

租赁合同

颐丰物租字（20 ）第 号

甲方：中山颐丰肉食品有限公司

社会信用代码：

乙方：

身份证号：

商铺社会信用代码：

甲方于____年____月____日委托_____在中山颐丰肉食品有限公司对座落于中山市西区港隆中路1号内（分拆台/猪仓/厂房/商铺）物业的租赁权进行公开拍租，通过竞投，乙方成为上述物业承租方。根据《中华人民共和国民法典》和有关法律法规规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租甲方物业涉及的有关事宜，经过友好协商，订立本合同，以资双方共同遵守履行。

一、 租赁物业概况

1.1 物业位置：中山市西区港隆中路1号猪仓（下称“该物业”）。

1.2 租赁范围：

1.2.1 猪仓：_____，包括批发仓和待宰仓，批发是指生猪买卖和屠宰、待宰是准备拿去屠宰，作存栏使用。乙方不得违反租赁物使用目的进行使用，如经甲方检查发现，乙方承租租赁物业经营不符合标准的，甲方有权解除合同，并没收乙方租赁保证金，租赁建筑物面积：_____平方米。

1.2.2 具体租赁建筑物面积、空地面积以最终测量面积为准，如有变动，双方同意租金不作调整；

1.2.3 物业建筑结构为钢构厂房/钢筋混凝土。

1.3 物业状况：按现状出租给乙方使用。现状详见拍租信息。甲方提供的资产中如有属他人财产，需转移或拆除，乙方无权占有、使用。

1.4 该物业内有水电到户等设施设备，乙方有需要安装，由乙方聘请有资质的第三方安装，并承担因此产生的相关费用。乙方设施设备使用安全由乙方自行负责。

1.5 乙方已充分知悉租赁物业的现状及权属情况，了解租赁物业来源、可能存在的瑕疵和风险，确认对甲方招租公告披露事项已全部知悉，并自愿按物业现状租赁使用。

二、 租赁期限

2.1 租赁期限从2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。

2.2 租赁期限届满前，甲、乙双方须就租期届满后相关事宜进行协商。乙方如需续租，应在租赁期限届满前 90 日内_____日前向甲方提出书面申请。如甲方就该租赁物业向社会公开招租的，乙方在同等条件下享有优先租赁该物业的权利。经双方协商一致后，另行签订续租合同。

2.3 若乙方届时未提出书面申请，以致甲乙双方无法续租的，乙方须在租赁期满之日起 15 日内搬出该物业，并清理该物业内乙方所属财产。乙方逾期搬出如经甲方催告后，乙方在 10 天内仍然未有将物品搬离，甲方将主动收回该物业，乙方未搬清的物品视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置，甲方因收回该物业造成乙方损失的，甲方不负任何赔偿责任。由此带来的甲方损失与产生的清理费、搬运费等，由乙方承担，乙方拒绝支付的从履约与合法安全生产经营保证金中抵扣。

三、 租金、保证金及相关费用

3.1 费用标准（含税）：

租期	月固定 建筑物 租金（元 /月）	月固定 空地租 金（元/ 月）	月固定 垃圾费 用（元/ 月）	月固定 管理费 用（元/ 月）	合计（元 /月）	备注
2026 年 1 月 1 日~ 2026 年 12 月 31 日		/	/	/		
2027 年 1 月 1 日~ 2027 年 12 月 31 日		/	/	/		

2028 年 1 月 1 日~ 2028 年 12 月 31 日		/	/	/		
-------------------------------------	--	---	---	---	--	--

3.1.1. 双方确认，租赁期内给予乙方装修免租期【 / 】个月，装修免租期免租总金额以拍租时成交价的月租金乘以装修免租期月份计算，并在租赁期首年 12 个月内进行平均摊分。

首年月租金计算公式：拍租时成交价的月租金金额×（12 个月-【/】个月免租期）/12 个月=【 / 】元/月

3.1.2 若乙方申请提前解除本合同或者因乙方违反本合同约定导致合同被提前解除或终止或难以继续履行无法实现合同目的的，甲方有权向乙方追究其违约责任，并按照租时成交价的月租金金额*免租期【】月的标准，向乙方追回前述装修免租期免租总金额人民币 / 元。

3.2 租金支付时间和方式：

3.2.1 乙方应在合同签订之日起，【 5 天 】内向甲方支付首月租赁费用（按当月实际租赁天数折算）即_____元（大写人民币_____元）；向甲方一次性交付¥_____元（大写：人民币_____元整）作为履约与合法安全生产经营保证金。

3.2.2 由计费租赁第 2 个月起，乙方应在每月 15 日前将下列款项通过甲方指定账号或指定的 POS 机或指定微信收款二维码一并汇给甲方。

（1）当月租金；

（2）上月水电费、垃圾费、差额管理费（收费标准：按屠宰数量*_____元计算）等其他费用。

即：____年____月____日前，缴纳____月租金与履约与合法安全生产经营保证金；

____年____月____日前，缴纳____月租金及____月水电费、差额管理费；

.....

之后租期内的每月以此类推。

甲方的收款银行账户信息

公司名称：中山颐丰肉食品有限公司

公司地址：中山市西区港隆中路 1 号

电 话：0760-88551702

税 号：91442000MA4WL84M5C

开户银行：中国银行中山沙朗支行

银行账号：680877207281

3.3 在租赁期内以下任一情形发生时，由甲方直接从履约与合法安全生产经营保证金中扣除乙方所欠款项，不足部分乙方仍需补足，并保证履约与合法安全生产经营保证金始终不低于本合同约定的金额：

3.3.1 乙方未按合同约定支付的租金（包括逾期租金）；

3.3.2 乙方未结清的水电费（含智能表充值欠款、水电损耗等）；

3.3.3. 乙方因未达到约定入猪量（按月度平均计算）而产生的差额管理费（按合同第 10.1 条计算）；

3.3.4 乙方拖欠的管理费等合同约定的其他费用；

3.3.5 乙方因违反合同约定应支付的违约金（如逾期缴费违约金、违约导致的损失赔偿等）；

3.3.6 乙方因未履行合同义务导致甲方产生的合理支出（如清理租赁物费用、修复物业损坏费用、第三方索赔费用等）；

3.3.7 本合同当中约定的其他扣除情形。

若履约与合法安全生产经营保证金不足以抵扣全部欠款，乙方应在收到甲方书面通知之日起 5 日内补足差额；逾期未补足的，甲方有权单方面解除合同并追究乙方责任。

3.4 租赁期届满且乙方没有违约，交清租金及其他各项费用，完好退还租赁物业及履行完毕全部合同义务，并将注销或迁出该租赁物业地址的营业执照等证照及变更通知书提交给甲方验核后，甲方将向乙方无息退还履约与合法安全生产经营保证金。乙方应于租赁期满或本合同解除之日起一个月内完成迁址或注销手续；如租赁期满或本合同解除后超过一个月，乙方未在市场监督管理部门办理完毕住所迁址或注销手续，甲方有权作登报声明，相关费用由乙方承担，且甲方有权没收乙方履约与合法安全生产经营保证金。

3.5 水电费选择 3.5.1 支付方式。

双方确认，电费为 1.2 元/千瓦时（含供电公司基本电费、电损、变损），如供电公司电费调整，电费将相应调整；水费为供水公司水费 2.54 元/吨、污水处理费 5.00 元/吨（污水处理费由污水站日常运行成本费、污水站实时在线监测设备运营费和第三方环保维护费等组成），如供水公司水费调整，水费相应调整。

3.5.1 智能表先充值后使用。甲方为乙方首次免费配套智能水表、电表，乙方所用水、电费按先充值后使用的原则进行支付及使用。乙方负责水表、电表日常维护，若损坏（含自然或乙方操作不当人为损坏）或需要更换甲方按设施等值向乙方收取费用（如乙方期满不续约，甲方可以在场地收回前在乙方保证金扣取）。

3.5.2 自行缴费。电表、水表过户后，有关报停报建手续由乙方负责，甲方协助。乙方用水、用电，按水、电表计量，水费、电费分别按当地供水有限公司和供电局收费标准计算。乙方使用的水、电费由乙方自行承担及缴交，按照当地供水有限公司和供电局规定，每月水电费必须在当月 19 日前结清，乙方应在每月 19 日前向上述公司支付上月使用的水电费。

3.5.3 代收代缴。乙方用水、用电，按水、电表当月实际使用量计量，公用和损耗等费用按乙方实际使用量的水、电比例分摊。水费收费按当地供水有限公司收取的水费和分摊费用计算开具完税凭据，污水处理费和垃圾处理费按当地供水有限公司收取标准和分摊费用计算开具收款收据凭证（如需开具完税凭据，税费由乙方负责）。电费收费按当地供电局收费标准和分摊费用计算开具完税凭据。乙方水、电费选择代收代缴方式的，乙方使用的水费由_____代收代缴，乙方使用的电费由_____/_____代收代缴。乙方应在每月 10 日前向上述公司缴纳上月使用的水电费及相应税款。

3.6 甲方将履约与合法安全生产经营保证金退还乙方的同时，乙方必须将保证金收据原件交还甲方或向甲方开具有效等额的收款凭证；如乙方未能交还保证金收据原件的，甲乙双方确认该收据在甲方退还保证金当日失效。

3.7 除本合同另有约定外，在租赁期内，如果甲、乙双方任何一方无故提前解除本合同，视为违约。如乙方违约，乙方所交付的履约与合法安全生产

经营保证金甲方不予退还，甲方有权解除本合同，收回租赁物业；如甲方违约，甲方双倍返还乙方所交付的履约与合法安全生产经营保证金，甲方收回租赁物业。

3.8 本合同中甲方开具给乙方所有票据的抬头与乙方名称一致。

四、 转租、转让与征收

4.1 有关转租等相关事宜采用下列第 4.1.1 种方式：

4.1.1 该出租物业只能为乙方自用，未征得甲方书面同意，乙方不得将该出租物业分租、转租、转借给第三方或与第三方互换使用、共同使用租赁物的全部或部分。

4.1.2 未征得甲方书面同意，乙方不得将该租赁物业分租、转租、转借给第三方或与第三方互换使用、共同使用租赁物的全部或部分。经甲方同意，乙方转租、分租行业原则上应与主合同一致，在自行使用有富余的前提下，除大型商业体外，转租面积不得超过主合同物业面积的 30%。乙方应确保按照不低于本合同乙方义务进行分租、转租、转借，且应于分租、转租、转借之日起 30 日内将订立的合同复印件提交给甲方备案。

4.1.3 大型商业体确因特殊情况需要转租、分租的，乙方应提前 1 个月向甲方提出书面申请，由甲方审议批准后方可转租。转租合同内容必须事先征得甲方书面同意，否则不得转租。

4.2 乙方因经营需要变更经营行业/经营范围的，应依法履行相应工商变更登记等方面的手续，并提前 1 个月向甲方提出书面申请并征得甲方书面同意。

4.3 乙方须自行到有关部门了解办理相关经营手续所需资料，且按照实际经营用途自行办理一切行政审批、许可、装修报建和消防报建、用水用电、环保卫生、租赁登记、经营证照等所有相关手续，所需的一切费用以及由此产生的相关责任均由乙方承担。甲方仅承担提供必要的现有资料的义务，不承担乙方办理（或变更）手续无法批准的任何风险、损失和责任，乙方不得以此理由拒缴租金，否则乙方已交纳履约与合法安全生产经营保证金不予退还。

4.4 甲方转让租赁物，须提前 15 天通知乙方，在同等受让条件下，乙方对租赁物享有优先购买权。乙方未在 15 天内明确表示是否购买的，视为放弃优先购买权。

4.5 在本合同租赁期内，甲方因发展、升级改造需要或市政府可能因城市规划需要而征用、征收、收储、拆建租赁物，乙方确认在签订本合同时清楚上述事实，并同意上述原因（致征用、征收、收储、拆建租赁物），乙方自甲方发出收回该租赁物业通知之日起 90 日内无条件搬出该租赁物业，甲方无需向乙方支付任何补偿或赔偿，在迁出（含搬离物业内属于乙方的物品以及注册地址的迁出或注销，下同）之前，乙方应继续向甲方交纳租金及相关费用直至乙方完全迁出该租赁物业之日止（如不足一个月，按实际租赁天数折算租金）。

乙方未于指定期限内迁出租赁物业的，乙方所交付的履约与合法安全生产经营保证金不予退还。乙方拒绝迁出租赁物业的，甲方有权强制收回该物业，甲方因收回该租赁物业造成乙方损失的，甲方不负任何赔偿责任。

五、 物业使用与管理

5.1 承租场所仅限作为_____使用，乙方须持有与本合同约定的经营方式、经营范围相一致的有效证照，获得相应行政许可，合法经营。除非事先得到甲方的书面同意，否则乙方不得擅自变更承租场所的基本用途和经营的正常范围、业态和方式，不得超出乙方营业执照上登记的经营范围。若乙方违反上述条款，经甲方书面通知之日起 15 天内仍未改正的，甲方有权终止本合同，乙方已支付的履约与合法安全生产经营保证金不予退还。因并要求乙方赔偿其因此蒙受的损失。

合同签订时，乙方尚未取得营业执照、获得相应行政许可的，应如实告知甲方，乙方承诺：将于本合同签订之日起 _____内办妥经营所需的营业执照、取得相应许可，并向甲方提供一份营业执照复印件交甲方存档。乙方逾期办理及逾期向甲方提供营业执照复印件所产生的法律责任由乙方自行承担。逾期____日，经甲方催告后合理期限内仍未做到持证经营、合法经营的，甲方有权扣除履约与合法安全生产经营保证金并根据实际情况决定是否解除

合同。

5.2 未经甲方书面同意，乙方不得在空地上搭建建筑物，不得占用未经甲方认可的任何场所。

5.3 租赁期间，甲方有权对乙方的经营活动是否合法合规、是否符合食品安全消防安全等要求、是否遵守双方合同进行检查，按合同约定收取租金，并尽可能对乙方安全、合法使用租赁物业提供便利。

5.4 租赁物业交付乙方使用后，租赁物业建筑结构维修费由甲方承担，包括基础下沉、墙体开裂、天面屋顶防水防漏情况；其他与使用租赁物业有关的全部费用均由乙方承担，包括但不限于物业服务费、供水、供电、供气、供热、制冷及通讯、租赁物业日常维修、维护、养护等费用，以及按规定缴纳的卫生清洁、治安管理等物业管理相关的费用。乙方在支付相关费用后应保存相关缴费凭据。

5.5 租赁期间，乙方同意甲方因租赁物业保养、水电维修以及防盗、防火检查等情况而进入乙方场所。

5.6 由于出现甲方不能预见及控制的情况或甲方进行正常保养或故障修理而引起供水、供电或其他公共设施等不能正常运作而中断时，甲方尽可能提前通知乙方，避免产生损失或损失扩大，但甲方概不承担赔偿乙方损失的责任且不作任何补偿。同时，乙方仍应按照本合同的约定履行租金及其他税费的缴付义务。

5.7 物业水电总表到户，租赁范围内水电设施、安装维护、消防、安保、清洁、道路维修等，一切费用及责任由乙方承担。若乙方需增容，一切手续及费用由乙方自行承担，租赁期满后或本合同提前解除/终止的，增减容设施全部无偿归甲方所有。

5.8 乙方应合理使用该租赁物业及其附属设施，并负责该租赁物业及其附属设施的日常管理，包括但不限于对租赁物业的日常维护、维修和保养、物业安全巡查和安全维护、保安及清洁等人员日常管理等事务，并自行承担所有费用。乙方配合甲方进行不定期的物业监督巡查。因乙方使用不当或不合理使用，致使该租赁物业及其附属设施受损的，乙方应立刻停止不当行为，

甲方有权要求并乙方采取及时修理/更换、恢复原状，并赔偿甲方的一切损失。

5.9 若乙方按其经营需要，对包括但不限于将该租赁物业重新设计装修，改建，增加上盖物，改变用途，经营配套设施（消防、水电、燃气等）变更增容、该租赁物业进行消防改造等等，须事先 30 日内向甲方提交装修、改建、扩建设计方案，并经甲方书面同意，必要时须向政府有关部门申报同意后，方可进行。

除必要的协助外，一切的相关手续及全部费用均由乙方负责。租赁期满后或本合同提前解除/终止的，无论该建筑物是否有报建，所有新增或改建的建筑物及其附属设施等全部无偿归甲方所有。

如装修、改建、扩建方案可能对公用部分及其它相邻用户造成影响的，甲方有权对该部分方案提出异议，乙方应无条件予以修改，且改建、扩建、装修费用由乙方承担。

如乙方的装修、扩建、改建方案可能对租赁物业主体结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。

擅自装修、扩建、改造所造成的后果及损失由乙方自行承担。

装修、扩建、改建等设计方案经甲方审批的流程，并不免除乙方仍须对其装修改造所涉及的安全问题负全责的责任。

5.10 乙方在使用租赁物业期间，影响建筑物周围其他用户的正常经营、运作的，由乙方自行负责处理，所造成损失由乙方赔偿。

六、 安全生产经营条款

6.1 乙方在租赁期须严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国食品安全法实施条例》《中华人民共和国消防法》和《广东省安全生产条例》及其他有关的法律、行政法规、制度，并对所租用物业的安全工作负全面的责任，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

6.2 乙方应按照国家有关规定配置消防设施和器材，设置消防安全标志，并定期检验维修，确保消防设施和器材完好、有效。严禁将楼宇内消防设施用作其他用途。乙方在消防设施及电器设备上严禁堆放和挂杂物，并保持设

施、设备的整洁。

6.3 租赁物内确因维修等事务需要进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须消防主管部门批准，并报甲方备案，同时做好防护措施。

6.4 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，乙方每天在租赁物业内实行防火安全巡查，消除安全隐患，并建立巡查记录。甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，但应事先通知乙方。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

6.5 乙方除严格遵守食品安全方面的法律法规外，还应当根据租赁物业使用目的严格遵守《生猪屠宰管理条例》《生猪屠宰质量管理规范》等行政法规和规章制度，接受并配合行政机关及甲方的检查，根据行政机关及甲方的建议，限期整改到位。

6.6 凡发现乙方经营行为等存在安全隐患、违法违规可能的（包括但不限于食品安全、消防安全、环境保护等方面），甲方有权书面责令乙方限期整改，乙方必须严格按照甲方整改通知书的要求整改，乙方不得以已取得安全验收合格证书或其他验收证明为由拒绝整改，经甲方两次书面通知仍不整改的，甲方有权单方解除租赁合同，且无条件没收履约与合法安全生产经营保证金，因乙方拒绝整改所造成的一切法律责任和经济损失均由乙方负责和承担。

乙方因违法违规生产经营行为，受到行政/刑事处罚的，甲方有权单方面解除合同并无条件没收履约与合法安全生产经营保证金。造成甲方商誉受损或其他损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

6.7 乙方必须做好租赁物业内的防火、防盗、用电安全及安全保卫工作，不得在租赁物业内生产、经营、销售、存放、处置任何易燃易爆、有毒的化学危险品或化工产品、危废物料、走私品或任何违禁品，对租赁场所的安全工作承担全部责任。

6.8 该租赁物业内不能设置员工集体宿舍，不能污染周围环境卫生和制造噪音，以及不能明火煮食。

6.9 为了杜绝消防隐患，防止安全事故发生，乙方应对工作人员严格培

训与管理，并对生产经营安全负责。乙方工作人员不得在该租赁物业走火通道吸烟，公共场所、租赁物业内主要通道和走火通道不能堆放杂物、产成品、半成品及配件等，乙方须设置安全出口，并保障疏散通道、保证安全通道畅通无阻。如乙方工作人员确需吸烟的，乙方必须设置吸烟区。经甲方检查发现乙方工作人员在租赁物业走火通道吸烟，乱堆垃圾，次数达三次以上的，甲方收取乙方 1000 元/次的违约金并给予一次警告。乙方应严格执行安全的各项法律、法规，如因乙方责任所造成的一切法律责任和经济损失均由乙方负责和承担，但由于不可抗力的原因所造成的经济损失，甲、乙双方各自承担各自损失。

6.10 雇佣的员工、临时工、顾客或合作方在租赁物业内发生人身伤害、财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任；若因此导致甲方遭索赔，甲方有权向乙方追偿，乙方需全额补偿甲方的赔偿款及维权费用（律师费、诉讼费等）

6.11 如乙方需对租赁物业进行消防改造、装修改造，所有的报批、验收手续以及因此所产生的一切费用由乙方承担。

6.12 乙方保证，做好租赁期间各项安全、消防措施，防止租赁物业内的人身、财产安全、消防事故、安全事故的发生，并自行承担全部的消防、安全生产、经营、管理的风险和责任，各种人为以及其他意外或自然灾害造成的损失由乙方自行承担，若有导致甲方的一切损失（包括但不限于甲方或甲方相关人员受相关事件纠纷牵连参与诉讼、调查所支付的律师费、诉讼费、保全担保费、财产保全费、申请执行费、行政罚款等），乙方必须赔偿。租赁期间，乙方应对在租赁物内或因租赁物及乙方引起的各种事故自行承担贵任。

6.13 乙方室内的装修、装饰应使用不燃、难燃材料，选用国家检验合格的产品。

6.14 乙方严禁使用闸刀开关，残旧电气线路必须按要求及时更换。乙方使用的电器产品须符合国家标准，线路的设计铺设须符合国家的安全技术规定，一切电器设施的安装、维修、拆除，应由持证电工负责，其他人员禁止乱拆，不得超负荷用电。如乙方有大功率用电需求或其他超出使用范围的事项，

须经甲方同意后方可安装，并承担所有费用。

6.15 乙方每天外出时，必须关好所有电源、门窗，在确保安全的情况下才能离开。

6.16 乙方不得在承租的甲方物业范围内饲养家禽家畜（包括猫、狗），不得在公共区域种植花草、蔬菜。

6.17 乙方在租赁期间一旦发生事故，必须立即向甲方通报，并按事故类别立即向所在地区的安全生产监管部门、公安消防部门、质量技监部门以及上级主管部门报告。

七、环保条款

7.1 乙方切实落实并严格执行包括《中山市生态环境局关于出租物业业主和管理人环境保护责任暂行办法》在内关于环保的各项法律、法规，甲方有权督促和配合。

7.2 乙方保证其在租赁物业从事生产经营活动中，符合环境保护准入条件要求，不得实施环境违法犯罪行为或涉嫌污染环境犯罪，不得逃避环境保护检查，若乙方虚报或者伪造环境保护资料以及其他相关文件或违反环境保护要求，乙方自行承担由此产生的一切法律后果。

7.3 乙方应自行负责向有关机关依法申请办理环境保护手续的相关事宜，并在法律法规有关规定的必要期限内办理完毕，期间甲方可给予必要的配合与协助。

7.4 乙方须自行承担因经营对环境造成破坏及相关影响所产生的一切后果及罚款、赔付，并负责消除因此对甲方产生的一切负面影响。若乙方承租租赁物业期间造成环境损害的，由此引起的一切法律责任和经济损失均由乙方负责和承担。甲方为此被依法追究并承担相应责任的，甲方有权就为此遭受的经济损失向乙方主张追偿，本条款不因本合同的解除而失效。

八、租赁物的交还

8.1 乙方在租赁期届满当日或合同提前解除之日起15日内，将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物及租赁物附属设备设施以良好、适租的状态交还甲方并按甲方要求办理移交手续。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则

甲方有权自行或委托第三方进行清理，清理该杂物所产生的费用由乙方承担，乙方应于收到甲方书面通知之日起3日内向甲方支付相关费用或赔偿损失。乙方拒绝支付的从履约与合法安全生产经营保证金中抵扣。

8.2 租赁期满或提前解除本合同时，乙方所投入的固定装修（包括但不限于门窗、水电设备、天花、间墙、地面铺设等新增或变更后的物业及其附属设施）不能拆除，甲方对乙方不作任何补偿；如因乙方强行拆除前述固定装修造成物业或地面损毁的，乙方应负责修复或承担修复费用；如乙方拒绝修复的，甲方有权委托第三方进行修复，由此产生的费用由乙方承担。乙方应于收到甲方书面通知之日起3日内向甲方支付相关费用或赔偿损失。乙方拒绝支付的从履约与合法安全生产经营保证金中抵扣。

8.3 如乙方未能按照本合同的要求交还租赁物的，则从本合同终止或解除的次日起至实际交还之日止，乙方应按本合同解除时的日租金标准的1.5倍及实际占用天数向甲方支付占用租赁物期间的占用费。同时，甲方有权行使下述一项或几项权利，且本条款不因合同终止或解除而失效：

8.3.1 要求乙方协助甲方搬清租赁物内的可移动物品到指定的地点存放并由双方签订物品数量确认表；

8.3.2 如乙方逾期超过10天仍未搬清租赁物内的可移动物品或将该租赁物恢复至甲方书面认可的状态，则视为乙方同意授权甲方自行或委托第三方开锁进入租赁物，并拆除乙方租赁物装修，移除及留置租赁物内物品（租赁物内具体物品的数量以甲方的清单、相片、录像为准），且不得要求任何赔偿；

8.3.3 如经催告后，乙方在10天内仍然未有将物品搬离，视为乙方放弃对未搬离物品的所有权，甲方享有对未搬离物品的任意处置权，处置费用由乙方承担，如处置的物品属于第三人所有，第三人的损失由乙方承担，且乙方在该租赁物内的装修部分无偿归甲方所有；

8.3.4 要求乙方承担搬迁期间产生的全部费用（包括但不限于搬运费、开锁费、拆除费、保管费、公证费等）；

8.3.5 若因乙方逾期搬迁造成甲方延迟向新租户交付该租赁物的，乙方

还应向甲方赔偿损失（包括但不限于租金、第三方索赔、中介费、律师费、公证费、诉讼费、诉讼保全申请费、诉讼保全保险费及采取补救措施的费用等）；

8.3.6 乙方交还租赁物时，甲方对租赁物进行检查，属于甲方的设施和其他财产如有短少或人为损坏，凡查明是乙方原因造成的，乙方应按折旧后的价格赔偿。乙方不缴清拖欠甲方的欠费，乙方同意甲方从留置之日起满一个月后可自行处置留置物，并将处置所得款项优先抵扣乙方欠费；

8.3.7 乙方同意，甲方行使以上权利或采取以上任何一项措施而产生的一切风险、责任及损失均由乙方自行承担。

8.4 本合同第八条“租赁物的交还”项下任一款不会因本合同的解除而失效。

九、其他约定

9.1 如乙方符合政府、甲方及中山兴中集团有限公司的优惠政策条件的，按甲方每月实际收取租金给予乙方优惠。优惠政策不顺延。双方应就租金优惠的有关事宜签订补充协议。

9.2 如甲方在租赁期内给予乙方装修免租期，或甲乙双方在本合同约定了其他关于租金的减免，同一年度内存在政府关于租金减免的相关政策，且乙方符合减免条件的，除政府书面文件另有特殊规定，甲乙双方均同意根据具体情况分别按如下处理：

9.2.1 若适用政策所获取的免租金额大于本合同已约定的免租金额，则本合同可适用政府政策实行租金减免，并自始取消合同已约定的租金减免；

9.2.2 若适用政策所获取的免租金额小于等于本合同已约定的免租金额，则甲方按照本合同约定继续给予乙方租金减免，乙方自愿放弃享受政府的租金减免政策。

9.3 乙方在合同履行过程中，不配合甲方安全整改工作的或不按合同约定履行的，甲方可将乙方列入黑名单，甲方有权将租赁物业不租售给乙方法定代表人、股东及乙方公司。

9.4 在本合同租赁期内，乙方要准时发放所雇用人员的工资。如乙方拖

欠所雇用人员的工资及雇用人员因工伤等所产生的劳动纠纷和其他经济法律责任全部由乙方承担。乙方确认，因乙方经营困难，发生企业停产、拖欠工人工资，致使发生群体性集体争议，乙方48小时内不到现场处理或48小时内无法联系的，作乙方违约处理，甲方有权把乙方租赁物内的机械设备等财产转让，所得款项用于支付乙方工人的实际工资、工人赔偿款及欠甲方的租金等费用。

在本合同租赁期内，乙方应当避免因拖欠货款或涉诉争议或违法违规行为致使甲方物业陷入被查封的风险。如有发生，甲方有权解除合同，无条件扣除履约与合法安全生产经营保证金，并要求乙方承担因此造成的甲方损失。

9.5 如因乙方不履行本合同任何条款或基于本合同所产生的义务或责任，导致甲方以诉讼或其他方式请求履行的，则乙方除按照本合同约定承担违约责任外，并应给付甲方因此而给付或代垫之所有费用，包括但不限于律师费、诉讼费、评估费、诉讼保全申请费、诉讼保全保险费等费用。

十、违约责任

10.1 甲方为乙方提供猪仓场地合共____平方米，乙方须保证不低于____头/天的生猪入猪量（考核标准：猪仓总面积/1.8），若不达标，乙方须支付甲方（应入猪量 - 实际入猪量）×20 元/头的差额管理费。差额管理费考核规则：行业淡季与节假日考核折扣方案需结合每年度实际另行协商签订补充协议。考核期六个月考核一次，差额管理费每个月核算一次，若不达标，乙方须于次月 15 日前向甲方支付差额管理费；待考核周期结束后，按周期累计总量核算差额管理费再作多退少补结算。如若发现乙方有串用批发商入猪量追补指标，一经发现，给予书面警告并取消其追补量；再次发现，甲方有权单方面解除合同，随时收回猪仓并没收履约与合法安全生产经营保证金。

10.2 乙方逾期交纳租金、水电费、差额管理费或其他各项费用的，自逾期之日起开始，每逾期 1 日，按照应付未付金额的万分之三向甲方支付违约金，直至全部付清之日止；逾期超过 30 日，经甲方书面通知仍未缴清应付款项的，甲方有权对租赁物业的出入门进行加锁，并给予停水停电处理，直至

乙方缴清应缴费用，由此产生的不良后果及损失由乙方自行承担，乙方不得以此为由要求甲方作出任何赔偿或补偿。

10.3 租赁期内，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同、没收履约与合法安全生产经营保证金，并收回租赁物业另行处理，并要求乙方赔偿甲方因此造成的全部损失（包括但不限于由于乙方行为直接造成的损失、甲方修缮费、第三方索赔、律师费、诉讼费、保全担保费、保全申请费、行政处罚金、鉴定费、评估费、采取补救措施的费用等）：

10.3.1 仓位月度累计空置达 15 天或连续空置达 10 天的；

10.3.2 乙方欠缴租金、水电费或其他各项费用累计超过 30 日或欠缴金额累计达到 1 个月的月租金金额的；

10.3.3 擅自拆改变动或损坏租赁物业主体结构、消防系统及附属设施或未经甲方书面同意擅自装修改造的；

10.3.4 未经甲方书面同意，擅自将该租赁物业整体或部分转租、分租、转借给第三人或与第三方互换使用、共同使用租赁物的全部或部分的；

10.3.5 利用该租赁物业从事违法、违规活动或经营的；

10.3.6 乙方不按时缴付其应承担的各项税费，造成甲方损失或致使甲方承担相应责任的；

10.3.7 乙方人员违反合同约定，经营行为等存在安全隐患、违法违规可能，经甲方书面 2 次通知仍不整改的；

10.3.8 乙方在租赁物业内生产、经营、销售、存放、处置任何易燃易爆、有毒的化学危险品或化工产品、危废物料、走私品或任何违禁品的；

10.3.9 乙方违反本合同第六条安全条款任一约定而致发生安全事故的；

10.3.10 乙方违反本合同第七条环保条款任一约定的；

10.3.11 乙方因违法/违规生产经营行为，受到行政/刑事处罚或引发较大负面舆情的；

10.3.13 擅自改变该租赁物用途或经营范围的；

10.3.14 在本合同租赁期内，乙方因拖欠货款或涉诉争议或违法违规行为致使甲方物业被查封。

10.3.15 违反双方签订的《安全责任书》《廉政合同》《物业承租人环境保护责任管理规定》约定的。

10.3.16 违反合同中其他约定的情形。

十一、合同解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

11.2.1 租赁物业因甲方自身发展建设需要或政府城市建设需要被依法列入拆迁、征用、征收、收储、拆建范围的。

11.2.2 因地震、火灾（非乙方或第三方责任）以及其他自然灾害、突发公共事件等不可抗力致使租赁物业毁损、灭失或造成其他损失的。

11.3 因乙方自身原因，自本合同签订之日起，无法在_____内办妥相关营业执照的，甲方有权解除本合同，乙方须在甲方发出搬出租赁物业通知之日起15日内无条件搬出租赁物业。本合同解除后，甲方只无息退还履约与合法安全生产经营保证金，已收取的租金不予退还。

11.4 乙方在甲方依合同约定扣除履约与合法安全生产经营保证金后，经甲方两次催告后，未能按时足额补足履约与合法安全生产经营保证金的，甲方有权单方解除合同。

11.5 乙方因违法/违规生产经营行为，受到行政/刑事处罚或引发较大舆情的，甲方有权单方面解除合同并没收履约与合法安全生产经营保证金。造成甲方商誉受损或其他损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

11.6 本合同自然终止或提前终止，甲方无需对乙方承租的租赁物、地上附着物及设备设施作任何赔偿或补偿。

11.7 乙方未出现违约情形的，在租赁期届满前

十二、联系方式

12.1 与本合同有关的通知可以用面交、邮寄或传真、微信、短信、在该租赁物门口张贴通知或公告送达等方式送达。甲、乙双方有关信息如下：

甲方联系地址：中山市西区港隆中路 1 号

联系电话：0760-88661820

联系人：黄国荣

乙方联系地址：

联系电话：

联系人：

其他紧急联系人或联系地址：

12.2 甲、乙双方保证本合同所载明的指定联系人的联系地址、联系电话真实有效，适用范围包括非诉时的各类通知、协议等文件以及本合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在纠纷进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。且，如乙方被采取司法强制措施等甲方按照上述乙方提供地址进行邮寄送达，即视为已经送达成功，乙方确认甲方按照上述联系方式送达的文书乙方已经知悉，具备法律效力。如甲、乙任何一方在本合同中记载的联系地址或联系电话有变动，应及时书面通知另一方，如因未及时通知变更联系方式引起的通知延误责任由未及时通知一方承担。

十三、争议解决及法律适用

13.1 本合同履行过程中所发生的一切争议，双方应通过友好协商解决。

如通过协商不能解决的，任何一方可向租赁物业所在地人民法院提请诉讼。

13.2 本合同适用中华人民共和国内地法律。

十四、附则

14.1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商另定。

14.2 本合同附件为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。
包括：

附件 1：安全责任书

附件 2：廉政合同

14.3 本合同自甲、乙双方盖章及代表签署之日起生效。

14.4 本合同一式四份，甲方执三份，乙方执一份，均具有同等法律效力。

14.5 本合同于 年 月 日签订于中山市。

（以下无正文）

甲方：中山颐丰肉食品有限公司

（盖章）

代表签名：

乙方：

（盖章）

代表签名：

安全责任书

甲方：中山颐丰肉食品有限公司

乙方：

为了贯彻落实谁经营、谁负责的安全工作责任制，根据政府有关部门的规定，在租赁期内，甲方与乙方签订如下安全工作责任书：

1. 在租赁期间，乙方必须严格执行《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国食品安全法实施条例》和《广东省安全生产条例》并对所租用物业的安全工作负全面的责任。

2. 乙方室内的装修、装饰应使用不燃、难燃材料，选用国家检验合格的产品。

3. 乙方应按照国家有关规定配置消防设施和器材，设置消防安全标志，并定期检验维修，确保消防设施和器材完好、有效。

4. 乙方须设置安全出口，并保障疏散通道、安全出口畅通，严禁在走道、楼梯等出口部位堆放杂物。

5. 乙方不得在该租赁范围内生产、经营、销售、存放任何易燃易爆、有毒的化学危险品或化工产品、走私品或任何违禁品，对租赁场地的安全工作承担全部责任。

6. 乙方使用的电器产品须符合国家标准，线路的设计铺设须符合国家的安全技术规定，一切电器设施的安装、维修、拆除，应由持证电工负责，其他人员禁止乱拆，严禁乙方私拉、乱接电线和随意加大用电负荷，应确保安全用电安全。

7. 乙方严禁在消防设施及电器设备上堆放和悬挂杂物，并保持设施、设备的整洁。

8. 乙方每天在租赁物业内实行防火安全巡查，消除安全隐患，并建立巡查记录。

9. 乙方每天外出时，必须关好所有电源、门窗，在确保安全的情况下才能离开。

10. 乙方未经甲方许可，擅自分租并造成安全隐患的。

11. 乙方确保严格依照《食品安全法》及其实施条例等法律、法规和食品安全标准从事生产经营活动，履行食品安全主体责任和义务，保证食品安全，诚信自律，对社会和公众负责，接受社会与甲方监督，承担社会责任。

12. 乙方承诺严格按照国家的法律、法规和有关标准要求组织生产，保证持续满足食品质量安全的环境条件和相应的卫生条件。

13. 乙方承诺严格执行进货查验记录制度，不采购或者使用不符合食品安全标准的食品原料、食品添加剂、食品相关产品。加强行业自律，自觉维护市场经济秩序，不用非食品原料、发霉变质原料、过期食品、病死畜禽生产加工食品，不使用不符合要求的食品包装材料，在生产、加工、储运、销售等各环节保证食品质量安全。

14. 本责任书是《租赁合同》的补充，属《租赁合同》不可分割的部分。

15. 本责任书一式四份，甲方执三份、乙方执一份，均具同等法律效力。

16. 本责任书于____年____月____日签订于中山市。

（以下无正文）

甲方：中山颐丰肉食品有限公司

（盖章）

代表签名：

乙方：

（盖章）

代表签名：

廉政合同

甲方（全称）：中山颐丰肉食品有限公司

乙方（全称）：_____

根据党和国家有关廉政建设的规定，为做好猪仓_____物业租赁事宜的廉政建设，经合同双方当事人协商一致，订立本合同。

（一）甲方义务

1、甲方及其工作人员不得索取或接受乙方的礼金、有价证券和物品，不得在乙方报销任何应由甲方或其工作人员个人支付的费用。

2、甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请和娱乐活动，不得接受乙方提供的通讯、交通工具和高档办公用品等物品。

3、甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

4、甲方及其工作人员不得以任何理由向乙方推荐分租人或合作伙伴。

5、甲方及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权私自从事与本租赁事宜有关的各种有偿中介活动。

6、甲方及其工作人员（含其配偶、子女）不得从事与本租赁事宜有关的经济活动。

（二）乙方义务

1、乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、礼品。

2、乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方或其工作人员个人支付的任何费用。

3、乙方不得以任何理由安排甲方及其工作人员参加宴请及娱乐活动。

4、乙方不得为甲方和个人购置或提供通讯、交通工具和高档办公用品等物品。

5、乙方不得为甲方及其工作人员的住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女

工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

（三）违约责任

1、甲方及其工作人员违反本合同第（一）条规定，应按照廉政建设的有关规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方造成损失的，应予足额赔偿。

2、乙方及其工作人员违反本合同第（二）条规定，应按照廉政建设的有关规定给予处分；情节严重的，上报主管部门处罚；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方造成损失的，应予足额赔偿。

（四）其他事项

1、本合同为租赁合同（猪仓）合同的附件，与主合同具有同等的法律效力，生效、失效时间与主合同一致。

2、本合同一式四份，甲方执三份、乙方执一份，均具同等法律效力。

甲方：中山颐丰肉食品有限公司 乙方：

法定代表人或委托人： 法定代表人或委托人：

地址：中山市西区港隆中路1号 地址：

联系电话：0760-88551710 联系电话：

签订日期： 年 月 日

