

湖北聚汇优创科技发展有限公司用印审批单

用印部门	企业运营部	经办人	明竹峰	用印日期	20240112
份数	2	用印名称	<input checked="" type="checkbox"/> 公章 <input type="checkbox"/> 法人章 <input type="checkbox"/> 部门章 <input type="checkbox"/> 支部章 <input type="checkbox"/> 工会章		
用印事由	中科光芯黄石（武汉）离岸科创园企业入驻协议书				
部门负责人审核		分管领导审核		总经理审核	
陈清志 2024.1.12				陈浩 1.12	


湖北聚汇优创科技发展有限公司用印审批单

用印部门	企业运营部	经办人	明竹峰	用印日期	20240112
份数	3	用印名称	<input checked="" type="checkbox"/> 公章 <input type="checkbox"/> 法人章 <input type="checkbox"/> 部门章 <input type="checkbox"/> 支部章 <input type="checkbox"/> 工会章		
用印事由	中科光芯科创园公寓租赁合同				
部门负责人审核		分管领导审核		总经理审核	
陈清志 2024.1.12				陈浩 1.12	

黄石（武汉）离岸科创园企业入驻协议书

甲方：湖北聚汇优创科技发展有限公司

乙方：中科光芯（湖北）光电科技有限公司



按照国家有关法律、法规和黄石市创新促进委员会有关文件规定，本着平等自愿、诚实信用、互利互惠、等价有偿的原则，甲方将黄石（武汉）离岸科创园（以下简称“科创园”），地址位于：武汉市东湖新技术开发区大学园路 29 号的房屋提供给乙方作为研发、孵化办公场地，经协商一致，签订协议如下：

第一条 入驻企业基本信息

1. 甲方同意乙方进驻科创园，乙方的法定代表人：苏婷，身份证号码：35220219850821052X，入驻的项目名称：中科光芯高速率光芯片及光通信核心器件项目，企业注册地址：湖北省黄石市开铁区金山大道东 418 号智能显示产业园 6 栋 1 层。

2. 乙方属于： 科技型企业 科研机构 科创团队
 政府部门 高校院所 科技中介 服务机构

第二条 入驻企业位置及时间

1. 甲方将科创园 7 号楼 4 层 7401、7402、7403、7405、7406、7407、7408、7409、7411 号房租赁给乙方作为办公场地，面积为 2012.2 M²（含 27%公摊）。

2. 协议有效期从 2024 年 1 月 11 日起至 2029 年 1 月 10 日止。

第三条 科创园场地租赁费、物业服务费等费用标准及交纳方式

1. 收费标准：办公场地按简装交付，每月 37.07 元/M²（含公摊面积）收取租赁费、物业服务费、公区水费及空调费（面积以设计院出具的设计图纸为准），上述费用不包括乙方在租赁期间发生的电费等各种能源费及乙方应当缴纳的停车费等相关费用。物业服务包含公共照明、公区保洁、楼栋保安等。

2. 甲方代收乙方物业费、水电费、空调费等相关费用，乙方须按时、足额向甲方交纳上述费用。

3. 乙方须在协议签订时向甲方交纳 100610 元作为房屋保证金。

该保证金在协议到期后，在乙方无拖欠租金及无违约时，无息退还给乙方。否则，甲方有权将此保证金扣减乙方拖欠的费用及违约金，若有余额再将余额无息退还给乙方。

4. 结算方式及时间：自本协议签订生效后三日内，乙方以银行转账的方式一次性支付第一季度的租赁费、物业服务费和房屋保证金至甲方对公账户。后续乙方需按季度并于每季度首月的 3 日前向甲方支付下一季度租金和物业服务费。水电费、空调费根据情况据实收取。

5. 乙方可申请使用科创园会议室，申请、使用及收费标准按甲方相关会议室管理制度执行。

6. 甲方户外广告场地有偿使用，乙方若需设置户外广告，应向甲方提出书面申请并附方案。

7. 双方在交接时对租赁物业(含附属设施)的状况共同进行清点检验，并签署《房屋验房交接单》，租赁房屋(含附属设施)的保管责任自移交之日起由乙方承担。

8. 自协议签订之日起甲方给予乙方两个月免费使用期，期间不收取场地租赁费。物业费及因使用房屋产生的相关费用，如空调费、水、电等费用照常交纳。

第四条 甲方权利和义务

1. 甲方有权在乙方入驻园区后进行管理或清退。

2. 甲方为乙方提供功能设施较为齐全、租金优惠的办公场所，并对科创园内配套设施进行管理和维护。

3. 甲方对乙方提供的重要资料保密，未经乙方允许不得向任意第三方泄露上述信息。

4. 甲方不干预乙方的研发、经营和管理工作。

5. 在租赁期间，甲方对租赁物、配套设施及公共设施进行改造，在不影响乙方使用的情况下，乙方不持异议。

第五条 乙方权利和义务

1. 乙方有权按相关政策规定享受科创园的优惠条件。

2. 乙方有权使用甲方提供的办公设施及相应的公共服务。

3. 乙方必须自觉遵守国家的政策、法律和法规，不得在办公场地内进行违法活动。

4. 乙方在生产经营活动中，由于经营不当造成的亏损以及由此而带来的债权、债务等经济责任均由乙方独立承担，

与甲方无关。

5. 乙方需对承租的办公场地进行装饰、装修或增扩设备时，须提交《装修申请表》，将装修设计方案的报甲方审批通过后，按照方案内容进行施工。装修时不得改变水电管线、损坏房屋原有主体结构、固定设施及室外统一规划，装修费用由乙方自行承担。

6. 乙方确保装修施工安全、治安消防安全等相关责任，因装修过程中发生的施工安全、治安消防安全事故所产生的相关责任（包括但不限于民事赔偿责任、行政处罚等）均由乙方自行承担，与甲方无关。乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围，擅自装修房屋或者增设附属设施的，乙方经甲方通知后应尽快恢复原状，并承担由此造成的实际损失与责任。

7. 乙方在自身经营活动场所范围内所发生的安全及一切公共事故，责任均由乙方全部承担。

8. 乙方应服从甲方统一管理，配合甲方的日常工作，遵守甲方制定的日常工作管理制度、物业管理规定，积极参与甲方组织的各项活动。

9. 乙方应对甲方正常的房屋检查和维修给予协助，对房屋出现的危急情况应及时通知甲方。

10. 乙方不得占用科创园、大楼公共区域随意摆放物品。如乙方有特殊需要，需提前向甲方提出书面申请，经甲方同意方可进行；若乙方擅自搭建、堆放物品、摆放广告牌匾等，甲方有权制止，并令其拆除、清理。

11. 乙方应处理好与相邻单位之间的关系，在公共道路通行、临时用地、临时照明、临时用排水、邻里噪音等方面应相互提供便利，减少相互干扰，相互合作。

12、乙方在租赁期届满后不再续租或由于特殊情况退出园区时，应当恢复楼层初始设计状况，甲方有权对乙方的恢复施工过程及结果予以监督考核，在符合设计标准后予以办理退出手续。若不符合设计标准则要求继续施工或评估恢复施工费用，相关费用在剩余未履行租期的全部租金及保证金中予以扣除，不足部分甲方有权向乙方追偿。

第六条 租赁期间承租人限制

1. 乙方应当合理使用承租场地及附属设施，负责自行安装设施设备的维修和保养。凡因乙方使用不当给甲方承租场地及附属设施造成损坏的，乙方应及时进行修缮并自行承担相关费用，如因此造成甲方损失的，甲方有权要求赔偿。

2. 未经甲方书面同意擅自对承租场地或附属设施进行超范围装修改造的，甲方有权要求乙方恢复原状，乙方拒绝恢复原状的，甲方有权解除本协议，乙方自愿将剩余未履行租期的全部租金及保证金冲抵其应向甲方支付的违约金，若违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。

3. 对有研发“三废”排放的企业进行集中管理，生物医药、化工、节能环保等企业不提供下水管道，企业自行开展“三废”收集并进行达标处理。

4. 承租场地及附属设施的安全责任由乙方承担。乙方应根据要求，做好防火、防盗等各项安全防范工作，并接受检

查与监督。如因乙方拒绝监督或整改，造成灾害损失，则由乙方承担全部的法律和经济责任。

5. 甲乙双方另行签署《入驻企业安全消防责任书》，作为本协议的附件。乙方对重要部门（如财务室）应有防盗措施，发现问题及时报告。若有火灾、偷盗事故发生造成乙方财产损失，乙方自行承担全部责任，甲方不承担任何民事责任和经济损失。

6. 乙方在承租场地内隐匿武器、弹药、汽油、酒精等易燃易爆物品和其他非法或危险物品，甲方有权要求乙方进行整改，乙方拒绝整改的，甲方有权随时解除本协议，收回承租场地，乙方自愿将剩余未履行租期的全部租金及保证金冲抵其应向甲方支付的违约金，若违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。

7. 乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给任何第三人造成侵害，或遭受行政机关处罚的，除非能在甲方允许的期限内得以全部整改，否则甲方有权解除本协议，乙方自愿将剩余未履行租期的全部租金及保证金冲抵其应向甲方支付的违约金，若违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。

8. 乙方需负责承租场地范围内甲方及乙方所有的财产、物品的保管工作，租赁办公区域、附属设施及其他财产遭受盗窃、第三方侵害、毁损等将全部由乙方负责承担，乙方在承担上述责任后可向责任人主张。

9. 乙方在租赁期间将租赁物业部分或全部转租给他人，

或通过合租、承包经营、授权经营、50%以上的股权转让等任何实际将租赁物业交由第三方使用的行为的，甲方有权解除本协议，乙方自愿将剩余未履行租期的全部租金及保证金冲抵其应向甲方支付的违约金，若违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。

第七条 违约责任

1. 甲乙双方必须严格按照以上各项规定执行，不得违约，如违反以上各项中任意一款均构成违约，违约方将承担相应的违约责任，违约方应向对方承担1个月租金标准的违约金，若违约金不足以弥补对方的损失，违约方还应赔偿对方相应的损失。

2. 在乙方入驻期间，如逾期未缴纳办公场地租赁费、物业服务费、水电费、空调费等相关费用，即视为违约，乙方须在违约后【5】日内，向甲方支付所欠费用，同时甲方可按当月LPR（贷款市场报价利率）计息，向乙方加收逾期期间的利息。延期超过【30】日的，甲方有权解除本协议，乙方自愿将剩余未履行租期的全部租金及保证金冲抵其应向甲方支付的违约金，若违约金不足以弥补因此给甲方所造成的损失，甲方有权要求乙方赔偿损失。

3. 若乙方提前退房，需提前两个月向甲方提出书面申请，经甲方同意并在甲方的监督下退房，保证金不予退还。

4. 乙方违反协议约定，擅自将房屋转租、转让、转借给第三方的（但该第三方为乙方的子公司除外），甲方有权解除协议，乙方所交纳的租金及保证金冲抵其应向甲方支付的

违约金。

5. 甲方选择解除协议的，需提前两个月书面告知乙方，乙方应当在租赁关系解除后5日之内将房屋腾空，逾期不予腾空的，甲方有权处置该房屋内的设备及物品，逾期移交期间按当年度租金标准的【2】倍支付违约金。

6. 非不可抗力因素甲方提前终止协议的，应提前一个月通知乙方并退还乙方保证金、未履行租期办公场地租赁费，对乙方自行装修部分给予适当的补偿。

第八条 协议的解除

(一) 有下列情形之一，甲方有权解除本协议：

1. 乙方在科创园办公场地内从事非法活动；
2. 乙方违规偷排研发产生的“三废”；
3. 乙方拖欠相关费用累计达一个月以上；
4. 未经甲方书面同意，乙方擅自拆改房屋结构或改变房屋用途或故意损坏房屋且拒绝恢复原状；
5. 乙方将房屋转租、转让、转借给第三人（乙方的子公司除外）或擅自调换使用；
6. 乙方严重影响其他企业的工作而拒不服从管理；
7. 乙方借用科创园名义从事损害园区声誉的事情；
8. 乙方自签约之日起超过一个月没有入驻（双方另有约定的除外）。

(二) 有下列情形之一，乙方有权解除本协议：

1. 甲方迟延交付房屋一个月以上；
2. 承租办公场地危及乙方的安全或人员健康；



3. 无正当理由将已出租给乙方的租赁房屋又出租给第三人的；

4. 要求乙方支付房屋租金、水电费、物业费及相关费用外的其他不合理费用；

5. 无故要求提高租金及相关费用的标准；

6. 无正当理由干涉乙方合法的经营管理自主权；

7. 法律规定或双方约定的乙方有权解除合同的其他情形。

第九条 协议期满续租及退出机制

(一) 入驻协议期满后，乙方需要继续使用办公场地时，应当在本协议期满 30 天前以书面形式向甲方提出续约请求，经甲方重新进行资格审查批准后延续原协议期限或签订新的入驻协议。如在合同期满前双方不能达成一致的，本协议到期自行终止。

(二) 续约时，甲方可根据物价、管理成本等方面的变化，在和乙方协商一致的基础上，对服务费用进行适当调整。

(三) 租赁期满且双方不再续租的，乙方返还房屋时应符合正常使用状态，乙方对租赁物业购置的设施、设备，可由乙方迁移、搬迁，不可迁移的设施、设备及装修部分应由乙方无偿地交给甲方。乙方不得损毁拆除不可迁移的设施、设备及装修部分。

第十条 免除责任

发生下列情形之一的，本协议自动解除或终止，任何一方无需向另一方赔偿或履行本协议的义务：

1. 因不可抗力原因致使本协议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入驻的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3. 因上述原因而终止协议的，场地租赁费按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

4. 乙方的财产与人身保险由乙方自行办理，甲方不承担保险责任。

5. 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、求助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施而造成乙方必要的财产损失的，甲方不承担赔偿责任，乙方对此不持异议。

6. 租期届满，乙方未行使续租权或乙方行使续租权但未能就续租条件与甲方达成一致的。

7. 双方达成书面协议，一致同意提前终止本协议的。

8. 虽然出租物业包含公用水、气、电、热等市政公用设施，但除非甲方在使用及管理过程中存有过错，否则将不对因该等供应部门的正常及不当检修、故障等给乙方造成的任何损害承担违约及赔偿责任。

第十一条 纠纷处理

双方在执行本协议时发生争议或纠纷，应尽量通过协商解决；如协商不能解决时，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

第十二条 其他约定事项

1. 该房屋产权属甲方所有，甲方为乙方创造良好的卫生环境，确保乙方正常使用。
2. 乙方交纳的租赁费从确定取得使用权的时间开始计算，甲方保证按期交付使用。
3. 本协议未尽事宜，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协议组成部分，与本协议具有同等法律效力。

第十三条 协议的解释

本协议的解释权归甲方享有。

第十四条 生效条件

1. 本协议一式四份，甲乙双方各执二份。
2. 本协议经甲乙双方法人代表或委托人签字，加盖公章后生效。



年 月 日

年 月 日

黄石（武汉）离岸科创园企业入驻安全消防责任书

甲方：湖北聚汇优创科技发展有限公司

乙方：中科光芯(湖北)光电科技有限公司

按照“预防为主，消防结合”的方针，保护入园企业财产、员工生命安全，园区企业必须增强安全防范和消防意识，从自身做起，主动承担起自用办公场地安全和消防工作责任。特签订本责任书。

1. 乙方积极配合甲方做好园区、自用办公场地的安全和消防工作，共同维护科创园和自身企业与员工安全。

2. 乙方应强化装修期间的安全、消防工作，动火作业须有自我防范措施。

3. 乙方教育员工不动用明火，增强自我安全防范意识。经常检查用电、用气是否符合安全要求，自备适量灭火器材。

4. 乙方需加强企业财务室等重要部室的防盗措施，杜绝财务、财产被盗事件发生。

5. 乙方积极参加园区组织的安全讲座、消防演习，定期对员工进行消防知识的培训。

本责任书一式两份，甲乙双方各执一份。



年 月 日



2024年 1 月 10 日

黄石（武汉）离岸科创园企业入驻供电、供水协议书

甲方：湖北聚汇优创科技发展有限公司

乙方：中科光谷(湖北)光电科技有限公司

根据相关法规、政策，结合科创园实际情况，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就科创园供配电、供用水事宜达成如下协议：

一、用电、用水类别：办公用电、办公用水

二、供电、供水方式：二次供电、二次供水

三、甲方责任：

1. 甲方向乙方提供二次供电、供水服务。

2. 甲方负责二十四小时配电、供水值班管理工作，维护供电供水设备的正常运行。

3. 甲方负责配电房内部设备及水管线路设施的维护、维修、管理工作，保证准确抄表计量。

4. 甲方负责水电费的抄表、收费工作。

5. 因园区设备设施维检修等原因需停电、停水，或接到供电局、自来水主管部门停电、停水通知，甲方应提前及时通知乙方。

四、乙方责任：

1. 乙方必须严格按申报容量用电（用电容量： ），若超负荷用电除按有关规定给予处罚外，由此造成的责任事故和损失全部由乙方承担。

2. 乙方为甲方配电房的直供用户，不得向邻近任何企业转供电。

3. 甲方供给乙方用电至控制空气开关下端，空气开关下

黄石（武汉）离岸科创园企业入驻承诺书

本企业作出以下承诺：

1. 严格遵守科创园各项规章制度，自觉服从统一管理，不从事违法活动。
2. 遵守法律、法规，合法经营。
3. 重合同，守信用，在银行等金融机构无不良信用记录。
4. 严格按照要求、进度对办公场地进行装饰、布置。
5. 保证在入园期间不擅自改变办公场所用途，不将办公场所转租、转借他人（本企业的子公司除外）使用，并确保完好无损，办公环境整洁有序。
6. 按时交纳房屋、水、电等相关服务费用。
7. 在出现违反以上情况时，自愿接受科创园管理公司的处理，如造成经济损失愿意承担经济责任。
8. 入园期间，因自身原因不慎造成的损失自负。

企业名称（盖章）：

企业负责人签字：



2024年1月10日

端至乙方用电终端部分属乙方管理责任范围。

4. 由于乙方内部或专线事故造成配电房设备损坏时，应由乙方负责修复，造成损失的由乙方负责赔偿。

5. 如乙方要求甲方停止供电、供水，需提前5个工作日向甲方提出终止用电、用水的书面申请。

五、计量收费办法：

1. 科创园每户设立独立电表，乙方根据实际用量，按电费 0.73 元/度、入户水费 5 元/吨计量收取，公区水费及每年8个月空调使用费已计入场地费中，不再另行收取。

2. 乙方专线始端配置水表和电表，甲方每月抄表计量。

3. 如供电、供水部门价格调整，本价格随之调整。

本协议自签订之日生效，具有法律效力。



年 月 日



2024年1月10日