

高科创新中心

入 驻 合 同

出租方：深圳市高科新产业控股有限公司

承租方：深圳市中科探云智能科技有限公司

企业入驻合同

甲方：深圳市高科新产业控股有限公司
地址：深圳市光明新区玉塘街道科联路高科科技园
法定代表人：赵伟贞 联系电话：0755-27619999
统一社会信用代码：91440300192498826L
邮箱/传真：0755-27612333

乙方：深圳市中科探云智能科技有限公司
地址：深圳市南山区西丽街道松坪山社区松坪山朗山一路8号丹邦科技大楼301
法定代表人：赵小英 联系电话：13632998677
统一社会信用代码或身份证号码：91440300MADGNA5A1P
邮箱/传真：/

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规之规定，甲、乙双方遵循自愿平等、公平公正的原则，经协商一致，就乙方入驻甲方园区——“高科创新中心”等事宜订立本合同，合同内容如下：

1. 甲方将坐落于深圳市光明区玉塘街道玉塘社区光侨路（宝安区公明街道松白路东侧高科科技园）高科创新中心 A座十一层1103-1 单位的房产物业、场地及其所附属的可共同使用的公共区域【以下简称“场地”】提供给乙方使用。场地租赁面积（含公共区域建筑面积）共计 192 平方米。
2. 乙方使用该场地的期限为：自 2025 年 03 月 10 日起至 2026 年 03 月 09 日止（注：免租金装修期为 2025 年 03 月 10 日至 2025 年 03 月 31 日，免租金装修期内免场地租金，其它费用不减免，所有费用不足整月按当月天数计算）。
3. 甲方将该场地提供给乙方作：办公、研发用途使用，并保证符合国家有关环保、消防安全等强制性规定。乙方应按照本合同约定的用途使用该场地，乙方将该场地用于本合同约定之外的其他用途的，须事先经甲方书面同意，并收到乙方按有关法律、法规的规定办理改变场地用途的报批手续后方可改变场地用途；若乙方没有征得甲方书面同意改变用途，经甲方催告后不整改，甲方有权利单方解除合同，并要求索赔。
4. 甲方保证第三条所列出场地的用途符合有关法律、法规及规章的规定。乙方保证在使用该场地过程中的行为符合有关法律、法规及规章的规定。乙方若需对场地进行装修改造，必须向甲方提出书面申请，经甲方认可该装修方案后方可进行，并保证装修改造后的场地符合相关安全、消防、环保等规定要求。甲方批准乙方装修改造方案的，并不等于免除乙方因该装修改造不符合相关安全、消防、环保以及本合同约定等应承担的责任，乙方装修如存在违反相关安全、消防、环保等法律、法规、规章等规范性文件规定的，乙方须自行承

担全部法律责任。乙方进行装修改造的相关费用、审批手续等由乙方自行承担、办理。租赁期间，如甲方有需要协调、配合的事项，在不影响乙方正常使用的前提下，乙方应无条件予以配合。

5. 乙方按本合同第 12 条的约定向甲方足额交纳场地使用保证金的，甲方应于 2025 年 03 月 10 日前将该场地交付给乙方使用，乙方应积极配合甲方做好场地交接手续，并签订书面的交接清单。甲方迟于上述时间交付场地，乙方可要求将本合同有效期相应延长，双方应书面签字盖章确认延长后的期限。如本合同为续签合同，甲乙双方首次签订《高科创新中心入驻合同》时签署的相关交付、移交资料继续有效，乙方退租交还场地时则以首次交付标准进行验收。
6. 为响应深圳市和光明区对科技成果转化、初创企业、中小企业的扶持号召，园区积极营造创业氛围，降低企业运营成本，加强对中小微企业的支持力度（原租金单价 70 元/每平方米，物业管理费为 10 元/每平方米），针对 2025 年度内进驻园区的企业，经园区评估后符合以下条件的科技企业在合同租期内给予 15 元/每平方米租金补贴。

- (1) 属于科技型中小企业（需要有研发投入及设备） 是 否
- (2) 企业的租赁面积为 150 平方米（含本数）500 平方米之间 是 否
- (3) 企业进驻后在高科创新中心登记注册 是 否
- (4) 截止 2023 年 12 月企业的注册成立时间不超过 60 个月。 是 否
- (5) 企业有国家知识产权局受理的专利 是 否

企业符合以上 1-5 项条件，补贴后首期租金单价为 55 元/平米，物业管理费 10 元/平米（合同期内每年度年初企业需提交租金补贴申请说明提交园区进行审核，园区审核后补贴继续生效，如不满足上述 6 条 1-3 项，企业需要进行说明，园区依据企业说明进行评估有无补贴）。如乙方享受 2025 年深圳市/区相关租金优惠补贴政策，乙方享受的政府租金优惠全额归属乙方。

7. 场地使用费按以下方式计算（甲乙双方一致确认，本合同签订之前已经现场查验场地，且甲乙双方一致同意以本合同第一条约定的场地租赁面积为基数）：
- (一) 2025 年 03 月 10 日至 2026 年 03 月 09 日，补贴后每平方米每月人民币小写 ¥ 55 元（大写：伍拾伍元）计算，月租金为人民币小写 ¥ 10560 元（大写：壹万零伍佰陆拾元整）；
- (二) 乙方对上述场地使用费具有保密义务。本合同到期续签，甲方根据当时租赁市场行情并结合园区实际情况调整租金单价，经甲乙双方协商一致后重新签订书面的入驻合同。
8. 水费：价格为每立方人民币 ¥7 元（大写：柒元整），包含基本水费、污水处理费、垃圾处理费、服务费、损耗等。
9. 电费：签署本合同时，应同时签署本合同附件《用电协议》，甲方根据乙方用电需求采取不同的计价方式：用电量在 100KVA 以下的，电费计价方式为电量乘以单价（浮动单价，包含电损及服务费用）；用电量在 100KVA（含）以上的，乙方需向甲方提出用电申请，并签



署《用电协议》，电费执行相关供电部门计费标准（电费计价方式为 22 元每月每 KVA 的基础电费加峰平谷电费，根据相关供电部门通知浮动，从计租之日开始收取）。

10. 场地使用期间，乙方负责支付该场地的场地使用费、水电费等。甲方收到乙方场地使用费、水电费等相关费用后向乙方开具等额、合法有效的 B（A：增值税专用发票、B：增值税普通发票，专票需提供一般纳税人认定通知书）。
11. 乙方应于每月 5 日前以银行转账的方式向甲方指定收款银行账户转付当月场地使用费、水电费等相关费用。乙方欠缴相关费用满半个月（15 天）的，甲方有权停止该场地的水、电等配套供给直至乙方缴清欠缴费用，由此引起的不利后果由乙方承担。

双方另有约定的，按约定执行。

甲方指定收款银行账户：

开户名：深圳市高科新产业控股有限公司

开户行：中国农业银行前进路支行

银行账号：4101 9700 0400 49243

乙方开票信息：

名称：深圳市中科探云智能科技有限公司

税号：91440300MADGNA5A1P

地址：深圳市南山区西丽街道松坪山社区松坪山朗山一路 8 号丹邦科技大楼 301

电话：/

开户行：宁波银行股份有限公司深圳宝安支行

账号：86041110000170362

12. 本合同约定实行保证金担保。乙方应于本合同签订后 3 日内向甲方缴纳两个月场地使用费数额的场地使用保证金（不计利息），即人民币小写¥ 21120 元（大写：贰万壹仟壹佰贰拾元整），另需缴纳首月租金人民币小写¥ 10560 元（大写：壹万零伍佰陆拾元整）。逾期未足额交纳上述费用的，本合同自逾期之日起次日即自动终止。甲方收取场地使用保证金，应向乙方开具收据。如乙方在合同期内 2025 年 10 月 01 日前提前退租，甲方不予退还保证金，如乙方在合同期内 2025 年 10 月 01 日后提前退租，甲方退还乙方一个月的场地使用保证金人民币小写¥ 10560 元（大写：壹万零伍佰陆拾元整），如甲方原因导致乙方提前解约，甲方双倍返还保证金。本合同期限届满后双方不再续租的，乙方按照甲方要求办理完毕场地交接手续，并完成工商注册地址迁移之日起 10 日内，甲方在扣除乙方应向甲方支付的相关费用后，无息退还乙方场地使用保证金余额至乙方指定收款银行账户。

乙方指定收款银行账户：

开户名：深圳市中科探云智能科技有限公司

开户行：宁波银行股份有限公司深圳宝安支行

银行账号：86041110000170362

13. 甲方应保证该场地及其内部设施的安全，符合法律、法规或规章的规定要求。乙方应严格

遵守园区的有关管理制度和规范，正常合理使用并爱护园区以及该场地内部的各项设施，防止不正常损坏。合同终止时，乙方应当在合同终止日前按时交回该场地，并保证该场地及内部设施完好（属正常损耗的除外），同时结清应当由乙方承担的各项费用。

14. 场地及其内部设施移交给乙方后，乙方负责场地及其内部设施日常维护确保正常使用。
15. 租赁期限内，空调设备损坏或发生故障时由乙方自行维修，该场地及其他归属甲方的内部设施出现因乙方原因损坏或发生故障的，乙方应负责及时维修或赔偿，非乙方原因的损坏，甲方负责维修；因乙方原因损坏的，乙方未在限期内予以维修或赔偿、拒不维修或赔偿，为避免损失扩大，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。维修费用或赔偿费用甲方可要求乙方在限期内予以支付，也可在保证金中扣除。
16. 本合同有效期内，甲方确因需要对该场地进行改建、扩建或装修的，经乙方同意，并报请政府有关部门批准后方可进行，甲、乙双方应就此另行签订书面协议。
17. 乙方必须自己使用该场地，不得将该场地以任何形式全部或部分转给第三人使用，包括但不限于直接、间接、股权转让等形式，否则甲方有权单方面随时终止本合同，由此产生的一切损失由乙方负责。
18. 在合同期间，乙方负责购买租赁物内乙方的财产险及其它必要的保险（包括责任险）。若乙方未购买相关保险产生的所有损失及责任由乙方自行承担。
19. 租赁期间，如遇甲方主体、收款银行账户变更，政府、银企等相关行政、事业单位需配合的事项，在不损害乙方利益的情况下，乙方应无条件予以配合。如乙方不予配合，以甲方单方面发函为准。
20. 乙方应严格按照政府有关部门要求，做好安全、保卫、消防、环境卫生等工作，严防责任事故发生，建立消防管理制度。
21. 该场地使用期间，所发生的劳资纠纷、用工劳动管理、社保、计划生育、公安、税务、工商、海关、安全、消防、供电、保险、防疫等责任问题均由乙方全权负责。
22. 本合同有效期内，发生下列情形之一的，本合同自动解除，双方不承担违约责任：
 - （一）发生不可抗力或意外事件，使本合同无法继续履行。
 - （二）政府决定征用该场地所在土地而需拆除场地。
23. 因下列情形之一，甲方经书面催告乙方改正乙方拒绝改正的，甲方有权随时解除本合同，由此造成甲方损失的，乙方应向甲方赔偿：
 - （一）乙方隐瞒真实情况，提交虚假材料（包括入驻申请材料或者评估考核材料等）的。
 - （二）乙方拖欠场地使用费、水电费、物业管理服务费等费用、逾期违约金等乙方应承担的款项达 15 日以上且拖欠金额累计已达人民币【5000】元以上，经甲方催告后在限期内仍不支付的。
 - （三）未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方未按本合同所约定用途使用场地或者擅自改变场地用途的。
 - （四）未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自对该场地进行装修改造的。
 - （五）乙方违反本合同第 15 条约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使场地或设备

严重损坏的或给园区以及其他第三人造成损害。

(六) 违反本合同约定的保密义务，造成甲方损失的。

(七) 未经甲方书面同意，乙方将该场地直接、间接或股权转让等形式部分或全部转给第三人使用的。

(八) 乙方违反园区有关管理规范且未能在限期内整改或拒不整改，影响园区管理秩序和生产、生活秩序的。

(九) 违反国家有关法律、法规和政策，存在违法行为，被政府主管部门给予行政处罚、行政强制、司法查封、刑事处罚的。

(十) 乙方在合同期限内，发生安全生产、消防、环保或劳资纠纷等问题，未能配合相关部门整改及妥善处理，劳资纠纷通过合法途径进入仲裁诉讼程序的除外。

(十) 其他严重违反本合同约定的情形的。

甲方依据上述情形解除合同的，应当书面通知乙方结清所有相关费用后在限期内迁离并交回场地，并不予退还场地使用保证金。若根据乙方留下的联系方式仍无法与之取得实际联系的，则本合同自甲方发出书面通知乙方之日的第三日自动解除。

若本合同解除五日内，乙方仍未与甲方办理结清相关费用、场地搬离交接手续并迁离该场地，甲方享有该场地内的所有物品的留置权，包括但不限于以变卖等方式处分上述物品，以抵扣相关费用；如处置上述物品仍无法抵扣乙方应付的全部费用的，甲方有权继续向乙方追偿，清离期间如造成乙方任何损失，由乙方自行承担全部责任，与甲方无关。

24. 乙方在本合同有效期内，应严格遵守本合同约定条款及双方其他约定，否则甲方有权提前解除合同，乙方应在甲方限定期限内搬离该场地，并承担相应的赔偿责任。

25. 本合同有效期内，如乙方欲解除合同，需提前四个月向甲方提出书面申请，经甲方批准后，双方合同自行解除，甲方有权不予退还乙方场地使用保证金。

26. 因下列情形之一，乙方有权解除本合同，甲方双倍返还乙方保证金：

(一) 甲方迟延交付场地 1 个月以上。

(二) 甲方违反本合同第 4 条约定，经限期整改后乙方无法按其用途继续使用的。

(三) 未经乙方同意及有关部门批准，甲方将场地进行改建、扩建或装修。

27. 本合同有效期届满，乙方如需继续使用该场地的，应于有效期届满之日前四个月向甲方提出续签合同的书面申请。若本合同有效期届满前四个月乙方未向甲方提出续签合同申请的，有效期届满之日合同自动终止。甲、乙双方就继续使用该场地达成协议的，应重新订立合同，并到房屋租赁登记机关登记。

28. 本合同终止后，乙方应于终止之日起 5 日内迁离该场地，并将场地及场地内部设施设备按原状返还甲方，乙方逾期不迁离和退还该场地的，甲方可强行将其清离该场地，清离费用由乙方承担，由此给甲方造成的损失也一律由乙方承担。

29. 乙方未能按期足额向甲方支付场地使用费、水电费等相关费用的，应向甲方支付逾期违约金，逾期违约金金额为：每逾期一日（从当月的第 6 日起计）应按欠付总费用的 3‰ 计算。

30. 甲、乙双方不履行或不按约定履行本合同所约定的义务造成对方损失的，应向对方赔偿实

际损失,除此之外还应赔偿守约方为追究违约方的违约行为而支付的费用,包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费、差旅费等。

31. 乙方对本合同约定的各项事项具有保密义务,如因乙方泄露导致给甲方造成经济损失的,由乙方向甲方赔偿不少于本合同当年度一年的租金金额作为赔偿金,如一年租金金额的赔偿金不足以抵扣给甲方造成的经济损失,甲方有权继续追偿,并扣除乙方支付的场地使用保证金,且甲方有权要求解除本合同。
32. 本合同载明的地址、联系电话为各方法律文书有效送达地址及通讯方式,相关文书按该地址寄出后三日视为送达对方。因当事人提供的送达地址不准确,送达地址变更后未及时依程序告知对方和法院,当事人拒绝签收等原因,导致法律文书未能被当事人实际接收,以文书退回之日视为送达之日。

甲方地址: 深圳市光明区玉塘街道玉塘社区光侨路高科创新中心B座24层

联系方式: 王小姐 18124048230 0755-27619999

乙方地址: 深圳市南山区西丽街道松坪山社区松坪山朗山一路8号丹邦科技大楼301

联系方式: 黄瑞涛 13632998677

33. 甲、乙双方就本合同的条款如有变更或增加,应双方协商一致并另行签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力,补充协议与本合同约定的条款不一致的,以补充协议为准。
34. 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷,应通过协商解决;协商解决不成的,可向本合同甲方所在地的人民法院起诉,相关诉讼费用(包括财产保全或证据保全费、强制执行费、评估费、拍卖费、鉴定费、律师费、差旅费、调查取证费等)由败诉方承担。
35. 本合同以中文为正本文字。园区有关管理规范经甲方公示或经乙方确认后可作为本合同附件,为本合同不可分割的组成部分。
36. 本合同内容系双方自愿一致的意思表示,并非任何一方提供的格式合同。
37. 本合同一式四份,甲方执二份,乙方执二份,均具有同等法律效力。
38. 本合同自甲乙双方签字并盖章之日起生效。
39. 乙方提供的资料清单
 - (一) 公司营业执照复印件
 - (二) 法人身份证复印件

【以下无正文,为签署页】



