



广州技师学院科教城校区 超市及自动售货机物业租赁合同

合同编号：

出租人（甲方）：广州技师学院

法定代表人：张利芳

地址：广州市增城区科教大道 88 号

承租人（乙方）：

法定代表人：

地址：

项目负责人：

联系电话：

联系地址：

依据《中华人民共和国民法典》及国家、省、市有关法律、法规的各项规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同并共同遵守。

第一条 租赁标的

1. 甲方出租给乙方的房屋位于广州市增城区科教大道 88 号广州技师学院科教城校区_____，出租建筑面积约为_____m²。

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。

3. 乙方承租该物业用于商业用途,经营业态为:超市、放置自动售货机。不得经营餐饮、娱乐项目、烟酒类、药物、蔬菜生鲜肉类,不得进行食品二次加工售卖(包括但不限于关东煮、烤肠等)。严禁销售香烟、电子烟、酒类、含酒精饮料,严禁销售管制器具、易燃易爆、含有毒有害物品,严禁销售涉及色情、暴力、低俗、不良诱导、危害未成年人身心健康的商品,严禁出售任何有问题的商品(包括但不限于三无产品、过期变质、假冒伪劣、标签不全、来源不明商品)。

第二条 租赁期限、租赁物业交付及经营时间

1. 租赁期限

该物业租赁期为三年,从____年____月____日至____年____月____日止。

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》。如乙方不予以配合的,视为场地已于____年____月____日交付给乙方,并按照合同约定履行义务。

3. 营业时间

正常营业期间营业时间为: 06:30-21:30。

甲方有权根据实际教学需要单方面调整营业时间。乙方如需调整营业

时间，可向甲方相关部门申请，并由甲方相关部门在学校内部发布相关通知。

第三条 租金、物业管理费、保证金等支付方式

1. 租金

1.1 本租赁物业租金为¥_____元/月（大写：人民币_____），每年按 12 个月计算租金。

1.2 乙方应按照以下方式向甲方支付租金：

本合同项下租金按月支付。

第一个月：乙方须于本合同签订之日起 10 个工作日内，向甲方支付第一个月租金；

自第二个月起，乙方应于每月 15 日前预付下一月租金。

租金按自然月计算，不足 1 个月租期的租金按照当月实际承租自然日天数占 当月自然日总天数的百分比计算。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

2. 物业管理费、水电费、其他费用

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。

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，按月结算。甲方每月向乙方提供上一个月的水电费缴纳通知单，乙方应在收到通知单后 **10 日** 内以转账方式交付给甲方。

2.3 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、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. 甲方收取费用的账户信息

单位名称：

开户行：

账 号：

第四条 物业装修和改造

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，乙方将物业施工方案、效果图、施工单位资质证书及施工合同复印件提交甲方审核，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。装修后，附合于租赁物的装修物、设施设备，甲方有权自行处置，未经甲方同意乙方不得擅自拆除。甲方有权对工程进行监督。

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。

3. 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，并不得损坏和改变租赁物业原有结构。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。

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并按照甲方确认过的方案进行装修或改造。

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）。

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，甲方均不对乙方装修、改造工程产生的资金进行补偿/赔偿。

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，且甲方不给予乙方补偿。

8. 乙方必须按规定配置相应灭火器材和设置消防设备，达到消防验收标准，产生的费用由乙方承担。

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。

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（承租方签名或盖章）给甲方存档备案。

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。

第五条 物业维护及维修

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）。

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。

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。

第六条 双方权利与义务

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。

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。

3. 甲方发现乙方擅自改变租赁物业结构、用途、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、限制人员出入以及解除合同收回物业，并要求乙方赔偿损失等。

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。

5. 乙方应按照合同约定时间交纳租金、物业管理费、水电费等其他费用。

6. 乙方出售的商品必须通过正规渠道采购，严格落实进货查验、索证索票并完整留存进货台账，严禁出售三无产品。乙方所售商品价格不得高于京东自营平台所售同种商品价格（优惠券、平台补贴、满减、限时秒杀、大促活动价格不作为比对依据）。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。

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,自行办理所需的一切证照(包括但不限于营业执照、卫生许可证、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,乙方不得以任何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。

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业态,严禁超出营业执照中的业务范围。

9. 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,包含但不限于配合消防机构、安监、公安、市场监督管理等有关部门做好安全、消防、卫生等工作。

10. 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,并责租赁物业出入口周边区域的门前三包工作(门前环境卫生清洁、门前绿化保护、门前良好秩序维护)。

11. 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）。

12. 乙方有义务向甲方在校生提供勤工助学岗位。

13. 在学校开展大型活动期间，乙方有义务配合甲方开展以下工作：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。

14. 乙方在租赁物业从事商超及自动售货机等经营活动时，应遵守甲方所制定的《广州市技师学院校园商超及自动售卖机经营管理考核办法》（本合同附件）。

15. 租赁期内，甲方依据甲方所制定的《广州市技师学院校园商超及自动售卖机经营管理考核办法》（本合同附件）对乙方开展月度考核。考核实施、月度结果处置按照管理办法执行。若年度考核结果低于70分，视为承租人严重履约不合格、构成实质性违约，学院有权单方面解除承包经营合同并不作任何补偿、赔偿及费用退还，乙方须无条件服从。

16. 乙方应于开业前投保食品安全责任险（保额不低于人民币500万元）和公众责任险（保额不低于人民币500万元），保险保障范围须覆盖本项目校园商超及全部自动售货机点位的全部经营活动，保险有效期须覆盖完整租赁期限。乙方应将保险单复印件、保费缴纳凭证提交甲方存档备查。保险到期的，乙方应当于保险到期前30日内完成续保。

第七条 合同终止

1. 租赁期限内，若乙方因自身原因无法继续履行合同（包括但不限于违约导致合同提前终止、主动提出退租、被学校依法解除合同等），则承

租方预缴的租金（即尚未实际经营月份的租金）不予退还。

2. 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。
3. 租赁期限内，根据合同约定甲方单方解除合同的，应书面通知乙方。

第八条 物业收回

1. 本合同租赁期届满、协商一致解除合同、合同一方提前解除本合同等终止原因发生后，乙方应在本合同终止后2天内将租赁物业清空交还甲方、结清相关费用，同时向相关部门注销全部以租赁物业为登记注册地址的手续并向甲方出具相关证明。如果乙方未在合同终止后2天内交还物业或办理完毕注销手续的，视为逾期交还物业，按照第九条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。乙方交还物业时，保证租赁物业及设备设施的完好（正常损耗除外），如有灭失或毁损的，由乙方负责维修或按照甲方交付时的市场价予以赔偿。

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。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，且甲方不予乙方补偿。

3. 乙方在拆除自己增设的设施、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。

第九条 违约责任

1. 甲乙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，乙方须在合同终止之日起2天内将租赁物业交还给甲方。乙方逾期未交还的，甲方除要求乙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%向乙方收取违约金，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。

3. 乙方应按时缴纳租金、水电费及其他费用。逾期缴纳的，每逾期1日，乙方须按拖欠应缴费用的0.5%/日向甲方支付违约金；如逾期30日的，甲方有权解除本合同并收回物业，并按本条第6点要求乙方承担违约责任。

4. 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，导致甲方损失的，乙方予以赔偿（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）。乙方应在确定责任后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. 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责任。

6. 在合同履行过程中，若发生下列情形之一的，视为乙方违约行为，甲方有权单方面解除合同并收回租赁物业，乙方已缴纳的保证金不予退还，

预缴的租金（即尚未实际经营月份的租金）按实际时间退回。若乙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。甲方有权要求乙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，均由乙方负责：

6.1 乙方无正当理由拒绝履行合同或相应约定的。

6.2 乙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，乙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 乙方在租赁物业从事经营活动时，租赁物业因乙方违法经营或安全、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 乙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，乙方要积极配合整改，整改后仍不符合要求的。

6.6 甲方组建检查组对乙方所售商品进行不定期抽查，发现乙方存在售卖非正规渠道采购的商品、三无商品、禁售商品等情况，甲方向乙方出具书面整改通知书，同一自然年度内乙方累计收到该类书面整改通知书达到 4 次及以上的。

6.7 乙方擅自改变租赁物业结构、故意损坏租赁物业的。

6.8 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。

6.9 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的。

6.10 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等行为，经甲方警告，责令期限改正，逾期不改正的。

6.11 乙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 因乙方原因，发生重大安全事故的。

第十条 免责

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：

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。

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 and 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。

2. 若因上级政策改变（例如人社局、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。

第十一条 其他约定

1. 乙方不得采取以月卡、季卡、年卡等预收费方式经营。
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。
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，包括但不限于设摊促销、拉横幅等。
4. 乙方在校园商超、自动售货机经营点位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。

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）。
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。

第十三条 通知与送达

1. 甲乙双方往来的文件或通知，以专人手递、邮寄送达、电子邮件、传真、电报等方式送达至如下联系人：

甲方联系方式

联系人：

联系电话：

联系地址：

乙方联系方式:

联系人:

联系电话:

联系地址:

2. 专人手递的,以指定联系人签收之日视为送达之日;通过传真、电子邮件等方式传送的,以发出传真、电子邮件时视为送达之日;通过邮寄方式的,以投递后第5日视为送达之日。如一方按本条约定的联系地址向另一方邮寄或送达的邮件或物品出现拒收、代收被退回等情形,均视为已送达。

3. 甲乙双方同意,本条约定的联系地址同时作为双方发生争议时所涉诉讼文书的有效送达地址,上述地址适用于审判、执行等的各个阶段,诉讼文书按上述地址进行送达,因拒收、代收等原因导致退回的,退回之日即为送达之日。

4. 一方变更联系方式的,应自变更之日起2日内,以书面形式通知对方,否则自行承担相应后果。

5. 除另有约定外,一方对文件内容的确认需以纸质函件表达,签收行为本身并不视为该方对相关文件内容的确认。

第十四条 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。

第十五条 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，补充协议经双方签字盖章即成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。

(以下无正文)

甲方（盖章）：广州市技师学院

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

联系人：

联系人：

联系电话：

联系电话：

合同签订日期： 年 月 日

合同签订日期： 年 月 日

附件：广州市技师学院校园商超及自动售卖机经营管理考核办法

附件：

广州市技师学院校园商超及自动售卖机 经营管理考核办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范校园小卖部日常经营管理，维护广大师生消费权益，保障食品安全，根据《中华人民共和国食品安全法》等法律法规和我校规章制度，结合管理实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我校由第三方经营者租赁校园物业自主独立经营的校园商超、自动售卖机。

第二章 经营场所要求

第三条 经营场所醒目位置须公示《营业执照》、《食品经营许可证》等相关许可证件，公示监督服务电话。经营场所不得随意乱搭乱建，不得随意张贴广告标语。

第四条 经营场所布局需科学合理，保持适宜的温度和湿度并具有良好的通风，同时具备防火、防霉、防鼠、防盗的要求。食品和非食品要做到分开储存、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。

第五条 经营场所电气线路须符合安全规范要求，需按照要求配备相应的消防器材，保持消防通道通畅，不得有杂物占用疏散通道、私拉电线或“飞线”为电动车充电等违规行为。

第三章 服务质量要求

第六条 第三方经营者应建立完善的经营管理制度，依法取得相关许可资质并按照营业范围进行经营。所售商品以预包装食品、学习用品、生活必需品为主，并针对相关商品设立平价专区或爱心专柜，为经济困难学生提供优惠。自觉接受广大师生的监督，对师生的批评和合理化建议及时加以研究改进，不断提高服务质量。

第七条 第三方经营者所派遣的工作人员需持有效健康证，按要求定期进行健康体检，服从学院的各项规章制度。第三方经营者需加强对工作人员的培训，提高工作人员服务意识，确保工作人员文明用语并保持良好形象，不与师生发生冲突。

第八条 第三方经营者应建立完善的服务质量制度，所售商品一律实行明码标价，一货一签并加强价格监测，所售商品价格不得高于周边同类型小卖部价格。第三方经营者要加强营养健康知识宣传和引导，避免售卖高油、高盐、高脂食品，并引导师生理性消费。

第四章 食品安全要求

第九条 第三方经营者应建立完善的采购管理制度，严格落实进货查验、索票索证制度，建立商品进货台账。进货渠道必须正规，商品质量合格，确保进货来源可追溯、安全有保障。小卖部所售卖的预包装食品应当优先选择品牌信誉良好、市场口碑过硬的正规厂家产品，优先挑选资质齐全、生产规范、市场认可度

高的知名品牌，从源头把控进货品质。所售卖的预包装食品应当按照《预包装食品标签通则》做好标签标示，并按照食品标签的警示标志、警示说明或者注意事项的要求进行销售。

第十条 第三方经营者应建立“日管控、周排查、月调度”工作机制，经常检查售卖食品的外观质量，对包装不严实或不符合卫生标准的及时处理。承包商应采取有效措施保持经营场所环境卫生整洁，消除苍蝇、老鼠、蟑螂和其他有害昆虫的孳生条件，与有毒、有害场所保持规定的距离。

第十一条 第三方经营者应对所售卖商品清单进行动态更新，对商品种类、名称、规格、售价等信息进行梳理汇总并于每学期初向学院总务处进行报备。不得售卖以下商品：

- (1) 三无产品、假冒伪劣、腐烂变质及过期商品；
- (2) 散装食品、生食产品、含奶油的冷加工糕点、沙拉、冷荤类等食品安全风险较高的食品；
- (3) 烟酒、易燃易爆物品等违禁物品；
- (4) 其他不符合国家法律法规和校园管理规定的商品。

第五章 其他要求

第十二条 第三方经营者应对收到的服务态度及食品、商品质量安全等方面的投诉做好记录，不能当场处理的应在2小时内响应并在24小时内处理完毕并向投诉人反馈结果，对存在问题加以分析改进并定期向学院总务处汇报。

第十三条 第三方经营者需加强送货车辆管理，确保送货车

辆相对固定并按照学院规定依程序申请纳入车辆“白名单”管理，督促进入校园的送货车辆严格遵守学院车辆管理制度，按指定路线文明、低速行驶。

第十四条 第三方经营者租赁期限内应按租赁合同约定缴纳水、电费 etc 费用，不得将所租赁的物业转租、分租、转借他人及改变物业经营业态等。

第六章 自动售卖机特别要求

第十五条 学校结合校园统一规划、师生需求等对自动售卖机摆放数量进行控制。严禁在消防通道、安全出口、楼梯口、急救通道等区域设置售卖机。

第十六条 第三方经营者所投放的自动售卖机需符合国家相关标准和安全要求，具备合格证书。第三方经营者应定期对自动售卖机电气部件进行巡查、检修，对自动售卖机内外环境进行清洁、清洗和消毒，并做好相应记录，以保证设备符合经营条件，自动售卖机内部及周边不存放易燃易爆物品，防范食品安全、消防安全等风险。

第十七条 第三方经营者应安排持有有效健康证的工作人员及时补货并对商品进行更新。第三方经营者应在每台设备上公示服务热线和投诉渠道（如微信公众号、小程序等），并按照本办法第十二条的规定及时处理投诉。

第七章 附则

第十八条 总务处每月对校园商超、自动售货机承包经营者开展月度常规考核，依照《广州市技师学院校园商超及自动售卖机月度考核评分表》对校园商超及自动售卖机开展日常检查并量化评分，每月5日前将上月的月度量化考核分汇总报总务处负责人审核。

年度综合评价考核满分100分，本年度内月度量化考核分的算术平均为年度考核结果。

第十九条 考核结果运用

（一）月度考核结果运用

80分及以上：维持现有经营服务状态；70-79分：正常履行经营合同，督促持续优化提升；60—69分：约谈经营负责人、下达限期整改通知书；60分以下：停业整顿7天以上，经总务处复查合格后方可恢复经营。

（二）年度考核结果运用

年度综合评价考核最终得分低于70分（不含70分），视为承租人严重履约不合格、构成实质性违约，学院有权单方面解除承包经营合同并不作任何补偿、赔偿及费用退还，第三方经营者须无条件服从。

第二十条 本办法由学院总务处负责解释。

广州市技师学院校园商超及自动售卖机月度考核评分表(100 分制)					
序号	考核大类	考核标准	评分细则	本次扣分	备注
1	一、资质与合规经营 (20 分)	证照齐全有效并在指定位置公示	缺一项扣 5 分		
2		从业人员持有有效健康证上岗	无证/证件过期每人扣 5 分		
3		严格在核准许可范围内经营	超范围经营一次扣 5 分		
4		按时依规提交资质材料、各类经营台账、统计报表	迟报、缺报一次扣 3 分		
5	二、两品质量与食品安全 (25 分)	严禁私自擅自变更经营项目、调整经营布局	违者一次性扣 20 分		
6		严禁售卖过期、变质、假冒伪劣、“三无”商品	发现一件扣 25 分		
7		严禁售卖烟酒、高违禁品、不健康零食等禁售品类	发现一次扣满 25 分		
8		严格落实进货查验、索证索票制度，溯源台账完整可查	资料缺失一项扣 5 分		
9		临期商品管理规范，过期商品及时下架销毁	违规一次扣 5 分		
10		食品储存条件符合标签温湿度要求	储存不规范一次扣 3 分		
11	三、价格与不当牟利管控 (20 分)	商品分类陈列规范有序	摆放混乱不合规每次扣 3 分		
12		全部商品落实明码标价、一货一签	缺失价签/价签不规范单个扣 1 分		
13		商品定价合理合规，不高于增城区朱村街道周边实体商超、京东自营日常挂牌售价，优惠券、大便活动价不作为比价依据	虚高定价一次扣 5 分		
14		严禁价格欺诈、哄抬物价、变相收取费用、私下拿回扣等行为	违规一次扣 5 分		
15	四、环境卫生与陈列 (10 分)	商品调价严格履行报备审批流程	擅自私自调价一次扣 5 分		
16		经营场所整洁无异味、无垃圾死角	卫生不达标一次扣 3 分		
17		商品陈列于净无积尘污渍，废弃杂物及时清理	违规一次扣 3 分		
18		食品与非食品严格分区摆放	混放存放一次扣 3 分		
19	五、服务与人员管理 (10 分)	防鼠防蝇防尘防盗消杀设施完好可用	设施缺失失效一项扣 5 分		
20		垃圾桶密闭存放、日产日清	落实不到位一次扣 3 分		
21		货架、柜台、经营区域定期清洁消杀	消杀记录不全一次扣 3 分		
22		坚持文明优质服务，无有效师生投诉、与师生争执情况	出现一次扣 5 分		
23		全员着装规范、佩戴工牌、个人卫生达标	违规一人一次扣 3 分		
24		严格遵守核定营业时间，无擅自停售、提早关门情况	违规一次扣 5 分		
25		及时响应师生咨询诉求，投诉处置到位	处置滞后、处置不当一次扣 10 分		

		分		
26	按时参加培训，主动配合检查整治	拒不配合、阻挠检查一次扣 5 分		
27	消防设施完好、疏散通道畅通	存在安全隐患一次扣 5 分		
28	六、安全与设备管理 (15 分)	店内用电规范安全，无私拉乱接线路等行为	违规一次扣 5 分	
29	冷藏冷冻设备运行正常、温控达标	运行异常无整改一次扣 5 分		
30	监控、售卖机等经营设备完好	故障拖延不处置一次扣 5 分		
31	收到整改通知书逾期未整改、整改流于形式	一次扣 10 分		
32	排查发现食品安全隐患、存在损害师生健康风险	一次扣 30 分		
33	七、重点风险隐患倒扣项 (扣分无上限，扣至 0 分为止)	被市场监管、上级主管等政府部门立案查处、公开通报处罚	一次扣 30 分	
34		售卖商品混入异物引发不良舆情投诉	一次扣 10 分	
35		从业人员同类违规行为一月内累计达 3 次及以上	一次扣 10 分	
36		无故擅自停业闭店，影响师生正常消费需求	一次扣 20 分	
37		查实存在进场费、返点、利益输送等严重不当牟利行为	一次扣 30 分	

本月考核得分：

被考核商超管理人员签名：	总务处商超管理人员签名：	总务处负责人审核：
日期：	日期：	日期：

备注：以上 1-6 项考核项目按评分细则扣分，直至该考核项目被扣至 0 分为止；第 7 项“重要风险隐患管理”按评分细则扣分累加，直至当月日常检查量化考核分扣至 0 分为止。