

①  
哈尔滨万达商业广场有限公司

与

百盛商业发展有限公司

关于

哈尔滨万达商业广场的

---

# 租 赁 合 同

---

二〇〇四年十月十日

20041010

# 租赁合同

## 目录

第一条租赁场所情况

第二条租赁用途

第三条租赁期限

第四条进场装修

第五条租赁场所的设计变更方案及乙方装修方案

第六条租金及租金缴纳

第七条物业管理费

第八条履约保证金

第九条其他费用的承担及缴纳

第十条延迟责任

第十一条物业管理

第十二条其他场所的提供

第十三条甲方的责任与义务

第十四条乙方的责任与义务

第十五条新增资产的所有权

第十六条投保责任

第十七条租赁场所的再租赁或转租

第十八条租赁场所产权转让、租赁合同的概括转让及他项权利的设定

第十九条违约责任

第二十条租赁场所的交还

第二十一条不可抗力

第二十二条合同纠纷的解决

第二十三条合同的签署及生效

第二十四条其他

本租赁合同（以下称“合同”）由下述双方于 2004 年 10 月 10 日在中华人民共和国北京市签订：

**出租方**：哈尔滨万达商业广场有限公司（以下简称甲方）

注册地址：哈尔滨市道里区通江街 125 号

营业执照号：2301021005784

法定代表人：丁本锡

通讯地址：哈尔滨市斯大林街 24 号

联系电话：0451-88578359

传真：0451-84699199

**承租方**：百盛商业发展有限公司（以下简称乙方）

注册地址：北京市复兴门内大街 101 号

营业执照号：企合国副字第 000424 号

法定代表人：锤荣俊

通讯地址：北京市复兴门内大街 101 号百盛大厦九层

联系电话：010-66013377

传真：010-66037137

甲方是位于哈尔滨市中央大街哈尔滨万达商业广场（以下简称“商业广场”）的房屋所有权人。甲方同意将“商业广场”中地下一层至地上六层物业（附件一平面总图所示为百盛百货）（以下简称“租赁场所”）租赁给乙方使用，乙方同意承租该租赁场所。甲乙双方为明确各自的权利、义务，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国房地产管理法》、建设部《城市房屋租赁管理办法》及其他有关法律、法规、规章之规定，经协商一致，就房屋租赁的有关

事宜达成本合同，以资共同遵守。

## 第一条 租赁场所情况

(一) 租赁场所地址：哈尔滨市中央大街的万达商业广场内。

(二) 租赁场所位置和面积

1. 租赁场所（包括地上和地下部分，含承租方专用设备用房面积，地下部分不含停车场部分）的建筑面积为计算租金和物业管理费的依据。租赁场所内总建筑面积为 41220.6 平方米，各层建筑面积（附件一各层建筑平面图阴影部分）明细如下：

地下一层：建筑面积 6108.5 平方米；

地上一层：建筑面积 5911 平方米；

地上二层：建筑面积 6017.7 平方米；

地上三层：建筑面积 6017.7 平方米；

地上四层：建筑面积 6017.7 平方米；

地上五层：建筑面积 5574 平方米；

地上六层：建筑面积 5574 平方米。

35112.1 m<sup>2</sup>

287.77

2. 以上约定面积为甲方暂测面积，最终面积以政府有关部门按照国家或地方的相关规定进行实际测定的面积（以下简称“实测面积”）为准。“实测面积”即为本合同所述租金和物业管理费收取的计算依据。如乙方对测量结果有异议，乙方有权向相关部门要求重新测量，但相关部门正式修改实测面积结果前，乙方仍应按照“实测面积”缴纳租金和物业管理费。

(三) 租赁场所之国有土地使用权证、房产证、租赁许可证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、相关文件提供时间表、租赁场

所平面总图和各层建筑平面图（见本合同附件一）。其中租赁场所平面总图和各层建筑平面图由甲乙双方共同盖章确认。以上各文件的详细提供时间见附件一。

（四）乙方专用设备及共用设备：

1. 甲方向乙方交付的乙方《单独使用的设备设施清单》（附件二）；

2. 甲方提供的乙方与甲方及“商业广场”其他承租方《共同使用的设备设施清单》（附件三）。

附件二和附件三在本合同签署时不能提供的，甲方须于乙方开业前完成工程整体竣工验收的同时向乙方提供，甲乙双方于乙方收到前述清单后五日内对前述设备设施进行验收确认。

（五）本合同所述租赁场所包括附件二、附件三所述设备设施和本合同第十二条所述其他场所。

## 第二条 租赁用途

乙方将在租赁场所统一以“百盛”、“PARKSON”名称、品牌对外营业，从事百货（含珠宝、黄金、首饰、电脑、手机等）经营（为主）、餐饮、娱乐、酒吧、咖啡、茶室、中西糕点、摄影、彩印彩扩、美容美发、婚礼服务、店内附属超市、保龄球、健身房、弹子房及商务活动中心等服务项目在内（但不得包括电影院）的经营及设置办公室、仓库。非经甲方书面同意，乙方不得在租赁期内变更租赁用途。

乙方经营的业态不得与乙方租赁场所所在的甲方“商业广场”的其他主力店业态发生冲突。甲方“商业广场”的其他主力店业态包括：



家电数码广场、家俱与家居、沃尔玛、影院、健身俱乐部。“业态发生冲突”是指承租乙方部分租赁场所经营的第三方在租赁场所内从事的具有独立品牌并须在租赁场所外立面悬挂其店招的业态与前述主力店业态发生冲突。

如乙方拟引进与甲方商业广场内其他主力店业态相类似的专卖店并须在租赁场所外立面悬挂其店招的，应事先书面征得甲方同意，甲方应在接到乙方书面通知之日起五日内就是否同意以及如不予同意的原因的说明等内容书面回复乙方。如甲方不能在五日内书面回复，则视为甲方同意乙方引进该业态。

### 第三条 租赁期限

（一）租赁期为十五个租约年，自乙方开始支付租金的起始日（以下简称“计租日”）起计算。

（二）在第十个租约年期满前的三个月内，甲乙双方应协商第十一个租约年至第十五个租约年的租金，并由甲乙双方签订有关租金的补充协议。如甲乙双方不能就租金的增减达成一致，则本合同终止，甲方可将租赁场所出租给第三方，但在其它租赁条件不发生变化的情况下，甲方出租给第三方的租金不得低于其向乙方要求的租金数额，否则，此时乙方在同等条件下仍享有租赁场所的优先承租权，甲方必须以此价格与乙方签署有关租金的补充协议。

#### （三）续租

乙方须在本合同租赁期限届满至少六个月前以书面方式通知甲方续约。如果甲方在前述期限前未收到乙方书面续租通知，则视为乙方放弃续租和优先承租权，本合同自租赁期限届满之日终止。甲方在前述

期限内接到续约通知的，则双方应就续约条件进行协商，如果双方未能就续约条件达成一致，则本合同自租赁期限届满之日终止；在双方签订续租合同前，甲方有权寻招新的承租方，但在其它租赁条件不发生变化的情况下，甲方出租给第三方的租金不应低于其向乙方要求的租金数额，否则，此时乙方在同等条件下仍享有租赁场所的优先承租权。

如果双方就续约条件达成一致，续约后的租赁期限应从租赁期限届满的次日开始计算。

#### 第四条 进场装修

(一) 双方确认，2004年11月30日为乙方进场装修日（以下简称“进场日”），乙方应在该日进场装修，甲方保证在该日已完成乙方进场装修所需的以下基本条件（以下简称“进场条件”）：甲方完成应由甲方完成的天花、墙面、地面（即：天、地、墙和柱工作完成，天花灯具和喷淋头安装完毕，消防试压完成，乳胶漆工作完成，无湿作业），保证照明，货梯可投入试运行，上下水、洗手间完工并可以使用，提供市政供暖，地面垃圾清除完毕，甲方施工队伍撤场，同时保证乙方正常用电（甲方保证在乙方开业前提供正式用电）、用水和交通条件。甲乙双方同意，若甲方于2004年11月30日之前完成前述进场条件，在经双方协商同意的前提下，乙方可以提前进场，但进场日仍以2004年11月30日为准。

除前款另有约定外，乙方应在收到甲方进场通知后5日内对进场条件进行确认。若乙方在前述期限内既未提出合理改正意见也不签字确认的，则视为确认；若乙方在前述期限内提出进场条件未满足的意见，并经双方签字确认进场条件确实未满足的，乙方将不进场；同时双方必须重新约定整改期限，甲方将全力进行整改直至满足前述进场

条件，整改完毕后甲方将再次向乙方发出进场书面通知，乙方应在收到甲方书面通知后 3 日内对进场条件再次进行确认，并以该满足进场条件的日期作为按照第六条租金及租金缴纳之（二）租金缴纳方式中计算免租期的起始日。

如甲方在 2004 年 12 月 15 日（含 2004 年 12 月 15 日）前不能按照本款约定完成进场条件，则甲乙双方应另行协商确定进场日。

（二）乙方进场后三日内，甲方应向乙方提供按照附件四应由甲方完成的剩余工程（以下简称“收尾工程”）的交付计划，并按照计划完成和交付各项工程。乙方应在收到甲方交付通知后 48 小时内对甲方交付的收尾工程进行确认，乙方在前述期限内既未提出合理改正意见也不签字确认的，则视为确认。如果甲方未按照收尾工程交付计划交付但经甲乙双方共同确认不影响乙方完成装修的，乙方须继续完成应由乙方完成的装修，同时甲方也应继续完善前述各项工程。

（三）甲方须在乙方开业前完成按照附件四《租赁场所交付状况要求清单》（以下简称“附件四”）中应由甲方完成的工程，达到国家相关验收标准交付乙方。

在乙方开业前，乙方应完成按照附件四所述全部应由乙方完成的二次装修工程（“二次装修工程”）。如果乙方未能在乙方开业前完成二次装修工程或二次装修工程影响甲方主体消防验收，乙方至少应当保证在乙方开业前应由乙方提供的报消防审核的施工图纸通过消防审核。甲方应在乙方开业前负责通过由甲方主体工程部分的消防验收或取得政府出具的替代性文件，因乙方原因使甲方无法完成工程及消防验收的除外。

双方应当共同完成全部装修工程的消防报审、报验工作（以甲方名义进行），并按照下列原则各自承担相应责任：乙方负责应由乙方提



供并报消防审核的装修施工图纸通过消防审核，二次装修工程按照国家要求通过消防验收，并承担相应责任和费用；甲方负责应由甲方按照审核合格的施工图纸完成的全部工程通过消防验收，并承担相应责任和费用。

（四）甲方完成附件四中应由甲方完成的全部工程后应书面通知乙方。甲乙双方应派代表共同到现场进行验收。如验收合格，甲乙双方应在书面通知发出后三天内书面确认。

如果甲方交付乙方的工程存在与附件四约定不完全一致的地方，但不严重影响乙方在免租期届满后第二日开业的，甲方应全力改正，并在三日内向乙方书面提交合理的改正计划，并按该计划完成改正工作，但第六条（二）款所述免租期不予顺延；如果严重影响乙方在免租期届满后第二日开业的，则甲方应按照附件四的约定进行整改，直至达到附件四交付条件，免租期顺延，但乙方在免租期顺延期间内实际开业的，以实际开业日作为计租日。如果在免租期届满后的15日内甲方仍然未能满足乙方要求的开业条件，则双方应另行协商开业日期，并以该约定开业日为计租日。

在甲方书面通知验收后三天内，乙方既未提出改正意见也不签字确认的，以甲方发出书面通知后第四天视为验收合格。

（五）如果甲方提供的租赁场所和设备设施在交付时因存在当时无法验明的瑕疵，而在乙方开业后出现的损坏或不符合使用要求和使用的情况，则甲方仍负有完善义务。除本合同另有约定外，甲方须在乙方发现并向甲方作出书面说明之日起合理的最短期限内完成改善工作。因前述瑕疵给乙方造成的相应损失应予赔偿。

第五条 租赁场所的设计变更方案及乙方装修方案 *hxc*

(一) 甲方应按照其工程进度要求提前向乙方书面说明乙方根据附件四《租赁场所交付状况要求清单》应由乙方完成的装修施工图纸向甲方提交的时间，乙方应按照前述甲方书面说明的图纸提交时间向甲方按时、按量提交根据附件四《租赁场所交付状况要求清单》应由乙方完成的装修施工图纸。乙方逾期提供乙方装修施工图纸或乙方变更工程设计或其他乙方原因导致甲方无法按期完工或完成主体工程消防验收和竣工验收的，不影响计租日的起算。在甲乙双方对乙方施工图纸进行确认后，原则上不再变更。为满足乙方设立商业项目的需要，如乙方在已确认的相关施工图纸和附件四内容之外提出租赁场所设计变更方案，在符合国家及地方有关设计规范且不影响甲方按照第四条

(一) 款约定期限完成交付乙方装修的前提下，甲方应按照该变更方案对租赁场所的各项设施及布局进行修改和建设，并作为已确认的相关施工图纸和附件四租赁场所交付状况要求之补充，因修改和变更所增加的费用由乙方承担。如果乙方变更方案将导致甲方无法按照本合同第四条约定期限交付乙方装修或完成附件四中应由甲方完成的工作，则甲方应在乙方提出变更方案要求后三日内书面通知乙方有关影响程度的情况，由乙方选择是否变更；如果乙方仍确定变更的且该等变更实际导致甲方工期延迟的，则免租期仍从本合同第四条(一)款约定的进场日起算，不予顺延，免租期届满仍不能完工的，不影响计租日的起算，甲方不因此承担延期交付的责任。因该变更方案所涉及的政府计划、规划、建设、消防、市政、交通、环保、环卫等部门审批的事项，由甲方负责办理有关手续，乙方应自行承担相关费用，且该等变更不影响计租日的起算。

(二) 甲方按照本合同约定向乙方交付租赁场所后，可由乙方对租赁场所进行二次装修。乙方在装修前应按照国家和地方的法律、法

規、規章以及租賃場所所在地建設主管部門物業裝修管理的規定報批裝修方案及設計。如果按照中國法律或當地政府的規定，乙方裝修應報政府批准的，乙方自行負責辦理相關手續，經甲方確認并取得當地政府相關部門批准後方可實施。甲方應在收到乙方裝修方案後 48 小時內進行確認，甲方在前述期限內既未提出合理改正意見也不簽字確認的，則視為確認。甲方有權監督乙方的裝修工程，並可隨時要求乙方對違反乙方負責的裝修設計和方案的地方進行改正，由此產生的費用由乙方承擔。施工不得因任何理由損壞甲方已施工完畢的公共設施、設備及租賃場所結構及結構安全，不得影響或妨礙公共設施的正常使用，不得不合理地影響公共設施的正常維護、維修、保養，不得不合理地影響“商業廣場”內甲方或其他承租方的正常經營活動。違反前述約定的，乙方應賠償甲方和/或第三人相應損失。

(三) 乙方開業後，租賃場所的裝修方案凡涉及消防、建築安全須報行政主管部門批准的或涉及甲方提供的設備設施的，須報行政主管部門或甲方或物業管理公司審批同意後方可實施。

## 第六條 租金及租金繳納

### (一) 租賃場所租金

租金計算方式如下：

第一年至第二年：每月每平方米建築面積人民幣 48 元，合計租金每月人民幣 1,978,588.8 元（壹佰玖拾柒萬捌仟伍佰捌拾捌元捌角）。

2. 第三年至第五年：每年月租金在上一年月租金的基礎上遞增 2.5%；

3. 第六年至第十年：每年月租金在上一年月租金的基礎上遞增 3%



%;

4. 第十一年至第十五年：月租金按照本合同约定另行协商。  
前述“年”均指租约年。

## (二) 租金缴纳方式

1. 从进场日（2004年11月30日）起计算，乙方享有120天免租期（“免租期”）。租赁场所租金自计租日起计算，计租日为免租期届满后的第二天或乙方百货商场的实际开业日（两个日期中以先到者为计租日），不受其是否按期开业或其他因素影响（但因甲方原因造成的延迟开业除外）。在计租日前，乙方无须支付租金，但仍须按照独立计量的实际使用数额全额缴纳水、电、燃气、热力等公共事业费。

2. 乙方应按月支付租金。如果计租日不是该月第一天，则计租日当月的租金按实际天数计算，并于免租期届满七天前支付。但首付租金应付至计租日当月底后第二个月的月底。除首付租金外，其余各月租金均应于每月十号前向甲方缴纳当月的租金。甲方将按此约定每月初向乙方发出当月租金收缴通知书，乙方应确保按期足额缴纳。

3. 乙方应将本合同项下应付的所有款项，以人民币形式支付到甲方指定的银行帐户上。如乙方以支票方式支付，则以支票交付甲方视为乙方完成付款；如乙方以其他付款方式支付，则以乙方取得银行盖章的回单视为乙方完成付款，乙方应于取得回单之次日前将该回单之复印件交甲方备案。非因乙方原因（乙方原因包括但不限于乙方延迟支付，或乙方以支票方式支付时开具空头支票，或乙方以其他付款方式支付时，未将收款人正确信息告知银行）导致应付款项未如期到帐的，乙方不承担违约责任。

(三) 乙方按照本合同规定向甲方支付的租金及其他应缴费用，甲方



须在收到乙方付款后三个工作日内向乙方出具可以计入经营成本的发票。

## 第七条 物业管理费

### （一）租赁场所物业管理费

乙方应向甲方或其委托的物业管理公司（以下简称“物业管理公司”）支付物业管理费。乙方租赁场所（包括地上和地下部分，含承租方专用设备用房面积，地下部分不含停车场部分）的建筑面积为计算物业管理费的依据。甲方征收的物业管理费所包含的责任内容见本合同第十一条（二）款。物业管理费按人民币 1 元每月每平方米建筑面积为标准收取，合计每月人民币 41220.6 元（肆万壹仟贰佰贰拾元陆角）。物业管理不应该以赢利为目的，管理帐目应向乙方公开，如能合理节约物业管理工作的运营成本，价格可以下调；如物业管理费因运营成本合理增加等因素出现亏损，则价格可以上调。上述调整由甲方或甲方委托或授权的物业管理公司与乙方另行协商确定。

### （二）物业管理费缴纳方式

乙方应按月支付物业管理费，自本合同第六条租金及租金缴纳（二）租金缴纳方式中约定的计租日开始计算，每月直接向物业管理公司交付，除非本合同有约定或双方协商一致，否则，乙方不应以工程等方面的原因不缴纳或延迟支付物业管理费。首付物业管理费在实际开业日前支付，以后的物业管理费在每月十号前支付当月的物业管理费。如果物业管理费的起算日不是该月第一日的，则起算日当月的物业管理费按实际天数计算，但首付物业管理费应付至起算日当月底第二个月的月底。物业管理公司须在收到乙方付款后三个工作日内向乙方出具可计入经营成本的发票。

## 第八条 履约保证金

### （一）履约保证金的交付

乙方应向甲方一次性支付 600 万元作为履约保证金，但由于甲乙双方同意履约保证金的支付原则按照大连万达集团商业开发管理有限公司（以下简称“万达商业”）与上海狮贸投资咨询有限公司（以下简称“上海狮贸”）签订的《联合发展协议书》及其补充协议（以下简称“《联合发展协议书》”）执行，因此甲方同意乙方暂时无须支付前述履约保证金。

如果万达商业按照《联合发展协议书》约定扣留、没收任何合作项目的履约保证金后，上海狮贸未能按《联合发展协议书》补足扣留、没收的部分，则乙方应在甲方通知后十天内付清本合同约定的履约保证金。

### （二）履约保证金的使用

1. 如乙方未能按照本合同约定向甲方或物业管理公司支付租金、物业管理费或经双方确认或仲裁机构裁定后的违约金，甲方可以扣留、没收全部或部分履约保证金冲抵。

2. 如乙方违反本合同的约定造成甲方或第三方损失（甲方须已对该第三方进行了合理赔偿）的，在双方确认或仲裁机构裁定后，甲方也可扣留、没收与上述损失等额的履约保证金冲抵。

3. 甲方按本合同规定扣除、没收履约保证金后，所持履约保证金的总额少于本合同约定金额时，乙方须在接到甲方书面通知后七天内将履约保证金补足，未及时补足的，按欠费承担违约责任。前述保证金不足以补偿甲方或第三人损失的，乙方仍应补足实际损失。

4. 租赁期限届满且不再续约时，在乙方按本合同约定交还租赁



场所并缴清所有费用、延期利息并完全履行本合同其他义务后七天内，甲方须将乙方为履行本合同而支付的履约保证金足额无息退还乙方。

## 第九条 其他费用的承担及缴纳

### （一）公用事业费

1. 乙方应支付因其使用公用事业设施、设备所产生的全部费用。甲方须为乙方独立设置水、电、燃气、热力等计量设施。甲方应于乙方开业前为乙方办理完毕水、电、燃气、热力等公用事业部门（以下简称“公用事业部门”）的用户分户交费过户手续并承担相应费用。在甲方办理完毕前述手续后，乙方应立即自行与前述公用事业部门签订供应合同。

（租赁场所的水、电、燃气、热力、通讯、有线电视等公共事业费由乙方根据政府价格主管部门批准或确认的标准和计量设施记载的数据据实按月向公用事业部门缴纳。）

如果甲方不能为乙方办理分户交费过户手续，则应为乙方前述付款提供能够抵扣增值税的发票。

2. 在乙方签订前述供应合同前，乙方应向甲方或物业管理公司支付各项公用事业费。

3. 乙方租赁场所的电、水等能源损耗应每月按照租赁场所实际用量占总用量的比例分摊，即 $\text{租赁场所实际用量} \div \text{商业广场总表用量} \times \text{商业广场总损耗量}$ 。“商业广场”内其他部分的水、电等能源损耗也应按照前述原则进行分摊。乙方分摊的费用应在其向甲方支付相应的各项公用事业费的同时支付给甲方或物业管理公司，甲方应在此之前就各项损耗向乙方书面提供数据依据。*hr*

(二) 甲方保证向乙方提供的用水量不少于 200 吨/天, 用电量为不少于 5500 千瓦 (含机电设备及消防用电), (燃气量不少于 200 立方米/小时。如果甲方不能保证租赁场所用水、用电量及燃气量达到前述约定, 由甲方负责增容, 所发生的费用由甲方承担。)

(三) 双方因签订和履行本合同而应缴纳的税费, 根据中国和租赁场所所在地地方的相关规定各自缴纳和承担。无论本合同是否明确约定, 凡属于向租赁场所承租人征收的政府税费均由乙方承担。

(四) 乙方应负责支付其在租赁场所内从事经营所引起的一切税费。

## 第十条 延迟付款责任

如果乙方未按约定向甲方支付或补交租金、物业管理费、履约保证金、水、电、热力、燃气等公用事业费 (在乙方与公用事业部门签订供应合同并应向其直接付费后的公用事业费欠费不再适用该条约定), (则每延迟一天, 乙方应支付应付而未付金额万分之五的款项作为逾期付款违约金, 并于支付前述该期租金、物业管理费等费用时一并支付甲方。在承租期内, 乙方不得以任何理由拖欠、拒付或抵扣租金和物业管理费 (本合同另有约定的除外)。

## 第十一条 物业管理

### (一) 乙方负责的部分

乙方应负责乙方租赁场所内的物业管理, 包括但不限于租赁场所内的保洁 (含: (1) 若甲方在租赁场所适当位置为乙方设置专用的垃圾收集点, 则垃圾收集点的垃圾清运由乙方负责, 乙方应保持其专用



的垃圾收集点的卫生，做到日产日清；（2）排污费；（3）乙方专用的化粪池清理清运费）、保安、消防、装修、租赁场所档案资料的归集备案和甲方提供给乙方单独使用的设备设施的日常维修保养（以保修合同规定为准，但不低于国家或行业标准规定）和管理（但乙方对前述设施、设备的维护（含法定的检验和检测）、保养计划须交甲方审批后执行），并承担由此产生的相应责任和费用。

乙方自行购置的设施、设备的维修、保养、更新均由乙方自行承担。

甲方有权对前述维护、保养计划的实施情况进行监督，并根据设施设备的状况要求乙方作出相应的维修和保养。当乙方怠于维修时，甲方可代为维修，所发生的合理费用由乙方承担。甲方不因对维保计划的审核和监督而承担相应责任，乙方在本合同项下的任何义务也不因此而获得任何减免。

（乙方单独使用的设备设施（1）经甲方安装运行合格并提供与此相关的文件；（2）附与该设备设施安装使用有关的相关文件；（3）附随机备件、专用工具（如有），由甲乙双方共同验收合格并交付乙方正式使用的为前述设备设施的正式交付。

## （二）甲方负责的部分

甲方应负责乙方租赁场所外公共区域的保安、保洁（含“商业广场”共用垃圾收集点的垃圾清运及“商业广场”共用化粪池的清理清运）、环境绿化、乙方租赁场所所属建筑物的外立面的维护和每年一次清洁、乙方与甲方或其他承租方共用的设施设备的日常维修保养和管理、大修、更换、更新以及甲方提供给乙方单独使用的设备设施的更换、更新。甲方可将上述工作委托物业管理公司统一管理，但不减免甲方相关责任。当甲方或物业管理公司未履行或未完全履行物业管理责任时，乙方将书面通知甲方或物业管理公司限期完成。如甲方或

物业管理公司未在通知规定的限期内完成，则：

(1) 乙方有权自行或委托他人完成该应由甲方或物业管理公司履行的责任，所发生的合理费用由甲方或物业管理公司承担。该费用应自乙方向甲方发出费用清单后的十日内由甲乙双方协商确定完毕，并由乙方在双方往来帐结算时抵消相应费用。

(2) 对于乙方未自行或委托他人完成该应由甲方或物业管理公司履行的责任的，乙方免交甲方或物业管理公司当月未履行业务管理责任相应之合理物业管理费。该费用应自乙方向甲方发出费用清单后的十日内由甲乙双方协商确定完毕，并由乙方在双方往来帐结算时抵消相应费用。

甲方对负有更新责任的设备设施，应在具备下列情形之后及时更新完毕：

1. 须进行法定检验的设备（如电梯年检），不能达到合格标准，不能领取合格证或许可证的，但因乙方未按期进行维修、保养，及时更换损坏配件导致无法通过年检的除外；

2. （无须进行法定检验的设备，出现运行故障，经双方认可的具备法定资格的检测机构检测建议报废的；）

3. 设备使用说明书标明有使用期限的设备，使用期限届满的（但经甲乙双方或有关权威机构确认仍具备使用价值，并能达到使用期限内应达到的安全使用效果的除外）。

### （三）进出权

乙方允许甲方或物业管理公司通过租赁场所或在租赁场所内安装、使用和维修管道、线路或其他设施、设备。如在完成前述工作时损坏乙方租赁场所的布局、装修，甲方应予在完成前述工作后修复，但因乙方原因造成前述维修所产生的费用由乙方自行承担。在事先书面通知乙方后（紧急情况下可不作通知，但事后应作书面说明），甲



方或物业管理公司有权在营业时间内，与乙方有关人员一起进入租赁场所检查，对租赁场所进行必要的维修、更换、改建或增建工作。甲方或物业管理公司在进行上述检查、维修、更换、改建或增建时，不应不合理地干扰乙方的业务，或使乙方由于此种检查或维修而遭受损害或损失。因甲方或物业管理公司的过错造成乙方或第三方的相应损失应予赔偿。

在租赁期限届满前六个月内，在书面通知乙方后，甲方有权陪同租赁场所潜在的承租方或使用人察看、了解租赁场所及其设施、设备，乙方应当提供所有与此有关的便利条件。

## 第十二条 其他场所的提供

### （一）停车场

1. 停车场具体位置见附件五。
2. 甲方须负责按照国家规范标准将停车场铺设水泥地面或地砖，以适于停放机动车。
3. 停车场由物业管理公司管理，用于公共停车的车位数量不低于200个。
4. 本合同有效期间，甲方在停车场内无偿向乙方提供三个机动车标准停车位（乙方可在附件五靠近乙方租赁场所的停车场优先选择）。
5. 甲方在停车场应安装安全设施、消防设备和防火设施、照明设施，并在商场营业期间提供保安人员，定期提供清洁服务。
6. 甲方应在租赁场所附近尽量为乙方职工、顾客安排非机动车场。
7. 乙方开业前，甲方应保证停车场至少具备以下条件：（1）有明确的停车位划线；（2）有充足的照明；（3）有明显的进出标志；

(4) 满足安全需要的的保安措施； (5) 地面干净、平整。

(二) 建筑红线范围内租赁场所四周道路（范围见附件一租赁场所平面总图）须铺设水泥或地砖，地面平整、交通顺畅，能正常使用，保证在乙方开业前乙方之车辆、人员及顾客可全天无障碍通行。甲方保证，在进场装修日后，乙方二次装修施工进场道路畅通。

### (三) 招牌和广告

乙方可按照如下约定设置招牌、广告（包括商标、商号、标志、店招、霓虹等）：

1. 乙方可在租赁场所内设置招牌、广告，在不违反法律、法规的前提下，甲方不予干涉。

2. “商业广场”外墙面、租赁场所楼顶的使用、受益权由甲方享有。甲方同意，在“商业广场”楼体外立面免费为乙方提供三块广告位（租赁场所楼体外立面面向中央大街两块，面向友谊路一块，具体位置由乙方在甲方统一确定的尺寸和位置范围内优先选择），乙方“商业广场”楼体的其余广告位由甲方进行统一管理、使用、收益。

3. 经政府有关部门批准后，乙方应严格按照附件六确定的数量、位置、尺寸、图样和形式在租赁场所外立面设置招牌，但不得破坏租赁场所的外立面，并符合国家相关规范要求，实施前须将施工图纸报甲方备案。乙方设置的招牌、广告的报批、安装、更换、清理、维护和保养均由乙方自行负责，并承担由此产生的全部费用和责任，造成甲方或第三人的损失应予赔偿。甲方应协助乙方办理安装店招、广告发布的相关政府报批手续。

4. 对承租乙方租赁场所的下列知名品牌承租户，甲方同意其可免费使用租赁场所外立面悬挂其店招：肯德基、必胜客、麦当劳、星巴克、青鸟（NIRVANA）或宝迪沃（Bodyworks）（二者取其一）。~~或~~



前述品牌之外的其他知名品牌，经协商甲方可同意其可免费使用租赁场所外立面悬挂其店招。

前述店招的店招方案（店招方案包括但不限于店招位置、大小尺寸、颜色）应经甲方审核并同意。与悬挂店招有关的政府审批工作由乙方自行负责，甲方全力配合乙方该规划的报批和其他与悬挂店招有关的工作。

5. 甲方在进行上述工作时，须按照下列原则办理：（1）甲方对广告位的规划、管理及甲方发布广告的内容应符合乙方经营形象要求，甲方应按照附件七所示的外立面设计图使用、管理外立面，（未经甲乙双方协商一致，甲方不得变更附件七所示外立面广告、灯箱、装璜及其他外立面上的悬挂物的数量、位置等；）（2）广告内容应与乙方所经营的项目或品牌有关；（3）甲方在安排每一广告位时，应将该广告的内容、设计等提前知会乙方；（4）禁止悬挂与乙方的经营业态或业务存在竞争的企业的广告。

#### （四）租赁场所外的促销

乙方利用“商业广场”公共区域举办商品促销、展示等活动应与物业管理公司协商后有偿使用，但甲方同意乙方可无偿使用租赁场所面向市政道路顾客出入口前合理区域内举办促销、展示活动，面向其他道路的顾客出入口的活动须与物业管理公司协商同意后无偿使用，但前述活动均应按照下列原则进行：

1. 前述顾客出入口面向市政道路的，乙方应自行与政府相关主管部门协商；

2. 前述顾客出入口面向“商业广场”内其他建筑物或公共广场的，乙方活动范围最远处距离租赁场所的距离不应超过租赁场所与其他建筑物或公共广场之间距离的三分之一，并保证相邻公共区域通行畅通；

3. 活动不应占据“商业广场”消防通道，不得不合理地影响“商业广场”其他承租方合法经营；

4. 乙方应将活动内容、方式和范围提前两天报物业管理公司备案；

5. 乙方负责维持、保持活动区域的保安、保洁、安全，并承担由此引发的一切责任，造成公共设施、设备、绿化等损坏的应予修复。

6. 因举办上述活动而产生的责任由乙方承担。

### 第十三条 甲方的责任与义务

#### （一）甲方声明及保证：

1. 甲方作为本合同的出租人依法成立、存续，具备签订和持续履行本合同的主体资格。

2. 甲方系租赁场所土地使用权及房产权的唯一合法所有权人，在租赁期限内持续拥有土地使用权及房屋所有权。甲方同时保证租赁场所内不存在甲方向第三方的出租区域。

3. 甲方保证租赁场所作为商业使用功能及所属国有土地使用权作为商业用途已经被合法批准在本合同期内有效存续。甲方确认至本合同签订前没有收到过、也不知悉政府、上级行政机关或其他相关部门发出的收回租赁场所、改变租赁场所用途、禁止进入租赁场所等的通知。

4. 甲方保证因租赁场所房产权的转让、抵押以及因违反与第三人合同而引起的异议和诉讼不对乙方在租赁场所的经营活动产生实质性的影响或影响本合同的法律效力。

5. 租赁场所的出租已获得甲方全体股东的同意。

6. 租赁场所不属于违章建筑。

7. 甲方可以对乙方经营的“百盛”、“PARKSON”品牌进行对



外宣传，但宣传内容甲方应提前与“百盛”、“PARKSON”的商标许可人上海狮贸投资咨询有限公司进行沟通。

(二) 甲方应于乙方开业前向当地有关部门办理租赁登记手续，双方应当按照国家或当地政府的规定承担相关费用，在乙方开业前取得租赁许可证或经当地有关政府部门出具的替代性文件，并向乙方提供有效复印件。

(三) 在甲方按照本合同附件一约定时间向乙方提供相关正式证照前，甲方提供的由政府出具的替代性文件应保证乙方对租赁场所的正常使用，否则乙方因此受到相关主管部门处罚或诉讼由甲方承担相关法律责任或赔偿乙方相应损失。

(四) 租赁期间，甲方应保证乙方对租赁场所持续享有使用权，根据实际情况的变化或政府有关主管部门的要求及时办理房屋所有权证书、国有土地使用权证、租赁许可证的续证、变更、查验和年检手续，持续保持租赁行为的合法性，双方应当按照国家或当地政府的规定承担相关费用。

(五) 甲方应按本合同的约定向乙方交付租赁场所进行装修，并保证乙方开业前租赁场所所有设备完好，保证乙方及其供应商、联营商、合作商、承租商等合作方和顾客之车辆、人员在“商业广场”四周甲方管理责任范围内的道路及进出通道和出入口的全天无障碍通行权，违反法律、法规、本合同和物业管理合同约定的除外。

(六) 甲方保证租赁场所及其附件二、附件三所述设备均遵照国家及当地建筑、防火、保安、卫生、交通等方面法律、法规、规章等。<sup>wk</sup>

(七) 为乙方提供完整、全面的租赁场所总平面图，各层建筑平面图，有关空调、电梯等机电设备技术参数、合格证明、验收证明、使用说明书等及其他有关租赁场所所属建筑物结构、给排水、电气、空调、通讯、燃气、消防、供暖、装修的现有设计和工程状况说明。

(八) 为便于及保证乙方就附件二单独使用的设备设施进行日常维修保养，甲方、甲方委托的物业管理公司须负责与设备供应商和/或保修方协调，将设备保修条款或保修合同中的权利转让（不含保修金的转让）给乙方。具体方式由甲方、甲方委托的物业管理公司及乙方共同协商办理。同时，甲方须于设备设施正式交付的同时向乙方提供相应的设备保修文件。因甲方未履行或未及时履行前述义务，导致乙方不能对前述设备履行日常维修保养义务，该设备的维修保养义务转由甲方承担，乙方不承担由此造成的一切损失。

(九) 本合同履行期间，未经乙方同意，甲方不得在“商业广场”内自营百货企业或将“商业广场”其他物业出租给其他百货企业。

(十) 甲方不得干涉乙方正常的经营活动，乙方不受限制地享有租赁场所排他的、不间断的及不受影响的使用权。

(十一) 在合同租赁期限内，凡属房屋结构的损坏，甲方须及时修理，所需费用及相关责任由甲方承担。凡因乙方原因造成的房屋结构的损坏，由乙方自行承担。

(十二) 在合同履行期限内，因甲方原因引起的下列事项，甲乙双方同意依据以下原则处理：~~wk~~



1. 因施工工程质量问题造成严重跑水漏水，乙方有权按照本合同约定的租金标准，免交受到影响的租赁场所的相应面积及相应时间的租金，并按照下列约定赔偿乙方因此遭受的损失：

A、直接损失：因甲方工程问题给乙方造成的直接损失，由甲方赔偿乙方如下损失：（1）该区域内的受损货物；（2）受损装修（按照乙方将该区域的装修按照原装修标准重新装修所需费用为赔偿额）。

B、间接损失：因甲方工程问题对乙方经营造成的间接损失的认定与赔偿问题，由双方协商解决，协商无法解决的，由评估机构进行损失评估，如评估仍不能解决争议，则按照本合同第二十二条款的约定采取仲裁方式解决。

## 2. 水、电、燃气的紧急维修

A、如因甲方原因出现停水、停电、停燃气，漏水、漏电、漏燃气现象，造成乙方局部停业的，甲方或甲方委托的物业管理公司的人员应在 1 小时内到达现场勘察并确认，并在 2 小时内开始组织维修工作，最迟在 7 日内维修完成，在甲方维修完毕前的期间内，甲方应照下列方式向乙方支付赔偿金：（1）甲方应按照相当于停业部分面积的租金数额向乙方支付赔偿金；（2）赔偿乙方因此受损的货物；

（3）对由此给乙方经营造成的间接损失的认定与赔偿问题，由双方协商解决，协商无法解决的，由评估机构进行损失评估，如评估仍不能解决争议，则按照本合同第二十二条款的约定采取仲裁方式解决。

B、如因甲方原因停水、停电、停燃气，漏水、漏电、漏燃气现象造成乙方整体停业的，则甲方应在 48 小时内抢修完成，如无法完成，甲方应照下列方式向乙方支付赔偿金：（1）甲方应按照相当于停业时间的租金数额向乙方支付赔偿金；（2）赔偿乙方因此受损的货物；

（3）对由此给乙方经营造成的间接损失的认定与赔偿问题，由双方协商解决，协商无法解决的，由评估机构进行损失评估，如评估仍不能

解决争议，则按照本合同第二十二条款的约定采取仲裁方式解决。

### 3. 空调的调试及维修

A、在首个租赁年度内（指乙方开业日起至第二年同日之前一日止），甲方确保该年度4月25日前完成空调制冷整体调试并达到使用条件。该年度11月15日完成空调供暖调试。

B、如甲方在首个租赁年度内的4月25日及11月15日前未按约定分别完成空调系统的制冷及供暖的调试，并使其达到使用条件，则甲方应按照相当于首个租赁年度延迟实际天数每日租金数额向乙方支付赔偿金，直到空调正常运行达到使用条件为止。

达到使用条件是指：经调试后的空调运转时达到附件四的温度要求。

### 4. 电梯（包括扶梯、客梯和货梯）的维护

A、电梯正式交付前由甲方负责维修及保养。

B、电梯正式交付后由乙方负责维修及保养。

C、电梯正式交付前出现问题，甲方或甲方委托的物业管理公司的人员应在1小时内到达现场，同时与乙方协调采取应急措施，最迟在7天内维修完成。如7天内无法完成，则自次日起甲方需每日向乙方支付1000元的罚金，作为补偿，直至完成维修工作。

### 5. 紧急维修

在合同履行期限内，甲方不应违反合同约定停止提供水、电、空调、燃气及其相关的设备设施，非因甲方原因除外。如甲方按照本合同约定因紧急维修或因市政需要确须停止供水、供电、空调或其他必要设备、设施的供应，须提前书面通知乙方。按照合同约定应由甲方管理的前述设备、设施因甲方或第三方毁坏原因而中断，则甲方应在接到中断通知的一小时内迅速开始抢修，直到上述设备、设施恢复正常为止。

## 6. 正常工程整改和维修

按照合同附件四约定的租赁场所交付状况要求清单需甲方进行工程缺陷正常整改的，甲方在收到乙方通知后应迅速开始进行整改工作。若甲方未及时开始整改，或在约定时间限制内未给予整改，乙方亦有权自行进行整改工作。乙方整改前应将预算提交甲方审核，甲方应在5个工作日内审核完毕，工程开始后7天内甲方应将约定的费用支付乙方。如7天内未给予支付，则乙方可在双方往来结算时抵消相应费用。如甲方在5个工作日内未将审核预算结果书面通知乙方，则视为甲方已认可该预算费用。如甲方书面通知乙方其预算费用超过甲方可认可的范围而不予认可，则甲方须按照其预算的费用在48小时内委托第三方进行整改。由甲方进行的任何整改工作不应超过乙方通知之日起的30天，如超过，则每延迟一天，甲方应按照每日1000元向乙方支付违约金。

7. 按照前述原则予以确定的各项损失或赔偿额，甲方应在确定后的七日内汇入乙方指定帐户，否则，乙方可自双方往来帐结算时抵销该费用。

(十三) 为使乙方能在租赁场所正常经营，甲方应协调乙方与“商业广场”其他经营者间的关系，乙方自行转租、分租的经营者除外。

(十四) 乙方负责办理经营、设计、装修所须的或可能发生的规划、环保、水电、通讯、消防、卫生、工商、税务、银行及其他国家规定的申请报批手续，因报批而发生的费用由乙方承担，甲方应予协助。

(十五) 租赁期间，甲方负责交纳因土地使用权、房产所有权及租赁而产生的国家或地方规定的应由出租人承担的任何税收或费用或其他向出租人征收的政府税费。*ink*



(十六) 甲方保证, 在乙方开业前, 租赁场所已取得当地有关政府部门对主体工程的消防及主体工程验收合格文件或政府出具的替代文件, 并向乙方提供有效复印件, 因乙方报消防审核的施工图纸未获批准或二次装修工程影响甲方完成主体工程竣工验收和消防验收的除外。

如在免租期届满前, 甲方仍不能取得前述消防及主体工程验收的合格文件或政府出具的替代性文件, 则免租期相应顺延。如果乙方在免租期顺延期间内实际开业的, 以实际开业日作为计租日。如果免租期届满后的 15 天内甲方仍未取得前述文件又不能保证乙方在此情况下开业的, 则双方另行协商开业日期, 并以该约定开业日为计租日。

(十七) 甲方应积极协助乙方办理营业执照。

(十八) 甲方应自行承担风险、费用, 按照附件四的约定施工。

(十九) 甲方须保证其对租赁场所及其所属“商业广场”的扫尾工程或改扩建(若有)不得不合理地影响乙方的正常经营, 否则应当赔偿乙方相关损失。甲方应确保乙方及其职工、顾客或转租承租人在租赁期间可按照乙方规定的制度随时不受妨碍地进入租赁场所。

(二十) 甲方对下列事宜承担责任:

1. 按照本合同约定甲方负责提供的建筑平面图及设备说明的质量;
2. 甲方委托第三方完成的相关工作;
3. 租赁场所的建筑质量;
4. 由甲方提供的适用于租赁场所的有关设计、建筑修理或维护



的任何当地的规定。

(二十一) 遵守万达商业和上海狮贸签署的《联合发展协议书》及其他将要签订的协议中相关约定。

(二十二) 除本合同明确约定或法律、政府规定应由承租方承担的费用外,甲方不再向乙方收取其他费用。

(二十三) 因违反本条前述约定导致乙方或第三人的相关损失均由甲方负责赔偿。

#### **第十四条 乙方的责任和义务**

(一) 租赁场所交付装修后,未经甲方书面同意,乙方不得擅自改变或损坏房屋结构、外墙部分以及甲方提供的任何设施、设备。

(二) 乙方在租赁场所从事经营活动时,应遵守中国包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律、法规、尊重社会公德,负责治安综合治理、消防、安全和保卫工作,并承担由此可能产生的全部责任,不得以甲方名义从事各项经营活动。

(三) 及时缴纳作为商业项目经营主体依法应缴纳的各种税费。

(四) 乙方应按照本合同第六条的规定按期支付租金。

(五) 乙方保证在经营范围内按使用规范正常合理地使用租赁场所及其设施、设备,并按照约定完成应由其负责的物业管理,不得损坏租

赁场所结构及附属设备设施，不得影响、妨碍公共设施、设备的正常使用和正常维护、维修、保养，不置放任何超过建筑物设计荷载范围的物品，不采取任何可能导致甲方保险赔偿减少、取消或保险费用增加的行为，不采取任何可能导致不合理地缩短建筑物使用期限的行为。

（六）乙方在装修过程中，应严格按照经甲方和政府相关部门确认的装修方案和施工图进行装修，未经甲方同意，不得破坏租赁场所的房屋基本结构或从事危及基本结构安全的行为。

（七）未经甲方同意，乙方不得将租赁场所的使用权整体转租给第三方。

（八）乙方需转租部分租赁场所的，应按其内部规定办妥转租手续。乙方保证甲方不因转租产生的纠纷承担任何责任，但由甲方原因造成的除外。

（九）乙方应按照本合同约定的用途使用租赁场所，未经甲方同意，乙方不得擅自变更租赁场所用途。

（十）本合同终止且不再延期，乙方应按照本合同规定将租赁场所交还甲方，并保证租赁场所和设备设施的完好（正常损耗除外）。

（十一）乙方只以“百盛”、“PARKSON”品牌为商场商号在租赁场所中进行经营，未经甲方同意，乙方不得擅自变更“百盛”、“PARKSON”商号和品牌。甲乙双方另有约定的除外。

(十二) 保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他承租方合法权利的行为和其他不合理地干涉、扰乱或影响甲方或其他承租方正常经营的行为。

(十三) 采取严格的安全防范措施,对因乙方原因引致的水、烟、燃气或其他物体外泄以及任何导致甲方或第三人人身、财产的损害承担相应赔偿责任。

(十四) 在本合同确定的物业管理的原则下,经乙方与物业管理公司协商后,另行签订物业管理合同。

(十五) 乙方自行负责其经营,并承担相应风险及相关责任。

(十六) 在甲方推荐的银行服务系统能够满足乙方对银行的业务要求、服务水平的前提下,乙方在该银行开立帐户进行业务结算。

(十七) 遵守万达商业和上海狮贸签署的《联合发展协议书》及其他将要签订的协议中相关约定。

(十八) 保证由乙方提供的施工图纸符合国家、地方的相关规定,并对由乙方负责装修部分的施工承担全部责任(因甲方原因造成的损失除外)。因乙方报消防审核的施工图未获批准或二次装修工程影响甲方完成主体工程竣工验收和消防验收的,不影响甲方按照本合同第六条(二)款1项约定计租日开始收取租金和其他费用。

(十九) 因违反本条前述约定导致甲方或第三人的相关损失均由乙方负责赔偿。



## 第十五条 新增资产的所有权

租赁期间，甲方投资形成的新增资产所有权属甲方，乙方投资于租赁场所或为使租赁场所具备、维持正常使用功能及满足商业经营特殊需要而投入的装修、设备及其他附属物、附着物之所有权属乙方。

## 第十六条 投保责任

(一) 甲方负责为下列事项投保财产一切险和机损险，并承担费用：

1. 租赁场所（包括建筑物结构、甲方负责完成的装修等）；
2. 甲方提供的设备设施，包括甲方提供给乙方单独使用的设备设施及甲方提供的与商业广场其他方共用的设备设施。

(二) 甲方应在设置各种保险后，向乙方提供信誉卓著的保险公司出具的保险单复印件证明。甲方的投保应在租赁期限内持续有效。

(三) 对于租赁场所内乙方商品、乙方自行购置的设施、设备的财产一切险、公共责任险等保险由乙方自行负责和承担费用，乙方应在购买各种保险后，向甲方提供信誉卓著的保险公司出具的保险单复印件证明。

(四) 保险赔偿金应全数用于修复或重建建筑物或向有关人士作出补偿，本条第（五）款约定的除外：

1. 如果投保财产遭破坏或损坏，甲方应修复至可以满足营业要求的状态（本合同约定应由乙方修复的除外）；因甲方原因造成前述破损或损坏导致乙方无法继续整体经营的，乙方将在恢复到可以满足

营业要求状态前停止缴付租金，部分重新开业的，开业部分应当计租；造成乙方部分租赁场所无法经营超过连续 7 天的，乙方将在甲方恢复到可以满足营业要求状态前停止缴付停业部分租金。

2. 如甲方在投保财产被损坏之后 30 天内不进行修复工程，则：

① 乙方可进行所有必须的修复工程，经双方确认后，甲方应补偿乙方由此而引起的所有合理支出；

② 在乙方的要求下，甲方授权乙方取得有关损坏保险的保险金，如保险赔偿金不足以抵付修复工程的费用，经双方确认后，甲方应立刻向乙方支付保险赔偿金与实际支出的差额部分。

如果在乙方重新开业之日起 30 天内，甲方没有完全补偿上述两项款项，则乙方将在双方往来结算时抵消相应费用。

3. 如因甲方原因造成前述破坏或损坏并导致乙方无法整体经营之后 60 天内尚未能完成修复，乙方可选择是否终止本合同，如终止本合同，甲方应按照本合同第十九条（六）款约定承担相应责任。

（五）租赁场所在租赁期间内因不可抗力原因遭到严重毁坏，无法正常使用，以致无法整体经营，双方应当对是否继续履行本合同进行商议，在毁坏事件终止后，租赁场所因此而无法正常使用并导致连续 120 天无法整体经营的，如果双方仍不能达成一致意见，则本合同终止，双方互不承担违约责任。

## 第十七条 租赁场所的再租赁或转租

租赁期内，乙方对租赁场所及本合同所述乙方有权使用的场地及空间享有完整的经营使用权，并有权根据经营情况采取自营、联营、合作、出租柜台、转租部分租赁场所或以其他方式使用租赁场所及其他场地、空间（以下简称“分租、转租”），但乙方应同时保证：(1) 100

分租、转租的物业仍在整体上保持“百盛”、“PARKSON”品牌下统一经营，甲乙双方另有约定的除外；（2）分租、转租的面积不超过乙方租赁场所面积的50%；（3）第三方应遵守本合同的约定；（4）分租、转租不减免乙方在合同项下任何义务和责任。

乙方在出租或转租柜台及/或部分租赁场所时，甲方有义务协助乙方出具甲方享有相应的场地所有权及/或乙方拥有使用权的证明文件及/或授权文件。

### **第十八条 租赁场所产权转让、租赁合同的概括转让及他项权利的设定**

（一）甲方在书面通知乙方后，可将租赁场所转让给任何第三方，甲方须将租赁场所出租给乙方的事实披露给受让人，以保证乙方在本合同项下各项权利不受不良影响。在同等转让条件下，乙方享有租赁场所的优先受让权（转让给与大连万达集团股份有限公司及其股东存在资产关系的关联企业除外）。

甲方须向乙方发出转让所有权的书面通知，在发出通知后三十天内甲方未收到乙方同意按照同等条件购买的书面通知，则视为乙方放弃优先购买权。

租赁场所转让后，受让方和乙方应继续履行本合同，分别享有并承担各自作为出租人和承租人的权利和义务。

如果甲方将租赁场所转让给与乙方具有直接竞争关系的百货企业，甲方须经乙方同意。

（二）租赁期间，甲方对租赁场所设定抵押等担保应事先通知乙方，并保证不影响本合同的履行。如甲方设定他项权利致使乙方受到损失，甲方需对此承担赔偿责任。



(三) 本合同有效期内, 乙方可经通知甲方, 将乙方在本合同项下的一切权利、义务和责任转让给乙方关联公司, 前提是该受让方应继承和履行乙方在本合同项下的一切权利和义务。乙方保证, 乙方关联公司在概括受让本合同项下全部权利义务后, 继续履行本合同项下全部义务并承担相应责任。

乙方关联公司是指: ①、与乙方或乙方股东受同一最终母体控股的公司; 或②、与乙方或乙方股东受同一最终母体参股的公司; 或③、接受“百盛”、“PARKSON”的商标所有权人或授权许可使用权人授予商标或商号许可使用权的公司; 或④、上述①至③所述公司以提供经营管理咨询与服务等形式进行合作的公司。

## 第十九条 违约责任

(一) 若任何一方违反本合同项下的任何责任义务, 均应赔偿另一方因此而遭受到的相应损失, 本合同另有约定的除外。


(二) 在下列情况下, 一方有权经书面通知另一方, 立即解除合同。

1. 另一方的资产被扣押、执行或存在其他有损资产权益的司法、行政程序, 导致本合同无法继续履行;

2. 另一方进入破产清算程序(除非该等清算是合并或重组的目的);

3. 另一方停止或将要停止其业务(本条第(七)款约定的情形除外)。

按照前述约定导致合同解除的, 分别按照本条(四)和(六)款处理。

(三) 在下列情况下, 甲方有权经书面通知乙方, 立即解除合同: 

1. 乙方违约延迟交付或补足租金、物业管理费、履约保证金和水、电、热力、燃气等公用事业费（含上述各项应付款项之相应逾期付款违约金）超过 45 天的（在乙方已与公用事业部门签订供应合同应由乙方向其直接付费的除外）。甲方解除合同后，乙方仍应支付合同解除前的逾期付款违约金。甲方不解除合同的，乙方逾期支付超过 45 天后每日仍应向甲方支付应付未付金额万分之五的逾期付款违约金。

2. 乙方未经甲方同意，对租赁场所进行建筑物结构、设施、设备的变更、改造、破坏，且在甲方书面通知后 60 天内未能恢复原状的。

3. 乙方擅自变更租赁用途、违反分租转租约定或变更以本合同约定的统一名称、品牌经营，经甲方通知后未在 60 天内改正的。

#### （四）因乙方违约，甲方解除合同的效力：

1. 甲方依照合同约定解除合同的（不可抗力除外），甲方有权扣留、没收履约保证金不予退还。乙方应在接到甲方书面通知之日起 30 天内将租赁场所交还甲方。

2. 如果本合同解除时，乙方实际租赁期限未超过 5 个租约年的（实际租赁期限从计租日开始计算），乙方除承担本条（四）款 1 项外，还应向甲方支付相当于 3 个月租金的违约金。

3. 如果本合同解除时，乙方实际租赁期限超过 5 个租约年（不含 5 年）的（实际租赁期限从计租日开始计算），则甲方有权按照本条（四）款 1 项约定没收履约保证金作为违约金。

前述计算违约金标准的“月租金”是指合同解除当月的月租金。

#### （五）在下列情况下，乙方有权经书面通知甲方，立即解除合同：

1. 因甲方违反本合同约定导致乙方无法合法地独占享有租赁场所使用权，在接到乙方书面通知后 60 天内未能恢复乙方合法独占使用



权，且导致乙方无法继续整体经营的。

2. 按照本合同第十六条（四）款 3 项约定，乙方选择终止本合同的。

（六）乙方解除合同的效力：

乙方依照本合同约定解除合同的（不可抗力除外），则：

1. 如果本合同解除时，乙方实际租赁期限未超过 5 个租约年的（实际租赁期限从计租日开始计算），甲方将返还乙方项目履约保证金，同时还应赔偿相当于项目履约保证金和 3 个月租金的违约金。

2. 如果本合同解除时，乙方实际租赁期限超过 5 个租约年（不含 5 年）的（实际租赁期限从计租日开始计算），甲方将返还乙方项目履约保证金，同时还应赔偿相当于项目履约保证金的违约金。

前述计算违约金标准的“月租金”是指合同解除当月的月租金。

（七）自乙方开业之日第三年起，乙方连续两年亏损累计达到 1500 万元的，在乙方提出亏损后十日内，甲乙双方进行审计确认，审计确认后，乙方可提前六个月向甲方提出终止合同，但合同终止前甲乙双方仍应严格履行本合同全部义务。乙方在第三个月届满前按照第二十条约定的状态恢复并交还租赁场所，本合同终止履行乙方履约保证金在甲方扣除乙方提出终止合同之日起的第四个月至第六个月的租金后退还乙方。本合同终止前，乙方不履行本合同的，仍应按照本合同约定承担相应违约责任。

（八）国家政策变更导致乙方无法继续经营的，双方共同协商解决方式。

第二十条 租赁场所的交还



### （一）交还期限及状态

无论因何种原因导致合同终止，乙方均应在合同终止之日起 30 日内将甲方交给乙方保存的租赁场所的物业管理资料和工程资料交还甲方，并自行承担费用拆除由乙方所有的设施、设备（包括所有招牌、租赁场所内乙方安装的设施、设备等），将租赁场所恢复到乙方最后一次通过消防等政府审批的装修施工图纸所述状态（正常使用损耗及时间因素造成的合理损耗除外）并保持租赁场所干净、整洁，或将租赁场所恢复到甲方认可的状态，并交还甲方。因拆除时对租赁场所发生的任何损坏，乙方负责修复并承担相应费用，造成的损坏无法修复时，乙方应赔偿甲方相应损失。验收合格后，双方应于三天内签字确认，书面确认日为乙方实际交还租赁场所之日。如甲方不按时验收又不能向乙方提出交接不合格的具体意见，自乙方发出验收通知后的第三天视为乙方已实际交还租赁场所。如果甲方将公用事业部门用户手续转结到乙方名下，则甲乙双方应在交还期限内共同将公用事业部门用户手续转结到甲方或甲方指定第三方的名下。

### （二）延期交还

如果乙方未能按照前述约定恢复租赁场所，则甲方有权自行或聘请第三方将租赁场所恢复到前述状态，但由此产生的费用应由乙方承担。甲方可自行将乙方的物品转移到合理的地点，但由此产生的费用由乙方承担。前述交还期限届满后，乙方仍未将前述物品运走的，视为乙方放弃对该等物品的所有权，甲方或第三方有权自行处理乙方物品。

### （三）交还期租金

1. 因租赁期届满、甲方违约、不可抗力而引起的合同终止，甲方

在交还期限内不收取租金；但交还期届满后 30 天内乙方仍未交还租赁场所的，乙方应按照合同终止时月租金的标准及实际天数向甲方支付租金，从交还期限届满后第二日起付至实际交还之日止；交还期届满后 30 天之后乙方仍未交还租赁场所的，乙方应按照合同终止时月租金两倍的标准及实际天数向甲方支付租金，从交还期限届满后第 31 天起付至实际交还之日止。

2. 因乙方违约导致合同解除，在交还期内，乙方应按合同终止时的月租金标准及实际天数向甲方支付租金。如交还期届满时，乙方仍未交还租赁场所的，则乙方应按照合同终止时月租金两倍的标准及实际天数向甲方支付租金，从交还期限届满后第二日起付至实际交还之日止。

3. 任何情况下，乙方在交还期限内或届满后均不得从事任何经营活动，否则乙方应立即按照相当于合同终止时两倍月租金的标准及实际天数支付租金，从开始经营活动当日起付至实际交还之日止。

#### （四）结清欠款

乙方在本合同终止后应在十五天内付清所有应付甲方、物业管理公司或其他应付款项。

### 第二十一条 不可抗力

（一）由于地震、台风、水灾、火灾、战争以及其他不可预见、不能防止且不能避免的不可抗力事故，直接致使租赁场所无法继续安全使用导致不能营业时，乙方即停止交纳租金和物业管理费，直到可供安全使用及适于营业状况为止。

（二）在免租期届满前，如因租赁场所红线四周邻近道路（属市政负

责，非甲方负责部分）的大规模修建、维修，导致乙方无法在免租期内整体营业，系不可抗拒因素，甲乙双方同意免租期顺延，直至道路畅通，适合开业，如果在免租期顺延期间内，乙方实际开业的，以实际开业日作为计租日。乙方实际开业后，该等情形将不再视为不可抗拒因素，乙方仍应履行本合同项下全部义务。

## 第二十二条 合同纠纷的解决

合同履行期间如发生纠纷，双方应当协商解决。协商不成，任何一方均有权向北京仲裁委员会申请，按照该会的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

## 第二十三条 合同的签署及生效

（一）本合同由甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖章后生效。

（二）本合同附件为：

附件一：租赁场所之国有土地使用权证、房产证、租赁许可证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、相关文件提供时间表、租赁场所平面总图和各层建筑平面图（须甲乙双方盖章确认）

附件二：甲方提供给乙方《单独使用的设备设施清单及其状况说明》

附件三：甲方提供乙方使用的建筑物《共用设备设施清单》

附件四：租赁场所交付状况要求清单（须甲乙双方盖章认可）

附件五：停车位位置

附件六：乙方招牌的数量、位置、尺寸及图样及广告位

附件七：外立面设计图 W&K



附件八：双方营业执照

附件九：乙方提供相关图纸内容

(三) 本合同未尽事宜，经双方协商后签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

## 第二十四条 其他

(一) 本合同对甲乙双方法定受让人具有同等约束力。

(二) 因本租赁合同而发生的登记费由甲乙双方按照法律和政府规定承担，印花税由甲乙双方按国家规定各自承担。

### (三) 通知

任何与本合同有关的通知均应当以书面形式并以传真或隔夜快递服务的方式送达以下地址：

传真以发出之日视为收悉日，快递以送达之日视为收悉日，以多种形式发送的，以较快送达者为收悉日。

甲方：哈尔滨万达商业广场有限公司

传真：0451-84699199

地址：哈尔滨市斯大林街 24 号

乙方：百盛商业发展有限公司

传真：010-66037137

地址：北京市复兴门内大街 101 号百盛大厦九层 *WZ*

#### (四) 不可分性

如果本合同的任何条款被任何仲裁机构、法院或有管辖权的政府当局认定为全部或部分违法、无效、可撤销、不能执行或不合理时，该等造成违法、无效、可撤销、不能执行或不合理的合同部分应当视为可以从合同中分割出去，并且合同的其余条款和有关条款的有效部分应当继续有效。双方应当在合法的范围内，按照条款的原意商定相似的条款予以替换。

#### (五) 不得视为放弃

合同一方未能或延迟行使、或部分行使本合同项下的权利不得被视为其对于本合同项下的其他或全体权利的放弃。任何一方未要求另一方履行义务，或延迟要求另一方履行义务，或要求另一方履行部分义务不得被视为对对方履行其他或全体义务的放弃。

(六) 本合同正本一式六份，甲乙双方各执二份，其余用于办理有关登记或备案。*hex*

(以下为空白)

(本页无正文)



甲方：哈尔滨万达商业广场有限公司

法定代表人：

(或授权代表)

乙方：百盛商业发展有限公司



法定代表人：

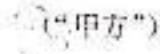
(或授权代表)


签订时间：二〇〇四年十月十日

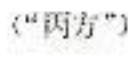


## 租赁合同转让及修改协议（哈尔滨百盛）

本协议由下述三方于 2005 年 12 月 1 日签订：

转让方：哈尔滨万达商业广场有限公司 (“甲方”)   
注册地址：哈尔滨市道里区通江街 125 号  
法定代表人：丁本锡


受让方：Harbin International Company Limited (“乙方”)   
注册地址：10 Frere Felix de Valois Street Port Louis Mauritius

承租方：百盛商业发展有限公司 (“丙方”)   
注册地址：北京市复兴门内大街 101 号  
法定代表人：钟荣俊

鉴于：

1. 甲、丙双方于 2004 年 10 月 10 日签订了关于租赁哈尔滨万达商业广场内部部分面积的《租赁合同》（以下称“《租赁合同》”）；
2. 甲方和乙方于 2005 年 5 月 23 日签订了一份物业买卖协议，根据该协议，乙方向甲方收购了《租赁合同》项下丙方承租的物业之产权，而甲方则于 2005 年 7 月 19 日从乙方收到了购买价。

有鉴于此，甲方、乙方、丙方经友好协商，就甲方将其在《租赁合同》项下的一切权利、义务和责任转让给乙方事宜，达成如下一致协议：

- 一、甲、乙、丙三方同意甲方将其在《租赁合同》项下的全部权利、义务和责任转让给乙方。自 2005 年 8 月 1 日起，乙方取代甲方成为《租赁合同》

项下出租方，继承和履行《租赁合同》项下甲方的全部权利、义务和责任。

- 二、丙方同意将《租赁合同》项下 2005 年 8 月起的(包括该月份的租金)租金，支付给乙方指定的代理人北京仲量联行物业管理服务有限公司哈尔滨分公司(以下简称“仲量联行哈尔滨分公司”)，具体支付方式及银行帐户为：  
银行地址：中国工商银行哈尔滨市中央大街支行  
受托人：北京仲量联行物业管理服务有限公司哈尔滨分公司  
帐户号码：3500004109024200838

- 三、丙方按本协议乙方的指示将租金支付给仲量联行哈尔滨分公司后，仲量联行哈尔滨分公司应向丙方开具标明收到款项为租金的合法发票，如仲量联行哈尔滨分公司无法提供合法的租金发票或因《租赁合同》的出租方与租金发票开具方仲量联行哈尔滨分公司主体不一致而导致租金发票出现问题(如租金发票不能计入丙方经营成本或因此造成丙方纳税出现问题)，则丙方可暂停支付乙方租金直至发票问题获得妥善解决，如因此给丙方造成损失的由乙方负责相应补偿。

- 四、乙丙双方同意将《租赁合同》的第八条第(一)款内容全部删除，并以下列条款取代：

“承租方应向出租方一次性支付人民币 100 万元作为本合同的履约保证金。”

- 五、乙、丙双方同意上述 100 万元保证金按照大连万达集团商业发展有限公司、上海静贤投资咨询有限公司、乙方、丙方于 2005 年 12 月 1 日签订的四方《关于保证金转移协议》的规定，由大连万达集团商业发展有限公司支付给乙方或乙方书面指定的代理人。保证金收款人应向丙方开具保证金收据。

- 六、除本协议有约定的外，《租赁合同》项下其他条款均不作任何改变。

- 七、本协议自甲、乙、丙三方授权代表签字并加盖公章之日起成立，与大连万达集团商业发展有限公司、上海静贤投资咨询有限公司、乙方、丙方签订的四方《关于保证金转移协议》同时生效。

八、 本协议生效后，乙方负责办理丙方承租物业的租赁许可证，并提交丙方备案。

九、 本协议一式八份，甲、乙、丙三方各执二份，其余用于办理有关登记或备案。

甲方：哈尔滨万达商业广场有限公司

授权代表：



乙方：Harbin International Company Limited

授权代表：

唐越



丙方：百盛商业发展有限公司

授权代表：

