

新宇创谷科技企业孵化器 孵化租赁服务合同

出租方（以下简称甲方）：合肥新宇创谷科技园有限公司 编号：XYCG-RYHT-20250420-01

承租方（以下简称乙方）：国颂科技有限公司 签约地点：高新区云飞路5号

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》、《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方经充分协商，在平等自愿的基础上。就孵化器房屋租赁和孵化服务事宜中，各自承担的权利和义务，达成如下协议：

第一条 房屋的坐落、面积、装修、设施情况

1、甲方出租给乙方的房屋位于安徽省合肥市高新区云飞路5号 A座 309-1 室。

2、出租房屋建筑面积为：312 平方米。

3、该房屋装修状态为精装。装修状况：独立电表、吊顶、空调等（具体见附件1）。该装修状况作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该房屋时的验收依据。

第二条 孵化服务内容

1、入园资料：甲方应提供房屋不动产权证和营业执照文件，乙方应提供最新营业执照正副本复印件（含电子版）、法人身份证明（或法人身份证复印件）、股东身份证复印件、公司上年度及最近一期财务报表、上年度完税证明和社保证明，公司资质、知识产权证明及其他获奖或立项文件复印件（含电子版）等，双方验证后可复印对方文件备存，所有复印件加盖公章仅供新宇创谷科技企业孵化服务使用。

2、注册地址：合同签订后15个工作日内乙方须将注册地址变更至合肥市高新区云飞路5号新宇创谷科技园孵化器。

3、甲方根据《新宇创谷科创服务管理条例》向乙方提供知识产权、人力资源、财税服务、法律咨询、投融资服务、资质和市场嫁接、政策申报等科创服务，为乙方保守商业秘密和技术秘密、甲方在乙方需要时将协助乙方与相关政府部门进行协调。

4、乙方遵守甲方的整体规划和孵化服务管理要求，努力维护新宇创谷孵化器的良好形象，按照甲方（或政府职能部门）要求于每季度第三个月20日前提供企业最新的相关资料：包括但不限于以下资料（证书纸质加盖公章以及电子文件）：（1）、企业营业执照副本、企业知识产权证书、企业资质证明材料（包括高新技术企业、科技型中小企业、大数据企业及高成长企业等）；（2）、企业获得投融资证明材料（协议、转账凭证、股权变更证明等）；（3）、企业带动就业情况：带动就业

人员花名册、企业员工社保购买明细（人力资源和社会保障网导出为准）；（4）成果转化和经营财务类：承担省级以上科技成果、企业产值、税收、从业人员和获得的政府奖励、重大新闻等。

5、乙方积极参与政府或甲方举办的项目推介会、信息交流会及其它类型双创活动。包括但不限于以下：（1）双创活动参与：政府或园区主办、承办、协办的各类型创业活动；（2）政府各职能部门及园区对企业经营性情况摸排调查；（3）政府各职能部门向园区企业推广的政务服务网入驻、中小企业公共服务平台入驻等；（4）政府各职能部门及园区开展的政策宣传、入户上门；（5）政府各职能部门组织开展的各类赛事，经评定符合条件的，企业应积极参与；（6）各级考察视察、走访调研，项目申报、评比等。

第三条 租赁期限、用途

1、该房屋租赁期约 24 个月。自 2025 年 4 月 20 日起至 2027 年 4 月 19 日止。

2、租赁该房屋仅作为 办公、研发 使用。

3、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。

第四条 孵化服务费用及支付方式

1、费用：该楼房屋月每平方米房租费为 24 元（大写：贰拾肆 元整）、综合服务费每平方米为 24 元（大写：贰拾肆 元整）。

2、履约保证金：为保证合同履行及督促入驻企业更好地保护承租区域公共设施、装饰及内部建筑结构，首次合同签订后 三 日内乙方应支付甲方 贰 个月孵化服务费用作为房屋合同履行保证金人民币 29952 元，（大写：贰万玖仟玖佰伍拾贰元整）。

3、支付方式：每 三 个月 支付一次，先付后用；合同签订后 三 日内 乙方应支付甲方孵化服务费。此后乙方应以每 三 个月 为结算周期，届满前 15 日向甲方支付下一个周期的租金，付款日对应为节假日时，提前到节假日开始前一日。甲方根据实收金额从 次月/第四月 起，每 三 个月 开具孵化服务费发票（增值税普通发票）。

4、关于物业服务另行签订《物业管理服务合同》，对物业管理服务事宜进行约定。

5、甲方收款账户如下：

账户名：合肥新宇创谷科技园有限公司

账 号：3401 0401 6000 0070 301

开户行：杭州银行合肥科技支行

第五条 房屋交付及装修

1、甲方向乙方交付租赁房屋时，由双方共同确定房屋情况，《租赁房屋交付确认单》签署完毕视为甲方已向乙方交付房屋。房屋验收时，乙方如有异议，应当场提出，由甲方予以修复；乙方未提出异议，视为甲方交付的房屋及其附属设施设备合格。

2、乙方对租赁房屋进行室内装修前，应向甲方提出书面申请（附具体的装修方案、施工图纸、《装修审批申请表》），具体要求按甲乙双方另签订的《物业管理服务合同》执行。

3、在租赁期限内，甲方应保证租赁房屋的使用安全。乙方应爱护并合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因乙方使用不当造成房屋及附属设施损坏的，乙方应负责立即修复或予以经济赔偿。对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。

4、租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权要求乙方恢复原状。

第六条 房屋的转让与转租

1、租赁期间，甲方有权依法转让该出租的房屋，转让后合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。

2、未经甲方同意，乙方不得转租、转借承租房屋。

第七条 合同的变更、解除与终止

1、双方可以协商变更或终止本合同。

2、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋；

（1）未经甲方书面同意，转租、转借承租房屋。

（2）未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。

（3）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

（4）未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。

（5）利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动。

（6）逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损害的。

（7）拖欠孵化服务费累计1个月(含)以上的，或者甲方提前一个月书面通知乙方终止合同的。

3、租赁期满前，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满2个月前书面通知甲方。如甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

4、租赁期满合同自然终止。

5、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

第八条 房屋收回及验收

1、已方应保证退租房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

2、验收时双方共同参与，依据《租赁房屋交付确认单》如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于2日内向对方书面说明。

3、乙方应于房屋租赁期满后，将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。

4、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权处置。

5、乙方交还甲方房屋验收后，乙方须支付完所有费用后，甲方应于退租手续完成后十日内将租赁保证金(无息)返还乙方；如租赁房屋因乙方原因造成损坏，乙方应予修复或按价赔偿。

第九条 甲方违约责任

1、甲方违反本合同约定，未经通知提前收回房屋的，应按照合同总孵化服务费的50%向乙方支付违约金，若支付的违约金不足弥补乙方损失的，甲方还应该承担赔偿责任。

2、合同期内，甲方应保障乙方办公的基本需求，若甲方在未通知乙方情况下人为停水停电造成乙方损失的（应急故障除外），甲方应承担赔偿责任。

第十条 乙方违约责任

1、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权立即终止合同，收回该房屋，乙方应按照合同总费用的50%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方应赔偿全部损失。

(1) 未经甲方书面同意，将房屋转租、转借给他人使用的；

(2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构或损坏房屋；

(3) 改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋进行违法活动的；

(4) 拖欠孵化服务费累计1个月（含）以上的；

(5) 合同签订后3个月内乙方未将注册地址变更至云飞路5号新宇创谷科技企业孵化器；

(6) 合同期内，公司未按照合同要求及时完成提交企业相关经营、资质荣誉和科技项目成果等资料，不参加园区组织开展的科创服务和安全管理活动。

(7) 合同期内，公司未实际开展经营活动。

(8) 租赁期内，乙方有义务遵守甲乙双方签订的《物业管理服务合同》和《物业管理公约》确认证书，服从园区管理，对租赁房屋内的安全、卫生、消防负责。如因违反有关规定造成公共设施损坏，须承担恢复原状、赔偿损失的责任。

2、在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用的，每逾期一天，则应按上述费用总额的10%支付甲方滞纳金。

3、租赁期间，乙方要中途退租，应提前3个月书面通知甲方，经甲方同意后，在提前退租终止日10个工作日内根据本合同和物业合同约定办理离园相关手续和费用并提交填报孵化企业统计报告和财务报表等后，签订离园终止协议。若逾期未办理相关手续，乙方应该按合同3个月孵化服务费额度向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。已支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

4、在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方应该按合同3个月孵化服务费额度向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

5、乙方如逾期支付孵化服务费，每逾期一日，则乙方须按日孵化服务费的2倍支付滞纳金。

6、租赁期满，乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日孵化服务费2倍的滞纳金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

第十一条 免责条件

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

第十二条 合同生效后，乙方应按季度将公司获得的荣誉、资质、科技成果、技术需求、知识产权、政府项目、产值、税收、从业人员和奖励、重大新闻等信息汇总甲方，以配合政府相关政策的汇总，以及甲方为乙方进行政策兑现的依据。

第十三条 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十四条 争议解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或调解；协商或调解解决不成的，依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十五条 本合同及附件一式贰份，由甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。同时以前合同自动作废。

甲方：合肥新宇创谷科技园有限公司

电话：0551-65397272

地址：安徽省合肥市高新区云飞路5号

邮政编码：230088

乙方：国硕科技有限公司

电话：0551-62336018

地址：安徽省合肥市高新区云飞路5号

邮政编码 230088:

签约代表:

签约代表:

签约日期: 2025 年 4 月 20 日

