

ICS 03.100.20

CCS A 10

T/JYHQ

团 体 标 准

T/JYHQ 0021—2026

高等学校校园商业管理通用规范  
General specification for campus business management

2026-01-27 发布

2026-03-01 实施

中国教育后勤协会

发 布

## 目 次

前言 .....	III
1 范围 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语和定义 .....	1
4 管理机构和职责 .....	1
5 业态规划和配置 .....	2
5.1 规划 .....	2
5.2 配置 .....	2
6 招商及入驻审核 .....	3
6.1 基本要求 .....	3
6.2 招商 .....	3
6.3 入驻审核 .....	3
7 安全管理 .....	4
7.1 消防 .....	4
7.2 设施、设备 .....	4
7.3 食品 .....	4
7.4 治安 .....	4
7.5 隐患排查和治理 .....	4
7.6 应急预案 .....	5
8 环境管理 .....	5
8.1 噪声 .....	5
8.2 设施设备卫生 .....	5
8.3 卫生保洁 .....	5
8.4 废弃物处置 .....	6
9 广告店招管理 .....	6
9.1 店招 .....	6
9.2 广告 .....	6
10 育人 .....	6
11 经营情况监督检查 .....	6
附录 A (资料性) 校园商业招商合同推荐格式 .....	8
附录 B (资料性) 校园商业竞价书推荐格式 .....	11

附录 C (资料性) 竞租承诺推荐格式 .....	12
附录 D (资料性) 竞租人近三年无行贿犯罪情况书面声明推荐格式 .....	13
附录 E (资料性) 竞租人单位信誉声明推荐格式 .....	14
附录 F (资料性) 竞租人经营管理团队成员表建议格式 .....	15
附录 G (资料性) 校园商业监督管理要点 .....	16
附录 H (资料性) 校园商业监督检查记录表建议格式 .....	18
参考文献 .....	19



## 前　　言

本文件依据 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中国教育后勤协会提出并归口。

本文件起草单位：复旦大学、浙江大学、中国人民大学、南京大学、华中科技大学、上海大学、北京化工大学、中国海洋大学、首都师范大学、扬州大学、浙江农林大学、江苏省学校后勤协会、浙江省教育后勤基建协会、上海高校后勤服务股份有限公司、上海教育超市连锁有限公司、山东纳博士（集团）公司、浙江新宇商业集团有限公司、苏州苏大教育服务投资发展（集团）有限公司。

本文件主要起草人（以姓氏笔画为序）：王汉领、刘汉伟、刘亮、刘辉文、李永贵、李浚、李琪、李满良、吴小霞、吴通苗、余洪、张志勇、张黄慧、陈审声、陈继红、陈辉、周丽、崔曙锦、彭立人、戴伟。



# 高等学校校园商业管理通用规范

## 1 范围

本文件规定了高等学校校园商业管理的管理机构和职责、业态规划和配置、招商及入驻审核、安全管理、环境管理、广告店招管理、育人和经营情况监督检查的管理通用要求。

本文件适用于高等学校校园商业基础管理。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 18883 室内空气质量标准

GB 31654 食品安全国家标准 餐饮服务通用卫生规范

GB 35181 重大火灾隐患判定规则

GB 50016 建筑设计防火规范

WS 10013 公共场所集中空调通风系统卫生规范

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

#### **校园商业 campus business**

在学校范围内开展的、具有公益属性的、为在校师生的教学、科研、生活提供保障的各类商业活动。

### 3.2

#### **保障性业态 essential formats and service**

为满足在校师生日常在校的基本生活需求，设置的校园商业（3.1）类型。

### 3.3

#### **补充性业态 supplementary formats and service**

为满足在校师生多样化、个性化生活消费需求，选择性设置的校园商业（3.1）类型。

## 4 管理机构和职责

### 4.1 校园商业管理方

4.1.1 高校应配备管理人员对校园商业的规划、招商、环境保护、安全、突发事件处置和经营服务监督管理。

4.1.2 校园商业管理方的职责包括但不仅限于：

- a) 贯彻与校园商业管理相关的国家法律、法规、方针、政策和有关强制性标准；
- b) 编制校园商业招商计划；

- c) 与校园商业经营者签订店铺租赁合同;
- d) 实施高校的校园商业标准,以及实施细则和管理制度;
- e) 开展校园商业环境卫生、安全、服务情况等检查工作;
- f) 对检查过程中发现的不合格问题向责任人提出整改要求,并跟踪整改情况;
- g) 处置各类校园商业内的突发事件;
- h) 处理关于校园商业的投诉,调解校园商业内的消费纠纷。

## 4.2 校园商业经营方

4.2.1 校园商业经营方应配备固定团队负责店铺管理、服务(包括售后服务),并与校园商业管理方保持对接联系。

4.2.2 校园商业经营方的管理职责包括但不仅限于:

- a) 贯彻与自身经营内容有关的国家法律、法规、方针、政策和有关强制性标准;
- b) 组织员工实施与本单位有关的服务与管理标准;
- c) 对经营范围内的安全、环境卫生进行检查,发现问题及时整改;
- d) 妥善处置各类服务纠纷、投诉、突发事件。

## 5 业态规划和配置

### 5.1 规划

5.1.1 校园商业的业态选择应贯彻“三全育人”的宗旨,符合“为教学服务、为科研服务、为师生员工服务”的原则,重视基础保障性业态发展,体现公益属性,与所在高校的总体规划和校园文化相协调。

5.1.2 校园商业业态应以方便在校师生生活、满足在校师生物质文化需求为原则,选址及经营应为在校师生的消费提供便利,且不应干扰正常教学秩序和校园生活。

5.1.3 校园商业的规划布局应考虑校园内交通、电力、电信、给排水、环境卫生、消防设施等现有基础设施的利用,避免影响校园内已有管网设施的安全使用。

5.1.4 校园商业应运用环保、健康、安全的理念,实施节能减排、绿色产品销售和废弃物回收措施,改进、减少对校园环境的影响。

### 5.2 配置

5.2.1 校园商业应起到校内生活基础保障作用,具备满足在校师生日常教学、学习、生活所需的保障性业态;在保障性业态配置完备的基础上,可进一步根据在校师生的消费习惯、消费水平、消费需求,增设补充性业态。表1给出了校园商业业态配置建议,各高校可根据表中建议按自身需求进行调整。

表1 校园商业业态配置建议

业态类型	建议业态
保障性业态	超市(百货零售)、洗涤服务、理发美发服务、文印服务、快递末端服务
补充性业态	高校食堂以外的餐饮服务、摄影服务、生活用品维修服务、二手物品交易服务、健身服务、无人售货机服务、直饮水服务、洗浴服务,以及其他适合的校园商业服务

5.2.2 不应在校园内开设酒吧、游戏厅、棋牌室等娱乐服务业;不应对校园内设置容易产生噪声、重油烟的餐饮业(如烧烤、露天排档等)。

5.2.3 宜为在校学生提供勤工助学岗位。

5.2.4 宜为在校学生提供用于阅读、休憩的区域。

5.2.5 应为在校师生提供紧急情况下的应急保障服务。

5.2.6 宜按在校师生人口规模、服务范围等条件，规划建设不同级别规模的校园商业。表 2 给出了新建校园商业的规模建议。

表 2 新建校园商业规模建议

服务人口/万人	服务半径/km	人均商业面积 (建筑面积) /m <sup>2</sup>	商业设置规模 (建筑面积) /m <sup>2</sup>
>2	<3	>0.5	>2000
0.5~2	0.3~0.5	0.3~0.5	500~2000
<0.5	<0.5	<0.3	<500

## 6 招商及入驻审核

### 6.1 基本要求

6.1.1 校园商业店铺出租原则上必须实行公开竞价招租，必要时可以采取评审或者资产评估等方式确定出租价格，确保出租过程公正透明。

6.1.2 校园商业店铺出租期限一般不应超过五年，出租期内，承租方不应转租。出租资产到期后，不应直接续租，应重新履行招租程序。

6.1.3 对入驻经营者的准入审核内容包括但不仅限于经营者的经营资质、主要经营内容、服务能力等。

### 6.2 招商

校园商业的招商通用流程包括但不仅限于：

- 高校在社会公开渠道（如高校官方网站）发布招商招标公告，公示校园商业的招商项目名称、经营地点、经营内容、场地面积、招租价格、承租期限、招租要求等要求；
- 对申请入驻的经营者进行审核；
- 与通过审核的经营者签订校园商业商铺承租合同（建议格式见附录 A）；
- 收取服务保证金；
- 建立校园商业经营者管理台账，至少应记录经营者的法人信息、联系人信息、经营范围、入驻时间、合同周期等信息。

### 6.3 入驻审核

#### 6.3.1 经营资质

经营资质包括但不仅限于：

- 承诺公平投标、竞价。附录 B 和附录 C 给出了“校园商业竞价书”和“竞租承诺”的推荐格式；
- 具有法人资格，有关主管部门颁发的营业执照及经营内容所必须的许可证书；
- 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 近三年内无行贿犯罪记录。附录 D 给出了“无行贿犯罪情况书面声明”建议格式；
- 信用良好，承租人及其法定代表人无严重违法失信行为、失信被执行人或限制消费人员记录。附录 E 给出了“竞租人单位信誉声明”建议格式；
- 具有固定的经营管理团队，或者承诺入驻后将配备固定的经营管理团队。附录 F 给出了“校园商业经营管理团队成员表”建议格式。

### 6.3.2 经营内容

- 6.3.2.1 经营内容应符合校园商业的总体规划，实际开展的经营内容应与事先申报的经营内容一致。
- 6.3.2.2 不应经营本文件 5.2.2 中提及的业态。

### 6.3.3 服务能力

应审核经营者的服务能力，包括但不仅限于：

- a) 有服务制度，或声明遵守高校制定的校园商业经营服务制度；
- b) 所提供的商品或服务应符合保障人身、财产安全的要求；
- c) 所供应的商品/服务均应有明确、正确的执行标准，或在服务合同内注明服务标准或约定，商品/服务的质量安全应符合国家法律法规和强制性标准的要求和规定；
- d) 所供应的商品/服务质量均应符合其执行标准，或合同约定内容的要求；
- e) 与消费者签订服务合同或协议的，在其中应明确服务内容、双方权利义务、服务报酬、违约处理、纠纷处理等内容；
- f) 有与所提供的服务相适应的门店管理团队、服务人员和设施、设备及用品配置；
- g) 有投诉处理和售后服务处理机制；
- h) 有环境保护、安全管理和应急处置措施。

## 7 安全管理

### 7.1 消防

遵照《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（公安部令第 61 号）的要求做好管理工作。

### 7.2 设施、设备

7.2.1 经营区域内的电气设施、设备、线路应完好，敷设规范；配电箱附近应设置有明显的安全警示标志。店铺内电源应远离水源、火源，且周围 60cm 范围内不应摆放物品。

7.2.2 经营区域内的水阀，上下水管道等供水设施应定期检查、维护，以降低下水道堵塞、水管爆管等突发事件的发生概率。

7.2.3 经营者如在经营过程中有必要使用大功率电器，应在进场前向校园商业管理部门申请。

7.2.4 店铺店招、隔挡、装饰物等后加装的设施、物品应安装牢固，不影响人员正常通行。

7.2.5 遇电气、水路等设施故障、建构筑物损坏等应及时向校园商业管理部门报修，不应私自修理。

### 7.3 食品

食品加工制作、销售过程中的食品安全保障应符合 GB 31654 的要求。

### 7.4 治安

7.4.1 校园商业经营区域内应设置监控探头，并保存好后台监控录像，或接入高校 24h 安保监控系统。

7.4.2 校园商业经营、宣传内容应符合党的方针政策的原则。

7.4.3 宜设置校园商业治安管理专员，负责校园商业商圈内的治安管理，在发生治安事件时及时在现场维护秩序并上报校方。

### 7.5 隐患排查和治理

7.5.1 校园商业管理部门和校园商业经营者都应定期在管辖范围和经营范围内开展安全隐患排查工作。

7.5.2 安全隐患按照危害程度和整改难度，分为：

——一般事故隐患：危害和整改难度较小，发现后能够立即整改排除的隐患；

——重大事故隐患：危害和整改难度较大，需经过一定时间整改治理方能排除的隐患。

7.5.3 校园商业安全隐患排查重点内容包括：

- a) 设施、设备运行状况；
- b) 消防安全管理情况；其中，应按照 GB 35181 排查重大火灾安全隐患；
- c) 治安安全管理情况；
- d) 食品安全管理情况；
- e) 安全培训教育和岗前培训情况；
- f) 应急预案、应急物资、人员保障配备情况。

7.5.4 应在日常、节假日、重要时间节点、台风、高温、寒潮、暴雨等极端气候时开展安全隐患排查。

宜定期开展防汛、防台、消防、用电、食品安全等专项检查。

7.5.5 检查人员应对排查出的安全隐患做好记录，告知隐患所在区域的负责人，并请其确认。安全隐患所在区域的负责人应有针对性地制定纠正、预防和整改措施，落实整改措施、整改时间、整改责任人。

7.5.6 对于无法立即完成整改的重大安全隐患，应采取临时防范措施，制定整改计划，直至重大安全隐患被彻底消除；有重大火灾隐患的，隐患所在经营商铺应停止营业，直至重大火灾安全隐患被彻底消除。

## 7.6 应急预案

高校校园商业管理部门应制定突发事件应急预案并定期开展突发事件处置演练、评估，以应对火灾、设施设备事故、治安事件、突发舆情等。

## 8 环境管理

### 8.1 噪声

日间（7:00～18:00）噪声排放不应超过 55db；夜间（18:00～次日 7:00）噪声排放不应超过 45db。

### 8.2 设施、设备卫生

8.2.1 使用集中空调的场所，卫生指标及卫生管理应符合 WS 10013 的要求做定期卫生清理保洁。

8.2.2 使用壁挂式、吸顶式、柜式、窗式等分散式空调设施的场所，宜设置与经营规模相适应的机械通风系统或设施。室内空调机组的滤网和散流罩应定期保洁。

8.2.3 供临时休憩、用餐的桌、椅等应定期消毒，保持整洁。

8.2.4 室内空气质量应符合 GB/T 18883 的要求。

### 8.3 卫生保洁

#### 8.3.1 病媒生物防制

8.3.1.1 宜使用物理方法防制，应根据当地病媒生物特点采取相应防制措施，消除病媒生物滋生地，定期对场内病媒生物防治设施进行检查维护。

8.3.1.2 经营区域内应配备分类垃圾桶（箱）、垃圾房等废弃物存放设施，使用坚固、防水、防腐、防火材料制作，内壁光滑，便于清洗。

8.3.1.3 废弃物收集、存放、运输设施应采取加盖、装门等密闭措施。

### 8.3.2 保洁

- 8.3.2.1 应开展经常性卫生清扫，卫生清扫应采取湿式清扫或其他合适的清扫方式，避免扬尘。
- 8.3.2.2 店内、店门口地面无积尘、积水、污物；店内墙壁、天花板无蛛网、霉斑、脱落等情形。
- 8.3.2.3 店内物品摆放应整齐有序，室内、门口无乱堆乱放情形。
- 8.3.2.4 室内空气清新，无霉味、烟味和其他异味。
- 8.3.2.5 露天经营的开放式商业点位，应做好自身管辖范围内的卫生保洁清扫。

### 8.4 废弃物处置

- 8.4.1 应对商业内门店产生的垃圾进行分类、收集，定点、定时清运。
- 8.4.2 餐厨垃圾和餐厨废弃油脂，应单独投放至餐厨垃圾和餐厨废弃油脂收集容器，并由有资质的清运单位负责回收处置。
- 8.4.3 产生油烟排放的餐饮业店铺应安装油烟净化设备，油烟排气出口朝向应避开易受影响的建筑物；排气筒出口段长度应有4.5倍直径的平直管段。排气口应远离可能受影响的建（构）筑物。

## 9 广告店招管理

### 9.1 店招

- 9.1.1 校园商业店招应设置在店铺规定范围内，不应跨店铺设置；不应影响校园内交通、行人通行。
- 9.1.2 设置具有照明光源的户外店招设施，应防止影响教学区域、生活区域的正常教学、生活秩序。
- 9.1.3 校园商业店招内容、字体应规范、显著、清晰、典雅，整体形象与校园文化环境协调。

### 9.2 广告

- 9.2.1 校园商业店铺内外刊登的宣传、广告内容遵照《中华人民共和国广告法》内容，符合高校教学环境、文化环境。
- 9.2.2 不应使用户外大型投影设备播放广告。
- 9.2.3 设置临时性户外广告设施前，应向校园商业管理部门上报广告用途、设置时长、广告形式、广告位置，经审核同意后方可设置。

## 10 育人

- 10.1 校园商业经营者应主动参与高校立德树人根本任务，与高校建立育人共同体，开展育人活动。
- 10.2 校园商业经营活动应促进学生在消费、劳动、创新和文化体验等社会实践中实现价值观、知识、能力的同步成长。
- 10.3 有条件的高校应建立育人积分平台系统，对学生在校期间的学习、生活等表现进行量化积分。学生得到的积分可兑换校园商业提供相应的优惠服务。校园商业街经营者可以提供以下育人积分核销服务：
  - a) 服务满减优惠；
  - b) 积分兑换优惠券；
  - c) 其他可行的校园商业服务。

## 11 经营情况监督检查

- 11.1 宜采用定期、不定期的方式，按照校园商业服务标准的要求和查验方式，通过查看现场、查看台

账、现场人员询问等方式，对校园商业的环境、安全、商品质量、服务质量开展检查。

11.2 宜参照附录 G 的内容对校园商业开展监督检查；检查结果记录格式宜参照附录 H。

11.3 对检查中发现的问题应向校园商业经营者进行告知，要求其在规定期限内做好整改。

11.4 到达整改期限后，应跟进整改情况。

11.5 对于经常受到消费者投诉、监督检查结果不合格且无改进措施、造成消费者人身伤害、财产损失、造成恶劣社会影响的校园商业经营者，可由校园商业管理部门对其进行处罚，直至清退出场。



附录 A  
(资料性)  
校园商业招商合同推荐格式

出租方(甲方) : \_\_\_\_\_

承租方(乙方) : \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方可依法出租的房地产事宜,订立本合同,甲方授权\_\_\_\_\_大学\_\_\_\_\_ (部门)作为该合同的具体执行方。

### 一、出租房屋情况

#### (一) 房屋基本情况

1. 房屋坐落: \_\_\_\_\_

2. 建筑面积: \_\_\_\_\_ 平方米, 该房屋的平面图见本合同附件一。

(二) 甲方作为该房屋的**房地产权人**与乙方建立租赁关系。签订本合同前,甲方已告诉乙方该房屋未设定抵押。

(三) 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求,现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜,由甲、乙双方分别在本合同附件二、三中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

### 二、租赁用途

(一) 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为以下第\_\_\_\_\_类(用途)使用,具体为经营\_\_\_\_\_,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

1. 为学校师生提供便利公共服务(如便利店、食堂、银行、邮局等)。
2. 建设、运营电讯基站等学校配套公共基础设施。
3. 承担学校公共服务特殊项目。
4. 其他提供学校公共服务所需辅助性服务。
5. 组织宗旨和业务范围与学校公共服务密切相关。
6. 科技成果转化或科技型中小微企业办公。
7. 其他与学校公益服务职能相关或学校对外延伸公共服务需要。

(二) 乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前,不擅自改变上述约定的使用用途。

### 三、交付日期和租赁期限

(一) 甲乙双方约定,甲方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前向乙方交付该房屋。房屋租赁期自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

(二) 租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前\_\_\_\_个月,向甲方提出续租书面要求,经甲方同意后重新签订租赁合同。

### 四、租金、支付方式和期限

(一) 甲、乙双方约定,该房屋每日每平方米建筑面积租金为  
(人民币)\_\_\_\_元,合同租赁期租金合计为(人民币)\_\_\_\_元,(大写:\_\_\_\_\_整)。

该房屋租金\_\_\_\_年内不变。自第\_\_\_\_年起,双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

(二) 乙方应于\_\_\_\_\_内(支付期限)\_\_\_\_\_ (一次性/分期)向甲方支付该房屋租期内的租金。

(三) 乙方支付租金的方式如下: \_\_\_\_\_

账户名称: \_\_\_\_\_

银行账号: \_\_\_\_\_

## 五、保证金和其他费用

(一) 甲、乙双方约定,甲方交付该房屋时,乙方应向甲方支付房屋租赁保证金,保证金为(人民币)\_\_\_\_\_元(大写:\_\_\_\_\_元整)。甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。

租赁关系终止时,甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外,剩余部分无息归还乙方。

(二) 租赁期间,使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视、物业管理、\_\_\_\_\_等费用由乙方承担,水费单价为:\_\_\_\_\_,电费单价为\_\_\_\_\_。

(三) 除上述费用外,其他有关费用,均由乙方承担。

## 六、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间,乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施,发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时,应及时通知甲方修复;甲方应在接到乙方通知后的\_\_\_\_日内进行维修。逾期不维修的,经甲方同意,乙方可代为维修,费用由甲方承担。

(二) 租赁期间,因乙方使用不当或不合理使用,致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的,乙方应负责维修。乙方拒不维修,甲方可代为维修,费用由乙方承担。

(三) 租赁期间,甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方的房屋出租二级管理部门[甲方授权\_\_\_\_\_大学\_\_\_\_\_ (部门)]代表甲方负责协调校区综合办、后勤物业、保卫处等部门做好房屋的日常管理,履行租赁合同的义务,保证承租期限内房屋的完好及安全使用。甲方对该房屋进行检查、养护,应提前\_\_\_\_日通知乙方。检查养护时,乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

(四) 除本合同附件三外,乙方另需装修或者增设附属设施和设备的,应事先征得甲方的书面同意,按规定向有关部门审批的,则还应由甲方或甲方委托乙方报有关部门批准后,方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

## 七、房屋返还时的状态

(一) 除甲方同意乙方续租外,乙方应在本合同的租期届满之日返还该房地产,未经甲方同意逾期返还房屋的,每逾期一日,乙方应按(人民币)\_\_\_\_\_向甲方支付该房屋占用期间使用费。

(二) 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时,应经甲方验收认可,并相互结清各自应当承担的费用。

## 八、转租、转让和交换

(一) 严禁乙方在承租期限内对外转租或变相转租该房屋;未经甲方同意,不允许乙方在承租期限内转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋。

(二) 在租赁期内,乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换,必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后,该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

(三) 在租赁期内,甲方如需出售该房屋,应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

## 九、解除本合同的条件

(一) 甲、乙双方同意在租赁期内,有下列情形之一的,本合同终止,双方互不承担责任:

1. 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
2. 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
3. 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
4. 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
5. 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分的；
6. 其他不可抗力因素。

(二) 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的\_\_\_\_\_倍支付违约金；给另一方造成损失的，支付的违约金不足抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

1. 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后\_\_\_\_\_日内仍未交付的；
2. 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的；
3. 乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
4. 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
5. 乙方转租或变相转租该房屋、擅自转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的；
6. 乙方逾期不支付租金累计超过\_\_\_\_\_个月的，逾期不支付水电费、物业管理费累计超过三个月的；
7. 其他：\_\_\_\_\_

#### 十、违约责任

(一) 该房屋交付时存在缺陷的，影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的\_\_\_\_\_日内进行修复、逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

(二) 因甲方未在该合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

(三) 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

(四) 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按月租金的\_\_\_\_\_倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(五) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

(六) 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的\_\_\_\_\_倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中扣抵。保证金不足扣抵的，不足部分则由乙方另行支付。

#### 十一、争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

- (一) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向房屋所在地人民法院起诉。

#### 十二、其他条款

- (一) 租赁期间，甲方需抵押该房屋，应当书面告知乙方。
- (二) 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。
- (三) 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。
- (四) 本合同连同附件一式\_\_\_\_\_份。其中：甲方持\_\_\_\_\_份、乙方持\_\_\_\_\_份，具有同等效力。

附录 B  
(资料性)  
校园商业竞价书推荐格式

致\_\_\_\_\_ (招租人名称) :

根据贵方为(项目名称: \_\_\_\_\_, 项目编号: \_\_\_\_\_)的招租邀请, 签字代表[\_\_\_\_\_ (姓名、职务)]经正式授权并代表竞租人[\_\_\_\_\_ (名称、地址)]提交竞价文件正本\_\_\_\_份、副本\_\_\_\_份和其他附件\_\_\_\_份。

全权代表宣布如下:

- (1) 我方针对本次项目的竞价为\_\_\_\_\_ (注明币种, 并用文字和数字表示)。
- (2) 我方将按招租文件的规定履行合同责任和义务。
- (3) 我方已详细研究了全部招租文件, 包括招租文件的澄清和修改文件(如有)、参考资料及有关附件, 我们已完全理解并接受招租文件的各项规定和要求, 对招租文件的合理性、合法性不再有异议。
- (4) 我方同意提供按照贵方可能要求的与招租有关的一切数据或资料, 完全理解贵方不一定要接受最高的竞价或收到的任何竞价。

(5) 与本竞价有关的一切正式往来通信请寄:

地址: \_\_\_\_\_ 邮编: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_ 传真: \_\_\_\_\_

竞租人名称: \_\_\_\_\_ (盖章)

法定代表人或被授权人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)

日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

附录 C  
(资料性)  
竞租承诺推荐格式

本单位承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加\_\_\_\_\_大学\_\_\_\_\_招租项目的招租竞租响应。

1. 不提供有违真实的材料。
2. 不与招租人单位或其他竞租人串通响应，损害国家利益、社会利益、学校利益或者他人的合法权益。
3. 不向招租单位或评审委员会成员行贿，以谋取招租承租。
4. 不以他人名义响应竞租或者其他方式弄虚作假，骗取承租、中选。
5. 不进行缺乏事实根据或者法律依据的投诉。
6. 本次竞租报价文件有效期\_\_\_\_天。
7. 本单位若有违反本竞租承诺及相应条款，愿意承担相应的法律责任。
8. 其他承诺：本次招租系招租意向承租人，招租结果必须向上级部门申报，审批通过后方可签订合同，签订合同和租期期限以最终审批结果为准。本单位对上述审批流程已充分知晓，并接受其所带来的不确定性，无任何异议。

竞租人名称：\_\_\_\_\_（盖章）  
法定代表人或被授权人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）  
日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附录 D  
(资料性)  
竞租人近三年无行贿犯罪情况书面声明推荐格式

致\_\_\_\_\_ (招租人) :

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至今, 我单位: \_\_\_\_\_ (竞租单位名称), 统一社会信用代码: \_\_\_\_\_, 法定代表人: \_\_\_\_\_, 身份证号: \_\_\_\_\_, 本项目负责人: \_\_\_\_\_, 身份证号: \_\_\_\_\_, 没有行贿犯罪记录。

我方承诺以上信息是真实的, 如有虚假或被发现与事实不符, 我方同意并接受以下条款:

1. 招租人或评审小组可以按弄虚作假行为进行认定。
2. 如我方已成交, 招租人可以取消我方成交资格。
3. 如已与招租人签订合同, 招租人可以无条件终止合同并不承担任何违约责任。
4. 我方愿意承担由此给招租人造成的直接或间接损失以及相应的法律责任。

特此声明!

竞租人名称: \_\_\_\_\_ (盖章)  
法定代表人或被授权人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)  
日期: \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日



附录 E  
(资料性)  
竞租人单位信誉声明推荐格式

致\_\_\_\_\_ (招租人) :

我单位\_\_\_\_\_ (竞租单位名称) 是按中华人民共和国法律正式成立的一家公司, 主要营业地点设在\_\_\_\_\_。我单位郑重声明如下:

1. 我单位自开展经营活动以来, 商业信誉良好, 未出现重大质量和安全事故不良记录。
2. 我单位自开展经营活动以来, 依法缴纳税收和社会保障资金。
3. 我单位具备履行合同所必需的能力。
4. 近 3 年内, 在经营活动中没有重大违法记录, 未被财政部指定的“信用中国”网站 (www.creditchina.gov.cn) 列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单或严重违法失信名单。
5. 在最近 3 年内没有骗取中标或者重大的质量问题。
6. 没有严重违约。
7. 未被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照。
8. 未处于竞租资格被暂停或取消、财产被接管、冻结、破产等状态。

若上述声明与事实不符, 我单位愿意承担由此造成的一切不利后果。

特此声明!

竞租人名称: \_\_\_\_\_ (盖章)  
法定代表人或被授权人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)  
日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

附录 F  
(资料性)  
竞租人经营管理团队成员表建议格式

见表 F. 1。

表 F. 1

序号	姓名	年龄	性别	学历	在项目组中的岗位	进入本单位时间	相关工作经历

注:

1. 在填写时, 如本表格不适合竞租人的实际情况, 可根据本表格格式自行制表。
2. 须提供项目人员身份证及相关资格证书等证明材料。
3. 此表作为成交后服务承诺书的组成部分, 项目人员应保持稳定, 项目人员一旦确定, 成交后原则上不再变更, 若变更, 须征得招租人同意。
4. 持有健康合格证。

竞租人名称: \_\_\_\_\_ (盖章)  
 法定代表人或被授权人: \_\_\_\_\_ (签字或盖章)  
 日期: \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

**附录 G**  
**(资料性)**  
**校园商业监督管理要点**

G. 1 校园商业服务环境检查要点见表 G. 1。

**表 G. 1 校园商业服务环境检查要点**

<b>检查项目</b>		<b>检查要点</b>
1 服务场地及设施	1. 1 店铺装修	美观, 格调统一; 店招、广告牌安装牢固, 无安全隐患。
	1. 2 广告招牌	文字规范、图片内容应健康、外形美观, 符合校园文化氛围。
	1. 3 经营面积	符合经营实际需求及标准要求。
2 服务环境	2. 1 与外部连通的门窗和橱窗	有防盗安全措施。
	2. 2 商户内外整体环境卫生	门口地面、内部环境整洁, 橱窗、门窗整洁; 店铺内外无垃圾、乱堆杂物、乱张贴、乱停车现象; 下水道畅通, 无污水漫溢。
	2. 3 垃圾处理	做好厨余垃圾回收、垃圾分类, 有专人对垃圾箱定期清理。
	2. 4 噪声控制	采取减震、隔音等技术措施, 降低噪声; 不使用高音广播喇叭、音响吸引消费者。

G. 2 校园商业安全检查要点见表 G. 2。

**表 G. 2 校园商业安全检查要点**

<b>检查项目</b>		<b>检查要点</b>
1 公共安全		在重点安全监管区域安装监控设备
2 消防安全		a) 按《中华人民共和国消防法》的要求配备各种消防设施、器具和火警监控系统, 并严格实施管理, 张贴安全、消防标志; b) 定期对配置的消防设施和器具实施维护保养, 确保消防通道的畅通, 确保火警监控系统时时处于可靠、稳定的工作状态; c) 明确重点防火区域、安全疏散通道及路线。定期排查厨房安全隐患, 并制定相应的预防措施和应急预案。
3 消费者信息安全		a) 不应通过任何渠道非法透露消费者信息; b) 不应随意摆放、丢弃客户信息; c) 过期消费者信息应及时销毁。

G. 3 校园商业商品质量检查要点见表 G. 3。

**表 G. 3 校园商业商品质量检查要点**

<b>检查项目</b>		<b>检查要点</b>
1 商品采购		验证厂商、代理商的资质证明、工商营业执照、生产许可证、商标证明、质量认证证书, 检测报告、进口商品代理证书、商检证明、海关报关单。
2 商品验收		进货前应验明商品名称、包装、标签、数量、质量、合格证、检验报告、各类标志; 按合同规定的标准及商品进货验收制度对商品进行验收。

表 G. 3 (续)

检查项目	检查要点
3 商品贮存	制定完善的仓储管理制度，确定适宜保管条件和养护措施，根据各类商品标准规定的贮存。
4 商品价格	参照《明码标价和禁止价格欺诈规定》。
5 商品计量	参照《中华人民共和国计量法》《定量包装商品计量监督管理办法》及《商业、服务业诚信计量行为规范》制定计量管理制度。
6 商品溯源	建立商品进销台账，并建档备案溯源，对库存商品和销售商品进行跟踪管理，对过期、失效、变质、破损及受污染商品应及时清理。

G. 4 校园商业服务质量检查要点见表 G. 4。

表 G. 4 校园商业服务质量检查要点

检查项目	检查要点
1 从业人员要求	1. 1 健康情况 持健康状况证明上岗。
	1. 2 专业能力 须持证上岗的技术服务人员经过培训持证上岗。
	1. 3 服务能力 熟悉本岗位商品、服务的基本知识。
	1. 4 仪容仪表 穿着得体，仪表整洁，用语文明。
2 服务要求	2. 1 服务 a) 服务态度良好； b) 据实向消费者介绍商品性能、服务功能。
	2. 2 结算 收银时应唱收唱付，开具发票，提供有效的购物凭据。
	2. 3 售后 a) 公开投诉方式； b) 有负责售后服务的人员； c) 有投诉解决处理方案和时限。

附录 H  
(资料性)  
校园商业监督检查记录表建议格式

见表 H. 1。

表 H. 1

检查日期		检查人				
检查店铺						
检查结论						
序号	检查内容	存在问题	整改情况	验证人		



## 参 考 文 献

- [1] GB 3096—2008 声环境质量标准
- [2] GB/T 17110—2008 商店购物环境与营销设施的要求
- [3] GB/T 18106—2021 零售业态分类
- [4] GB 22337—2008 社会生活环境噪声排放标准
- [5] GB/T 33000—2016 企业安全生产标准化基本规范
- [6] GB 37487—2019 公共场所卫生管理规范
- [7] GB 37488—2019 公共场所卫生指标及限值要求
- [8] GB/T 37915—2019 社区商业设施设置与功能要求
- [9] GB/T 40248—2021 人员密集场所消防安全管理
- [10] 建标 191—2018 普通高等学校建筑面积指标
- [11] 中华人民共和国产品质量法
- [12] 中华人民共和国消防法
- [13] 中华人民共和国计量法
- [14] 中华人民共和国环境保护法
- [15] 中华人民共和国消费者权益保护法
- [16] 中华人民共和国广告法
- [17] 教育强国建设规划纲要（2024—2035 年）
- [18] 关于推动高校后勤高质量发展的通知（教发厅〔2025〕1 号）
- [19] 教育部办公厅关于进一步加强国有资产出租出借管理的通知（教财厅函〔2020〕9 号）
- [20] 机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定（公安部令第 61 号）
- [21] 明码标价和禁止价格欺诈规定（国家市场监督管理总局令第 56 号）
- [22] 定量包装商品计量监督管理办法（国家市场监督管理总局令第 70 号）
- [23] 商业、服务业诚信计量行为规范（国家质量监督检验检疫总局公告〔2007〕162 号）