

骏一企业孵化服务租赁合同

出租方：北京骏一互联科技有限公司

(以下简称甲方)

住所地址：海淀区紫雀路 33 号院 3 号楼 1 层 101

统一社会信用代码：91110108MAC22X6R0N

承租方：北京中聚高科科技有限公司

(以下简称乙方)

住所地址：海淀区紫雀路 33 号院 3 号楼一层 3106

统一社会信用代码：91110108MA00332R5U

鉴于：

- 1、为促进高科技产业发展，扶持科技型中小企业迅速成长，加快科技成果转化，更好地为科技创业企业提供孵化服务，甲方全面负责科技企业孵化器的建设工作，全权负责孵化企业的管理。甲方为在孵企业提供支撑平台，通过聚焦高精尖产业并联手科技服务企业，共同打造完善产业生态支撑服务的新时代创客生态圈。
- 2、甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，经友好协商达成一致，于【2023 年 10 月 12 日】在北京市签署订立本合同，以资共同遵守。

一、甲方可提供服务内容

甲方通过骏一孵化器企业管家服务平台（微信小程序 kinghorse 企服，以下简称“骏一企服平台”）为入驻企业提供定制化服务和大量工商财税、科技政策、知识产权、营销推广、法律、金融、投融资、人才资源等信息。具体服务内容如下：

(一) 有偿的智能孵化办公服务

1、创业孵化

骏一企服平台详细展示创业孵化服务种类对应的具体服务项目以及详细介绍，并为入驻企业提供免费申请专业咨询服务的功能。

如乙方需甲方代办以下咨询服务项下的具体公司业务，将产生的官方费用及代理服务费用，需甲、乙双方另行签订服务协议。

- (1) **工商咨询:** 工商注册、地址变更、公司更名、注册资本变更、经营范围变更、股权变更、工商异常处理等;
- (2) **财务咨询:** 代理记账、财务报表解读、税务知识、资金管理、预算管理、财务结算等、税务异常处理等;
- (3) **政策咨询:** 及时传达国家和地方政府的有关政策和规定, 如科技型中小企业、中关村雏鹰计划、中关村金种子、创新资金、高聚、海归人才支持专项等;
- (4) **资质认定咨询:** 中关村高新技术企业、国家高新技术企业、ISO 体系认证、新技术新产品(服务)、双软企业等;
- (5) **人力资源咨询:** 招聘程序、人事管理、薪酬结构、绩效管理等;
- (6) **知识产权咨询:** 专利检索、预警、风险评估, 软件著作权、商标、专利代办等;
- (7) **法律咨询:** 企业法律风险防控、股权结构设计、股权激励、公司治理、合同管理等。

(二) 创业活动

- (1) 骏一企服平台展示会议室的详细信息, 入驻企业可查看会议室使用情况, 进行预约使用, 预约必须填写预定团队名称、申请人姓名、申请人联系电话等相关信息, 提交后即可免费使用;
- (2) 骏一企服平台发布举办的创业活动详情, 包括活动名称、主办方、活动简介、举办时间、举办地址等详细活动信息, 入驻企业可免费报名参加创业活动, 进行行业交流。

(三) 宣传推广

通过电子屏、海报机、海报宣传栏、骏一社群、公众号、微博、官网等线上平台免费为入驻企业进行宣传推广服务, 宣传推广内容包含入驻企业的相关招聘信息、企业简介、企业经营的产品或服务、团队成员信息、团队活动及需求等相关信息。

(四) 银行贷款

针对入驻企业急需资金的情况, 骏一企服平台可免费对接北京银行、建设银行、交通银行、招商银行等金融服务机构提供贷款、融资服务。产生的官方费用及代理服务费等, 需甲、乙双方另行签订服务协议。

(五) 投融上市

针对入驻企业的商业项目骏一企服平台可提供天使投资、商业计划书辅导、投融资路演活动、投资机构对接与北京四板挂牌服务。产生的官方费用及代理服务费,

需甲、乙双方另行签订服务协议。

(六) 科研合作

作为首都科技创新券的推荐机构可为骏一企服平台入驻企业对接第三方开放实验室,并指导企业申请首都科技创新券支持企业与科研机构开展科研合作。产生的官方费用及代理服务费,需甲、乙双方另行签订服务协议。

(七) 科技成果转化

骏一企服平台提供技术合同登记辅导、技术研讨、项目交流、技术转让、技术交易资源对接。

二、 无偿的智能孵化办公设施服务

- 1、 免费共享会议室,入驻企业须提前使用小程序预约使用;
- 2、 免费办公网络;
- 3、 免费前台客户服务;
- 4、 各园区配套设施:茶水间、用餐区、售卖机、吸烟区、电动汽车/电动自行车充电桩。

三、 租赁标的基本情况

- 1、 地址: 北京市海淀区紫雀路 33 号院 3 号楼一层;
- 2、 房屋编号: 3106; 建筑面积: 118 平米;
- 3、 通讯地址: /;
- 4、 乙方租赁的房屋地址为合法、可注册地址,乙方如需注册,甲方配合提供注册公司所需的产权证明材料。

四、 租赁用途

- 1、 乙方向甲方承诺,遵守国家和北京市有关房屋使用和物业管理的规定;
- 2、 乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定需经有关部门审批而未核准前,不得擅自改变上述约定的使用用途。

五、 租赁期限、租金、履约保证金及付款

- 1、 租赁期自 2023 年 11 月 10 日 至 2025 年 11 月 09 日, 共计 2 年;
- 2、 租金及付款方式

- (1) 该房屋首年月总计费用为¥ 12400 元, 其中房屋租金为¥ 7440 元, 创业咨询服务费为¥ 3720 元, 其他费用为¥ 1240 元 (物业、采暖、制冷), 乙方采取按每 3 月一付方式向甲方交付租金, 本期费用总计¥ 37200 元 (大写: 叁万柒仟贰佰元整), 下期费用需提前壹个月支付, 应付费用总计¥ 37200 元 (大写: 叁万柒仟贰佰元整);
- (2) 该房屋第 2 年月费用总计为¥ 13392 元, 其中房屋租金为¥ 8036 元, 创业咨询服务费为¥ 4018 元, 其他费用为¥ 1338 元 (物业、采暖、制冷), 乙方采取按每 3 月一付方式向甲方交付租金, 本期费用总计¥ 40176 元 (大写: 肆万零壹佰柒拾陆元整), 下期费用需提前壹个月支付, 应付费用总计¥ 40176 元 (大写: 肆万零壹佰柒拾陆元整);
- (3) 该房屋第 3 年月费用总计为¥ / 元, 其中房屋租金为¥ / 元, 创业咨询服务费为¥ / 元, 其他费用为¥ / 元 (物业、采暖、制冷), 乙方采取按每 / 方式向甲方交付租金, 本期费用总计¥ / 元 (大写: /), 下期费用需提前壹个月支付, 应付费用总计¥ / 元 (大写: /).

3、履约保证金

作为乙方忠实履行本合同各项条款或条件的保证, 乙方须向甲方支付履约保证金: 人民币 ¥ 36420.00 元 (大写: 叁万陆仟肆佰贰拾元整).

4、甲、乙双方收付款账户信息

乙方应将租金及履约保证金通过乙方公司账户付至以下甲方指定的银行账户。

甲方收款户名: 北京骏一互联科技有限公司;

收款账号: 1105 0188 3600 0000 4031;

开户行: 中国建设银行北京上地支行;

(汇款时请注明汇款用途: 履约保证金、租金)

乙方付款账户: / ;

户名: / ,

开户行名称: / ;

甲方收款账户或收款方式变更, 应至迟在付款期限届满【7】日前书面通知乙方; 乙方以银行转账、汇款等方式将租金付至甲方账户的, 款项到账之日即视为支付之日, 乙方应于付款后通知甲方。

5、发票及寄送方式

- (1) 甲方应在收到租金后向乙方开具发票;
- (2) 乙方确定开具租金发票,若乙方变更公司名称须至少提前五个工作日提交加盖公章的更名通知书、营业执照副本复印件,法定代表人身份证复印件;
- (3) 乙方若无法到现场领取发票时,甲方应配合快递,由此产生的费用由甲方承担;
- (4) 乙方确认发票接收地址: / ; 收件人: / 。

六、其他相关费用和承担方式

- 1、中央空调在制冷季按照《北京市物业管理条例》采用统一开启、关闭的管理方式,开放时间为法定工作日 8:30——18:30,周六日及节假日不开放;
- 2、房屋内独立空调制冷时间不受限制,产生的电费由乙方另行支付;甲方按照供电局或物业收费标准定期向乙方收取乙方房屋用电量产生的电费和电费公摊费(按用电量 30%收取)。如遇政策性电价上调,用电费金额将按照国家调价比例统一上调。

七、房屋交付

- 1、交付日:甲方按照本合同起租日交付房屋供乙方租用,若甲方未能在交付日将符合约定标准的该房屋交付给乙方,甲方应按照实际延误天数给予乙方相应天数补充。
- 2、若乙方未按合同约定支付相应租金和履约保证金,甲方有权拒绝交付房屋。若乙方没有法定或者合同约定的事由拒绝接收房屋超过【30】日的,则甲方有权终止本合同,且乙方已付的履约保证金、租金及其他款项不予退还。

八、合同续费、续租及转租

- 1、乙方须按照本合同付款约定应提前壹个月支付下期费用,不得以任何理由无故拖欠。
- 2、乙方未能在租金付款截止日前支付下一期费用,逾期将自动视为乙方违约退租,履约保证金不予退还,甲方因此而产生的损失或不良后果由乙方全部承担。
- 3、本合同自租赁期届满之日自动终止。甲方有权收回房屋,乙方应当按照使用前的原始状态交还房屋及其附属物品、设施设备及水电气热等,甲、乙双方对房屋使用情况进行交验,乙方应当据实结清其应承担的所有费用。
- 4、乙方已全部适当履行本合同条款且未发生过拖欠租金的情况,则在同等租赁条件下享有优先续租该房屋的权利。若乙方有意于本合同项下的租赁期满后续租,须在本合同租期届满叁个月前以书面告知甲方并不迟于租期届满一个月前

签署续租合同,续租期内的租金以当时市场租金水平为标准,经甲、乙双方协商而定,重新签订租赁合同。若乙方在上述约定时间内未能提出书面续租申请或签订续约合同,甲方即认定乙方不续租并放弃此权利,甲方有权与第三方签订新的租赁合同。在本合同期满终止或提前终止前叁个月内,任何经甲方授权的人有权在提前通知乙方后验看房屋。乙方须在本合同期满日搬离并同时按照本合同约定完成注册地址或营业地址工商注销或变更的手续,逾期将视为乙方违约,履约保证金不予退还,甲方因此而产生的损失或不良后果由乙方全部承担。

- 5、本合同期满后如甲方无意续租,应在本合同期满前叁个月书面告知乙方,经双方协商一致后,签订解除合同。甲方有权带其他客户看房,乙方须在本合同期满日或收到甲方退还履约保证金的情况下及时搬离,并同时按照本合同约定完成注册地址或营业地址的工商注销或变更手续,逾期将视为乙方违约,甲方因此而产生的损失或不良后果由乙方全部承担。
- 6、未经甲方事先书面许可,乙方不得转租该房屋或其一部分或转让与该房屋有关的权益。乙方发生的任何形式的重组、兼并、收购或股权变更导致现有控制人和/或股东结构发生变更(简称“股权变更”),视为前述转让行为,应取得甲方的书面同意。在提前通知甲方并获得甲方书面批准的情况下,乙方可以将该房屋全部面积或部分面积转租给乙方的全资子公司或母公司或关联公司。乙方无权将该房屋部分或全部转租给其他第三方。

九、合同解除及退租

- 1、租赁期限内,甲方如需乙方提前退租,甲方须提前叁个月书面通知乙方,乙方须在合同终止日前完成注册地址或营业地址的工商注销或变更手续,甲方退还乙方剩余租金及履约保证金,并向乙方支付一个月的月租金作为违约金。
- 2、乙方应自《入驻/退租登记表》(本合同附件二)退租确认部分签字或者盖章之日起,视为乙方自愿放弃房屋使用权,甲方有权将房屋出租他人。
- 3、乙方在合同租赁期限届满前 30 日内,须完成如下要求,甲方可无息退还乙方全部履约保证金:
 - (1) 乙方完成公司注册地址或营业地址的工商变更或注销手续(以变更后营业执照原件为准,涉及前置审批、特殊资质办理的情况需提供变更后的相关许可证)或提供工商和税务《注销核准通知书》;
 - (2) 税务登记地址变更(以变更最后一证通信息为准);
 - (3) 结清租赁期限内所有租金、服务费、电费及其他应由乙方承担的费用;
 - (4) 办理房屋退租相关手续。

十、 保险

甲方已为该房屋购买《平安财产综合险》; 保额为 1800 元/m²。

十一、 甲方的权利与义务

- 1、甲方按照本合同约定的交付日向乙方交付房屋。
- 2、甲方负责房屋主体结构、水、电、制冷、供暖、消防设施处于正常状态; 因不可归责于甲方的原因而使房屋不能正常使用, 致使乙方蒙受损失的, 甲方无须承担任何责任, 同时, 合同各项条款以及乙方缴付租金和其他费用之义务亦不受此影响。
- 3、甲方有权按本合同的约定向乙方收取租金并有权在乙方逾期支付上述租金时向乙方收取违约金。
- 4、甲方有权检查、视察园区。甲方应事先通知乙方(或在紧急情况)可以进入该房屋巡视, 检查该房内部各部分状态或采取各种措施处理紧急事项, 乙方不得以任何理由进行阻拦。
- 5、发生紧急情况和突发事件时, 甲方有责任采取应急措施, 保障楼内人员生命财产安全, 最大限度减少各方面的损失。
- 6、甲方应认真对待乙方投诉, 凡属管理责任问题应及时解决, 并将解决结果通知乙方; 甲方已尽全力但近期无法解决的, 甲方将及时向乙方作出解释。
- 7、在下述情况下, 甲方对所发生的损失无任何责任(且除本合同另有约定或甲方另行书面同意外, 本合同项下之租金及其他费用不得减免或中止支付):
 - (1) 因对该房屋进行维修、保养或因按本合同规定的程序对该房屋进行装修、增建、改建或抢修, 致使公用设施临时性停止使用, 或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断, 从而使乙方或其相关人员发生损失的;
 - (2) 任何时间该房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失;
 - (3) 因政府行为或不可抗力导致甲方不能履行本合同约定之义务的;
 - (4) 该房屋内发生的盗窃、抢劫等刑事案件(经公安部门认定为甲方原因造成且由甲方负主要责任的情况除外), 或虫害造成人身损害或财产损失的;
 - (5) 由于不可归责于甲方的原因致使大厦内诸如电梯、自动扶梯、消防保安设施、中央空调等设备、设施、系统发生故障、破损、中断或水、电等能源发生供应不足, 而使乙方及/或其雇员、访客蒙受损失或损害的;
 - (6) 法律、行政法规规定的或本合同约定的其它免责情形。

十二、乙方的权利与义务

- 1、租赁期内，乙方享有该房屋的使用权及工商注册权，在乙方按照本合同规定交纳租金及遵守、履行本合同项下乙方须遵守及履行的所有规定的前提下，乙方有权在租赁期内合法使用该房屋，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。该房屋外的公共区域（包括本大厦的全部外墙及屋面）乙方不得占用，且乙方对其中的任何部分不享有任何形式的专有权、专用权或优先权。
- 2、乙方的活动必须严格遵照中国的法律、法规进行。乙方已充分了解并应自行负责取得其在该房屋内从事经营活动时应获得的各项政府经营许可、执照和批准。乙方有责任确保该房屋内的装修、间隔等符合消防、建筑或其他有关法规及条例的要求。
- 3、乙方应负责所租房屋内部的整洁完好，防止破坏、污染、引起火灾等事故，并负责监督其顾客、来访者爱护甲方的物品以及公共设施。如由于乙方的原因，给甲方造成损害时，乙方应承担相应的赔偿责任。
- 4、如有火警或其他意外事件发生，乙方除立即报警并采取必要措施外，应同时立即通知甲方及物业管理公司。
- 5、未征得甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租或放弃租赁该房屋或其中任何部分，不得以分租、借用、共用、联营或将业务承包他人等其他任何方式导致任何非本合同当事人在合同期内取得使用或占用该房屋或其中任何部分的权利，不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，也不得将该房屋与他人承租的房屋进行交换，否则视为乙方转租，届时甲方有权解除本合同。
- 6、未经甲方书面同意，不得将该房屋挪作他用。若乙方未按合同的规定用途使用该房屋，甲方有权终止合同，乙方须承担违约责任。
- 7、乙方对使用房屋/办公室进行装修，应提前向甲方申请，经甲方或授权物业公司审核通过，并与甲方签订《补充协议》后方可施工。未经甲方书面同意，乙方不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构；若因此危及房屋安全的，乙方应当在甲方提出书面要求后的合理期限内负责恢复原状；若因此而造成房屋及设施毁损的，乙方应当予以赔偿。
- 8、乙方进驻园区后，不得私自改变建筑原貌，未经甲方允许不得在楼外及楼内公共空间、墙面张贴设置广告、标牌等，不得影响建筑物内外景观，不得以任何形式占用楼内公共空间。
- 9、乙方有义务保持楼内整洁，不得在公共区域内堆放货物或杂物。如发生上述情况，经甲方书面警告 2 小时内不予清理，甲方有权予以制止、清理，并向乙方

征收清除费。如乙方拒付清理费,甲方有权从物业费保证金中扣除。如乙方因特殊情况,需临时占用公共空间,乙方须提前向甲方提出申请,得到甲方批准后,按甲方批准的物品存放地点和存放期限统一存放。

- 10、乙方租赁房屋内用电设备的基础用电总功率为 150 瓦/m² (不含空调用电),未经甲方批准,乙方不得擅自更改、迁移或增大用电装置的负荷,违反以上禁止性规定,乙方除应停止违规行为外,还应承担由此造成的损失及相应的工程改造费用。
- 11、甲方对写字楼实行 24 小时全日制禁烟,乙方所有办公、来访人员均不得违反,如有违反者,每次需缴纳 200 元卫生清理费。如因吸烟造成损失,在缴纳卫生清理费的基础上,还需赔偿相关损失费用。
- 12、乙方在租赁房屋内的任何活动不得影响或干扰其它租户的正常工作;22:00 点以后办公场所禁止进入,当日 24:00 点所有人员须全部离场,办公区域封锁办公区入口。
- 13、乙方应正确处理相邻关系,确保乙方及其雇员、顾客的行为不影响相邻租户的合法权益。
- 14、乙方确认,其在签署本合同之前,已详细了解、知晓并接受该房屋所在地的周边商业环境包括人流、人口密度、交通情况、商住环境等以及大厦整体商业环境及商业现状,乙方理解并接受在租赁期内上述商业环境对乙方营业状况的影响,不得以此为由要求甲方调整租金或提前解除本合同。
- 15、乙方在租赁期内的人身和财产安全由乙方自行负责,在租赁期间内乙方是该房屋的实际管理人。该房屋内发生的所有安全事故均由乙方来承担,甲方免责,包括但不限于高空抛物。

十三、 违约责任

- 1、乙方拖欠房租超过 5 个自然日且对甲方不予回复的,甲方有权解除本合同,甲方因此造成损失的,由乙方全部承担。
- 2、乙方违反合同条款或提前解除合同,当期已付租金及履约保证金不予退还。
(签字确认:)
- 3、乙方在合同期满或终止后 30 日内,未能完成注册地址或营业地址的工商变更手续(提供变更后营业执照)或注销手续的(提供工商《注销核准通知书》),乙方须向甲方支付地址占用费(地址占用费=合同日租金*占用地址天数)作为

违约赔偿金, 甲方保有对乙方采取法律诉讼的权利, 甲方因此产生的损失或不良后果由乙方全部承担, 且乙公司法定代表人个人承担连带责任。

(签字确认:)

十四、 免责条款

- 1、甲方不提供贵重物品、重要资料的保管服务。乙方在房屋内存放贵重物品及现金遗失的, 乙方责任自负; 甲方不承担乙方租赁场所内超额的公众责任赔偿, 甲方建议乙方为其财产及员工购买相关保险。
- 2、租期内因不可抗力因素(如新冠疫情、地震、火灾、水灾等自然灾害, 战争, 国家征用地等)造成的各种设施、设备、文件、货物等损失及人员伤亡, 甲方免责; 非甲方直接原因造成的如乙方装修、误工或其他损失, 甲方免责; 由于国家政策、法规, 或者客观环境发生重大变化, 本合同不能再履行的, 本合同终止, 双方相互不承担法律责任。

十五、 双方确认的送达地址

甲方: 北京市海淀区紫雀路 33 号院 3 号楼前台, 联系人信息: 张芬 13691013600 ;

乙方: /, 联系人信息: /。

十六、 其他

- 1、本合同未尽事宜, 甲、乙双方可共同协商, 签订补充协议。
- 2、本合同的附件、补充协议是本合同不可分割的一部分, 与本合同具有同等法律效力。当本合同与本合同附件、补充协议相关内容存在不一致或冲突的情况, 以本合同附件、补充协议的约定为准。

十七、 争议的解决及合同的生效

- 1、因履行本合同发生的争议, 需甲、乙双方友好协商解决, 如协商不成, 甲、乙双方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼, 双方住所地地址为指定默认的送达地址(均以工商注册地址为准)。对于因乙方的违约行为导致的诉讼, 乙方除承担违约责任外还应补偿甲方因此支付相关费用, 包括但不限于诉讼费、律师费等。
- 2、本合同一式二份, 甲、乙双方各持一份, 每份具有同等法律效力, 任何口头协议无效。

3、本合同自甲、乙双方代表签字及盖章之日起生效。如根据政府规定需要办理备案手续,则应按照规定办理,备案费用由乙方承担。

附件一:《租赁区域位置示意图》

附件二:《入驻/退租登记表》

本合同签订前,甲方向乙方进行了必要的沟通、说明和解释,乙方已经充分理解了本合同全部条款的内容,本合同系双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订。

甲方(出租方):北京骏一互联科技有限公司

法定代表人签字(加盖公章)

经办人: 张

联系电话:

签约日期: 2023 年 10 月 12 日

乙方(承租方):北京中聚高科科技有限公司

法定代表人签字(加盖公章):

经办人:

联系电话:

签约日期: 2023 年 10 月 12 日