

紫荆花孵化园孵化服务房屋租赁协议

合同编号：BTBIBB20240816538

出租方：紫荆花科技孵化器(北京)有限公司（以下简称甲方）

承租方：芯比特科技（北京）有限公司（以下简称乙方）

甲方作为专业的孵化器运营机构，可为乙方提供讲座和培训、工商、财务、法律、知识产权、质量体系认证、市场对接、技术开发、品牌营销、运营推广、股权设计、管理咨询等方面的专业咨询和投融资等服务；根据乙方需求，甲方可协助提供政策咨询、指导，协助乙方落实各项优惠政策，进行高新技术企业申报认定、各类国家资金、资质申报服务、科技成果鉴定，帮助企业进行科技成果推广与合作。

甲乙双方在平等自愿的基础上，就甲方向乙方提供孵化服务及办公空间一事签定如下协议。

一、房屋基本情况

1.1 甲方出租房屋位于北京市海淀区翠微中里 14 号楼是四层 A538；

1.2 如果本合同所涉用语的含义与附件内容相冲突，以本合同的具体规定为准。

二、房屋租金及相关费用缴纳方式

2.1 房屋月租金¥10000元人民币，房屋押金¥12000元人民币（沿用 2024 年押金 12000 元）。

2.2 房屋租金应按押一付三的缴款方式支付，本合同签订时应当以（☐现金/☒汇款）方式向甲方指

2.3 房屋租金单价¥7元/天/平米，物业费为7元

2.4 定账户支付首次房屋租金和房屋押金，甲方开具相关凭据，下期付款乙方须在租金到期前一个月支付。

甲方账户：紫荆花科技孵化器（北京）有限公司

账号：0200 2321 0920 1500 336

开户行：中国工商银行股份有限公司北京玉渊潭支行

税号：9111 0108 3271 7224 2M

2.5 乙方租金应在以下时间支付：

2024 年 08 月 20 日前应向甲方支付 2024 年 09 月 01 日—2024 年 11 月 30 日房租 30000 元；（原 A402 房间剩余房租 10800 元转做此房间租金，本次付款乙方需支付金额为 19200 元。）

2024 年 11 月 01 日前应向甲方支付 2024 年 12 月 01 日—2025 年 02 月 28 日房租 30000 元；

2025 年 01 月 01 日前应向甲方支付 2025 年 03 月 01 日—2025 年 05 月 31 日房租 30000 元；

2025 年 05 月 01 日前应向甲方支付 2025 年 06 月 01 日—2025 年 08 月 31 日房租 30000 元；

- 2.6 乙方应在协议规定期限内缴清应付的租金，逾期未缴的，每逾期一日，则按照每日逾期总金额的 5%向甲方加付逾期付款违约金，超过七日未能支付余款视为单方违约，甲方有权随时单方面解除合同并收回房屋，甲方有权不予退还所收房屋租金和押金。
- 2.7 第一年合同租金不递增，第二年起每年应付租金以上一合同年度租金为基数按____/____%逐年递增。
- 2.8 租金递增的其他约定：____/____
- 2.9 合同期满后，如乙方不再续租，在乙方所租办公场所完好且所有应缴费用缴纳完毕的情况下，甲方退还乙方全部房屋押金。否则，房屋押金应视为乙方违约金之一部分，甲方不予退还。
- 2.10 租赁期间，乙方应按约定的收费标准向甲方支付空调费____/____元供暖费____/____元。电费按照预付费由乙方购买使用。
- 2.11 各方确认，本协议签定前，乙方已实际查看所承租房屋，并对所承租房屋的现状、面积、设备设施、办公条件均予以认可，并无异议。

三、合同有效期限及续签

- 3.1 本合同租赁期限为 12 个月，自 2024 年 09 月 01 日至 2025 年 08 月 31 日止。
- 3.2 本合同期满后如需续签，乙方应当在合同届满前 2 个月提出续签申请，双方另行签订新的租赁协议。本合同届满前 2 个月乙方未提出续签申请的，甲方有权寻找新客户，带客户查看房屋，乙方不得干涉。
- 3.3 本合同解除或终止后，如乙方拒绝搬出，甲方有权强制清理办公现场，乙方遗留物品视为乙方废弃物，甲方有权予以处理，所收房屋押金不予退还。且自本合同解除或终止之日起至乙方将房屋实际腾空并交还甲方之日起，乙方应按实际占用天数计算费用向甲方支付占用使用费。

四、甲乙双方权利及义务

4.1 甲方权利义务

- 4.1.1 若乙方需注册，甲方协助乙方提供办理工商地址注册所需资料。
- 4.1.2 在协议规定期内未收到乙方应付的费用，甲方有权拒绝为乙方提供各项服务。乙方在规定时间内未按协议约定时间交纳房租超过七天的，甲方有权随时单方面解除合同，将乙方所租房屋另行出租，且已收取乙方未使用完毕的所有房屋租金作为违约金之一部分不予退还。
- 4.1.3 办公服务区域开放时间为每周一至周五早 9：00 至 18：00，国家法定节假日休息。
- 4.1.4 甲方应保证所出租房屋权属清楚，无使用之纠纷。

4.2 乙方权利义务

- 4.2.1 乙方应保证日常经营的合法性，遵守中华人民共和国法律，乙方确认甲方只为乙方提供场地办公服务，不参与乙方任何经营活动。乙方在日常经营活动中，不得宣称或令乙方客户误认为其与甲方关系属合作、

合营、合伙、联营或关联企业关系，因乙方日常经营所产生的法律责任由乙方自行承担，与甲方无关。

- 4.2.2 乙方保证将所承租房屋做**零售办公**，不得擅自改变使用用途，不得擅自转租，否则甲方有权单方面解除合同，并扣除乙方所缴押金。
- 4.2.3 乙方承租房屋建筑面积为**70**平方米，在办公期间不能打扰或影响别的客户正常办公，若有此类事件发生甲方有权进行干预。乙方必须遵守甲方办公服务区域所有的规章制度，因乙方原因造成整个办公服务区域办公秩序混乱或乙方故意扰乱甲方的正常经营活动，甲方有权单方面提前解除合同，并不退还所收乙方各项费用。
- 4.2.4 乙方入驻后，应当避免与甲方服务宗旨相违背的行为出现，若乙方在协议期间做出违法行为被有关政府机构取缔而造成停业或歇业、破产，甲方不退还剩余的房租费和房屋押金。
- 4.2.5 乙方须爱护甲方所提供的一切设备并保证甲方所提供设备的完整性，并应自觉遵守甲方制订的管理条例。由于乙方及乙方相关人员(包括乙方客户)使用不当造成的本办公服务区域设施的损坏，乙方应照价赔偿(设施正常磨损除外)。
- 4.2.6 甲乙双方共同确认，乙方进入指定区域工作的工作人员不能超过**1**人，非办公人员不得进入办公区域，禁止在承租房屋内存放任何具有放射性的、易燃、易爆等危险物品及重型设备。
- 4.2.7 乙方未经甲方书面同意，不得将所租房屋转租他人，否则甲方有权提前单方解除合同，所收租金和押金不再退还，并有权强制清理办公现场，所遗留物品视为废弃物。
- 4.2.8 在未获得甲方的书面同意及完成办理相关手续前，乙方不得在承租房屋内进行任何装修、设备安装及陈设。
- 4.2.9 乙方在办公服务区域内不得存放贵重物品，现金保管应符合中国人民银行颁布的《现金管理暂行条例》，凡现金过夜存放，应按照银行规定存入保险柜中，如有违反责任自负。
- 4.2.10 乙方自带电器设备，仅限于日常办公使用，不能超出甲方电器配置清单所拟定的标准，超出部分根据甲方的收费标准交费。
- 4.2.11 乙方在签约之前，须交清相关有效证件【营业执照副本复印件并加盖公章；未注册单位（指自然人）需交清需注册单位法人（股东）委托书和被委托人的身份证复印件（指自然人身份证、军官证等有限证件）】。

五、提前解约及争议解决

- 5.1 乙方提前解约需提前一个月书面通知甲方，甲方扣除乙方一个月租金，并协商一致的情况下可以解除本合同，如乙方擅自解约，则乙方所付房屋租金和押金作为违约金，不予退还。
- 5.2 如乙方公司使用甲方地址进行工商注册，乙方退租时需在退租到期前将此地址变更，并向甲方提供变更后的营业执照副本原件复印并加盖公章。如乙方地址变更超过退租时间的，甲方有权按执照变更时间扣除部分押金，

如乙方地址变更超过退租时间 15 天（含）的，甲方有权扣除乙方所交押金。

- 5.3 双方协商一致解除合同的，因甲方提供的企业住所（经营场所）证明的问题，导致乙方无法注册企业的，乙方已发生的租金按不打折的价格计算收费，在扣除应收费用外，余款无息退回给乙方。
- 5.4 甲乙双方在履行合同过程中如有争议，应当本着解决问题、克制互让、平等协商的原则协商处理，不能在办公场所大吵大闹，影响其他客户正常办公。如乙方不顾劝阻，甲方有权提前解除合同，并不退还所收乙方各项费用。
- 5.5 乙方应遵守法律法规及甲方对于办公环境的规定，严禁在办公区域内抽烟、喧哗、打架等不文明行为，如有违反，甲方有权提前解除合同，且押金不予退还。
- 5.6 乙方向甲方交还该房屋和场地前，应自付费用对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好和可出租状态（自然耗损除外）。如乙方无法恢复原状影响甲方再次出租的，乙方应赔偿由此给甲方造成的损失，乙方交还房屋时，如甲方发现该房屋的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然耗损除外），甲方有权要求乙方赔偿，并可从押金中直接扣除，如押金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。
- 5.7 乙方如违反本协议约定，应承担甲方实现债权之费用（包括但不限于甲方支出之律师费、诉讼费、仲裁费等）。

六、协议的生效、变更、终止和解除

- 6.1 本协议在甲乙双方签字盖章并在乙方支付相关租金后生效。
- 6.2 本协议一经签订，任何一方不得单方修改，如有未尽事宜，需甲乙双方以书面形式协商补充，签字盖章生效。
- 6.3 甲方在以下二种情况不予协助乙方办理工商注册手续：注册资金在 1000 万以上；专项审批（如食品、医药、餐饮等）。在签约之前乙方有义务将真实情况以书面形式告知甲方，否则甲方无须向乙方提供任何服务，由此引起的一切损失及责任由乙方自行承担。
- 6.4 在协议履行期间，乙方如有其它费用产生，乙方需当时按办公服务收费标准以现金结账，否则甲方有权终止协议，限期乙方迁出且押金不予退还。

七、通知与送达

- 7.1 甲方可以以下方式送达乙方与本协议履行有关的通知等文件，送达时间以下列送达方式中最先送达的为准：
- 7.2 乙方确认以下任何方式均可送达：

（1）电子邮件送达

电子邮箱为：

邮箱使用人：

（2）手机短信送达

送达手机号码：

手机号持有人：

（3）邮寄送达：

邮寄地址为：

收件人：

7.3 乙方保证送达地址准确、有效，如果提供的地址不确切，或者不及时告知变更后的地址，使文件无法送达或未及时送达，自行承担由此可能产生的法律后果。

八、 本协议的构成及法律效力

8.1 本协议一式叁份，甲方执两份，乙方执一份，具有同等法律效力。

8.2 甲方制定的办公区域管理制度和其他项目的收费标准，对甲乙双方均具有法律约束力。

甲方签字（盖章）：

委托人：

2024年9月4日



乙方签字（盖章）：芯比特科技（北京）有限公司

委托人：

2024年9月1日

