中国　　湖南

吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心
运 营 服 务协 议 书

吉首经济开发区管理委员会

浙江颐高智慧科技发展有限公司

2021 年 2 月

甲方：吉首经济开发区管理委员会　（以下简称“甲方”）

地址：湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市新晖路北200米湖南吉首经济开发区创新创业园

法定代表人：吴　飞　　职务：吉首经济开发区管理委员会主任

联系电话：13739029099　　邮编：　416000

乙方：浙江颐高智慧科技发展有限公司　（以下简称“乙方”）

地址：浙江省杭州市黄姑山路29号颐高创业大厦16楼

法定代表人：蔡晓君　　职务：总经理

联系人：杨茂森

联系电话：057156772507　　邮编：310000

甲乙双方经友好协商，依照《中华人民共和国民法典》等国家有关法律、法规及规章的规定，本着平等、自愿、有偿的原则，就吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心项目由乙方提供运营服务等有关事项达成如下协议，以资双方共同遵守。

一、项目概况

（一）项目名称：吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心

（二）项目建设主体：湖南吉首经济开发区管理委员会

（三）项目使用面积

甲方提供吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心第七层楼宇约2000 ㎡（以最终测量的面积为准），作为本项目落地空间载体；将吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心未出租部分

的第八层至第十三层，共计约12000㎡（以最终测量的面积为准）委托乙方作为孵化器、加速器进行招商和运营。

（四）项目合作内容

甲方将吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心项目（以下简称“项目”） 委托乙方进行运营服务，全方位打造以互联网+、电子商务、电子信息产业等新科技产业为核心的数字园区管理平台、电子商务基地、众创空间、孵化器、加速器、科技创业服务中心、微巢学院、休闲活动中心等模块。

（五）项目合作期限

双方约定的项目合作期限为一年，由甲方交付乙方七楼办公用房之日起计算。本协议到期前30日，如乙方有续约意愿，须书面通知甲方，在甲方同意且符合相关程序的条件下，可续签本协议。

二、费用及支付办法

（一）费用内容

甲方向乙方支付项目服务和运营费用。用于乙方组建运营团队、项目的运营、电商服务、创业项目孵化服务、组织创业创新活动等。

（二）费用支付

1、具体费用按年支付，本年度运营服务费用为人民币189.9万元，分两个阶段支付：①在依法走完招投标流程后正式签订本合作协议10个工作日内，甲方向乙方支付费用180万元人民币；②在本协议年度届满前10个工作日内，由甲方组织考核小组对乙方的工作进行考核，并于本协议年度届满前7个工作日内根据考核结果完成对乙方运营服务费用的支付。若乙方达到甲方的考核标准，

则甲方向乙方支付剩余的费用9.9万元人民币；若乙方未完成考核要求，则甲方有权依据考核结果在剩余的9.9万元费用中按比例扣除相应的费用。若甲方未按本协议约定及时考核或未进行考核，视为乙方达到考核标准，甲方应按本协议约定足额且准时支付乙方剩余的运营服务费用。

2、若乙方年度考核低于60分，甲方有权延迟支付相应款项，经甲方组成的考核小组认定，直至乙方按甲方要求的时间和内容完成工作任务且考核得分高于60分，甲方予以支付。

3、乙方的收款账户信息

公司全称：浙江颐高智慧科技发展有限公司

开户银行：杭州银行高新支行

银行账号：78508100258234

三、甲方的权利及义务

（一）组织成立由有关领导担任组长，相关职能部门领导为成员的项目协调工作领导小组，为项目建设服务，确保项目如期开工建设、及早达成预期目标。

（二）项目第七层物业及相关配套设施按照甲方统一装修标准实行运营期间免房租交付乙方使用，甲方免收空调费、网络信息费。水电费、物业管理费(2元/平米/月)由乙方或其引进的企业承担。由甲方负责承担运营所需的土地使用税和房产税。

甲方将项目的第八层至第十三层委托乙方作为孵化器、加速器进行招商和运营，根据乙方招引进度进行装修，达到约定标准后（基础装修）交付。

（三）为鼓励支持乙方进行技术平台研发和应用，甲方积极参与国家、湖南省、湘西州等各类项目活动申报。甲方依托本项目向上级申请获得的奖励，在资金管理使用条例允许的情况下，优先用于该项目平台建设。

（四）甲方尽量协助乙方招募吉首市主要产业相关的创业项目企业和其他各类有培育潜力的创客团体，甲方为引入基地的企业在不违反法律、法规、行政规章的情况下提供扶持政策，包括：第七层公共区域免费 WIFI 全覆盖、办公位免费的有线宽带等，招商政策详细实施情况及实行期限由双方友好协商确定。

四、乙方的权利及义务

（一）乙方按照高水平、高起点、高标准等要求负责组织项目的总体规划和建设，确保完成双方约定的各项任务和工作目标，实现预期效果。充分利用自身优势配足配强项目管理与技术团队，保证项目的管理与技术需求。

（二）乙方收到第一笔项目开办费后，组建招商运营服务团队，启动运营筹备工作，并在一个月内提供运营规划，且常驻本地团队人数不低于 5 人。

（三）乙方须按照甲方的要求为甲方提供高效优质的运营服务，包括众创空间、孵化器、加速器和微巢学院等模块。乙方负责项目的运营，以及项目内创客企业的孵化服务，并积极申报州级、省级、国家级众创空间、孵化器等项目。于本协议约定合作期内获得州级众创空间的认定。

（四）乙方应该在本本协议签订后两个月内完成基地数字园区

管理系统；三个月内完成基地线下平台众创空间、创业服务中心、电子商务基地、微巢学院等模块产品的开业及正常运营。

（五）乙方自本协议签订之日起 30 个工作日内，在吉首经开区完成独立法人（或核算）的运营公司（名称待定，以工商最终核准的为准，以下简称“运营公司”）的注册工作，负责标的物的具体运营管理。双方同意该运营公司注册成立后本协议中关于乙方的全部权利与义务以及随附权利义务均全部转让给运营公司。乙方承诺本协议有效期内该公司的工商注册和税收解缴关系均归吉首经开区。

（六）乙方可通过其所拥有的商业资源和各类活动为甲方引荐品牌方、加速器企业等与吉首市经开区展开合作。

（七）乙方有义务为甲方项目第八层至第十三层的物业空间策划和招商，并按照甲方制定的租金标准进行第八层至第十三层整体招商，本协议有效期内，负责督促入驻众创服务中心的企业按大楼管理制度标准定期缴纳租金（租金 40 元/平米/月，含中央空调、网络 5 元/平米/月，物业 2 元/平米/月，须与腾达公司签订租赁合同）。建立健全安全生产责任制，组织制订入驻企业安全生产规章制度和操作规程，不得严重影响该场地作为通道、公共形象展示等公共场地的性质，应具备重大安全事故及突发事件的应急和处理能力。

五、乙方运营目标

（一）运营公司根据项目整体规划与预算，引入相关平台、项目、企业、机构；并根据项目专项资金使用办法，执行政策的落实。

（二）乙方在甲方按标准装修完工正式交付项目后开始运营。双方同意实行税收考核奖励，税收达100万元以上，按照当年地方财政留存部分的50%比例给予扶持；第八层至第十三层参照吉首市总部经济相关政策执行。

（三）乙方在运营第一年需获得州级众创空间的认定，如续签协议，第二年需获得省级众创空间的认定，第三年需争取获得国家级众创空间的认定。

（四）实现项目的正常运营；乙方在实现装修交付入驻后，一个月内启动招商运营工作，招商入驻率从项目达到交付标准后开始计算招商周期，交付区域招商入驻率不低于60%。运营年孵化创业项目20个以上，成功孵化项目占本年新增孵化创业项目数的20%及以上（成功孵化项目指能够独立维持运营并实现税收5万元以上或取得融资的项目）；招引高成长企业5家（企业注册资本100万，且年经营收入连续两年年均增长率为10%）。

（五）乙方把项目打造成为智慧创业基地，成为吉首市创新示范基地、创业创新高地，打造吉首市创新产业集群和城市创新产业新平台，集创业+服务+投资+科研四位功能于一体，以互联网+、电子信息产业、电子商务等新科技产业为核心的综合型创业基地。

（六）甲方尽量协助乙方招募互联网、电子信息企业和创客团体，并在合法范围内为乙方争取运营结果奖励，鼓励培育高新技术企业，科技型企业，双软企业，鼓励申报众创空间（科技孵化器），鼓励乙方积极推动在孵企业上市和再融资，提前认定省级众创空间，

完成国家级众创空间认定或本级行政区域内孵化上市公司，甲方可以给予乙方一定的经费补贴。

六、乙方的运营服务内容

乙方为甲方提供专业运营服务，包括：

（一）第三方服务体系。根据乙方所运营的创新创业企业需求，搭建第三方服务商体系，为入驻吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心的企业提供包括但不限于：法律服务、知识产权服务、企业管理服务、工商税务咨询、财务代理、认证代办、摄影、摄像、视频制作、管理软件、营销推广、电商店铺托管等服务，签约服务商不低于10家（具体完成情况根据乙方与服务商另行签订的《服务协议》为准）。

（二）人才培训服务。提供创新类的专业化教育培训、人才订单委培、人才供应等服务。成立众创空间、大学生实训基地及创新创业基地。

（三）产业培育服务。乙方负责构建吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心的企业培训活动体系，依托众创空间或其他场地，每年举办不低于20次以项目人力资源、市场营销、政策指导、税筹管理、企业家沙龙、专业技能及路演和投融资等相关事宜为主要内容的活动，增进企业及其员工的资源共享、合作共赢，扶持优质企业进入资本市场。大型活动费用双方另行协商。

（四）农产品供应链、文创、电子信息等项目培育服务。就农产品供应链等相关事宜为企业提供销售对接、运营服务、品牌升级

等服务。有效对接高校院所在校师生及项目团队，围绕吉首民族文化及旅游特色产品塑造文创 IP，做好招商工作。

(五)项目管理及线上平台服务。导入颐高创业线上管理体系，对项目内企业进行系统化、规范化管理和统计各项企业数据。设立官方公众号，并利用手机端、pc 端、社群端、抖音等网络入口，配合宣传吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心、招商政策、入驻服务、政策服务、人才服务、资源对接等服务。

(六)展厅日常维护及接待。安排专人负责展厅的日常推护及相关管理工作，配合吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心的客户、企业及领导接待工作。

(七)政策申报。统一核理政策，帮助入驻企业匹配政策，并协助申报，获取相关政策支持。

(八)乙方为吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心提供专业招商服务。

1、吸引更多企业入驻。乙方引进市场化招商理念，加强招商渠道建设。本协议期内乙方引进、培育符合颐高众创标准的高成长性企业。确保引进企业的工商注册和税收登记落户吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心；

2、提升入驻企业质量，乙方在引进符合颐高众创标准的企业入驻同时，加强对于入驻企业质量管控，以招引培育企业运营状况良好、产值高、交易额高、税收贡献高的优秀企业为第一目标，甲乙双方对于重大或知名优秀项目的招商政策与招商奖励，另行一事一议。

3、乙方在甲方大楼建设吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心运营与产业服务中心，组建创业导师队伍，提供专业化、差异化、多元化的大众创新创业服务。

七、各方确认本协议首页明确的联系方式为在履行本协议期间内的唯一联系方式及相关法律文书的送达地址。

上述地址双方确认为履行本协议相关法律文书的送达地址，有关本协议履行及相关事宜的通知，一方以上述载明的联系地址以特快专递或挂号信的形式邮寄的，自发出之日起第 7 日视为送达之日（拒收视为送达）；另一方在收到相关通知、函件等资料后在5天内未提异议的视为认可上述通知、函件等的内容。各方应确保上述联系方式真实、准确、完整，一方联系方式发生变更的，应当及时书面通知另一方；否则因此产生的一切不利后果由未通知一方自行承担。

八、违约责任

（一）乙方（运营公司）未完成运营目标的，或非甲方原因造成本次项目运营出现重大障碍（包括但不限于存在造成不能达到运营目标或者项目存续可能性的）甲方有权提出整改意见，有权视完成情况相应扣减运营费，并有权解除本协议。

（二）甲方应按约向乙方支付运营服务费用。若甲方逾期一个月未支付，乙方有权解除本协议，乙方不承担违约与赔偿责任。

（三）甲方交付乙方七楼办公用房后，一个月内乙方必须启动招商运营工作。如未启动，甲方视为乙方未达到考核标准，甲方有权不予以支付乙方剩余的运营服务费用。

（四）因不可抗力因素造成任何一方不能履行本协议的，双方互不承担违约责任。

九、协议的变更和解除

（一）对本协议的变更，须经甲乙双方另行协商，并签署书面协议方能生效。

（二）因本协议的解释及执行而产生争议，双方应通过友好协商解决。如协商不成则任何一方均同意将争议提交给被告方所在地的人民法院提出诉讼解决。

十、其他

（一）本协议不作为项目融资依据。

（二）本协议未尽事宜，甲乙双方经协商一致后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力，如补充协议与本协议不一致的以补充协议为准。

（三）除本协议约定之外，未经双方书面同意，任何一方均不得改变本协议项下的权利和义务。

（四）本协议经甲乙双方法定代表人（或委托代理人）签字加盖双方公章后生效。

（五）本协议不因人事变动和法人代表变更而变更，本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

[以下无正文]

甲方：吉首经济开发区管理委员会

法定代表人（或委托代理人）：

乙方：浙江颐高智慧科技发展有限公司

法定代表人（或委托代理人）：

签订日期：2021 年 2 月 25 日

附件一：

20　年度吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心运营情况核许表

时间：　　年　　月　　日

序号	核许项目	核许内容	计分方式	权重	分值	备注
一、招商板块				30%	100 分	
1	新增与入驻企业质量考核	颐高系战略合作企业	引进并维持 1 家颐高系战略合作企业，计 5 分，每增加或减少 1 家，加减 5 分。		10 分	加分不设上限
		围绕现代农业、文创旅游、校企合作、电子信息等领域培育孵化的高成长性企业	1、年孵化企业数量 20 家，计 25 分，每增加或减少 1 家，加减 1 分（总加分不超过 20 分）。 2、年孵化成功企业（能够独立维持运营或取得融资）数量 4 家，计 20 分，每增加或减少 1 家，加减 5 分。 3、年招引高成长企业（企业注册资本 100 万，且年经营收入连续两年年均增长率为 10%，分数以 10 分满分计算）5 家，计 20 分，每增加或减少 1 家，加减 4 分。		60 分	加分不设上限
		招商入驻率	首年招商入驻率不低于 50%，计 30 分。		30 分	
二、运营服务板块				30%	100 分	
2	第三方服务体系	服务商签订数量 10 个，服务商注册	1、第一年服务商签订数量达 10 个（不计入招商企业数量），计 15 分。第二年、第三年服务商数量不低于 15 个。每少一家扣 1.6 分。		16 分	

3	产业培训活动	每年举办不低于20次以企业培育为主要内容的活动	每年举办不低于20次以项目人力资源、市场营销、政策指导、税筹管理、企业家沙龙、专业技能及路演和投融资等相关事宜为主要内容的活动。每少一场扣2分。		40分	加分不设上限
4	农产品供应链及文旅电信项目服务	就农产品供应链、电子信息等相关事宜为企业提供销售对接、运营服务、品牌升级等服务以及文创旅游项目IP打造	1、每年为吉首市农产品企业链接淘宝、天猫、京东以及微商平台，提供一站式布局、营销及品牌打造服务，计5分 2、每年为吉首市非物质文化遗产产品及品牌提供对接主流互联网平台、新媒体平台、自媒体平台、影视剧植入与整合营销包装服务，计5分 3、通过颐高创业平台，对入驻的文创旅游项目提供资源链接支持，计2分		12分	
5	线上智能宣传服务	导入线上管理平台，根据吉首市人民政府各职能部门需求统计各项企业数据	1、导入或建立项目线上管理平台，建设和管理好官方公众号，平台服务内容包含招商政策，人才服务，政策申报等内容达8项，计8分，每少一项扣1分。 2、完成吉首经济开发区创新创业大厦众创服务中心企业数据统计工作，以及汇总上报工作。企业统计率达90%，计4分，每低于一个百分点，减0.5分。		12分	
6	展厅日常维护与接待	完成展厅日常维护与接待	1、安排专人负责展厅的日常维护及相关管理工作，配合大楼搞好接待工作，无工作失误，计10分		10分	
7	政策申报	统一梳理政策，帮助入驻企业匹配政策，并协助申报，获取相关政策支持。	帮助入驻企业匹配政策，并协助申报，获取相关政策支持（包括但不限于高新技术企业申报认定、科技型中小企业企业申报认定等）。计10分，每帮助一家企业申报成功，加1分。		10分	加分不设上限
三、吉首市创新创业大厦众创服务中心运营及产业服务				25%	100分	
9	众创空间建设	组件创业导师队伍，提供专业化、差异化、多元化的大众创新创	1、组建创业导师队伍（由运营公司聘请专业导师），提供大众创新创业服务，计30分； 2、链接至少2家天使投资、风险投资等投资机构，服务入驻企			

		业服务。	业的融资需求，计 20 分； 3、正式合作协议签订后，乙方在运营第一年获得州级众创空间的认定，运营第二年获得省级众创空间的认定，第三年获得国家级众创空间的认定，从乙方正式入驻的第二年至第四年期间，每一年完成当年上述认定后，当年即可计 40 分。 4、完善规范的运营管理制度，计 10 分			
四、运营团队				15%	100 分	
10	运营团队组建	组建招商运营服务团队，且常驻本地团队人数不低于 5 人，实现正常的项目运营。	1、组建招商运营服务团队，且常驻本地团队人数不低于 5 人。少一人扣 20 分		100 分	
运营管理费=招商服务 30%+运营服务 30%+众创空间建设 25%+运营团队组建 15% 计算方式：每年应支付的运营费用×权重×各项分值%，各项考核结果相加=年度应付运营管理费。						