

杭州市上城区杭海金座2幢102室商业用房  
8年租赁权转让  
SCCQ2026-PM-007

# 拍 卖 文 件

委托人：杭州安孚商业管理有限公司  
拍卖代理机构：浙江方圆拍卖有限公司

2026年3月25日

# 拍卖文件目录

---

- 拍卖公告
- 拍卖规则
- 注意事项
- 拍卖清单
- 附件：
  - 1、拍卖成交确认书样本
  - 2、商铺租赁合同合同样本
  - 3、授权委托书样本
  - 4、缴款确认书样本
  - 5、基本户备案申请表样本

# 拍卖公告

SCCQ2026-PM-007

兹定于 2026 年 4 月 1 日 14:30 在杭州市上城区凤起东路 888 号(运河东路 200 号)畅聚新达四楼杭州市公共资源交易中心上城分中心 401 室举行拍卖会，现将相关事宜公告如下：

## 一、拍卖标的：

杭州市上城区杭海金座 2 幢 102 室商业用房 8 年租赁权转让，房产建筑面积约：306.55 m<sup>2</sup>，首年起拍价 48.1131 万元，拍卖保证金：15 万元。

注：上述拍卖标的的经营业态仅限：银行经营，其它未尽事宜详见《拍卖文件》。

## 二、拍卖方式：增价拍卖方式。

三、展示及咨询：2026 年 3 月 27 日、3 月 30 日 9:30 至 16:00 在标的所在地展示，标的看样前请电话预约，统一现场踏勘。拍卖公司咨询电话：13634112000 黄女士。

四、报名时间：2026 年 3 月 30 日、3 月 31 日，（ 9：30-11：30，14：30-16：30）。

五、报名地点：杭州市公共资源交易中心上城分中心 403 室（上城区凤起东路 888 号畅聚新达四楼）。

## 六、竞买人条件及报名方式：

1、在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格的企业单位（不含个体工商户），不接受自然人及联合竞拍。

### 2、报名时须提供的资料：

报名时请携带营业执照副本复印件、授权委托书、法定代表人和经办人身份证复印件，上述资料一式三份，复印件均需加盖公章。（竞买人应对报名提供的资料负责，如有虚假，由此引起的相关一切责任将由竞买人承担）

### 3、交纳拍卖保证金的程序如下：

①、办理报名手续前，竞买人先在杭州市公共资源交易中心上城分中心 403 室进行报名资料审核，审核通过后方可缴纳拍卖保证金；

②、竞买人需先到杭州市公共资源交易中心上城分中心四楼窗口办理基本户备案（凭基本存款账户信息证明和营业执照原件及复印件、基本户备案申请表办理，法人授权委托书(非法人办理)、经办人身份证复印件(加盖公章)，基本户备案申请

表详见附件，备案窗口咨询电话：0571-87654189），备案完成后，从单位的基本户以银行转账方式交纳拍卖保证金（标的的保证金需一笔转入），不接受支付宝、微信、现金等方式。并确保在2026年3月31日16:30分前到账；竞买人转账后须凭转账凭证到交易中心窗口确认保证金到账，确认后方可办理拍卖报名手续。交纳保证金时，需注明“4月1日拍卖会拍卖保证金”及联系人、电话，以便查对核实。

③、竞买人交纳拍卖保证金后，携带经审核通过的报名资料和保证金交款凭证办理报名手续。

④、拍卖保证金账户：杭州市公共资源交易中心上城分中心；

开户银行：杭州银行股份有限公司江城支行；

账号：3301040160006091642。

#### 七、相关信息查阅：

杭州市公共资源交易网：<http://hzctc.hangzhou.gov.cn/>

浙江方圆拍卖有限公司：<http://www.fangyuanzj.com>

浙江方圆拍卖有限公司

2026年3月25日

公告刊登于2026年3月25日《杭州日报》

# 拍卖规则

SCCQ2026-PM-007

受委托，浙江方圆拍卖有限公司于2026年4月1日14:30在杭州市上城区凤起东路888号(运河东路200号)畅聚新达四楼杭州市公共资源交易中心上城分中心401室举行拍卖会，现就有关拍卖的具体事宜敬告各位竞买人：

一、本《拍卖规则》系根据《中华人民共和国拍卖法》及国内外行业惯例所制订，请竞买人务必仔细阅读并遵守有关规定。

二、拍卖人的拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，拍卖活动具备法律效力。

三、本次拍卖标的一切以现状为准，拍卖人对拍卖标的物的介绍及评价均为参考性意见，所提供的资料仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保，不承担拍卖标的的瑕疵担保责任。

四、竞买人须知：

1、竞买人在参加竞买前必须办理规定的报名手续，并注意以下事项：

①拍卖会现场每个号牌限进2人。

②竞买人应对报名时所提供的资料负责，如有虚假，由此引起的相关一切责任将由竞买人承担。

③竞买保证金须确保在拍卖报名截止时间前到达指定账户，竞买人凭保证金到账确认单至杭州市公共资源交易中心上城分中心(上城区凤起东路888号畅聚新达四楼)403室办理竞拍手续。保证金未在规定时间内之前到达指定账户或未办理相关手续的，不视为有效竞买人。

2、根据《中华人民共和国拍卖法》等有关规定，拍卖人均以拍卖标的物的现状进行拍卖，与拍卖标的物有关的信息(包括瑕疵)拍卖人均如实奉告，请各竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的，慎重决定竞买行为，并自愿承担责任，竞买人一旦进入拍卖现场，即视为已了解本《拍卖规则》、《注意事项》和标的物的具体情况。竞买人可现场踏勘拍卖标的物的所在地，对拍卖标的有异议的，应在申请竞买前提出。竞买人参加竞买的，视为无异议。

3、法律、行政法规对标的物买受人的资格或者条件有特殊规定的，竞买人应当符合规定的条件，不符合条件参加竞买的，自行承担相应的法律责任。

五、拍卖方式：本次拍卖会采用增价拍卖的方式，即竞买人举牌或口头应价。拍卖师有权视场上应价情况随时调整加价幅度，直至无人应价时，拍卖师三次报

价后落槌以示成交，当场签订成交确认书。无人应价，拍卖不成交。起拍价以公告为准，拍卖师经委托人同意后可视报名情况调整起拍价。竞买人一经应价，不得反悔，否则应承担违约责任。

六、优先购买权人相关事宜：优先购买权人主张优先购买权的，须向拍卖人提供合法、有效的证明，优先购买权人资格需经委托人确认。在拍卖过程中行使优先购买权时，应当交纳保证金，可以不参与竞价过程，有最高应价时，拍卖师应征得优先购买权人的意见后落槌，优先购买权人可以表示以该最高价买受，如无更高应价，则拍归优先购买权人；如有更高应价，而优先购买权人不作表示的，则拍归该应价最高的竞买人。

七、成交确认书的签订与保证金的退回手续：拍卖成交后，买受人须当场与拍卖人签订拍卖成交确认书。

拍卖成交款项及佣金按约定时间划入指定账户，买受人付清履约保证金（如有）、拍卖佣金及其它相关费用并与委托人签订《商铺租赁合同》后凭《商铺租赁合同》、《缴款确认书》至杭州市凤起东路 888 号（运河东路 200 号）畅聚新达大厦四楼杭州市公共资源交易中心上城分中心 416 室（联系电话 0571—87926016）办理退还拍卖保证金手续。

未成交竞买人的拍卖保证金，拍卖结束起五个工作日内根据报名时填写的《退还保证金信息单》上的账号信息原路退回。

八、会场纪律：参加竞买的人员及观众，应当遵守拍卖现场的纪律，服从工作人员的管理。竞买人不得阻挠其他竞买人叫价竞投，不得操纵、垄断竞买价格，严禁委托人、拍卖人参与竞买，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其竞买资格，同时拍卖人保留依法追究其相关法律责任的权利。

九、中止拍卖、撤回拍卖情形的处理：拍卖人根据委托人的书面通知可以在拍卖开始前作出暂缓拍卖或撤回拍卖标的的决定，退还保证金，委托人及拍卖人不承担赔偿责任。

十、拍卖资料的修正：拍卖文件资料如有修正或补充，拍卖人可在拍卖活动举行之前书面通知竞买人，也可以在宣布正式拍卖前由拍卖师当场口头说明。竞买人签字确认后，均视为已接受此修正或补充，竞买人拒绝签字确认的，视为竞买人放弃竞买，退还参拍保证金。

十一、本次拍卖会是依法经过规定的公告期和展示期后才举行的，拍卖人对

拍卖标的物的介绍及评价，均为参考性意见，不构成对标的物的任何担保。

十二、本规则其他未尽事宜，请向拍卖人咨询。

浙江方圆拍卖有限公司

2026年3月25日

# 拍卖注意事项

SCCQ2026-PM-007

拍卖人根据本次拍卖标的的具体情况，提请竞买人认真阅读以下拍卖注意事项，一经做出竞买决定即视为完全了解本次拍卖标的拍卖注意事项，并承担一切相关的风险和责任：

## 一、拍卖标的

**杭州市上城区杭海金座 2 幢 102 室商业用房 8 年租赁权转让，房产总建筑面积约 306.55 m<sup>2</sup>，首年起拍价 48.1131 万元，拍卖保证金：15 万元。**

二、拍卖标的的具体情况以实物为准，一切按现状拍卖。房产面积系由委托人提供，拍卖人不承担房产可能产生面积差异的担保责任，同时不承担房产质量的瑕疵担保责任。

三、拍卖人提供的拍卖资料仅供竞买人参考，竞买人在报名竞买前务必自行审慎查勘欲竞拍标的。竞买人一旦举牌竞拍，即表示接受标的一切现状，包括缺陷和瑕疵，并愿意为自己的竞买行为承担责任。

四、竞买人在报名前，应仔细阅读拍卖文件、《商铺租赁合同》（样本）等相关资料后，再向杭州市公共资源交易中心上城分中心缴纳拍卖保证金，办理报名手续。

## 五、情况说明及特别提示：

(1)杭州市上城区杭海金座 2 幢 102 室商业用房 8 年租赁权转让，房产为毛坯空置状态，建筑面积为：306.55 m<sup>2</sup>。本次租赁权拍卖不包括房产内任何家具、可移动的设施和设备、装修。房产整改及内部装修方案需经委托方同意后方可实施，所需费用均有买受人承担。并于装修前与房产的物业公司签订《装修管理服务协议》，并根据委托方、物业公司要求进行装修，以确保装修安全，并不得存在违反委托方、物业公司关于装修限制性规定的行为。

请竞买人自行勘察确认，委托方和拍卖人对此不做承诺。

**(2)委托方对以上标的有业态要求：用途仅限银行经营，不得另作它用。**

买受人必须按照《拍卖文件》，符合市场监督管理部门领证条件，房产不得经营国家明令禁止的项目、服务或产品，国家有关法律法规规定经营商品或服务项目必须持有特别许可证（照）的，买受人应申请获得后方可经营，不得从事影

响周边居民正常生活、影响市容市貌的经营活动以及工商、环保、卫生、公安、消防、城管等部门不准经营的项目。

(3)竞买人在报名前，应仔细阅读《拍卖文件》、《商铺租赁合同》等资料。房产租赁权拍卖成交后，须由买受人自行经营管理，不得转租，买受人不得单方面改变用途，也不得对所租赁的房产进行转让、转包、抵押（未经委托人书面认可的联营、合伙、合股等均视为转租等擅自实施的行为），或者以互换、借用等形式允许任何第三人使用。否则委托人有权解除《商铺租赁合同》，买受人按当期租金标准的三个月向委托人支付违约金，委托人还有权没收受让方的履约保证金（如有）。如因此给委托人造成损失的，买受人还应承担全部赔偿责任。

(4)本次拍卖的租赁权期限为8年，首年租金为拍卖成交价，租金递增方式为：租金每3年递增2%（即第1-3年租金一致，第4年在第3年基础上递增2%，第4-6年租金一致，第7年在第6年基础上递增2%，第7-8年租金一致）。租金支付方式为：首期租金为拍卖成交价减去装修期优惠后一次性支付，后续租金一年一付，先付后用，每期租金提前60日支付；首年给予相当于首年租金标准4个月的装修期优惠，装修期内物业管理费及其他费用按正常要求支付。（装修期包含在租赁期内）。

(5)、买受人须于2026年4月13日16时前向委托人付清首期租金及履约保证金（如有），拍卖保证金不抵扣上述费用。买受人付清履约保证金（如有）及拍卖佣金后，于2026年4月13日16时前与委托人签订《商铺租赁合同》。逾期未签可视为买受人违约，拍卖保证金不予退还，《拍卖成交确认书》可撤销。

买受人付清上述款项，凭《缴款确认书》、《商铺租赁合同》原件到杭州市公共资源交易中心上城分中心416室办理退还拍卖保证金手续，《缴款确认书》、《商铺租赁合同》原件各一份由杭州市公共资源交易中心上城分中心留存。（拍卖会结束60天内，买受人未办理保证金退还手续且不做书面说明理由的，保证金将直接转入委托方账户。）

委托人缴款账号为：

户名：杭州安孚商业管理有限公司

开户行：中国工商银行杭州江城支行

账号：1202020309800248622                      联系人：王先生；18657175139

使用期满，在买受人按合同约定结清所有费用并交还所使用的场所后七日内，委托人向买受人返还全部履约保证金（如有不计息）。

(6)、标的交付：

委托方与买受人签订《商铺租赁合同》后，双方共同确认租赁权期限共 8 年（含装修期），实际交付时，买受人和委托人签订《移交确认单》，明确租期起始时间与租金及付款方式。租赁期以《移交确认单》上确定的交付之日起算。标的交付前房产的水电、通信、物管费等相关费用由委托人承担，交付之后由买受人自行承担。房产使用过程中涉及：装修、水、电设施安装等具体事宜应遵守《商铺租赁合同》相关条款。

六、拍卖成交后，买受人必须当场签订《拍卖成交确认书》，并于 2026 年 4 月 13 日 16 时前向浙江方圆拍卖有限公司支付拍卖佣金，拍卖佣金比例为：拍卖成交价即首年租金成交价（整年租金）的 1.46%（单笔佣金封顶 20 万元）。

拍卖佣金交款账号：

户名：浙江方圆拍卖有限公司

开户行：广发银行杭州分行营业部

账号：9550889900002551570

电话：0571-85450292

买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款和佣金，逾期未付清价款者，将视其违约，保证金转为违约金，同时拍卖人对已付款项不予返还，并保留按《拍卖法》第三十九条追究法律责任的权利。（拍卖法第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。）

七、拍卖会的计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含买卖涉及的税金、买受人向拍卖人支付的佣金，也不包括买受人在拍卖标的的交割时所发生的全部费用。

八、拍卖文件以盖章文件为准，原先提供的标的介绍资料仅供竞买人参考，竞买人应在拍卖前自行认定资料的真实性并对自己的竞买行为负责。

九、因不可抗拒的原因所引起的一切事宜，委托人和拍卖人不承担任何责任。

浙江方圆拍卖有限公司

2026 年 3 月 25 日

## 拍卖清单

SCCQ2026-PM-007

### 拍卖标的：

杭州市上城区杭海金座2幢102室商业用房8年租赁权转让，  
房产总建筑面积约306.55 m<sup>2</sup>。首年起拍价：48.1131万元。

附件 1:

## 拍卖成交确认书（样本）

拍卖人：浙江方圆拍卖有限公司

买受人：\_\_\_\_\_

买受人于 2026 年 4 月 1 日由拍卖人在杭州市上城区凤起东路 888 号(运河东路 200 号)畅聚新达四楼杭州市公共资源交易中心上城分中心 401 室举行的“杭州市上城区杭海金座 2 幢 102 室商业用房 8 年租赁权转让”拍卖会上，通过公开竞价以最高应价竞得下述拍卖标的。现双方签订本拍卖成交确认书予以确认，并就其它有关事项达成如下协议：

一、成交标的：杭州市上城区杭海金座 2 幢 102 室商业用房 8 年租赁权转让，房产总建筑面积约 306.55 m<sup>2</sup>，起拍价 48.1131 万元/首年。

二、成交价：\_\_\_\_\_万元/首年，大写人民币\_\_\_\_\_元，

首年租金：\_\_\_\_\_万元，大写人民币\_\_\_\_\_元。

三、拍卖佣金：\_\_\_\_\_万元，大写人民币\_\_\_\_\_元。

四、付款方式：

拍卖成交后，买受人必须当场签订《拍卖成交确认书》。

1、买受人须于 2026 年 4 月 13 日 16 时前向委托人付清首笔租金及履约保证金（如有），拍卖保证金不抵扣上述费用。买受人付清首笔租金、履约保证金（如有）及拍卖佣金后，于 2026 年 4 月 13 日 16 时前与委托人签订《商铺租赁合同》。逾期未签可视为买受人违约，拍卖保证金不予退还，《拍卖成交确认书》可撤销。

买受人付清上述款项，凭《缴款确认书》、《商铺租赁合同》原件到杭州市公共资源交易中心上城分中心 416 室办理退还拍卖保证金手续，《缴款确认书》、《商铺租赁合同》原件各一份由杭州市公共资源交易中心上城分中心留存。

拍卖佣金：拍卖成交价即首年租金成交价（整年租金）的 1.46%（单笔佣金封顶 20 万元）。

本次租赁权转让租金实行先付后用，首期租金为拍卖成交价减去装修期优惠后一次性支付，后续租金一年一付。

首年给与相当于首年租金标准 4 个月的装修期优惠，装修期内物业管理费及其他费用按正常要求支付。（装修期包含在租赁期内）。

委托人缴款账号为：户名：杭州安孚商业管理有限公司，开户行：中国工商银行杭州江城支行，账号：1202020309800248622；联系人：王先生；18657175139。

买受人须于 2026 年 4 月 13 日 16 时前向浙江方圆拍卖有限公司支付拍卖佣金。交款账号：户名：浙江方圆拍卖有限公司，开户行：广发银行杭州分行营业

部，账号：9550889900002551570。电话：0571—85450292。

2、买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款和佣金，逾期未付清价款者，将视其违约，保证金转为违约金，同时拍卖人对已付款项不予返还，并保留按《拍卖法》第三十九条追究法律责任的权利。（拍卖法第三十九条：买受人应当按照约定支付拍卖标的的价款，未按照约定支付价款的，应当承担违约责任，或者由拍卖人征得委托人的同意，将拍卖标的再行拍卖。拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金。再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额）。

五、标的物状况：拍卖标的物的具体情况以实物为准，一切按现状拍卖。房产建筑面积系由委托人提供，拍卖人不承担房产可能产生面积差异的担保责任，同时不承担房产质量的瑕疵担保责任。

六、瑕疵担保责任：本公司拍卖之物品依据拍品现状进行拍卖。委托人及拍卖人对标的物的状态和品质不作担保，不对拍卖标的物已知或未知瑕疵负责，竞买人系承担风险参与竞买，应自行承担标的物的瑕疵风险。

七、标的交付：详见《拍卖文件》。标的交付前房产的水电、通信、物管费等相关费用由原承租人承担，交付之后由买受人自行承担。房产使用过程中涉及：装修、水、电设施安装等具体事宜应遵守《商铺租赁合同》相关条款。

八、本场拍卖会宣布的《拍卖规则》及《注意事项》中的条款与《拍卖成交确认书》具有同等的法律效力

九、解决争议方式：本拍卖成交确认书在履行过程中若发生争议，双方应协商解决；协商不成，可向标的所在地人民法院提起诉讼。

十、本确认书一式四份，双方签字盖章后方能生效。

拍卖人（（签章）： <u>浙江方圆拍卖有限公司</u>	买受人（签章）： _____
法定代表人或授权	法定代表人或授
代理人（签章）： _____	权代理人（签章）： _____
联系方式： _____	联系方式： _____

2026 年 月 日

附件 2:

## 《商铺租赁合同》一样本

(本合同为合同样稿, 最终稿由双方协商后确定)

出租方(甲方): 杭州安孚商业管理有限公司  
联系地址: 杭州市上城区三新路 37 号 1003 室  
法定代表人: 赵亮  
联系电话:

承租方(乙方):  
证件号码:  
联系地址:  
负责人:  
联系电话:

根据《中华人民共和国民法典》以及国家其他有关法律法规之规定, 合同双方本着平等、自愿、公平和诚信原则, 经双方协商一致, 就乙方承租甲方依法出租的商铺事宜签订本合同, 并共同遵守。

### 第一部分: 专用条款

#### 第一条 租赁商铺信息

- 1.1 本合同租赁之物业位于 杭州市上城区新塘路 1469 号 杭海金座(以下简称“该物业”)。
- 1.2 甲方出租给乙方的商铺坐落在该物业的        号楼        层        室(以下简称“该商铺”), 租赁范围详见附件一(该商铺租赁范围)中以图形填充标注, 该标注只作位置确定及方便鉴别之用。甲方依法对该商铺拥有独立、完整的租赁经营权, 本合同签订之日, 乙方已充分踏勘租赁物业, 并对租赁物业权属情况、内外部状况、周边环境、承租条件等均作独立、深入、完整了解, 无任何异议, 乙方并同意依照现状承租该租赁物业及其有关设施。
- 1.3 该商铺租赁面积为        平方米, 本合同中租赁面积按建筑面积计, 并以政府法定房屋测绘机构告中该房屋的建筑面积为依据。

#### 第二条 商铺用途

- 2.1 乙方向甲方承诺, 租赁该商铺仅作为品牌        (类别:       ) 使用, 经营项目包括:       , 并遵守国家和本市有关该商铺使用和物业管理之规定, 未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门批准前, 乙方不得擅自改变上述约定的使用用途。

#### 第三条 租赁期限

3.1 甲、乙双方约定该房屋租赁期自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。甲方应当在 年 月 日之前将符合本协议要求的房屋交付给乙方。

3.2 双方确认，本合同项下“日”均指日历日；“工作日”均指除公共休息日、法定节假日之外的日历日。

3.3 甲方同意给予乙方相当于首年租金标准 4 个月的装修期优惠，自租赁期起始日起算。如因乙方原因导致合同提前终止或因乙方违约导致甲方提前解除本合同的，则视为乙方不享有前述优惠，仍按合同约定的租金标准支付租赁费用。

3.4 在优惠期内，该房屋的物业管理费、车位管理费、能耗费、水电费等其它发生费用，乙方须按正常标准支付。

#### 第四条租金、综合物业管理费及其他费用

4.1 乙方采用以年度基本租金的方式计算租金。租金每三年递增 2%，例如第四年租金在首年租金的基础上递增 2%。

4.2 乙方按照如下金额向甲方交纳该商铺租金：

支付期数	租赁周期	每期租金（含税价） （元）	每期租金（含税价） 大写
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
合 计			

4.3 租金先付后用，乙方每\_\_\_个月支付一次。首期租金（拍卖成交价-装修期优惠=8个月租金）应在租赁合同签订之日起 10 个工作日内向甲方交纳，之后的租金应在下个租金支付周期开始前 60 天付清。

乙方提供的开票信息：

名称：\_\_\_\_\_

纳税人识别号：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

经办部门联系人及电话：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

4.4 甲方应当在乙方支付每期租金前 10 个工作日依法向乙方开具并交付符合国家规定的相应租金金额的增值税专用发票，甲方指定收款账户和开票信息详见合同尾部签署栏；因国家政策调整或基于财务管理要求，甲方可相应调整收费名称。

4.5 乙方应自租赁期起始之日开始按照本合同的约定承担该商铺的租金、物管费、车位管理费、能耗费等费用。本合同约定的租金未包含物业管理费、车位管理费、能耗费等。乙方自房屋交付之日起自行向物业公司缴纳物业管理费、车位管理费、能耗费及其他费用，甲方不存在代缴代付义务。

4.6 乙方自租赁期起始之日起，该商铺所发生的水、电、气、通信等费用均由乙方自行承担。

### **第五条 商铺交付及返还**

6.1 该商铺的交付日为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前，甲方向乙方发出书面交付通知，双方应在前述交付日办理该商铺交接手续，以交接凭据上载明的交接日期为商铺交付日。在甲方无任何违约情形的前提下，若乙方无正当理由未按时派员接收该符合本合同约定的商铺的，则视同乙方已接收该商铺，商铺交付时间为交付通知书上的时间为准；如该商铺通知交付时间有变化的，则甲方应提前3日书面通知乙方，并另行约定交付日期。

6.2 乙方应在本合同租赁期限届满之日，按照本合同约定的标准将该商铺交还给甲方。但如本合同提前解除或终止的，则乙方应在本合同约定期限内将该商铺交还给甲方。

6.3 该商铺交付交还标准详见附件二（该商铺交付标准）。

### **第六条 其他条款**

6.1 本合同的第一部分专用条款、第二部分通用条款、第三部分附件及其他明文附加于本合同的内容，均构成本合同之组成部分，各组成部分应能互相解释、互为说明。本合同是由双方经协商达成一致所制订的唯一协议依据并取代双方此前所有的陈述、协议、承诺或保证。

6.2 本合同自签约双方盖章或签字（自然人）之日起生效，与约定租赁起始日无关。

6.3 本合同正本一式捌份，甲乙双方各执肆份，具有同等法律效力。若合同登记机关要求签署租赁合同标准范本的，则双方可以按照要求签署租赁合同范本，但是双方的权利义务仍应以本合同的约定为准。

6.4 本合同条款的标题仅为方便参阅而设，不得用于解释合同条款。

## **第二部分：通用条款**

### **第一条 出租商铺**

1.1 所有根据租赁面积计算的金额，例如租金应按照专用条款第1.3条约定的租赁面积确定。

### **第二条 商铺用途**

2.1 经确定的品牌、类别、经营项目，有任何变更必须首先经过甲方书面同意。前述变更经甲方书面同意后，如需办理相关的政府报批手续或其他程序的，则乙方应自行负责办理，并承担相应的费用。

2.2 乙方在该商铺内进行经营活动前，应向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等（如法律、法规等要求），甲方应提供必要的协助，有关费用由

乙方承担。乙方应按照该等执照、批准证书或许可证的规定进行合法的经营活动。

2.3 乙方必须合法经营，不得做出对甲方或项目的商誉及名声有不良影响的行为，不得在该商铺内销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违反法律、法规及规章等的行为。乙方保证甲方不因乙方在该商铺内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔，因乙方经营产生的纠纷由乙方负责解决，由此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

2.4 在租赁期限内，乙方需确保其对于所陈列或销售的商品或提供的服务持续具有合法的权利或相应合法授权。如因乙方侵犯第三方任何权利或造成任何损失的，由此产生的一切责任由乙方承担。由此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

### **第三条 租金及其它费用**

#### **3.1 租金（含税）**

乙方同意在甲方无任何违约情形的前提下，不得无正当事由拖延支付或少支付本合同项下租金和其它应付费用，否则视为乙方违约，乙方应按照本合同约定承担相应的违约责任。但因甲方未履行合同义务而导致乙方遭受任何损失的，乙方有权要求甲方按照本合同约定承担违约责任并要求甲方承担相应的赔偿责任或采取相应的补救措施。

3.2 在甲方无任何违约情形的前提下，乙方应依据本合同约定按时足额缴纳租金及其他费用。乙方可以以银行转账的方式存入甲方指定的账户（但应向甲方提交相关转账凭证，以便甲方核实）。

3.3 合同有效期内，乙方不得以任何理由要求甲方从其向甲方交纳的履约保证金或合同约定的其他保证金、押金中抵扣其必须向甲方交纳的租金和其它款项。

3.4 乙方在违约的情况下，甲方接受乙方的租金或其他相关费用，不视为甲方放弃向乙方追究违约责任的权利。

### **第四条 商铺交付与验收**

4.1 甲乙双方交付/接收该商铺时，应由甲方向乙方发出书面的交付通知书，由乙方签收，交接凭据应当载明交接日期及该商铺之状况；收房确认书签收后，则甲乙双方的交付/接受义务立即完成。

4.2 乙方确认在本合同签订前已现场查看该商铺位置、公共通道、设施等状况，并承诺在交付日期前详细查看该商铺现有装修、设施等。双方确认的该商铺交付条件为本合同附件二所列的标准。收房确认书签收后视为双方确认该商铺交付时符合本合同附件二所列的标准。

4.3 乙方应当谨慎和适当的检查、验收该商铺；如果乙方认为该商铺存在缺陷，应当于验收当日书面通知甲方。但是需特别明确的是，乙方提出的问题均应当在本合同附件二约定的交付条件范围之内，而且应当清楚、准确、合理，并符合中国现行的相关施工技术规范，对甲方而言具备可行性。否则，视为该问题不存在或相关的标准已经达到。

4.4 若因乙方原因，乙方没有在甲方通知的交付日与甲方办理完毕该商铺的验收、交接手续，则应视为该商铺已经交付，并且该商铺完全符合附件二约定的交付标

准；甲方通知的交付日视为实际交付日，乙方应自该日起按照合同约定支付全部相关费用。

4.5 自前述预计交付日起60日，甲方仍未向乙方发出交付通知的，乙方有权解除本合同，且甲方应当承担违约责任，若造成乙方损失的，甲方还应当承担赔偿责任。

### **第五条 装修期优惠**

5.1 甲方同意给予乙方相当于首年租金标准4个月的装修期优惠，自租赁期起始之日起算。

5.2 除非本合同另有特别明确的约定，优惠期不因任何原因而延长。

### **第六条 商铺装修**

6.1 甲方应向乙方提供《商铺交付标准》，同时乙方需与物业公司签订《装修管理服务协议》，说明乙方承租该商铺建筑物的状况，包括空调、照明、用电、消防等使用注意事项。《装修管理服务协议》与本协议不一致的地方，以本协议为准。

6.2 乙方对该商铺进行内部装修、分隔、修建、安装设施或改建，必须符合下述要求：

6.2.1 乙方应在进场装修之日前15日内按照甲方或物业公司要求提供该商铺装修设计文件、装修方案，必要的审批许可，供甲方备案。租期内改建或装修的，同样需要提前15日获得必要的审批许可，在甲方备案后进场装修。如乙方未如期提供相关备案文件导致的装修延误的责任和风险，均由乙方自行承担。

6.2.2 乙方如对该商铺进行空调、机电系统、消防系统或其他影响或可能影响项目整体机电系统的工程，必须聘用具备相关资质的施工方，并承担一切工程费用和损失。除前述工程以外，乙方应自行聘请符合资质的施工单位根据本合同的有关规定对该商铺进行装修，并承担由此引起的一切费用和责任。

6.3 乙方承诺按照甲方提供的《商铺交付标准》、物业提供的《装修管理服务协议》进行装修，以确保装修安全，并不得存在违反甲方、物业公司关于装修限制性规定的行为。

6.4 乙方或乙方指定的施工单位应对施工人员进行安全管理，施工场所产生的一切人身伤亡或财产损失等问题均由乙方或乙方指定的施工单位自行承担一切责任，若因此对甲方或第三方造成损失的，乙方或乙方指定的施工单位还应承担赔偿责任。

6.5 乙方对该商铺乙方建造的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物的安全、质量等承担全部责任。如乙方建造的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物不符合法律、法规和规范要求，乙方必须自行承担费用按照政府有关部门的要求，在租赁期内的任何时间移除该等物、建筑物、分隔物及其他改建物，由此产生的损失与责任均由乙方自行承担，与甲方无关。

6.6 双方确认，甲方审批或审查乙方的各种报告、文件、方案、资料、申请等不会在任何方面增加甲方的义务或责任，同时，也不会任何方面减轻或免除乙方

在本合同项下的义务或责任。

6.7 乙方对该商铺做出任何修建，或安装任何附属物、装置、附加物，在合同终止交还该商铺时，甲方有权要求乙方复原、移去或拆走该等改建、附属物、装置及附加物或其任何部分（无论事先是否已获甲方同意），且乙方应自行承担因此而产生的一切费用。

6.8 合同期限内，甲方确因合理原因而需对该商铺或项目进行改建、扩建或装修的，应提前30日书面通知乙方，如因此影响乙方正常经营的，双方应就本合同履行事宜另行协商确定，并报请政府有关部门批准后可进行。

6.9 乙方在该商铺装修时，如甲方的承包商同时进行施工或其他相关工作，双方均应当给予配合和协助。

6.10 乙方在租赁期间内对商铺进行再次装修的，依本条相关约定办理。

### **第七条 商铺开业**

7.1 优惠期内，乙方应完成该商铺的装修和必要的准备工作，包括完成货物采购、员工招募和培训、自装设备调试等开业准备工作，使该商铺具备正常营业的条件。

7.2 乙方开始营业前，应提前10日报备甲方。甲方将对乙方一切报批证照予以审核，包括但不限于营业执照、税务登记、卫生、消防、环保等，证照不齐或其他事项等。

### **第八条 商铺修缮**

8.1 甲方及物业公司负责对该商铺的内部主体结构以及特别约定由甲方、甲方指定单位、物业公司负责修缮保养的设备进行修缮和日常保养，并制作相应记录。非乙方原因造成的甲方提供的配电、消防、空调等大型设备发生不可预测的非正常性故障，乙方同意给予甲方10天（从事故发生日起算）的免责抢修期（若故障严重，期限可适当延长），由甲方自行或委托第三方抢修至设备恢复正常运行状态，如甲方超过约定期限仍未抢修完毕，影响乙方经营的，甲方应向乙方承担相应责任。若因乙方原因造成的甲方提供的配电、消防、空调等大型设备发生不可预测的非正常性故障，乙方应承担维修费用以及对甲方、其他商户等造成的损失赔偿责任。

8.2 该商铺的内部结构、甲方提供的设施设备等发生损坏的，乙方应及时通知甲方或物业公司，并采取有效措施防止损失扩大。甲方或物业公司应在接到乙方通知后及时进行维修。如非因甲方或物业公司的原因导致该商铺的内部结构、甲方提供的设施设备发生损坏的，则维修费用由乙方承担；如因甲方或物业公司原因导致前述损坏的，则维修费用由甲方或物业公司承担。（因乙方施工材料及施工管理事项引起的损失由乙方承担一切责任，包括但不限于修复及赔偿）

8.3 甲方应在向乙方发出事先通知后方可进入该商铺进行修缮，但若遇紧急情况，包括但不限于火灾、地震或该商铺内管线损坏等项目其他房屋产生严重影响的，甲方可以自行或协同消防部门、公安部门等进入该商铺进行修复工作，而无需事先征得乙方的同意，且甲方不需赔偿因处理该等紧急事态而给乙方造成的损坏。

8.4 因第三方原因导致乙方的货物或其他财产发生损害或导致乙方蒙受经济损失的，由乙方自行向第三方索赔，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

8.5 非因甲方或物业公司原因导致该商铺造成任何财产损失或给乙方造成任何人身财产损失的，甲方和物业公司无需承担任何责任。

### **第九条 转租、转让**

9.1 未经甲方书面同意，乙方不能转租、分租给第三人，亦不得将本合同项下的权利义务全部或部分转让给第三方，否则甲方有权解除本合同。乙方因辖属关系变化或机构调整等原因，由中国建设银行股份有限公司其他机构使用或承租该房屋的，不属于转租事项，且在本协议有效期内，由新使用/承租主体承继本合同项下的权利义务，三方无需另行签署租赁协议。

### **第十条 保险**

10.1 乙方应在商铺交付日后自行为该商铺在合同第五条的优惠期内可能遇到的风险购买足额保险，该等保险的险种至少应包括安装工程险。如乙方未按照本款约定购买保险的，甲方可要求乙方承担因乙方原因造成的一切损失。

10.2 乙方应当于该商铺开业前的15日内自行为该商铺可能遇到的风险购买保险，该等保险的责任期间从乙方开业日起至本合同所述的租期届满之日止（前述保险责任期间不得间断），该等险种至少应包括财产一切险及第三者责任险。如乙方未按照本款约定购买保险的，则甲方有权要求乙方承担因乙方原因造成的一切损失。

10.3 乙方所购买的第三者责任险应在保险单中将甲方列为共同被保险人，且具有交叉责任条款。

10.4 在甲方提出要求时，乙方应向甲方提供和出示前述保险保单及最后一次支付保险金的凭证。

### **第十一条 物业管理**

11.1 乙方在签订本租赁合同时，需同时与该项目物业公司签订《物业管理协议》，并及时全面的履行该协议，包括但不限于支付物业管理费、公共能耗、水电等各项与租赁使用物业有关的管理费用。

11.2 租赁期间内，乙方应严格遵守物业公司制定、修改的关于项目物业管理服务等的有关规定。

11.3 乙方应采取必要的有效措施防止该商铺免受大风、暴雨或类似事件的破坏。

11.4 乙方不得破坏、损毁或涂污项目结构的任何部分，或项目的公共地方、楼梯、电梯、自动楼梯的任何装饰外貌，包括项目内的任何树木、植物及灌木。

11.5 除非乙方向甲方申请并获得甲方事先书面同意外，在租赁期内，乙方不得以固定材料或不透明物品遮挡该商铺的橱窗以及面对外街、走廊、行人通道或入口大堂的橱窗玻璃。

11.6 乙方必须使用物业公司指定的货物装卸区、出入口处及货物电梯，并在物业公司规定的时间内装卸货物。

11.7 乙方需遵守物业公司制定的，有关专用停车场、车辆进出通道或用来装货、

卸货的场地的使用规定。

11.8 乙方同意，由物业公司负责为该商铺提供物业管理服务，物业管理应确保项目的公共设施及配套设施处于工作状态。如因物业管理原因导致公共设施及配套设施供应中断、故障，并因此给乙方造成损失的，则由乙方与物业管理公司自行协商解决，与甲方无关。但是，如因必要的或正常的或紧急的维护、或事先给予乙方通知、或任何不可抗力情形下发生的、或由公共事业部门引起的项目内任何设施正常运转中的任何故障、供应中断，甲方和物业公司均无需承担责任。

## **第十二条 经营条款**

12.1 乙方对该商铺和其内部财产以及员工、访客、顾客等所有在店人员的人身及财产安全自行承担相关责任。

12.2 乙方不得在该商铺内住宿、居住或容许他人住宿、居住。

12.3 乙方不得在该商铺内从事任何不利于甲方商誉或项目经营的行为。

## **第十三条 商铺交还**

13.1 合同期满终止或因乙方原因合同提前解除的，房屋内一切原有固定设施、附合于建筑物结构的附属物无偿归属甲方，乙方应于租期届满或提前解除之日起自行完成腾退、搬离承租期间投入的一切可移动设施、设备及物品，并将房屋按照适租状态交还甲方，经甲方或甲方指定的物业服务管理单位书面验收认可后，双方相互结清相应费用、交还房屋钥匙及移交各项文件资料。如果房屋交还时之状态不符合前述规定，甲方有权要求乙方自行或委托第三方使该商铺恢复交付时的状况，由此而产生的一切费用由乙方负担。

13.2 自合同租赁期届满或合同解除之日起7日内，乙方应将租赁期间一切以租赁标的为注册地址或其他信息作为登记信息的经营证照迁出或办理注销。

13.3 合同期满自然终止或因乙方原因提前解除的，乙方应按约定交还房屋。若乙方未按约定期限完成腾退并按要求交还房屋、办理交接手续的，视作放弃房屋内未搬离物品的所有权并由甲方处置，甲方有权采取强制腾退（包括但不限于采取断水、电、气等方式）、主动清理或变价受偿等措施，由此产生的费用由乙方承担，甲方有权从履约保证金中直接扣除，如履约保证金不足以抵扣的，甲方和有权就不足部分向乙方主张赔偿。因乙方未及时腾退造成屋内财物损坏或灭失后果均由乙方自行承担。乙方还应支付逾期交还房屋期间的物业管理费、占有使用费等费用，占有使用费按合同终止前最后一期日租金标准的三倍支付，甲方有权从履约保证金中直接扣除，同时乙方应向甲方赔偿由此造成的一切损失。

13.4 合同终止后，乙方应结清租金、物业管理费、能耗费用以及占有使用费等所有费用并且及时注销或变更租赁场地的工商登记，否则甲方有权选择扣留乙方在该商铺内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等，乙方不得自行强制腾空或转让，由此产生的所有损失由乙方承担。

## **第十四条 违约责任**

14.1 在甲方无任何违约情形的前提下，乙方逾期支付租金、物业管理费或其它应缴费用的，每逾期一日，应自逾期之日按逾期交付金额的万分之四支付滞纳金。

14.2 因甲方原因造成该房屋逾期交付超过60天，乙方可选择解除合同，甲方应

当承担违约责任，若造成乙方损失的，甲方还应当承担赔偿责任。房屋交付后因甲方产权文件瑕疵造成乙方无法取得合法的经营证照致使无法正常开业的，期间甲方不收取租金，且甲方应当承担违约责任，若造成乙方损失的，甲方还应当承担赔偿责任。

14.3 如因甲方原因致使乙方一直无法办理经营证照及合法开业，超过 60 天，乙方有权解除本租赁合同，要求甲方承担违约责任且要求甲方承担已经发生的直接损失，包括但不限于乙方已支付未履行部分的租金、物业管理费等。

14.4 因甲方原因导致乙方无法正常使用该商铺，并无法继续整体经营，且逾期超过 30 日仍未予以改正的，乙方有权解除本合同。乙方解除本合同的，甲方应承担违约责任并承担由此给乙方造成的直接损失（不包括预期利益损失）。

14.5 除本合同另有明确约定以外，租赁期内，如根据本合同明确约定因甲方原因导致乙方解除本合同的，双方结清相关费用；如因此给乙方造成直接损失的，则甲方应负责赔偿。

14.6 租赁期限内，因乙方原因需提前解约，乙方需提前 3 个月书面通知甲方，甲方有权要求乙方一次性支付 3 个月当期租金等额的违约金，乙方缴纳完违约金后合同解除，合同解除后，乙方应立即将商铺腾空并以原状交还给甲方。

14.7 在甲方无任何违约情形的前提下，乙方拒不配合甲方及物业公司管理的，经甲方书面告知后仍不配合的，待乙方租赁期限届满后，甲方有权终止合同并要求乙方在租期届满当日立即腾空交还商铺，乙方不享有优先续租权。

14.8 租赁期内，在甲方无任何违约情形的前提下，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除本合同（自解除通知送达时发生解除效果），收回该商铺，乙方按当期租金标准的三个月向甲方支付违约金：

14.8.1 乙方未经甲方书面同意，擅自将商铺全部或部分转租、分租、转让、承包、转借他人的。

14.8.2 乙方拖欠支付或弥补租金、物业管理费、水电气等其他任何费用，在甲方催收后在限期内仍未付清的。

14.8.3 在租赁期限内，乙方丧失或实际上不具有相应合法权利或授权的；或经甲方要求后，乙方在甲方要求期限内仍未具备合法权利或授权的。

14.8.4 擅自装修或在租期内改建、扩建或装修，经甲方书面通知整改、停止行为后，在限定时间内仍未纠正的。

14.8.5 因乙方经营不当，导致任何一方面临工商、卫生、食品、消防等政府部门的行政处罚，情形严重的。

14.8.6 因乙方经营不当，导致乙方店铺发生消防等安全事故、人身损害事故、劳资纠纷、消费者闹事，情形严重的。

14.8.7 在甲方无任何违约情形的前提下，乙方违反本合同规定使用该商铺，或甲方认为需要乙方整改的行为，经甲方书面通知后在限定时间内乙方未纠正或未通过甲方验收确认的。

14.9 在甲方无任何违约情形的前提下，如乙方发生欠租、欠费等各种违约行为，

经甲方或物业公司要求在限定时间内纠正后，乙方拒不纠正的，则甲方或物业公司有权采取强制措施，由此遭受的损失乙方自行承担，甲方和物业公司无需承担任何责任。

14.10 在甲方无任何违约情形的前提下，乙方出现违约的，乙方应在收到违约通知后7日内向甲方支付相应金额的违约金或承担相应法律责任。

14.11 在甲方无任何违约情形的前提下，乙方违约时应承担甲方实现债权的费用，包括但不限于为收回房屋房租产生的公证、评估、鉴定、调查、拍卖、诉讼或仲裁、公告、送达、执行、保全、律师费、差旅费等。

14.12 双方一致确认，在合同履行过程中，发生交通管制、道路维修、消防、供电、供水、供气等公司作出的非合同双方原因导致的事件或行为，视为具有与不可抗力因素同等的免责效力，因上述事件或行为导致合同部分、间歇性、全部无法履行的情形，双方互不承担违约责任和赔偿或补偿等任何责任。

14.13 甲方所出租房屋因城市建设、政府拆迁置换、布局调整等政府行为或公益等不可抗拒的原因，导致甲方需要提前收回部分或者全部该房屋的，甲方应提前三个月通知乙方终止本合同，本合同自甲方通知乙方之日自行终止，双方互不承担违约责任，甲方须对乙方进行任何赔偿或补偿。

#### **第十五条 特别约定**

15.1 乙方签订租赁合同后，实际与他人合伙经营，或成立个体工商户、合伙企业、公司等经营主体实际承租商铺经营的，则乙方的合伙人或乙方成立的经营主体应当与乙方共同承担本合同项下义务和责任。

15.2 商铺店招（门头）：乙方应根据甲方的尺寸标准设计制作，装修方案须经甲方审核批准。

#### **第十六条 不可抗力**

16.1 “不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、水灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。

16.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应该立即用可能的最快捷的方式通知对方该事件的性质、发生日期、预计持续时间等有关细节，以及该事件阻碍通知方履行其于本合同项下义务的程度。

16.3 在不可抗力事件持续期间，遭受不可抗力事件的一方应定期及时地告诉对方不可抗力事件的现状，如不可抗力事件结束，应立即以书面形式通知对方。

16.4 如发生不可抗力，以至于任何一方的合同义务因不可抗力的发生而无法履行，则遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；合同履行期限按上述中止时间自动延长；但双方应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。但是，在一方迟延履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

#### **第十七条 通知与传达**

17.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通

讯往来，必须采取中文书面形式，并送达至本合同载明的联系地址或双方书面通知的其他地址。下列甲方和乙方的地址、电话、传真等为双方确定的、有法律效力的地址、电话、传真等联系方式。一方若指定其他联系方式或联系方式变更的，须及时以书面形式通知另一方，怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

出租方(甲方): \_\_\_\_\_

联系地址: \_\_\_\_\_

指定联系人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

承租方(乙方): \_\_\_\_\_

联系地址: \_\_\_\_\_

指定联系人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

17.2 甲方在乙方租赁商铺门口或其他醒目位置张贴文件（包括但不限于经营管理相关规定等文件）、在该商铺之任何部位（包括邮箱）留置文件或将文件张贴于项目告示栏，即视为已合理通知乙方。留置或张贴之日为送达日。

## **第十二条 第十八条 争议解决及其他**

18.1 双方履行本合同过程中发生争议应协商解决。经协商不成时，任何一方有权向商铺所在地人民法院提起诉讼。

18.2 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

18.3 本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

本签约人知悉并理解上述所有条款的内容及意思，自愿签署本合同并遵守本合同之所有约定。本合同连同附件一式捌份，具有同等法律效力，甲乙双方各执肆份。

附件一：该商铺租赁范围

附件二：该商铺交付标准（附实景图）

-----  
以下无正文

甲方（签章）：

名称：

开户银行：

账号：

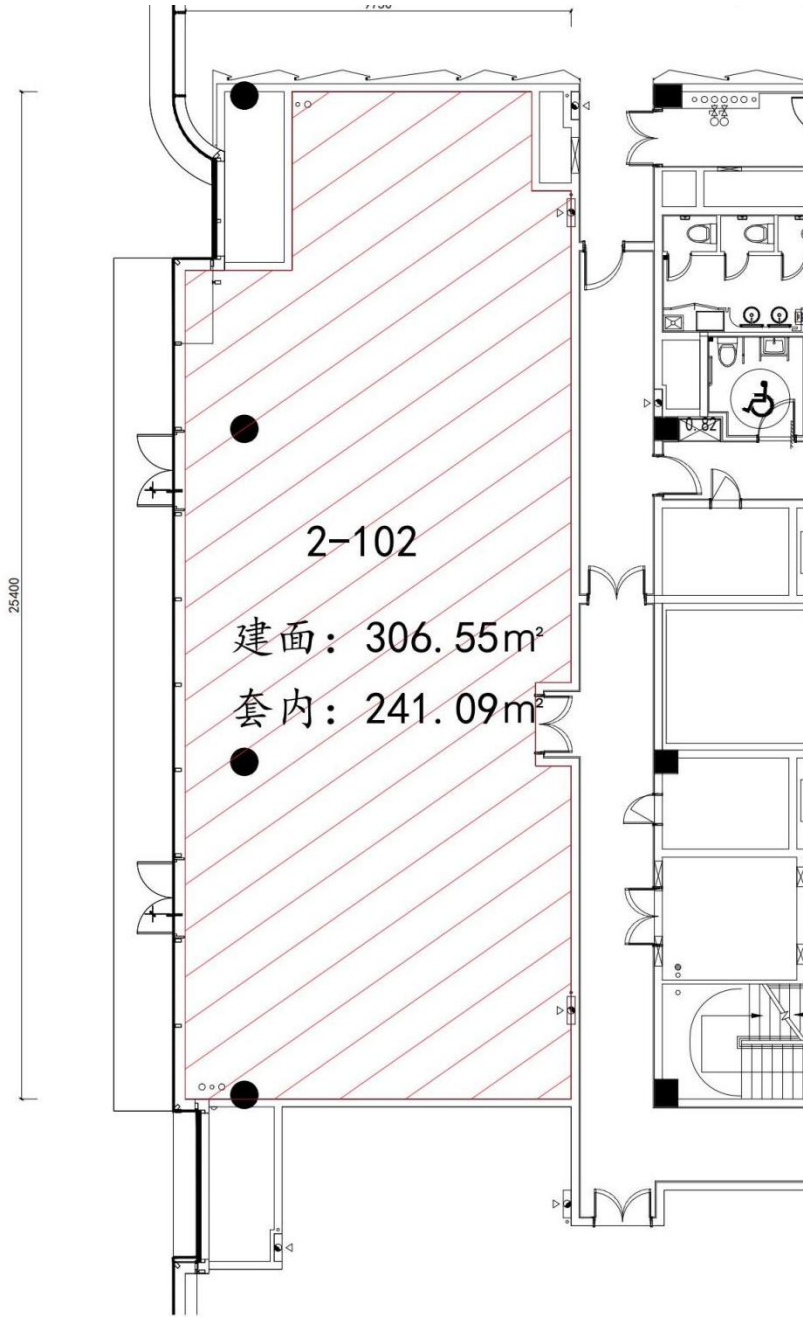
纳税人识别号：

地址：

乙方（签章）：

签约时间： 年 月 日

附件一：该商铺租赁范围



附件二：该商铺交付标准

2-102 商铺交付标准

【提示与说明】请根据项目不同，就交付标准作相应的调整。

项目	现状标准	甲方要求
外墙	现状交付，西侧为玻璃幕墙、玻璃进铺门；南侧、北侧为实体墙；东侧为实体墙及一扇消防疏散门（通往该铺所在写字楼的大堂、卫生间通道）。	1、乙方进行装修设计时，甲方应给与配合，提供原始竣工图（包含建筑、水、电、暖、结构）、建筑工程消防验收意见书； 2、为了满足乙方网点筹建审批需要，甲方配合乙方的住建图审报审工作，提供住建图审窗口及图审设计单位要求的相关资料；
商铺门	现状交付，北侧为两扇玻璃进铺门。	3、允许乙方改造西侧幕墙及进铺门，但不得损坏原外墙结构；
门头/店招	现状交付，西侧雨棚下方为原设计门头底板。	4、允许乙方改造东侧消防疏散门，在满足消防规范的前提下，改造后装饰面材料、风格需与写字楼原装修风格一致；
商铺内墙体、柱子表面处理	现状交付，毛坯。	5、乙方门头/店招不得损坏原建筑结构；方案需经甲方及物业审核后实施；由乙方自行向当地城管等相关部门进行审批；
商铺内楼地面、天花顶棚	现状交付，毛坯。	6、乙方交还标准：乙方移除归属乙方的家具、道具、设备设施等，拆除固定装修装饰，复原外墙（玻璃幕墙、进铺门）。
消防系统	现状交付，土建一消验收合格标准。	甲方同意乙方在满足消防规范允许条件下对租赁区域的消防设施自行改造，在现有回路增减火灾自动报警系统点位，提供满足乙方设计需求的消防报警点位的主机（同意乙方消防报警系统接入到甲方物业消控中心）。
空调系统（暖通系统）	现状交付，预留西侧空调外机安装平台。	乙方外机需摆放至西侧空调外机安装平台指定位置，服从物业现场管理及安排。
配电系统	现状交付，进铺为2组配电箱含电缆；每组合一根25方三相线电缆（额定功率52KW）、配电箱及空开；电表布置于电表间。	乙方利用现进铺电缆自行铺设铺内配电系统，用电负荷不得超过额定功率。在现场具备条件的前提下，甲方允许乙方对进铺电缆进行改造，相应费用由乙方自理。
给排水系统	现状交付，到位2组D40含水表给水接驳点、D100废水管接驳点。	乙方利用给水、废水点，自行铺设铺内给排水系统。
弱电系统	现状交付，到位2组弱电箱含光纤/光缆，满足电信、移动、联通入户（未含华数）。	乙方自行开通。
厨房烟道系统、燃气系统	无	无
其他		根据经营实际需要，甲方负责对营业房外侧三处花坛进行改造优化。

附件 3:

授权委托书（样本）

委托人（单位）：

法定代表人：                    职务：                    联系电话：

受托人：                    性别：

工作单位：                    职务：

住 址：

身份证号码：

移动电话：

致浙江方圆拍卖有限公司：

现委托\_\_\_\_\_参加杭州市上城区杭海金座 2 幢 102 室商业用房 8 年租赁权转让拍卖会的委托代理人，以我(单位)的名义参加浙江方圆拍卖有限公司于2026 年 4 月 1 日在杭州市上城区凤起东路 888 号(运河东路 200 号)畅聚新达四楼杭州市公共资源交易中心上城分中心 401 室举行的杭州市上城区杭海金座 2 幢 102 室商业用房 8 年租赁权转让拍卖会的公开拍卖事务。受委托人在本次拍卖活动中代表本单位签署的一切文件及竞价行为(包括但不限于支付拍卖保证金、办理竞买申请手续、阅签竞买协议、领取竞买号牌、竞价、签署《拍卖成交确认书》及拍卖笔录等)，我(单位)均予承认并承担法律责任。

法定代表人或负责人（签字）：

（公章）

2026 年     月     日



附件 5:

## 基本户备案申请表

杭州市公共资源交易中心上城分中心:

我公司(公司名称)需参与在贵中心进场的产权项目,特申请基本户备案。

基本户户名:

账号:

开户行:

联系人:

联系电话:

公司名称(盖章)

年 月 日