

广州市花都区新华中学快速洗衣房场地租赁合同



合同编号：

项目名称：花都区新华中学体育馆负一层快速洗衣房出租项目

签订时间：



甲方：广州市花都区新华中学
地址：广州市花都区商业大道194号
电话：



乙方：
地址：
电话：

依据本洗衣房出租项目交易结果及《中华人民共和国民法典》相关规定，甲乙双方本着诚实信用、平等互利原则，结合校园快洗服务模式、收送流程、设备配置标准，订立本合同。

一、租赁内容

甲方将校内体育馆负一层 74 m²场地出租给乙方运营校园集中式快速洗衣房，实行：宿舍定点收衣 + 集中洗涤烘干 + 宿舍定点取衣的服务模式，面向全体住宿生提供衣物、床上用品高温消毒洗烘服务。甲方全校住宿生约 1200 人；甲方不保证实际消费人数，乙方不得因客流量不足申请降租、私自涨价。乙方按合同约定足额支付场地租金。

1、租赁期限

租赁总周期 3 年，期限：____年__月__ — ____年__月__日，一年一签；首年租期：____年__月__日 — ____年__月__日，第二年起租金每年递增 5%。场地改造、水电、保洁、人工、设备维保等全部运营成本由乙方自行承担。每年合同到期前 30 日，甲方依据附件《洗衣房服务质量考核与续签标准》完成年度综合考评：考核合格方可续签；考核不合格、存在重大违约，甲方有权不予续签，合同到期自动终止。无论是否续签，乙方必须持续提供收送洗衣服务至双方交接完毕，不得中断学生服务。合同终止后 3 日内乙方完成撤场、场地复原，遗留物品处置按本合同第三项条款执行。

2、洗衣房建设、设备与配套投入

(1) 场地改造：乙方自行完成场地水电、380V 三相电、排水、隔断施工；甲方通知进场后 7 日内完成全部改造、设备安装调试，用电总功率满足 $\geq 100\text{KW}$ 要求。



本合同第三项条款执行。

2、洗衣房建设、设备与配套投入

(1) 场地改造：乙方自行完成场地水电、380V 三相电、排水、隔断施工；甲方通知进场后 7 日内完成全部改造、设备安装调试，用电总功率满足 $\geq 100\text{KW}$ 要求。

(2) 核心设备配置：配备 2 套一次性洗衣量不低于 50 公斤器械级高温洗烘一体机，支持 80°C 恒温三重消毒；可根据学生人数增加设备。

(3) 宿舍配套设施：乙方在各宿舍一楼设置收衣柜、独立取衣柜格口，按年级分区摆放，配套专用防水洗衣袋、身份识别芯片。

(4) 总投资要求：乙方项目初始总投入不低于人民币叁拾伍万叁仟捌佰元整（¥353,800.00），设备、软件、家具等固定资产投入不低于 260000 元。场地完工验收后 10 个工作日内，乙方提交第三方投资审核报告、发票、付款凭证供甲方核查；投入未达标的，10 日内追加补足，逾期承担违约责任。

3、标准化收送服务流程

(1) 送件：学生使用乙方统一专用洗衣袋装好待洗衣物，放置于宿舍一楼指定收衣柜；

(2) 集中收取：乙方工作人员每日 9:00、14:00、19:00 三次上门统一收取全校待洗衣物，运回中央洗衣房；

(3) 洗涤加工：衣物分类分拣，经 80°C 高温三重消毒、洗涤、烘干全套处理，杜绝内衣、袜子与校服外套混洗；

(4) 分拣返还：清洗烘干完毕后按年级分拣，24 小时内放回宿舍一楼对应取衣柜，学生凭芯片 / 线上小程序自行取件；

4、收费标准

洗衣服务费不高于附件一《新华中学快速洗烘服务收费表》的收费标准，支持洗衣小程序、校园通线上支付；乙方不得私自上调价格，人工、物料涨价风险由乙方自行承担。

二、项目设备、运营管理、售后退费及退出机制

1、设备供货安装：乙方提供全新原厂进口洗烘设备，交付合格证、参数资料，配置标准不低于项目招租要求；全权负责设备配送、安装、调试、终身维保。



2、人员配置：合同签订3日，专职分拣、收送工作人员按服务对象不低于1:100比例配备，人员信息、排班表报甲方备案，每日按时完成三次宿舍收衣工作。人员名单和资料于签订合同 5 个工作日内报出租方备案。

3、故障应急处置：① 单台设备故障及时处置；大面积设备故障 1 小时内人员到场抢修；② 每天洗衣房服务时间：9:00-23:00（不含节假日），专人值守处理咨询、报障、投诉；③ 收送人员未按时上门收衣，单次纳入月度考核扣分。

4、日常消杀运维：① 洗衣房设备、分拣货架、收衣柜每日全面消毒清洁，落实防鼠、防蝇、防霉措施；② 每学期开展一次设备深度保养、水电消防、排水系统全面安全排查；③ 全程高温洗涤消毒，杜绝衣物交叉感染，降低皮肤病、传染病传播风险。

5、培训责任：乙方每月对人员开展设备操作、故障排查、服务监督全套培训，留存培训课件与考核记录；因乙方操作、服务不当引发安全事故、学生财产损失，全部由乙方承担赔偿责任及法律责任。

6、经营限制：本项目严禁转包、分包、转租，乙方不得将场地、收送洗衣业务转交第三方运营。

7、家长 / 学生投诉退费规则

经甲方核查属实，因洗涤质量、错拿漏拿、衣物染色破损、丢失、劣质耗材、收送延误、服务态度恶劣引发有效投诉，执行以下退费、补偿：① 单件衣物损毁、丢失、洗坏：全额退还本次洗衣服务费，并按单件上限 200 元赔付衣物；② 同一批次多件衣物受损：该批次全部洗衣费全额退还；③ 混洗、劣质洗涤剂造成大批量衣物污染：全额退还该批次洗衣费，并额外支付洗衣费 2 倍补偿；④ 小程序重复扣费、错扣：24 小时内原路全额退费，并书面致歉；⑤ 收送超时、漏收衣物造成学生无法按时取衣：免除本次洗衣费用；所有退费、赔偿由乙方自行承担，甲方可直接从履约保证金抵扣。

8、提前退出触发机制（满足任意一条，甲方有权单方解约、清退乙方）

（1）自然年度累计3次及以上月度考核不合格；

（2）单月有效家长、学生投诉累计10起及以上，逾期7日未完成整改、退费赔付；

（3）出现大批量衣物损坏、丢失，引发家长集体投诉、校园负面舆情；



(4) 使用三无洗护耗材、恶意扣费、强制充值、私自涨价、加收额外服务费；

(5) 未按规定每日三次上门收衣，连续7天无法正常提供收送洗烘服务；

(6) 水电、烘干设备存在消防安全隐患，拒不整改或引发安全事故；

(7) 擅自转包、停业超3天、缩减收送班次，严重影响学生洗衣需求；

(8) 经甲方书面催告3日内，拒不执行退费、衣物赔付、整改要求。

9. 退出流程

(1) 甲方出具书面清退告知书，限定7日内完成全部退费、赔付、设备拆除、场地复原；

(2) 履约保证金优先抵扣违约金、学生赔偿、退费，不足部分甲方有权追偿；

(3) 清退过渡期乙方必须维持正常收送洗衣服务，直至新运营方完成交接。

三、租赁终止后的资产权属、处置及场地交接

1. 资产权属约定：租赁期间，乙方按照本合同约定标准投入实施的场地建设改造工程、购置的洗衣房运营固定资产的权属及处置，按照本条第2款约定执行。甲方重新招租遴选下一承租方时，该类固定资产统一按照6年期直线折旧方式核算资产残值，作为资产转让参考依据。

2. 租赁关系终止（含租期届满、协商解除、依法单方解除），区分以下情形处置：

(1) 甲方实施新一轮招租，后续承租方继续运营洗衣房、甲方选择保留上述固定资产的：甲乙双方依据6年直线折旧标准核算设备残值，乙方配合完成资产移交，后续承租方接收资产时，按折旧核算残值支付对价，资产转让成交价格最高不得超过设备原始购置价的50%。设备原始购置价以乙方提供的合法有效采购票据、采购合同作为依据；乙方无法提供有效凭证的，由甲乙双方共同询价确定。资产价款洽谈、款项结算由乙方与后续承租方自行完成，甲方仅予以协调，不承担资产购置费用。

本条所指固定资产以外的低值易耗品、可移动小型器具，不属于无偿归属甲方的资产范围，由乙方自行按期搬离。



(2) 甲方无需留存前述固定资产，或后续承租方不愿接收相关设备设施的：乙方须自合同终止之日起 7 日内，在不破坏建筑主体、原有管线及甲方固有设施前提下，拆除、清运不属于无偿归属甲方范畴的自有可移动器具，清理场地杂物，并将租赁场地恢复至承租初始交付原貌（正常自然损耗除外）。拆除作业造成校舍、配套设施损坏的，乙方承担全部维修及赔偿责任。

乙方未在前述约定期限内完成清理、复原工作的，场地内遗留全部物品视为乙方自愿放弃所有权。甲方有权自行清理、处置遗留物品，由此产生的清运、处置费用由乙方全额承担；乙方不得就遗留物品向甲方提出任何异议、补偿或索赔。

四、其他费用

1、水费、电费：按市政计价标准，按季度据实结算，全部由乙方承担；

2、履约保证金：合同签订 3 个工作日内，乙方一次性缴纳半年租金作为履约保证金；合同期满无违约、无未结清赔偿，甲方 15 个工作日内无息原路返还；

3、乙方自行承担全部运营成本：设备耗材、维修、运输、收送人工、保洁消杀、税费、保险、宣传物料等全部开支；

4、合同期内洗衣收费标准固定不变，所有成本上涨风险由乙方自行承担。

四、服务费收款方式

乙方按照附件一公示单价向学生收取洗烘服务费，遵循自愿消费原则，不强制充值、不收取设备押金，学生按需付费。

五、质保期及售后服务要求

1、乙方全面履行招租文件、投标响应文件全部承诺，所有书面承诺为本合同附件，具备同等法律效力；

2、甲方每月依据附件二《洗衣房服务质量考核与续签标准》开展现场检查、学生满意度调查；单次满意度低于 80%，甲方下发整改通知书限期整改；涉及家长投诉的同步执行本合同第二条第 7、8 款退费、追责、退出机制。

六、项目验收

1、乙方进场提交施工进度表、水电排水改造方案、宿舍收衣柜布局方案，施工、设备安装符合国家工程、环保、消防规范；

2、现场公示设备操作说明、高温消毒流程、收送时间表、安全注意事项；



3、设备配置、宿舍收送点位、收衣取衣流程、投资总额必须与投标文件完全一致，不一致视为验收不合格，甲方有权要求返工整改。

七、违约责任与赔偿损失

1、设备、收送服务、场地配套设施不符合合同及招租标准，甲方有权拒收整改，乙方支付项目总投入5%的违约金；

2、改造、设备安装逾期完成，每日按总投入3%支付违约金；逾期15日甲方可单方解约，全部损失由乙方承担；

3、逾期支付租金超过30日，甲方有权解除合同；卫生、收送服务、设备运维不达标逾期不改，每日支付200元违约金；衣物损坏、丢失按约定退费赔付；

4、乙方触发退出机制拒不配合清退，视为根本违约，履约保证金不予退还，甲方有权追偿全部经济损失；

5、甲方非因乙方原因且经甲方书面确认的必要安排，暂停接收服务的，不视为违约。甲方无正当理由拒收服务，给乙方造成直接损失的，双方协商处理；因甲方办学规划调整需提前解除合同的，甲方提前30日书面通知乙方。双方协商确定过渡方案及补偿安排；

6、乙方单方违约提前终止合同，保证金不予退还，并赔偿甲方全部损失；

7、违约方承担守约方维权产生的诉讼费、律师费、鉴定费等全部开支；

8、其余违约责任按照《中华人民共和国民法典》执行。

八、争议的解决

合同履行发生争议，双方优先友好协商；协商不成，向租赁场地所在地人民法院提起诉讼。

九、不可抗力

任意一方遭遇不可抗力无法履约，应在事件结束后1日内书面通知对方，凭官方有效证明可延期履行、部分或全部免除违约责任。

十、税费

本合同履行相关的全部税费均由乙方承担。

十一、其他约定

1、招租公告、评分标准、乙方投标响应文件、成交通知书、书面承诺函均为本合同有效附件，与本合同具有同等法律效力；



2、双方往来会议纪要、补充协议、书面函件，签字盖章后属于合同组成部分；

3、甲乙双方地址、联系方式变更，须当日书面告知对方，未及时通知造成损失自行承担；

4、未经甲方书面同意，乙方不得转让本合同全部或部分权利义务。

十二、合同生效

1、本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效；

2、合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，广州产权交易所有限公司留存壹份；

3、附件：附件一《新华中学快速洗烘服务收费表》、附件二《新华中学洗衣房服务质量考核与续签标准》。

甲方（盖章）：广州市花都区新华中学 乙方（盖章）：
学

授权代表签字：

授权代表签字：

甲方地址：

乙方地址：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件一：新华中学快速洗烘服务收费表

服务品类	单价	优惠规则
夏款衣物	1.5 元 / 件	一次性 3 件及以上 9 折， 6 件及以上 8 折
秋款衣物	2.5 元 / 件	一次性 3 件及以上 9 折， 6 件及以上 8 折
冬款衣服	3.5 元 / 件	一次性 3 件及以上 9 折， 6 件及以上 8 折



长款棉衣、羽绒、大衣	6.0 元 / 件	一次性 3 件及以上 9 折， 6 件及以上 8 折
床单、被套	10 元 / 件	一次性 3 件及以上 9 折， 6 件及以上 8 折
月卡（每月上限 100 件衣物、4 套床品，洗衣袋 + 芯片耗材另付 20 元）	100 元 / 月	专卡专用
学期卡（每月上限 100 件衣物、4 套床品，洗衣袋）	400 元 / 学期	专卡专用
年卡（每月上限 100 件衣物、4 套床品，洗衣袋）	780 元 / 年	专卡专用

附件二：新华中学洗衣房服务质量考核与续签标准

表 1：月度服务质量考核评分表（总分 100 分）

一级考核模块	分值	考核明细	扣分规则
一、设备运维管理	25	1. 设备故障 4 小时到场、24 小时修复。 3. 按月提交设备保养记录，设备每日高温消毒清洁。 4. 设备满足 80℃三重消毒标准。	故障超时单次扣 3 分；未交保养记录单次扣 3 分；设备脏乱、未执行高温消毒单次扣 2 分；存在安全隐患扣 5-10 分。
二、洗护耗材与衣物收送管理	25	1. 每日 9/14/19 点按时到宿舍收衣，24 小时内返还。 2. 衣物分类洗涤，内衣袜子禁止混洗。	漏收、延迟收衣单次扣 3 分；混洗查实 1 次扣 2 分；未及时退费赔付每



		3. 衣物损毁、丢失全额退费并赔偿。 4. 洗护耗材符合国标，禁用三无产品。 5. 取衣柜按年级分区摆放，分拣无错漏。	起扣 4 分；劣质耗材单次扣 8 分；错拿漏拿投诉 1 次扣 2 分。
三、场地卫生与环境管控	20	1. 洗衣房每日清扫消杀，无积水油污异味。 2. 宿舍收衣柜、收衣柜定期清洁消毒。 3. 垃圾分类规范，物料有序堆放。 4. 不得私自改动场地、宿舍取衣柜布局。	卫生不合格单次扣 3 分；发霉异味未处理扣 5 分；私改布局扣 6 分并限期复原。
四、人员服务与投诉处置	20	1. 收送、分拣人员着装规范，文明服务。 2. 投诉 24 小时响应，3 个工作日内完成退费赔付。 3. 严格遵守收送时间，不超时营业、不对外经营。	有效投诉 1 起扣 3 分；投诉超时未处理每起扣 3 分，全年有效投诉超 15 起额外扣 10 分；漏收衣物、违规营业单次扣 5 分。
五、安全管理工作	10	定期排查用电、烘干防火隐患； 380V 线路规范铺设；严禁堆放危险品，杜绝安全事故。	隐患未整改单次扣 5 分；发生安全事故直接判定当月不合格，甲方启动退出解约机制。

表 2：月度考核等级及对应处置措施

考核等级	分数区间	处置执行方案
优秀	90 分及以上	正常结算服务，优先享有次年续签资格
合格	70~89 分	正常结算，限期提交整改承



		诺书并完成整改
不合格	70 分以下	次月服务费按 80% 结算， 下发整改通知书 7 日内整 改；年度累计 3 次不合 格，甲方启动退出机制，有 权提前解除合同、不予续签

表 3：合约到期续签准入和否决标准表

序号	续签硬性条件
1	合同期内年度平均考核分 ≥ 80 分，全年月度不合格次数 < 3 次。
2	无重大安全事故、无群体性衣物损毁、无大规模家长集体投诉、未使用劣质耗 材、收送服务无长期延误。
3	全部整改、退费、赔付要求按时落实，无拒不整改情况。
4	无租金欠费、无转包转租、无擅自缩减收送班次等违约行为。
5	服从学校整体规划，需拆除洗衣房、取衣柜时，配合完成撤场、设备折价转让、 场地复原。

附则：考核由后勤保障中心联合学生会、学生代表共同开展，全部考核记录归
档；本标准由新华中学后勤保障中心解释，可逐年微调；乙方签订合同即视为
认可本标准、收送流程、退费及退出全部约束条款。

