

星摩尔沈阳 装修手册



目 录

1. 一般说明	2
1.1 前言	2
1.2 物业管理处	2
1.3 租户表格	2
2. 装修程序	4
2.1 管理处提供的图纸	4
2.2 设计程序	4
2.3 图纸及技术说明要求	6
2.4 星摩尔沈阳竣工及机电安装状况	7
2.5 由租户付费、批准的顾问/承包商进行的工作	8
3. 装修费用	9
3.1 水电费	9
3.2 物业管理费	9
3.3 装修押金	9
3.4 装修期间费用清单	9
3.5 其它费用	10
3.6 星摩尔银行账户信息	10
4. 装修规定及技术说明	11
4.1 一般说明	11
4.2 施工过程及现场管理	12
4.3 装修检查表	14
4.4 管理处要求及推荐的顾问、承包商及供货商一览表	15
5. 复原规定及技术说明	16
5.1 一般说明	16
5.2 复原要求	16
6. 附件	18
6.1 租户表格	19
6.2 商户开业申请表	54
6.3 提交图纸的标准	55
6.4 装修审批流程	57
6.5 消防系统及消防漏电监控系统的单价	58

1. 一般说明

1.1 前言

欢迎入住星摩尔沈阳！

本守则的目的，在于提供相关资料以便帮助星摩尔沈阳的租户准备和提交装修申请。本守则包含了业主的一般说明、程序及要求，以便协助租户进行单元内部的装修设计及施工，并告诉他们大厦的基本设计规格。

业主保留随时修改或增加本守则的权利，而租户应遵守这些规定。这些修改或增加做出以后，对于租户的任何影响及相关费用将由租户自己承担。

租户、设计商及承包商应认真阅读本守则，因为它涵概了业主对于装修审批的基本原则。在设计工作开始前，租户及/或设计商应查看租赁单元，以便检查并核实所有现场条件。

本守则旨在反映标准条件或状况，它不会修改意向书或租约。如果本守则与意向书或租约有矛盾，将以租约为准。

业主的授权代表将全程指导并协助租户设计、施工及整改，他是业主与租户的联系人。

租户开工前，业主的授权代表负责审批及/或评论所有租户的图纸。所有问题、说明及文件均应提交业主的授权代表。

所有租户施工必须符合国家有关法律、法规、规定等。开工前，每个租户都应自己负责申请并获得有关部门的许可证及批准文件。这些许可证的复印件必须张贴在租赁单元并提交业主的授权代表备案。

1.2 物业管理处

宏腾物业（上海）是星摩尔沈阳的授权代表及指定管理人。星摩尔沈阳管理处位于：

中国沈阳铁西区北二中路6号，邮编：110022。

如果发生紧急情况，请您与管理处联系，电话号码（24小时）：_____。

租户需将装修申请交到星摩尔沈阳管理处物业管理部。装修申请将由星摩尔沈阳物业经理，建筑设计顾问审批。

1.3 租户表格

本守则附件包括了一整套表格，租户应详细填写并交回星摩尔沈阳管理处。

表 A - 一般条款及条件

表 B - 标准交付条件

表 C - 租户技术说明（商业）

表 D - 沈阳星摩尔 - 承租物业移交表

表 E -	附加的/特殊的要求
表 F -	开工前需提交的文件
表 G -	租户设计师/承包商登记表
表 H -	业主审批需提交的装修图纸
表 I -	租户装修检查表
表 J -	开工许可证
表 K -	租户授权代表及紧急联络表
表 L -	租户单元紧急钥匙
表 M -	使用服务梯申请表
表 N -	施工用电申请表
表 O -	施工用水/排水申请表
表 P -	加班装修申请表
表 Q -	临时拆除烟感器申请表
表 R -	消防喷淋系统临时泄水/充水申请表
表 S -	用火证申请表
表 T -	出场许可证
表 U -	送货通知
表 V -	证书及竣工文件
表 W -	竣工验收申请表
表 X -	退还装修押金申请表
表 Y -	复原通知书
表 Z -	复原押金退还申请表

2. 装修程序

2.1 管理处提供的图纸

管理处将向租户提供本守则一本及下列图纸一套：

图纸不应大于A1尺寸，大于A3尺寸的图纸，将折叠成A4大小。将提交3套印刷版和1套电子版的图纸。
图纸清单如下：

1. 封面目录（文本文件和光盘）
2. 图纸（文本文件和光盘）

A. 建筑图纸；

- 1:500比例的商店布局图
- 1:100比例的建筑施工图（显示墙，柱，废水，排水管）
- 1:50比例的垂直剖面
- 1:50比例的店面正面图
- 1:50比例的店面剖面图
- 1:10比例的系统细节，能表明铺面顶部，底部，侧面

B. 机电图纸；

- 店铺面积机械协调计划
- 店铺面积电力协调计划

注意：

1. 图纸比例将在图纸上标出；
2. 租户需核实单元内所有设施的位置及尺寸；
3. 管理处只能提供与租户租赁单元有关的图纸/技术资料。

2.2 设计程序

A. 内部设计商

租户必须聘用合格的设计商进行单元内的设计及制作图纸。特别是机电部分的详细情况，必须在平面图上表示清楚，并在《租户技术说明》（表C）中详细说明。所有设计费用将由租户承担。

B. 时间表

1. 装修准备会

租户收到图纸后，应与星摩尔沈阳管理处物业管理部安排一次装修准备会。管理处将简单介绍大厦、服务、装修及设计要求、对施工方法的限制等。租户的设计商/授权代表应该参加会议，以便双方互相交换信息。

2. 主要的变更

租户的所有加建及/或变更工程，都必须首先提交星摩尔沈阳管理处物业管理部，并获得书面批准。如果管理处要求此项工程提交大厦部门，租户必须聘用合格的设计机构来进行，并承担由此产生的一切费用。租户装修审批流程请见附件。

3. 提交装修申请及说明

租户必须向星摩尔沈阳管理处物业管理部提交三套（电子版和打印版）完整的图纸及说明。

下面列出根据室内装修原则交付的准备资料

△ 比例为 1:50 的平面布置图（包括带家具的整体布局，墙壁和地板）

△ 比例为 1:50 的天花板和照明的布局图纸

△ 比例为 1:50 的暖通空调的布局图纸，包括加热，制冷和换气布局（必须包括自动喷淋系统、加水和废水处理装置）

△ 电路图纸及 LV 和 LC 项目（横向照明插座，电缆桥架，低压电缆计划，面板装载清单，LV 和 LC 单线图，紧急公告，火灾探测和报警，安全，电话等位置）

△ 比例为 1:20 的平面和高程图（至少两个正(交)剖面）

△ 店面颜色

△ 着色透视图（店铺概念的照片和图纸）

△ 材料样本（包括手册、技术资料、厂家信息和合格证书）

△ 装修日程

4. 初步接受装修申请

星摩尔沈阳管理处收到租户的装修申请及技术说明后，通常在七个工作日内安排一次与设计商的装修会议，讨论技术细节；然后在七个工作日内做出书面答复。

5. 重新提交及/或补充资料

如果租户的图纸没有获得批准，租户需要尽快重新提交修改的图纸（三套），以便符合星摩尔沈阳管理处物业管理部的要求。

6. 修改装修申请

装修准备会后七个工作日内，星摩尔沈阳管理处物业管理部将对租户的装修申请提出修改意见或批准。如果这些意见与原装修申请矛盾较大，租户应修改装修申请，并重复以上程序 4 和 5。

7. 移交单元

出租单元将按业主书面通知的日期和时间移交给租户，而不会迟于该工作日结束及/或按照租约的条款。

8. 政府审批

开工前，租户必须获得所有必要的政府有关部门的批准或同意。批准的图纸及/或批文的复印件应提交星摩尔沈阳管理处备案。

9. 提交竣工图

装修工程竣工 60 日内，租户应将消防安装合格证及二套竣工图提交星摩尔沈阳管理处物业管理部备案。

注意：

1. 星摩尔沈阳管理处物业管理部收到完整的备案图纸、《竣工验收申请表》（表 W），并验收合格之前，将不会退还装修押金。
2. 装修申请和技术说明应尽快提交。请保证这些文件尽可能清楚、详尽。另外，请按照本守则的要求提交各种材料，以避免审批过程的任何延误。
3. 租户的图纸获得有关部门和星摩尔沈阳管理处批准及缴付所有费用和押金之前，不允许开工。
4. 由于装修申请未完成、被批准或遵守这些规定，而推迟起租日或延长免租期都是不允许的。

2.3 图纸及技术说明要求

为了避免延误，建议租户尽快将装修申请亲自提交星摩尔沈阳管理处物业管理部审批。

租户应提供下列三套（电子版和打印版）清晰的图纸：

A. 平面图

1. 总平面布置图及效果图。
2. 内部分隔或隔墙从结构及/或架高地板到结构及/或吊顶天花，包括使用的材料及固定方法。
3. 附加的卫生间及茶水间。
4. 保险箱、文件系统或沉重设备的位置（使地板承重大于 350 公斤/平方米的）。
5. 对地板系统的变更（租区内的走廊按照租约文件处理）。下面的高度可以满足商户自己的安装需求不高于普通走廊。
6. 电梯厅内的水牌的详细情况（租区内的大厅按照租约文件处理）。

B. 天花平面图

1. 穿过天花的隔断和天花内工程的详细情况。
2. 所有灯具的位置。
3. 所有对原有灯具的变更及新增加的灯具，注明带有通风功能的灯具。
4. 报警铃、扬声器的位置及申请的变更（如有）。
5. 现有消防喷淋头和烟感器的位置及申请的变更（如有）。
6. 所有应急照明的位置。
7. 非标准天花材料及位置（例如：接待区）。天花内不允许使用易燃材料及裸露的电缆。

C. 暖通空调布置平面图

1. 对于现有暖通空调的任何申请变更。
2. 风机盘管/风口/温控器的任何增加、减少或移位。
3. 对于现有系统变更后，重新平衡供风量的方法说明。
4. 任何专用加热设备。

注意：

1. 吊顶天花内不允许使用易燃材料及裸露的电缆。

D. 电力布置及示意平面图

1. 总配电盘和分配电盘的额定值、类型及位置。
2. 总电力接线示意图，带数据。
3. 最大电力负荷计算。
4. MCCBs 及额定值。
5. 所有照明及办公自动化电路。
6. 需要连接到星摩尔沈阳备用供电系统的电路的详细情况。
7. 天花电缆中继及地面数据电缆中继系统（核心走廊按照租约处理）
8. 电缆管理系统及地面插座盒的类型和位置。
9. 主入口处电动门锁设备的详细情况。注意：这种门锁设备必须具有手动开锁功能及停电时的自动保险功能。

注意：

1. 天花和架高地板内的任何电线，都必须穿入金属管内。

E. 给排水平面图

1. 给排水连接点、管道的直径和材料、污水泵系统的详细情况，包括高位报警和螺线管阀门等。
2. 申请的管道路线
3. 茶水间地面防水及门槛的详细情况。
4. 废水及油脂处理申请。

F. 消防平面图

1. 申请的消防及保安系统的变更。
2. 申请的消火栓系统的增加或变更。

G. 其它服务平面图

1. 其它特殊服务的详细情况，例如：有线电视和保安系统，应在分别的图纸上表示清楚所有的连接点。星摩尔沈阳管理处的位置和租户的信号界面点必须表示清楚。
2. 管道走向及相关情况应表示清楚。

H. 施工进度表

施工进度表显示预计的开工和竣工日期及重要事件。

2.4 星摩尔沈阳竣工及机电安装状况

如果租户想了解星摩尔沈阳装修及机电安装的详细情况，请参考店铺图纸及/或《标准交付条件》（表B），并与星摩尔沈阳管理处物业管理部确认。

业主将按照租约，将标准配置的天花板、灯具及灯管摆放在租区内，或者在交楼之前，由星摩尔沈阳管理处进行安装。天花板、灯具及灯管的任何损坏，将由租户承担费用。

2.5 由租户付费、批准的顾问/承包商进行的工作

为了使大厦设施有效运转及控制，租户应使用星摩尔沈阳管理处批准的顾问/承包商变更下列系统：

- 暖通空调（只限主管道及风机盘管）
- 电力（只限总开关）
- 管道（给排水主管道）
- 消防（所有）
- 楼宇管理系统（所有）
- 结构工程（所有）
- 保安系统（所有公共区域）
- 电信（只限主管道）

如果租户要在租区外面施工，必须得到星摩尔沈阳管理处的书面批准，一切费用均应由租户承担。

对于其它项目，租户应尽量使用星摩尔沈阳管理处批准的顾问/承包商，来进行租区内的改造，例如：电力、空调、通风、给排水、保安系统、广播系统、吊顶天花、架高地板等。请向星摩尔沈阳管理处索取一份获得批准的顾问/承包商名单。

3. 装修费用

3.1 水电费

电 - 租户负责支付施工用电的费用。

水 - 租户负责支付施工用水的费用。

注意:

1. 在任何情况下, 都不得动用消防栓或其它消防系统。如果租户不安装茶水间或内部给水工程, 租户必须与星摩尔沈阳管理处联系, 以便使用楼层内的其它水源。

3.2 物业管理费

租户应支付物业管理费, 标准为人民币 65 元/平方米, 用来支付装修期间所发生的费用, 例如: 文件提供、租户设计评审、开工前后的管理协调等。物业管理费应于开工前一次付清。延长施工期将加收物业管理费。在任何情况下, 物业管理费都不会退还。

3.3 装修押金

装修押金将存放在星摩尔沈阳管理处, 用来保证租户在装修期间遵守和执行各项管理规定。如果租户或承包商损坏了任何公共设施, 修复费用将直接从上述装修押金中扣除, 但金额不限于装修押金的数额。

如若因装修或修复, 或任何因租户未能支付账款而发生在业主方或影响业主的事件, 包括但不限于租户工人的工资、承包商的预付款、分期付款、承包商或分包商工人的工资, 而使业主遭受任何的损害; 业主应有权直接从上述装修押金中全部或部分抵扣该账款, 但应不限于装修押金金额。尽管在此业主有权根据规定没收该装修押金, 公共设施的损坏应不限于装修押金的金额同时租户应向业主根据市场标准支付该等超出部分的修复费用。

如若上述押金的任何部分被使用、扣留或没收的, 在收到业主或星摩尔沈阳管理处发出书面通知的五个工作日内, 租户应向星摩尔沈阳管理处补足该等押金以保准其在整个装修期内保持原金额不变。

如果租户遵守所有装修规定, 收到竣工通知, 通过联合竣工验收, 装修押金将无息退还租户。以下是收费标准:

编号	租赁面积	押金 (人民币)
1	50 m ² (含) 以下	5,000 元
2	51 m ² - 100m ²	10,000 元
3	101m ² - 200m ²	20,000 元
4	201 m ² - 300m ²	25,000 元
5	301m ² -1000 m ²	30,000 元
6	1001 m ² -2000 m ²	50,000 元
7	2001 m ² (含) 以上	不少于50,000元直到 100,000元

3.4 装修期间费用清单

业主将按照下表收取租户在施工前或装修施工期间发生的费用。总费用的支付要求在任何工作发生前交付。任何扩建项目会是另外一个预定的时间表按初始收费标准收取。在任何情况下, 物业管理费都不会退还。

编号	项目	费用	
1	物业管理费	65 元/每平方米	
2	垃圾清运费	5 元/每平方米	
3	*临时电费	按装修期收取	按电表收取
		9 元/每平方米/月 (10.8 元/每平方米/月 针对餐饮租户)	1.2 元/千瓦时
4	*临时水费	租户面积范围	水费
		300 平方米以下 (含 300 平方米)	一次性收费 150 元
		301-1000 平方米	一次性收费 300 元
		1001 平方米以上	一次性收费 500 元
		按水表收取	
		4 元/吨	
5	施工人员出入证押金	40 元/张	
6	施工人员出入证费	10 元/张	
7	喷淋泄水费	200 元/次/区域	

*备注:

1. 每月每平米的电费收取按照租户租赁合同中的装修期的总数计算。
2. 在装修期间承租人应当安装计量费用的水、电表, 并要依据这些表的记录而缴费。电费的计量以人民币/每千瓦时计算 (线路损耗应包括在内)。一旦相关政府部门规定的收费标准发生调整, 星摩尔购物中心管理部有权相应的调整上述单价。水电依据装修手册表 N 和表 O 的要求供应, 在供应前所有计量表的安装必须经物业管理处确认和记录。拆除计量表前应提前通知星摩尔工程部前往计量终止读数, 得到批准后方可拆除。

3.5 其它费用

装修期间所发生的任何费用, 请参考星摩尔沈阳管理处《装修期间费用清单》。

3.6 星摩尔银行账户信息

关于星摩尔管理部装修期间的全部费用请参看以下银行账户信息:

账户名称: 星摩尔房地产开发(沈阳)有限公司
 银行: 中国工商银行沈阳分行铁西支行营业室
 账号: 3301 0050 0924 9069 933

4. 装修规定及技术说明

4.1 一般说明

在装修期间，如果发生任何服务中断，请与我们的大厦控制中心联系，电话号码：_____（24 小时）。

A. 客梯

客梯仅供员工使用，不允许运送工具、机器或材料。客梯正常运行时间是 8:00-23:00；由于安全原因，如果租户需要在其它时间使用电梯，请事先申请。

B. 服务梯

服务梯正常运行时间是每天 6:00-24:00。请注意，在租户装修期间，服务梯运行比较繁忙。租户使用服务梯，需至少提前 24 小时/一个工作日申请。

服务梯申请表请见表 M。如果夜间有紧急需要，请与大厦控制中心联系。由于安全原因，如果租户需要在其它时间使用服务梯，请事先申请。

注意：商场服务梯的最大容量是 1350 公斤。

C. 沉重设备

使用服务梯运送沉重设备，必须事先申请。请至少提前 48 小时/二个工作日与星摩尔沈阳管理处联系，以便安排运送事宜，电话号码：_____。申请时，租户应向星摩尔沈阳管理处提供沉重设备的尺寸和重量，在某些情况下，如果需要电梯厂商人员在场，所发生的费用将由租户承担。

D. 现场保护

在装修期间，租户及/或他的承包商应保护地面和墙面，从服务梯大堂到租区门口。如果公共区域发生任何损坏，租户应负责维修。

E. 清运垃圾

租户和承包商应负责每天清运装修垃圾。所有垃圾必须运到_____。对于大批垃圾清运（每天超过 6 立方米），请与星摩尔沈阳管理处联系，电话号码：_____。大批垃圾清运将由租户承担费用。租户和承包商随意丢弃垃圾，将受到罚款。

F. 承包商卫生间

承包商只能使用星摩尔沈阳管理处指定的承包商卫生间。

G. 消防栓

装修期间的临时供水点将由星摩尔沈阳管理处指定。严禁使用消防栓作为非消防用途。擅自使用消防栓将导致停工，直到星摩尔沈阳管理处对整个系统进行检查、重新启动/复位，所发生的费用将由租户承担。

H. 电

星摩尔沈阳管理处将提供 220 伏、50 赫的电力。正常供电量是 100 瓦/平方米，可以充分满足装修工程使用。租户应与星摩尔沈阳管理处和大厦总承包商协调，从指定配电箱接驳，并负责接地、过载及漏电保护。

I. 卸货区

在装修期间，送货必须提前 24 小时通知，填写并交回《送货通知表》 - 表 U。否则，有可能导致拒绝通行。

装卸货物/材料只能使用 B1 层的卸货区。装卸货物必须由星摩尔沈阳管理处事先安排。进入 B1 卸货区的所有车辆必须在卸货区登记，并在指定地点装卸货物。未经星摩尔沈阳管理处批准，不允许车辆在主入口或人行道上装卸货物。

J. 出场许可证

为了保障租户财产的安全，租户运送任何大件物品出场，都必须获得出场许可证。出场许可证必须由租户签署，并经星摩尔沈阳管理处确认，以便避免保安的对质或混乱。请租户填写《出场许可证》 - 表 T，并于出场前至少 3 小时交回管理处。

K. 幕墙

在装修期间，租户必须保证承包商保护好幕墙，以免损坏玻璃、镀膜、窗台及窗框。在幕墙上安装任何临时或永久的固定物都是不允许的。对幕墙的任何损坏，都将由租户承担费用。

L. 保险

装修施工期间，租户购买的保险，必须包含承包商的一切险和公共责任险（包括第三者保险）。开工前，星摩尔沈阳管理处将要求批准的保险公司出具上述保险的保单。保险单的复印件必须提交星摩尔沈阳管理处备案。

M. 紧急钥匙

管理处希望租户将主入口的钥匙存放在管理处，我们会妥善保管，仅在紧急情况下使用。请填写紧急钥匙表 - 表 L。

N. 紧急电话号码

如果发生影响租户单元的紧急事件，星摩尔沈阳管理处将与租户代表联系。这种紧急联系非常必要，特别是在下班以后、周末和公共假期。租户应填写《授权代表及紧急联络表》和《租户设计师/承包商登记表》 - 表 G 和表 K。为了避免租户单元不必要的损失，星摩尔沈阳管理处将经常更新这一资料。

O. 内部装修许可证

内部装修许可证应由所有有关部门批准，审批过程请见附件。

注意：

1. 对于电气故障或停电引起的损失，星摩尔沈阳管理处将不承担任何责任。
2. 在所有装修工程中，租户必须使用阻燃材料。

4.2 施工过程及现场管理

A. 开工前

1. 租户应负责获得必要的政府批文、营业执照、施工许可证、消防审批等，并符合有关法律、法规和规定。开工前，获得批准的图纸及/或文件的复印件，必须提交星摩尔沈阳管理处物业管理部备案。
2. 开工前，租户必须签署一份协议，同意遵守本守则所包含的条款和条件（按照表 A），并交回星摩尔沈阳管理处。
3. 租户施工的用电量，应先得到星摩尔沈阳管理处的批准，请使用《施工用电申请表》 - 表 N。
4. 开工前，装修申请和技术说明必须获得书面批准。由技术资料不足或不准确所引起的任何拆改，将由租户承担费用。
5. 租户聘用的承包商的详细情况必须提交星摩尔沈阳管理处，请用《租户设计师/承包商登记表》 - 表 G。
6. 在装修期间，为了便于星摩尔沈阳管理处检查现场，被批准的装修申请必须张贴在租区内。
7. 在施工期间和开业后，租户必须避免人员伤害、火灾和水浸等事故所造成的损失。租户应注意到，此类事件将从租区内殃及到租区外。如果发生任何损失，星摩尔沈阳管理处将提出完全索赔。

8. 租户必须对清洁设施、幕墙（包括玻璃）、电梯厅表面和其它易损部位，做适当及足够的保护。任何损坏的维修费用，都将由租户承担。
9. 租户必须在现场摆放适当及足够的消防设备（例如：手提灭火器、灭火毯和沙桶等）。灭火器必须处于良好状况并可以随时使用。每 100 平方米应至少摆放一只二氧化碳手提灭火器（最小容量 4.5 公斤）。
10. 严禁在现场吸烟，并应在显著位置张贴足够数量的“禁止吸烟”标牌。
11. 严禁在施工现场做饭或居住。

B. 装修期间

1. 在装修和复原期间，租户及/或承包商应保护地面和墙面，从服务梯大堂到租区入口。对于公共区域的任何损坏，租户应负责维修。
2. 根据环境保护规定和政府有关规定，所有噪音工程及运送材料和垃圾，必须在 22:00-7:00 进行。
3. 如果租户准备在 23:00 以后施工，并且施工或垃圾清运将产生烟雾或扬尘，租户必须提前至少一个工作日通知星摩尔沈阳管理处物业管理部，请用加班装修申请表 - 表 P。如果租户需要临时拆除租区内的烟感器，为了避免消防误报警，租户应该向星摩尔沈阳管理处提出申请，请用《临时拆除烟感器申请表》 - 表 Q。
4. 喷淋头改造工程应先得到星摩尔沈阳管理处物业管理部批准，由星摩尔沈阳管理处物业管理部指定的承包商施工、租户承担费用。该项施工只能在 7:00-18:00 之间进行，每天 18:00 之前，喷淋系统必须完全恢复。
5. 所有材料和垃圾运输应使用指定卸货区、服务梯和服务通道。装修期间，未经星摩尔沈阳管理处批准，不得使用客梯。为了避免损坏地面、天花、墙面、木制品、大堂及其它公共部位，必须做好保护工作。在大厦内运送货物和材料，只能使用橡胶轮小车。
6. 不得在租区以外施工。所有材料和垃圾必须存放在租区内，不得阻塞公共区域。
7. 为了避免影响其它租户，租户应安装围挡并保持施工时随时关闭。租区与公共区域的所有玻璃隔墙或门，必须用白色不透明的纸或墙纸从租区内部整齐覆盖。根据环境保护规定和政府有关规定，所有发出异味的工程不得在正常办公时间进行，即星期一至星期日 10:00-22:00。
8. 星摩尔沈阳管理处严格控制焊接或加热沥青。进行焊接或加热沥青之前，必须填写《用火证申请表》 - 表 S，并获得星摩尔沈阳管理处物业管理部批准。
9. 为了避免装修垃圾/灰尘进入空调设备，影响其功能，施工期间不得使用空调系统。所有出风口/回风口必须封好。
10. 装修期间，租户应保持现场清洁，材料码放整齐、安全。
11. 在任何情况下，都不得在楼板、柱、墙、梁上面钻孔、切割、剔凿或雕刻。可以在楼板及梁上固定喷淋头、风道及吊顶天花等，但必须在图纸上详细说明。有关建议请见附件。

C. 竣工前的工作

1. 装修竣工前至少 30 天
 - 申请水、电、燃气及电话/通信服务
2. 装修竣工前至少 7 天
 - 向星摩尔沈阳管理处提交竣工通知书，并安排联合验收 - 表 W。

3. 入住前至少 3 天
 - 将空调供应的日期书面通知星摩尔沈阳管理处。
4. 装修竣工后 60 天内
 - 向星摩尔沈阳管理处提交有关竣工证书，如：电气安装、消防安装及竣工图纸 - 表 V。

4.3 装修检查表

- 收到装修守则、设计指南、店铺图纸、申请/资料表格等。
- 与星摩尔沈阳管理处物业管理部安排装修准备会议。
- 亲自交回填写完整的装修申请/资料表格等。
- 收到对装修申请的意见或批准。
- 申请任何必要的政府批准，请见附件。
- 安排缴付有关费用和押金。
- 装修开工并提醒承包商：
 1. 保险要求
 2. 物料进场
 3. 提供临时水、电
 4. 公共区域保护
 5. 运送材料及进入大厦
 6. 施工垃圾清运
 7. 施工车辆停放
 8. 电梯使用
 9. 承包商卫生间
- 装修竣工前至少 30 天
申请水、电、燃气及电话/通信服务
- 装修竣工前至少 7 天
与星摩尔沈阳管理处安排装修工程联合竣工验收 - 表 W。
- 入住前至少 3 天
将空调供应的开始日期通知星摩尔沈阳管理处。
- 装修竣工后 60 天内
将整套的竣工图纸、说明书及保险证书提交星摩尔沈阳管理处 - 表 V。

4.4 管理处要求及推荐的顾问、承包商及供货商一览表

专业	顾问	承包商	联系 (姓名/电话)
通风及空调 (只限主管道、排烟、风机盘管)			
电力及给排水 (电力 - 只限主开关 给排水 - 主管道)			
消防系统			
消防灭火器		龙信建设集团有限公司	+86 186 4118 1586
消防漏电监控系统		龙信建设集团有限公司	+86 186 4118 1586
结构工程 (所有)			
保安系统 (所有公共区域)			
电信 (只限主管道)			

*备注：建议租户选择龙信为消防服务单位。如果租户决定从其他公司购买消防设置且不能与大楼的消防主机联动，责任由租户自行承担。

业主的顾问

租户进行设计及制作施工图纸时，可能需要与业主的顾问联系。

如果租户不聘用业主的顾问进行设计，星摩尔沈阳管理处将请业主的顾问评审租户的设计文件，以便保证大厦系统的兼容性。这项评审的费用将由租户承担。

业主的顾问名单如下：

建筑师：

结构工程师：

机电及给排水工程师：

5. 复原规定及技术说明

5.1 一般说明

租户将租区移交星摩尔沈阳管理处之前，按照租约条款必须恢复原状。以下内容可以协助租户进行复原工作。请注意，租约到期后，除非得到星摩尔沈阳管理处的批准，租区必须完全恢复原状，然后移交星摩尔沈阳管理处。

5.2 复原要求

复原的定义，是按照接收时的条件退还租赁单元。租户应做到以下要求：

A. 内部隔断

1. 拆除所有现有的石膏板墙、分隔墙及木工设施。
2. 清除大厦墙体上的所有墙纸及表面涂料。修理或更换石膏板（根据需要），并恢复平整的平面。

B. 主入口及结构

1. 按照租赁前的平面图和标准，拆除墙、玻璃隔断及主入口大门。
2. 填平所有内部楼梯开口（如有）。请注意，任何对于结构系统的修理，租户必须使用星摩尔沈阳管理处指定的结构顾问和承包商。

C. 天花及栅格（如需要）

1. 按照租赁前的平面图和标准，恢复所有天花板和栅格。
2. 按照租赁前的平面图和标准，修补幕墙系统的损坏。

D. 地面

1. 清除所有地面涂料和锚钩。修补（根据需要）并恢复平整的水泥地面。
2. 拆除所有走廊架高地板下的布线（如有）。

E. 灯具及灯管（如需要）

1. 按照租赁前的平面图和标准，移位及更换所有灯具。
2. 切断并拆除天花内的所有电线、管道、电缆等。
3. 对于位于公共区域的、同时又在租户区域内的任何照明，切断并连接到大厦供电的电路。
4. 按照租赁前的平面图和标准，移位及更换所有紧急或出口灯。
5. 拆除所有加装的灯具，修复原来安装的部位。

F. 消防系统（上海星摩尔沈阳管理处指定承包商）

1. 按照租赁前的平面图和标准及消防规定，移动喷淋头的位置。
2. 拆除所有加装的消防设备，修复原来安装的部位。
3. 拆除所有加装的喷淋头，修复原来安装的部位。切断的水管必须封堵，以便保证不漏水。

G. 空调系统（如需要）

1. 按照租赁前的平面图和标准，移动空调风口管道及其他有关材料的位置
2. 按照租赁前的平面图和标准，移动风机盘管的位置。
3. 拆除所有加装的制热或制冷系统，修复原来安装的部位。
4. 按照租赁前的平面图和标准，恢复温控器接线的长度和条件。

H. 电力及语音/数据系统

1. 拆除所有电力及语音/数据设备，包括管道、电线、电缆等，无论在租户区域内，还是在公共走廊、电表房、竖井等。

I. 给排水

1. 拆除所有给排水管道及装置。切断的水管必须封堵，以便保证不漏水。
2. 修复结构楼板的损坏（如有）。请注意，任何对于结构系统的修复，必须使用星摩尔沈阳管理处指定的结构顾问和承包商。

J. 清运垃圾

1. 装修垃圾必须按照本守则 4.1.E 进行清运。
2. 装修垃圾不得堆放在任何公共区域。装修垃圾可以使用服务梯运送。

K. 保护

1. 在复原期间，租户及/或代理商应对地面和墙面进行足够的保护，从服务梯大堂到租区门口。如果由于复原工程公共区域发生任何损坏，租户应负责维修。
2. 在复原期间，为了避免影响其他租户，复原单元的大门应保持随时关闭。所有租区与公共区域的玻璃隔断和门，应该用白色不透明的白纸或墙纸，从内侧整齐粘贴。根据政府有关规定，所有产生异味的工程，不得在正常办公时间进行，即星期一至星期日 10:00-22:00。

L. 复原流程及费用收取

1. 复原工程视为租户进场装修，流程及费用收取与租户进场管理办法一致。

M. 竣工验收及退还押金

1. 租户完成复原工作以后，星摩尔沈阳管理处将安排竣工验收 - 表 Y。如果所有项目均合格完成，管理处将退还复原押金。

6. 附件

6.1 租户表格

表 A -	一般条款及条件
表 B -	标准交付条件
表 C -	租户技术说明（商业）
表 D -	沈阳星摩尔 - 承租物业移交表
表 E -	附加的/特殊的要求
表 F -	开工前需提交的文件
表 G -	租户设计师/承包商登记表
表 H -	业主审批需提交的装修图纸
表 I -	租户装修检查表
表 J -	开工许可证
表 K -	租户授权代表及紧急联络表
表 L -	租户单元紧急钥匙
表 M -	使用服务梯申请表
表 N -	施工用电申请表
表 O -	施工用水/排水申请表
表 P -	加班装修申请表
表 Q -	临时拆除烟感器申请表
表 R -	消防喷淋系统临时泄水/充水申请表
表 S -	用火证申请表
表 T -	出场许可证
表 U -	送货通知
表 V -	证书及竣工文件
表 W -	竣工验收申请表
表 X -	退还装修押金申请表
表 Y -	复原通知书
表 Z -	复原押金退还申请表

6.2 商铺开业申请表

6.3 提交图纸标准

6.4 装修审批流程

6.5 消防系统及消防漏电监控系统的单价

6.1 租户表格

表 A - 一般条款及条件

单元/楼层号 : _____
租户 : _____

我们已经收到并承诺遵守星摩尔沈阳《租户装修守则》中的所有条款及条件。

1. 警告：在任何情况下，都不得在楼板、柱、墙、梁上面钻孔、切割、剔凿或雕刻。如果需要在楼板及梁上固定喷淋头、风道及吊顶天花等，必须在图纸上详细说明。
2. 如果发生损坏，星摩尔沈阳管理处保留装修停工的权利，直至作出估价。租户应对整改工程承担全部费用。
3. 装修期间，星摩尔沈阳的公共区域发生任何损坏，无论是否意外事件，将由星摩尔沈阳管理处的承包商维修，租户承担费用。
4. 对于装修期间和竣工以后发生的任何损坏及索赔，租户将对星摩尔沈阳管理处作出赔偿。
5. 租户应从所有政府有关部门获得必要的许可证。许可证要求的所有条件和规定，特别是消防局的要求，租户应严格遵守。
6. 对于装修申请的批准，并不意味着对于规格或使用材料的认可。特别是由此产生的结果，应由租户承担。
7. 星摩尔沈阳管理处保留权利，必要时要求租户对于正在施工、甚至已经完工的工程作出变更。任何此类要求，必须在租户收到书面通知之日起的一个月内完成。
8. 对于大厦的设备，租户应安装足够的出入口，以便日常保养和更换这些设备时，不会破坏租户的装修。
9. 所有工程必须严格遵守已获批准的图纸及说明，并由星摩尔沈阳管理处批准的承包商施工。
10. 业主将租区交付租户之后，租户应签字确认他/她已经收到并同意遵守《租户设计标准》、《装修守则》及《大厦管理规定》中的所有条款和条件。
11. 如果热及冷水米表（热量计）和饮用水米表位于租户的物业内，租户在必要时应根据楼宇装修图纸设计和安装检修口，以便楼宇服务人员检修。
12. 业主将安装热和冷水米表（热量计）和饮用水米、平衡阀、过滤器并关闭阀门。该设备的成本将由业主向租户收取。
13. 租户的热和冷和饮用水消耗将根据热和冷水表（热量计）、饮用水米表和建筑管理系统来计算。将由业主向租客收取费用。
14. 所有的餐馆和快餐租户（餐饮店）必须在各自的物业内安装隔油池（分离器），用于排污管道。
15. 业主将仅仅向餐馆和快餐租户（餐饮店）提供天然气管线，不包括由业主安装的密封帽和阀的商场的分界区域，根据业主的总体设计（燃气设计公司设计）

16. 所有室内的天然气设计、审批和安装工程将由租户负责。室内设计工作将由租户根据燃气设计公司的要求完成。
17. 租户的临时电力消耗将根据电表和楼宇管理系统来计算。由业主向租户收取费用。
18. 临时电表由租户安装。设备费用由租户承担。在电表使用前应得到业主的复核方可使用。
19. 租户必须任命星摩尔提名的消防承包商作为所有消防工作指定的承包商，费用由租户承担。

租户授权代表签字/公司盖章

姓名（正楷）

日期

表B - 标准交付条件

项目	业主提供	业主选择提供	租户提供
结构	<ul style="list-style-type: none"> • 楼板 - 地面承重为 350 公斤/平方米 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 楼板 - 提高地面承重需先得到星摩尔沈阳管理处批准
墙	<ul style="list-style-type: none"> • 租区 - 轻型分隔墙 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 租区内墙
地面	<ul style="list-style-type: none"> • 租区 - 混凝土楼板 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	
天花	<ul style="list-style-type: none"> • 走廊 - 混凝土刷涂料 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 租区内天花
幕墙	<ul style="list-style-type: none"> • U型玻璃/花岗岩表面, 根据设计 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 无
照明	<ul style="list-style-type: none"> • 租区 - 不提供分电路和照明装置 • 走廊 - 筒灯 • 大堂 - 筒灯 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 适合租户设计的非标准灯具 • 非标准的紧急照明需先向星摩尔沈阳管理处申请 • 要满足要求的导管、布线和灯开关
店面	<ul style="list-style-type: none"> • 敞开式 		<ul style="list-style-type: none"> • 店面按业主设计标准
大厦和大堂水牌	<ul style="list-style-type: none"> • 按照星摩尔沈阳管理处规定的标准名条 (请见图纸) 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 确认公司名称
供电	<ul style="list-style-type: none"> • 强电井中为所有店铺提供电度表 • 配电箱安装于母线排上, 接驳点安装于租户边界, 由业主提供。 • 平均 100 瓦/平方米于百货公司, 400 瓦/平方米于快餐和餐厅, 按照因数 0.7 计算。 	<ul style="list-style-type: none"> • 电力增容可酌情考虑 	<ul style="list-style-type: none"> • 租户面板 • 提供并安装所需的电缆从母线顶级服务走廊租户电面板框。 • 如果安装功率等于或超过 10 千瓦, 租户需要根据要求在安装补偿面板, 0.98 内单位功率因数。 • 租区内部的强电工作
应急电源	<ul style="list-style-type: none"> • 应急备用发电机 - 6 台, 2 台 1600 千瓦 3 台 800 千瓦 1 台 1100 千瓦, 仅供消防及其公共区域的紧急照明 • 应急电只供给公共区域的重要服务, 和 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 无

	个别的配电室。		
疏散指示标志	<ul style="list-style-type: none"> 提供疏散出口标志和租户区域布线，直至业主的配电板。 	<ul style="list-style-type: none"> 协调指定的承包商。 	<ul style="list-style-type: none"> 无
空调采暖和冷却水管道	<ul style="list-style-type: none"> 每个零售单元为租户风机盘管单元和/或室内型空气处理机组提供提供冷冻和热水供应服务。冷冻和热水是由业主从中央设备机组提供，根据业主的一般设计计算。业主在租区边界将提供冷冻和热水的连接。业主将提供热量计，平衡阀，关闭阀门和过滤器的连接，费用由租户承担。 加热和冷却容量的供应将按照业主的常规计算。 主要排水的连接点，在租区边界内由业主提供。 	<ul style="list-style-type: none"> 无 	<ul style="list-style-type: none"> 自动调温器的安装。 所有的改造和增加需符合星摩尔的规定，如果有。 加热和冷却水表（热量计）、平衡阀、关闭阀和滤网的成本。 热和冷水的成本消耗按米计算。
AHU 空调制冷和加热系统	<ul style="list-style-type: none"> 业主将提供 AHU 空调制冷和加热系统给租户 AHU 系统制冷和加热的性能容量根据业主计算提供 根据业主整体设计提供 AHU 风管的接驳点于租赁区域内部边界 制冷和制热的空调机组的消耗量由 AHU 系统热量计提供，由租户承担费用。租区 AHU 空调机组的消耗量将会依据租户总的租赁面积计算。 		租区编号 S.F-09 S.F-08 S.F-07 S.F-06 S.F-05 S.F-03 / S.F-02 / S.F-01 S.G-05
空调通风系统	<ul style="list-style-type: none"> 室内空气质量 - 新风量; 20 立方米/小时/人零售。 空气处理机组通过送风管道向租户的物业传输新鲜空气，租区边界根据业主 	<ul style="list-style-type: none"> 安装额外的空气处理设备，必须得到业主的许可。 	<ul style="list-style-type: none"> 所有的改造和增加需符合星摩尔的规定，如果有。

	<p>的总体设计而定。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 排气和排烟系统将通过排风管道由空气处理装置和排烟风机向租户的租赁区域提供，按照业主的总体设计而定。由业主提供设备、管道系统和气流调节器。 • 整个租户的租赁区域内的管道分布系统应根据 DW142/143 的规格标准安装，并符合中国有关法规的规定。 		
消防	<ul style="list-style-type: none"> • 租区 – 自动系统（喷淋头、烟感器和消防栓），按消防局要求提供标准布置 • 走廊和大堂 – 自动和手动系统（隐式喷淋头、烟感器和消防栓），按消防局要求提供标准布置。消防下喷淋由租户根据店铺内各自的天花设计标高自行安装。 • 租户火灾探测器电缆的连接点在在服务走廊租户租赁边界的服务箱内。 • 租户泄漏监测系统的连接点在服务走廊租户租赁边界的服务箱内。 • 连接将由业主完成。 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 所有的改造和增加需符合星摩尔的规定，如果有。 • 星摩尔沈阳管理处指定的承包商施工，租户承担费用。 • 保护吊顶的下垂式洒水系统的设计和安装，由租户负责。 • 在吊顶和布线下提供并安装烟雾探测器至服务箱连接点。烟雾探测器由商场的消防系统公司龙信提供电缆。 • 在租户的电气面板上提供并安装漏电探测器，并且在服务通路内的服务箱内所需电缆至漏电探测器，在租户的电气面板上。漏电探测器由商场的消防系统公司龙信提供电缆。 • 租户将在租户的电气面板上留出足够的空间用于漏电探测器。
给排水和生活水	<p><u>餐饮单元</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 饮用水主要连接点在室外，并且租赁边界区域根据业主的总体设计而定。 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<p><u>餐饮单元</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 所有的改造和增加需符合星摩尔的规定，如果有。

	<ul style="list-style-type: none"> • 水表在室外，并且位于租赁边界区域。 • 一个预留的公共油污废水管连接点，按照项目而定。 • 走廊 – 饮用水、冲厕水和厕所内的排水系统。 		<ul style="list-style-type: none"> • 任何重建和增加应遵守业主的规定。 • 水表、关闭阀和滤网的成本。 • 水费根据水表而定。 • 在店铺单元内的特殊水处理系统，如 UV 紫外线、活性炭过滤器、软水器、砂过滤器。 • 在店铺单元内的下水池或平板嵌入式隔油池。
厨房排烟	<p><u>餐饮单元</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 管道的转动轴按照一般的设计。 • 设备和屋顶的管道线的支撑点。 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<p><u>餐饮单元</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 所有的改造和增加需符合星摩尔的规定，如果有。 • 排气风扇。 • 排气罩。 • 提供和安装布线通风柜 • 室内和室外废气弥补管线。根据全球和中国的法规，最小厚度 2mm 的板材，使用缝焊法连接。50mm 的岩棉保温，用 0.6 毫米的镀锌钢板覆面。应使用油脂分离器。 • 如果有必要补充新风，应符合业主的一般设计。 • 屋顶设备，管道和管道基地应符合业主的一般设计。 • 商场屋顶表面的结构改造费用。 • 业主批准的位置和设备类型。
天然气	<p><u>餐饮店和大面积租户</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 业主和燃气设计公司一般设计，主要连 	<ul style="list-style-type: none"> • 向燃气设计公司提交申请信。 • 如果天然气供应并非由目前 	<p><u>餐饮店和大面积租户</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 所有的改造和增加需符合业主的规定，如果

	接点位于租户租赁单元的外面。	的燃气设计公司设计, 租户则不会享有天然气供应。	有。 <ul style="list-style-type: none"> • 室内设计由燃气设计公司完成。 • 室内安装由燃气设计公司完成。 • 申请并得到燃气设计和燃气公司的批准。 • 所有的室内设计和安装工程费用。 • 煤气表和其他燃气设备。
冷凝器的冷藏室和/或冷冻单元	<u>大面积租户</u> <ul style="list-style-type: none"> • 管道的转动轴按照一般的设计。 • 设备和屋顶的管道线的支撑点。 	<ul style="list-style-type: none"> • 屋顶单元安置的批准。 	<u>大面积租户</u> <ul style="list-style-type: none"> • 所有类型的材料采购和安装工作。 • 屋顶设备、通风口和管道应符合业主的一般设计, 并得到批准。 • 业主对屋顶的配套工程的成本。 • 商场的屋顶表面的结构改造费用。
通信	<ul style="list-style-type: none"> • 在服务通路内的服务箱的数据、电话线连接点。 • 6 条电话线的为小单元, 10 条电话线的为中等规模的单元, 20 条电话线的大于 1000 平方米。 • 连接由业主完成。 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 从服务箱接线盒内至租户的租赁区域, 提供并安装电缆。电缆位于租赁区域外面。 • 管道、布线、连接和设备, 以满足租户的要求。 • 向有关当局申请电话和数据电缆连接。
广播系统	<ul style="list-style-type: none"> • 租区 - 广播系统安装扬声器。 • 走廊 - 广播系统安装扬声器。 • 大堂 - 广播系统安装扬声器。 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 导管、布线和扬声器连接到星摩尔沈阳系统。 • 业主指定承包商施工。
CATV/有线电视系统	<ul style="list-style-type: none"> • 在服务通路内的服务箱的连接点。 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 导管、布线和扬声器连接到星摩尔沈阳系统。

	<ul style="list-style-type: none"> • 连接由业主完成。 		
电梯门框	<ul style="list-style-type: none"> • 服务电梯 - 不锈钢 • 客梯 - 不锈钢 	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	
闭路电视, 监视器	<ul style="list-style-type: none"> • 无 	<ul style="list-style-type: none"> • 星摩尔有权在租户租区内收银区域安装监控摄像设备, 租户应允许星摩尔在租期内进行相应的安装, 当场检查 POS 数据的真实性。 • 在租期内星摩尔有权安置及维修摄像设备。 • 摄像设备由星摩尔购买, 作为星摩尔的财产。 	<ul style="list-style-type: none"> • 无

*备注: 实际交付条件以租赁合同为准。

表 C - 租户技术信息说明 (商场)

单元/楼层号 : _____
 租户 : _____

额外空调要求

- 需额外提供的制冷量 (正常供应) _____ 千瓦
- 为租户电脑房提供的 24 小时空调 _____ 千瓦

电力要求

- 最大耗电量 _____ 千瓦
- 总绝缘体额定值 TPN _____ 安培
- 进线电缆尺寸 _____ mm²
- 总配电盘额定值 _____ 安培 TPN

主天线电视/有线电视

- 设备的类型和数量 _____
- 说明 _____ 个
 - 信号强度要求 正常/ _____ db
 - 从大厦系统的连接点数量 _____ 个
 - 连接点的位置 (在图纸上说明) _____

给排水

- 设施类型和数量 _____
- 茶水间水池 _____ 个
 - 洗手池 _____ 个
 - 淋浴 (请说明) _____
 - 进水管尺寸 20 / 25 / 32 mm 直径
 - 排水管尺寸 (污水系统) 32 / 38 / 50 / 65 / 75 / 100 mm 直径
 - 其它 (请说明) _____

数据通讯系统

网络配置的详细说明 _____

厨房排烟

租户授权代表签字/公司盖章

姓名 (正楷) _____ 日期 _____

星摩尔沈阳管理处填写

经手人:	日期:
工程部:	日期:
装修部:	日期:
备注:	

表 D - 沈阳星摩尔 - 承租物业移交表

承租人: _____

楼宇/单元号: _____

1) 资产清单

上述物业于 ____年 ____月 ____日 (日期) 被验收, 移交的资产清单如下:

序号	资产描述	数量

2) 钥匙的移交

钥匙于 _____ (日期) 移交给租户

鉴于承租物业的实际交付日期为 ____年 ____月 ____日; 该日期作为承租物业初步交付日期不影响基于租约中所述的正式交付日、租期、装修期的租期起始日。

由此正式 (最后) 交付日期以租赁合同为准。

3) 根据合同移交的条件要求, 现场情况符合要求, 交接条件如下:

根据双方签署的租赁合同, 在租赁合同终止时, 出租人有权要求承租人恢复原样 (一般磨损除外) 或者按现状反还租赁物。承租人应支付就拆除其附属物/装置的相关费用。

单元移交代表人

单元接收代表人:

业主代表签字和公司盖章

承租人代表签字和公司盖章

物业代表签字和公司盖章

日期: _____

日期: _____

表 E - 附加的/特殊的要求

单元/楼层号 : _____
 租户 : _____

兹申请下列附加的/特殊的要求:

项 目	说 明

注意:

1. 额外的/特殊的要求应尽早提出,以便有时间估价。由于某种原因而终止该项要求,也将由租户承担费用。
2. 租户设备/安装详细资料必须提交星摩尔沈阳管理处,以支持该项要求。租户应为该项要求的可行性估价所花费的时间、精力和有关配合支付顾问费。可行性将根据现场条件决定。

以上要求的资料很重要。未能提供足够的详细资料,将导致租户装修工程的拖延,并使租户产生额外费用。

 租户的授权代表签字/公司盖章

 姓名(正楷)

 日期

星摩尔沈阳管理处填写

经手人:

日期:

工程部:

日期:

装修部:

日期:

备注:



表 F - 开工前需提交的文件

单元/楼层号 : _____
租户 : _____

1. 兹通知星摩尔沈阳管理处, 贵处于_____年___月___日同意的_____单元的装修工程, 将于_____年___月___日开工, 预计于_____年___月___日竣工, 详细资料附后。
2. 所有有关部门的批准文件复印件(后附)。
3. 从星摩尔沈阳管理处获得的开工许可证(如有)(后附)。
4. 参加装修工程的承包商/工人名单(包括公司名称, 负责人姓名和合同号)(后附)。

租户授权代表签字/公司盖章

姓名(正楷)

日期

星摩尔沈阳管理处填写

经手人:

日期:

工程部:

日期:

装修部:

日期:

备注:

有关部门审批清单

编 号	有关部门名称	批准日期

表 G - 租户设计师/承包商登记表

单元/楼层号 : _____
 租户 : _____

租户的授权代表

公司名称 : _____
 负责人 : _____
 地址 : _____
 : _____
 电话/手机 : 办公时间 : _____
 : 非办公时间 : _____

租户装修现场代表

公司名称 : _____
 负责人 : _____
 地址 : _____
 : _____
 电话/手机 : 办公时间 : _____
 : 非办公时间 : _____

建筑师/内部设计师

公司名称 : _____
 负责人 : _____
 地址 : _____
 : _____
 电话/手机 : 办公时间 : _____
 : 非办公时间 : _____

结构工程师

公司名称 : _____
 负责人 : _____
 地址 : _____
 : _____
 电话/手机 : 办公时间 : _____
 : 非办公时间 : _____

机电顾问

公司名称 : _____
 负责人 : _____
 地址 : _____
 : _____
 电话/手机 : 办公时间 : _____
 : 非办公时间 : _____

总承包商/装修商

公司名称 : _____
 负责人 : _____
 地址 : _____
 : _____
 电话/手机 : 办公时间 : _____
 : 非办公时间 : _____

施工期间: 请附详细的工作计划。

开工日期 : _____ 完工日期 : _____

注意:

如果以上资料发生变更, 租户必须在 24 小时内提供设计师/承包商变更的详细资料或服务/工程合同。未能做到这一点, 可能导致租户的顾问或承包商被拒绝进入单元及停工。

 租户授权代表签字/公司盖章

 姓名(正楷) 日期

表 H - 装修审批需提交的图纸

A. 提交租户内部设计图纸和装修工程

我们，_____（注册公司名称），
 _____（单元号和店名）的租户
 收到一份关于《租户设计指南》和《租户装修守则》的函件，我们注意到并同意遵守文件中的所有条件。

B. 变更

我们进一步确认，如果我们需要进行任何变更（除了已批准的图纸），将首先得到星摩尔沈阳管理处物业管理部的书面同意。此外，我们还将在装修开工前，获得所有有关部门的批准。

C. 竣工图

装修竣工时，我司将向星摩尔沈阳管理处物业管理部提交一整套竣工图纸备案。

 租户授权代表签字/公司盖章

 姓名（正楷）

 日期

星摩尔沈阳管理处填写

经手人：

日期：

工程部：

日期：

装修部：

日期：

备注：

表 I - 租户装修检查表

编号	提交要求	适用处打勾 (/)		备注
		是	否	
A.	平面图 (比例为 1:50, 有尺寸和材料/涂料说明)			
	1) 三套平面布置图 (说明隔断、装修、设备和家具布置等)。	()	()	
	2) 三套天花平面 (说明照明、喷淋头、烟感器、空调管道和紧急照明的位置等)。	()	()	
	3) 三套电气设计平面图 (说明电源/开关/电话/传真点的位置等)	()	()	
	4) 三套卫生及给排水设计平面图 (说明楼层垃圾位置/盘和给排水路线等)。	()	()	
	5) 三套电路单线图	()	()	
B	剖面/立面图 (比例为 1:50, 有尺寸和材料/涂料说明)			
	1) 三套内部剖面立面	()	()	
	2) 三套外部店面立面	()	()	
C	彩色效果图			
	1) 三套内部效果图, 表现商店的设计意图和色彩方案	()	()	
	2) 三套店面效果图, 清楚说明商店的设计意图、色彩方案、水牌位置和橱窗展示	()	()	
D	材料样本			
	1) 设计材料的样本/涂料/设施 (地面、墙面、天花、家具等)	()	()	
E	详细资料 (比例 1:10 或更大)			
	1) 水牌资料 (说明尺寸、材料、颜色、固定方法和照明方法等)。	()	()	
	2) 设备/装置的详细资料	()	()	
F	其他			
	1) 设备说明	()	()	
	2) 照明装置说明	()	()	

J - 开工批准书

租户:	电话:
单元号:	
承包商:	电话:
承包商负责人:	电话:

- 全套设计图纸被审核批准（包括消防部分）
- 所有费用已付清
- 装修工程保险
- 工人名单
- 租户提供临时消防设备，如灭火器

授权代表签字: _____

姓名（正楷） _____
 日期: _____ 公司盖章: _____

批准人: _____
 CPM: _____ 日期: _____

星摩尔沈阳管理处填写	
经手人:	日期:
工程部:	日期:
装修部:	日期:
备注:	

表 K - 租户授权代表及紧急联络表

单元/楼层号 : _____
 租户 : _____

装修项目的授权代表

下列人士负责监督以上单元的装修工程，并被授权代表我司处理所有装修费用。我们确认星摩尔沈阳管理处可以与我们的授权代表直接联系，并随时处理各项事宜。

我们的授权代表是：

先生/女士/小姐 : _____
 公司名称 : _____
 地址 : _____

 电话/手机/传真号 : _____

紧急联络

如果发生任何紧急情况，请与下列人员之一联系：

	姓 名	电 话	办公时间	非办公时间
1	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____

 租户授权代表签字确认/公司盖章

 姓名（正楷）

 日期

表 M - 使用服务梯申请表

服务梯正常运行时间	截止申请时间 *
星期一至星期五 8:00 - 19:00	工作日 17:00
星期六 8:00 - 14:00	星期五 17:00
* 应提前 24 小时预约。星期日和公共假期使用服务梯，也需要提前预约。	

单元/楼层号 : _____
 租户 : _____
 联系人 : _____
 电话号码 : _____
 需要的日期 : _____
 需要的时间 : 从 _____ 点 到 _____ 点
 运输公司 : _____
 最大单件预计重量 : _____ 公斤
 注意: 服务梯的设计载重量为 1350 公斤

注意:

1. 在非正常运行时间使用服务梯，应支付费用：人民币_____元/小时。
2. 如果在上述截止申请时间之后申请服务梯，将另外加收人民币_____元/次。
3. 以上费用不需要当时支付，付款通知将于事后发给租户。
4. 如果租户代表在申请时间的 30 分钟内未到现场，以上申请将被取消。在这种情况下，如果发生以上申请的服务费和附加费，将由租户承担。
5. 根据星摩尔沈阳管理处的安排，有可能与其他租户共用服务梯。

 租户授权代表签字/公司盖章

 姓名（正楷） 日期

租户现场代表签字

进场时间_____ 离场时间_____ 签字_____

星摩尔沈阳管理处填写	
经手人:	日期:
工程部:	日期:
装修部:	日期:
费用计算	: 基本费 _____ 小时 x 人民币 _____ = 人民币 _____ 额外费 _____ 人民币 _____ 合计 _____ 人民币 _____
备注:	

表 P - 加班装修申请表

单元/楼层号 : _____
 租户 : _____

兹通知星摩尔沈阳管理处，我们将在上述单元进行加班装修，详细资料如下：

承包商 : _____
 现场负责人 : _____
 电话/手机 : _____
 加班日期 : 从 _____ 年 月 日 到 _____ 年 月 日
 加班时间 : 从 _____ 点 到 _____ 点
 工作性质 : _____

 每天平均工人数 : _____

注意：

1. 现场负责人应该最后离开施工现场。他离开大厦之前，应该与星摩尔控制中心联系，对现场进行联合检查，确保现场安全。没有做到这一点，可能导致第二天停工。
2. 如果星期一到星期五 19:00 后，星期六 14:00 后需要使用服务梯，请到星摩尔沈阳管理处填写并交回《服务梯申请表》（表 M），以便安排服务梯。

 租户授权代表签字/公司盖章

 姓名（正楷）

 日期

星摩尔沈阳管理处填写

经手人:	日期:
工程部:	日期:
装修部:	日期:
备注:	

表 S - 用火证申请表

单元/楼层号 : _____
 租户 : _____

承包商 : _____
 联系人 : _____
 电话 : _____

施工日期 : 从 _____ 年 月 日 至 _____ 年 月 日
 施工时间 : 从 _____ 点 至 _____ 点
 用火类型

电焊	X	_____	个
气焊/气割	X	_____	个
研磨机	X	_____	个
明火加热	X	_____	个
其它	X	_____	个

在用火点 4 米以内, 摆放的消防设备

二氧化碳灭火器	_____	个
干粉灭火器	_____	个
消防毯	_____	个
其它	_____	个

其它预防措施 _____

注意:

1. 如果要拆除单元内的烟感器, 请填写《临时拆除烟感器申请表》(表 Q), 并交回星摩尔沈阳管理处。
2. 本许可证的有效期为用火期间, 不得超过一天。如果第二天仍然需要用火, 租户必须重新申请。
3. 用火工程开始和结束时, 必须报告星摩尔沈阳控制中心。
4. 用火期间, 用火许可证原件必须摆放在租区的主入口。

租户授权代表签字/公司盖章 _____

姓名 (正楷) _____

日期 _____

星摩尔沈阳管理处填写

经手人:	日期:
工程部:	日期:
装修部:	日期:
备注:	

提交文件清单

编码	描述	份数	提交状态	
			是	否
1	平面图	3		
2	天花平面图	3		
3	暖通空调布置平面图	3		
4	电力布置及示意平面图	3		
5	给排水平面图	3		
6	消防平面图	3		
7	其它特殊服务的详细情况，例如：有线电视和保安系统	3		
8	管道走向及相关细节	3		
9	施工进度表	3		
10				

备注:

表 X - 装修押金退还申请表

单元/楼层号 : _____
 租户 : _____

兹通知星摩尔管理处，我司的装修工程已经完成。我司申请退还装修押金。

 租户授权代表签字/公司盖章

 姓名（正楷） 日期

装修押金退还检查表

编号	项目	提交	未提交
1	全套竣工图纸和详细说明		
2	物业管理费		
3	施工保险		
4	装饰装修工程消防竣工验收报告		
5	垃圾清运费		
6	临时电费		
7	临时水费		
8	出入证押金		
9	出入证费		
10	喷淋泄水费		

星摩尔沈阳管理处填写

经手人: _____ 日期: _____

工程部确认: _____ 批准 / 拒绝 _____ 日期: _____

装修部确认: _____ 批准 / 拒绝 _____ 日期: _____

备注:

表 Y - 复原通知书

单元/楼层号 : _____
 租户 : _____

我们会在 _____ (年/月/日) 恢复完成上述工程。

我们在工程修复后会安排一个竣工检查时间为 ____ 年 ____ 月 ____ 日 ____ 点 ____ 分，你可以联系我的代理人下面为联系方式。

联系人 _____ 电话 _____

修复检查表

- 内部划分 _____
- 主要入口和构筑物 _____
- 天花和网格 _____
- 地板 _____
- 灯箱和灯管 _____
- 楼梯 _____
- 消防系统 _____
- 空调设备 _____
- 电气和数据语音系统 _____
- 给排水系统 _____
- 垃圾清理 _____
- 防护 _____

 租户授权代表签字/公司盖章

 姓名 (正楷)

 日期

星摩尔沈阳管理处填写

经手人:	日期:
工程部:	日期:
装修部:	日期:
备注:	

表 Z- 复原押金退还申请表

单元/楼层号 : _____
 租户 : _____

兹通知星摩尔管理处，我司的复原工程已经完成。我司申请退还复原押金。

 租户授权代表签字/公司盖章

 姓名（正楷） 日期

复原押金退还检查表

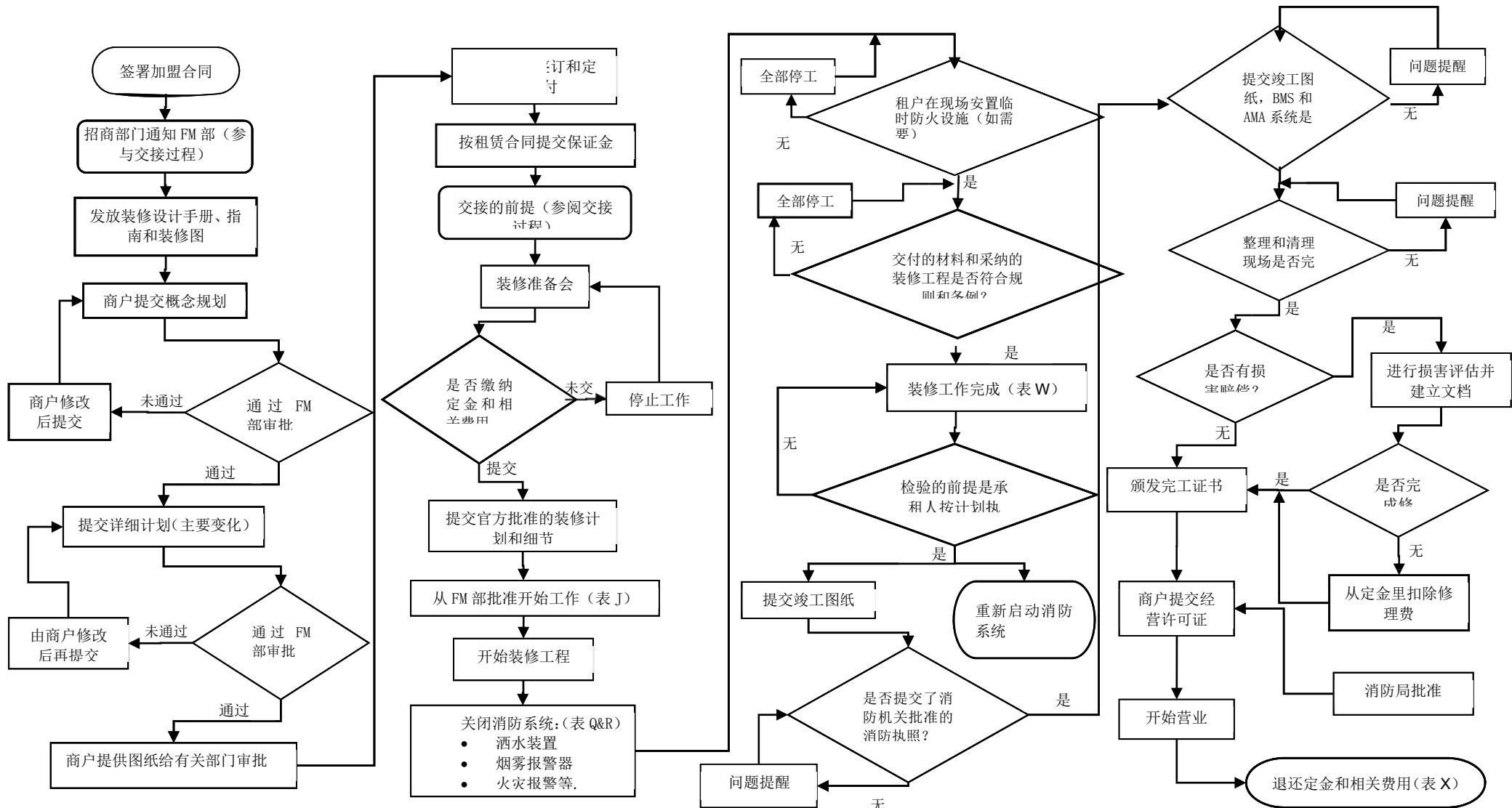
编码	项目	提交	未提交
1	垃圾清运费		
2	临时电费		
3	临时水费		
4	出入证押金		
5	出入证费		
6	喷淋泄水费		
7	损坏/突发事件		
<p>星摩尔沈阳管理处填写</p> <p>经手人: _____ 日期: _____</p> <p>工程部确认: _____ 批准 / 拒绝 _____ 日期: _____</p> <p>装修部确认: _____ 批准 / 拒绝 _____ 日期: _____</p> <p>备注:</p>			

6.3 提交图纸的标准

图纸类别	说 明
1. 布置平面图/立面图/剖面图	<ul style="list-style-type: none"> - 应提交三套图纸。 - 采用 1:50 或 1:100 的比例；详细图纸的比例应至少是 1:20 或更大。 - 说明每个房间的用途。 - 说明所有房间、场地、装置和家具等的尺寸及选用材料的规格。 - 入口门摆动（如有）不得超过租区范围及侵占公共走廊。 - 布置图中，不能阻塞消防逃生通道、逃生门和消防栓等。 - 说明单元内现有的墙、新加的墙体和要拆除的墙（用虚线表示）。 - 如果要在单元内拆除/新建砖墙/隔断墙或安装沉重设备，租户应书面通知星摩尔沈阳管理处物业管理部，并将申请图纸和注册工程师的证明一并提交。星摩尔沈阳管理处物业管理部同意后，再提交政府有关部门审批。上述专业工程师的证明内容如下： <ul style="list-style-type: none"> - “我，_____，证明申请拆除/新建/安装的砖墙/隔断墙/设备是承重的/不承重的，现有的大厦上部构造、墙体和基础可以支持所申请装修工程的附加重量，并且是安全的，如平面图所示。我将监督此项装修工程，并于竣工时提交监理证书。” - 所有图纸应由租户和有关专业顾问签署。
2. 效果图	<ul style="list-style-type: none"> - 应提交三套彩色效果图。 - <u>外部效果图</u>：清楚说明所建议的设计意图、色彩方案、水牌设计/位置/尺寸及橱窗展示等。 - <u>内部效果图</u>：清楚说明所建议的设计概念和商店的色彩方案。 - 所有提交的图纸应由租户和建筑师/设计师签署。
3. 电力布置图及单线图	<ul style="list-style-type: none"> - 应提交三套图纸。 - 清楚说明配电盘的准确位置和所有新的及现有的照明/电源/电话/传真的准确位置。 - 按照有关部门的要求和规定，所有布线/电缆应穿入导管并隐藏。 - 不允许将导管嵌入结构墙和楼板内。 - 电力单线图应由有资质的电力承包商/工程师来完成，并提交星摩尔沈阳管理处物业管理部书面批准。

<p>4. 空调管道图纸</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 应提交三套图纸 - 清楚说明所有现有的和新加的空调管道、出风口和回风口的准确位置。 - 租户应聘用合格人士设计空调系统的增加/变更，以确保为分隔的房间提供足够的送风和回风。任何时候都不得封堵回风口。 - 如果租户申请安装风机盘管，隔断布置不得阻塞现有的空调系统。 - 当增加新的空调管道时，应使用节气阀调整空气平衡。 - 租户应确保装修竣工后的空气平衡。
<p>5. 消防工程图纸</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 应提交三套图纸 - 清楚说明所有现有的和新加的喷淋头/烟感器的准确位置。 - 租户应聘用合格人士对现有的自动喷淋系统进行增加/变更设计，以确保装修工程符合消防法规的要求。 - 提交政府有关部门审批之前，应先得到星摩尔沈阳管理处物业管理部的书面同意。 - 所有图纸应由租户和专业工程师签署。该专业工程师的证明内容如下： “我，_____，确认并证明对于现有的自动消防喷淋头/烟感器的增加/变更设计，符合消防法规。我将现场监督此项装修工程，并于竣工时负责取得消防局的消防安全证书。”
<p>6. 给排水及卫生设施图纸</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 应提交三套图纸 - 租户应聘用合格人士对现有的给排水及卫生系统进行重新/增加/变更设计，并完全符合政府有关部门的要求和规定。 - 工程应由有资质的管工施工，并完全符合有关部门的要求。 - 不允许为了安装给排水及卫生设施而在结构墙和楼板上开孔。然而，如果非常必要，开孔的位置和方法，应先得到星摩尔沈阳管理处设备管理部的书面批准。星摩尔沈阳管理处物业管理部有绝对权利，批准或拒绝此项申请。 - 如果星摩尔沈阳管理处物业管理部允许，为了安装给排水及卫生设施而开孔，施工应由租户聘用的有资质的工程师监督。租户应承担有关费用，包括修复由于开孔而产生的任何损坏，直到星摩尔沈阳管理处物业管理部完全满意为止。

6.4 装修审批流程



6.5 消防系统及消防漏电监控系统的单价

编号	项目名称	计量单位	材料单价 (元)	安装单价 (元)	综合单价 (元)
	消防系统				
1	防火钢制桥架 50*50	10m	450.00	209.35	659.35
2	防火钢制桥架 100*50	10m	480.00	209.35	689.35
3	防火钢制桥架 200*50	10m	1,020.00	322.62	1,342.63
4	桥架支撑架	100kg	685.00	693.24	1,378.24
5	管内穿线 ZBN-BVR-1.5	100m	460.00	91.27	551.27
6	管内穿线 ZBN-BVR-2.5	100m	730.00	94.40	824.40
7	管内穿线 WDZBN-BYJ-2.5	100m	830.00	94.40	924.40
8	管内穿线 WDZBN-BYJ-4	100m	1,190.00	70.09	1,260.09
9	管内穿线 ZBN-RVS-2*1.5	100m	860.00	78.84	938.84
10	管内穿线 ZBN-RVS-2*2.5	100m	1,030.00	80.11	1,110.11
11	控制电缆 WDZBN-KYJV-4*1.5	100m	1,520.00	425.83	1,945.83
12	控制电缆 WDZBN-KYJV-4*2.5	100m	2,400.00	425.83	2,825.83
13	控制电缆 WDZBN-KYJV-14*1.5	100m	4,500.00	476.61	4,976.61
14	包塑金属软管 D15	10m	32.00	280.32	312.32
15	电线钢管刷防火涂料	10kg	420.00	222.45	642.45
16	模块箱	10 个	3,500.00	948.48	4,484.48
17	接线箱	10 个	3,500.00	948.48	4,484.48
18	感烟探测器	只	270.00	30.64	300.64
19	感温探测器	只	257.00	29.81	286.81
20	可燃气体探测器	只	810.00	35.31	845.31
21	防爆感烟探测器	只	743.00	30.64	773.64
22	防爆感温探测器	只	710.00	29.81	739.81
23	手动报警按钮 (带消防电话插孔)	只	310.00	43.58	353.58
24	防爆隔离栅	只	1,020.00	85.40	1,105.40
25	声光报警器	只	386.00	55.69	441.69

编号	项目名称	计量单位	材料单价 (元)	安装单价 (元)	综合单价 (元)
26	隔离模块	只	243.00	85.40	328.40
27	输入模块	只	333.00	85.40	418.40
28	控制模块	只	425.00	85.40	510.40
29	消防电话模块	只	425.00	85.40	510.40
30	消防广播模块	只	425.00	85.40	510.40
31	消防广播(壁挂)	只	430.00	16.13	446.13
32	固定消防电话分机	部	284.00	14.59	298.59
33	防火卷帘门调试	10 处	-	4,528.87	4,528.87
34	正压送风阀, 排烟阀, 防火阀调试	10 处	-	1,056.00	1,056.00
35	消防电话调试	10 处	-	311.87	311.87
36	消防广播调试	10 个		311.87	311.87
	自动喷淋系统				
37	热镀锌钢管 DN40 (国际)	10m	422.00	200.11	622.11
38	热镀锌钢管 DN32 (国际)	10m	368.00	170.47	538.47
39	热镀锌钢管 DN25 (国际)	10m	263.00	160.64	423.64
40	角钢支吊架(2m 以内/个)	个	90.00	36.00	126.00
41	槽钢支吊架(2m 以内/个)	个	220.00	45.00	265.00
42	未段式水装置 DN25	组	321.18	200.09	521.27
43	自动排风阀 DN25	个	183.00	31.57	214.57
44	易熔合金喷头	10 个	1,920.00	154.47	2,074.47
45	水喷雾喷头 DN15	10 个	840.00	154.47	994.47
46	喷头 ZSTZ15/141	10 个	1,280.00	154.47	1,434.47
47	喷头 ESFR20/93	10 个	1,640.00	154.47	1,794.47
48	快速响应喷头 DN20/68	10 个	1,480.00	154.47	1,634.47
49	快速响应喷头 DN20/93	10 个	1,480.00	154.47	1,634.47

50	快速响应喷酒头 DN15/68	10 个	1,280.00	154.47	1,434.47
----	-----------------	------	----------	--------	----------

编号	项目名称	计量单位	材料单价 (元)	安装单价 (元)	综合单价 (元)
51	可调式装饰盘 DN15	个	6.00	-	6.00
52	喷酒头保护架	个	20.00	-	20.00
53	镀锌丝接管件 DN25	个	12.00	-	12.00
54	镀锌丝接管件 DN32	个	16.80	-	16.80
55	镀锌丝接管件 DN40	个	22.80	-	22.80
56	自动喷酒管网水冲洗, DN50 以内	100m	60.00	280.26	340.26
57	自动喷酒管道压力试验 DN100 以内	100m	-	457.02	457.02

电气火灾漏电监控工程量清单

S/N	Item Description	Measuring Unit	Material Unit Price (RMB)	Installation Unit Price (RMB)	Total Price (RMB)
1	电线钢管 DN 15 (明配)	100m	1,360.00	1,204.27	2,564.27
2	电线钢管 DN 20 (明配)	100m	1,640.00	1,286.75	2,926.75
3	电线钢管刷防火涂料	10kg	420.00	222.45	642.45
4	接线盒(明配)	10 个	45.00	72.89	117.89
5	包塑金属软管 D15	10m	32.00	280.32	312.32
6	模块箱	只	8,620.00	984.48	9,604.48
7	管内穿线 ZRRVVP2*1.5	100m	960.00	78.84	1,038.84
8	管内穿线 WDZBN-BYJ-2.5	100m	1,080.00	94.40	1,174.40
9	漏电探测器 2000A	个	1,280.00	65.47	1,345.47
10	漏电探测器 1250A	个	1,210.00	65.47	1,275.47
11	漏电探测器 630A	个	850.00	65.47	915.47
12	漏电探测器 400A	个	660	65.47	725.47
13	漏电控制主机(一带八) 2000A	只	6,850.00	346.89	7,196.89
14	漏电控制主机(一带八) 630A	只	6,720.00	346.89	7,066.89
15	漏电控制主机(一带八) 630A	只	6,050.00	346.89	6,396.89
16	漏电控制主机(一带八) 400A	只	5,910.00	346.89	6,256.89
17	漏电控制主机(一带一) 400A	只	5,680.00	346.89	6,026.89
18	电气火灾漏电监控主机	只	45,734.00	1,717.89	47,451.98
19	漏电系统调试	次	-	23,267.99	23,267.99