

E-074

BH-17-2L-0026
百货与公明店租赁合同

房屋租赁协议

甲方（出租方）：深圳市中鹏展实业有限公司

营业执照或身份证号码：

联系地址：

联系电话：

邮箱地址：

乙方（承租方）：深圳市百佳华百货有限公司

营业执照或身份证号码：

联系地址：

联系电话：

邮箱地址：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规，甲乙双方经协商一致，就租赁相关事宜签订本协议并达成如下条款：

第一条、租赁房屋位置、面积及用途

1.1、甲方同意将位于深圳市光明新区公明长春南路西 1 号商业大厦整幢四层楼（含地下室）的房屋（以下简称租赁房屋）租赁给乙方，租赁房屋的建筑面积为：**21843**平方米。

1.2、乙方租赁房屋的用途为：商业用途。

第二条、租赁期限

2.1、租赁期限为拾年，自 2017 年 11 月 16 日至 2027 年 11 月 15 日止。租金每 3 年递增一次，每次递增 5%。

2.2、乙方有意于租赁期限届满后继续承租使用租赁房屋，应于租赁期限届满之日提前 3 个月向甲方提交书面续租申请，双方将重新协商租赁协议，达成一致协议后重新签订房屋租赁协议。若在本租赁协议届满 60 天前双方仍无法达成协议的，则视乙方放弃续约，甲方可另行出租租赁房屋。

第三条、租金及支付方式

3.1、租赁房屋的单位租金按房屋建筑面积每平方米每月人民币：100 元（大写：壹佰元整）计算，月租金为人民币：2184300 元（大写：贰佰壹拾捌万肆仟叁佰元整）；自 2020 年 11 月 16 日至 2023 年 11 月 15 日止每月租金为人民币：2293515 元（大写：贰佰贰拾玖万叁仟伍佰壹拾伍元整）；2023 年 11 月 16 日至 2026 年 11 月 15 日止每月租金为人民币：2408191 元（大写：贰佰肆拾万零捌仟壹佰玖拾壹元整）；2026 年 11 月 16 日至 2027 年 11 月 15 日止每月租金为人民币：2528600 元（大写：贰佰伍拾贰万捌仟陆佰元整）。

3.2、首期租金乙方应按本协议约定在向甲方交纳租赁保证金时同时交纳。首期的租金自 2017 年 11 月 16 日至 2017 年 12 月 31 日止金额为人民币：3276450 元（大写：叁佰贰拾柒万陆仟肆佰伍拾元整）

3.3、乙方应于当月 5 日前向甲方交纳当月租金。甲方收取乙方租金到账后，应于五个工作日内向乙方开具符合税务部门要求相应金额的房屋租赁增值税专用发票，甲方逾期未提供上述发票的，乙方有权顺延支付下个月租金直至发票提供之日止。

3.4、乙方应按本协议约定以转账方式向甲方交纳租金。

第四条、履约保证金

4.1、履约保证金为两个月的租金，即人民币：**4368600**元（大写：**肆佰叁拾陆万捌仟陆佰**元整。该保证金应于协议签订之日**3**天内交付给甲方，否则即视为乙方违约，甲方有权单方解除房屋租赁协议。

4.2、在本协议有效期届满，乙方没有违约行为，并缴清租金和各项费用，搬出租赁房屋后**30**天内，由甲方将租赁保证金（不计利息）退还乙方，但本协议另有约定或乙方违约的情况下除外。

第五条、房屋的交付

房屋交付的时间：签约**当天**甲方按租赁房屋及附属设施的现状交付给乙方使用。

第六条、装修及改造管理

6.1、在租赁期限内如乙方须对租赁房屋进行装修、改造，须事先向甲方提交书面申请及租赁房屋装修、改造方案，施工图纸及机电设备设施的施工方案及相关的施工图，并按照有关规定办理政府部门相关报批验收手续。

6.2、乙方在施工过程中必须做好人员及财物的安全防范措施，如造成安全事故，则责任由乙方承担。

6.3、乙方对租赁房屋进行装修、改造或新增的附属物、设施，在本协议期满或因乙方违约导致甲方解除本协议的或乙方违约单方提前解除（终止）本协议的，均无偿归甲方所有。

第七条、租赁房屋及附属设施的使用、维护及保养

7.1、租赁期间，乙方负责租赁房屋及其附属设施的维护、保养并承担维修、保养费用。对可能出现的各种故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生故障和危险的隐患。如房屋原配置的附属设施不能满足乙方的需求，在经甲方书面同意后，乙方可自行改造，费用由乙方自行承担。乙方应保证在本协议终止时租赁房屋及其附属设施以可靠运行状态归还甲方，甲方对此有监督检查权。

如因乙方使用不当或维护、保养不当出现安全故障或损坏后，由乙方负责维修及承担相关费用；租赁房屋主体结构问题按法律规定由责任方负责。

7.2、乙方不得改变租赁房屋用途，包括但不限于不得在租赁房屋内存放易燃、易爆、易腐、有毒、有放射等危险物品以及易污染货物以及盗抢、盗版侵权等违法货物；或从事或庇护他人从事违法、犯罪行为等，否则，由此产生的一切责任及损失均由乙方承担，与甲方无关。同时甲方有权解除本协议，由此造成甲方损失的，乙方应对甲方负赔偿责任。

7.3、乙方不得将租赁房屋用于对外担保、举债、抵押、或进行其他损害甲方权益的行为，因该等行为引起的一切后果及经济、法律责任均由乙方承担，与甲方无关。乙方由此造成甲方经济、信誉等损失的，乙方应对甲方负赔偿责任。

7.4、乙方在使用租赁房屋时必须遵守中华人民共和国的法律、租赁房屋所在地法规规章，如有违反，乙方应承担相应责任。

第八条、消防和安全

8.1、乙方在租赁期间须严格遵守消防条例，及有关规定，按消防部门有关规定全面负责租赁房屋内的防火及治安安全工作，由此产生的一切责任及损失均由乙方承担，与甲方无关。

8.2、租赁期间，乙方负责乙方员工的内部管理，因乙方管理不善，安全防火工作开展不力，违反安全生产操作规程等原因，引起火灾或造成人员伤亡和财产损失的，由乙方负全部责任，同时甲方保留对乙方索赔及追究违约法律责任的权利。

8.3、乙方应当自行负责租赁房屋内的安保事项，如果财产、设备等丢失或损坏及在租赁房屋内发生人员伤亡事故，概与甲方无关。

8.4、租赁期内的一切消防安全责任、治安案件责任、违纪违法责任全部由乙方负责。

第九条、劳动纠纷

乙方应按劳动法规定按时支付员工工资，若因乙方未按时支付员工工资而带给甲方法律纠纷和经济损失的，一切责任和损失均由乙方承担。并且甲方有权采取追究乙方法律责任和经济责任的措施。

第十条、本协议的终止、解除及违约责任

10.1、如乙方出现下列任一情况的，甲方有权单方面解除本协议，履约保证金予以没收，同时乙方应向甲方赔偿该年度三个月租金的损失，乙方拖欠的费用仍需交纳。

- A、拖欠租金 **15** 日以上（含 **15** 日），经甲方催告后五日内仍未支付的；
- B、未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁房屋结构；
- C、乙方利用租赁房屋进行非法活动或违法经营活动的；
- D、乙方被吊销营业执照的；被国家有关部门查封，无法继续经营；
- E、乙方擅自将租赁房屋或设施作担保；
- F、乙方有其他根本违约行为的。

10.2、本协议期内，乙方若提前解除本协议，应提前 **90** 日书面通知甲方，并不得影响甲方租赁场地的持续不间断经营，本协议自甲方出具书面文件确认同意解除本协议之日起解除（终止），甲方有权没收履约保证金。如乙方未经甲方同意单方解除本协议，则甲方有权没收履约保证金，同时乙方应赔偿甲方相当于该年度六个月租金的损失。

10.3、甲方有下列情形之一时，乙方可单方面解除本协议。乙方因以下情形单方解除本协议时，应提前 **30** 日书面通知甲方，双方及时办理相关撤场手续，租赁保证金在扣除应交费用后，不计息退还。

- A、依法申请破产，导致乙方无法正常使用租赁房屋的；
- B、发生公司解散情形，导致乙方无法正常使用租赁房屋的；

C、被吊销营业执照，导致乙方无法正常使用租赁房屋的；

D、因甲方原因或租赁房屋产权等问题，导致乙方无法正常使用租赁房屋的。

10.4、本协议期内，甲方若单方提前解除协议，应提前 90 日书面通知乙方，本协议自乙方出具书面文件确认同意解除本协议之日起解除（终止），甲方扣除乙方应交费用后以不计息方式退还乙方履约保证金。如甲方未经乙方同意单方解除本协议，则甲方退还双倍履约保证金，同时甲方应向乙方赔偿相当于该年度六个月租金的损失。

10.5、租赁期满或本协议提前解除，乙方应在 10 日内退出租赁房屋，并应及时将租赁房屋内属其所有的物品撤出，但不能破坏原有的基础设施，如因乙方原因造成损坏，甲方有权要求乙方恢复原状及赔偿损失。

10.6、本协议终止后，乙方逾期不迁离的，自逾期之日起每日按本协议终止时年度租金标准的二倍向甲方支付场地占用费，直至乙方迁出本租赁房屋。逾期 7 日的视为乙方放弃对遗留物的所有权，甲方有权将留置物品变卖处理，乙方对此无异议。

10.7、本协议约定由乙方支付的费用，乙方以转账方式支付。若乙方逾期支付，则每延期一天，按欠缴费用总额的 5%向甲方支付违约金。

10.8、如果本协议约定的租金、租赁保证金或其他款项的付款日期最后一日遇到法定节假日，则付款日期相应顺延至法定节假日结束后的次日。

第十一条、责任承担、免责条款

11.1、一切非自然因素造成租用房屋及配套设施的毁损，乙方应在退租前独自承担维修责任，否则甲方将从乙方的履约保证金抵扣作为修复费用，在修理工程结束后，该履约保证金多退少补。

11.2、非甲方过错或者国家及地方政府政策、不可抗力导致乙方无法正常经营的，则甲方无须承担任何责任。

11.3、租赁期限届满或因乙方违约导致合同提前终止的，乙方添附到房屋上的所有物品无偿归甲方所有，如甲方不接受前述添附物，则乙方必须限期清理完毕，否则甲方有权要求乙方支付相应的清理费用。

第十二条、廉洁条款

12.1、严禁甲方人员以任何方式明示或暗示乙方进行非正常商务宴请，收受乙方礼金、礼品或接受乙方提供的其他私人便利或利益；严禁乙方以任何方式向甲方人员提供私人便利、送礼或进行非正常商务宴请。

12.2、如乙方履约过程进行非正常商务宴请、向甲方人员提供私人便利、送礼等非正常经济活动，一经查实，甲方有权单方解除本房屋租赁协议，没收租赁保证金，因此造成的损失由乙方承担；如果乙方事后主动积极向甲方陈述事实，或乙方有证据证明以上非正常商务宴请、向甲方人员提供私人便利、送礼等非正常经济活动系甲方人员施压的不得已行为，则甲乙双方应继续履行本房屋租赁协议。

第十三条、文件资料送达

13.1、本协议履行中所涉及的文件资料送达，应采用书面形式，并应通过下列任一方式送达：

A、邮局寄发挂号函件；

B、EMS 特快专递；

C、对方工作人员签收；

D、电子邮件，但须经对方确认；

E、公告，如张贴告示等（前述 A、B、C、D 项穷尽后仍无法送达后方可采取），在其他送达方式可以有效实施的情况下，任何一方不得擅自使用公告送达方式。

13.2、直接送达的需当面签收，签收日期为送达日期。邮寄送达的，以寄出邮政局出邮戳起第 3 日为送达日，如按本协议地址邮寄被退回的，退回之日视为送达日。

采用报纸公告（《宝安日报》、《深圳商报》或《深圳特区报》）送达的，以公告之日为送达日。

13.3、载明于本协议的甲、乙双方提供的联系地址包括（电子邮箱地址、住所或本租赁房屋单元为有效送达地址，如有变更应在变更前7日内以书面形式通知对方，否则原地址即视为有效送达地址。

甲方的送达地址：_____

甲方的邮箱地址：_____

乙方的送达地址：_____

乙方的邮箱地址：_____

第十四条、争议解决

在协议履行期间，如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成的，则任何一方可向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。有关诉讼如需委托律师的，则律师费由败诉方承担。

第十五条、乙方特别作出以下确认

15.1、乙方确认，本房屋租赁协议是双方在平等、互利、协商一致的基础上达成的共识，双方对本房屋租赁协议中的所有条款均无任何异议。

15.2、甲乙双方签订的本协议及基于本协议签订的补充协议需庄潮明和吴如峰联名签署并加盖公章方可生效。否则，其他任何形式均不具有法律效力。

15.3、以上确认为不可撤销的确认，不因任何事由可撤销，也不因任何事由而反悔。

第十六条、其他约定

16.1、乙方因经营需要将部分面积转租或分租给第三方时，甲方予以协助，乙方应向甲方书面报备相关材料。乙方转租给第三方的租赁期限不得超过本合同租期的

剩余期限，超过的部分无效。乙方保证与第三方的转租协议如有发生任何纠纷，一概与甲方无关。

16.2、本《房屋租赁协议》自甲乙双方签字、盖公章之日起生效。

16.3、本《房屋租赁协议》一式四份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力。

16.4、本《房屋租赁协议》与双方签订的《深圳市房屋租赁合同书》不一致之处，双方在此特别确认，甲乙双方的权利、义务、责任均应当以本《房屋租赁协议》为准。

16.5、本《房屋租赁协议》未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

16.6、本《房屋租赁协议》的租金、租赁保证金缴纳至甲方以下账户：

开 户 名：深圳市中鹏展实业有限公司

开户银行：

帐 号：

甲 方（盖章）：



代表人（签名）：

联 系 电 话：

日 期：2017年11月8日

乙 方（盖章）：



代表人（签名）：

联 系 电 话：

日 期：2017年11月8日