

企业孵化服务协议

甲方：长沙高新开发区橡树园生产力促进中心有限公司（以下简称甲方）

乙方：湖南铁山信息科技有限公司（以下简称乙方）

甲乙双方经协商，甲方同意乙方作为孵化对象进驻橡树园生产力促进中心。为此，双方达成如下协议：

第一章 服务项目

第一条 甲方可以对乙方提供下列服务：

1、科技服务：协调组织并推荐企业申报国家、省、市和湘江新区（长沙高新区）的各级、各类项目计划；组织企业参加有关项目对接，促进企业与高校、科研院所的科技成果转化及合作。

2、投融资服务：沟通银行、担保公司等金融机构与企业之间的融资渠道，协助解决企业发展所需的资金来源；协助引入国内外风险投资、天使投资机构和基金，促进资本和基金对企业的投融资；协调利用科技基金对企业流动资金、股权改造提供支持服务。

3、信息化服务：建设完善园区信息化平台，及时发布国家、省市有关政策及企业、人才等信息，为企业提供畅通的信息渠道和网上交流平台；建设优秀“创业园区”，通过创业服务平台为企业和项目做宣传推广，促进信息交流和资源共享。

4、企业成长综合服务：协调企业技术实施方案，推动科研机构与企业共建共享研发中心与联合实验室等综合项目。

5、培训服务、创业就业培训：针对有需求的高校毕业生开展阶梯式创业培训，对毕业生开展就业岗前培训；针对入园企业开展入驻服务、工商服务、创业扶持政策、企业认定、投融资项目申报、人力资源、财务代理、法律、知识产权、技术转移等培训。

第二条 合同所列的服务项目系甲方利用自身的社会资源和网络、整合第三方服务提供商为乙方开展的，具体需要服务的项目由甲方协助乙方与相关第三方服务提供商另行签订协议。

第二章 孵化服务期

第三条 本合同期限自 2024 年 8 月 10 日起至 2025 年 8 月 9 日止。

第三章 孵化企业位置

第四条 乙方场地位置如下：麓谷基地麓天路 8 号二期厂房 8 栋 4 楼 405B 号，总面积为 353.8 平方米。

第四章 服务费用的结算和支付

第五条 孵化服务费以乙方使用甲方场地的总面积为依据。

第六条 依照市场综合情况,本年度孵化服务费为 23 元/平方米,经综合评价考量,同意按照园区科技/创业型企业的优惠/扶持价格享受孵化服务费,双方按以下方式结算:

- 1、乙方按每 1 年度一次性付款给甲方,月孵化服务费¥ / 元/平方米。
- 2、乙方按每半年度一次性付款给甲方,月孵化服务费¥ / 元/平方米
- 3、乙方按每 1 季度一次性付款给甲方,月孵化服务费¥ / 元/平方米。
- 4、乙方按每 1 月度一次性付款给甲方,月孵化服务费¥ 21 元/平方米。

第七条 第一次孵化服务费自本合同签订后三日内由乙方交付给甲方。

第八条 以后乙方向甲方支付孵化服务费的时间为乙方前一次支付期间截止日的前 15 天。

第九条 如果乙方选择了第 4 种付款方式,乙方须依本合同约定按时足额支付应付款项,无论何种原因,乙方应按时且足额支付应付款项。

第十条 本合同签订时乙方须缴纳相当于 3 个月的孵化服务费共计 22289 元(大写:贰万贰仟贰佰捌拾玖元整)作为孵化服务保证金。保证金不计银行利息,合同期满后,双方如无争议凭甲方收据全额退回。

第十一条 乙方退园时,所租用或改造的公共区域必须复原(甲方要求保留的除外),如届时乙方未能复原,则企业在园所交纳的孵化服务保证金将作为甲方复原修缮费用,不足部分甲方有权向乙方追缴。

第十二条 甲方在收到乙方一个服务期的全部费用后,向乙方开具孵化服务发票。

第五章 进入孵化器企业的条件

第十三条 未办理企业登记的个人,但有产品开发优势和实力,符合长沙高新区产业发展规划,甲方可以协助办理工商登记手续,具备法人资格。

第十四条 已办理或正在办理公司登记的企业须具备:

- 1、产权明晰,独立承担经济和民事法律责任,自主经营,自负盈亏;
- 2、工商执照号为_____;
- 3、注册地须在甲方地址;
- 4、税务登记证号为_____;
- 5、纳税人证号为_____;
- 6、主要开发、生产或经营产品为_____;
- 7、开发能力强,并以自主开发为主,技术水平较高;
- 8、项目或产品真实,有完整的手续;其商品化、产业化市场前景好;
- 9、注册资金真实,具备项目所需要的资金;
- 10、乙方须符合湘江新区(长沙高新区)企业入驻要求,生产/工艺先进,高污染、高噪音、

高能耗、高风险等行业一律不得入园经营。

第六章 乙方的权利和义务

第十五条 乙方享有以下权利和义务：

- 1、遵守国家纪法规，合法经营；履行合同和孵化协议；遵守孵化器的管理规程，严格执行安全条例。
- 2、按时缴纳其他各项有偿服务费用。
- 3、经营活动中开具的发票须为湘江新区（长沙高新区）的发票。
- 4、乙方根据甲方提供的政府/政策文件所要求，向甲方提供必要的财务统计报表或企业完税凭证复印件，乙方有权要求甲方对其财务状况进行保密。

第七章 违约责任

第十六条 若乙方对甲方提供的本协议约定的服务有异议，乙方应向甲方书面提出，甲方应在收到乙方异议书后，在五个工作日内给予回复或双方友好协商解决。

第十七条 乙方逾期支付孵化服务费，甲方就乙方逾期未交费用向乙方加收违约金（违约金的标准：日千分之五），直至交清为止。自甲方书面通知乙方缴纳欠款之日起5日内乙方仍未支付所欠孵化服务费，从第6日起，甲方有权停止提供物业服务，由此造成的一切损失由乙方自行承担。乙方欠款超过15天仍未交清，视为乙方单方解除合同。

第十八条 因合同期满、经双方协商解除合同或因乙方违约解除合同的，乙方应在5日内腾空全部房屋交还甲方。如超过5日仍不能腾空全部房屋交还甲方，从第6日起，每逾期一日，除合同约定孵化服务费外，甲方额外按月孵化服务费的百分之十向乙方加收违约金。超过30天依然不能腾空房屋交还甲方，乙方视同自愿放弃房屋内的财产所有权，并同意由甲方任意处置，处置所得按违约金归甲方所有。

第十九条 租赁期间未经甲方同意，乙方不得擅自转租、转让或变更用途，否则视乙方违约，甲方有权提前终止合同，并予以退回乙方押金。

第二十条 任一方要求提前解除本合同，按以下方式处理：

1、乙方请求提前解除本合同，乙方应向甲方提出解除合同的书面申请，申请内容应明确拟搬迁日期。乙方向甲方提出的解约申请不迟于乙方实际搬迁完毕之日前60天。甲方收到乙方的书面申请后，在5个工作日内甲方有权选择是否同意解约，以甲方回复为准；若甲方同意解约，乙方同意除结清截至实际迁出之日的费用外，按本合同约定的月孵化服务费标准，另行向甲方补偿2个月孵化服务费，作为乙方的解约违约金。

2、若乙方向甲方提出的解约申请迟于乙方实际搬迁完毕之日前60天，如果甲方同意解除合同，则乙方同意除结清截至实际迁出之日的费用外，按本合同约定的月孵化服务费标准，另行向甲方补偿2个月的孵化服务费，且乙方已缴纳的孵化服务保证金不予退还，一并作为乙

方的解约违约金。

3、甲方请求提前解除本合同，需于不晚于合同到期日前 60 日书面提起解约；乙方收到甲方的书面申请后，在 5 个工作日内乙方有权选择是否同意解约。若乙方同意解约，甲方同意按本合同约定的孵化服务费标准，另行向乙方补偿 2 个月的孵化服务费，作为甲方的解约违约金。甲方不得在合同到期日不足 60 日时提出解约。

第二十一条 因合同期满或经双方协商解除合同或因乙方违约解除合同的，乙方须在 5 日之内腾空房屋。乙方如不按时退出，甲方有权单方面聘请公证或司法人员，在其见证下强制留置、移动、房屋内所有财产。甲方对该财产有权任意方式处置，如造成乙方损失，全部由乙方自行承担。

第二十二条 合同签订之日起 3 日内未付清首期孵化服务费，本合同自动失效。

第八章 其他

第二十三条 双方约定其他事项如下：

1、-----

2、-----

第二十四条 凡因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。协商不能解决时，可向甲方所在地人民法院诉讼解决。

第二十五条 按本协议原则订立的相关附件均是本协议的组成部分。

第二十六条 甲乙双方发送通知的方法：可用电话、邮件等方式，涉及各方权利、义务时，应及时以书面形式通知对方。

除双方在橡树园的办公场地收发通知外，甲乙双方同意将微信号或邮箱作为双方沟通工具。

甲方微信： 邮箱：

乙方微信： 邮箱：

第二十七条 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，双方代表签字盖章后且乙方在 3 日内付清孵化服务费之后生效。

甲方：长沙高新开发区橡树园
生产力促进中心有限公司

代表人：

电话：0731-82858000

开户行：工行长沙枫林支行

帐号：1901102209200023952

乙方（盖章）：

代表人：

电话：

开户行：

帐号：



场地使用合同

场地提供方：长沙高新开发区橡树园生产力促进中心有限公司（以下简称甲方）

场地使用方：湖南铁山信息科技有限公司（以下简称乙方）

根据《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》及其他有关法律、法规之规定，甲乙双方本着平等互利、共同发展的原则，在自愿友好协商的基础上，就长沙高新开发区橡树园生产力促进中心有限公司提供企业孵化服务场地事宜达成一致意见，特制定本合同。

第一章 总则

第一条 充分利用甲方提供的创业环境，融合乙方的先进生产技术，发挥群体优势，不断提高市场竞争力，使合同双方均获得良好的社会效益和经济效益。

第二条 甲方自愿将拥有合法产权或使用权的坐落在长沙高新开发区橡树园生产力促进中心面积为 353.8 平方米场地提供给乙方，由乙方用以开展生产及经营业务，乙方独立经营，对外独立承担其相关法律责任。

第三条 在签署本合同之前，甲方应向乙方提供房屋权属证书证明文件，确认房屋权属状况正常，并向乙方如实披露房屋相关信息，否则出现相关风险问题影响乙方经营的经济、法律责任将由甲方承担；乙方向甲方提供证明其具有签订本合同之法律上的主体资格的有效书面文件（办理过程中由企业筹备负责人出具有效身份证件）。

第二章 合同标的位置、面积及合同期限

第四条 乙方使用场地具体位置、面积如下：

1. 位置位于 麓谷基地麓天路8号二期厂房8栋4楼405B号；
2. 总面积为 353.8 平方米；
3. 总面积系依据甲方房屋公摊系数确定；
4. 总面积为双方计算场地使用费的依据。

第五条 本合同期限自 2024 年 8 月 10 日起至 2025 年 8 月 9 日止。合同期满，若乙方需要继续使用场地，乙方应于期满前 2 个月以书面形式通知甲方，继续使用场地的条件由双方另行协商并重新签订协议；在同等条件下乙方有优先承租权。

第三章 场地使用费及保证金的缴付

第六条 关于场地使用费的支付：

- 1、依照市场综合情况，本年度场地使用费为 12 元/平方米，经综合评价考量，同意按照园区科技/创业型企业的优惠/扶持价格享受场地使用费，双方按以下方式结算：

①、乙方按每 1 年度一次性付款给甲方，月场地使用费¥ / 元/平方米。

②、乙方按每半年度一次性付款给甲方，月场地使用费¥ / 元/平方米。

③、乙方按每 1 季度一次性付款给甲方，月场地使用费¥ / 元/平方米。

④、乙方按每 1 月度一次性付款给甲方，月场地使用费¥ 6 元/平方米。

2、第一次场地使用费自合同签订后三日内交付给甲方。

3、以后每次场地使用费的支付时间为前一次已付款期间截止日的前 15 天。

4、如果乙方选择了第 ④ 种付款方式，乙方须依本合同约定按时足额支付应付款项，无论何种原因，乙方应按时且足额支付应付款项。

第七条 合同签订时乙方须缴纳相当于 3 个月的场地使用费共计¥ 6368 元（大写：陆仟叁佰陆拾捌元整）作为场地使用保证金。保证金不计银行利息，合同期满后，双方如无争议凭甲方收据全额退回。

第八条 乙方不再继续使用或退园时，所租用或改造的公共区域须负责复原（甲方要求保留的除外），如届时乙方未能复原，则企业在园所交纳的场地使用保证金将作为甲方复原修缮费用，不足部分甲方有权向乙方追缴。

第九条 甲方在收到乙方一个服务期的全部费用后，向乙方开具场地租赁发票。

第四章 代收代缴及其他有偿服务费

第十条 水、电费收取标准，具体如下：

1、综合电价：1.00 元/千瓦·时。

2、办公用水：4.88 元/吨。（使用公共用水的企业，按面积分摊水费。）

3、园区水、电费用如有其他政策性调整，则按调整以后的标准执行。

第五章 权利和义务

第十一条 甲方应承担的责任和义务：

1、甲方保证所提供的场地及房屋的合法性，如发生与甲方有关的产权问题，其一切相关责任由甲方承担。

2、甲方应按合同约定的日期将房屋、设施交付乙方使用。

3、甲方负责对房屋主体的定期检查并承担正常的房屋维修费用。

4、甲方在收到乙方场地使用费之日起 3 天内交付场地给乙方使用、并提供其正常经营所需的水电服务。水电接入点以甲方房屋原土建设计终端为准。

5、所有场地使用费用，在甲方收到乙方支付的款项后，由甲方向乙方开具场地使用税票。

第十二条 乙方应承担的责任及义务：

1、乙方应保证所使用的上述房屋仅作从事企业申报内容内的技术产业领域内的研究、开发、生产和销售使用，不得从事其他经济违法经营活动。

2、如需对所用的房屋进行室内装修及安装大型设备，应将装修方案征得甲方同意后，乙方才能施工，费用自理。装修时，不得损坏房屋原有主体结构、各类设施及室外统一规划，隔墙不得使用实心砖块或其他重型材料，须使用轻型防火材料，并符合公安消防部门所规定的防火要求，同时应按消防安全管理规定留出消防安全通道。

3、乙方应合理使用房屋内部的各项设施，地板使用中忌水淹、水浸泡、硬物砸伤、尖锐物刮擦。因使用不当或其他人为原因而使房屋或设备损坏的，乙方负责赔偿或修复。

4、乙方将对甲方正常的房屋检查和维修给予协助。

5、合同期满或本协议中止时，应及时腾出全部房屋，并连同装饰物、电源插座、电线、网络线、门、防盗窗等完好无损的交给甲方，除自行安装的各类设备、空调外，乙方不得拆除和损坏。

6、在合同期间，乙方须遵循橡树园孵化器的管理制度和规定，须与甲方另行签订《企业孵化服务协议》和其他协议（合同），包括：消防、治安责任书等。

7、乙方的各类户外广告、窗头广告需经甲方的书面同意后在商定的位置发布，不得自行发布。

8、乙方的空调安装需在园区物业预留或指定的统一机位安装处进行安装。

第六章 违约责任

第十三条 甲乙双方在本合同规定的应交房屋、应付款项等事项之日未能履行合同条款的，从次日起即为逾期。

第十四条 甲方逾期交付房屋，每逾期1日按月场地使用费的千分之五向乙方支付违约金。

第十五条 合同执行过程中，乙方正常合法经营期内，甲方不得无故中止合同（除国家政策规划调整和不可抗力原因外）。如甲方违约导致合同不能执行，则甲方负责违约责任，即退回乙方所付保证金和承担相应经济责任。

第十六条 乙方逾期支付场地使用费，甲方按乙方逾期未交费用向乙方加收违约金（违约金的标准：日千分之五），直至交清为止。乙方按本合同规定应缴纳场地使用费之日起5日内乙方仍未支付场地使用费，从第6日起，甲方有权停止提供物业服务，由此造成的一切损失由乙方自行承担。乙方欠款超过15天仍未交清，视为乙方单方解除合同。

第十七条 甲方提供给乙方使用的场地符合《中华人民共和国消防法》规范，如不符合规定之要求，由此引起的责任全部由甲方承担；乙方在使用租赁场所时，要严格遵守《中华人民共和国消防法》，切实做好租赁场所内的消防管理工作，如乙方因损坏或者擅自挪用、拆除、停用消防设施、器材，埋压、圈占消火栓，擅自动用消防水源，占用或堵塞消防通道、擅自改变租赁场地使用性质等有违反《中华人民共和国消防法》有关规定而导致的一切经济与法律责任均由乙方自行承担。若因此让甲方受到经济处罚及承担法律责任的，视为乙方违约，该经济处罚与法律责任均由乙方承担。甲方有权先在其场地使用保证金中进行扣减，不足部分甲方有

权向乙方追缴。

第十八条 因合同期满、经双方协商解除合同或因乙方违约解除合同的，乙方应在 5 日内腾空全部房屋交还甲方。如超过 5 日仍不能腾空全部房屋交还甲方，从第 6 日起，每逾期一日，除合同约定的场地使用费外，由甲方按月场地使用费的百分之十向乙方加收违约金。超过 30 天依然不能腾空房屋交还甲方的，乙方视同自愿放弃房屋内的财产所有权，并同意由甲方任意处置，处置所得按违约金归甲方所有。

第十九条 租赁期间未经甲方同意，乙方不得擅自转租、转让或变更用途，否则视乙方违约，甲方有权提前终止合同，并不予退回乙方押金。

第二十条 任一方要求提前解除本合同，按以下方式处理：

1、乙方请求提前解除本合同，乙方应向甲方提出解除合同的书面申请，申请内容应明确拟搬迁日期。乙方向甲方提出的解约申请不得迟于乙方实际搬迁完毕之日前 60 天。甲方收到乙方的书面申请后，甲方将自行选择是否同意解约，以甲方回复为准：若甲方同意解约，乙方同意除结清截至实际迁出之日的费用外，按本合同约定的场地使用费标准，另行向甲方补偿 2 个月的场地空置费，作为乙方的解约违约金。

2、若乙方向甲方提出的解约申请迟于乙方实际搬迁完毕之日前 60 天，如果甲方同意解除合同，则乙方同意除结清截至实际迁出之日的费用外，按本合同约定的场地使用费标准，另行向甲方补偿 2 个月的场地空置费，且乙方已缴纳的场地使用保证金不允许退，一并作为乙方的解约违约金。

3、乙方在甲方所在地地址进行工商登记的，合同期满或经双方协商后同意解除合同后，乙方应及时办理工商登记变更手续。如乙方暂不办理工商变更手续，乙方同意每年向甲方缴纳 2000 元托管管理费，缴纳期限以乙方搬迁日起计算。否则甲方有权向乙方的工商登记机关申请暂停乙方年检等事项。

4、甲方请求提前解除本合同，需于不晚于合同到期日前 60 日书面提起解约；乙方收到甲方的书面申请后，在 5 个工作日内乙方有权选择是否同意解约。若乙方同意解约，甲方同意按本合同约定的场地使用费标准，另行向乙方补偿 2 个月的场地使用费，作为甲方的解约违约金。甲方不得在合同到期日不足 60 日时提出解约。

第二十一条 因合同期满或经双方协商解除合同或因乙方违约解除合同的，乙方须在 5 日内腾空房屋。乙方如不按时退出，甲方有权单方面聘请公证或司法人员，在其见证下强制留置、移动、房屋内所有财产。甲方对该财产有权任意方式处置，如造成乙方损失，全部由乙方自行承担。

第二十二条 合同签订之日起 3 日内未付清首期场地使用费，本合同自动失效。

第七章 不可抗力

第二十三条 由于地震、台风、水灾、火灾、战争、政治骚乱、政府禁令以及其它不能预

见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使直接影响合同的履行者不能按约定的条件履行时，按事故对履行合同影响的程度，由双方协商解决。

第八章 其 他

第二十四条 双方约定其他事项如下：

- 1、_____
- 2、_____

第二十五条 凡因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方应尽量通过友好协商解决。协商不能解决时，可向甲方所在地人民法院诉讼解决。

第二十六条 按本合同原则订立的相关附件均是本合同的组成部分。

第二十七条 甲乙双方发送通知的方法：如有电话、邮件时，凡涉及各方权利、义务时，应随时以书面形式通知对方。

除双方在橡树园的办公场地收发通知外，甲乙双方同意将微信号或邮箱作为双方沟通工具。

甲方微信： 邮箱：

乙方微信： 邮箱：

第二十八条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。双方代表签章后且乙方在3日内付清场地使用费之后生效。

甲方：长沙高新开发区橡树园
生产力促进中心有限公司

代表人：
电话：0731-82858000
开户行：工行长沙枫林支行
帐号：1901102209200023952

乙方（盖章）：

代表人：
电话：
开户行：
帐号：



物业服务与管理协议

甲方：长沙金橡物业管理服务有限公司（以下简称甲方）

乙方：湖南铁山信息科技有限公司（以下简称乙方）

根据国家、湖南省及长沙市有关物业管理法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方就甲方所开展的物业服务与管理事项达成如下协议：

第一条：乙方使用场地位置及面积

乙方使用甲方场地位置为：麓谷基地麓天路8号二期厂房8栋4楼405B号，共计353.8平方米。

第二条：使用期限

自2024年8月10日起至2025年8月9日。

第三条：双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务：

- 1、根据有关法规和政策及有关物业管理规定，建立健全乙方物业管理档案资料。
- 2、负责乙方房屋公用部位、公用设备、设施和园区绿化、卫生、环境容貌等项目的维护、修缮、服务与管理。
- 3、协助主管机关对乙方开展治安、消防、安全、经营秩序等方面的管理和指导。
- 4、维护乙方的合法权益，提供乙方生产、科研、办公、商务等正常经营活动的基本条件和必要的服务设施，确保园区道路畅通。
- 5、依据本协议向乙方收取物业管理费及有关各项费用。
- 6、为乙方在其出入口统一设立企业标识牌。

二、乙方的权利和义务

- 1、合法经营、文明生产（办公），遵守甲方的物业管理相关制度。
- 2、监督甲方的物业管理服务，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议。
- 3、依据本协议向甲方交纳物业管理费用及其它应缴各项费用。
- 4、装饰装修房屋不得破坏房屋原有主体/承重结构和外形设计、符合消防规程，如有重大改动，须将装饰装修方案报备或审批，征得甲方和有关主管部门书面同意。



5、不得占用、损坏甲方所属的公共场地、公用设施设备或改变其使用功能，擅自占有或造成损失的，应限期自行改正并给予赔偿。

6、按照安全、公平、合理的原则，在给排水、通风、采光、维修、治安、消防、通行、卫生、环保等方面处理好公共关系和相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

7、根据安全管理“群防群治”原则，由主要负责人领头，落实好安全防范措施及主体责任，签订治安、消防等责任书，服从公安机关管理。组建各种安全管理组织，负责本企业及所使用场地范围的治安、消防、生产的管理，贵司需要在生产中引进液化气燃料，则需要到辖区的消防及安监等部门进行备案申请，按要求严格执行安全设备配备，接受园区不定期进行的安全抽查与监管。

8、对于生产污水废气排放，需以辖区环保部门排污要求为标准，安装油水分离净化设备及其他环保设备，以保证排污达到环保标准，并自行到辖区城管环保、食药监局办理相关许可证件。

9、乙方应保障生产经营过程中对噪音的控制，需达到环保部门管理限制要求，做到不打扰其他园区经营客户。

10、装修费用由乙方承担，装修须遵守园区相关管理制度，如乙方租赁期间改造房屋结构或设施，乙方退园时须将改造位置负责复原（甲方要求保留的除外）。

11、如乙方需在租期内装修，所有装修费用我方不承担任何形式赔偿责任，也不予乙方向第三方转收权。

12、乙方入园后，根据经营要求，如需在大门安装电子门禁或指纹系统的，须统一报物业批准后方可执行，否则物业有权强制拆除并要求企业复原。

13、乙方须在园区用电高峰时期或政府统一限控电的情况下，服从、配合物业方的统一调度管理。

14、乙方应合理使用房屋内部的各项设施，地板使用中忌水淹、水浸泡、硬物砸伤、尖锐物刮擦。因使用不当或其他人为原因而使房屋或设备损坏的，乙方负责赔偿或修复。

第四条：物业管理服务费用

一、物业管理服务费：一期的楼梯房按总面积每月每平方米 2.2 元，二期电梯房按总面积每月每平方米 2.2 元。

二、交费办法：物业管理费由乙方按月向甲方支付，从双方签订合同之日起计算物业管理各项费用，以后每月 25 号前缴纳下月度的物管费。水、电费根据实际发生计算收取或按照预付费系统规则收取。

三、合同期间，若甲方对园区物业费进行统一调整，自调整通知发布次日起，本租赁合同中的物业费标准将按照调整后的标准执行。

第五条：代收代缴及其他有偿服务费

一、乙方装修应向甲方交付保证金，300 平米以内的缴纳 3000 元，300 平米及以上的缴纳 5000 元。乙方装修完毕，符合本合同条款规定，甲方在 5 个工作日内退还保证金，经双方协商同意，可以抵减乙方以后物业管理费。

二、装修垃圾由乙方及时运出，超过 48 小时不能运走，甲方可以派车协助清运，乙方同意按照每车（6 立方）900 元支付运费。（不含人工及上下楼转运费）

三、乙方退园时所产生的生产生活垃圾由乙方负责限期自行清运出园，如乙方要求甲方处理时，甲方可以派车协助清运，乙方同意按照每车（6 立方）900 元支付运费。（不含人工及上下楼转运费）

第六条：违约责任

一、甲方未达到物业服务质量约定目标的，乙方有权书面提出理由和建议要求甲方改正。

二、乙方对甲方服务质量提出异议或不满，应另行处理，不得任意扣除、拒付物业管理相关费用。

三、乙方不按协议约定的收费标准向甲方交纳有关费用或逾期支付物业管理各类费用的，乙方同意甲方按乙方逾期未交费用向乙方加收违约金（违约金的标准：日千分之五），直至交清为止。自甲方书面通知乙方缴纳欠款之日起 5 日内乙方仍未支付所欠物业管理各类费用的，甲方有权停止提供物业服务，由此造成的一切损失由乙方自行承担。

四、因合同期满、经双方协商解除合同或因乙方违约解除合同的，乙方应在 5 日内腾空全部房屋交还甲方。如超过 5 日仍不能腾空全部房屋交还甲方，从第 6 日起，每逾期一日，除合同约定的场地使用费外，由甲方按月场地使用费的百分之十向乙方加收违约金。超过 30 天依然不能腾空房屋交还甲方的，乙方视同自愿放弃房屋内的财产所有权，并同意由甲方任意处置。

五、乙方如违反园区有关管理规定，给甲方或第三方造成财产损失、人员损害或发生意外事故的，乙方必须承担相应的法律责任，并予以赔偿。

六、乙方在使用租赁场所时，要严格遵守《中华人民共和国消防法》，切实做好租赁场所内的消防管理工作，如乙方因损坏或者擅自挪用、拆除、停用消防设施、器材，埋压、圈占消火栓，擅自动用消防水源，占用或堵塞消防通道、擅自改变租赁场地使用性质等有违反《中华人民共和国消

防法》有关规定而导致的一切经济与法律责任均由乙方自行承担。若因此让甲方受到经济处罚及承担法律责任的，视为乙方违约，该经济处罚与法律责任均由乙方承担。甲方有权在其缴纳的房屋租赁及服务保证金中进行扣减，不足部分甲方有权向乙方追缴。

第七条：为强化安全生产主体责任，明确甲乙双方安全生产管理职责，确保房屋租赁使用过程中的安全管理措施落实到位，根据《中华人民共和国安全生产法》、《湖南省生产经营单位安全生产主体责任规定》等有关规定，乙方应加强安全生产主体责任意识，提高安全生产措施，确保不发生人员重伤、死亡和重大财产损失责任事故，坚决杜绝较大及以上生产安全事故。

一、乙方在租赁期间，必须严格遵守国家和省内有关安全生产的法律、法规、规章、标准规范和其他规范性文件的要求，严格遵守甲方安全生产管理的各项规章制度，严禁违章指挥、违章作业等不安全行为。

二、乙方应当建立健全安全生产管理机构、配备专（兼）职安全生产管理人员，建立、健全本单位安全生产责任制，明确安全生产目标，落实安全生产责任。

三、乙方如有违反安全生产行为、或导致安全事故的，经甲方或相关管理部门责令限期整改后仍未落实到位的，甲方有权停止物业服务或单方面解除双方签订的租赁合同（协议），由此产生的所有责任或损失，由乙方全部承担。

第八条：乙方确认，乙方承租范围内的各类设施设备完好，工作状态正常，乙方承租期间不得损坏或者覆盖，否则由乙方负责复原或造价赔偿。

第九条：在本协议执行期间，如遇不可抗拒，或在履行中发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解，协商或调解无效的，可向物业所在地人民法院起诉。

第十条：本协议一式两份，甲乙双方各执一份，自签字之日起生效，具有同等法律效力。

第十一条：园区《消防安全责任书》、《装修管理与服务协议》构成本协议附件，与本协议具有同等法律效力。

甲方：长沙金橡物业管理服务有限公司

代表人：

电话：0731-82858000

开户行：中国工商银行枫林支行

账号：1901102209200037590

乙方：

代表人：

电话：

开户行：

账号：