

商业管理规章制度

1、《商户须知》

1.1 商户（业主或使用人）进驻

1.11 进驻时，需请携带房屋租赁合同或销售合同、身份证等证件亲临商业广场商务中心办理手续，并：

a) 确认水电气、空调等有关读数；

b) 交纳相关费用；

c) 填写相关资料，建立商户档案；

d) 熟悉商业广场相关信息；

e) 其它约定事项；

2、《装修管理》

2.1 装修申请

业主或使用人，在办理完商铺的接管验收手续后需要装修的，必须提前到物业服务企业领取申报装修的有关资料，并提供如下资料：

2.1.1 装修设计方案和图纸；

2.1.2 施工单位资质证书复印件一份；

2.1.3 施工人员身份证复印件一份、近期免冠 1 寸照片一张；

2.1.4 交纳装修管理保证金每户 5000 元；

装修验收完毕三个月内退还装修保证金；

2.3 装修申请批准后，受理施工登记，核查特种作业人员的操作证，签订《装饰装修管理服务协议》和消防安全责任书等，发放施工许可证明；

2.4 业主应遵守《装饰装修管理服务协议》，《临时管理规约》、国家法律法规的要求，不得违反相关法律法规、本物业装修管理规定及装饰装修禁止行为与注意事项。若业主或使用人违反国家关于禁止装饰装修事项，违规进行室内装饰装修，经金水物业管理服务有限公司发出整改通知书后仍不整改的，为防止业主或物业使用人违规装修行为导致损害扩大，物业服务企业有权采取断水断电的方式制止业主或物业使用人违规装饰装修

行为；

2.5 装修施工

2.5.1 施工人员在施工期间和进入商场，必须左胸前佩戴物业服务企业发给的临时出入证，以备物业服务企业随时进行督察；

2.5.2 必须按照物业服务企业审核后的施工方案和图纸进行施工。必须实施全封闭装修施工，并满足排烟、排污、消防、噪音控制等的相关法规和规定；

2.5.3 不准改动商铺内的消防烟感探头、喷洒头、空调等设施设配；

2.5.4 各商铺内需要动明火时，必须到物业服务企业办理动火许可证明；

2.5.5 商铺装修垃圾由物业服务企业有偿清运；

2.5.6 商场开业后，需二次装修的商铺，比照一次装修审批程序办理；施工前必须用板材板材围挡全封闭在非营业时间内装修施工，物业服务企业要收取相应的管理费用。

2.7 装修施工查验

2.7.1 物业服务企业依据装修方案和图纸从物业管理的角度初步进行查验；

2.7.2 各商铺如在装修施工中改动和破坏消防、空调等设施设配和违反物业服务企业的装修管理规定时，应自行给予修复（恢复原状），否则物业服务企业和有权扣除相应的装修违约金并追收恢复费用；

3、《招牌管理》

3.1 为保证本物业外观统一，禁止私自设置广告牌、横幅等广告类宣传品。如需设置，须按政府职能部门及名城天下时光里街区形象要求物业公司确认后，报政府相关部门审批，在得到政府相关部门批准后在指定位置安装，同时，将政府有关部门批准文件的复印件交由物业服务企业进行备案；

3.2 除已或批准的招牌，指示牌外，不得摆放、陈列其他宣传物品于墙身、公共区域、铺内及橱窗或外墙上。除此之外，业主或使用人须遵守下列规定：

3.2.1 宣传横幅不得妨碍铺内的视线；

3.2.2 自立式招牌应放置于商铺租用或承包使用范围内（如对租用或承包使用范围有疑问，请与名城天下商业运营中心或金水物业联系）；

3.2.3 不得张贴任何招牌或涂漆、喷漆于商铺的门上，或橱窗上；

3.2.4 所安装的招牌不能妨碍商铺的出入口及妨碍视线；

4、《商铺营业时间》

5、《统筹招商》

5.1 项目商业由业主单位或我单位或我单位根据业主单位委托，按照统一规划、统一招商、统一管理、统一推广、统一营造商业街区环境的管理要求实施招商；

5.2 针对不同业态，在商户入驻初期给予一个培育期，引导商户走入正常运营；

5.3 提高公司商业物业发展水平，通过规范招商工作实现商业物业的稳健运营，避免招商风险，显著提高商业物业的招商收益；

5.4 掌握项目商业自身的特点与优势，识别商铺有效辐射圈内潜在消费群体的商业需求，积极和商家进行沟通；

6、《退租》

6.1 业主或使用人因故需退租，应提前与商业运营中心或商业公司洽谈退租事宜；

6.2 商户离场时应立即通知商业运营中心抄记水电表等读数，并结算各项物业管理费用和水电气等费用；

6.3 退租清场后，如商铺内有业主或使用人遗留的任何装饰或其它物品，均被视作弃物，物业公司有权以任何方式处理，也有权追讨有关清除、清运费；

7、《商铺推广》

7.1 业主或使用人必须配合商业运营中心或物业服务企业统一安排商业推广活动，业主或使用人如需要在公共区域进行商业推广（包括张贴广告，派发传单等），以便确认该等行为不违反使用手册，不妨碍其他业主或使用人正常生活，并调整管理措施；

7.2 兜售商品，派发宣传品

7.2.1 未经商业运营中心或物业服务企业批准，业主或使用人不得在商铺外及公共区域作出任何兜售行为及派发传单，广告，赠品及招工等；

7.3 音乐、噪音、气味

7.3.1 所有业主或使用人须遵守下列各项：

7.3.2 除非另有规定，铺内所播放的音乐的音量须调低至不影响其他商铺，音乐包括电视，音响系统，及其它器材播放的音乐；

7.3.3 严禁燃放爆竹、焰火；

7.3.4 不得于商铺内或附近地方放置散发刺激性气味的物品（餐饮商铺特殊食物除外）

8《商铺用途》

8.1 业主或商铺使用人自行办理在该商铺营业所需之批准、营业执照、经营许可证。业

主或使用人以正当手法经营其业务，不得对商场或该商铺之声誉及名声造成不良影响；

8.2 业主或使用人不得将商铺或允许将商铺用作违法、不道德等的用途；

8.3 业主或使用人不得将商铺或允许将商铺用作存储易燃易爆或危险等用途；

8.4 业主或使用人不得将商铺或允许将商铺收留或饲养宠物，特出情况下需事先报需事先通知商业运营中心或物业服务企业并取得书面同意（如导盲犬）；

8.5 业主或使用人在任何原因下不得任意发出、产生、或容许发出、产生违反市环保部门所规定的相关标准的噪音、震动、气味等妨碍其他使用者的正常活动；

8.6 业主或使用人不得安装、放置任何超出该商铺楼板承载重量标准的物件或器具；

8.7 业主或使用人不得擅自改变、改装商铺门户、消防出入口、消防卷帘门、现有之门锁及装配；

9 《防止灾害和紧急情况处理指引》

陕西金水物业服务管理有限公司：029-87306116 火警 119、匪警 110、救护 120、供电 95598；

9.1 消防检查和宣传

9.1.1 物业服务企业将不定期检查相关公共消防设备。如需试验消防警铃，将提前通知业主；

9.1.2 物业服务企业将不定期进行消防知识宣传，群防群治，共筑安全家园；

9.2 防火须知（户内）

用户必须熟悉商场内的灭火器、消防栓箱、楼梯、逃生通道、报警系统的位置及消防的电话号码；

9.3 请小心处理燃烧中的香烟、烟蒂残火，留意火种是否完全熄灭；

9.4 遵守市政府限制燃放烟花爆竹的规定，以免引起火灾；

9.5 为保证安全用气，请不要私自改管、私装热水器、封闭天然气管道和气表，使用天然气时注意保持室内空气畅通；

9.6 定期检查和更换电器接线板、天然气软管等；

10、防火须知（户外）

10.1 请勿在公共部位堆放杂物，保持楼道畅通；

10.2 请勿在小区内焚烧纸钱、燃点香烛、燃放鞭炮；

10.3 公共部位安装的消防栓、防火设配，请各位业主敦促子女不要移动或玩耍；

10.2 火灾应急措施

火灾发生时，若情况允许，请采取下列措施：

10.2.1 保持镇静、拨打火警电话；

10.2.2 通知物业服务中心控制中心唤醒邻居；

10.2.3 使用自备灭火器或公共灭火器扑灭或控制火势；

10.2.4 关闭电源总开关和天燃气总阀门；

10.2.5 若火势已经蔓延，应关闭通往失火现场的门窗，隔离控制火势；

10.2.6 使用最安全的途径前往最近消防步梯、尽量贴近地面俯身或爬行，并用湿毛巾遮盖口鼻逃生；

10.2.7 发生火灾时，切不可乘坐电梯，因可能随时停止而被困于电梯内；

10.3 防暴雨措施

10.3.1 当暴雨来临前，请采取下列预防措施：

10.3.2 扣紧门窗、切勿在玻璃门窗附近停留；

10.3.3 检查排水管道是否堵塞，以免积水泛滥；

陕西金水物业管理服务有限公司