

广州卫生职业技术学院物业租赁项目

合同书

项目名称: _____

合同编号: _____

签约地点: 广州市白云区广园中路 248 号

签订日期: 年 月 日



甲 方（出租人）：广州卫生职业技术学院

法定代表人：

地 址：广州市白云区广园中路 248 号

联系电话： 020-86612590

乙 方（承租人）：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据广州卫生职业技术学院 校区物业租赁项目（项目编号： ）的成交结果，按照《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

1、租赁标的

1.1甲方出租给乙方的房屋位于 广州卫生职业技术学院 ， 出租使用面积为 平方米。

1.2甲方将租赁物业在现有状态下出租并交付给乙方，乙方确认在签订本合同时知晓租赁物业的位置、现状，并同意按照物业现状承租该租赁物业。

1.3乙方承租该物业用于商业用途，经营业态为：校园商超。校园商超主要经营日用百货、学习用品、生活必需品、打印复印图文服务、预包装食品、新鲜水果等师生日常刚需品类。不得经营烟酒、药物、蔬菜生鲜肉类，不得出租出售违禁品(包括但不限于管制刀具)，严禁采购、贮存和销售包装或标签或内容具有色情、暴力、不良诱导的商

品，严禁售卖有毒有害物品、“三无产品”、假冒伪劣商品、过期、发霉、变质商品及任何有问题的商品，不得超许可范围加工烤肠、冷饮、奶茶、豆浆等食品。如需增加其他经营项目，须经甲方书面同意，且依法办理相关备案及食品经营许可等手续。

2、租赁期限、租赁物业交付及经营时间

2.1租赁期限。

该物业租赁期为三年，自2026年 月 日起至2029年 月 日止。

2.2租赁物业交付

甲方按交付时物业现状于 年 月 日前(含当日)将物业交付给乙方，乙方应予以配合签订《场地交接确认书》。如乙方不予配合的，视为场地已于2026年 月 日交付乙方。

2.3营业时间

每天正常营业期间营业时间为:06:30-22:30。

营业时间可根据特殊情况进行调整。乙方如需调整营业时间，应提前向甲方相关部门申请并经审批同意，由甲方相关部门在学校内部发布相关通知。

3、租金、物业管理费、保证金等支付方式

3.1租金

3.1.1 本租赁物业首年租金标准为 元/月(大写:人民币)，每年按12个月计算租金。自租赁期限开始之日起，租期每满12个月，每年的月租金在前一年月租金基础上按3%的比率递增。

租金计算方式如下:首年月租金为A元、第二年月租金为 $A \times (1+3\%)$ 元、第三年月租金 $=A \times (1+3\%)^2$ 。

3.1.2 租金按年交付，乙方需在收到广州产权交易所有限公司发出的《成交通知书》之日起3日内一次性向甲方支付首年租金，次年乙方应于当年租赁期开始前的3个月内向甲方一次性支付当年租金，如此例推。甲方收取租金后，应在15个工作日内向乙方出具相应的发票。寒暑假及节假日不减免租金；寒暑假及节假日期间，乙方仍须承担场地、设备维保、消杀、清洁及水电等全部运营成本。

3.2 物业管理费、水电费、其他费用

3.2.1 物业管理费

甲方不向乙方收取物业管理费，乙方需按照合同约定负责门前“三包”及保证各项安全，如乙方需物业管理公司提供其他服务的，由乙方和物业管理公司自行协商，并承担相应责任。

3.2.2 水电费

租赁期间所产生的水费(含污水处理费)、电费按实际使用量计算收费，费用收取标准以政府相关部门规定的价格为准，该费用在乙方每月收到水电费缴纳通知单后15日内以转账方式一次性支付给甲方。

3.2.3 交易服务费

本次租赁项目的交易服务费以首年租金（按12个月计算）成交价格的6%（具体以租赁公告为准）由乙方承担，乙方按照广州产权交易所发布的租赁公告及服务费规则等要求支付。

3.2.4 其他费用

租赁期间，乙方使用租赁物业产生的其他费用，包括但不限于通讯费、网络电信费、消防报批费用、维修基金、租赁维护费、公共水

电分摊、环保排污费、垃圾清运费等，均由乙方自行承担。

3.3 履约保证金

3.3.1 乙方签署本合同时须一次性向甲方缴纳履约保证金¥ 元（大写： ），履约保证金按照首月月租金的三倍进行计算。甲方收取保证金后向乙方开具收据。合同期满或提前终止后，经甲方的管理人员检查校园商超设施、设备无损坏，证明无安全事故、无违反有关管理条例规定、无拖欠员工工资，且不存在没收或扣除履约保证金的情形，甲方将在本合同终止、退场交接及清算完毕后一个月内凭保证金收据原件将保证金无息退还给乙方。

3.3.2 履约保证金主要用于校园商超发生食品卫生安全事故的首期用款、违约行为、日常检查不符合要求（含人员用工）支付的违约金、设施设备损坏赔偿款等。

3.3.3 租赁期间，如乙方未按约定支付相关应付款项，甲方均可直接从乙方缴纳的保证金中先行扣除，保证金不足抵扣的，甲方保留继续追索乙方的权利。保证金扣除后，乙方应于接到甲方通知之日起5日内补足本合同第3.3.1条约定的保证金数额。

3.4 甲方收款账户信息

账户名称：广州卫生职业技术学院

银行账号：3602004519201116606

开户银行：中国工商银行广州西华路支行

3.5 乙方收款账户信息

账户名称：

银行账号：

开户银行：

4、物业装修和改造

4.1 乙方需根据本合同约定的经营业态标准对租赁物业进行装修改造。装修改造前，乙方将物业装修改造方案、效果图提交甲方审核，经甲方同意后，乙方委托有资质的施工单位严格按照图纸施工，并自行承担乙方以及乙方选用的施工单位及其所雇用的工人或其他人员的人身伤害、财产损失等一切风险。甲方有权对工程进行监督。

4.2 乙方装修改造完成需经甲方及相应主管部门验收合格后，方可将租赁物业投入运营。

4.3 未经甲方同意，乙方不得擅自进行装修改造工程，并负有妥善使用的义务。租赁物业投入使用后，乙方如需再次进行装修，应提前征得甲方同意，并按本合同第 4.1、4.2 条执行。

4.4 装修改造房屋时，不得采用易燃材料，装饰面板不得将受力构件隐蔽，确需加装饰面板的，必须留检查口，因装修造成毗邻房屋漏裂的，由乙方负责修复和赔偿。

4.5 无论何时，乙方装修改造不能改变租赁物业的主体结构和经营业态所需结构，并应遵守国家、省、市有关规定及物业管理有关规定。装修改造过程中产生的安全责任和消防责任由乙方承担，造成甲方或第三方损失的，由乙方负责赔偿(包括但不限于赔偿甲方因此支出的赔偿金/和解款、诉讼费/仲裁费、律师费、差旅费等)。

4.6 乙方自行承担装修改造投入的资金和风险，无论何种原因导

致合同终止的,甲方均不对乙方投入的装修改造资金进行补偿/赔偿。

4.7 乙方对租赁物业进行的升级改造、装修、装饰、改建、扩建等形成的构、建筑物以及添附、镶嵌等物体、设施设备、管线等部分的产权及相关权益在租赁合同终止后均无偿归属于甲方所有,且甲方无需给予乙方补偿/赔偿。

4.8 乙方必须按规定配置相应灭火器材和消防设备,达到消防验收标准,产生的费用由乙方自行承担。

4.9 租赁期内,乙方因经营所需增加公用管线及设施设备供应的,需经甲方同意后,自行向物业管理公司及有关职能部门申请并在租赁物业内进行增容所需工程或安装工作,产生的费用由乙方承担。

4.10 装修改造完成后,乙方应提供一套完整的物业改造或装修施工资料、施工图等文件复印件(乙方签名或盖章)给甲方存档备案。

4.11 乙方擅自对租赁物业进行扩、加、改建等,造成的安全隐患或事故问题由乙方承担全部经济、法律责任。同时,甲方可解除本合同并收回相关物业,如甲方要求恢复原状的,乙方应负责恢复原状,若由甲方负责恢复原状的,甲方有权从保证金中直接扣除相应数额的复原费用,不足部分由乙方予以赔偿。

5、物业维护及维修

5.1 乙方承担租赁物业及其设备设施的全部维护责任及其费用,包括但不限于房屋附属设施、设备的日常维护,装修改变房屋结构后的返修责任等。同时,乙方应自行协调处理租赁物业所在物业的公共区域、相邻区域或公共设施设备(如化粪池、外墙管道、公共蓄水池

等)的维护、维修事宜,相关鉴定、维护、维修费用由乙方自行承担(法律法规另有规定的除外)。

5.2 如乙方怠于履行本合同约定的维护及维修责任,致使租赁物业无法正常使用的,乙方应承担不利后果,且不得以此为由拒付租金、物业服务费及相关费用。在此情形下,甲方有权进入租赁物业,以实施维修、保养、环境保护、保安、消防或其他安全措施,确保租赁物业的安全,相关费用由乙方承担。因乙方不配合或阻挠甲方进行维修而产生的后果,概由乙方负责。

5.3 甲方按本合同约定移交给乙方使用的设备和设施,由乙方负责使用、维护、保养、更换并承担相应费用,并在合同期满或终止时能以正常使用状态(自然损耗或自然损毁的除外)交回甲方,如有灭失或损毁的,由乙方负责维修或按照甲方交付时的市场价予以赔偿。

6、乙方经营校园商超服务要求

6.1 工作人员要求

6.1.1 乙方按照合同条款自主招聘员工,合法用工。乙方需与所有校园商超员工签订合法的劳动合同(劳务协议),按规定为员工缴纳社保,并将复印件报甲方备案复查。由乙方直接向员工发放工资,按月提供全部校园商超员工的工资发放银行流水或签收记录,供甲方核对,确保乙方无拖欠、克扣校园商超员工工资、无转包分包行为。

6.1.2 乙方拟派驻本项目的工作人员必须进行严格调查审核。保证录用人员没有劳动教养和刑事犯罪记录,健康状况良好、无传染性疾病和其他有碍食品安全的疾病,无精神病史,保证队伍良好素质和

相对稳定。乙方须将所属人员信息向甲方报备，并提供有效健康证明和无违法犯罪记录证明等相关材料，进行入职培训后方可上岗。租赁期间，人员若有变化应及时向甲方报备。乙方工作人员应遵守甲方的规章制度和管理要求，甲方有权对不适合在校园商超工作的人员提出辞退意见，乙方须遵照执行，并在接到甲方通知后24小时内予以更换。

6.1.3 乙方从业人员每年接受不少于 40 小时的安全培训，乙方每学年至少举办 1 次消防安全专题讲座；每年至少进行 1 次健康检查，每学期进行 1 次诺如病毒检查，每日工作前进行个人健康和卫生情况检查。

6.1.4 乙方在营业期间应当用明显的标识对外标识乙方员工的身份，该标识不能使任何第三人产生乙方与甲方具有关联关系的误解。乙方要按有关规定每天进行晨检保证个人卫生符合要求，同时所有员工要穿戴统一的工衣、工裤、工帽、工鞋和佩戴工牌上岗。

6.1.5 从事接触直接入口食品加工操作、售卖的人员，工作前应进行洗手消毒，进入工作岗位应穿戴整洁的工作衣帽。

6.1.6 乙方必须依法依规为其员工按规定办理养老、工伤、失业、生育等社会保险。乙方拖欠员工工资，未依法依规为员工缴纳社会保险等引起的劳资纠纷，与甲方无关，所有责任由乙方负责，因此给甲方造成损失的应予赔偿。

6.1.7 乙方工作人员的违法违规行为由乙方负责并承担责任，与甲方无关。

6.1.8 乙方对其工作人员的疾病、工伤、死亡等人身安全负责，

在合同履行期间发生的一切人身伤亡等事故由乙方承担一切法律责任和经济赔偿。

6.1.9乙方需在收到《成交通知书》后15日内配齐人员，并根据甲方要求的进驻、开始运营时间执行。

6.2 安全

乙方需按国家要求，落实各有关行业规定，确保校园商超和食品安全。

6.2.1 消防安全：

(1) 符合《高等学校消防安全管理规定》和《普通高等学校消防安全工作指南》有关规定；

(2) 成立消防安全领导小组，落实消防安全责任制，制定消防安全管理制度；

(3) 制定校园商超安全用电、用火、用气等安全操作规程；消防设施、设备、器材配置齐全，定期检查和维护，确保消防设施和器材完好有效；

(4) 安全疏散指示标志和应急照明设施设置符合 GB2894、GB13495.1 规定，并保证疏散通道、安全出口畅通；

(5) 每学期至少组织 1 次校园商超员工的消防演练，以提高初级火灾的应急处理能力。接受甲方安全监督检查，执行甲方的整改意见。

6.2.2 食品安全

(1) 建立食品安全管理制度，制定岗位食品安全操作规程，责任明确到人；

(2) 食品安全应符合《中华人民共和国食品安全法》等法律法规中有关规定；

(3) 售卖的食品和非食品要分开储存、分架摆放，严禁混放。食品必须符合食品安全标签规定贮藏条件要求。

(4) 食品采购、运输、验收、贮存等过程中的食品安全应符合《食品安全国家标准 食品经营过程卫生规范》（GB31621—2014）中的相关规定；

(5) 应建立食品、食品相关产品进货检验和索票索证制度；

(6) 乙方必须对所采购的一切商品及原料，按批次索票索证并建档保管备查，采购商品、原料记录和凭证保存期限不得少于产品保质期满后 6 个月，没有明确保质期的，保存期限不少于 2 年；

(7) 甲方有权对商品、原料供货渠道和供应商的真实性、可靠性进行考察论证，对存在问题的原料供货渠道和供应商，甲方有否决权，并责令乙方限期调整，未经甲方同意，乙方不得擅自变更供应商；

(8) 负责校园商超安全平稳运行，保证食品安全，确保不发生食品安全和传染性疾病等群体性安全事故，并随时接受各级政府主管部门的检查；

(9) 经营前须为本合同租赁项目购买相关食品安全责任保险，且保额额度不低于 200 万元，保险期间应覆盖整个租赁期，乙方应在每年保险到期前完成续保，并及时将保险单复印件交甲方备案。

6.2.3 设施设备安全：

(1) 定期巡视维护商品贮存、陈列等设施设备，定期清洗、校

验保温设施及冷藏、冷冻设施；

(2) 严格按照设施设备的操作规程进行操作；

(3) 工作结束后，操作人员应及时关闭操作间的所有阀门，切断操作间的气源、火源和电源。

(4) 加强校园商超安全保卫工作，严禁非商超工作人员随意进入仓库。

(5) 合同期内若乙方出现严重违约行为或出现重大安全事故，甲方有权封存校园商超设施设备及货物等，且甲方有权终止合同，没收履约保证金，并由乙方承担因此导致的直接和间接的全部经济损失。

6.2.4 清洁卫生

(1) 食品餐具消毒柜安全和卫生应符合《食具消毒柜性能要求和试验方法》（GB/T17988-2024）中的相关规定，餐（饮）具消毒卫生应符合《食品安全国家标准 消毒餐（饮）具》（GB14934—2016）中的相应规定。

(2) 校园商超卫生应符合《学校食品安全与营养健康管理规定》及教育部、市场监管局、卫健委等政府职能部门相关规定。

(3) 使用先进的消毒技术、方法或产品，加强对加工设备、工具、用具、容器、餐具和食品等的消毒，同时根据加强校园商超环境的消杀工作。

(4) 清洁项目和频率：

1) 地面有垃圾必须及时清扫，保持干燥卫生，每日早中晚至少清扫3次，每周至少开展一次大扫除；

- 2) 排水沟每日 1 次;
- 3) 墙壁、天花板 (包括照明设施) 及门窗每周 1 次;
- 4) 冰箱、冰柜每周不少于 2 次;
- 5) 工作台、清洗池每次使用后;
- 6) 工具、加工设备每次使用后;
- 7) 废弃物暂存容器每日 1 次;
- 8) 以上各项如遇需要, 随时加强清洁频次。

(5) 校园商超各场室不放无用物品, 减少杂物, 有用物品必须分类摆放整齐, 保持清洁。

6.2.5 节能环保

- (1) 严格污水排放管理, 满足污水排放标准。
- (2) 应用新技术、新产品, 利用技术革新, 实现节能环保。
- (3) 装饰装修材料符合环保要求。

6.3 经营管理要求

6.3.1 按照合同要求, 组建项目经营管理机构, 建立经营管理服务体系。

6.3.2 校园商超内视频监控实现全覆盖、无死角, 食品处理区实行门禁管理, 未经允许非从业人员不得擅自进入操作间。

6.3.3 建立健全食品、安全、卫生、人员等各类管理档案和工作记录, 设专人保管, 做到及时准确完整。有关记录应至少保存 3 年。

6.3.4 根据食品安全相关规定要求, 建立校园商超经营服务标识管理制度; 建立分色分类标识识别体系, 做好功能区与食品工用具、

设备标识配置管理，标识醒目、完整、无污损；工用具、设备做到定色、定人、定位，各种标识以照片或图示说明方式在各食品加工操作区域明示。

6.3.5 应建立如自然灾害、消防安全事件、食品安全事件、治安事件、群体性事件、临时停电、停水、停气、停售商品系统故障等突发事件的应急预案，内容主要包括：总则、组织体系、运行体制、应急保障及附则等。

6.3.6 服从甲方管理及工作安排，甲方有权对乙方的经营行为和服务质量进行检查监督和指导，有权要求对乙方违法违规、违反甲方管理规定或造成安全事故的行为纠正整改。

6.3.7 乙方须遵守学校校园卡管理办法。

6.3.8 乙方明确知悉并确认：高职院校每年招生人数不确定，且人才培养模式多元，常有学生外出顶岗实习等，故甲方不对在校学生人数作承诺，人数变动风险及由此可能引致的经营风险由乙方承担。

6.4 校园商超运营要求

6.4.1 乙方在校园商超经营服务合作过程中，应有立足为师生提供优质服务的思想素质和职业道德，应充分认识高校校园商超具有公益性、服务性、微利性的特点，坚持薄利、质优、卫生、安全的经营理念，按照甲方的要求，根据师生人数，每日按时足量优质价廉向师生提供商品及相关服务。

6.4.2 如果校园商超档口采取品牌合作经营方式，应经甲方审批同意后方可实行。

6.4.3 产品价格

(1) 按照科学合理、公开透明、共同参与的原则，实施明码标价和给付量公示；

(2) 乙方应建立商品及服务价格台账，价格调整须提前5个工作日书面报甲方审批，经批准后方可执行。

(3) 甲方有权对乙方商品定价进行抽查，如发现乙方未按规定定价或擅自涨价的，甲方有权要求立即纠正，并按每次200元标准扣减履约保证金。

(4) 乙方不得以季节性缺货、物流成本增加等理由变相加价。

6.5 其他要求

6.5.1 租赁期间，乙方为租赁场所安全责任人，必须严格遵守消防安全、食品卫生安全等法律法规和甲方相关管理制度规定，对合作责任区内的消防安全、人员安全、食品卫生安全等负责。乙方应加强防范，确保安全生产，如有火灾、食物中毒、因食品安全问题被新闻媒体曝光或校园商超经营管理不善引发事端等事故（情）发生，乙方负全责，给甲方造成名誉及财产损失的，乙方除要受到相关法律法规的处罚外，还要赔偿甲方的损失，直至解除合同。

6.5.2 乙方在服务租赁期内，因自身原因造成合同终止，因此产生的所有经济损失由乙方自行承担，如给甲方造成经济损失的，甲方将依法追究其法律责任和经济赔偿。

6.5.3 合同终止后，乙方须妥善处理退场、移交、人员安置，如果出现劳资纠纷，责任由乙方承担，并赔偿因此给甲方造成的损失。

6.5.4 严禁乙方将校园商超经营权或任何合同义务转包、分包，否则甲方有权单方解除合同，且不退还履约保证金，并要求乙方按本

合同约定承担违约责任。

7、双方权利与义务

7.1 甲方应按照本合同约定的时间和交付标准将租赁物业交付乙方使用，并为乙方装修改造租赁物业等提供必要协助。

7.2 甲方有权对乙方的经营行为进行监督管理，包括但不限于定期抽查所售商品质量和价格、场地安全检查、工作人员核查、经营行为是否符合合同约定等。

7.3 甲方发现乙方擅自改变租赁物业结构、经营用途/经营业态、转租、分租、转借他人、调换使用或抵押、拖欠租金或其他费用 30 日(含)以上的，甲方有权停止供水供电、限制人员出入，解除合同收回物业，并要求乙方按本合同约定承担违约责任。

7.4 乙方已经对租赁物业的租金标准、附属设施设备及周边环境进行了充分调查和了解，清楚知晓签订本合同时租赁物业的现状和交付条件，并自行承担租赁物业交易面积与实际面积可能存在差异的风险，不得以面积存在差异为由向甲方主张任何权利，也不得以此为由拒付租金或不履行合同义务。

7.5 乙方应按照合同约定时间交纳保证金、租金、水电费等其他费用。

7.6 乙方出售的商品必须通过正规渠道采购，严禁出售三无产品，商品价格不得高于广州市天河区凤凰街道/白云区江高镇等地同类商超所售同种商品价格。甲方组建检查组对乙方经营行为进行不定期抽查，发现乙方存在上述情况的，甲方有权勒令乙方进行整改，乙方须

在 2 日内进行相应整改。累计整改次数 4 次以上（含 4 次），甲方有权单方解除合同。

7.7 乙方须以自身的名义使用租赁物业，并按照国家有关法律、法规(包括工商、税务、治安、卫生、环保、消防等)的规定，自行办理经营所需的一切证照(包括但不限于营业执照、卫生许可证、食品经营许可证、执业人员的健康证等)，并及时将相关证照复印件交甲方存档，办理相关证照的费用由乙方自行承担。因证照不齐全导致的相关责任和损失由乙方承担，依法应由甲方提供有关资料办理的，甲方仅协助提供，乙方不得以不能办理经营证照为由主张解除合同或向甲方追究有关法律责任和索取任何补偿，也不得以此为由拒付租金及其他费用。如乙方无法办理相关经营证照而要求终止合同的，乙方缴纳的保证金不予退还。

7.8 乙方按本合同约定开展经营活动，不得将租赁物业进行转租、分租、转借他人、调换使用或抵押，不能改变租赁物业的经营用途或经营业态，严禁超出营业证照中的业务范围。乙方在租赁物业从事经营活动时，应遵守国家相关法律法规、规章制度及政策规定，依法经营，并配合甲方迎接一系列安全及卫生检查，包括但不限于配合消防机构、安监、公安、食药监等有关部门做好安全、消防、卫生等工作。

7.9 乙方在租赁期间，应在租赁物业内采取防鼠、防蝇、防尘“三防”措施，并对租赁物业负责门前“三包”（门前环境卫生清洁、门前绿化保护、门前良好秩序维护）。

7.10 乙方人员在校园内，必须遵守学校的管理制度，包括但不

限于乙方人员进入校园须提前向甲方备案、乙方人员不能住宿在租赁物业内等。乙方未经备案的人员不得进入校园。因乙方、乙方人员过错导致的一切人身损害或财产损失，乙方应妥善处理纠纷并承担全部赔偿责任(包括但不限于赔偿甲方因此支出的赔偿金/和解款、诉讼费/仲裁费、律师费等)。

7.11 乙方有义务向甲方在校生提供勤工助学岗位。

7.12 在学校开展大型活动期间，乙方有义务配合甲方开展包括但不限于校园文化宣传、校园安全宣传、学生防诈骗宣传、校园美化活动等工作。

7.13 如租赁物业因乙方违法经营或安全措施不符合相关规定而被有关部门采取包括但不限于查封、责令停业整顿等行政强制措施的，查封、停业整顿期间视同租赁期间，乙方仍需按期交纳租金及其他费用。

8、合同终止

8.1 租赁期限内，甲乙双方经协商一致，可提前终止合同。

8.2 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，任何一方有权提前终止合同。

8.3 乙方不得擅自退租，否则甲方有权没收履约保证金，并有权要求乙方按3个月租金标准支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权追偿。

8.4 因甲方运营管理需求、校区改扩建或部分/全部搬迁，及国家政策、法律法规变更或甲方上级主管部门决策等原因导致本合同无

法继续履行的，甲方有权单方解除合同，并无须承担违约责任。

8.5 租赁期限内，根据法定及合同约定甲方单方解除合同的，应书面通知乙方，自通知到达乙方之日起，合同解除。

9、物业收回

9.1 本合同租赁期届满或本合同终止，乙方应于租赁期限届满之日或本合同终止之日起（以最早终止日为准），将租赁物业腾退清空并交还甲方，同时结清租金、水电费等相关费用，并办理完毕全部以租赁物业为登记注册地址的证照注销手续，向甲方提供相关注销证明。否则，视为乙方逾期交还物业，乙方应按本合同约定承担逾期交还物业的违约责任；造成甲方或第三方相应经济损失的，由乙方承担。

9.2 乙方交还物业时，属于乙方的不需要拆除即可搬走的物品应当全部搬空并清理。除甲方要求恢复至合同签订时的原状外，租赁物业内因装修形成的构、建筑物以及添附、镶嵌等物体、设施设备、管线等(包括但不限于地面、墙体、吊顶、水、电等)均归甲方所有，乙方不得拆除，应保持装修后的原状无偿移交给甲方，且甲方不给予乙方补偿。

9.3 乙方在拆除其增设的设施、设备时，应通知甲方相关人员到场，因擅自拆除造成房屋结构损坏的，乙方应负责修复和赔偿。乙方逾期未搬走的自有资产，视为乙方放弃其所有权，甲方有权处理，处理费用在乙方保证金中扣除，不足部分由乙方继续承担。

9.4 乙方退场交接及双方清算完毕，保证金的退还按本合同第3.3.1条约定执行。如乙方有尚未结清的费用(包括但不限于租金、

水电费、物业管理费、违约金等), 甲方有权从保证金中扣除, 并将剩余款项无息退还给乙方, 保证金不足抵扣的, 甲方保留继续追索乙方的权利。

10、违约责任

10.1 乙方逾期交还物业的, 甲方除要求乙方限期迁出和自合同终止之日起按合同约定租金标准支付占用期间的物业占用费外, 并有权要求乙方按占用期内物业占用费总额的 100%支付违约金; 同时, 甲方有权立即收回租赁物业并单方采取措施挽回损失, 包括但不限于单方关闭租赁物业、单方拆除及清空租赁物业内属于乙方的物品、单方停止水电供应、单方申请公证处做证据保全公证等, 乙方不得以此主张任何补偿及赔偿。

10.2 乙方应按时缴纳保证金、租金、水电费、物业管理费及其他费用。逾期缴纳的, 每逾期 1 日, 乙方须按应付未付费用的 0.05%/日向甲方支付违约金; 逾期超过 30 日的, 甲方有权解除本合同并收回物业, 履约保证金不予退还, 并由乙方按本合同约定承担违约责任。

10.3 乙方在租赁物业从事经营活动时发生的意外事故、人身伤害、死亡或财产损坏的索赔等情况, 均由乙方自行妥善处理纠纷, 承担全部责任, 并赔偿甲方损失(包括但不限于甲方因此支出的赔偿金/和解款、诉讼费/仲裁费、律师费、差旅费等)。乙方应在收到甲方通知后 10 日内一次性支付完毕赔偿款项, 否则, 每逾期一天, 按应付未付金额的 1%支付违约金。

10.4 乙方在租赁期间, 需依法经营, 并对其因经营活动产生的

债务及债务纠纷承担全部经济和法律責任，甲方对此不承担任何的責任。

10.5 在合同履行过程中，若发生下列情形之一的，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同，收回租賃物業，乙方已繳納的租金和履約保證金不予退還：

10.5.1 乙方无正当理由拒絕履行合同的；

10.5.2 乙方延遲支付保證金、租金、物業管理費、水費、電費以及其他約定的款項達 30 天（含）的；

10.5.3 乙方擅自將租賃物業轉租、分租、轉借他人、調換使用、抵押，擅自改變租賃物業租賃用途或經營业态的；

10.5.4 租賃物業因乙方違法經營或安全、衛生、消防、環保等措施不符合相關規定而被有關部門採取包括但不限於查封、責令停業整頓等行政強制措施的；

10.5.5 乙方在租賃物業從事經營活動時，政府有關部門或學校相關部門進行檢查發現不符合經營條件，而乙方未積極配合整改，或整改後仍不符合要求的；

10.5.6 甲方組建檢查組對乙方所售商品進行不定期抽查，發現乙方存在違規採購，制假、摻假、售假或銷售無證、過期、有害（變質、有毒）食品，未規定經營範圍經營，售賣非正規渠道採購的商品、三無商品、禁售商品或商品價格高於廣州市天河區鳳凰街道/白雲區江高鎮同類商超所售同種商品價格等情況，累計整改次數達 4 次以上（含 4 次）的；

10.5.7 乙方擅自对租赁物业进行装修改造、改变租赁物业结构或故意损坏租赁物业的；

10.5.8 乙方在租赁期限内产生纠纷、争议等导致甲方损失，乙方不予全额赔偿的；

10.5.9 乙方破产、解散、清算或拖欠员工工资，或因乙方原因引发上访等群体事件或新闻媒体负面报道的；

10.5.10 乙方在租赁物业内及周边公共场所存放或使用易腐、易燃、易爆、有毒等危险物品及迷信物品，未限期改正的；

10.5.11 乙方或其工作人员在租赁物业或校园内进行违法犯罪行为(黄、赌、毒等)，或受到公安机关行政处罚，或被检察机关追究刑事责任，造成恶劣影响的；

10.5.12 因乙方原因发生食品安全事故或安全生产责任事故的；

10.5.13 招投标时以弄虚作假等欺诈手段获得中标的，或经营情况发生变化导致不符合经营要求，无法正常履约；

10.5.14 违反甲方有关管理规定，未按甲方要求完成整改，累计3次以上（含3次）；

10.5.15 擅自停止经营或不正常经营，造成不良影响；

10.5.16 经营过程中存在转包、分包经营或挂靠经营行为；

10.5.17 因食品价格、质量、卫生、服务等乙方原因引发学生集体罢餐、静坐、游行等群体性事件或新闻媒体负面报道的；

10.5.18 被有关部门吊销相关经营执照或取消相应服务资质；

10.5.19拒绝接受有关政府行政管理部门、行业组织、甲方相关管理部门的管理、检查、监督工作且情节严重、影响恶劣；

10.5.20在经营过程中出现严重影响甲方声誉形象或严重造成甲方损失的其他行为。

10.6乙方提供的服务不符合本合同规定的，甲方有权要求乙方限期整改，情节严重的，甲方还有权根据程度要求乙方按【200-2000】元/次支付违约金。

10.7因乙方原因导致本合同解除的，甲方有权收回租赁物业，没收履约保证金，并要求乙方按3个月租金标准支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权追偿。同时，甲方向乙方主张权利支出的合理费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费、鉴定费、差旅费等，由乙方承担。

11、免责

11.1 甲方在下列任何情况下不必对乙方或任何第三人作出赔偿或租金减免或负其他法律责任：

11.1.1 因不可抗力或非甲方过错造成的(1)烟、水及火灾、各种机电系统及设备的失灵或故障；(2)给排水、煤气、电力的泄露或供应中断而引起的一切后果。

11.1.2 因该租赁物业以外的范围需要进行维修、改建、装修工程而需要暂时限制或更改公共通道而导致的干扰或不便。

11.1.3 包括但不限于供水、电、煤气等公用企业或其他相关部门因日常检查、维修或地区性事故而造成该租赁物业停水、电、气的，

如相关企业和部门事先通知甲方的，甲方除应及时转告乙方外，无须承担任何责任。

11.1.4 若因上级政策改变或因相关政府职能部门因素(例如教育局、城管、公安局等政府职能部门因素)或其他不可抗力因素(自然灾害、战争、疫情等)造成租赁合同无法履行的，甲乙双方互不作任何赔偿。

12、其他约定

12.1 乙方不得采取以月卡、季卡、年卡等预收费方式经营。

12.2 在经营范围内，乙方保证商品及服务质量，货物分类摆放、明码标价，且不得超范围经营。

12.3 乙方不得无故占用校道、草坪、空地等非商铺范围内的地方从事经营活动，包含但不限于设摊促销、拉横幅等。

12.4 乙方在租赁物业内须配置视频监控设备且视频存储不低于90天，视频资源须接入学校视频监控管理平台，遵守学校视频监控系统管理制度。

12.5 乙方应认真做好防火、防盗及有关安全工作，若出现安全事故，由乙方依法承担因此引起的全部财产等经济损失并承担相应的法律责任，甲方概不负责。为确保用电安全，乙方不准私拉乱接电线，不准使用电炉等大功率电器(单个电器功率在1500瓦以上，空调、冰箱、微波炉除外)。

12.6 国家或地方政府下达租金减免政策的，按国家或地方下达的政策文件为准。

13、争议解决

本合同在履行中如有发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向租赁物业所在地有管辖权的人民法院起诉。在纠纷尚未解决前，甲乙双方应继续履行本合同所规定之义务，除非双方同意终止本合同或一方以法定或约定理由单方解除合同。

14、合同生效、变更及其他

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签名并加盖公章之日起生效。

2. 本合同一式捌份，甲方执肆份，乙方执叁份，壹份交广州产权交易所有限公司备案，均具有同等法律效力。

3. 本合同未尽事宜，或有合同变更的，双方可另行签订补充协议。补充协议为本合同的有效组成部分，如与本合同有抵触且补充协议中未作说明的，以本合同为准。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表：

代表：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日