

合同编号：

ICT 产业孵化基地

入驻合同

甲 方：济南颐诚实业有限公司

乙 方：山东工研院科技发展有限公司

丙 方：山东擎飞信息科技有限公司

签约时间：2025 年 1 月 3 日

甲方：济南颐诚实业有限公司

乙方：山东工研院科技发展有限公司

丙方：山东擎飞信息科技有限公司

甲方为齐盛广场 1、2 号楼 ICT 产业孵化基地（以下简称“孵化基地”）产权单位，乙方为孵化基地市场运营主体，负责招商及运营孵化基地。

为促进科技成果产业化，培育高新技术企业，形成高成长性企业集聚地，本着平等、互利、自愿、诚实信用原则，经友好协商，甲乙丙三方就项目房屋租赁有关事宜达成一致，特订立此合同，以资共同遵守。

1、丙方入驻地点：

中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街 1666 号齐盛广场 1 号楼 6 层 602 室。

2、甲方提供面积：建筑面积共计 303.26 平方米。

3、用途：丙方自用科研办公。

4、入驻期限：

自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日，共计 365 天。

5、租赁价格：

5.1 房租及入驻使用保证金：

5.1.1 房租费用：

丙方向甲方支付房租费用 1.7 元/平方米/天，房租金额 188173 元（大写：壹拾捌万捌仟壹佰柒拾叁元整），其中增值税税款为 15537.22 元（大写：壹万伍仟伍佰叁拾柒元贰角贰分）。

房租支付方式：半年付。

房租支付方式如下：自本合同签订后三个工作日内，丙方向甲方支付 50%房租合计 94086.5 元（大写：玖万肆仟零捌拾陆元伍角整），

丙方于 2025 年 7 月 1 日前支付剩余房租 94086.5 元（大写：玖万肆仟零捌拾陆元伍角整）。甲方向丙方开具租赁费发票。

5.1.2 入驻使用保证金：

丙方应于本合同生效后三个工作日内向甲方支付房租总金额的 10% 作为入驻使用保证金，合计金额 元，甲方向丙方开具收据，保证金退还按照本合同第 7 条执行。

5.2 物业服务：

丙方的水电费、物业费、车位服务费等物业服务相关费用由丙方与齐盛广场物业山东美嘉园物业服务有限公司或其他权利主体另行签订相关书面协议，由丙方向山东美嘉园物业服务有限公司或其他权利主体支付费用，因物业服务导致的纠纷和损失，甲乙双方不承担任何责任。车位管理费由甲丙双方另行协议约定。

6、场地交付：

6.1 甲方在收到丙方房租及入驻使用保证金之日起三个工作日内交付丙方场地。

6.2 丙方保证自用区域用途不可变更，不得以任何形式转租。

6.3 丙方自行进行室内装修，所需装修资金由丙方承担。

6.4 丙方室内设计装修，需符合甲方要求以及物业方的手续及流程。

7、权利及义务：

7.1 甲方应按本合同约定将房屋按时交付丙方使用。

7.2 甲方有权对丙方进行日常管理，监督丙方依法从事经营活动。

7.3 需要对孵化基地中在用场地及设施进行安全检查时，甲乙双方有权进入丙方使用区域，但应提前获得丙方同意，尽可能不影响丙方办公。

7.4 乙方向丙方提供有关政策申报及解读咨询，联系有关咨询公

司或通过创新创业导师为丙方提供创业、技术和管理咨询服务。

7.5 合同签订后，每逾期一天支付房租，丙方应按照本合同总额的万分之五向甲方支付延迟履行违约金。丙方应在本合同签订后 60 天内将工商、税务迁址至孵化基地内。丙方应建立财务、人事、技术管理等项规章制度，并按季、按年向甲方如实报送不涉及商业机密的报表和统计数据。丙方发生工商变更或其他重大事项变更的（如变更法人、股东及地址等），必须及时通知甲乙双方备案。

7.6 丙方对自用区域进行的装修及改造，应符合国家相关法律、法规及行业规范的要求，且不得影响主体结构安全和消防安全并遵守物业方的相关规定，由此产生的一切费用及施工期间的安全责任问题均由丙方自行承担。如装修、改造、增添部分出现故障，后果自行承担，并须赔偿由此而造成的相邻客户影响和损失。丙方在自行装修施工之前将装修方案提交甲方及物业管理机构，获得批准后方可施工，必要时甲方将协助丙方协调物业机构。丙方如施工期间违反有关安全操作规程、消防条例和防火设计规范，导致发生安全或火灾事故的，由此产生的一切损失均由丙方自行承担。

7.7 丙方在自用区域内保证其营业活动的合法性和安全性，不得存放违禁物品，易燃易爆物品及危险品；如丙方违反本条规定，由此引发的相关责任由丙方自行承担。丙方应注意财产和人身安全，因丙方管理过失造成的损害，丙方应承担相应的民事、刑事责任及相关经济赔偿；丙方因工作经营方式，侵犯相邻用户权利并遭到投诉的，由丙方限期整改；电梯间、楼道等公共区域，未经甲方和物业方允许，禁止私自张贴企业宣传资料、广告及摆放办公家具等。

7.8 丙方应合理使用孵化基地载体，常驻办公人员人数参考人均 15-25 平米建筑面积计算，常驻人数明显偏少的，甲方有权终止丙方入驻。

7.9 在合同期内，甲乙丙三方如有一方有特殊情况需解除合同

的，必须提前一个月通知对方。合同期满，丙方如需续签，应提前 45 天向甲方提出申请。丙方合同期满或达到合同解约的情况，需撤离基地之前，应保证丙方自用区域场地及附属设施、设备处于正常使用及完好状态。丙方合同期内自建新增的不可移动的设施、设备不允许擅自拆除，以免影响场地使用效果及功能。丙方已支付的入驻使用保证金在丙方撤离且工商注册地址变更后 30 个工作日内无息退还丙方。合同到期，丙方逾期未搬出的，甲方有权处理丙方自用区域内的物品，且不承担任何法律责任，每逾期一天，丙方应按照本合同总额的万分之五向甲方支付延迟履行违约金。出现下列情形之一的，入驻使用保证金甲方应不予返还：

7.9.1 合同未到期；

7.9.2 丙方对场地及附属设施本体造成严重损坏，损坏价值超过入驻使用保证金的，则不予返还保证金，且丙方须另作赔偿后，方可搬离；如果损坏价值不超过入驻使用保证金，则扣除损坏价值余额部分予以返还。

7.9.3 拖欠房租、物业服务费、水电费等相关费用；

7.9.4 合同期满丙方未注销或变更使用该房产资料的工商登记。

7.9.5 丙方存在其他违约行为。

7.10 丙方迁出后，具备条件的应首先在高新区内择址实现产业化发展。

7.11 甲乙丙三方对涉及商业机密的信息及文件互有保密义务。

8、违约责任：

8.1 任何一方有其他违约行为给对方造成损失的，均应赔偿对方实际损失；

8.2 甲方有下列行为之一的，丙方有权单方解除合同：

8.2.1 甲方不能提供相关场地权利证明以致影响丙方使用的；

8.2.2 甲方未按本合同项下约定期限交付场地且超过十日仍未交付的，但根据本合同第 6.4 条约定的情况除外；

8.2.3 甲方在合同期限内擅自提前收回丙方自用区域的。

8.3 丙方有下列行为之一的，甲方可就因此造成的损失，向丙方请求损害赔偿，且有权解除本租赁合同、不予退还入驻使用保证金：

8.3.1 丙方拖欠租金、物业服务费及其他等需丙方支付的费用达 15 天以上；

8.3.2 丙方入驻期间发生重大安全事故、重大质量事故、严重环境违法行为或严重失信行为；

8.3.3 丙方利用自用区域进行犯罪活动或威胁到自身和其他楼层人员安全的；

8.3.4 在合同期内，丙方擅自变更自用区域用途的；

8.3.5 在合同期内，丙方将自用区域场地转租给第三方的；

8.3.6 丙方未经甲方及物业同意擅自拆、改房屋并影响房屋格局及结构安全或蓄意损坏房屋装修或未经甲方书面同意及有关部门批准，丙方擅自将该房产进行装修的；

8.3.7 丙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用超过入驻使用保证金额以上；

8.3.8 合同期未满，丙方无故终止本合同。

除追究丙方损害赔偿责任外，甲方有权选择解除本合同，且有权按照本合同总额的 10% 要求丙方支付违约金。

8.4 本合同第 8.1 条所称损失，包括守约方因合理维权而支付的费用，包括但不限于律师费、公证费、鉴定费、诉讼费、保全费、评估费、拍卖费等。

8.5 本合同有效期内，丙方如需提前终止孵化，则需提前 30 个工作日向甲方提出书面申请，经甲方同意后终止孵化。

8.6 本合同有效期内，场地主体结构及设施设备的维修维护及费

用由甲方承担。

9、免责条款:

“不可抗力事件”指不能预见、无法避免且不能克服的客观情况，如：自然灾害，政府统一行为，或社会异常现象；若一方因不可抗力事件而不能履行本合同所规定的义务，该方应在不可抗力事件发生后十五天内书面通知另一方。各方应尽其最大可能的减少损失；若发生不可抗力事件，一方无需对因不能履行或损失承担责任，并且此种履行失败、迟延，不得视作对本合同的违约，声称因不可抗力事件丧失履行能力的一方应采取适当措施最大限度减少或消除不可抗力事件的影响，并在尽可能短的时间内尝试恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

10、争议解决:

10.1 本合同依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，发生纠纷各方协商友好解决。协商无效，提交甲方所在地法院审理。

10.2 本合同未尽事宜，可协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

11、附则:

本合同壹式陆份，具有同等法律效力，各方各执贰份，经负责人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，附件同步生效。

12、合同附件:

12.1 丙方需提供的相关资料，加盖公章各 1 份:

12.1.1 企业入驻申请;

12.1.2 营业执照复印件;

12.1.3 法人或授权代表身份证复印件;

12.1.4 企业奖励、资质等证明文件复印件。

甲方（盖章）：

济南颐诚实业有限公司

负责人或授权代表：

开户行：齐鲁银行济南孙村支行

账号：8661 1789 1014 2101 0118

签订日期： 年 月 日



张进贵

乙方（盖章）：

山东二研院科技发展有限公司

负责人或授权代表：

签订日期： 年 月 日



丙方（盖章）：

山东擎飞信息科技有限公司

负责人或授权代表：

开户行：

账号：

签订日期： 年 月 日

