合同编号：【_____】号

房屋租赁合同

(此范本仅供参考非最终文本)

甲 方（出租人）：_____

乙 方（承租人）：_____

签约地点： 陕西省西安市

签订日期： _____ 年 _____ 月 _____

房屋租赁合同

甲方（出租方）： 西安城墙文化投资发展有限公司

注册证号： 610103100012997

注册地址： 西安曲江新区雁翔路3168号雁翔广场1号楼4层

邮寄地址： 西安市长安北路8号高速大厦8层

邮编： 710068

联系电话： 029-89350585

传真： _____

联系人： 袁野

乙方（承租方）： _____

注册证号（身份证号）： _____

注册地址（户籍地址）： _____

邮寄地址： _____

邮编： _____

联系电话： _____

传真： _____

联系人： _____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，为明确甲乙双方的权利义务，现就乙方租赁 南门映巷松园负一层 房屋事宜，特签订本合同，并愿意自觉遵守执行。

一、 租赁场所、租赁用途以及乙方的经营权

第一条 租赁标的物

1.1 甲方将坐落于陕西省西安市碑林区南门盘道西北角房屋（以下简称租赁场所/目标项目/租赁标的物）出租给乙方作为商业经营场所使用。该房屋商业计租面积共计为4759.5平方米，均为地下负一层。

1.2 本次租赁范围包括目标项目上述地下及、依现行法规可使用的建筑物外立面及顶部等。租赁场所详细建筑位置、使用范围及计租面积等内容以【 】为准。

第二条 租赁用途

2.1 该租赁场所租赁用途为商业，具体的商业业态由乙方根据经营管理需求自行决定，甲方不得干预。

2.2 乙方承诺，租赁场所只能用于前述用途，未经甲方书面同意不得变更用途。

第三条 乙方经营权

3.1 甲方同意乙方全权负责租赁场所的招商、对外租赁、营运、广告推广、物业及停车位管理，自行对外经营，并享有对外经营产生的全部收益，承担自接收目标项目后产生的全部成本。甲方除行使本合同及合作协议约定权利外不予干涉。

3.2 甲方确认及同意：租赁期限内，乙方对租赁场所享有完整的租赁权和使用权，使用形式包括但不限于自营、联营、合资、合作、

转租等各种合法商业经营形式，并自行承担经营过程中引发的纠纷损失和法律责任。

3.3 甲方同意：在本合同租期内，乙方有权在遵守本合同约定的前提下，随时将租赁房屋转租，甲方不予干涉，但转租期限及乙方赋予次承租人的权利均不得超出本合同约定，转租用途亦应遵守本合同约定。乙方严禁整体转租，乙方如需整体转租，需要与甲方和次承租人共同进行商务接洽并征得甲方书面同意，如未经甲方书面同意乙方即整体转租（两个或两个以上具有实质上关联关系的主体分别承租目标项目的亦被视为整体转租）的，视为乙方根本违约，甲方有权立即解除本合同，乙方按照合同约定承担合同解除的违约责任。

3.4 租赁期限内，乙方次承租人、与乙方存在其他各种类型合作关系的在租赁标的物内开展经营活动的第三人，一切行为均将被视作乙方行为，由乙方承担由此引发的法律责任。乙方不得以与上述主体存在纠纷为由拒绝履行本合同约定义务。

3.5 自目标项目交付乙方之日起，目标项目通过对外出租或其他方式(包括但不限于联营、自行经营等方式)运营及管理目标项目而产生的全部收益，包括但不限于商户租金、联营分成、物业管理费、广告位收入及银行 ATM 机、自动售货机、电信运营代理商接入服务、楼面屋顶租赁、建筑物外立面租赁收入等一切可以产生收益的多种经营项目收入,均由乙方以其自身名义与招租商户签订相关租赁协议及物业管理等合同，并由乙方直接收取各项费用（包括但不限于 租金、物业管理费、能源费、及广告收入等），收费标准按乙方制定的标准执行。

3.6 自目标项目交付乙方之日起，甲方除承担房屋主体结构相关

维修外，目标项目运营管理所产生的一切成本，包括但不限于装修、改造、日常维护保养、超出保修期的维修、招商拆改、旺场及项目启动、招商代理、保安保洁、保险、营销策划、日常管理等各项费用，均由乙方承担，由乙方以自身名义与各供应商及服务商签署各项合同，向供应商及服务商等直接支付各项费用及成本，并承担相关法律责任。

3.8 乙方应确保合法经营，自行承担停车场经营过程中发生的一切纠纷、损失和法律责任。

二、 租赁期限

第四条 租赁期限

本次标的物的租赁期限为 60 个月，即 2025 年【】月【】日至 2030 年【】月【】日。

在乙方按照本合同约定付清首期租金和履约保证金后，甲方应在租赁期限开始前，将租赁场所以现状标准向乙方交付。若一乙方未按本合同约定时间付款，甲方有权牙齿交付房屋，但租赁起始日不予顺延。若甲方在收到款项后未在租赁起始日前将租赁场所对应地块交付乙方，则租期实际起算之日为甲方交付租赁场所对应地块且甲乙双方签署《房屋交接单》之日。

租赁期满乙方无违约行为，且在同等租金标准和商务条件下，乙方享有优先续租权。双方应于本合同约定租赁期限届满前六个月就租

赁合同开始进行谈判，甲乙双方可根据届时的市场情况及相关的租赁条件进行协商，协商一致后甲乙双方应在租赁期满三个月前另行签订租赁合同。

如果甲乙双方未在本合同约定的期限内签订有关续租的租赁合同，视为乙方放弃优先续租权，甲方将进行重新招租。

三、 进场及房屋交付

第五条 双方共同确认，甲方确保房屋交付时已有的公共设施设备，包括但不限于变配电系统、天然气、给排水系统、楼内消防设施设备、直梯、扶梯、公共管道、管线及其他物业设施、设备能够正常使用，在签订本合同之前，双方已查验并充分认可该房屋状况，同意按该房屋现有状况接收该房屋。

第六条 甲方应于乙方付款后并在对应地块租赁起始日前将房屋交付乙方使用（具体以甲方通知时间为准）。甲乙双方应派代表到现场检查租赁标的物的移交情况，乙方应当于房屋交付之日与甲方签订《房屋交接单》。如乙方未按本条预定时间前往接收并查验房屋，经甲方敦促后仍拒绝履行查验、接收房屋义务，或查验后拒绝签署《房屋交接单》，逾期达30日，甲方有权解除合同，乙方按本合同约定承担合同解除违约责任。

第七条 如经查验发现甲方提供的设施设备不符合第五条约定的交付条件且影响乙方开展对外招商或装修工作的，乙方有权拒绝接受房屋，双方应将维修事项进行记录，乙方同意根据维修事项复杂程度给予甲方不超过90日的整改期，待设备维修整改完毕达到正常使用条件后，甲方另行通知乙方进行目标项目交付，双方签署《房屋交接

单》，并重新确认交付时间。装修期及起租日根据调整后的交付时间相应顺延，但甲方不承担该期间的违约责任。

第八条 自交付日起，目标项目后续证照及手续办理（包括但不限于经营证照、装修手续等）、现场管理、装修改造等由乙方负责并承担由此引发的相应法律责任，甲方予以积极协助。

第九条 自交付日起，目标项目的全部安全由乙方承担，除非因甲方交付目标项目存在重大质量问题，其他任何情形下，目标项目发生的一切人身、财产安全事故及由此引发的损失和法律责任均由乙方承担。

第十条 乙方应当妥善使用租赁场所及现场的装置、系统设备。

四、租金及履约保证金

第十一条 目标项目商业部分（4759.5 m²）按照如下标准确认租金：

首期租金：____年__月__日-____年__月__日，共计____个月，每月每平方米租金为人民币____元（含税），即月租金标准为人民币 元（大写：）。

第二期租金：____年__月__日-____年__月__日，共计____个月，每月每平方米租金为人民币____元（含税），即月租金标准为人民币 元（大写：）。

第三期租金：____年__月__日-____年__月__日，共计____个月，

每月每平方米租金为人民币_____元（含税），即月租金标准为人民币_____元（大写：）。

后期租金标准：

1. _____年__月__日-_____年__月__日，共计____个月，每月每平方米租金为人民币_____元（含税），即月租金标准为人民币____元（大写：）。

2. _____年__月__日-_____年__月__日，共计____个月，每月每平方米租金为人民币_____元（含税），即月租金标准为人民币____元（大写：）。

3. _____年__月__日-_____年__月__日，共计____个月，每月每平方米租金为人民币_____元（含税），即月租金标准为人民币____元（大写：）。

4. _____年__月__日-_____年__月__日，共计____个月，每月每平方米租金为人民币_____元（含税），即月租金标准为人民币____元（大写：）。

租金递增：

首年租金不变 第____年递增____%。

乙方应于____年__月__日前向甲方支付该房屋首期__个月租金（自____年__月__日-____年__月__日），租金数额共计人民币_____元（大写：____）。

自____年__月__日起，后续租金每__个月缴纳一次，乙方应于上一个租金付款期届满前一个月付清下一期租金。

租金以整月为周期计算和支付。不满一个月的，则按实际租用天数计算租金，日租金的计算标准为：基本租金=月租金/当月自然天数。

第十二条 履约保证金

商业履约保证金为首期标准租金的3个月房屋租金，合计人民币 元（大写： ）。

该履约保证金为乙方向甲方提供的保证其如约履行本合同的担保；但不具有定金性质，不适用定金罚则。在本合同有效期内的任何时候，乙方均无权要求甲方用履约保证金支付或抵冲其应付的任何款项，但甲方有权根据实际情况从保证金中扣款支付或抵冲乙方依照本合同应支付的任何款项。

甲方依照本合同规定以履约保证金抵付乙方应付的任何款项，或者以履约保证金抵偿乙方给甲方所造成的损失后，乙方必须在接到甲方补款通知后 15 日内补足差额。每逾期一日，乙方应向甲方支付应补交金额万分之三的逾期违约金，直到补齐为止；

合同提前终止或期满，甲方收到乙方返还符合合同约定的目标项目、支付已发生的租金及所有费用、办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续之后，由乙方以书面形式向甲方提出申请，甲方在满足上述条件后 10 个工作日内向乙方无息返还乙方交纳的履约保证金，乙方向甲方开具收款收据。如乙方有违约行为或未履行完成合同规定的全部义务，则甲方有权在履约保证金中扣除或冲抵相关费用及款项后再另行返还剩余保证金（无息）。

本合同签订后7个工作日内，乙方应当主动以银行转账的方式缴纳履约保证金 元（大写： ）。租赁期内，乙方应当按照当期租金标准及缴纳时间，主动以银行转账的方式缴纳下期租金。

第十三条 乙方须自行向政府有关部门缴纳与其经营业务有关的税费及其他相关费用。

第十四条 甲乙双方收款账户信息如下，若在履约过程中发生变更的，变更一方应在账户信息发生变更后 5 日内以书面形式通知对方，否则造成付款错误的损失由变更一方自行承担。

甲方账户信息：

名称： 西安城墙文化投资发展有限公司

纳税人识别号： 9161010359631320XB

地址和电话： 西安市曲江新区雁翔路3168号雁翔广场1号楼4层
029-89350585

开户行： 长安银行西安曲江新区支行

账号： 806010101421003773

乙方账户及开票信息：

名称：

纳税人识别号：

地址和电话：

开户行：

账号：

五、 装修期及开业日

第十六条 装修期

本合同商业装修期合计__个月，供乙方进行房屋装修。在此期间，乙方的房屋租金包含在本合同相关条款已经体现的____年租金内，不再额外进行减免。

甲乙双方共同确定乙方进场装修前向甲方支付装修押金【__元（大写：__）】，至装修竣工后，经甲方验收确认后，乙方提交申请，甲方于收到申请后 15 个工作日退还乙方指定账户。

第十七条 开业日

甲乙双方共同确定甲方在__年__月__日（或之前）将目标项目交付乙方后，乙方开业日期为____年__月内。如交付日因甲方过错顺延，则本条约定开业日相应顺延。如非甲方原因未能在约定交付日接收房屋，本条约定开业日不予顺延。

该开业日期乙方应实现承租面积__%的开业率。该开业率以实际开业经营的计租面积除以目标项目商业计租面积计算得出。租赁期限内，乙方承诺持续保持上述开业率。如乙方持__个月无法满足上述

开业率，应向甲方提供相关整改措施和方案，并积极推进相关方案。如乙方持续____个月无法满足上述开业率的，构成违约，应承担违约责任。乙方可以提前开业，但不得无故延迟上述开业日期，非因甲方原因未能完成开业的，乙方可提前书面呈请甲方具体原因，相互沟通，经甲方书面确认后开业日期可进行适当顺延。

六、 租赁场所的装修

第十八条 甲方同意,自房屋交付日起,乙方(包括乙方的招租商户、合作方等其他经乙方许可进入目标项目的第三方主体,下同)有权进入目标项目,并在交付日后至本合同租期届满前的合理时间在本合同约定权限范围内对房屋进行乙方认为必要的任何添置、安装设施、设备及进行装修,包括但不限于对房屋进行非主体结构改造室内隔间以及天花板、墙面和地面的装修装饰,在房屋内进行乙方认为适当的并符合其标准的其它任何装修活动,如安装、添加、拆除、改装非甲方提供的设备、器具、设施、线路、悬挂物、标志、标识牌等物品等等(以下称“乙方装修”)。装修发生的一切相关费用及装修过程中发生的人身财产纠纷、损失和法律责任,由乙方自行承担。

第十八条 乙方对租赁场所进行的整体装修及商业提升(包括但不限于房屋立面提升、广告位优化、商业氛围包装、环境提升等)应符合国家相关法律、法规及行业规范的要求,乙方装修设计方案需提前报甲方审批通过后方可实施,装修发生的一切相关费用及装修过程中发生的人身财产纠纷、损失和法律责任,由乙方自行承担。装修过程中需接受甲方的监督管理,不得破坏该房屋原主体结构及设备设施,不得影响公共设施的正常使用、正常维护、维修、保养,不得擅自拆除、改装甲方提供的设施设备。

乙方对目标项目的装修、拆改或改造不得变更或损坏目标项目的主体结构，不得影响公共设施的正常使用、正常维护、维修、保养，不得擅自拆除、改装甲方提供的设施设备。若乙方对目标项目主体结构及甲方提供的所有设施进行改装、拆除或变更，必须事先征得甲方的书面同意。经甲方同意后方可改动、改变或调整。如果乙方违反上述条款，乙方应在甲方或发出书面通知后四十五日内恢复原状，如有逾期，按日承担壹万元/日的违约金。在甲方发出书面通知后三十日内仍未恢复，甲方有权自行恢复，由此产生的费用由乙方承担，乙方应在收到甲方书面通知（附费用合法票据）后十五日内付清。

在不改动甲方项目主体结构和项目原有设施设备的情况下，在房屋交付后至开业前，乙方

对于房屋的整体装修及商业提升实施方案或乙方拟进行拆改或改造，乙方应当于装修施工前 15 个工作日就有关装修之承包商、经有资质的设计单位审核通过的 设计图纸、装修施工安全协议书等材料等提交甲方审核，并在甲方审 核同意后方可施工。甲方该等同意仅为形式审核，不对拆改方案的安全或其他事项承担任何法律责任。

第二十条 目标项目开业后，如乙方拟进行拆改或改造，面积在【 】平方米以内且不涉及改动目标项目内部结构，乙方可在遵守本协议关于不得变动主体结构等限制性要求的前提下，自行决策；如拆改面积超出上述范围，或涉及目标项目的结构、布局、设施设备等进行改造，乙方需提前征得甲方同意方可进行。乙方进行拆改或改造应尽其所能不得造成目标项目停业，如确需导致部分商户暂停经营的，停业面积不得超过【 】平方米，停业时间不得超过【 】个月，因停业引发的与商户之间一切纠纷、损失和法律责任均由乙方自行承担，同时停业期间乙方仍应依据合同约定向甲方支付租金。

第十九条 若乙方装修施工涉及改造消防等需征得政府有关部门的书面同意或批复的，由乙方自行向有关部门申请，甲方应予以配合，乙方承担因未获得相关批准可能引发的罚款或其他法律责任。

对于乙方招商的经营商户进行的装修，由乙方统一管理实施，商户装修行为而产生的一切风险均由乙方承担。

乙方根据其需要如需于晚间进行装修，应确保遵守项目所在地法律法规及政策规定。如晚间装修违反项目所在地法律法规，或遭到项目周边群众或其他权利人投诉，乙方应立即停止，并自行承担由此可能引发的罚款或其他法律责任。

第二十条 乙方装修如有涉及水、电、煤气、消防、通信、保安防盗及排污等系统的接驳、更改或搬移，必须取得甲方的书面同意，且乙方应提供施工机构施工的相应资质。

第二十一条 在遵守目标项目所在地相关法律法规及政策规定的前提下，乙方可在目标项目外的项目建筑外立面、屋顶等空间悬挂或展示标识标牌、广告、灯箱，甲方应配合乙方协调相关权利人（如有），同意乙方可合法悬挂或展示。

第二十二条 甲方仅提供上述安装位置及协调工作，乙方自行负责标识牌的设计、制作、安装及审批手续的办理（如需），并自行承担标识牌设计、制作及安装过程引发的一切纠纷、损失和法律责任，

承担因未办理手续引发的一切纠纷、损失和法律责任。

七、租赁场所的物业管理和维修维护

第二十三条 双方同意，自交付日起，目标项目的物业管理服务由乙方负责，并承担全部物业管理责任。

双方同意，租赁场所的物业服务期限与租赁场所租赁期限一致。租赁期限依据本合同约定顺延的，物业服务期限相应顺延。

第二十四条 双方同意，乙方应自行选定物业管理服务的相关供应商，自行与目标项目内商户或其他第三方签署物业管理合同，收取物业管理费并承担物业管理相关法律责任。物业管理费的收费标准由乙方按照自行制定的标准执行，水、电等各项杂费据实结算并按相关市政能源供应单位的规定缴纳。

七、租赁场所的物业管理和维修维护

第二十五条 双方同意，自交付日起，目标项目的物业管理服务由乙方负责，并承担全部物业管理责任。双方同意，租赁场所的物业服务期限与租赁场所租赁期限一致。租赁期限依据本合同约定顺延的，物业服务期限相应顺延。

第二十六条，双方同意，乙方应自行选定物业管理服务的相关供应商，自行与目标项目内商户或其他第三方签署物业管理合同，收取物业管理费并承担物业管理相关法律责任。物业管理费的收费标准由乙方按照自行制定的标准执行，水、电等各项杂费据实结算并按相关市政能源供应单位的规定缴纳。

七、 甲方的权利和义务

第二十五条 甲方保证租赁场所的建筑面积以及甲方向乙方提供的设施设备均符合国家规范性标准要求。

第二十六条 甲方有权对乙方租赁场所等场地进行安全生产、消防、综合治理等方面的检查，发现问题有权责令乙方进行整改。

第二十七条 甲方有权收取约定的租金及履约保证金等费用。

第二十八条 甲方有规范、指导、监督乙方经营管理活动的权利。

第二十九条 租赁期限内，甲方可巡查、了解乙方房屋经营状况。

第三十条 本合同期满前三个月内，乙方不再续租的，甲方或其指定的代表在事先通知乙方的情况下，有权带其他有意承租者进入该租赁场所查看，并有权于其认为合适的地点张贴有关出租该房屋的告示（不影响既有商户经营）。

八、 乙方的权利和义务

第三十一条 乙方承诺对其租赁场所用于商业经营，如乙方与第三方签约租赁合同及相关协议，该签约期限不得超出本合同租赁期限，亦不得变更本合同约定的租赁用途。甲方对乙方在租赁场所内合法守章的经营管理活动不得进行干涉。乙方与包括其招租商户、目标项目消费者在内的任何第三方发生的债权债务关系或其经营所造成的法律后果及责任，均由其自行承担，不得影响甲方，如因此导致甲方损失，乙方应承担损害赔偿责任。

第三十二条 乙方须按时缴纳租金及其它应缴之费用。乙方应按照合同约定按时缴纳租金，租金由甲方收取，甲方收款后 15 个工作日内向乙方开具等额合法的增值税普通发票。乙方还应按时足额缴纳水、电费、运营能耗费等其他在经营活动过程中产生的其他相关税费，不得拖欠，否则甲方可通过法律途径解决。

第三十三条 乙方不得将承租房屋作为抵押物进行抵押，否则甲方有权在该事由发生之日起解除合同、不予退还保证金，且甲方有权向乙方及相关方追究由此给甲方造成的全部损失。

第三十四条 乙方在租赁期内对租赁场所承担安全生产的管理责任。双方明确，租赁期限内，租赁场所的日常维修、设施设备的大修、中修、更新、改造等在保修期内的，由甲方负责承担保修责任。甲方拒绝承担，且在乙方书面通知的合理期限内未整改的，乙方有权直接委托具备合法资质的施工单位予以维修，因此实际产生的合理费用，凭维修合法票据（发票抬头需开具为甲方）由甲方承担。

目标项目的日常保养、乙方（及乙方商户）自行装修的设施设备非甲方所提供的设施设备质量问题引发的日常维修，及超出保修期的日常维修、设施设备的大修、中修、更新、改造等，由乙方

负责并承担费用。如乙方未按本条 约定履行日常保养及超出保修期
的前述义务，对目标项目造成不利影

响的，甲方有权敦促并要求乙方及时履行，乙方在甲方要求的合理期限内未整改的，甲方有权直接委托具备合法资质的施工单位予以维修，因此实际产生的合理费用，凭维修合法票据（发票抬头需开具为乙方）由乙方承担。

第三十五条 乙方应严格按照国家、地方及行业规范履行本合同约定范围内的维修、维护及保养义务，及时办理年检手续等。如因乙方怠于履行该项义务，由此引发的责任均由乙方承担。同时，甲方有权先行维修或办理年检手续，所需费用由乙方承担。

第三十六条 乙方在租赁场所内经营业务前，应保证依法取得工商营业执照、品牌授权（如需）等相关许可手续，并确保目标项目内乙方的商户或其他使用人均具备前述合法许可或批准。乙方应在开业前3日内将上述许可、批准及证照提供复印件给甲方，并加盖乙方公章。由乙方经营产生的全部权利义务由乙方自行承担。如因未按照政府相关规定办理完手续而造成政府相关部门对甲方的不利影响，所有损失均由乙方承担，同时，甲方有权要求乙方赔偿由此所造成的直接损失。

第三十七条 乙方应保证经营项目的合法性，乙方不得使用或变相允许他人使用该租赁场所作任何违法或不道德之用途，同时应保证使用该租赁场所所从事的经营活动不得违反公序良俗，并应严格遵守国家政策及相关法律法规，若乙方经营项目涉及餐饮、娱乐，则应保证油烟、废气、废水、噪音排放，以及固体废物存放与处理等符合有关标准或规范。如因乙方的经营活动导致甲方的声誉、利益受损或引起第三方的投诉或利益受损，由乙方对甲方及第三方的损失承担全部责任。

第三十八条 乙方对于租赁场所及其周边公共区域的使用和管理应当谨慎且小心，如在乙方租赁范围内出现安全事故、纠纷，或虽在公共区域发生但因乙方原因引发安全事故、纠纷，造成甲方或任何第三方损失，由乙方自行承担全部赔偿责任。

第三十九条 乙方必须保持该租赁场所清洁，确保对外形象良好。

第四十条 乙方不得在该租赁场所内储藏或容许他人在租赁场所内储存任何危及房屋安全的易燃易爆有毒等材料或物品。

第四十一条 乙方必须采取有效的预防措施，使该租赁场所免受火灾、暴风雨或台风之毁坏。

第四十二条 乙方承租后，经营自负盈亏，一切债权债务均自行负责，与甲方公司无关。

第四十三条 乙方在租赁期限内不得变更承租主体及房屋用途，如有实际使用需求，需提前报备甲方审并征得甲方书面同意方可变更。

第四十四条 除为了说明租赁标的物位置外，乙方未经甲方同意，不得以任何目的、任何形式使用甲方的名号、标志或商号的图片、声明或文字，否则应承担违约责任。甲方为介绍项目入驻品牌及介绍周边配套时合理使用乙方品牌或商场品牌、名称等，乙方不得不合理的拒绝，且甲方无需为此提前征得乙方同意，亦无须为此向乙方支付费用。

第四十五条 乙方在国家政策法规许可范围内，可根据其营业需要自行确定营业时间。

第四十六条 租赁期限内，乙方如需停业，应提前30日以书面

形式通知甲方并征得甲方同意，乙方停业期间，仍应按照本合同约定支付租金。

第四十七条 按中国保险法律法规的规定，目标项目应购买财产险，该等保险均由乙方承担：包括为目标项目、甲方提供的设备设施购买财产险，受益人为甲方。为乙方在房屋内部的装修、改进设施、库存、现金及其它有形资产和公共责任购买财产险和公众责任险保险，受益人为乙方。若保险公司要求乙方装饰装修、改进设施、库存、现金及其它有形资产与甲方房屋、设施设备不能分开购买财产险、只能合并购买财产险，则保险受益人应为甲方和乙方，保险理赔款项甲乙双方按保险理赔鉴定报告中的赔偿明细据实分配。

乙方应在开业前向甲方提供所有有关保险事宜的单证原件和复印件，复印件加盖乙方公章，供甲方审核、存档，乙方并负责保持前述保险在租期内持续有效。

若发生理赔案件，由乙方组织开展理赔工作，理赔所得款项应用于租赁场所的修复和经营损失补偿。

九、 免责条款

第四十八条 下列事项非甲方的故意或过失而致，甲方对乙方无须承担责任。

1. 该租赁场所任何部分因乙方不合理使用损坏，或甲方在该租赁场所内所设之固定装置与设备因乙方不当操作使用造成损坏，乙方应照价赔偿或维修至正常使用。

2. 有关该租赁场所及租赁场所内的物品的安全，乙方应自行采取适当的保安措施及向保险公司投保，甲方概不负责乙方由此带来的损

失。

十、 违约责任

第四十九条 如乙方迟延缴纳租金、履约保证金、装修押金或其它应缴之费用（如有），须向甲方支付违约金。每迟延壹日，应按所欠金额的万分之三支付违约金，违约金应自该款项到期应付之日起计，直至乙方付清所有拖欠款项时止。如乙方拖欠各项应付费用五十天的，甲方有权单方解除合同，租赁关系终止，乙方应以当期租金标准向甲方支付3个月租金作为违约金。

第【】条 若乙方未在合同约定的租赁起始日前接收房屋，每逾期一日，按照月租金的万分之三计算违约金，违约金计算至乙方实际履行义务之日。逾期接收房屋超过 30 日的，甲方有权解除合同，乙方按照本合同第五十六条承担违约责任。

第五十条 乙方使用或变相允许他人使用该房屋作任何违法或不道德用途，利用租赁场所从事经营活动违反公序良俗、违反国家政策及相关法律法规的，乙方须承担全部的赔偿责任。

十一、 不可抗力

第五十一条 在租赁期内由于自然灾害或任何其他不可抗力事件(因乙方的故意、疏忽或过失除外)引致该租赁场所被损毁及不能正常使用时，双方同意可按照该租赁场所所受损坏程度，视情节轻重减免租金直至该房屋经修复而适合使用时止。但合同终止期不因上述情况而后推。

第五十二条 如出现上述不可抗力事件引致该租赁场所被损毁及不能使用时，而甲方未能在六个月内将该损毁修复，甲乙双方任何

一方可向对方发出书面通知，要求终止本合同。甲方将剩余租金等费用无息退还给乙方，双方均不承担违约责任。

第五十三条 在租赁期内乙方应严格履行相关政府部门针对疫情的各项政策。

十二、 合同解除

第五十四条 甲乙双方同意，有下列情形之一的， 甲方有权书面通知乙方解除合同：

1. 未经甲方书面同意，改变本合同第四条约定的房屋用途，应在违约期间按日承担当年年度总租金万分之五/日的违约金，如在收到甲方书面通知后30 日内未予整改， 甲方有权解除本合同；

2. 乙方拖欠任何一项应付款项超过五十天的；

3. 因乙方未按照政府相关规定办理手续而造成政府相关部门对甲方产生不利影响；

4. 乙方使用或变相允许他人使用该房屋作任何违法或不道德用途，利用运营房屋从事经营活动违反公序良俗、违反国家政策及相关法律法规的；

5. 因乙方造成租赁场所遭受任何损坏，甲方有权责令乙方限期整改，在甲方书面通知乙方整改期限内，乙方仍未改正；

6. 乙方未履行合同义务，甲方责令乙方限期整改，乙方仍未改正。

7. 乙方未经甲方书面同意将租赁标的物整体转租、承包或以其他任何形式将目标项目整体提供给第三方；或未经甲方书面同意，乙方对目标项目建筑物主体结构进行改造；或在租赁期限内，对目标项目主体结构造成损坏，乙方应在违约期间按日承担当年年度总租金千分之五/日的违约金，同时立即进行整改。如经甲方敦促后在 15 日内仍未整改， 甲方有权解除本合同。

8. 乙方或承租商户违法经营或乙方与招租商户之间纠纷等情形，导致目标项目租赁面积70%以上被查封、扣押或冻结，违约期间，乙方应按日被查封面积所对应的租金总额千分之五/日的违约金，同时甲方

有权选择立即解除合同。

或因前述原因导致目标项目招商运营被阻碍或干扰，每持续一日，乙方应按日承担当年年度总租金千分之五/日的违约金；持续达到15日或一个租赁年度内累计达到15日，甲方有权解除本合同。

9. 乙方接受目标项目后，未按约定开业时间开业亦未获得甲方的延期开业书面同意；或开业时开业率未达约定标准，均应按日，以首个计租年度租金万分之五/标准向甲方支付违约金。逾期达60日，或未在60日内将开业率整改至约定标准，或在合同履行期限内连续六个月无法满足开业率60%要求的，甲方有权解除合同。

因乙方违约导致合同解除的，甲方有权在发出书面的解除通知书上载明的交还期满之日，收回该房屋并没收保证金，同时乙方还应以当期租金标准支付3个月租金作为违约金并赔偿甲方所受到的其他全部经济损失。

甲乙双方任何一方违反合同约定擅自单方提前解除本租赁合同，除应按照合同约定返还房屋外，违约方均应向守约方支付违约金，违约金标准为合同解约函发出当期3个月租金之和。如守约方认为前述违约金不足以弥补自身实际损失的，可通过诉讼方式要求人民法院提高违约金标准，最终赔偿标准以人民法院生效判决为准。

十三、 合同的变更、终止

第五十五条 甲乙双方经过协商达到一致时可以以书面方式修改、变更及提前终止合同。

第五十六条 合同期满，如双方未再续约，撤离前双方应对房屋结构、附属设备进行检查核对，签署《房屋归还交接单》，经甲方签字确认后，乙方应至迟在交还期届满之日撤离。

第五十七条 除本合同另有约定外，本合同终止（包括但不限于期限届满、解除或自动终止），乙方均应在合同终止前 5 个工作日内付清所欠租金及全部应付费用，并至迟于交还期满之日将租赁场所全部空出，保证该租赁场所大门及所有的钥匙、该租赁场所内设立的固定装置设备在完好无缺、可供使用的情况下无偿地交回甲方（正常情况损耗则例外）。

第五十八条 本合同因期限届满而终止的，乙方均不得以其在甲方资产之外的固定资产或装饰装修投入为理由，要求冲减、抵扣房租或其它任何应付费用，不得要求甲方予以任何形式的补偿，更不得以此为理由拖延甲方收回租赁物的时间。

第五十九条 合同终止后，双方应对租赁场所及其附属设施进行验收，如有损坏（不包括经甲方同意后装修改造而致使原有设施设备更换或拆除的情形），甲方优先从保证金中扣除赔偿费用，如保证金不足以弥补损失的，乙方应当补足赔偿。

十四、 房屋交还

第六十条 合同期限届满的，房屋交还期为租赁合同期限届满后 30 日，该期间不计算租金，但乙方须承担各项公用事业费。因乙方违约导致本合同提前终止的，甲方书面通知乙方交还日期，交还期内，乙方应当按届时所在租约年租金标准向甲方支付交还期内的占用费，并承担各项公用事业费。交还期满乙方仍未交还租赁场所的，则每拖延一日，乙方须按届时日租金的双倍标准按日支付占用费及本合同约定的其它费用，且不再享受本合同承租人的其它权利。

第六十一条 乙方应向甲方交还租赁场所的各个部分使用的钥匙，并且与甲方办理交接手续，签署移交确认证明文件。甲乙双方签

署移交确认证明文件之日为租赁物返还日。如果乙方未能在本合同规定的交还期限内将租赁场所返还甲方，甲方有权强行进入并收回，单方面处理乙方留存在租赁标的物内的物品，拆除乙方室内装修和增加的设备设施，因此物品损毁、灭失的风险由乙方负责承担；

第六十二条 在本项前述情况下，甲方有权自交还期届满次日起，对该房屋停止提供能源服务，乙方应承担的占用费不因此而得到减免。

第六十三条 如租赁期限届满乙方不再续约，乙方按约定向甲方交还该房屋时，双方应签署《房屋归还交接单》，甲方同意乙方可按届时房屋自然现状返还房屋，除外立面复原外不再进行恢复原状。除此之外，如乙方提前违约（包括乙方擅自单方解除合同）导致提前终止合同，乙方均应将房屋进行恢复原状进行返还，如经甲方书面同意可以不进行恢复原状的部分，包括但不限于乙方在该房屋内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃所有权及一切权利，甲方有权自行处置（包括作为垃圾丢弃等）。如有损失，乙方自行承担，甲方无需赔偿。但乙方有义务拆除租赁房屋内的未经甲方书面同意或超出本合同约定范围改建和安装的可拆除物，并自行承担拆除费用。

第六十四条 如乙方未办理交还手续而撤离该房屋，甲方对乙方撤离后该房屋进行清理、整改或对有关设施设备进行维修、更换等使之符合约定交还条件的，因此发生的费用应由乙方承担，且上述清理、维修期间，乙方仍应承担按合同终止时该房屋租金标准承担占用费，以弥补甲方此期间租金损失。

第六十五条 甲方有权以任何方式处理前述物品，乙方不得提出

异议，也不得追究出租人责任包括不得要求甲方赔偿。同时，甲方有权向乙方追讨因清除、清理、处理前述物品所产生的所有费用。

第六十六条 甲方、乙方以外的第三方因该房屋所遗留物品提出主张的，由乙方负责和承担赔偿责任，与甲方无关。

乙方确保在返还房屋时，已妥善处理了租赁标的物内次承租人、与乙方合作经营的相对方及其他在租赁标的物内经营的各项主体之间的法律关系及因各主体经营行为可能引发的债权债务关系，如因上述原因导致纠纷、损失或赔偿责任，及由此给甲方造成的损失，由乙方承担。

十五、 租赁标的物产权变更

第六十七条 在租赁期限开始之日三年后，甲方有权出售、转让本合同全部或部分房屋的产权，如甲方向第三方部分或分割出售目标项目的，甲方应协调前述买受方将出售部分仍给乙方对外出租，且乙方就该部分对外享有转租权。乙方须在甲方要求期限内与甲方及本合同房屋的买受方或受让方签订本合同的权利义务转让协议，乙方不得以任何理由拒绝签订上述权利义务转让协议，亦不得以甲方出售、转让为由要求甲方给予赔偿。

如甲方拟向第三方整体出售目标项目（包括直接转让目标项目所有权或甲方股东转让其全部股权方式转让），则甲方应首先协调买受方承接或继续履行与乙方的租赁合同；如买受人拒绝承接或继续履行前述租赁合同，甲方协调买受方与乙方进行三方协商，如无法协商一致的，则甲方有权视情况解除本合同，为该等解除事宜，甲方应向乙方承担的违约责任，由双方届时协商确认。协商不成，双方可通过诉讼途径维护自身合法权益。

十六、 通知及送达

第六十八条 在本合同的履行过程中需要书面通知其余当事人的， 应将书面通知（包括但不限于本合同项下所有要约、书面文件或通知）均应以中文简体制作， 送达以下地址， 只要该书面通知到达该指定地址， 就视为通知方已适当履行了通知义务且该通知内容已为被通知方知晓， 一方为两个或两个以上当事人的， 只要该书面通知到达其中一人的指定地址， 即视为该方全部当事人均收到该书面通知：

甲方： 西安城墙文化投资发展有限公司

通信地址： 西安市长安北路8号高速大厦26层

邮编： 710068

联系电话： 17791531556

收件人： 袁野

乙方： _____

通信地址： _____

邮编： _____

联系电话： _____

收件人： _____

十七、 法律适用

第六十九条 对本合同的订立、履行、解释、效力和争议的解决均适用中华人民共和国法律。

十八、 争议的解决

第七十条 甲乙双方在履行合同中如发生纠纷,应协商解决,协商不成时,任一方即可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

本合同部分条款无效或被撤销,不影响本合同其余条款的效力,无论因任何原因导致本合同无效或被撤销,均不影响本合同有关违约及赔偿责任条款的效力。

十九、 其他

第七十一条 本合同未尽事宜,由双方协商并作补充合同,补充合同 与本合同具有同等效力。

第七十二条 本合同发生纠纷的,违约方需承担向非违约方承担包括但不限于:诉讼费、保全费、邮寄费、公告费、差旅费、律师代理费 等相关费用。

第七十三条 本合同一式陆份,甲乙双方各执叁份,每份具有同等效力。

第七十四条 合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

第七十五条 本合同附件包括:

附件一:

附件二: 房屋交付清单(含设施设备及使用状况说明)

附件三: 房屋交接单

附件四: 甲乙方的《营业执照》正副本复印件(或自然人身份证件复印件)

(以下为合同签字页，无正文)

甲方（公章/合同章）：

乙方（公章/合同章）：

法人代表（签字或盖章）：

法人代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日