合同编号：

# 灯塔实验室农产品加工孵化中心
# 1栋厂房

# 租
# 赁
# 合
# 同

甲方：岭南现代农业科学与技术广东省实验室河源分中心

乙方：

签订日期：2026 年 月 日

本租赁合同书由下列双方于年月日在　　签订。

甲方(出租方):岭南现代农业科学与技术广东省实验室河源分中心

联系地址:河源市东源县顺天镇灯塔盆地农高区管委会

法定代表人/负责人/授权代表:

联系电话:

乙方(承租方):

联系地址:

法定代表人/负责人/授权代表:

联系人:

电话:

鉴于:

甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规的规定,经平等、友好协商,就乙方租赁农产品加工孵化中心第1栋厂房事宜,自愿签订本合同,以资双方共同遵照执行。

# 第一章释义和说明

## 第一条术语定义

下列术语，除非另有约定，定义如下：

1. 租赁物：是指本合同约定的，由甲方出租给乙方承租的房地产。

2. 装修及设施设备调试期：指自租赁物交付之日起，至约定的装修及设备调试期限届满止的期间，系甲方给予乙方对租赁物业进行装修装饰、设施设备安装、调试及试运行的专属筹备期限，该期限包含在租赁合同约定的总租赁期限内。该期限内，乙方无须向甲方缴纳租金。

3. 租赁年度：第一个租赁年度是自租赁物交付之日起一年内，第二个租赁年度是指第一个租赁年度届满次日起一年内，如此类推；租赁年度按照公历计算。

4. 元：人民币单位。

## 第二条说明

本合同各章各条款有机统一，不可分割。本合同权利、义务的终止，不影响租赁物返还条款、违约责任条款及合同中独立存在的有关解决争议条款的效力。

# 第二章租赁物及其交付

## 第三条租赁物

1.项目名称:

2.租赁物组成部分:农产品加工孵化中心第1栋厂房及附属设施。

3.坐落:河源市东源县顺天镇灯塔实验室农产品加工孵化中心。

4.用途:用于生产、研发、经营等用途。

5.乙方已确认租赁物的用途、建筑参数等概况,乙方在自行考察后分析判断,租赁物满足其经营生产使用的目的,乙方同意按按合同约定支付租金并自行承担一切经营风险。

**第四条租赁物的交付**

1.租赁物为甲方提供的农产品加工孵化中心第1栋厂房及附属设施。租赁物的天面层不计入租赁范围,其使用权收益权归甲方所有,由甲方或甲方指定(委托)的第三方公司投资建设屋顶光伏项目,乙方应无条件配合甲方的光伏项目施工等工作。

2.交付期限:甲方交付的期限为本合同签订之日起10个工作日内,若甲方超出本条约定的交付期限交付租赁物,则乙方的装修及设施设备调试期相应顺延,顺延天数等于实际交付延迟的天数。

3.甲、乙双方应相互配合,办理租赁物及其附属设施、设备的交接验收及全部相关交付手续,具体租赁物及附属设施设备的交付标准以合同约定为准。

4.自租赁物交付之日起,甲方如需对租赁物内外部进行检查,

乙方应无条件配合甲方开展检查工作。若检查发现乙方存在违反本合同约定的情形，甲方向乙方出具书面限期整改通知书，乙方必须按甲方要求按时完成整改，否则视为乙方违约，甲方有权解除合同。

5. 若相关政府职能部门按规定需要对乙方经营进行相关检查和督导工作时，甲方通知乙方后，乙方应无条件配合；乙方不配合相关检查和督导工作的，甲方及政府相关职能部门有权进场检查和督导，且无须征得乙方同意。

6. 甲方的租赁物应符合国家和地方相关法律法规的要求，所出租的物业应安全可靠并经相关部门验收合格。甲方需保证土建主体验收合格，租赁物在建设阶段的消防设施（即一次消防）验收合格。

# 第三章租赁期限

**第五条租赁期限**

租期为 5 年，起算期以甲方交付租赁物为准。租赁期间届满，乙方需继续承租的，应于租赁期间届满 2 个月前，向甲方提出书面申请，同等条件下，乙方享有优先承租权。

**第六条租期的遵守**

租赁期限内，任何一方不得擅自解除本合同，否则视为违约。

# 第四章租赁费用

## 第七条费用标准

（一）租金按乙方实际租赁的建筑面积计算，具体如下：

(1)租赁范围：农产品加工孵化中心第栋厂房。

(2)建筑面积:2337.33平方米。

(3)租金标准(含税):月租金单价　　元/平方米，每月租金为　　元。

（二）物业管理及责任

乙方租用的自用区域范围的物业服务事项由乙方自行负责。甲方同意由乙方自行进行物业管理或聘请第三方公司进行物业管理，该区域物业管理产生的费用及安全责任由乙方自行负责。

（三）水电费等其他费用

1.租赁期内因乙方生产、运营产生的水、电、管道燃气等能源费用按照有关部门收费标准由乙方自行承担，如甲方代为收取费用的，应当按照有关部门收费标准收取，并向乙方开具合法有效的票据。

2.如企业使用能源自行开户的，不涉及公摊或能源费用分摊的，由企业自行缴纳相关费用，但甲方应协助乙方与各能源部门协商解决问题。因欠费导致能源断供等，由乙方自行处理，与甲方无关。

3.园区范围内的公共变压器(包含消防水泵、公共路灯照明)电损、消防水池用水等能源费用由甲方协调乙方与其他租户相应

分摊。

**第八条租金起算期**

本合同签订后，租金起算期自免租期满后开始计算。

**第九条费用支付**

1. 甲方同意给予乙方装修及设施设备调试期间免租1个月，乙方应在免租期满前10日内，支付免租期满后的首月租金。除此之外，乙方应于每月20号之前向甲方支付下个月的租金，甲方在确认收到租金后开具对应金额的票据。

2. 乙方通过银行转账方式将租金支付至甲方指定的收款账户，甲方变更收款账户的需提前5日内书面通知乙方。

3. 甲方指定收款账户如下：

户名：

开户行：

账号：

**第十条迟延付款责任**

1. 乙方必须按时足额支付租金，除本协议另有约定外，不得以任何理由拖延。

2. 乙方迟延支付租金的，自逾期之日起每日按延迟未付租金金额的万分之三开始计算逾期付款违约金；迟延支付租金超过60日的，视为乙方严重违约，甲方有权同时行使下列全部或部分权利：

(1)要求乙方立即支付拖欠的租金；

(2)要求乙方清场返还租赁物，并立即支付逾期付款违约金；

(3)没收保证金且不抵扣乙方拖欠的租金或违约金等费用；

(4)解除租赁合同；

(5)要求乙方赔偿因其违约行为导致的其他经济损失，包括但不限于：装修期间免租期间甲方租金损失、甲方为追索权利产生的律师费、保全保险费、公证费、清场费等合理费用）。

# 第五章保证金

## 第十一条保证金支付

1.乙方须于本合同签订当日内向甲方支付厂房租赁保证金人民币叁万元整(¥30,000.00),作为乙方履约的保证。

2.乙方未能在约定期限内向甲方交付保证金的,甲方有权中止交付厂房或暂停乙方使用厂房，经甲方催促仍未交付保证金的,甲方有权解除本合同,因此造成甲方损失,甲方有权向乙方追偿。

## 第十二条保证金的用途

1.租赁保证金作为乙方履行本合同之保证。乙方发生违约行为的,甲方有权按本合同约定处分全部或部分保证金。乙方支付的保证金不足以清偿全部到期债务或赔偿的，按以下顺序充抵：（1）甲方为实现债权支出的费用；（2）损害赔偿金；（3）违约金；（4）其他费用；（5）租金、物业费、水电费等。

2.甲方处分全部或部分保证金后,本协议未解除或终止的,

乙方必须在甲方指定期限内补足保证金。

**第十三条保证金的没收**

具有以下情形之一的，甲方有权没收全部保证金且作为经济补偿，乙方不得要求甲方用保证金抵扣租金等费用：

1. 乙方逾期支付租金超过60日，导致甲方解除合同的；

2. 乙方严重违约导致甲方损失，甲方按本合同约定解除合同的；

3. 未经甲方书面同意，乙方擅自以转租、转让、抵押、质押、留置、转移、改变租赁物用途及以租赁物对外投资合作等任何形式处分租赁物或其附属设施设备的；

4. 乙方无正当理由单方提前解除合同的；

5. 法律规定和本合同约定的没收保证金的其他情形。

**第十四条保证金的返还**

1. 租赁期限届满后且乙方无发生违约行为的，甲方退回保证金(不计利息)给乙方。

2. 因甲方原因导致本合同提前解除的，乙方有权要求甲方退回保证金（不计利息）。

# 第六章租赁物的使用

**第十五条租赁物用途**

1. 乙方在承租租赁物前对租赁物及其附属设施、设备进行了考察，清楚其根据法律和实际状况所能允许的功能和用途。乙方

承租租赁物及其附属设施、设备，保证仅限于生产、研发、经营等用途；非经甲方书面同意，不得变更用途。

2. 乙方应严格遵纪守法，依法经营，安全、合理使用租赁物。

3. 租赁期间，乙方的生产经营须符合国家环保安全生产等要求，如因乙方生产期间违反国家环保安全生产等要求，因此造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。

4. 租赁物涉及的光伏项目建设权利由甲方享有，甲方建设光伏项目时，乙方应当无条件配合，甲方享有光伏项目所有设施设备的所有权及项目收益权。且在同等条件下，乙方承诺优先通过甲方的光伏项目进行用电，具体以双方另定协议为准。

**第十六条装修装饰**

1. 经甲方同意，乙方可以对租赁物的非主体框架结构进行改造、装饰，但不得危及租赁物安全。乙方对租赁物进行装饰装修前，应向甲方提供装修施工图，经双方确认后原则上不得改动，确需进行调整改动的，应经甲方书面同意。

2. 乙方对租赁物装修的二次消防由乙方独立完成并办理验收手续，甲方仅配合提供原始验收文件。

3. 乙方的装修、装饰应符合如下全部条件：

(1) 乙方装修、装饰租赁物，不得违反法律法规和当地的相关规定，不得对相邻物业的正常使用造成不良影响。

(2) 乙方装修、装饰租赁物，按规定须经有关部门审批的，则须报请有关部门批准后方可进行。乙方内部装修、用途变更时，

应取得甲方同意并依法报批报建，并向消防主管部门重新申请建设工程消防设计审核和验收，甲方应予以协助。

4. 乙方自行承担租赁物乙方负责部分的装修、装饰工程所产生的一切费用。若因乙方装修导致租赁物主体受损，乙方需承担修复费用及甲方损失。

5. 乙方租赁物内部装修方案需经甲方事前审批，不允许乙方对租赁物擅自进行改建、扩建，否则甲方有权要求乙方限期将租赁物恢复原状，因此产生的费用由乙方自行承担；乙方拒绝恢复的，甲方有权自行恢复因此产生的费用在保证金中扣除，并视情况提前解除合同并收回租赁物。

6. 乙方应对自身的装修方案负责，因装修及后续使用该装修所引发的一切责任、损失、索赔或费用均由乙方独立承担。

**第十七条租赁物的维护**

1. 乙方应爱护使用租赁物和附属设施、设备，按其正常使用方式进行使用，不得恶意进行毁、损。

2. 乙方使用租赁物，应当善意处理截水、排水、通行、通风、采光、排污等方面的相邻关系；如给正常使用的相邻一方造成妨碍或者损失的，乙方应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。乙方造成相邻方损失的，应自行处理并赔偿，甲方代为先行赔偿的，有权从保证金中直接扣款。

3. 租赁期间，乙方自行负责对租赁物和附属设施、设备日常清洁、维修保养(含政府及相关职能部门要求的各种设施年审、

年检手续)。若有损坏或发生故障的,乙方应在10日内予以维修,并自行承担维修费用。

4.租赁物主体框架结构(承重墙、梁、柱、楼板等主体结构)因自身质量问题及自然损耗而损坏或故障时,乙方应及时通知甲方修复。

# 第七章租赁物的返还

**第十八条租赁物的返还期限**

合同解除或终止后,乙方应在合同解除或终止之日起30日内将租赁物及属甲方所有的附属设施、设备交还给甲方。交还的状态为:完成日常清洁,租赁物及甲方所有的附属设施设备完好。否则甲方有权扣除对应保证金金额。

**第十九条合同终止或解除后装修财产的处理**

1.乙方在租赁物上自行装修、装饰及配置的设备等财产,属于可移动、可拆除范围内的,乙方应于合同解除或终止后30日内清理并搬迁完毕(乙方移动、拆除时不得对原附着物、依附物或租赁物造成破坏、损坏,否则甲方有权要求乙方赔偿);未能在合同解除或终止后30日内完成拆除、搬迁的,余留的任何装修、装饰及物件均视为废弃物,甲方有权任意处置。

2.合同期限届满终止或因乙方原因导致合同提前解除的,乙方新增之水、电、消防设施、改造或扩建部分,以及固定于墙体

天花地面的设施设备及其他装修、装饰中不可拆除部分(包括拆除后导致其无法继续正常使用的部分)等,一概无偿归甲方所有。

3.乙方拖欠甲方租金等费用的,甲方有权留置乙方所有的设施设备,直至乙方拖欠款项结清。因留置所产生的场地费用、设备拆卸、搬运费用等均由乙方承担。

**第二十条逾期交还租赁物的责任**

1.若乙方未在前述30日内按约定返还租赁物及其附属设施、设备的,乙方应自逾期返还之日起,每日按照本合同约定日租金标准的1.5倍向甲方支付逾期占用费,且甲方有权自行或委托第三方实施强制清场,由此产生的所有费用(包括但不限于搬运费、仓储费、清理费、人工成本等)由乙方承担。

2.甲方采取强制清场措施,不免除乙方支付逾期占用费及其他应承担的费用义务。

# 第八章费用、风险和责任

**第二十一条税项、费用**

下列税项和费用应由乙方自行承担:

1.因乙方经营行为或其他活动引起的所有税、费。

2.自租赁物交付之日起产生的与租赁物直接相关的水、电、治安、消防、卫生、管道煤气费用、通讯等一切费用由乙方承担;如乙方使用甲方或第三方名下的水、电、管道燃气等能源费用,总计量表与各分计量表之和的差额损耗部分按各自使用比例进

行分摊。

3. 乙方所属附属设施、设备等一切财险、其他保险及保险责任及费用由乙方承担，双方应相互配合保险投保、理赔等工作。

4. 自本合同签订之日起，乙方承担使用该租赁物发生的其他依法或者依本合同约定应由乙方承担的一切费用。

**第二十二条风险和责任**

1. 租赁期间如因第三人与甲方的纠纷致使其对租赁物主张权利或人民法院采取保全措施，妨碍乙方对租赁物正常使用、收益或者影响正常生产、生活及经营活动的，因此给乙方造成的经济损失，甲方应负责赔偿。

2. 租赁期限内，乙方自行承担因其行为引起的一切民事、行政、刑事责任，且：

(1) 乙方因承担民事、行政、刑事责任引起的租赁物财产损失，权利受到妨碍或对租赁物发生其他不良后果的，甲方有权向乙方追究责任，并要求乙方给予赔偿或补偿；

(2) 乙方生产、经营或其他活动所发生/造成的一切财产、人身损失（非因甲方原因），均由乙方自行负责并予以赔偿。甲方因此被追索的，乙方应予全额赔偿；

(3) 乙方自行承担其经营活动产生的一切营业风险，因此引起的盈亏自负，与甲方无关，甲方因此被追索的，乙方应予以全额赔偿；

(4) 因乙方或乙方允许的人员使用不当、管护不善或其他过

错导致租赁物毁损的，该风险由乙方承担，甲方有权要求乙方赔偿。

# 第九章双方权责

## 第二十三条甲方权责

1. 甲方在乙方签署本合同之前已如实告知租赁物所在项目甲方有合法的租赁权，甲方负有以约定条件交付租赁物附属设施、设备的责任。乙方是否能按照自己的意图(经营目的)使用租赁物，由乙方自行考察后分析判断和负责。

2. 甲方应保证租赁物的权属不存在任何争议，如因租赁物的权属问题或其他因素导致乙方无法正常使用租赁物的，甲方须承担违约责任。

3. 甲方负责本租赁物交付前所产生的水电等费用。

4. 租赁期间，甲方应认真、及时做好乙方相邻关系的协调处理工作，积极争取当地政府落实对乙方的优惠政策，配合乙方创造一个稳定、良好的生产生活经营环境。

5. 甲方有权按本合同约定收取租金及对乙方使用租赁物进行检查、监督。

6. 甲方无正当理由不得提前解除合同并提前收回租赁物。

## 第二十四条乙方权责

1. 乙方有权合法自主经营，甲方不得无故干涉。

2. 乙方应按时支付租金、保证金、水电费等本合同项下约定

的由乙方承担的一切费用。

3. 乙方对租赁物的装饰装修、使用、维护等应符合本合同约定。

## 第十章租赁物的转让、设置担保

### 第二十五条租赁物的转让

1. 租赁期间，甲方转让租赁物的，应提前 30 日书面通知乙方，在同等条件下，乙方享有优先购买权。如乙方主张优先购买权的，应于甲方限定期限内以书面方式向甲方提出，否则视为弃权，甲方有权将租赁物转让与他人。

2. 甲方将租赁物转让与他人的，除非另有约定，本合同继续有效，不影响乙方对租赁物的承租使用。

### 第二十六条设置担保

租赁期间内，甲方在租赁物设置抵押等任何担保权利无须征求乙方同意但需提前告知乙方；该等权利的设置不得影响乙方对租赁物的正常承租使用。

## 第十一章合同主体的变更

### 第二十七条甲方的承继人

租赁期间，甲方丧失民事主体资格的，由甲方的主管部门或甲方的权利义务承接者承担本合同项下的权利义务。

### 第二十八条合同转让

租赁期间，如乙方向任何第三方转让本合同项下的全部或部

分权利、义务均须事先获得甲方的书面同意。

# 第十二章合同的解除、终止

## 第二十九条甲方解除权

发生以下情况之一的，甲方有权解除合同，没收全部租赁保证金，并要求乙方承担给甲方造成的损失：

1. 乙方拖欠租金或其他费用达 60 日（包括 60 日）的；

2. 乙方利用租赁物从事违法或犯罪活动的；

3. 乙方不当、不合理使用租赁物或其附属设施设备导致毁损、灭失、出现安全隐患且拒不整改的，或乙方擅自对租赁物进行装修、改变租赁物主体结构、承重结构且拒不整改的；

4. 乙方擅自改变租赁用途、擅自转租或未经甲方同意随意处分租赁物的；

5. 乙方拖欠第三方费用导致甲方代缴代付的，经甲方书面通知后未能在 10 日内向甲方支付的；

6. 乙方在本签订合同后的 6 个月内未能实现正式投产的，或合同履行期间乙方持续停产停业 6 个月以上的；

7. 违法、违规经营承担行政处罚以上法律责任的，导致乙方无法正常生产经营的；

8. 法律、行政法规规定或本合同约定的甲方可以解除合同的其他情形。

## 第三十条乙方解除权

发生以下情况之一的，乙方有权解除合同，要求甲方返还已收保证金，并承担给乙方造成的损失：

1. 经乙方书面催促，甲方无正当理由迟延30日仍不交付租赁物的；

2. 因甲方原因导致租赁物出现重大质量问题或安全隐患，且甲方在30日内无法消除的；

3. 因甲方与第三方纠纷影响乙方对租赁物正常使用超过30日的；

4. 法律、行政法规规定的乙方可以解除合同的其他情形。

**第三十一条解除权的行使**

解除合同的条件成就，解除方发出解除合同通知书，合同自通知到达对方时解除。

**第三十二条合同终止**

有下列情形之一者，租赁合同终止：

1. 租赁期限届满；

2. 租赁合同解除；

3. 双方协商一致同意终止合同的；

4. 因市政建设需要搬迁、被征收或土地被收储以及不可抗力因素导致合同无法履行的。

# 第十三章违约责任

## 第三十三条一般规定

1.合同任何一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2.守约方的损失包括直接经济损失及为维护权利支出的合理费用(包括但不限于诉讼费、保全保险费、律师费、公证费等一切费用)。

## 第三十四条约定有限

本合同对违约责任的承担有具体约定的,从其约定;没有约定的,按照法律规定处理。

## 第三十五条合同解除的甲方责任

甲方擅自解除合同或因甲方原因导致本合同解除的,甲方应向乙方返还已收保证金(不计利息),甲方装饰装修租赁物的损失由甲方自行承担,由此造成乙方损失的,乙方有权要求甲方赔偿。

## 第三十六条合同解除的乙方责任

乙方擅自解除合同或因乙方原因导致本合同解除的,甲方有权没收乙方保证金及已付租金、向乙方主张违约金、要求乙方赔偿因此造成的一切经济损失。同时,乙方对租赁物装修装饰、生产经营等投入的损失由乙方自行承担,乙方无权要求甲方任何损失进行赔偿或补偿。

# 第十四章不可抗力

## 三十七条不可抗力

本合同所指不可抗力，是指包括地震等重大自然灾害在内的不能预见、不能避免并不能克服之客观情况，以及国家、地方政府因素或法律政策变动。

## 第三十八条不可抗力免责

如发生不可抗力导致不能履行合同的，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除责任。因不可抗力而解除合同的，甲乙双方互不承担违约责任。

# 第十五章合同补充和争议解决

## 第三十九条合同补充

本合同未尽事宜或经双方协商一致需变更的，经甲乙双方协商一致，双方可另行达成补充协议，该补充协议与本租赁合同具有同等法律效力。补充协议内容与本租赁合同内容不一致的，以补充协议为准。

## 第四十条争议解决

因本合同发生或与本合同有关的争议，双方应协商解决；协商不成或不愿协商的，任何一方均可向广东省东源县人民法院起诉。

本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，每份均具有同等法律效力。

以下无正文，为签字盖章页。

甲方(盖章)：_____

法定代表人(授权代表)：_____

_____年_____月_____日

乙方(盖章)：_____

法定代表人(授权代表)：_____

_____年_____月_____日