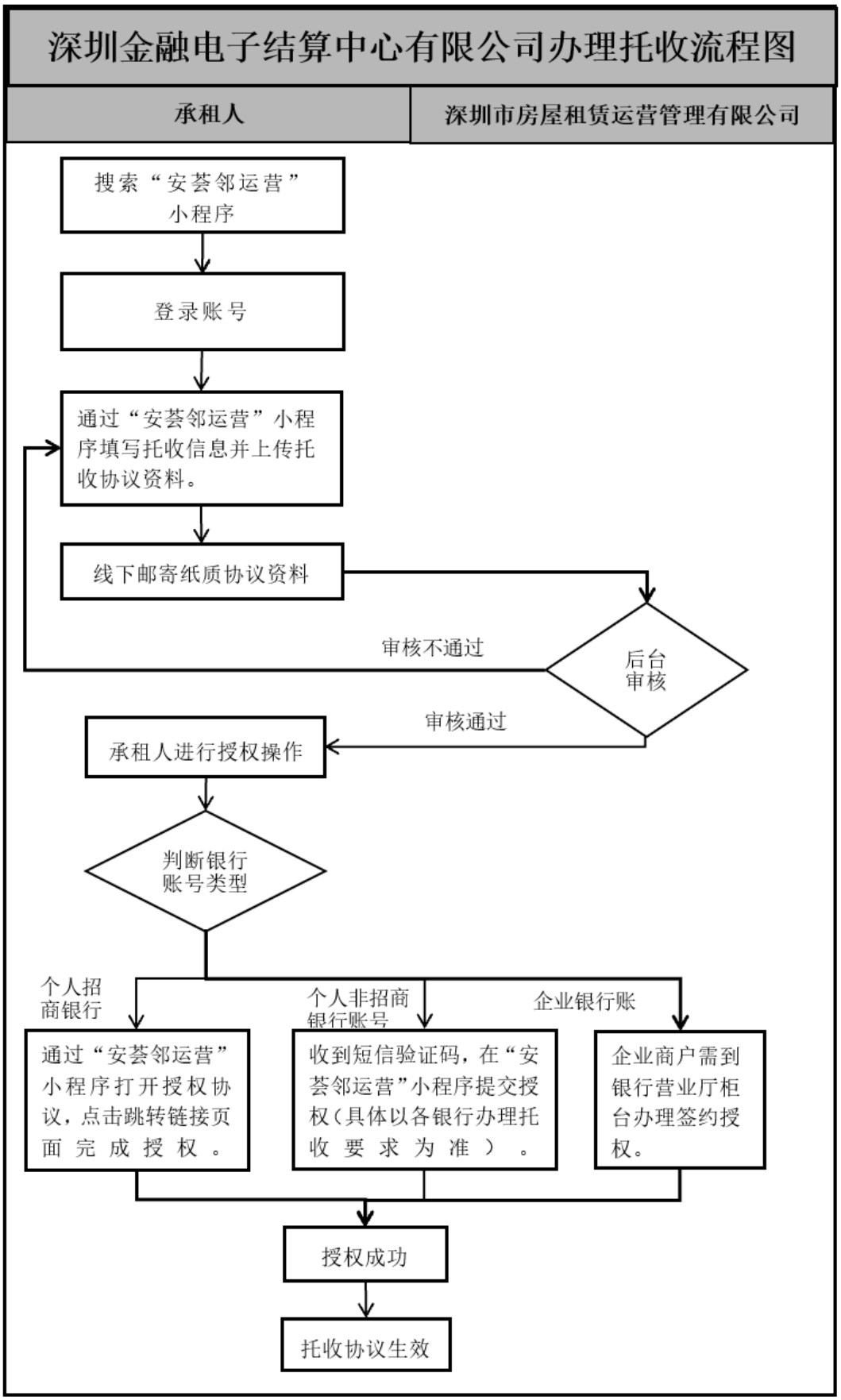
顺祝商祺！

/ 年 / 月 / 日

“安荟邻运营”小程序在线支付流程


开始
搜索"安荟邻运营"小程序
登录账号
进入小程序首页→店铺管理→账单缴费
未付账单-选择应缴账单
完成账单支付
结束

深圳金融电子结算中心有限公司办理托收流程图



交付确认书

管理编号：FW-QP-SY-06-42/B/0

商铺名称		铺位号	
签约面积		交付日期	
商户负责人		联系电话	
物业管理团队	☐ 水表号_____ 计表读数_____ ☐ 电表号_____ 计表读数_____ ☐ 空调冷量表号_____ 计表读数_____ ☐ 消防喇叭_____ ☐ 烟感器_____ ☐ 喷淋头_____ ☐ 温感器_____ ☐ 消火栓_____ ☐ 疏散指示灯_____ ☐ 消防警铃_____ ☐ 应急照明灯_____ ☐ 风机盘管_____ ☐ 温控开关_____ ☐ 通风管道_____ ☐ 冷量表_____ ☐ 商铺立面_____ ☐ 间隔墙_____ ☐ 玻璃门_____ ☐ 天花_____ ☐ 幕墙_____ ☐ 地面_____ ☐ 消防门_____ ☐ 消防卷闸开关_____ ☐ 电箱_____ ☐ 电话插座_____ ☐ 网络终端_____ ☐ 有线电视_____ ☐ 地　漏_____ ☐ 其　它_____ _____ _____ 商业工程确认：_____ 物业工程确认：_____ 年　月　日		
商户确认	确认人：_____ 年　月　日 注：本栏由商户合同签约人确认，如他人代签，应出具签约人授权书。		
营运	合同约定交铺日期：_____ 实际交铺日期：_____ 若未能按时收铺，说明原因： 确认人（营运岗）：_____ 年　月　日		
经办人：			

说明：此表一式四份，商户、营运、城服、工程各壹份，其中营运保存原件。

商业用房安全生产和消防安全责任书

为了加强和规范商业用房生产经营活动的安全生产和消防安全管理工作，保障公民人身、财 产和公共财产的安全，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》及有关法 律、法规的规定，结合《商业用房租赁合同》的约定，以及生产经营活动的实际情况，特签订以 下安全生产和消防安全责任书：

一、商业用房安全生产和消防安全责任人：

承租个人或承租单位（以下统称为租户）与 深圳市安居集团有限公司 签订位于深圳市 龙岗区金穗花园 4 栋 4001 商业配套租赁合同后，承租个人或承租单位的法定 代表人（或负责人）为承租商业用房所属范围的安全生产和消防安全责任人。安全生产和消防安全责任人必须加强安全生产管理，完善安全生产条件，并对承租的商业用房所从事生产经营活动 的安全生产和消防安全负责。

二、商业用房租户有依法获得安全生产保障的权利，并应当依法履行安全生产和消防安全 的义务。为了自身和他人及财产的安全，须遵守以下规定：

1、租户必须遵守和执行《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》及有关法律、法规的规定，加强安全生产经营管理，确保安全生产和消防安全；

2、安全生产和消防安全责任人应对雇员进行安全生产教育、培训和提醒；

3、租户应按合同约定的用途使用商业用房，不得擅自改变使用用途和房屋结构、装修布局；

4、商业用房装修必须向深圳市房屋租赁运营管理有限公司进行申报，在取得《商业用房装修审核意见书》后方可进行装修，开业前须取得消防部门审验通过的消防验收意见书并报送深圳 市房屋租赁运营管理有限公司备案；

5、租户应正常使用并爱护该商业用房内部的各项设施，防止不正常损坏；

6、对电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管道的设计、铺设、维护保养、检测，必须符合消防安全技术标准和管理规定；

7、加强用水、用电、燃气管理，电源、电线、管道等设施设备出现老化、破损及时更换；

8、对有安装空调机、灯箱和广告牌等设备、设施的应经常检查和维护，确保牢固和安全；

9、做好台风、暴雨等灾害天气的预防工作，并采取必要的安全防范措施；

10、经常进行内部安全生产、消防安全检查，及时制止、纠正违法、违章行为，发现并及时消除安全隐患

11、按规定配备相应的灭火器、应急照明、疏散指示标志等消防设施；

12、及时、如实报告安全隐患、事故等异常或紧急情况。

13、租户应建立消防档案。制定疏散行动方案，建立消防设备台账，定期对专属消防设施设备检查并留下记录，定期组织员工开展应急演练，确保事故情况可以及时组织疏散。建立志愿消防队并定期培训，确保会用灭火器等简单消防器材。

14、租户应熟知事故上报流程，掌握应急情况下的联络人及联系方式。

三、租户在承租期间禁止有下列妨碍安全生产和消防安全的行为：

1、有违章有火、用电、用气现象，乱拉乱接水、电、气等线路；

2、造成安全出口、疏散通道、消防通道不畅通，损坏、遮挡，使安全疏散指示标志和应急照明不能发挥正常功能或不完好；

3、造成消防设施、器材和消防安全标志未在位或不完整；

4、使常闭式防火门未处于关闭状态、在防火卷帘下堆放物品影响使用；

5、损坏、遮挡以及挪用消防器材，挪用消防水源；

6、未经审批进行室内装修；装修中使用易燃材料或在公众聚集场所使用聚氨酯装饰材料；

7、存在搭建阁楼、留人住宿、明火做饭等 “三合一”或“多合一”的违法违规行为；

8、超负荷用电和使用不符合国家标准的电气产品；

9、违章存放易燃易爆物品及有毒有害化学药品；

10、违章使用明火作业或者在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火。因施工等特殊情况需要使用明火作业的，应当按照规定事先办理审批手续，采取相应的消防安全措施，作业人员 应当遵守消防安全规定和安全生产操作规程；

11、非餐饮商业用房的租户在商铺内使用明火；

12、使用非法煤气，或存放过量煤气；高层内使用瓶装燃气；

13、在商业用房内住宿或容许人员在商业用房内住宿（有营业性住宿服务许可除外）；

14、不服从有关政府监管部门、出租人的管理、监督，以刁难、辱骂、威胁、暴力等手段妨碍安全生产监督工作人员履行职责。

15、动火作业、高空作业、受限空间作业等特种作业人员无证上岗，医疗机构人员无证行医；

16、在租赁区域的室内场所及其他非指定区域停放电动自行车、储存蓄电池；私拉乱接电线为电动自行车及电池充电；

四、深圳市房屋租赁运营管理有限公司对商业用房安全生产和消防安全进行统一管理。租户凡有违反上述任何一条规定的，出租人有权视情节轻重采取以下措施：

1、责令租户限期整改、暂停提供水电等设施服务，解除合同并不予返还租赁保证金；

2、租户违反有关法律、法规规定的，报有关机关依法惩处；

3、给出租人或任何第三方造成损失的，依法追究租户的赔偿责任。

五、本责任书一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

甲方（出租人）：

深圳市房屋租赁运营管理有限公司

签署日期：2026年08月27日

乙方（承租人）：

马有成

签署日期：2026年08月27日

深圳市房屋租赁运营管理有限公司

商业

租户公约

深圳市房屋租赁运营管理有限公司

目　　录

第一章　总则

第二章　管理机构

第三章　证照管理公约

第四章　商业运营管理公约

第五章　消防管理公约

第六章　费用管理公约

第七章　履约评价

第一章 总则

第一条 为规范深圳市房屋租赁运营管理有限公司（以下简称“房屋租赁公司”）商业租赁经营管理工作，防范经营风险，提高管理效益，根据有关法律法规及《深圳市国资委关于加强市属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见（试行）》有关规定，结合管理实际，制定本公约。

第二条 本公约适用于房屋租赁公司所运营管理的商业承租方的日常经营管理。

第三条 租户公约管理应遵循以下原则：

（一）合法合规原则

租户公约应贯彻执行国家、省、市有关法律法规及相关政策，遵循深圳市国资委及房屋租赁公司的相关规定。

（二）公开公平公正原则

租户公约管理过程中应坚持公开、公平、公正的原则，严格监管、规范运作，维护承租个人或公司的合法权益。

第二章 管理机构

第四条 房屋租赁公司是商业的运营管理机构，商业运营事业部负责商业的日常管理以及对承租方的经营活动、履约情况进行评分评价。

日常管理监督电话：83080348

第三章 证照管理公约

第五条 在房屋开放经营前，承租方应自行办理相关证，如《营业执照》《食品经营许可证》等。如因证照不全或相关申报未经政府主管部门审批同意的，不得擅自开放经营。

第六条 承租方的工作人员应持有相关主管部门要求的证件上岗，例如《消防资格证》《健康证》《卫生知识培训合格证》。

第七条 以上证照须在有效期内，证照需按要求悬挂在室内明显位置。

第四章 商业运营管理公约

第八条 承租方不得擅自对出租房屋进行装修或改变出租房屋结构。承租方有装修施工需求的，应事先向房屋租赁公司提出书面申请，取得同意装修的回函，并经小区物业管理处审核通过后，方可进行装修施工。装修施工涉及消防、规划、环保等部门审批或备案的，应事先按相关规定办理手续。

第九条 承租方不得在承租区域内任何部位安装、摆放超过楼面设计荷载的家具等物品；承租方自行安装、配备的所有设备、设施在租赁期间由承租方负责维护和更换；不得占用公共楼道、 电梯井、消防通道等公共区域。

第十条 出租房屋应保持良好卫生状况，物品有序摆放，不得占道经营，营造良好的商业环境。

第十一条 承租方应积极履行承租房屋广告招牌、室内装修、设备设施等的维护和更新责任，保证出租房屋安全、有序经营。

第十二条 承租方不得违反法律、法规、政策规定以及租赁合同、本公约约定，擅自改变承租房屋经营业态。不得以任何形式将出租房屋转租、分租。

第十三条 承租方整体承租物业的，应每半年向房屋租赁公司报备、更新各分租商户合同及租户信息汇总表。

第十四条 承租方不得无故停业超 30 天以上。租赁合同终止时，承租方应按房屋租赁公司要求办结退房手续，按期交还房屋。

第五章 安全管理公约

第十五条 承租方在房屋在装修施工过程中应保证消防设备设施的完好有效，不得擅自改动消防设备设施。

第十六条 承租方须按要求在承租房屋内安装漏电保护开关，保证用电设备安全，严禁私拉乱接电线，不得在屋内及门前给电动车或电瓶电池充电。

第十七条 严禁擅自使用、挪用本出租区域内的消防设施、设备，严禁擅自动用消防用水。

第十八条 严禁遮挡、占用、封堵消防通道、安全疏散出口和楼顶的消防逃生平台，严禁堵塞消防通道。

第十九条 承租方不得在承租房屋内明火做饭，严禁使用罐装煤气（具备使用燃气使用条件的房屋，应根据租赁合同约定，严格控制罐装燃气使用和存储数量）。

第二十条 承租方应每月开展出租房屋安全检查，检查包括但不限于灭火器材、应急照明、消防喷淋装置、烟感、消火栓等，保证消防设备设施完好有效。

第二十一条 承租方应配合房屋租赁公司安全检查，不得无故拒签安全整改通知单、商业巡检记录表，须按要求限期完成安全整改工作。

第六章 费用管理公约

第二十二条 承租方应按本合同约定按时交纳租金，承租方拖欠租金须按合同约定支付违约金。逾期一个月未缴纳租金，房屋租赁公司将发放租金催缴通知单；逾期两个月未缴纳租金，房屋租赁公司将与承租方解除租赁合同关系，租赁保证金不予退还，并将采取停水、停电、强制收铺等措施。

第二十三条 承租方应按照有偿使用的天数足额支付物业管理费、水电和燃气费等费用，若以上所欠各项费用合计超过两个月租金金额的，房屋租赁公司将与承租方解除租赁合同关系，租赁保证金不予退还，并将采取停水、停电、强制收铺等措施。

第七章 履约评价

第二十四条 房屋租赁公司以独立合同的承租方为单位，每季度对承租户经营状况、履约情况进行评分。承租方季度初始分数设定为 100 分，评价规则采用扣分制，根据租赁合同、租户公约约定以扣减违约项得分的方式，累计得出承租方季度得分。

第二十五条 年度评分： 以一个自然年为周期，将各季度分数平均值作为该年度得分。周期内商户承租不足一季度的，按一个季度进行评分。承租人合同到期时不满半年的，结合上一年度及本年度到期前履约评价平均得分标准执行。

第二十六条 承租方年度评分结果在深圳市安居集团官网上公示，官网网址 http://www.szrcaj.com/。

第二十七条 承租方经营情况评价主要对商业承租方的履约情况、管理配合、经营质量，包括但不限于转租分租、擅自变更经营范围、擅自装修等项目进行综合评分，指标量化评分如下表：

类别	问题描述	说明	分值	备注
履约情况	存在转租、分租行为	已取得转租、分租合同，经我公司认定为转租分租的（整租商户 非整体转租的除外）	40 分/季度	
	擅自变更经营范围/超范 围经营	自移交之日起，未经公司审批擅 自改变经营范围	15 分/季度	
	整租户分租合同、租户信 息汇总表未备案	含隐瞒或漏报、错报等	5 分/次	
	擅自装修、拆改、 改变房屋使用功能	自移交之日起，未经公司审批擅自进行装修、拆改、改变房屋使用功能（“二合一”、 “三合一”等）	15 分/次	
	进场后三个月内拒不装修或者不按期配合进行装修验收行为	合同签订后三个月内拒绝展开装修 （公司审批通过特殊情况除外） 及装修完成后不按期配合工作人 员进行现场验收。	10 分/次	
	擅自占用公共空间、资源 等行为	检查时发现擅自占用公共空间、资源等用于商铺经营，包括但不限于在公区及路面扩充铺面、堆 放杂物或者设立雨棚、围挡等	5 分/次	
	发放解除合同通知书	长期欠租，长期停业等严重违约行为，经签收或有效送达的解除通知书	20 分	
	发放租金催缴通知单	经签收或有效送达的通知单	5 分/次	
	退房违约行为	包含但不限于未在约定期限内交 还房屋、未结清相关费用等	10 分/次	
	其他违约行为	其他违约行为需提供证据并备注：如未取得相关主管部门要求的证照、许可文件等	10 分/次	
管理配合	发放整改通知单	经签收或有效送达的整改通知书	10 分/次	
	到期未整改/同一隐患问 题反复出现	照片和记录取证	10 分/次	
经营质量	卫生状况差	接到卫生投诉或长期脏乱差经营	5 分/次	
	装修破旧	装修长期未更新，严重影响整体 商业形象（招牌或门窗破碎）	5 分/季度	
	商品陈列杂乱	商品杂乱堆积、堵塞通道、在未承租区域内乱摆乱放（未预留 1 米以上通道的）	2 分/次	
	长期停业	停业时间达 30 天以上（已向我公司申请装修或其他经我公司认可 的合理原因除外）	10 分/季 度	
整租商户	上述每项问题首次发现可 采取扣分或支付违约	每一分折合违约金 500 元		

	金， 第二次及以上采取扣分。			

第二十八条 房屋租赁公司将依据租赁合同、本公约相关约定，根据年度评分结果，可采取相应的奖惩管理措施：

（一）80 分（不含）以上的承租方

列入房屋租赁公司优质供应商库，承租方可参与房屋租赁公司下一年度内其他商业的招租工作。合同到期后，原承租方在租期届满前 3 个月书面提出续租申请，满足接受运营机构的续租方案且原租赁合同通过公开招租签订的，经原决策机构批准可以续租一次，租期不超过 3 年。

（二）60 分（不含）-80 分的承租方

如果承租方参与房屋租赁公司下一年度公开招租，不享有优先承租权。

（三）60 分及以下的承租方

季度或年度评分后，出租方与承租方解除合同关系，合同解除后，承租方不具备参与房屋租赁公司商业承租投标资格。

（四）承租方承租多间商铺且履约评价得分不一致的，奖惩管理措施按其中履约评价最低得分标准执行。

第二十九条 承租方认同出租方依照上述租户公约对承租方进行履约评价，如承租方违反租赁合同、本公约约定，妨碍物业正常使用的，应当及时改正；造成物业损害及其他损失，或导致其他承租方利益受损的，应承担相应责任。承租方拒不承担相应责任的，房屋租赁公司依据租赁合同、本公约追究承租方的法律责任。

本公约有效期与租赁合同期限一致，但在合同期限内，出租方有权依据实际需要修改本公约内容，届时以出租方告知为准，且不得持有任何异议。若承租方持有异议，出租方仍有权按新的租户公约对承租方进行履约评价。

承 诺 书

本人/单位承租深圳市 龙岗区金穗花园 4 栋 4001 商业，为维护本商业区域业主、全体承租方的共同利益，本人/单位声明如下：

一、严格遵守本商业租赁合同、租户公约相关规定，本人/单位将对本房屋经营行为负责。

二、同意遵守并倡导其他承租方、物业使用人共同遵守本公约。

三、同意承担违反本公约的相应责任，并同意对物业共同使用人、利益关联人违反本公约的行为承担连带责任。

承诺人/单位（签章）马有时

2026年08月27日

廉洁承诺书

致： 深圳市安居集团有限公司 /深圳市房屋租赁运营管理有限公司（以下统称“贵方”）

为了杜绝一切商业贿赂，防止商业贿赂损害和阻碍贵我双方正常的商业合作关系，共同约束双方员工，做到廉洁自律，我方承诺在双方招投标及签约、履约、结算过程中 ，遵守如下廉洁约定：

一、我方承诺自觉遵守下列廉洁要求：

（一） 我方决不向贵方员工及其亲属或其请托人、代理人提供好处费、回扣；

（ 二） 我方决不向贵方员工及其亲属或其请托人、代理人提供现金、有价证券、支付凭证、贵重礼物等；

（ 三） 我方不得向贵方员工及其亲属提供任何形式的宴请和娱乐、体育、休闲、旅游活动；

（四） 我方不得给贵方员工及其亲属报销任何费用；

（五） 我方不得向贵方员工及其亲属提供任何房屋、场地、车辆等资源；

（六） 我方不得向贵方员工及其亲属提供家庭装修、乔迁、婚丧嫁娶、上学、工作安排、出国、留学，工程分包、物资供应、住院等行为提供资金及物资的资助；

（七）我方不得与贵方员工就标底、其他单位的投标书等商业秘密及合同中的质 量、价格、工程量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契；

(八)我方不得与其他单位串通投标，不得采取恶性竞争等不正当手段竞争业务；

（九）我方主动如实向贵方通报是否与贵方员工存在亲属关系或同学关系，是否 有贵方离职员工在我方担任重要岗位；

（十）我方应当确保我方人员了解并自觉遵守本准则，发现我方任何人员有向贵方员工行贿倾向、建议或行为的 ，应予制止、批评教育；

（十一）我方有义务监督贵方员工廉洁从业，对违反者，有向贵方反馈和举报的义务和权利；

（十二）我方发现贵方员工有任何形式的索贿、受贿行为的，应坚决拒绝，并应在第一时间向贵方领导或风险控制中心举报。

我方已知悉贵方的举报管理部门为监察审计部，

举报信息受理电子邮箱为：zhandong@szrcaj.com

举报受理电话为： 83080348。

二、如我方向贵方员工及其亲属行贿或有其他违反本承诺书之行为，被贵方查证 属实的 ，视为我方违约 ，则贵方有权采取下列任一 种或多种处罚或处理措施，

但贵方对此不承担任何违约责任。

（一） 我方已中标但尚未签订合同的 ，则中标无效 ，合同将不再签订；

（ 二） 贵方有权停付或拒付后续款项；

（ 三） 贵方有权单方解除与我方签订之尚在履行的合同；

（四）贵方有权追究我方的法律责任，由此造成贵方及我方自身一切经济损失概由我方承担；

（五） 贵方有权将我方将被列入贵方的合作方黑名单 ，永不合作。 本承诺书将作为贵我双方签订之合同的附件 ，对我方具有约束力。三、本承诺书经我方签字或盖章后生效。

承诺人 （我方） ：

日期： 2026年08月27日


姓名 马有成
性别 男 民族 回
出生 1991 年 1 月 26 日
住址 青海省民和回族土族自治
县西沟乡官地村前河社18
附234号
公民身份号码 632122199101264237


中华人民共和国
居民身份证
签发机关 民和县公安局
有效期限 2017.04.19-2037.04.19

马有成