

合同编号：

杭州地铁商业经营管理有限公司

七甲控制中心



签约日期： 年 月 日

七甲控制中心

租赁合同

甲方（出租方）：杭州地铁商业经营管理有限公司

乙方（承租方）：

签约地点：杭州

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规及本市的有关规定，甲、乙双方在自愿、公平、诚实信用、平等互利原则的基础上，经充分协商，同意就下列房屋租赁事项订立本合同，并共同遵守执行。

第1条 租赁房屋情况及用途

1.1 甲方同意将坐落在：

杭州市滨江区飞虹路以南、丹枫路以东、扬帆路以北的七甲控制中心（主楼和辅楼）及其地下停车位出租给乙方使用，该租赁项目的建筑面积 35,450.61（其中主楼 28,972.61 平方米，辅楼 6,478 平方米）平方米（以实际产证面积为准）为本合同的计租面积，地下车库车位数 683 个。其中，地铁奥体中心站 D1 口下沉广场不属于租赁范围，不计租金，但乙方负责该区域内（除电梯设备外）的物业及设施设备管理，管理要求参照租赁房屋，按照本合同第 8 条执行，区域范围详见附件 2 用地红线范围内。

项目地上部分（主楼和辅楼，下同）公开挂拍成交年租金单价=挂拍成交价总额×项目地上部分挂拍公告底价年租金所占百分比÷项目地上部分挂拍公告面积（其中，公开挂拍成交年租金单价以元/m²/年为单位，小数点后四舍五入保留两位；项目地上部分挂拍公告底价年租金所占百分比=地上部分挂拍公告底价年租金（2,330.71 万元）÷项目挂拍公告底价年租金总额=90.31%，小数点后四舍五入保留两位。）

项目地下部分停车位成交价=挂拍成交价总额×停车位挂拍公告底价年租金（250 万元）所占百分比（即【_____】元，停车位挂拍公告底价年租金所占百分比=停车位挂拍公告底价年租金÷项目挂拍公告底价年租金总额=9.69%，小数点后四舍五入保留两位。）

1.2 乙方在承租前已实地踏勘了租赁房屋，对租赁房屋的相关资料和现场情况进行了详尽的前期了解，包括但不限于对房屋质量、成新、设备配置、水电容量、后期改造可能等进行调查，并对租赁房屋对应权利类型、权利性质、规划用途、相邻区域通行性及其他有关风险均进行了充分的知晓和预判，乙方同意按现状承租。乙方已明确知悉并接受租赁房屋的规

划用途、产权情况、性质等限制条件，乙方确认不因此要求变更及提前解除本合同、不因此要求甲方承担任何形式的责任。

1.3 甲方不对该处房屋是否符合乙方实际租赁用途作出保证，乙方应自行确认相关条件，确保合法合规使用（以乙方报有关部门审批通过的用途为准）。乙方的租赁使用不得违反房屋权利性质和规划用途，并应自行取得履行本合同可能所需的各项许可或审批，确保合规使用。甲方对于乙方获取许可或审批，及其他可能影响乙方租赁使用房屋的相关条件不作承诺与保证，乙方需自行预判并论证，乙方不得因此要求变更及提前解除本合同、不因此要求甲方承担任何形式的责任。订立本合同将视为乙方已经按照房屋现状完成了充分的商业预判及方案论证。租赁期间按照相关规划许可及其他政府许可、审批的要求，合法合规使用房屋的相关责任及费用由乙方自行承担。

1.4 地铁运营优先

1.4.1 鉴于本次租赁房屋在地铁线路、车站、车辆场段范围内或相关区域内，乙方承诺并同意在理解和实施本合同项下的任何条款时优先考虑地铁线路、车站、车辆场段的安全高效运行。甲方保留因地铁建设及运营需要永久或临时（视需要而定）终止、调整或删减全部或部分已移交乙方使用房屋的权利，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，如乙方因此产生直接经济损失，由双方协商解决。

1.4.2 乙方承诺并同意租赁房屋的生产经营须配合地铁线路、车站、车辆场段的客运服务及运行，避免与任何其他系统造成冲突或干扰或对乘客造成滋扰或其他消极影响。乙方应就甲方提出的对租赁房屋的生产经营、维护进行变更的合理要求，按甲方书面通知的规定时间内提出方案并解决，否则视为违约。

1.4.3 鉴于地铁的特殊性和公益性，甲方有权根据实际情况或政府部门要求，为检查、维护和修复地铁线路、车站、车辆场段的任何部分或为保证经营线路的安全高效而进行的安全检查、检修及应急疏散、演习等，包括但不限于中断地铁线路的运营及关闭地铁车站、车辆场段，乙方应无条件配合甲方，如乙方因此产生直接经济损失，由双方协商解决。

第2条 租赁期限

2.1 本合同租赁期限为自本项目首次交付日起120个月。本合同所称“计租年度”，均系指自本项目首次交付日起向后推算，每满十二个月为一个计租年度。分批交付的项目部分均以本项目首次交付日起算租赁年度，及确认租金增幅。

2.2 乙方同意按附件一《交付通知书》内通知的交付日期（“交付日”）进行房屋交付，双方签署附件二《交付确认书》并以交付日起算租赁房屋租赁起始日及起算租金，若乙方未按时接受房屋交付的，并不影响租金按甲方通知的交付日作为租赁起始日开始计算。

2.3 免租期

在乙方无任何违约行为的前提下，甲方同意给予乙方6个月的免租期，免租期内不收取

租金。具体规则如下：

免租期限：6个月，自每批次交付之日分别起算6个月。

租金减免方式：以合同首年6个月租金标准作为减免金额【 】元，在乙方支付的第二期、第三期租金中进行抵扣，不足抵扣的部分乙方应按本合同第3.3条约定及时支付。即，乙方应按本合同约定足额支付第一期租金，在乙方无违约行为的前提下，双方同意在乙方支付的第二期、第三期租金中扣除前述减免金额。

2.4 甲方应在合同签订之日起12个月内向乙方分批交付租赁项目。若甲方超过12个月未能向乙方完整交付该租赁房屋的，应在约定的最晚交付日前1个月以书面形式通知乙方，乙方应在收到《通知》后10个工作日内以书面形式回复是否继续租赁该房屋的未交付部分，若未按期回复视作继续租赁。

2.4.1 如该房屋在12个月内已完成部分交付，但乙方书面回复甲方不再租赁该房屋的未交付部分，则由双方另行协商解决并签订补充协议。

2.4.2 如该房屋在12个月内从未进行过交付，且乙方书面回复甲方不再租赁该房屋的，则本合同自甲方收到乙方的书面回复之日起解除，无需另行签订终止协议。双方均不因合同提前解除而向对方承担任何形式的责任。甲方无息退还已收取的首期租金和租赁房屋的履约保证金，甲方不承担乙方的任何损失，且甲方有权对租赁房屋另行处置。

2.5 租赁期限届满，租赁房屋的下期出租需通过公开挂牌程序确认，乙方优先承租权的行使应遵守届时挂牌程序和文件的要求。如乙方在租赁期内发生本合同约定的任一违约情形，则乙方丧失优先承租权利。

第3条 房屋的租金及支付方式

3.1 租金： 房屋租金根据分批交付进度，自各部分实际分批交付日起计收。

七甲控制中心主楼（含裙楼）第一个计租年度年租金为 元，七甲控制中心辅楼第一个计租年度年租金为 元，七甲控制中心停车位第一个计租年度年租金为 元，第二个及第三个计租年度年租金以上一计租年度的年租金为基数递增1%，从第四个计租年度起，每个计租年度的年租金以上一计租年度的年租金为基数递增2%，直至租赁期满，年租金单价以元/年为单位，小数点后四舍五入保留两位。

本项目每部分（主楼、辅楼、停车位）的第一个计租年度起止日均相同，均为自本项目首次交付之日起算满12个月。

乙方已知晓：

1. 除本项目首次交付部分的第一个计租年度为完整的12个月外，后续交付部分的第一个计租年度均短于12个月，即后续交付部分将在实际交付未满12个月时进入第二个计租年度，并按下列约定递增租金。

2. 除本项目首次交付部分的租赁期限为120个月之外，后续交付部分的实际租赁期限、

计租期间均短于 120 个月。

七甲控制中心主楼（含裙楼）		
序号	租赁期	递增比例（%）
1	第一年	0
2	第二年	1%
3	第三年	1%
4	第四年	2%
5	第五年	2%
6	第六年	2%
7	第七年	2%
8	第八年	2%
9	第九年	2%
10	第十年	2%

七甲控制中心辅楼		
序号	租赁期	递增比例（%）
1	第一年	0
2	第二年	1%
3	第三年	1%
4	第四年	2%

5	第五年	2%
6	第六年	2%
7	第七年	2%
8	第八年	2%
9	第九年	2%
10	第十年	2%

七甲控制中心停车位		
序号	租赁期	递增比例 (%)
1	第一年	0
2	第二年	1%
3	第三年	1%
4	第四年	2%
5	第五年	2%
6	第六年	2%
7	第七年	2%
8	第八年	2%
9	第九年	2%
10	第十年	2%

当年度日租金单价=当年度年租金/计租面积/365, 日租金单价所得值小数点后四舍五入保留两位, 不足一年的按实际月数租金+不足一个月的天数乘以日租金标准计算。

当年度月租金=当年度年租金/12, 月租金所得值小数点后四舍五入保留两位, 不足一个月的按实际天数乘以日租金计算。如当年度有免租月的, 当年度月租金=当年度年租金/(12-免租月数)。

本合同所涉及费用均为含税价, 若遇国家税率调整, 根据税率实际情况执行, 租金总额不变。

3.2 根据本合同第“1.1”条, 以产证面积对本合同第“3.1”条租金金额进行调整。

3.3 租金支付时间及方式: 租金每三个月支付一次, 先付后用。乙方应在本合同签订(或□交付确认书签订)后 15 日内向甲方预付整个项目首期三个月租金, 免租期租金按各部分交付进度, 在已交付项目的第二期、第三期租金中结算。

已交付的项目自第二期租金起, 乙方均应于当期租金开始计租前, 提前 10 日支付(如第二期租金对应期间为 7 月 1 日-9 月 30 日的, 乙方应在 6 月 21 日前支付第二期租金, 以此类推)。

首次交付后陆续分批交付的项目, 其首期租金已于合同签订时根据本条第一款约定预付, 首期租金的实际覆盖期间为自实际交付日起三个月整, 若受租金递增影响, 已预付的首期租金少于实际应付额度, 乙方应在支付第二期租金时补足。

第 4 条 履约保证金

4.1 为了保证乙方承租房屋履行本合同约定的义务和责任, 乙方应向甲方缴纳履约保证金, 履约保证金金额为租赁房屋最后一个租赁年度的 2 个月租金,

计人民币(大写) _____ 整, 小写¥ _____ 元。

4.1.1 乙方应在本合同签订后 15 日内将履约保证金支付至甲方指定账户。如甲方在签订本合同后 15 日内未收到履约保证金, 经甲方催告后 7 日内仍未缴纳的, 视作乙方严重违约, 甲方有权解除本合同并有权将租赁房屋另租他人。

4.1.2 根据本合同第“1.1”条, 以实测面积对本合同第“4.1”条履约保证金金额进行调整, 多退少补。

4.2 若乙方有下列情形的, 甲方可以直接从履约保证金中扣除等额于乙方应偿付之款项, 若履约保证金不足以抵扣乙方应偿金额, 则由乙方补足:

4.2.1 不按时支付租金;

4.2.2 不按时支付水、电、空调、通讯、燃气等各项费用及相关由乙方需要支付的费用;

4.2.3 不按时承担缴纳违约金、滞纳金等违约赔偿责任;

4.2.4 造成甲方及其他第三人人身、财产损失的;

4.2.5 不按时支付其他乙方应付款项或不履行合同义务致使甲方为妥善解决相关问题

先行垫付费用的；

4.2.6 在租赁期限内，未经过相关职能部门审批即擅自进行装修；未经甲方书面报批、审核或备案同意，擅自对租赁范围内实施改造、装修及影响车辆段场的维修，或未按向甲方报批、审核或备案后方案实施的；乙方在实施维修、改造、装修中严重违反法律法规、甲方相关装修规定，或对周边造成较大的不良影响、有责投诉；

4.2.7 生产、经营、装修作业活动中存在的安全隐患经甲方通知责令整改要求后，未在整改期限内完成整改或不整改；

4.2.8 其他乙方严重违反法律法规的情形。

4.3 在整个合同期限内，乙方应保证履约保证金保持足额。若甲方因上述原因扣除履约保证金相关费用，甲方应当通知乙方相关费用扣除情况及事实理由，乙方须在接到甲方书面通知之日起7日内把甲方扣除的履约保证金部分补足，否则，视作乙方严重违约。如果履约保证金不足以抵扣相应费用的，乙方应当于7日内向甲方支付不足部分的费用并补足履约保证金，否则视作乙方严重违约，甲方有权根据第15.2条解除合同并追究违约责任。

4.4 履约保证金的有效期为自本合同生效之日起至合同期满或提前终止后90日止。在乙方无违约、无重大事故或有责投诉，付清租金、水、电、违约金、赔偿款等各种费用，按本合同约定返还租赁房屋、变更以该租赁房屋为营业地址的相应证照注册地址，向甲方提供履约保证金的收据，待乙方完成上述工作后，以书面形式告知甲方，经甲方核实后，甲方应在收到前述书面通知后30日内一次性将履约保证金无息退还给乙方。

第5条 公共事业费及支付

5.1 水电费及支付

5.2 租赁房屋的电、水等为有偿使用，租赁房屋按照下文第【5.2.1】条（选填5.2.1/5.2.2）约定执行（若后续有变化，以甲方要求为准）：

5.2.1 租赁房屋电、水接入甲方配电所、用水总管，水、电费用由甲方代收代付。电费根据浙江省《国网代理购电工商业用户电价表》中“一般工商业35千伏及以上”电价加权当月天数计算季度电价，顺加10%的损耗后进行结算；水费根据市供水部门公布的水价进行结算。乙方按照电（水）表计量的实际用量每季度向甲方支付一次。甲方以书面形式告知乙方上一个季度的用电（水）量并结算电（水）费，乙方应在收到甲方关于水电费的书面通知后20日内支付相应的电（水）费。

5.2.2 租赁房屋直接接入市政电网、水网的，由乙方自行向供电、供水部门缴纳费用。

5.3 甲乙双方在移交时做好电（水）表计量读数的确认，无电（水）表的房屋，由乙方另行加装并承担费用，无电（水）表期间所产生的电（水）费按加装电（水）表后首月的日电（水）费均价、及无电（水）表天数进行补缴。

5.4 乙方自行承担因经营需要办理水电扩容的责任和费用。

5.5 其他公共事业费及支付

5.5.1 自租赁房屋自交付日起，乙方应缴纳的费用包括但不限于城市垃圾处理费、污水管道清淤费、化粪池清理费等，均由乙方自行向有关部门、单位缴纳；

5.5.2 自租赁房屋交付日起，乙方通讯资源为有偿使用，通讯资源及费用支付按通信公司相关标准执行并支付。

第6条 开票方式及收款账户

6.1 乙方需向甲方支付、缴纳的租金、公共事业费及其他费用如支付日为法定节假日，乙方可推迟至节假日结束后第1个工作日支付。

6.2 甲方在收到租金、公共事业费及其他费用的款项后15日内向乙方开具与所收款项等额的符合国家有关规定的发票，甲方收款账号信息为：

账户名称：杭州地铁商业经营管理有限公司

开户银行：中国光大银行股份有限公司杭州分行营业部

银行账号：76790188001238836

第7条 安全管理

7.1 甲方将租赁房屋交付乙方后，乙方应切实履行安全管理职责并对租赁房屋的安全负主体责任，严格落实安全生产责任制及各项管理制度，保证生产经营安全和消防、安保工作稳定有序，防止和减少各类事故和治安、刑事案件的发生。

7.2 乙方在对租赁房屋装修、改建实施及投入生产、使用之前，乙方应与甲方签订《安全管理责任书》（见附件三）。

7.3 安全制度

7.3.1 乙方必须建立和完善安全责任制度，建立安全生产保证体系，保障租赁房屋安全、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杭州地铁线路、车辆场段安全、运营服务造成影响或损害；

7.3.2 乙方要加强安全巡检，消除安全隐患。设施故障影响运营服务、市政要求及美观的，必须在24小时内启动整改，并在甲方要求的时间内完成整改。对危及租赁房屋安全的隐患应及时制止，并报告有关部门，同时应进行宣传、解释、劝阻和书面告知违反约定的单位或个人进行整改。如法律法规要求乙方向有关政府部门报告的，乙方须按法律法规的要求执行；

7.3.3 除乙方根据适用法律和本合同约定采取安全保障措施外，在租赁房屋投入生产、经营期间，如乙方发现任何危害租赁房屋及杭州地铁线路、车辆场段安全的行为，乙方应及时向甲方进行报告；

7.3.4 乙方应为雇员、代表及任何使用租赁房屋的第三人提供适当的安全培训，并留存

培训记录，包括参加甲方组织的安全培训课程等；

7.3.5 乙方必须按要求制定人员疏散、应急的演练预案，按要求开展应急演练并留存演练记录。

7.4 消防安全：

7.4.1 乙方在生产、经营过程中，所有规划、建设、经营、改造等活动的方案必须符合法律法规、消防规范及甲方制度要求，取得相关政府行政管理部门及甲方的审批同意后方可实施。在实施过程中，如相关法律法规、消防规范及甲方制度要求必须通过验收的，则验收通过后方可使用，否则必须按要求整改直至符合相关要求；因改造而产生的费用由乙方自行承担。

7.4.2 乙方在生产、经营中，所有建设、经营、改造、维修、维护、更新等所需材料、设备、设施必须符合法律法规、消防规范及甲方制度要求。

7.5 政府部门的安全巡查

政府行政管理部门在巡查过程中发现租赁房屋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，直至达到符合规范要求的标准，因整改产生的费用由乙方自行承担，甲方如因此产生经济损失的，乙方应当为甲方实际损失承担赔偿责任，乙方并应妥善处理因此与第三人之间发生的纠纷。如政府部门对此进行处罚的，由乙方承担责任。

7.6 甲方的安全巡查

甲方有权随时对租赁房屋进行安全巡查，如发现乙方未严格遵守法律法规、政府政策及甲方规定的各项安全管理制度和规范、及虽未明文规定但可能造成安全隐患或违背安全常识的，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。逾期不整改的，视为乙方违约，甲方有权追究其责任。

7.7 安全责任的承担

乙方在本合同项下项目开展的建设、经营、改造等过程中产生的所有安全责任事故的后果由乙方独自承担。

第8条 物业管理、设施设备维修及装修作业管理

8.1 乙方需合理使用房屋区域及内部道路、绿化、地面设施、岗亭等房屋配套区域，不得进行违反法律法规及场所用途有关规定的行为，否则全部责任由乙方承担。

8.2 自租赁房屋交付给乙方之日起，乙方应负责租赁房屋区域内及租赁房屋配套区域包括保洁、保安、门岗、垃圾清运等一切物业服务管理，并承担相应的费用。

8.3 自租赁房屋交付给乙方之日起，乙方应负责租赁房屋区域内及租赁房屋配套区域主体结构定期检测、维保及漏水处理，负责玻璃幕墙的维保及检测及（含甲方配置）设施设备维护保养、管道养护、化粪池清理、内部道路等工作及第三方检测，并承担相应的费用，乙方应制定消防设施、机电设备等的保养计划并在维保完成后保留维保记录备查，保证处于

正常的可使用和安全的状态。同时乙方应合理使用设施设备，甲方有权对乙方违规使用设施设备情况提出整改意见。

8.4 租赁房屋区域内及租赁房屋配套区域因一方造成的损失，所有责任均由该一方承担。区域内的一切因一方造成与第三方产生的事务处理及费用由该一方自行承担。租赁房屋毗邻建筑物、道路、绿化及其他设施因一方造成的损失，所有责任均由该一方承担。

8.5 乙方事先经甲方书面同意增设的临时的、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并承担安全责任。租赁期满，乙方拆除其增设的设施设备时，不得损坏该物业的结构和装修，否则因此产生的损失甲方有权在履约保证金中扣除或要求乙方限期支付。

8.6 在租赁房屋毗邻区域，遇到意外及突发事件时（例如火灾、水管爆裂、电线短路等），双方应积极配合施救，在明确责任后由责任方承担责任和赔偿直接经济损失。

8.7 非甲方原因造成的事项（如停电、限电、停水等），所引起的损害损失甲方不予以承担责任。

8.8 甲方人员需要进入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的，乙方须无条件配合且不得因此提出减免合同费用的主张。

8.9 装修、改建

8.9.1 装修、改建审批

(1) 乙方若需在租赁房屋交付后进行装修或在投入使用后对租赁房屋进行二次整体装修、公共疏散区域二次变更或核心机电设备更换、改造等，则乙方在进行作业的30日前必须向甲方提出书面申请并递交租赁房屋内部装修、设备安装及陈设的施工方案、施工详图、装修材料清单、设备材料清单等进行备案留档。经甲方书面同意并由乙方向有关政府部门完成相关手续后方可进行施工安装，所有装修费用由乙方自行承担。双方确认，甲方对乙方装修施工方案、材料设备清单等文件的同意仅作为乙方可按计划进行装修的流程环节，甲方不因此同意意见而对该装修工程承担任何形式的连带、主次要责任。

(2) 按规定须由消防、环保、卫生等有关部门审批的，则应由乙方报请有关部门批准或批复，并向甲方提供相关获准的报批意见书之后方可开始装修施工。若乙方擅自进行装修，乙方须承担由此产生的罚款等一切责任。

(3) 乙方装修如需改变房屋承重结构，必须向有关政府部门批准并经甲方书面同意，手续具备之后由乙方委托具备资质的单位施工。因乙方擅自改变承重结构导致的一切后果，均由乙方承担。

(4) 除租赁房屋内已有装修和设施外，乙方如需重新装修或变更原有设施的，装修设计（包括所用装修材料）须符合国家强制性规范。对应向有关职能部门办理报批或备案手续的装修或增设设施设备事项，须办妥有关手续。乙方装修期间应采取相应的安全防护措施，不得破坏房屋结构、改变园区内外的整体形象。对于乙方的装修、改善和增设的设备，

甲方不承担任何责任。

(5) 乙方装修工程的消防设计、施工必须符合国家工程建设消防技术标准，并必须向甲方提交并经批准的方案及图纸进行。乙方须按《消防法》第十条及政府有关部门的规定向政府有关部门提交该装修工程所有必要的申请及图纸等消防设计文件进行备案或审核。乙方不得在获得所有必要的政府有关职能部门的批准或备案同意前，对该租赁房屋进行内部装修、分隔、安装设备或改造。乙方在获得批准前，已开始对该房屋进行内部装修、分隔、安装设备或改造的，乙方须对该行为引起的一切后果承担责任，包括但不限于进行的拆除附加部分和改造的费用。乙方装修工程竣工验收后、入驻办公前，须按《消防法》第十三条的规定向政府有关职能部门申请验收或备案；未经验收合格或备案的，不得投入使用。

8.9.2 装修、改建施工规定

(1) 乙方和乙方委托的施工单位在装修、改建施工过程中，应遵守国家法律法规、甲方的装修施工守则。在施工区域外围采取必要的防护隔离措施，与公共区交界面加装隔离围板并在围板上做相应通告。乙方如有违反装修规定的行为，甲方可根据《安全管理责任书》规定对乙方进行考核扣罚，由此引起乙方装修工期的延误等损失均由乙方承担。

(2) 在装修过程中，乙方和乙方委托的施工单位损坏该物业外立面、附属设施和相邻部位的，甲方有权要求乙方恢复原状；若乙方委托甲方修复的，乙方应在修复前按双方确认的实际工程造价支付甲方用于修复的费用。乙方若不履行修复责任，视作乙方违约，甲方有权自行或委托第三方维修后要求乙方赔偿损失。

(3) 乙方自行处理建筑垃圾。

8.9.3 装修、改建验收

乙方按设计施工完毕达到标准后，须在经消防、环保、卫生等单位验收合格并获得验收合格批复后将相关批复报甲方备案。同时甲方有权对装修进行完工检查，对违反国家相关法律法规或安全隐患，甲方书面通知乙方整改，乙方应积极响应并及时整改、消除安全隐患后可正式开业或重新投入使用。若乙方未通过相关验收、整改未到位即擅自正式开业或重新投入使用的，甲方发现后向乙方发出通知要求立即停业并进行再次整改，乙方仍就未按要求整改到位的，视为乙方严重违约，甲方可单方解除合同并要求乙方按照第 15.2 条承担违约责任。

第9条 保险

9.1 保险的基本情况

9.1.1 在本合同有效期内，乙方需自费购买和维持用于保证公众安全及生产、运营安全的必要保险（包括但不限于财产一切险、公众责任险（需附加火灾条款））。此外乙方也应当为其雇员、代表及其委托的第三人提供适当的保险。

9.1.2 甲方有权要求乙方使甲方及控制或联营公司列为公众责任险、财产一切险（按实

际情况而定) 保险单上的共同被保险人(受益人)。

9.2 保险的特别约定

9.2.1 乙方应在获准在中华人民共和国经营保险业务的、具有良好信誉的保险商处购买完全有效的保险,并向甲方提供所有的保险证书,证明乙方已获得了保险单,同时向甲方提供这种保险单及保险费已付凭据的复印件。乙方一旦收到续保证书和保险批单凭据及时提交给甲方。

9.2.2 乙方应遵守对其适用的保险单的条款及条件,并应遵循与保险商订立的索赔管理程序。该索赔管理程序应符合或者优于同类项目的合理的和惯常使用的条款。

9.2.3 乙方未能按本合同约定投保或获得保险证明,不得减轻或以其他方式影响乙方依本合同应承担的义务和责任。

9.2.4 当任何保险单项下的任何索赔事项发生时,乙方应通知甲方并及时向甲方提供其合理要求的有关保险单项下索赔的任何信息,按照法律及合同、合同等应支付甲方的索赔款按照保险法规定及时支付甲方。

9.2.5 根据本合同投保的所有保险,对于任何责任范围的取消、终止、期满或中止和/或保险的任何重大改变或保险额的任何减少,或责任限制的任何减少,乙方应促使保险商在此类取消、终止、期满、中止、改变或减少生效之前至少90日以书面形式通知甲方。

第10条 房屋的交付

10.1 在乙方已经按照本合同约定支付履约保证金的前提下,房屋及房屋的硬件、设施、设备以现状进行交付,乙方同意七甲控制中心项目在取得竣工备案后即可进行交付,其中主楼、辅楼、地下车库可独立、分批交付。乙方同意按《交付通知书》内通知的交付日期(“交付日”)进行房屋交付,双方签署《交付确认书》并以本项目首次交付日起算本合同的租赁期限,若乙方未按本条约定进行房屋交付的,并不影响已通知交付部分的项目租金按甲方通知的交付日作为租赁起始日开始计算。

10.2 乙方未按照《交付通知书》内通知的交付日期办理房屋交付手续且超过15日的,如甲方同意乙方继续承租租赁房屋的,甲方有权要求乙方承担当期一个月租金标准的违约金(如当年存在免租期的,按免租期结束后次月租金标准计算)。如甲方行使解约权的,解约时甲方保管的乙方款项全部抵作违约金不再退还(包括履约保证金、竞拍保证金、预付款等)。

第11条 甲方的权利和义务

11.1 甲方保证有权在本合同期限内出租租赁房屋。

11.2 租赁期内,甲方有权因对建筑物的维修、保养、环卫、防盗、防灾、救护或其他管理上的或应维修相邻承租户的需要而进入乙方所承租的房屋,乙方不得因此向甲方要求变更及提前解除本合同、不因此要求甲方承担任何形式的责任。

11.3 甲方有权自行或委托第三方单位定期对租赁房屋及租赁范围进行全面安全检查，对检查发现的安全隐患，向乙方发出整改通知等，责令乙方限期整改，如乙方未在限期内整改完毕的，每逾期一日，甲方有权从履约保证金中扣除 2000 元违约金，直至乙方整改完毕，或由甲方委托选择第三方单位对其隐患内容进行整改，相关整改费用从乙方履约保证金内直接扣除。甲方的检查、巡查、整改意见仅为不定期的辅助性工作，甲方不因未能在检查中发现问题或隐患而向乙方承担任何形式的责任。

11.4 本合同履行期间，如因地铁集团内部业务调整，甲方有权将本合同的权利义务一并转移给地铁集团指定的其他主体。甲方根据实际情况，需提前向乙方发出合同主体变更通知，乙方需在收到该申请之日起 30 日内配合甲方完成相关变更事宜，包括但不限于重新签订经营管理服务协议、补充协议、合同权利义务转让协议等相关协议，并配合重开相关票据等财务手续。

第 12 条 乙方的权利和义务

12.1 乙方应自行办理其在租赁房屋内营业所需之营业执照等证件，并依法经营。

12.2 房屋以现状进行移交，乙方租赁房屋及其自行装修部分的全部设施的启用、维修、保养、年检、更新、改造均由乙方负责。乙方应定期开展房屋结构安全巡查，发现问题后应及时通知甲方。若租赁期内出现因房屋本身质量原因造成涉及房屋结构安全的情况，甲方需承担维修工作，与此相关的费用由甲方承担。若租赁期内出现包括但不限于房屋漏水、渗水现象不涉及房屋安全的或因乙方装修、改造等原因致损需维修的，乙方需承担维修费用，乙方拒不维修、承担的，甲方有权自行或委托他人维修并在履约保证金中扣除相应费用。

12.3 乙方如对房屋室内进行装修、对房屋结构、供水供电、消防系统、排水排污原有管道、线路、监控等进行改变、调整或扩容的，必须事先按规定向有关部门办理申报手续并批准后，向甲方提供详细的书面方案及装修、改造图纸，并征得甲方的书面同意后才能动工，否则甲方有权责令乙方停工，如乙方拒绝停工的，视为乙方严重违约。相关装修及改造、扩容等调整涉及的所有费用均由乙方自行承担。如甲方要求装修图纸经专业第三方审核确认的，相关费用由乙方自行承担。上述改变调整及房屋装修完工后，应按照相关职能部门要求验收合格或备案后方可投入使用。乙方在房屋装修结束后需提供给甲方一套完整的装修竣工图。双方确认，甲方对乙方改造等施工方案、图纸等文件的同意仅作为乙方可按计划进行改造的流程环节，甲方不因此同意意见而对该改造工程承担任何形式的连带、主次要责任。

12.4 如乙方擅自改变房屋结构或因使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应负责修复并承担由此引起的一切经济损失（包括乙方怠于或未及时修复所导致损失扩大的部分）。乙方在使用过程中，由于管理不当或违规使用而造成房屋损失的，应由乙方负责赔偿，乙方添加的设施设备及装修由乙方自行负责。

12.5 在房屋租赁期间，租赁房屋及租赁房屋配套区域的防火安全、门前三包、综合治

理及安全、保卫等工作由乙方负责，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方或甲方委托的第三方单位监督检查。乙方在租赁房屋门前不得堆放商品、杂物等，不得占道，不得有影响他人生活和经营的行为。乙方不得破坏、私自改造/改建租赁房屋配套区域。

12.6 乙方应做好消防安全的自查、自纠工作，做好现场的消防安全及相关问题的整改工作。若甲方检查发现问题，乙方收到甲方或物业管理服务单位送达的整改通知等，应当按照甲方的要求限期整改，并在整改完毕后3个工作日内将整改结果及现状拍照交至甲方相关部门备案留底。甲方的检查、巡查、整改意见仅为不定期的辅助性工作，乙方仍应牢记消防安全原则，自觉主动做好日常消防工作，甲方不因未能在检查中发现问题或隐患而向乙方承担任何形式的责任。

12.7 在本合同有效期内，甲方授予乙方作为房屋整体承租方对项目进行整体经营管理，甲方同意乙方有权自行对房屋进行分租，乙方应在签订分租合同后30日内向甲方备案。但乙方不得将租赁房屋整体以任何形式向第三方整体转租、转让、转包、转借、交换承租权、抵押或设立其它负担，或与乙方无关联关系的第三方合资、合作经营、承包经营。一旦发现上述行为，甲方有权解除合同，乙方应承担15.2条约定的合同解除违约责任。

12.8 如乙方以租赁房屋为注册地址新设企业法人或个体工商户(简称“乙方新设企业”)，自乙方新设企业成立后15日内，乙方应将乙方新设企业的营业执照等相关证照复印件(加盖乙方及乙方新设企业之公章)提交甲方报备。甲方有权与乙方及乙方新设企业共同签署合同主体变更之《三方协议》，乙方对乙方新设企业的履约行为承担连带保证责任。

第13条 合同的变更、解除和终止

13.1 甲乙双方协商一致可解除合同。

13.1.1 非甲方原因或不可抗力的情况下，若乙方要求提前终止/解除本合同，在乙方已足额缴纳租金、公共事业费等应缴费用的前提下，乙方均应按本合同3.1条约定的标准全额支付解约当年一个月租金金额作为违约金(无论租赁标的物是否已完成交付)，并应提前4个月向甲方书面申请解除本合同，甲方在内部决策会议审议通过后可与乙方签订解除协议。乙方还应补足免租期租金等在本合同正常履行期满的情况下甲方给予乙方的费用减免金额，并应足额支付截至合同提前解除日的应付费用。如乙方无其他违约行为，则乙方无须承担本合同第15条项下的违约责任。

本条前述情况下，乙方应按下列规则补足免租期租金：

合同解除时距离本合同完整交付之日起的履约天数在2年以内的(含2年整)，乙方应全额补足免租期租金。

合同解除时距离本合同完整交付之日起的履约天数超过2年的，按剩余未履约期间天数占合同总天数的比例补足免租期租金，即应补足的免租期租金=免租期租金总额×(合同总天数-已履约天数)÷合同总天数

13.1.2 若乙方未按 13.1.1 的约定申请提前退租,即擅自退租或以自身行为表明不再履行本合同的,乙方应当按照本合同第 15 条承担违约责任。

13.2 发生下列情形之一的,本合同自行终止,双方互不承担责任,甲方除无息退回乙方已付未用的租金外,无需向乙方支付任何赔偿:

13.2.1 租赁房屋及所属土地因社会公共利益或城市、地铁建设需要被列入房屋征收范围或者改造、拆迁及搬迁行为等非甲方原因导致本合同无法继续履行的;

13.2.2 租赁房屋非因甲乙双方原因遭受毁损、灭失致使本合同无法履行的;

13.2.3 因政府行为或法律法规、政策等原因,致使甲方无法继续履行本合同的;

13.2.4 遇有不可抗力发生而使本合同之履行目的无法实现的;

因以上事项合同自行终止,甲方无需承担任何违约责任。乙方应在甲方要求的时限内腾空完毕,租金以腾空当天按实结算,多退(无息)少补。

13.3 其他本合同约定或法律法规规定可以变更或解除本合同的情形。

13.4 租赁期限届满本合同自然终止,除非双方另行订立书面合同,合同不自动顺延。

第 14 条 甲方的违约责任

14.1 甲方违反本合同约定,造成乙方实际经济损失的,甲方应赔偿损失。

14.2 若乙方通过法律途径追究甲方法律责任的,经判决认定甲方为败诉方或过错方的,甲方应按判决结果承担因此产生的诉讼费、仲裁费、保全费、办理财产保全保函费、鉴定费、公证费、律师费、差旅费等费用。

第 15 条 乙方的违约责任

15.1 乙方未按照本合同约定按时足额缴纳租金、履约保证金、水电费等各项费用的,每逾期一天,需按所欠金额总额的万分之五向甲方支付违约金。

15.2 乙方有下列行为之一的,甲方有权解除本合同;甲方给予乙方的免租期(如有)立即取消,乙方应于本合同解除之日按照合同租金标准全额支付已享受的租金优惠;甲方有权按履约保证金金额收取违约金,违约金不足弥补甲方损失的,乙方还应向甲方补足损失:

15.2.1 未将租赁房屋投入合法合规用途,或利用租赁房屋进行违法违规活动的;

15.2.2 未经甲方书面同意,擅自拆改变动房屋结构、水电线路及消防管道设施等,或损坏房屋,经甲方书面通知,在甲方书面通知限定时间内仍未纠正修复的;

15.2.3 未经甲方书面报批、审核或备案同意,擅自调整租赁范围内原报批通过的装修审批方案内容,实施维修、改造、装修,或未按向甲方报批、审核或备案后方案进行维修、改造、装修实施的,经甲方书面通知,在甲方书面通知限定时间内仍未纠正修复的;

15.2.4 未经甲方事先书面同意,擅自将租赁房屋抵押、整体转租、转让、出借租赁房屋或将其给予本合同的任何权益给予任何第三人;

15.2.5 未按约足额支付任一期租金、水电费、履约保证金等相关费用累计超过 30 日，或逾期支付累计达到 3 次（含）；

15.2.6 甲方就同一个问题向乙方发出整改通知等文件达到 3 次（含），或未按甲方要求限期整改完毕达到 3 次（含）；

15.2.7 乙方面临财务危机或将面临清算或破产或营业执照被吊销，或有合理证据表明乙方陷入经营危机，或乙方在租赁房屋内停业或表示其将停业（不含因春节等法定节假日暂时停业、及经甲方同意的停业情况）；或乙方在租赁房屋内的任何资产遭查封或扣押，或乙方因在租赁房屋内的行为受到行政处罚的；

15.2.8 未与甲方书面协商一致，或未按照本合同 13.1.1 条约定，乙方擅自退租的；

15.2.9 其他经甲方书面通知仍未按要求限期改正的情形；

15.2.10 其他本合同约定视为乙方严重违约或乙方有其他违约行为未能在甲方书面通知的合理期限内改正之情形的。

本合同按照甲方书面通知的日期提前解除，乙方应在合同提前解除后的 7 日内无条件地按第 16 条约定腾退归还土地，该 7 日腾退期内不按照本合同 16.1.2 条计算占用费。

15.3 鉴于租金、电费、水费等应付款项均为房屋租赁、管理及物业运行之所需，故乙方在逾期未缴纳上述任何款项时，甲方均有权收取违约金、并提前书面通知后采取断电、断水等措施，直到乙方付清全部租金及相关费用为止，由此而可能导致乙方的一切经济损失均由乙方自行承担。

15.4 若甲方通过法律途径追究乙方法律责任，经判决认定乙方为败诉方或过错方的，乙方应按判决结果承担因此产生的诉讼费、仲裁费、保全费、办理财产保全保函费、鉴定费、公证费、律师费、差旅费等费用。

第 16 条 租赁房屋的返还及状态

16.1 本合同租期届满，乙方的腾退期限为：租赁期满次日。

16.1.1 乙方应在腾退期满前甲方结清所有应付的款项，并将房屋恢复至甲方交付时状态或甲方认可的接受标准。甲方对房屋进行验收结束、收到租赁房屋所有钥匙、门禁卡等，且双方签署《房屋验收交还单》后视为乙方履行了将房屋返还甲方的义务。

16.1.2 若乙方在腾退交还房屋期限内腾空房屋存在困难，应提前向甲方提出书面申请，如甲方书面同意给予腾空宽限期的，乙方应当在甲方给予的腾空宽限期内进行腾空，房屋占用费按原租金标准执行。如甲方未书面同意给予腾空宽限期而乙方未按时腾空或乙方未在甲方允许的宽限期内腾空返还租赁房屋的，自腾退交还房屋期限届满之日或宽限期届满之日起，每日乙方应按合同终止或解除前日租金标准的一倍向甲方支付房屋占用费。甲方有权进入租赁房屋并自行清场还原，因此发生的清理还原费用由乙方承担。

16.1.3 租赁期满或本合同因任何原因解除的，乙方在合同终止或解除后 45 日内提供甲

方认可的完成或办理以租赁房屋地址作为乙方相关准证（包括但不限于营业执照等）之注册地址的搬离或注销手续的书面证明文件。甲方有权向相关办理部门进行异议登记等，因此造成乙方的任何经济及名誉损失，甲方概不负责。如因此导致甲方受到其他损失的（包括但不限于招租费用、法律服务费用、甲方因迟延向新租户交付租赁房屋而需承担的违约金等），乙方应承担由此引起的一切经济损失。

16.2 乙方若存在装饰装修或增加设备的，乙方应自行拆除但不得损害房屋原有结构，逾期未拆除的视为乙方废弃物，甲方可自行处理，若处理产生费用的由乙方承担。

16.3 即使乙方对租赁房屋作出任何修建，或安装任何附属物、装置、附加物，即使该等装修、改建或安装已得到甲方的书面同意，甲方仍有权要求乙方在返还租赁房屋给甲方之前，复原、移去或拆走该等改建、附属物、装置及附加物或其任何部分，并要求乙方承担一切的费用。

16.4 乙方逾期腾退房屋的，甲方有权在提前书面通知乙方后采取下列行为：

16.4.1 甲方视乙方留存于房屋内之任何物品（包括但不限于办公用品和设备）为乙方废弃物，甲方有权进入租赁房屋并处置废弃物（如有），乙方承诺不向甲方索赔，并承担甲方为清除上述物品的劳务费用、搬运费、仓储费和将房屋恢复原状所支付的费用等。

16.4.2 甲方可采取强制手段关闭营业入口、停止供水供电、将乙方可移走物品视为无主物，有权作任意处置。由此所产生的所有损失，均由乙方自行承担，无权向甲方主张。甲方有权在没收履约保证金的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方主张。

第 17 条 通知与送达

17.1 本合同的任何一方发出的通知，应以书面形式通过专人、快递、邮寄（包括挂号信或 EMS）或传真送达。通知的送达日期按下列原则确定：以邮寄方式发送的通知，交邮之日起第 3 日即视为送达；以专人送达发出的通知，交给给专人当日即视为送达；以电子邮件方式发送的通知，邮箱显示发送成功之日即视为送达。

17.2 给甲方的上述书面通知应按照如下地址发送：

收件人：

地址：

电子邮箱：

电话：

17.3 给乙方的上述书面通知应按照如下地址发送：

收件人：

地址：

电子邮箱：

电话：

17.4 但在租赁房屋首次交付日后，乙方同意，甲方有权选择将上述给乙方的书面通知发送至该租赁房屋地址。

17.5 双方在合同中写明的通讯地址、联系电话和联系人视为本合同项下，合同双方有效的送达地址。如送达约定中任何内容发生变化，需提前三个工作日内以书面《送达地址变更函》的方式及时通知另一方当事人。如因一方约定联系方式变更后未及时通知另一方，导致另一方发出的通知无法按时送达，或者在收件地址未变更的情况下，书面通知被以任何原因退回的，退回之日视为送达之日，相应责任由未及时通知约定联系方式变更的责任方承担。该送达方式同样适用于司法机关、仲裁机构的法律文书送达。

第18条 合同争议处理方式

因履行本合同发生的争议，由双方协商解决，协商不成的依法向租赁房屋所在地人民法院起诉。

第19条 其他

19.1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款与本合同具备同等法律效力。

19.2 附件三《安全生产管理责任书》作为本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力，附件三与双方间其他约定相矛盾的，以要求更严格的约定内容为准。

19.3 本合同一式捌份，经甲、乙双方法定代表人或授权代表签名并加盖公章后生效。甲方执陆份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日



交付通知书（样板）



尊敬的_____公司：

感谢贵司承租我公司经营管理的_____项目，按照贵司与我公司签订的《房屋租赁合同》约定，贵司所承租的_____楼_____室已具备交付使用条件，交付日期为____年__月__日。

为了贵司能顺利办理交付手续，请仔细阅读本通知书及后附的《房屋交付办理流程》，并携带下述资料及款项按流程指引办理：

- 1、租赁房屋交付通知书原件。
- 2、《房屋租赁合同》原件。
- 3、已缴纳的租赁款项发票/收据原件。
- 4、《房屋租赁合同》上承租企业的有效营业执照。
- 5、承租企业法定代表人身份证原件及复印件。
- 6、委托他人办理交付手续，须出具授权委托书（法人签名并加盖企业公章）、受委托人身份证原件及复印件。
- 7、所有复印件需加盖企业公章。

请贵司务必按照本通知日期办理交付手续，否则将按照《房屋租赁合同》的约定视为贵司已接收了该物业，即通知的交付之日起，该物业的一切风险及有关的物业服务费将转由贵司承担。

特此通知。

杭州地铁商业经营管理有限公司

年 月 日

附件 3:

安全管理责任书

甲方: 杭州地铁商业经营管理有限公司

乙方: _____

为了创造良好的经营环境和经营秩序,促进社会治安和两个文明建设,依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《浙江省消防条例》《人员密集场所消防安全管理》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》《中华人民共和国治安管理处罚条例》《杭州市城市市容和环境卫生管理条例》及《杭州市环境卫生管理细则》等法律法规、国家规范、行业规范及部委文件中的有关规定,就安全经营管理、治安、消防、环境、卫生、用电等方面的管理责任,双方签订经营《安全管理责任书》,具体约定如下:

一、经营项目概况

项目合同:《七甲控制中心租赁合同》

租赁地点:与合同租赁经营范围一致

租赁期限:与合同租赁经营期限一致

二、安全目标

不发生责任安全事故(事件);

不发生火灾;

不发生治安事件;

不发生环境卫生事件;

不发生严重舆论影响事件;

不出现重大安全隐患;

不影响相关单位安全生产经营。

三、安全经营管理要求

(一) 甲方责任

1、甲方应做好各项配合工作,为乙方在承租物业区域内的安全生产经营创造有利条件。

(二) 乙方责任

1、安全生产责任

1.1 乙方承担承租物业区域安全主体责任,落实双重预防机制,落实国家和地方相关安全法律法规和规范标准的要求,乙方在承租物业区域内的各类生产经营活动,受租赁合同及本责任书的约束。

1.2 甲方管理人员出示证件后有权进入乙方承租物业，对治安、消防、卫生、数字城管及生产经营安全等情况进行检查，乙方应根据甲方的要求及时落实整改，且乙方有责任配合工商、税务、公安、消防、城管等部门依法处理各种违法违规行为。

1.3 乙方负责承租区域相关数字城管、综合执法等案卷的处理。

1.4 乙方在承租物业区域进行经营活动前须认真学习国家安全生产经营的法律法规、甲方的安全管理规范，并遵照规定严格执行。

1.5 乙方应明确生产安全责任人，落实各级生产安全责任制和各岗位生产安全责任制，履行安全管理职责，切实保障安全。乙方须至少配置1名专（兼）职安全、消防、治安管理人员，负责承租物业区域内的安全、消防治安管理工作。

1.6 乙方的特种作业人员和特种设备管理人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得相应资格，方可上岗作业。

1.7 乙方不得在承租物业区域内储存、使用、销售国家、地方政府明令禁止销售的物品，以及可能对楼宇安全造成隐患的物品，如：管制刀具、鞭炮、易燃易爆物品、违禁书刊杂志等；

1.8 乙方不得利用承租物业从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质等危险化学品或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动。

1.9 乙方应按照国家法律法规、国家规范、甲方要求开展设备设施维护保养，及第三方检测，并做好存档备查。

1.10 乙方应当建立健全生产安全事故隐患排查治理制度，采取技术、管理措施，及时发现并消除事故隐患，事故隐患排查治理情况应当如实记录，并向甲方备案。

2、消防安全

2.1 乙方应全面负责承租物业的消防安全管理工作，建立消防档案台账和防火设备检查记录，制定各项消防安全管理制度和应急处置预案并定期演练，做到责任到人。

2.2 乙方应经消防部门批准，经开业前安全检查（如需）后方可投入生产经营，并负责承租物业区域内的消防安全管理工作，严格遵守国家和地方有关消防法律法规、规范标准及甲方制度的要求。

2.3 乙方应明确消防安全管理人员、合规设置微型消防站（如需），落实消防安全责任、定期开展消防安全巡查检查、定期开展员工消防安全教育等消防法律法规规定的要求。乙方从业人员必须会使用有关消防器材，并做好相关培训记录。

2.4 乙方应严格遵守各项消防法规及有关防火规定，承租物业及配套区域消防疏散门、疏散楼梯、消防通道、安全出口等不得堆放杂物占用、堵塞或锁闭，必须保持畅通。承租物业内应按国家标准及相关规定设置消防器材、安全疏散指示标志和应急照明设施，禁止违章用火、用电，禁止遮挡消防设施设备，禁止放置易爆物品、堆积易燃物品，禁止在防火卷帘下堆积物品。

2.5 乙方应根据法律法规建立特种作业施工规范，因特殊情况需要进行电、气焊等明火作业的，应当先办理审批手续，持证上岗，方可动火施工，并监督动火施工人员应当遵守消防安全规定，并落实消防安全措施。

2.6 承租物业内的消防设备、设施必须符合消防要求，始终保持完整、好用、正常的工作状态，严禁遮挡或挪作他用，如有丢失损坏应及时购置或维修。

2.7 乙方负责承租物业区域内消防器材的配置、维修、更换的费用。消防器材要适用场所、数量足够、摆放合理、专人保管、定期检测，确保其完好有效。

2.9 乙方应组织从业人员进行上岗前及定期的安全培训及安全交底，增强消防安全意识。

2.10 如果承租物业内要设置储物间，必须符合相关国家规范，储物间内严禁吸烟，储物间内严禁使用电炉、电烙铁、电熨斗等电热器具和电视机、电冰箱等家用电器。

3、治安保卫责任

3.1 乙方应按法律法规和方针、政策及行业主管部门的要求落实租赁房屋治安保卫责任。

3.2 乙方应按有关法律法规要求，配置治安保卫（反恐）装备、防护器材和人员，开展治安（反恐）巡查，做好租赁房屋范围内的安全保卫工作，防止治安保卫事件的发生。

3.3 乙方举办大型活动前，应事先通知甲方，并向公安、消防等主管部门备案并取得同意后，方可举办。

3.4 乙方负责从业人员安全管理责任，积极配合相关政府部门进行的从业人员背景审查工作。

3.5 乙方必须加强对职工、从业人员的法律宣传教育和管理，防止违反治安管理的行为发生，如：扰乱公共秩序的行为；妨碍公共安全的行为；侵犯他人人身权利的行为；侵犯公共财物的行为；妨碍社会管理秩序的行为；违反消防管理的行为；严重妨碍社会管理秩序危害公民身心健康的行为。若有上述行为发生须追究乙方责任，视情节严重，将依法处理并终止租赁合同。

3.6 乙方负责承租物业区域内的治安管理，制订治安管理等相关规章制度，协助公安机关做好经营区域存在的刑事、治安案件的调查处理。

3.7 乙方在承租物业内，禁止人员居住、生活（除经过政府职能部门审批取得相关证照的酒店、公寓等），禁止出现住宿与生产、仓储、经营“三合一”的情况。

4 施工安全管理责任

4.1 未经甲方书面许可，乙方不得擅自更改所承租物业区域的使用功能、房屋结构。未经消防部门批准，不得擅自搭建临时建筑，已经批准搭建的临时建筑使用到期后必须拆除。

4.2 对承租物业及配套区域进行在进行整体装修或、公共疏散区域二次变更或核心机电设备更换、改造等，必须经甲方同意，工程竣工后经验收合格后方可使用。如依据相关法律法规需报消防部门审批和验收的，需按照法规要求进行上报和验收。

4.3 乙方应遵守国家和地方有关安全施工的各项规定和有关安全的法律法规,加强施工安全管理,履行安全管理责任,切实保障安全;

4.4 乙方在施工作业前必须对施工作业场地进行全面的风险识别,落实各项安全管控措施;

4.5 乙方在承租物业区域内施工若需要使用甲方的设施设备,应征得甲方同意并按有关规定执行;

4.6 乙方负责其人员的职业健康和劳动保护工作,特种作业人员、特种设备操作人员、管理人员应按国家有关规定,持证上岗;

4.7 因乙方责任造成的一切损失和负面影响,由乙方全部承担;

5、环境、卫生工作要求

5.1 乙方须根据相关法律法规妥善处理经营垃圾、废水等,做好垃圾分类工作。

5.2 乙方须保证承租物业场地及门前区域内的清洁卫生,定期做好“四害”消杀工作。

5.3 为确保经营场所空气清新,乙方应及时清除或妥善处理散发异味、腥味的物品。

5.4 乙方负责承租物业区域所有数字城管、卫生等相关处理工作。

6、应急管理责任

6.1 乙方应按法律法规和方针、政策及行业主管部门的要求落实本单位应急管理责任,制定适合租赁房屋的各类应急预案,定期组织开展演练并做好台账记录。

6.2 乙方应制定灭火和应急疏散预案,定期组织消防演练,提高火灾应急处置能力,做好消防应急演练台账记录。

6.3 乙方应组织扑救初期火灾,疏散人员,维持火场秩序,保护火灾现场,协助火灾调查。

6.4 乙方应制定治安、反恐应急预案,定期组织治安、反恐应急演练,提高治安、恐怖突发事件的应急处置能力,做好治安反恐应急演练台账记录。

6.5 在紧急情况发生时,乙方应组织开展突发事件应急处置,疏散人员,维持现场秩序,协助事件调查。

6.6 发生任何事故,乙方必须立即向甲方报告,并及时报告后续情况。报告的内容主要有:时间、地点、事故性质、人员伤亡、初步处理情况及报告人的单位、姓名、电话号码等,事故的损失按责论处。

四、责任追究

1、乙方违反甲方发布的相关规定的,甲方有权要求乙方整改,同时按相关制度对乙方进行考核。

2、乙方违反租赁合同或本协议相关条款的,甲方有权对乙方违规行为通过口头、书面形式要求乙方进行整改,同时可以按租赁合同及本责任书相关约定或甲方有关规定对乙方进行考核。

3、乙方未实现本协议安全目标，或发生其他影响较坏、性质较恶劣的不安全情况的，甲方有权终止合同，并按照相关规定或约定追究相应赔偿。

4、乙方行为造成甲方或其他人员伤亡或财产损失的，全部后果与责任均由乙方自行承担，且甲方有权按照相关规定和约定给予处罚；发生事故构成犯罪的，将移交司法机关依法追究刑事责任。

5、如同一行为同时违反多个考核或处罚依据的，甲方有权以处罚标准较高的条款为准进行考核。

6、已缴纳履约保证金的不再单独缴纳安全保证金，如乙方违反本协议规定进行处罚的，甲方有权在履约保证金中进行考核。

五、附则

本协议书自签订之日起生效至经营期限截止时终止。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

日期：

日期：

考核条款

序号	违章违纪表现	违约金标准
1	发生人员伤亡的有责安全事故、有责消防事件、有责治安事件。	10000-30000 元/次
2	发生火灾，未能及时自救扑灭。	
3	造成严重社会舆论影响的事件。	
4	对地铁运营、段场生产造成影响，被地铁运营公司定性为险性事件及以上；被商管公司定性为一级事件及以上。	
5	发生有责安全事故/事件（尚未造成严重后果的）。	2000-10000 元/次
6	发生起火冒烟险情事件。	
7	造成消防设施、消防系统联动或瘫痪。	
8	违规储存、使用、销售危险品（易燃、易爆、剧毒等），数量特别大的。	
9	造成较大社会舆论影响的事件。	5000 元/处
10	对地铁运营造成影响，被地铁运营公司定性为事件或事苗；被商管公司定性为二级事件或三级事件。	
11	租赁房屋未取得消防部门审批或验收私自投入生产营业。	5000 元/处
12	违规占用疏散通道、封闭空间、避难走道等其他空间，擅自在公共区域、防火卷帘下方堆放物品，设置障碍和悬挂、张贴告示、多经点位等遮挡监控或消防设施。	1000 元/次
13	存放松香水、油漆、燃气罐等易燃易爆危险品、违禁品，堆放可燃物、易燃物并具有较大安全隐患。	1000 元/处
14	微型消防站消防装备及器材未按要求配备齐全。	300 元/处
15	未对微型消防站全员进行技能培训及训练，并记录台账。	500 元/次
16	微型消防站人员处置未达到 1 分钟就近处置，3 分钟支援力量到场处置要求。	200 元/次
17	租赁房屋消防设施值班人员和防火巡查人员脱岗。	200 元/次
18	乙方消防安全责任人、管理人未持证上岗。	500 元/次
19	乙方从业人员未经消防安全培训，无培训记录。	200 元/次
20	乙方管理人员不会使用或操作灭火器、不知应急处置流程；消控室值班人员不会使用 FAS 报警主机、消防电话等消防设施设备。	500 元/次
21	现场存在私拉乱接、违规飞线、接线板串接、违规进行电动车或电池充电等违反用电管理规定。	1000 元/次
22	疏散图上疏散方向与实际不符，疏散指示未指向安全出口方向，消防设施设备故障未登记及上报、未按时修复、未跟踪整改情况。	200 元/处
23	未定期对消火栓、灭火器进行巡检并记录巡检卡。	200 元/处
24	未定期对公共隔油器、油烟管道进行清洗；未定期对房屋内油烟机及管道进行清洗。	1000 元/次
25	未按对反恐、社会面防控的巡防频次要求开展综合巡查。	200 元/次
26	未按要求进行分类；未在规定时间内倾倒垃圾；物资运输不符合时间和路线要求，有气味外窜，污水滴漏造成投诉的或被通报的。	1000 元/次
27	餐饮经营单位未配备灭火器、呼吸面罩、灭火毯；非餐饮经营单位未配备灭火器、呼吸面罩。	200 元/处
28	施工现场存放大量可燃垃圾，存放易燃易爆物品。	1000 元/处
29	施工现场未配备灭火器或灭火器失效。	200 元/处
30	乙方未每年对租赁房屋消防设施设备进行第三方检测，未每年对租赁房屋消防安全进行第三方评估。	5000 元/处
31	租赁房屋自动消防设施运行异常；消火栓泵和喷淋泵、排烟风机、气灭系统、应急照明系统等消防相关系统未处于自动状态。	500 元/次

32	乙方未按照法律法规要求落实各级各岗安全责任，未制定消防安全、治安反恐等安全制度、操作规程。	1000 元/次
33	乙方未建立消防安全、治安反恐应急预案，存档资料不全填写不规范。	200 元/次
34	乙方未定期组织消防安全、治安反恐应急演练，应急演练台账不真实、有误。	500 元/次
35	乙方未按对反恐、社会面防控的巡防频次要求开展综合巡查。	200 元/次
36	分割的独立空间未安装烟温感、喷淋，擅自拆除烟温感、喷淋。	1000 元/处
37	租赁房屋消防设施设备、器材被遮挡、圈占、损坏影响使用。	1000 元/处
38	未经甲方同意私自拆装租赁房屋原有设备，私自安装设备。	500 元/次
39	未按要求办理租赁房屋进场装修手续擅自施工。	2000 元/次
40	未按向甲方报批、审核或备案后方案实施的；在实施维修、改造、装修中严重违反法律法规、甲方相关装修规定。	2000 元/次
41	生产、经营、装修作业活动中存在的安全隐患经甲方通知责令整改要求后，未在整改期限内完成整改或不整改。	1000 元/次
42	装修施工前乙方未对施工人员进行安全交底并留存台账记录，乙方对装修施工作业、委外单位作业期间未进行检查或检查未做记录。	200 元/次
43	使用的装修装饰材料未符合相关法律法规标准。	500 元/次
44	乙方私自打开封闭空间使用。	2000 元/处
45	防火墙、防火分隔处建筑伸缩缝，管线穿越防火分区等位置防火封堵不完整。	300 元/处
46	未按规定或施工方案的要求采取防护措施和穿戴防护用品。	1000 元/次
47	特种作业人员未持证上岗，证件与人不相符；未经审批擅自进行电气焊、切割作业、作业现场可燃物未清理、无人监管等其他违规动火作业行为。	5000 元/次
48	乙方及商铺施工现场使用的电焊机无可靠的安全漏电防护装置（二次保护装置）。	300 元/次
49	施工现场未按要求配备合格的灭火器并定期检查。	300 元/次
50	超越原施工计划指定区域作业。	500 元/次
51	施工结束后未清理易燃易爆危化品、堆放可燃纸板、塑料等废料、未切断临时电源。	500 元/次
52	施工粉尘、异味未设防护，导致粉尘异味外窜引起投诉。	500 元/次
53	公安、消防部门等相关部门及甲方检查租赁房屋发现的问题未在指定期限按要求完成整改且未采取临时措施。	2000 元/次
54	地铁公安、消防、工商等相关执法部门开具租赁房屋整改、罚款等相关书面整改文件。	2000/次
55	装修巡查人员未按要求巡查或巡查发现问题未制止。	500/次
56	其他违反甲方施工检修管理办法相关要求，未造成严重后果。	200~5000/次
57	其他违反生产经营安全管理办法相关要求，未造成严重后果。	200~5000/次
58	乙方其他未按照合同条款要求落实的。	将依据合同条款酌情考核
59	乙方其他未按照法律法规技术规范标准等要求落实的。	将依据实际情况酌情考核

附件 4:

廉政协议

甲方：杭州地铁商业经营管理有限公司

乙方：

为了保持廉政自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，根据国家和市有关廉政建设的各项规定，结合项目的特点，特订立本协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家和市有关廉政建设的各项规定。

二、双方及其工作人员不得以任何形式向另一方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的现金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

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

六、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方项目有关材料设备供应、项目分包等经济活动。

七、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就项目承包、项目费用、材料设备供应、项目量变动、项目验收、项目质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。

九、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入高档娱乐性场所。

十、乙方不得为甲方和个人购置或者提供通信工具、家电、高档办公用品等物品。

十一、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方领导或者甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉政协议的乙方，在同等条件下给予承接后续项目的优先邀请投标权。

十二、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方根据具体情节和造成的后果追究乙方 3 万元~5 万元的违约金，由此给甲方造成的损失均由乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方单位予以追缴，且甲方有权单方终止合同。

十三、严格执行中纪委下发的中纪发〔2007〕7 号《中共中央纪委关于严格禁止利用职务上的便利谋取不正当利益的若干规定》。

十四、本廉政协议作为合同的附件，经协议双方盖章后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

年 月 日

年 月 日

