# 广州市工贸技师学院南区食堂南侧便利店项目需求书

## 一、项目概况

1.广州市工贸技师学院科教城校区南区食堂南侧便利店位于广州市增城区朱村街道科教大道 86 号南区食堂南侧首层食堂内，建筑面积约 89.09 ㎡。

2.租赁期限：租赁期期限 3 年（具体以签订合同为准）。如遇不可抗力因素，该经营项目合同终止。

3.本次项目通过公开招租选取一家承租单位承包经营科教城校区南区食堂南侧便利店，承租人必须按照属地市场监督管理部门规定自行办理便利店经营许可，做到持证经营。

4.租赁费用：经第三方评估单位广东天粤资产评估与土地房地产估价有限公司评估，科教城校区南区食堂南侧便利店首年月租金评估值为人民币玖仟捌佰拾元整（￥9800），年租金：￥117600 元，月租金单价：￥110 元/平方米。 本评估价仅作为本次招租租金参考底价，最终租金以成交价格为准；租赁期内无每年租金递增幅度；本次招租不设置免租期；寒暑假及节假日不减免租金；寒暑假及节假日期间，承租人仍须承担场地、设备维保、消杀、清洁及水电等全部运营成本。

## 二、项目经营场地、设备设施的投入及维保要求

1.承租方初次接收出租科教城校区南区食堂南侧便利店场地设备、设施时，出租方以场地现状移交，提供 2 台基于企业微信校园一卡通系统平台使用的设备终端，其余经营所需设备设施则由承租方出资补充。如果后续因为承租方调整经营窗口位置需要新增消费机或者调整消费网络时，产生的费用需由承租方自行负责。如出租方提供的使用设备已到报废年限或损坏、无法使用、没有维修价值，均由承租方出资更换。

2.寒暑假期间，需根据学院规定开展便利店轮流值班。如停止经营期间承租方仍需对便利店的场地及设备设施进行保养清洁。如有缺失、破损的情形，承租方必须在规定时间内按出租方或属地市场管理部门的要求无偿修复，修复所产生的费用由承租方承担（提供轮流值班承诺函， 格式自拟）。

3.合同到期后，承租方必须保证设施设备完好，不改变建筑物结构，否则，出租方有权直接向承租方收取相应数额的费用作为维修保养费用。

4.承租方按照现状接收场地，在使用过程中因各种原因不能正常使用所发生的维修、保养费用由承租方承担。

5.合同租赁期间，以下费用及由此产生的责任由承租方全额承担：租赁区域内水电费、清洁费维修费、垃圾费等（其中垃圾费自行与校园物业服务单位结算）。

6.便利店经营提档提升要求：

6.1 总体需求

1.升级主体与费用：承租方负责便利店提档升级，严格遵守校园及食品安全相关规定，在不改变建筑主体结构、不影响建筑安全与外观的前提下实施升级。所有提档升级费用由承租方全额自筹承担，合同签订后 15 天内完成升级，并按要求提交升级方案及承诺函。

2.升级内容：包含便利店布局规整、陈列及经营设备添置维保、广告门头、便利店内部经营区域与食堂大厅的分界、内部室内环境优化、灯光改造、防虫防鼠设施、经营区域规范化调整等，全面提升经营环境与运营标准。承租方须按招租要求完成便利店区域提档升级，升级方案、围挡分隔、现场管理、成品保护自行落实，升级期间不得侵占食堂经营区域，不得干扰食堂正常供餐。因区域界限不清引发的纠纷、安全事故、整改处罚，按照物理分界各自承担责任。

3.进度要求：合同签订后 5 日内，承租方须提交提档升级方案、设备清单及实施计划，并在 15 天内完成承租便利店的提档升级、开展正常开业。

4.管理与违约要求：升级方案经出租方同意后方可实施，全程接受出租方监督。经营及升级期间设备维修费用由承租方承担，升级完成后须提交全套资料供出租方备案。承租方不得超范围、超场地经营，任何布局、装修变更须经出租方同意。

5.权责与资产归属：便利店经营及升级期间所有债权债务、经营风险由承租方自行承担， 与出租方无关。合同期满，承租方投入的设施设备拆除搬离，其余固定设施（如门窗、建筑物等）、全部无偿归出租方所有，撤场不得损坏场地设施（需提供承诺函） 。

## 三、项目经营与承租要求

### （一）遵守相关法律法规与出租方管理制度

1.**★合同租赁期间， 承租方应向出租方报备收款账户、收款设备，销售款统一进入承租方报备的银行账户。每学期，承租方应向出租方报送便利店财务情况等内容。承租方应确保所报数据真实、完整，出租方有权对相关数据进行核查。如上级对便利店开展审计或检查工作，需随时配合出租方提供销售数据。**

2.承租方须配合出租方或公安、消防、应急、食品安全、卫生防疫、市场监督等部门做好安全宣传和查验工作。

3.应急保障能力：须制定便利店应急保障方案，针对恶劣天气、物资断供、突发停业、人员短缺等突发情况，保障商品稳定、安全供应，做到可管控、可追溯。

4.全维度安全管理：建立覆盖食品、消防、用电、治安、人员、设施、应急的全套安全管控措施， 落实安全生产主体责任。经营期间发生任何安全事故， 由承租方承担全部经济与法律责任， 须提交可落地的《安全保障措施方案》。如对出租方造成损失的，还需向出租方承担赔偿责任。

5.承租方在签订合同后15天内为便利店购买每年保额不低于人民币300万元的食品安全责任险，并将保单复印件交甲方备案。

6.承租方经营期内不能整体或部分出租、分包、转包。

7.承租方开展经营服务活动应符合《中华人民共和国食品安全法》、《学校食品安全与营养健康管理规定》（中华人民共和国教育部、中华人民共和国国家市场监督管理总局、中华人民共和国国家卫生健康委员会2019年第45号令）、《食品安全国家标准餐饮服务通用卫生规范》（GB31654-2021）、《食品经营许可审查通则》（国家市场监督管理总局公告2024年第12号）、《食品经营许可和备案管理办法》（国家市场监督管理总局令第78号）、《教育部办公厅关于印发<中小学校园食品安全和膳食经费管理工作指引>的通知》（教体卫厅函〔2024〕39号）、《关于印发<广东省食品药品监督管理局广东省教育厅广东省人力资源和社会保障厅广东省卫生和计划生育委员会关于学校便利店食品安全管理的规定>的通知》（粤食药监局食营〔2017〕53号）、《关于印发<广东省市场监督管理局 广东省教育厅 广东省人力资源和社会保障厅 广东省档案局关于学校便利店食品安全管理档案建立规范工作指引>的通知》（粤市监规字〔2023〕6号）以及《广州市市场监督管理局 广州市教育局 广州市人力资源和社会保障局 关于进一步规范学校便利店餐用具清洗消毒工作的通知》、《广东省教育厅广东省发展和改革委员会广东省财政厅广东省市场监督管理局关于印发〈校园商超规范管理指导意见（试行）〉的通知》（粤教后勤〔2024〕3号）、省人社厅《关于加强技工院校校园商超管理的通知》和《全市技工教育领域不当牟利突出问题专项整治工作方案》等法律、法规以及出租方的相关管理规定和要求。上述标准及规范在项目实施期间如有更新，以更新后的标准为准。

8.承租方承诺近三年内（成立未满三年的按成立之日起算）经营过程中无食品安全、消防安全责任事故、未发生《生产安全事故报告和调查处理条例》规定的一般及以上生产安全责任事故；无引发群体性罢餐等重大服务纠纷事件。（以政府相关管理部门或者便利店管理部门通报、处罚为准）。（提供承诺函，格式自拟）

## （二）便利店商品管理要求

1.★本项目便利店经营管理全过程，承租方须严格遵照各级政府部门有关食品安全和校园商超管理的各项规定标准执行，落实常态化规范管理、常态化自查整改，接受出租方职能部门按照《广州市工贸技师学院校园商超管理与考核办法》及《广州市工贸技师学院校园商超日常检查量化评分表》的日常监督、检查与考核。（提供承诺函，格式自拟）

2.★2.承租方所经营便利店应以服务出租方师生日常生活为宗旨，商品须微利出售，毛利率不得高于进货价的30%，且不得高于周边超市和院校同类商品价格；所有商品必须明码标价。（提供承诺函， 格式自拟）（提供承诺函， 格式自拟）

3.★承租方所经营便利店不得销售无“SC”标识商品、假冒伪劣商品、不符合卫生安全标准的学生用品、过期变质商品、“三无”产品、散装食品、碳酸饮料、裱花蛋糕、自

制熟食以及违禁物品；避免售卖高盐、高糖及高脂的食品； 不得超范围经营； 不得对含糖饮料、调味面制品等零食进行广告宣传；严禁销售香烟、扑克牌、打火机、及含酒精成分的饮品；严禁采购、贮存和销售包装或标签具有色情、暴力、不良诱导形式或内容危害未成年人身心健康的商品。

4.商品准入与售卖清单管理

4.1本项目校园便利店经营实行商品正负清单管理制度，所有售卖商品必须严格遵守出租方准入规定，规范品类管理，杜绝违规经营行为。

4.2便利店销售的商品品类正面清单（允许销售）和商品负面清单（严禁销售）详见如下：

（1）商品正面清单（允许销售）：

学习用品、办公用品、生活用品、文体用品。

纯净水、矿泉水、正规预包装面包、牛奶、新鲜水果。

符合食品安全标准的预包装食品（低盐、低糖、低脂优先）。

经学院审核批准的其他商品。

（2）商品负面清单（严禁销售）

三无产品、过期变质、假冒伪劣、标签不全、来源不明商品。

香烟、电子烟、酒类、含酒精饮料。

凉拌菜类、冷荤类、生食类（海鲜刺身、生蔬菜沙拉）、裱花蛋糕。

高盐、高糖、高脂、麻辣重口、调味面制品（辣条）、碳酸饮料等不利于健康的食品。

涉及色情、暴力、低俗、不良诱导、危害未成年人身心健康的商品。

管制器具、易燃易爆、有毒有害、危险品。

未经许可现场制售食品（烤肠、奶茶、冷饮、豆浆等）。

其他法律法规及学院禁止销售的商品。

注：承租方在实际供货期间出租方将不定期的对货源进行追溯检查是否符合招租文件及承租方递交的评审文件要求供货，如承租方出现弄虚作假、以次充好等情况，出租方有权立即终止合同，并重新确定供应商。

4.3承租方须严格按照出租方核准的经营范围开展经营活动，全面实行售卖商品清单管理并经出租方审核批准后方可实施， 坚决杜绝超范围经营行为。经营期间，严禁对含糖饮料、调味面制品等不健康零食开展任何形式的广告宣传推广。

5.进货与溯源管理

5.1便利店所有商品采购必须选择具备合法经营资质的供货商，采购过程中需完整留存

供货商营业执照、经营许可证、商品检验报告及各类进货票据，留存资料需完整、真实、可查。经营者需建立完善的合格供应商清单，所有上架供货商品，均须提供厂家自检报告或正规第三方检测报告，保障商品质量合规。

5.2同时须建立健全进货查验台账，做到台账记录与实物完全相符，实现商品来源可追溯、去向可核查、责任可追究。所有商品入库前，必须逐批次查验商品保质期、外包装完整性及商品感官性状，查验不合格的商品一律拒收，严禁不合格商品入库、上架。仓储商品摆放必须分区、分架、离地、离墙存放，严禁混放存放，杜绝品类混乱等问题。

6.商品保质期管理

便利店实行临期商品提示管理制度，对临近保质期的商品统一专区摆放，设置清晰醒目的临期提示标识，明确告知师生商品临期状态。对于过期商品，必须第一时间完成下架处理，单独隔离存放，按照规范流程完成销毁工作，并完整记录销毁台账，留存相关凭证。经营全过程中，严禁出现篡改商品生产日期、拆包分装商品、掩盖商品过期状态等各类违规造假行为。

7.价格管理与明码标价

7.1 校园便利店秉持公益性、非营利性经营原则。针对师生日常所需的生活必需品、学习用品， 充分体现校园服务属性， 严禁虚高定价、违规牟利等行为。

7.2 经营期间必须严格落实明码标价要求，所有商品做到一货一签、标价清晰、信息准确，主动接受全校师生监督。严禁出现模糊标价、设置两套价格、价格欺诈、捆绑销售、强制消费等违规经营行为。商品价格如需调整，必须提前向出租方总务处报备，经审核同意后方可执行调价操作，严禁擅自涨价、私自调价。新增商品上架前，需提前拟定销售价格，提交总务处审核备案，审批通过后方可定价上架，严禁私自定价、未审批先售卖。

7.3 出租方若委托第三方机构对校园商超商品价格进行成本核算与对比分析，承租方要根据第三方机构成本核算的结果服从整改价格，并通过公告栏等方式向全体师生公示，主动接受监督。

## （三）食品安全保障措施要求

1.承租方必须严把食品卫生安全关，认真遵守《中华人民共和国食品安全法》的各项要求，实行“规范操作，安全监督”机制。

2.出租方每月不定期对承租方采购的商品进行来源合法性、合格证明、质检证明等进行抽检。发现不合格，责令承租方立即整改。

3.便利店建立并严格执行进货查验、台账管理、档案管理、索证索票、不合格货物退市、入市食品源头追溯和质量保证制度。

4.便利店售卖的商品必须是在有效期内的。如剩余有效期少于 1/3，需要在售卖区给予标识。

## （四）收费系统要求

1.本项目便利店的售卖应使用承租方提供的收费设备和出租方提供的校园一卡通系统设备进行消费。其中承租方的收费设备须报出租方批准，私自开通及违规使用其他移动支付功能，视为承租方违约，并追究相关责任。

2.承租方可使用校园卡终端机，负有保管责任，终端机的日常维修，如有损坏， 其维护费用由承租方承担。合同期满退出前应交回出租方。

## （五）投诉处理管理要求

**1.★承租方必须建立覆盖便利店的全场景投诉处理体系，设立专门投诉受理与处置机制，接受出租方、师生及相关方监督。**

2.评审文件中《投诉处理方案》必须完整包含以下投诉渠道、响应时限、处理标准、回访闭环四项核心内容：（1）投诉渠道：至少设置线上、线下两类及以上固定投诉渠道，包括但不限于现场服务台、意见箱、投诉电话、对接专员等，投诉信息须在便利店经营区显著位置公示。（2）投诉响应时限：一般投诉 10 分钟内响应，2 小时内出具处理方案，24 小时内办结并反馈；紧急投诉（食品变质、价格违规、食物中毒等）5 分钟内响应，30 分钟内到场处置，12 小时内办结并向出租方提交书面报告。（3）投诉处理标准：实行首接负责制，专人跟踪、全程负责；建立规范投诉登记台账，完整记录投诉时间、投诉人、投诉内容、处置人员、处置措施、处理结果、整改情况等信息；涉及食品安全、价格违规等问题须现场取证、留样核查。（4）回访与闭环管理：投诉办结后 24 小时内完成投诉人回访，确保投诉事项整改到位、形成闭环；重复投诉须升级处理，由便利店负责人牵头落实整改并向出租方报备。

3.承租方须定期梳理投诉问题，持续优化服务与管理。

# 四、便利店管理要求

## （一）场地管理要求

1. 承租方法定代表人为便利店消防、治安第一责任人，必须服从出租方及上级有关部门的监督和检查。承租方须做好便利店的消防安全工作，不得出现任何人为的消防安全事故隐患，并定期接受出租方及相关机构的监督检查。便利店内的消防安全及工具、电源设备操作事故责任均由承租方承担。因承租方的管理不善造成的人员意外伤害、经营场所发生的失窃和火灾及工伤等事故所造成的一切经济损失由承租方负责，出租方不承担由此产生的任何责任和费用。

2. 承租方须严格遵守消防安全、食品卫生安全等法律法规和出租方相关规定，对服务责任区内的消防安全、生产安全、食品卫生安全等负责，并制定安全制度、相关应急预案，自觉服从各级市场监督管理等职能部门的领导。

3. 承租方租赁区域内须按相关规定配置消防器材，其消防器材由出租方负责配置、安装；承租方负责日常检查和维护，并确保其完好有效。

4. 承租方应爱护便利店内的公物，不得将便利店内的用具随意损坏、丢失或转借他人。

5. 承租方需合理控制电和便利店日常用品，节省能源。

## （二）卫生要求

1. 承租方负责的便利店环境卫生区域包括便利店经营区域以及该区域向四周外扩 5 米范围的所有清洁卫生工作，包括但不限于地面、墙壁、天花等的清洁卫生。承租方需搞好室内外环境清洁和消毒工作，清除卫生死角，保持墙壁、墙裙、天花板、地面整洁，垃圾桶须加盖并保持桶身的清洁，加强灭蝇、灭蟑螂、灭鼠等措施。便利店清洁所须清洁卫生易耗品、清洁消毒剂等均由承租方负责。承租方要做好便利店日常卫生保洁工作，不能留有死角。每周一次对就餐区的玻璃窗系统的清洁，每日做好日常清洁、消毒，每周 1 次大清扫。清洁标准做到擦拭无尘，透亮。

2. 承租方要严格按照《广州市生活垃圾分类管理条例》及其实施意见以及出租方上级有关文件精神做好垃圾分类工作，避免堆积停放。根据政府和出租方的相关规定做好“门前三包”（“一包”门前市容整洁，无乱设摊点、乱搭建、乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱吊挂、乱堆放等行为；“二包”门前环境卫生整洁，无裸露垃圾、粪便、污水、无污染、无渣土，无蚊蝇孳生地；“三包”门前责任区内的设施、设备和绿地整洁等）。同时，承租方须根据相关规定负责将垃圾清运到出租方指定地点存放。

3. 承租方要严格按照上级有关文件精神落实爱国卫生活动有关工作，每周至少实行一次防蚊灭蚊和周末大扫除，同时做好清洁消毒工作。

4. 承租方需按以下要求加强蝇类、蟑螂、鼠类等防治措施，确保出租方经营场所不得有蝇、蟑螂、鼠：

（1）进入便利店仓库的货物要进行检查，尤其是外包装破损的货物，防止携带鼠类、蟑螂（或卵鞘）被带入。

（2）经营场所建筑对外的门、窗可紧密关闭，无破损，门（窗）缝小于 6mm。门、窗安装纱门、纱窗。通向外界的木门，其底部及门框都应包裹大于 300mm 高度的铁皮。

（3）与外界相通的管线穿墙孔、空调穿墙孔等所有的穿墙孔封闭，内外墙上的缝隙，特别是接近地面的缝隙得到修补。

（4）便利店库房门安装不锈钢门或木质门下部用铁皮包裹大于 300mm，离地面墙缝隙小于 6mm，经常敞开使用时还应设置 600mm 高的金属挡鼠板。库房内食品货物上架，离墙离地，离地至少 15cm，离墙至少 50cm，货架尽量采用不锈钢材质。

（5）室内放置粘鼠板、鼠笼等，不得用鼠药，及时处置捕获的鼠类。

（6）蟑螂防制用粘蟑纸或者胶饵，定期更换粘蟑纸，及时清理蟑螂尸体、残尸、空卵鞘、粪便等蟑迹。便利店所有穿墙管线及天花板上下行线缆孔洞应封闭，门窗缝隙小于6mm。

（7）在运营期间，开展灭蝇、灭蟑螂、灭鼠等专项防治工作，包括但不限于定期对便利店的各个区域进行消杀，设置必要的防四害设施（如纱窗、门帘、捕鼠器、粘蝇板等），并确保这些设施正常运行。

## 五、传染病防控要求

承租方需严格执行各级防控部门有关传染病防控的各项规定，做好人员健康管理、个人防护、场所及餐用具消毒等各项防控工作。若因传染病防控、三防或其他工作需要，出租方校区需封控管理时，承租方需要安排足够人员24小时驻校值班，听从和配合出租方安排开展工作。

## 六、人员配置要求

1. 服务人员须业务素质高、健康状况良好，无精神病史，具体要求：

1.1. 身体健康、五官端正、无纹身、无不良履历（无犯罪记录）、品德良好、工作认真，积极主动、服从管理、有较强的团队合作精神，需提供身份证并到总务处备案。

1.2. 承租方及服务人员在经营过程中与外界发生的一切债权、债务等纠纷与出租方无关，均需承租方自行解决，且不得对出租方造成不良影响。

1.3. 鉴于出租方所服务主体的特殊性，承租方承诺承租后必须配备以下主要岗位人员并需达到下表要求（提供承诺函：如获承租，在签订合同时须提供满足本项要求的人员相关证书给予出租方备案）：

| 序号 | 岗位名称 | 岗位职责 | 人员要求 |
|---|---|---|---|
| 1 | 便利店负责人 | 1.全面负责便利店日常运营、商品陈列、库存管理、价格公示与收银管理；<br>2.严格执行商品索证索票、进货查验、台账记录，杜绝禁售/过期/三无商品；<br>3.负责便利店环境卫生、三防设施、消防安全与秩序管理；<br>4.配合出租方检查、价格监管、数据上报及临时清场交接工作；<br>5.处理师生咨询与投诉，保障合规微利经营。 | 从事现场管理2年或以上工作经验， 必须全日制驻点管理。 |
| 2 | 食品安全管理员兼便利店管 | 1.协助负责人开展日常经营，负责补货上架、商品整理、陈列维护。<br>2.落实日常验货、库存盘点、临期商品 | 从事现场1年或以上工作经验， 必须全日制驻点管理。 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 理员 | 排查下架，完善经营台账。<br>3.负责店内日常保洁、设施检查、隐患排查，维持经营卫生与安全。<br>4.规范开展售卖、收银对账工作，严格执行明码标价制度。<br>5.配合校方各类检查、资料整理，做好师生服务工作。<br>6.服从管理安排，落实各项安全及经营管理制度。 | |

**1.4. ★承租方拟派驻本项目的所有服务人员必须进行严格调查审核以及安全背景审查，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、无精神病史。所有工作人员需持有效健康证明和有效培训合格证明上岗，并报出租方总务处备案。卫生检疫、体检等费用均由承租方自理。（提供承诺函，格式自拟）**

2. 在租赁期内，承租方对所有派驻服务人员要有合法、完善、健全的用工劳务合同，依法缴纳社保，及管理规章制度。承租方每月至少组织 1 次业务培训（包括但不限于食品安全培训、营养健康知识培训、消防安全培训、操作规范流程培训、健康教育培训等培训）， 教育服务人员尊师爱生、爱护校内建筑物及室内外各种设施设备，爱护并节约服务所需各种器械、设备、工具、材料和其他卫生用品， 确保节水节电， 保证队伍良好素质和相对稳定。

3. 承租方负责便利店服务人员的工作服、劳保用品（口罩、手套等），便利店服务人员包括管理人员都要求统一着装。。

4. 服务人员必须严格遵守出租方相关规章制度，并接受相关人员的监督、检查和管理。由于服务人员的失职发生刑事、盗窃、火灾等案件造成损失，由承租方照价赔偿或承担相应的刑事责任。

5. 工作人员薪金要求：按广州市劳动用工相关标准执行。

6. 承租方派驻的便利店服务人员须严格遵守饮食从业人员关于健康卫生及消防安全的相关规定，全面负责食品出入控制，防止危险物品带入便利店内，确保食品安全；同时，须熟悉消防器材及使用，定期参加消防培训，积极防火，做到安全用电。

7. 承租方应建立服务人员每日晨检制度，并做好记录。接触直接入口食品的服务人员出现发热、腹泻、皮肤伤口或感染、咽部炎症以及《有碍食品安全疾病目录》所列等病症的，应立即调离工作岗位，待查明原因并将有碍食品安全的病症治愈后，方可重新上岗。

## 七、租金计收、缴纳与结算管理

### （一）租金标准约定

1.成交价为年租金，租赁期内每年实收租金无递增幅度，本项目不设免租期。租金按自然年计算，如中途有调整，不足 1 年租期的租金按照当年实际承租自然日天数占当年自

然日总天数的百分比计算。

2.租金按年度结算，承租方须在自租赁起始日起计算（即合同签订之日起），并应于租赁合同签订后 5 个工作日内足额缴清一年（12 个月）的租金。全部租金缴纳至出租方指定对公账户。下一年的租金应在本年租金到期后的 5 个工作日内足额缴清。

### （二）缴费流程与票据要求

承租方应于每年 10 月底前向承租方出具当年租金缴费通知单， 载明当年应付租金金额及账户信息。承租方在收到通知后，通过银行转账、对公汇款等方式缴纳租金。出租方向承租方开具合规收款票据。

### （三）逾期缴租违约责任

承租方未在规定时限内足额缴纳当期租金的，自逾期首日起，按当期应付租金总额 1‰/日计收滞纳金；逾期缴租满 30 日的，出租方有权单方面解除承包经营合同并追究乙方违约责任，承租方无条件撤场，其自行投入的固定设施、装修改造全部无偿归属出租方，出租方不承担任何补偿。

### （四）其他配套约定

1.租金与水电费、违约金分开核算、分开缴纳，不得相互抵扣；

2.寒暑假期间，承租方仍需按校方要求完成放假期间场地维保、日常巡查以及卫生保洁工作。

3.承租方可以提供包括学生勤工俭学、困难学生帮扶、校园活动保障支持等服务。

## 八、考核机制

### 1.总则

1.1 承包租赁期内，出租方对承租方实行便利店经营考核。

1.2 本项目考核涉及相关的办法及配套附件，出租方有权根据法律法规和出租方实际情况修订《广州市工贸技师学院便利店日常检查量化评分表》《广州市工贸技师学院校园商超日常检查量化评分表》，修订后通知承租方即适用于承租方后续的考核。

1.3 考核体系设置：便利店经营实行月度综合考核+学期综合评价考核双层考核体系。

1.4 考核奖惩规则：便利店月度考核实行，仅开展扣分、整改、缴纳违约金及追责处理；学期综合评价考核同步设置奖励、缴纳违约金及退出机制。

1.5 统一计分基准：本条款所有考核项目基础满分均为 100 分，各项得分、扣分、加权计算均以 100 分制为统一核算标准。

## 1.便利店月度综合考核

承包租赁期限内，便利店月度综合考核得分由日常检查考核（75%）、当月投诉情况考核（25%）加权计算，具体细则如下：

（1）日常检查考核：出租方总务处便利店管理人员按照《广州市工贸技师学院校园商超日常检查量化评分表》对便利店开展日常检查并量化评分，每月 5 日前将上月的量化考核分汇总报总务处负责人审核。

（2）当月投诉情况考核：考核统计数据来源于承租方自有投诉渠道记录、出租方接诉登记、政府官方平台（12345、市场监管等）转办投诉，每月 5 日前将上月以上三方数据进行汇总，合并统计。当月投诉考核得分等于 25 分减去累计扣分，扣完为止，不设负分。同一事件多渠道投诉不重复扣分，以最高等级计一次。单月发生严重投诉的，该项归零，并同步触发合同违约条款。

（3）月度综合考核得分核算与结果应用

每月 5 日前，出租方总务处完成上月月度综合考核得分核算：月度综合考核得分核算=日常检查考核得分×75%+当月投诉情况考核得分×25%。月度综合考核仅适用整改督促、缴纳违约金、通报批评、追责，不设置任何月度奖励。出租方有权依规修订配套评分细则及专项扣分标准，修订文件正式送达承租方后生效。

## 2.便利店学期综合评价考核

### （1）学期综合评价考核

承包租赁期限内，学期综合评价考核总分采用百分制，由“过程管理得分”与“师生满意度测评”两部分组成，权重各占 50%。过程管理得分取本学期所有便利店月度综合考核最终得分的算术平均值，由各月度综合考核得分之和÷本学期月度考核总次数所得。师生满意度测评由出租方质量发展中心每学期末组织学院师生对小卖部环经营环境、员工服务质量、商品质量等方面开展满意度测评。

### （2）学期考核奖惩机制

红线退出机制：学期综合评价考核最终得分低于 75 分（不含 75 分），视为承租方严重履约不合格、构成实质性违约，出租方有权立即单方面解除便利店承包经营合同，收取承租方违约金。承租方须无条件服从出租方退场时间安排、按时完成撤场，承租方经营期间自行投入的所有设施设备、改造添置物资及各类固定投入均无偿归出租方所有，出租方不作任何补偿、赔偿及费用退还。

考核机制：每学期综合评价考核得分为 85 分或以上为合格；综合评价考核得分 75-85 分以下为基本合格；综合评价考核得分低于 75 分的为不合格。

### 3.考核结果应用

根据便利店月度综合考核、学期综合评价考核结果，依据本采购需求第九条的约定对承租方给予缴纳违约金、考核退出（解除合同）等处理。

## 九、违约及退出机制

1.出现下列行为，承租方每次需向出租方缴交1000元违约金。

1.1 承租方未能依照出租方规定按时营业，超过30分钟以上；

1.2 承租方未根据政府和出租方的相关规定做好“门前三包”；

1.3 承租方承包经营便利店月度综合考核得分低于80分（不包括80分）高于75分（含75分）；

1.4 承租方在售卖商品擅自收取现金或其他非出租方指定的收款方式收款；

1.5 便利店销售过期食品饮料或货物售价高于出租方周边超市和院校价格。

2.出现下列行为，承租方每次需向出租方缴交1500元违约金。

2.2 出租方检查卫生不合格，因商品储存条件不符合要求，被出租方或相关部门责令整改；

2.3 下列影响消防行为之一：

2.3.1 未保持消防设施、器材和消防安全标志完好有效；

2.3.2 圈占、埋压、遮挡消防栓或者占用防火间距；

2.3.3 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；

2.3.4 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为的；

2.3.5 不按消防法规装修、装饰，装修、装饰材料的防火性能不符合国家标准和行业标准，不能提供具有法定效力的检验合格证明；

3.出现下列行为者，承租方每次需向出租方缴交2000元违约金。

3.1 承租方未经出租方书面同意擅自对商品调升价格；

3.2 承租方采购的商品无合法来源证明，或采购商品负面清单（严禁销售）；商品被政府相关部门检测出有单项指标不合格；

3.3 承租方承包经营便利店月度综合考核得分低于75分（不含75分）高于70分（含70分）的；

3.4 过失引起火灾，尚未造成严重损失；

3.5 便利店环境卫生不达标，被上级相关部门检查责令整改；

3.6 便利店工作人员未取得有效健康证明上岗，或未按规定参加食品安全、消防安全

等培训；

4.出现下列行为者，承租方每次需向出租方缴交3000元违约金。

4.1 供应的食品被市场监督管理部门抽检不合格，且不合格项涉及致病菌超标、非法添加非食用物质等严重危害人体健康的情况；

4.2 便利店存在鼠害、虫害严重，被出租方或相关部门责令整改；

4.3 承租方承包经营便利店月度综合考核得分低于70分（不含70分）且未达到出租方有权无条件单方面解除合同的情况。

5.因承租方原因，导致各类损失、赔偿或处罚的，由承租方支付。若承租方的违约行为给出租方造成的损失（包括但不限于出租方为此向第三方支出的赔偿金、律师费等各项费用），承租方应当向出租方赔偿。

6.出现下列行为者，. 出租方有权无条件单方面解除合同，具体解除合同的时间由出租方根据实际供餐需求情况单方面确定，并提前15日通知承租方，承租方须服从出租方安排的解除合同并退场的时间。承租方还须无条件撤场，承租方已投入的所有设施设备不能撤走并无偿归出租方所有，出租方不作其他任何补偿。

6.1 承租方随意中途停止营业或不正常营业；

6.2 承租方将出租标的转租、分租经营或挂靠经营行为；

6.3 承租方经营的场所出现食品卫生安全事故或对师生身体造成损害， 影响出租方形象（如被媒体曝光等）经有关部门检验确定是由便利店承包经营者提供的食品引起的；

6.4 承租方经营发生一般及以上生产安全事故； 因消防安全问题引发火灾事故；

6.5 承租方向出租方提供伪造证明或相关的虚假资料。

注：以上违约金、滞纳金缴交统一到出租方财务处办理。

## 十、主动退出条款

租赁期未满，如承租方主动提出退出出租方便利店承租，承租方须提前3个月向出租方提出申请，与出租方协商并经同意后可提前解除合同。承租方缴纳的租金不予退还，承租方还须签署退场补充协议并无条件撤场，承租方已投入的所有设施设备不能撤走并无偿归出租方所有，出租方对承租方不再作其他任何补偿。

## 十一、违约责任

1.出租方和承租方双方任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反相应法律法规，另一方有权依法提前解除合同，造成的损失由责任方承担。

2.本合同租赁期届满且出租方和承租方双方未续签第二阶段续租合同或本合同解除、终止时，承租方须在合同终止之日起14天内将租赁物业交还给出租方。承租方逾期未交

还的，出租方除要求承租方限期迁出和补交占用期（从合同终止之日起算）的物业占用费（按照租金标准收取）外，并有权按占用期内物业占用费总额的100%向承租方收取违约金，同时出租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承租方的物品、单方停止水电供应、单方申请公证处做证据保全公证等，承租方不得以此主张任何补偿及赔偿。

3.承租方应按时缴纳租金、物业管理费及其他费用。逾期缴纳的，每逾期1日，承租方须按拖欠应缴费用的1‰/日向出租方支付违约金；如逾期30日的，出租方有权解除本合同并收回物业，并按本条第6点要求承租方承担违约责任。

4.承租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，均由承租方自行妥善处理纠纷，承担全部责任，导致出租方损失的，承租方予以赔偿（包括但不限于赔偿出租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）。承租方应在在确定责任后10日内付清赔偿金，每逾期一天，按应付金额的1%支付违约金。

5.承租方在租赁期间，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责任，出租方对此不承担任何的责任。

6.在合同履行过程中，若发生下列情形之一的，视为承租方违约行为，出租方有权单方面解除合同并收回租赁物业，承租方已缴纳的租金和保证金不予退还，承租方尚有未按时缴纳租金、保证金等其他费用的，应补足金额及相应违约金为合同总额30%。出租方有权要求承租方赔偿其遭受的一切损失（包括但不限于诉讼费、保全费、公证费、律师费等），同时如果有造成法律后果或经济责任的，均由承租方负责：

6.1 承租方无正当理由拒绝履行合同或相应约定的。

6.2 承租方延迟支付或补缴租金、物业管理费、水费、电费以及其他约定的款项达30天的。

6.3 租赁期限内，承租方存在将租赁物业转租、分租、转借他人、调换使用、抵押、改变物业经营业态等情况的。

6.4 承租方在租赁物业从事经营活动时，租赁物业因承租方违法经营或安全、卫生、消防、环保等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。

6.5 承租方在租赁物业从事经营活动时，相关部门进行检查中如发现不符合经营条件的，承租方要积极配合整改，整改后仍不符合要求的。

6.6 出租方组建检查组对承租方所售商品进行不定期抽查，发现承租方存在售卖非正规渠道采购的商品、三无商品、禁售商品或商品价格高于广州市增城区朱村街道等地同类商超所售同种商品价格等情况，出租方勒令承租方进行整改次数达4次以上（含4次）的。

6.7 承租方擅自改变租赁物业结构、故意损坏租赁物业的。

6.8 承租方在租赁期限内产生纠纷、争议等导致出租方损失，承租方不予全额赔偿的。

6.9 承租方破产、解散、清算或拖欠员工工资，或因承租方原因引发上访等群体事件的。

6.10 承租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等行为，经出租方警告，责令期限改正，逾期不改正的。

6.11 承租方在租赁物业或校园内进行违法犯罪行为（黄、赌、毒等）的。

6.12 因承租方原因，发生重大安全事故的。

## 十二、免责

1.出租方在下列任何情况下不必对承租方或任何第三人作出赔偿或租金减免或负其他法律责任：

1.1 因不可抗力或非出租方过错造成的（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。

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。

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出租方的，出租方除应及时转告承租方外，无须承担任何责任。

2.若因上级政策改变（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时，本合同自然或提前终止，租赁双方互不作任何赔偿。

## 十三、其他约定

1.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。

2.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。

3.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。

4.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）。

## 十四、需求附件（另册）

《广州市工贸技师学院校园商超管理与考核办法》（另册）；

《广州市工贸技师学院校园商超日常检查量化评分表》（另册）。