

附件 5:

**华南理工大学广州国际校区商业管理合同**  
(合同范本)

甲方（物业提供方）：华南理工大学

乙方（入驻方）：

根据国家、省、市有关法律法规以及华南理工大学有关规章制度，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 商业使用房屋情况**

1. 甲方同意将坐落在华南理工大学【 】校区（广州市【 】区【 】号）\_\_\_\_\_物业（下称“房屋”）给乙方作\_\_\_\_\_用途使用，甲乙双方确认计收管理费总面积为\_\_\_\_\_平方米（该面积包括房屋的套内建筑面积及分摊的共用建筑面积）。

2. 房屋按签订本合同时的现状交付乙方使用。乙方明确：在签订本合同前，乙方已对房屋的权属状况、面积、装修情况、配套设施、安全生产条件等房屋实际现状进行了实地勘察和充分了解，确认均符合乙方的各项要求，并保证今后不持异议。

3. 双方签订合同后，对于房屋的现有文件甲方可按乙方需求向乙方提供，用于乙方办理经营许可证件，乙方开展经营活动使用房屋如需办理消防、环保、工商等手续，均由乙方自行解决，不构成乙方解除本合同或诉称甲方违约的理由。

**第二条 房屋用途**

1. 房屋仅允许作为乙方【 】使用，仅限商业经营，合同期间，乙方的经营范围不得超过工商登记的经营范围，且经营范围须经甲方同意，不得擅自超范围经营或从事其他无关业务。

2. 未经甲方书面同意，不得擅自变更房屋用途和经营范围。

### 第三条 合同期限

1. 合同期限为3年，自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】止。如因国家政策变化、甲方建设规划变化或其他不可抗力原因，甲方有权随时终止合同，不承担违约或赔偿、补偿责任。

2. 甲方每年对乙方经营服务进行综合考核，考核总分为 100 分，若乙方综合考评达低于 85 分，则甲方有权立即无条件解除合同，且无需承担经济责任，甲方对乙方经营服务综合考核内容如下：

(1) 经营服务情况（20 分）：乙方提供的产品种类和服务内容是否满足甲方遴选项目需求、满足顾客需求，以及顾客的服务体验评价。

(2) 经营承诺履行情况（20 分）：乙方是否按遴选文件承诺进行经营，承担相应的消防、食品安全、人身、物品等方面的安全责任，是否按本合同要求进行经营，是否有违约行为或侵权行为，是否被行政处罚。

(3) 商品及服务定价情况（15 分）：甲方考核乙方商品及服务售价，乙方商品及服务售价不能高于遴选文件声明的价格，同时不能高于广州市区其他同类分店的商品和服务价格。

(4) 商品及服务质量（15 分）：乙方须保证商品质量，提供的商品和服务必须符合国家有关产品质量和销售标准，不能销售过期商品、假冒伪劣商品、质次价高和质价不符的商品。

(5) 投诉及解决情况 (15 分)：顾客的合理投诉乙方须妥善解决，甲方监督乙方的投诉率和解决率。

(6) 经营的专业性 (15 分)：考核服务响应的及时性、经营服务环境和服务规范等。

#### 第四条 费用及支付方式

##### (一) 管理费

1. 房屋的管理费标准为人民币【 】元/平方米/月，月管理费为人民币【 】元/月，本合同管理费总额为人民币【 】元。

2. 管理费按以下【B】方式（四选一）支付：

A. 按月支付，乙方应于【 】前支付首期管理费，并于【 】支付下个月管理费。

B. 按季度支付，乙方应于【 】前支付首期管理费，并于【 】支付后续每期管理费。

C. 按年支付，乙方应于【 】前支付首期管理费，并于【 】支付后续每期管理费。

D. 按其他方式支付：【 】

3. 管理费发票开具按以下【A】方式（二选一）

A. 甲方自收到乙方管理费之日起【 30 】个工作日内（遇法定节假日及寒暑假假期则相应延后），向乙方提供相应的增值税专用发票。

B. 甲方开具以乙方为对象的合法等额  增值税专用发票  增值税普通发票  收据，乙方收到发票后【 】日内将对应管理费支付给甲方。

开票信息如下：

---

## （二）保证金

1. 乙方应于【】年【】月【】日前，向甲方交纳相当于六个月管理费的保证金【】元。

2. 如乙方未能按时支付管理费、水电费等各项费用，或应向甲方支付违约金、赔偿金等，乙方同意甲方无需另行通知乙方即可将保证金用于冲抵乙方应付甲方之任何费用（包括但不限于违约金、赔偿金、补偿金等）。相关费用冲抵后，乙方应自接到甲方通知之日起【】日内一次性补足保证金。

3. 合同期限届满、合同解除或终止之日，在乙方结清各项费用（含违约金、赔偿金、补偿金等），并迁出房屋，办妥变更注册地址的工商登记（若在房屋地址注册的），且将房屋及其设施按约定完好地交还给甲方并经甲方查验通过后，乙方凭甲方开具的保证金收款凭据向甲方书面申请退回保证金。甲方在收到乙方申请之日起【】个工作日内，经核对无误后将剩余保证金退回乙方账户（不计利息）。

## （三）支付方式

乙方应在合同约定的支付期限内将管理费、保证金等应付甲方的款项付至甲方指定账户。甲方指定收款账户信息如下：

开户行：华南理工大学

开户行：中国建设银行股份有限公司广州天河高新区支行

账号：44050158050709666888

## （四）其他费用

本合同所列管理费不包含乙方应向第三方交纳（包括甲方代收代交）的任何费用。合同期间，该房屋所产生的各类费用由乙方按照甲方要求自行向第三方或甲方交纳，包括且不限于水费、电费、有线电视费、卫生费、排污费等。

## **第五条 甲方的权利和义务**

1. 甲方应按约定时间向乙方交付房屋。
2. 甲方有权监督检查乙方的房屋使用情况，有权随时检查乙方使用房屋是否存在消防、环保、治安等隐患。
3. 甲方有权按本合同约定向乙方收取各项费用。
4. 合同期内因上级部门政策变化，以及甲方校园建设规划变动、拆迁、征收、征用等原因，导致本合同不能继续履行的，甲方有权解除合同，不需承担违约责任或对乙方进行赔偿、补偿，但应提前3个月告知乙方。
5. 甲方对供水供电部门原因、甲方认为有必要进行的维修维护、抢险救灾、突发事件或不可抗力导致的影响房屋使用之情形免责。甲方进行维修维护的，应提前合理时间（情况紧急的无须提前告知）告知乙方，乙方无条件配合。
6. 出于抢险救灾、安全维护、设施设备查验、消防安全检查、费用清结、上级检查及其他正当原因，甲方可以进入房屋内，但应提前告知乙方，乙方无条件配合。
7. 甲方有权不定期对乙方经营状况进行监督检查，监督检查内容包括但不限于商品价格、商品质量、安全卫生状况、店面整洁美观情

况、顾客投诉情况等。甲方有权提出整改意见，如乙方拒不按甲方要求整改，则甲方有权解除合同，不予退还乙方保证金。造成甲方损失的，乙方应进行赔偿。

## 第六条 乙方的权利和义务

1. 乙方应按合同约定用途使用房屋，按时交纳管理费和各项费用。

2. 乙方应独立经营，不得以任何名义将房屋实际交由第三方经营或使用，包括但不限于将房屋分租、转租、转借，未经甲方许可不得与他人联合经营，否则甲方有权要求终止合同，并由乙方承担违约和赔偿责任。

3. 乙方应严格遵守国家法律法规、甲方上级有关文件要求以及甲方规章制度，及时办理营业应当具备的各项证照和资质证书，合法经营，依法纳税。乙方应为工作人员办理健康证等证件，并将工作人员的信息向甲方报备，乙方工作人员应当无刑事犯罪记录。

4. 未经甲方同意，乙方不得随意拉设水电线路。如乙方需要对房屋进行加建、改建、装修等，必须事先向甲方提出书面方案申请，方案必须符合消防要求，不得破坏房屋主体结构，不得改变店面外部现有装修色彩和形状，店面招牌广告要统一规划，经甲方同意后方可施工。所产生的费用均由乙方自行解决，甲方不予补偿，风险由乙方自行承担。乙方向甲方交还房屋时，如果甲方认为乙方对房屋进行的翻新、扩建、改建及装修等影响该房屋的后期使用，由乙方负责按甲方要求在指定期限内恢复房屋原状，如逾期未恢复的，甲方有权委托第三方进行恢复原状，产生的费用由乙方承担。

乙方未经甲方同意，擅自进行加建、改建、装修的，甲方有权要求乙方在限期内恢复房屋原状，或支付恢复房屋原状的费用；如果乙方拒不执行，甲方有权单方面解除合同，不予退还乙方保证金。

5. 乙方在期满或合同解除、终止（含提前解除、终止）之日应按约定交还房屋，不得拆卸、破坏嵌装在房屋结构或者墙体内的设备和装修，不得向甲方要求赔偿或补偿经营投入、预期利益或装潢资产、设备的残值等所有款项。

6. 乙方应对房屋使用安全负责，承担安全生产责任，遵守各项安全生产规定和操作规程，切实做好房屋范围内消防安全、用电安全、防盗、卫生、防疫等工作，并按甲方的要求进行整改。甲方是否提出整改要求，不构成乙方免责的理由。

7. 乙方不得擅自占用公共区域或影响他人对公共区域的使用，不得占用消防通道，严禁在消防器材设备周围堆放杂物，不得存放和经营易燃、易爆、化学试剂、剧毒药品及违禁品等。

8. 乙方的污染物排放应按国家、省、市的相关达标标准进行排放，并应符合甲方相关规定。乙方需承担“门前三包”，做到门前无垃圾杂物、无污水、无污垢、无油渍或严重积尘，自行准备足够的容器存放每日产生的垃圾，严格遵守广州市垃圾分类和统一收运的相关规定，并积极配合做好校园环境卫生检查和垃圾分类工作。严禁在室内外焚烧垃圾。

9. 乙方不得使用燃气、煤气、石油气等明火类型加热的厨房用具，不得窃电。

10. 未经甲方同意，乙方不得在房屋本体或周围设立、张贴、悬挂广告牌等宣传资料或实物。

11. 乙方不得擅自使用或安装超过房屋水、电表容量的水、电设备。

12. 乙方生产经营的商品质量、食品卫生应符合政府监管部门的要求。

13. 乙方的商品、服务存在问题导致被投诉、索赔的，乙方应积极处理相关事宜，承担责任。情节严重且造成恶劣影响的，甲方有权单方面解除合同，不予退还乙方保证金，并有权要求乙方赔偿由此给甲方造成的损失。

14. 因乙方原因造成食品安全、消防安全等安全问题的，乙方应承担全部赔偿责任，包括且不限于甲方及第三方的损失赔偿。

15. 乙方应加强对员工的教育和监督，保证乙方员工不在房屋和校园内从事任何违法犯罪活动，乙方工作人员及配货车辆进出需遵守甲方相关规定，乙方为配货车辆产生的问题负全责。

16. 合同期限内，乙方负责对房屋的维护、维修工作，并承担相应费用。

17. 乙方接受为华南理工大学广州国际校区提供物业管理服务的物业公司的管理，物业公司有权对乙方乱挂晒、乱占道、乱堆放、乱张贴等影响学校秩序的行为进行监督和提出整改要求。

## **第七条 违约责任**

1. 乙方逾期交纳保证金的，甲方有权单方面终止本合同。

2. 乙方拖欠管理费或其他应向甲方交纳（包括甲方代收代交）的各项费用（如水费、电费、保证金等）的，每逾期1日，应按拖欠费用的【2】%向甲方支付违约金；逾期超过【30】日的，除支付违约金外，甲方有权解除合同、收回房屋，不予退还保证金。如违约金不足以弥补甲方损失的，甲方仍有权要求乙方赔偿损失。

3. 如因乙方逾期交纳费用导致甲方被第三方追索的，乙方应赔偿由此给甲方造成的损失。

4. 乙方及乙方人员有以下情形的，甲方有权单方面解除合同、收回房屋，不予退还乙方保证金，并有权要求乙方赔偿损失：

（1）未经甲方同意，擅自变更本合同约定的房屋用途和经营范围的；

（2）将房屋实际交由第三方经营或使用，包括但不限于分租、转租、转借，或未经甲方许可与他人联合经营；

（3）乙方未按规定办理从事经营活动或使用房屋所应当具备的证照、资质证书，或乙方被行政机关吊销营业执照的；

（4）未经甲方同意，随意拉设水电线路，擅自加建、改建、装修，或在甲方指定期限内未恢复房屋原状的；

（5）违反本合同约定的乙方义务，经甲方催告【3】次仍不改正的且造成责任事故或造成甲方、第三方损失的；

（6）违反本合同约定的乙方义务，导致乙方或乙方人员、甲方或甲方人员受到行政处罚或被有关部门责令整改并拒不及时整改与赔偿相关损失的；

(7) 违反本合同约定的乙方义务，被第三方投诉，且未在甲方指定期限内按甲方要求整改完毕的；

(8) 在房屋内进行违法、违规活动；

(9) 发生严重或者影响较大的食品安全事件、消防安全事件等；

(10) 有其他严重违反本合同约定或严重违反乙方向甲方递交的《华南理工大学广州国际校区 E5 区商业配套数码维修店公开遴选公告》遴选响应文件或严重损害甲方、甲方师生合法权益的其他情形的。

5. 除本合同另有约定外，甲方行使合同解除权的，自甲方书面解除合同通知书送达乙方时，本合同即告解除。如甲方按照本合同约定的乙方联系地址通过快递的方式发出解除合同的通知，若出现被拒收或无法送达的情形，视为该解除合同的通知已经送达乙方，合同解除日期为甲方寄出快递之次日。

6. 因乙方擅自改变房屋结构、用途致使房屋受到损失的，甲方提出恢复房屋原状的要求后，如果乙方逾期恢复原状，甲方可自行恢复原状，产生的费用由乙方承担，如因此给乙方造成的损失由乙方自行承担且甲方不予补偿。房屋不能恢复原状的，由乙方按第三方机构评估的损失予以赔偿，第三方机构由甲方指定，相关评估费用由乙方承担。

7. 乙方期间，如房屋内的固有设施、家具损坏、遗失的，乙方应对上述损失进行赔偿。

## **第八条 其他约定**

1. 本合同因合同期限届满而终止的,乙方应在合同期限届满【10】日内将房屋交还甲方;合同提前解除的,乙方应在合同解除之日起【10】日内将房屋交还甲方。乙方可搬迁房屋内属于乙方的家具、机器、设备及其他装置和物品等,将房屋以正常使用后清洁良好的状态交给甲方。逾期交还房屋的,至实际交还房屋之日止,乙方应向甲方支付房屋使用费(每逾期1日,按合同期满或解除之日的上月管理费标准/30计算),并应向甲方支付违约金(按合同期满或解除之日的上月管理费标准的【3%】计算),保证金不予返还。

2. 乙方特别声明:如乙方逾期交还房屋超过【5】日的,自第【5】日的次日起,甲方有权自行收回房屋。甲方行使该权利时,对于房屋内遗留的一切物品,甲方有权自行处置或委托第三方处置,乙方无条件放弃任何权利主张。由此造成的任何损失(包括但不限于遗失、被盗、损坏等)甲方不承担赔偿责任,由此产生的所有支出费用(包括但不限于拆装费用、清运费、仓储费、保管费、维修费等)由乙方按市场价承担,造成甲方损失的,乙方应进行赔偿。且甲方有权不予退还保证金。

3. 乙方单方提前解除本合同的,应提前【3】个月书面通知甲方,并按剩余合同期限管理费总额的【2】%向甲方支付违约金,同时甲方不予退还保证金。

4. 合同期限届满前【60】日内,甲方有权带新的意向性用户勘察该房屋,乙方应无条件配合。

5. 合同期间,如因不可抗力致使合同无法继续履行,甲乙双方应

按相关法律规定协商处理。

6. 上述甲方的损失包括但不限于：甲方管理费损失、房屋价值损失、向第三方支出的费用、预期收入、律师费、调查取证费用、鉴定费、差旅费等。

**第九条** 本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，本合同自甲、乙双方签字并盖章之日起生效。

**第十条** 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方均有权向房屋所在地人民法院起诉。

**第十一条** 本合同如有未尽事宜，经甲、乙双方共同平等协商，作出补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。如补充协议约定与本合同不一致的，以补充协议为准。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

签约代表（签字）：

签约代表（签字）：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

法定代表人：

法定代表人：

联系人：

联系人：

电话：

电话：

电子邮箱：

电子邮箱：

联系地址：

联系地址：