

合同编号【1157-1】

房屋租赁及孵化服务合同

甲 方：北京中关村国际孵化器有限公司

乙 方：北京连邦信息技术有限公司



中关村国际孵化器
ZHONGGUANGUN INTERNATIONAL INCUBATOR



房屋租赁及孵化服务合同

出租方（甲方）：北京中关村国际孵化器有限公司

法定代表人：邓延嵘

注册地址：北京市海淀区上地信息路2号创业园D栋

通讯地址：北京市海淀区上地信息路2号创业园D栋

联系电话：010—82895172

承租方（乙方）：北京连邦信息技术服务有限公司

法定代表人：石魁

办公地址：北京市海淀区上地信息路2号创业园D栋411室

通讯地址：北京市海淀区上地信息路2号创业园D栋411室

联系电话：18600753670

鉴于：

为了推动大众创新创业，服务小微企业特别是高新技术类小微企业的创业发展，发挥中关村核心区科技服务引领作用，甲方为符合园区孵化对象的企业提供办公场所租赁服务和孵化服务。

依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

1.1 甲方将坐落于北京市海淀区上地信息路2号（北京实创高科技发展总公司2-2号D栋1-8层）四层411室的房屋（以下简称“出租房屋”）出租给乙方。

1.2 出租房屋的用途为：研发及办公用房。

1.3 出租房屋的建筑面积：111.55平方米，房屋按现状交付。

1.4 甲方承诺对出租房屋拥有合法所有权、出租权。

第二条 交验身份

2.1 甲方应向乙方出示营业执照等真实有效的身份证明。

2.2 乙方应向甲方出示营业执照等真实有效的身份证明。

2.3 本协议签署时，计划作为承租的企业尚未完成工商注册的，可暂以授权代表人的身份签字，但是应提交合法有效的授权书。计划作为承租的企业完成工商注册一个月内，且乙方是该企业的法定代表人或股东的，该企业在本协议乙方处补盖公章，则承租人从乙方变更为该企业，但是乙方对本合同项下承租人的义务和责任承担连带责任。

第三条 租赁期限

- 3.1 出租房屋租赁期限:自 2025 年 1 月 5 日至 2026 年 1 月 4 日, 共计壹年。
- 3.2 租赁期满, 甲方有权收回出租房屋。如果乙方申请续租的, 双方采取以下措施:
- 3.2.1 租赁期满, 乙方希望继续使用办公房屋, 应当在租赁期满前 2 个月以前书面形式通知甲方;
- 3.2.2 乙方根据本款提出书面申请的, 在同等条件下, 乙方有优先续租权, 但是甲方可以综合考虑本合同租期内乙方发展状况、付款信用等因素后决定是否与乙方续签合同。续租事宜双方另行签订协议。如甲方同意与乙方续签, 双方据此重新签订房屋租赁合同。
- 3.3 如乙方未按前款约定的期限之前提出书面续租申请或甲方虽收到乙方的书面续租申请, 但经综合考虑本合同租期内乙方发展状况、付款信用等因素后, 认为乙方不再适合继续承租出租房屋的, 甲方将拒绝与乙方续签合同, 并向乙方发出书面通知。在此情况下, 前款约定的租赁期满前 2 个月甲方有权进行重新招租的各项工作, 包括但不限于进行必要的检查和维修, 对此, 乙方应予以配合。

第四条 合同价款条款

- 4.1 甲方为服务中小微企业创业发展, 参照周边同等条件物业的租房价格水平, 在房屋租用费和物业服务费方面给予租户适当优惠。
- 4.2 本合同项下合同价款如无特殊说明, 包括房屋租用费、孵化服务费、物业费。
- 4.3 乙方缴付的每日合同价款为: 房屋租用费为 3 元/建筑平方米/日, 孵化服务费为 0.5 元/建筑平方米/日, 物业费为 0.5 元/建筑平方米/日。则: 年合同价款总金额为人民币: ¥162863 元 (大写: 壹拾陆万贰仟捌佰陆拾叁元整), 如遇租期内有不满整月的天数, 则计算方式为: 每日合同价款×面积×实际天数 (例如租期为 1 年 2 个月 15 天, 则 15 天合同价款的计算方式为: 每日合同价款×面积×15 天), 不满整月的合同价款放在租期最后一次季度合同价款一并支付。
- 4.4 甲方作为国家级科技企业孵化器、北京高新技术产业专业孵化基地、北京市小型微型企业创业创新示范基地和北京留学人员创业园的孵化服务企业, 乙方作为入驻中关村国际孵化器的创业企业, 自本合同生效之日起, 双方同时构成了科技孵化服务关系。为此, 甲方向乙方提供创业辅导、创新支持、政策辅导、产业链服务、人才资源、投融资、培训、法律、财税, 科技信息、知识产权、市场营销、国际交流合作、高端人才申报等公共咨询服务。此外, 乙方享受劳动法辅导、劳动专项法律顾问, 股权激励专项法律顾问等收费服务内容。
- 4.5 合同价款的支付: 支付合同价款的周期以季度 (三个月) 为计算单位, 乙方应向甲方预先支付季度合同价款, 乙方应在收到甲方发出的季度缴费通知单后 7 个工作日内向甲方缴纳当季合同价款。其中, 第一期合同价款 (租期开始

之日起至租期开始之日所在公历自然季度结束之日止的合同价款),乙方应在签订本合同后3日内向甲方支付。如付款到期日为公休日或国家法定节假日,则该到期日顺延至下一工作日。甲方应在收到汇款凭证后为乙方提供正式发票。

4.6 合同价款支付明细:

第一期合同价款: 38373.2元 (时间: 2025年1月5日至3月31日)

第二期合同价款: 40604.2元 (时间: 2025年4月1日至6月30日)

第三期合同价款: 41050.4元 (时间: 2025年7月1日至9月30日)

第四期合同价款: 41050.4元 (时间: 2025年10月1日至12月31日)

第五期合同价款: 1784.8元 (时间: 2026年1月1日至1月4日)

4.7 截至约定付款日,乙方仍未支付合同价款的,每迟延一日应按应付未付金额的千分之三向甲方支付滞纳金,直至乙方全部支付完毕上述拖欠的合同价款。

4.8 支付方式:乙方应在本合同规定的付款期限内,按本合同的要求,将应支付的款项汇入甲方指定的如下银行账户内,并将汇款凭证复印件传真或交至甲方。乙方付款时间为甲方指定的账号足额收讫该等款项的时间。经甲方同意的,乙方可以支票、现金、汇款方式支付合同价款,以甲方收到合法有效的足额支票、现金或汇款为乙方付款时间。

户名:北京中关村国际孵化器有限公司

开户行:北京银行上地支行

帐号:01090946300120105000178

4.9 甲方上述银行账户如有变化时,应在变更之日起3个工作日内,向乙方发出书面通知,该变更于书面通知到达乙方时对乙方生效。甲方变更账户未及时通知乙方时,乙方不承担延期付款责任。

4.10 第4.3款约定的孵化服务费为固定费用,不因乙方是否寻求第4.4款所列的公共咨询服务,不因甲方提供公共咨询服务的质量和数量具体情况等任何因素做出调整。

4.11 第4.4款约定的收费服务项目,在乙方提出服务需求时,双方另行商议确定。

第五条 物业管理条款

5.1 乙方须在进场前根据本合同的约定办理完成入场前的所有手续,包括但不限于已签订《安全责任书》等。

5.2 乙方应遵守如下规定:

5.2.1 乙方不得破坏房间原结构和墙壁。

5.2.2 乙方不得损坏任何办公设备,不得自行更换门锁、变更窗户、暖气罩,尤其不得改动损坏室内和大楼内消防设施与空调设备,不得在原结构房屋墙壁上钉钉、打孔。

5.2.3 乙方在房内装修所用隔墙高度及其他装修方案应严格遵守甲方和消防部门的要求。

5.2.4 乙方不得擅自占用公用办公空间。

- 5.2.5 楼内实行一户一表，单表负荷设备供电。乙方用电不得超过该房间供电设备容量。
- 5.2.6 乙方如需在办公室内做任何装饰变动及改造，必须以书面方式向甲方提交审批申请，并附有装修方案与相关图纸。经甲方审批合格后方可实施。
- 5.2.7 乙方装修时所用材料必须符合国家防火安全标准的要求，严格履行消防报批报备以及验收手续，弄虚作假产生的后果由乙方承担全部责任。
- 5.2.8 乙方装修现场要特别注意防火，现场不许吸烟和使用明火，如需使用明火作业，请到相关部门开具动火证，现场按要求配备足量灭火器材。
- 5.2.9 乙方在装修过程中要特别注意对消防设施的保护，尤其是对烟感探测器和消防喷淋头等的保护，由乙方原因造成的消防喷淋头误动作，而导致直接和间接损失，由乙方负完全责任。
- 5.3 甲方留有一把备用钥匙以防突发事件的发生和必要的及时的处理，具体约束如下：
- 5.3.1 甲方要派专人妥善保管乙方的房门钥匙。
- 5.3.2 甲方在无突发事件时不得随意进入乙方的房间。
- 5.3.3 如与抢险和救灾无关的事件，甲方应在乙方工作时间与其接洽。
- 5.3.4 在发生突发事件时，甲方有权带领抢险相关人员先行进入乙方房间进行抢险和救灾，并在第一时间通知乙方相关人员。
- 5.4 乙方违反上述物业管理规定，给甲方及其他企业造成的经济损失由乙方承担并在乙方押金中扣除。如果造成的损失超过押金数额，乙方有义务承担超出保证金部分的损失。

第六条 押金

- 6.1 本合同签署后3日内，乙方应向甲方支付相当于3个月合同价款的押金，具体金额为：人民币¥40715.75元（大写：人民币肆万零柒佰壹拾伍元柒角伍分），否则，甲方有权单方面无条件解除本合同。甲方收到乙方支付的上述押金后，向乙方出具押金收据。
- 6.2 租赁期限内，若乙方拖欠合同价款、其他费用或出现毁损出租房屋、配套设施等任一违约行为时，甲方有权在无须通知乙方的情况下自押金中扣除相应款项。
- 6.3 乙方须在甲方提出书面通知后3日内，向甲方支付上述扣减之款项，以补足前款之押金。如乙方未能在上述期限内补足押金，甲方有权随时解除本合同，并收回出租房屋，乙方已交纳的押金不予退回。
- 6.4 租赁期限内，押金由甲方保管，甲方无须因此向乙方支付利息等。如乙方在出租房屋进行了工商注册，乙方应在本合同自然终止后或提前退租后的1个月内将工商注册地址（含税务登记地址，下同）变更到他处，并将相关政府主管部门的批复报甲方备份。在乙方完成上述工作及相关退租手续后，甲方与乙方办理押金结算手续。如乙方在本合同终止日起1个月内，未能将工

商注册地址变更到各处，甲方有权不予退还乙方支付的押金；同时，如因上述原因导致本合同出租房屋新租客户无法正常注册所产生的一切违约责任及赔偿（包括但不限于经济补偿）均由乙方负责。

6.5 乙方不得以已付甲方押金为由而拒付其他应付之费用。

第七条 其他费用

7.1 租赁期限内，因乙方使用出租房屋所发生的各项费用，包括但不限于水费、电话费、有线电视费、燃气费、互联网接入费和使用费、空调费等为其他费用，均由乙方承担。

7.2 乙方需遵守甲方对停车位的管理及要求。

7.3 甲方采用预充值卡方式收取电费，根据乙方实际使用电量按 1.15 元/度计收。孵化园 D 栋租户到园区物业办公室购买充值，昊海大厦租户到昊海行政管理部办公室购买充值。

7.4 电费的价格在执行中如遇有关部门进行价格调整而变动时，甲方可以调整第 7.3 款约定的电费，乙方按调整后的新电费价格支付电费。

第八条 房屋的交付及返还

8.1 房屋的交付：出租房屋在交付当日以现状交付。甲方在乙方支付押金以及第一期合同价款后，为乙方办理入场手续。在上述工作的基础上，甲方将房屋交付给乙方，乙方验收无误后应予接收。乙方未能如约支付第一期合同价款及押金的，甲方有权拒绝向其交付房屋，且无须承担违约责任。

8.2 房屋的返还：

8.2.1 租赁期届满或本合同提前终止前 5 日内，乙方应当将出租房屋（房屋的所有钥匙及门卡等）返还予甲方，并办理其他相关退场手续。

8.2.2 乙方返还房屋时应将所租房屋还原至甲方初次向乙方交付该房屋之状态（合理的自然损耗除外），具体而言：乙方应拆除及搬出在承租房屋内的所有家具、装修和添置物，自费将承租房屋恢复还原至甲方初次向乙方交付之房屋状态（自然损耗除外），同时修补因该等拆除及搬出对承租房屋造成的毁坏；乙方应自行承担拆除由乙方或由甲方为乙方在承租房屋内部的门、墙、窗户上设置的所有字体及区别性标记或标志所产生的费用。乙方因任何理由拒绝或不能履行上述责任，甲方均有权收回出租房屋，乙方不得阻止或干涉，甲方有权不必对乙方另行事先通知而自行完成该等恢复原状、拆除及搬出和修补工作面的工作，并可将乙方物品搬迁至甲方认可的安全地方保管或进行处置，为此所发生的一切费用，包括但不限于搬迁费、清理费、保管费等全部由乙方承担。

8.2.3 经甲方同意后，乙方可以保留出租房屋内的内部装饰、装修、附属物等，并且，甲方无须就前述保留物向乙方支付补偿或赔偿。乙方保证其保留的物品、设备能够正常使用。

8.3 乙方逾期仍未返还出租房屋时，甲方有权采取任何措施行使出租房屋之所有

权、使用权；在此情况下，对于乙方遗留的任何物品和财产均视为已被乙方抛弃，甲方有权自行处理；由此发生的费用，包括但不限于清运费、拍卖费，由乙方承担。如处理后所得款项尚不足以偿付乙方应支付费用的，甲方有权向乙方进行追索。

第九条 房屋及附属设施的维护

- 9.1 租赁期限内，甲方应保障出租房屋主体结构及其附属设施处于适用和安全的状态。乙方发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方维修。乙方对房屋、附属设施进行自行改造、移位或重新装修的，该部分的维修由乙方负责。乙方有权将维修工作委托甲方，但应当承担相应的费用。
- 9.2 乙方应合理使用并爱护出租房屋及其附属设施。因乙方（包括但不限于乙方雇佣人员、乙方客户）不合理使用，致使出租房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可为维修，费用由乙方承担。
- 9.3 对于出租房屋因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

第十条 转租

- 10.1 本合同租期内，乙方不得以任何理由将出租房屋转租或交由其他第三方使用。一经发现，甲方有权终止合同，收回乙方所租赁的房屋。乙方已缴纳的押金将全部作为违约金，不予退回。

第十一条 所有权变动

- 11.1 租赁期限内出租房屋所有权发生变动的，不影响乙方在本合同中所享有的权利和应履行的义务。

第十二条 甲方的权利及义务

- 12.1 甲方提供下列公共设施：给排水、供电、照明（不包括乙方租用房间内的照明）、空调、供暖、电话线路、公共卫生间设施、消防设施、安全设施及其他必要的设施。
- 12.2 如发生以下情形时，甲方不承担乙方的损失：
- 12.2.1 因必要的内部检修之需要，甲方应提前通知乙方；
- 12.2.2 因政府、市政公司、供电、供水、供气等企业的要求，停水、停电、停气的，甲方应及时通知乙方；
- 12.2.3 因不可抗力或其他非甲方原因导致停水、停电、停气等，致使乙方遭受损失时，甲方无须提前通知乙方。
- 12.3 甲方保留以下权利：
- 12.3.1 鉴于公共设施（如排水、供电、空调、采暖、消防、通讯的管道等）通过出租房屋，甲方在事先通知乙方并在乙方工作人员配合下，本着以最少影响乙方的经营为原则，可派人员进入出租房屋进行检查、维修或改建工程。
- 12.3.2 甲方保留使用外墙及天台的权利。

12.3.3 当乙方违反本合同而未能悉数赔偿甲方之所有损失,甲方在享有合同规定的其他权利外,还有权根据其损失程度向乙方进一步追讨赔偿及法律责任。

12.4 甲方负责向物业管理公司支付物业管理费用和该物业的设备维护、保养和正常修缮费用。甲方除本协议约定合同价款和其他费用外不得向乙方转加其它相关费用。

12.5 甲方提前收回房屋时,必须提前一个月书面通知乙方,并向乙方一次性支付相当于一个月合同价款的违约金,自违约之日起5个工作日内支付。

第十三条 乙方的权利及义务

13.1 乙方必须严格遵守甲方的各项管理规定。乙方在从事经营活动时应遵守国家法律和有关政策,乙方因经营活动对外产生的法律纠纷与甲方无关。如因乙方行为导致房屋被查封或司法、行政部门对甲方进行处罚的,乙方应承担由此给甲方造成的损失。

13.2 对于出租房屋及其附属设施(乙方装修改建的除外)因自然属性或合理使用而导致的损耗,乙方不承担责任。

13.3 乙方有权合理使用公共区域及设施,但甲方有权根据自身规定做出合理限制,乙方须予遵守,并应承担合理使用费用。

13.4 乙方须按时缴付合同价款(包括本合同合同价款项下的房屋租用费、孵化服务费、物业费)和其他费用。乙方亦应支付国家和北京市规定的在租期内乙方作为出租房屋之承租人、占用人或使用人应支付之一切税费。

13.5 乙方不得擅自改变办公场所的结构及用途;乙方如故意或过失造成办公场所和设备的毁损,应当负责恢复原状或赔偿甲方经济损失。乙方如果需要装修墙面、窗户及其他附属物或办公环境,必须事先征得甲方的同意,并经甲方授权后方能施工。

13.6 未征得甲方书面同意,乙方不得竖立任何文字、标记或广告等宣传物品。乙方招牌放置的位置应依照甲方的指示进行。乙方不得改变楼宇结构及任何部分的外貌,亦不得堵塞任何窗户。

13.7 乙方在享受承租楼层应有的服务的同时,须严格履行甲方拟定的物业管理规则,包括园区各项规章制度,必须签订并遵守《安全责任书》。乙方在该房屋的各项商业经营活动必须遵守中华人民共和国及北京市的法律、法规等规定。

13.8 乙方对该房屋进行装修工程、改装工程,应事先向甲方提出申请,并提交工程施工图纸及施工单位的资质文件等施工文件,同时接受甲方的审核和监督管理。乙方负责办理装修、改装工程所需手续并承担由此产生的全部费用。

13.9 未经甲方书面同意,乙方不得将出租房屋内的设备进行改造、增设或拆除,不得擅自改变出租房屋的用途。

13.10 乙方应妥善保管该房屋内的一切财产及重要资料并教育员工注意人身安全,如因非甲方原因导致发生失窃,人身损害的,甲方不承担赔偿等法律

责任。

- 13.11 乙方对所租用区域的治安、消防、环境卫生负责，并接受甲方的监督、检查和指导。
- 13.12 乙方向外搬离大宗物品（包括办公用品）不论是工作时间内或工作时间内搬离，需在甲方工作时间内办理出门手续。否则，甲方有权阻止乙方将大宗物品（包括办公用品）搬出。
- 13.13 乙方应根据甲方的要求派人员参加甲方在园区或周边临近区域组织的有关会议。
- 13.14 乙方应根据甲方的要求按时提供和企业统计有关的数据。甲方为了统计园区运营情况可以对前述数据进行对比、统计、汇编等整理工作，并可以对外展示整理成果，可以向上级主管单位或统计部门提供原始数据和整理后的成果数据。

第十四条 合同的终止

- 14.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。
- 14.2 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：
 - 14.2.1 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁等处置范围的；
 - 14.2.2 因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或该房屋严重损坏的。
- 14.3 甲方逾期 60 日未向乙方交付房屋的，应当在收到乙方书面通知后的 15 个工作日内开始采取补救措施，如该等补救措施仍未能使乙方使用该房屋以达到办公之用的，乙方有权单方解除合同。
- 14.4 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，收回出租房屋，并无须做出任何赔偿（包括乙方的装修费用），乙方需按照甲方要求及时迁出该房屋：
 - 14.4.1 不支付或者不按照约定支付合同价款（包括本合同合同价款项下的房屋租用费、孵化服务费、物业费）、押金、第七条规定的其他费用，逾期达 30 日；
 - 14.4.2 擅自改变出租房屋用途的；
 - 14.4.3 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构，或楼宇整体物业设施和安全的煤气系统、排污系统、消防系统、机电系统的；
 - 14.4.4 利用出租房屋从事违法活动；
 - 14.4.5 其他实施了侵害甲方合法权益之行为。
- 14.5 本合同约定的或合同法等法律规定的其他导致本合同终止的情形。

第十五条 违约责任

- 15.1 甲方有本合同第 14.3 条约定的情形导致乙方单方面解除合同的，应向乙方支付相当于当年合同价款标准 1 个月合同价款的违约金。
- 15.2 因甲方未按约定履行本合同项下维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。
- 15.3 乙方有本合同第 14.4 条约定的情形之一的，应向甲方支付相当于当年合同

- 价款标准1个月合同价款的违约金；乙方造成房屋、公共设施等损坏、损失的，还应承担赔偿责任。
- 15.4 乙方擅自对该房屋进行装修、装饰或添置新物的，甲方可以要求乙方恢复原状并承担相当于当年合同价款标准1个月合同价款的违约金。
- 15.5 租赁期限内，乙方需提前退租的，应提前3个月书面通知甲方。并向甲方一次性支付相当于1个月合同价款的违约金，自违约之日起5个工作日内支付。
- 15.6 租赁期限内，如乙方未通知甲方而突然提前退租的，除应继续支付欠付的合同价款和其他费用外，乙方交纳的全部押金将作为违约金，不予退还。同时，甲方保留进一步向乙方追索经济赔偿的权利。
- 15.7 乙方未按本合同约定支付合同价款、押金和其他费用等本合同项下约定的应当由乙方承担的其他费用的，每迟延1日应按应付未付金额的千分之三向甲方支付滞纳金，直至乙方全部支付完毕上述拖欠的款项。
- 15.8 甲方未按本合同约定交付该房屋，每迟延1日应按当年合同价款标准之月合同价款的千分之三向乙方支付违约金。
- 15.9 除本合同另有约定外，任何一方违反本合同的约定，致使守约方遭受经济损失时，守约方有权要求违约方赔偿因此所遭受的经济损失，承担相当于当年合同价款标准1个月合同价款的违约金。

第十六条 合同争议的解决办法

- 16.1 本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决。
- 16.2 如不能协商解决，任何一方有权向出租房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十七条 附则

- 17.1 为服务优质小微企业成长，并促进双方长期合作，在乙方的后续融资过程中，甲方在同等条件下可优先认购股权。具体认购事宜待乙方融资时双方另行协商确定。
- 17.2 除本合同特殊约定外，本合同内的“日”、“天”均表示“自然日”，而非“工作日”。
- 17.3 本合同经甲乙双方法定代表人或有权代表签字或盖章后发生法律效力。
- 17.4 本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具有同等法律效力。
- 17.5 本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，另行签署补充协议予以确定，此补充协议作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

本页无正文

甲方（盖章）：北京中关村国际孵化器有限公司

法定代表人：

委托代理人：



乙方（盖章）：北京连邦信息技术服务有限公司

法定代表人：

委托代理人：



签约时间： 年 月 日

签约地点：

