**先进制造产业园A1地块—分地块五、六建设项目勘察设计施工总承包及运营项目****之运营服务合同**

委托方（甲方）：广州花都城弘建设发展投资有限公司

统一社会信用代码：

法定代表人：

注册地址：

受托方（乙方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

注册地址：

为了实现全生命周期产业园区运营理念，以终为始，实现纵向一体化管理。本项目采用勘察、设计、施工及销售运营一体化的总承包模式，充分利用乙方的产业园运营管理的专业能力和产业资源优势，由乙方牵头组织实施，以提高项目招商运营效率，保障项目品质化运营。因此，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，双方就先进制造产业园A1地块分地块五、六项目综合运营工作，包括项目定位、品牌服务、产业招商、政府对接、创新资源导入、项目运营管理、运营权转让费、项目销售代理、合作收益等事宜，本着真诚合作、平等互利的原则，达成以下合同，以资共同遵守。

1. **定义与释义**
   1. **词语定义**。除本协议另有约定，以下词语在本协议中定义如下：
      1. **项目/本项目**，指本协议第2.1条、第2.2条约定的先进制造产业园A1地块分地块五、六及后续拟建工程。
      2. **运营物业**，指经甲方确定并最终移交给乙方运营管理的部分物业，包括按性质依法不能销售的物业、政府部门批复方案确定的不可销售面积部分物业以及虽可对外销售但经甲方确定纳入运营范围的物业。
      3. **销售物业**，指本项目中除运营物业外的其他物业。
      4. **运营权**，指在承担本协议约定服务内容（具体权利范围以本合同第六、十七条约定为准）的前提下，对本项目物业（包括运营物业和销售物业）开展招商运营、租赁管理等并获取相应收益的权利，其中物业销售由甲方根据届时制定的销售方案开展。
      5. **运营权转让费**，指乙方为获得运营权而应当向甲方支付的价款，以本协议第7.1条约定为准。
      6. **合作收益**，指基于本合同项下运营服务合作，乙方应当向甲方支付的收益款，具体计算、支付方式以本协议第7.3条约定为准。合作收益与运营权转让费共同构成乙方获得运营权的全部对价。
      7. **开工令**，指甲方与本项目总承包单位签署的《广州市建设工程总承包合同》项下约定的监理单位发出的书面开工令。如本项目分期开发存在多份开工令的，以第一份发出的书面开工令为准。
      8. **元**，指中华人民共和国法定流通货币人民币。
      9. **法律法规**，指现行有效并公布实施的中华人民共和国法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管政策，以及对该等法律法规或规则不时的修订和补充。
   2. **解释原则**。本协议按如下解释原则解释：
      1. 本协议中所指的“条”“款”“项”“附录”时，除非本协议上下文另有说明，均指本协议中相应的内容。
      2. 本协议题目及标题仅为方便援引而设，不影响本协议的释义。
      3. 本协议中使用“包括”一词不具有限制性，视为“包括但不限于”；本协议中使用“以上”“不高于”“不低于”“（含）”均包含本数，“超过”“高于”“低于”不包含本数；本协议中使用“或者”一词，除非本协议上下文另有说明，并不意味着排他性。
      4. 本协议中使用“书面”“书面的”及类似术语是指印刷、打印或其他可视的复制方式（包括电子媒介）。
2. **项目情况**

项目位置：广州市花都区沿江大道以北、合进大道以东；共2个地块，用地性质为一类工业用地M1，分别是：地块五：总用地面积约为65460.54平方米（可建设用地面积58317.08平方米，绿地用地面积7143.46平方，总建筑面积162033.10㎡，物业类型包含A、C、D、E类厂房及宿舍楼，其中：地上建筑面积：158150.00㎡，地下建筑面积：3883.10㎡；计容建筑面积155650.00㎡，机动车停车位486个。

地块六：总用地面积约为63248.64平方米（可建设用地面积58317.06平方米，绿地用地面积4931.58平方米），总建筑面积155364.35㎡，物业类型包含B、C类厂房及宿舍楼，其中：地上建筑面积：151816.00㎡，地下建筑面积：3548.35㎡；计容建筑面积149816.00㎡，机动车停车位468个。

（前述建筑面积均为初步设计方案确定的面积，最终面积以不动产权证证载面积为准）；物业用途为研发、生产、生活配套。

* 1. 乙方通过公开招标方式中标并获得本项目的运营权，并基于本项目运营获取相应收益。
  2. 运营物业的面积暂定为15万平方米，原则上不应低于本项目不动产权证记载的建筑面积总和的40%，最终以甲方移交给乙方运营物业面积为准。如乙方对甲方初步确定或后续调整的运营物业面积、范围或位置提出建议的，由甲乙双方友好协商，协商不成的，以甲方意见为准。
  3. 本项目范围内的物业应当以栋为单位纳入销售范围，单栋厂房不得仅拆分部分楼层纳入销售范围，具体以双方另行补充协议方式约定。

1. **运营合作期限** 
   1. 运营合作期限为23年（其中含培育期3年和正式合作期限20年），自甲方向乙方移交物业并签署《交付确认书》之日起计算。
   2. 本项目分期交付运营，合作期限均为23年且免支付收益期均为6个月，合作期限均从每期物业实际交付之日起计算（合作期起始日期、合作面积均以《交付确认书》确认的时间、面积为准）。
   3. 约定的合作期届满，甲方如继续委托适格的主体提供运营服务的，将通过公开招标方式确定新的运营服务主体，乙方有意向继续为本项目提供运营服务的，可参与投标。
2. **履约保证金**
   1. 乙方应在本合同签订后的15日内，向甲方支付人民币100万元（大写：壹佰万元整）作为履约保证金。
   2. 本履约保证金作为乙方履行本合同项下全部义务的担保，包括但不限于按时提供约定的服务、履行合同中的各项承诺以及承担因乙方原因导致的违约责任等。若乙方在合同履行过程中出现任何违反合同约定的行为，甲方有权从履约保证金中扣除相应的金额，用于弥补因乙方违约给甲方造成的损失，包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益损失以及甲方为追究乙方违约责任而支付的合理费用（如律师费、诉讼费、差旅费等）。若在合同履行期间，履约保证金因甲方扣除而低于原缴纳金额的70% 时，乙方应在接到甲方通知后的15日内将履约保证金补足至原缴纳金额。
   3. 在本协议项下合作运营期期限届满，乙方完全履行本合同项下所有义务并结清所有款项后，甲方应在15个工作日内将剩余履约保证金（如有）无息退还给乙方。
3. **物业移交**
   1. 因本项目物业采取分期开发方式，甲方在每期物业竣工验收后分期向乙方移交物业。各期物业应当在当期物业完成竣工验收后的【30】日内签署《交付确认书》《交付清单》（交付标准见附件《建筑物及附属设施设备交付标准》）及完成交付。运营合作期限起始时间按各期物业实际交付时间开始计算。当期物业交付时间为当期物业竣工验收之日的第【30】日或实际签署《交付确认书》及《交付清单》之日，以孰早为准。

为免疑义，甲方原则上应按高层厂房（A、D、E类厂房）、多层厂房(B、C类厂房)、宿舍楼（包括不限于活动室、饭堂及宿舍等）等不同类型物业分期交付，同类型物业可在同一期一并交付，但不同地块的同类型物业可分别交付，具体以甲方实际交付物业为准。

* 1. 甲方在每期物业竣工验收之前的30日内告知乙方具体的竣工时间并提前通知乙方参与竣工验收。乙方不按时参与竣工验收的，不影响甲乙双方后续交付物业。每期物业竣工验收合格当日，甲方即可按交付标准向乙方移交当期物业。如乙方认为当期物业存在不符合交付标准之处，应在甲方通知乙方参与竣工验收之日起10日内向甲方一次性提出整改建议，由甲方要求施工单位进行整改；但如果乙方提出的整改建议不影响当期物业竣工验收的，甲方可先行完成竣工验收且甲乙双方应按约定完成交付。乙方未按时提出整改建议的，视为乙方认可竣工验收时的当期物业符合合同约定交付标准。
  2. 《交付确认书》及《交付清单》签署后，视为乙方认可接收的物业符合合同约定交付标准和正常使用标准，移交物业的管理、维护等责任当即转移给乙方。若乙方无正当理由未能按照甲方通知要求参与任一期物业的竣工验收或配合签署《交付确认书》《交付清单》的，当期物业自竣工验收之日满30日起视为已经完成交付。

1. **乙方运营服务内容**

该项目运营合作期限内整体的综合运营服务，服务内容涵盖项目定位、品牌服务、产业招商、政府对接、创新资源导入、项目运营管理等专项服务。乙方需针对每一个专项服务提出符合实际定位的运营管理服务方案并提供综合运营管理服务。

* 1. **组建运营团队**

乙方在本合同签订之日起15个工作日内，需在花都区组建适用于本项目运营需求的服务团队，并建立与综合运营管理服务相适应的经营管理机制。基本要求包括但不限于：

* + 1. 建立体系完善、权责明确、监督到位的运营管理架构，建立从上到下、贯穿整个经营流程的层级管理体系。
    2. 注重人才战略，注重员工综合素质，打造态度积极，工作专业，轻型的、精干的管理运营团队。
  1. **运营服务范围**
     1. 项目定位

（1）乙方在签订本合同之日起30日内，需提交合作期内产业、品牌推广、招商销售、运营四大类规划报告，并形成具体服务方案提交甲方；

（2）乙方根据项目实际情况和需求，每年向甲方提交年度运营计划方案。

* + 1. 品牌服务

（1）乙方制定本项目品牌视觉定位、推广创意设计、自媒体及网络推广方案。

（2）乙方根据项目实际情况和需求，每年制定具体的招商推广规划、宣传推广策略、营销企划及广告平面设计的方案。

（3）乙方根据年度计划，开展相关招商活动方案，通过宣传推广等，打造高品质科创空间内涵，充分树立项目的品牌形象。

（4）乙方同意甲方以其公司名称关键字号为本项目命名，具体以甲方核定为准。

* + 1. 项目前置招商

（1）乙方根据项目施工及交付进度，针对不同空间制定招商策划、招商政策、招商计划书的相关方案。

（2）乙方负责园区总体对外招商工作，根据与甲方共同商定且符合本合同约定要求的招商标准，搜寻潜在客户、对接来访人员、进行客户寻访与商务合作洽谈。

（3）乙方结合项目实际，为客户提供预订、备案、签约、注册等一体化专职服务保障方案。

* + 1. 政府对接

根据甲方另行出具的书面授权，乙方行使与政府相关职能部门对接职责，包括手续办理、产业资源对接、项目认定、行业会议、政府组织的招商会、沙龙等。如需甲方协助的，甲方积极予以协助。

* + 1. 产业资源导入

（1）根据项目规划，应导入符合本项目监管协议的产业准入类型的企业并满足项目整体投资强度、产值税收要求（定义：监管协议是指甲方与广州花都经济开发区管理委员会签订的投入产出监管协议，详见附件）。为免疑义，如后续甲方与政府部门重新约定或签订投入产出监管协议导致相关要求调整的，则本条第（2）（3）（4）项应以甲方与政府部门重新签订的监管协议约定为准，甲乙双方应签署补充协议予以确定，但不论补充协议是否签署，均不影响本协议适用调整后监管协议的相关约定。

（2）本项目产业准入类型为通用设备制造业或专用设备制造业或汽车制造业或仪器仪表制造业或计算机、通信和其他电子设备制造业等。准入企业须甲方确认后方能进驻生产。

（3）本项目自整体竣工验收之日的次年起，在本项目地块上盖建筑物内登记注册的企业产值不低于405万元/亩；投产第3年，年产值不低于1350万元/亩；投产第3年之后，年产值不得连续3年低于1350万元/亩；投产第3年之后10年内，平均年产值不低于1350万元/亩。

（4）本项目自整体竣工验收之日次年起，年纳税不低于25万元/亩；投产第3年，年纳税额不低于80万元/亩；投产第3年后，年纳税额不得连续3年低于80万元/亩；投产第3年之后10年内，平均年纳税额不低于80万元/亩。

（5）本项目自整体竣工验收之日起，1年内导入专精特新企业（含高新技术企业）不少于5家或引入该类企业使用面积不小于5万㎡，2年内导入专精特新企业（含高新技术企业）不少于10家或引入该类企业使用面积不小于10万㎡。

（6）本项目自整体竣工验收之日起，1年内完成搭建或引入产业研究院或成果转化中心等产业平台。

* + 1. 建设期内设计、施工协调管理

在建设期内跟进、了解工程建设各环节，对设计、施工过程中的质量、进度、安全、成本、档案归档等环节做好把控，协助甲方保障项目顺利交付。乙方在合法合规的前提下可对甲方提出合理建议。

* + 1. 物业管理

在合作期限内可由乙方自行或委托第三方专业公司对园区内的全部建（构）筑物及公共区域和设施设备进行管理，确保其符合正常使用要求，相应的物业管理费用由乙方自行承担，甲方无须就本项目尚未出售或者已出售但尚未交付的销售物业以及运营物业承担物业管理费。如销售物业的购置业主在运营期内与乙方或其委托的第三方专业公司解除物业服务合同的，不视为甲方违约。若根据相关法律法规、甲方上级管理部门或物业管理主管部门要求，本项目的物业服务须由甲方通过公开招标方式选聘物业服务企业的，若乙方未能中标本项目物业管理服务，不视为甲方违约，且不予退还已收取的运营权转让费和合作收益。

本合同约定的合作期届满，乙方应将本项目物业管理范围内的物业管理交回给甲方。甲方如继续委托适格的主体提供物业管理服务的，将通过公开招标方式确定新的物业管理主体，乙方有意向继续为本项目提供物业管理的，可参与投标。

* + 1. 综合管理

（1）负责园区的综合运营管理，建立并落实日常管理、储备客户资料库、企业进出评审、安全生产管理、财务管理等各项管理制度；做好园区发展资料、入驻企业资料、开展活动资料、考察视察资料等台账。

（2）负责园区企业服务。运营期内帮助企业协调物业、用电、装修等问题；为入园企业做好园区政策宣传解释工作；协助入园企业办理企业经营性证件；协助入园企业对接政务资源平台等工作。

（3）做好统计工作，服从甲方的管理监督，并及时上报相关材料数据。

1. **运营权转让费、合作收益及计算方式**

乙方通过公开平台中标并获得本项目运营权后，须向甲方支付如下费用：

* 1. **运营权转让费**
     1. 运营权转让费金额

乙方应向甲方支付本项目的运营权转让费，暂定合计人民币 5100 万元（大写： 伍仟壹佰万元整）。

为免歧义，因甲方运营物业面积、范围暂未最终确定，前述5100万元运营权转让费对应的运营物业面积暂按15万㎡计算，若后续运营物业面积发生变化，运营权转让费对应调整。双方同意，最终运营权转让费金额=暂定运营权转让费金额5100万元\*（最终运营物业面积/15万㎡）。仅就计算运营权转让费而言，双方同意前述“最终运营物业面积”以甲方实际交付乙方运营的物业对应《建筑工程规划许可证》的证载建筑面积计算。

* + 1. 运营权转让费具体支付方式为：

（1）本合同签订生效且本项目正式开工之日（以项目监理单位出具的书面开工令时间为准）起30日内，乙方应向甲方支付运营权转让费500万元（大写：人民币伍佰万元整)；

（2）剩余运营权转让费，由甲方在每次收到与本项目建设活动相关的请款书（包括但不限于勘察、设计、监理、施工、咨询、检测等单位的请款申请）并经甲方确认该请款金额后，向乙方发出书面付款通知，乙方应在每次收到甲方付款通知后【15】个工作日内，按照付款通知所载金额（即经甲方确认后的请款金额的7.5%）向甲方完成支付。

（3）本项目全部物业竣工验收之日前，乙方应向甲方付至全部运营权转让费的90%，即4590万元。

（4）本项目整体竣工验收后30日内，由甲乙双方按本协议7.1.1条约定确定最终运营权转让费金额，并由乙方向甲方付清全部运营权转让费。

如本合同因乙方原因导致解除或提前终止的，乙方无权要求甲方退还已支付的运营权转让费，乙方尚未支付完毕全部运营权转让费的，甲方还有权要求乙方继续支付剩余未付运营权转让费作为违约金；为免疑义，剩余未付运营权转让费=以已交付运营物业对应《建筑工程规划许可证》的证载建筑面积按本协议第7.1.1条计算的运营权转让费金额和5100万元的孰高者-乙方已付的运营权转让费金额。

* + 1. 运营权转让费开票约定为：

乙方所支付的运营权转让费为含税价，甲方在收到运营转让费后7个工作日内向乙方开具等额合法有效的增值税专用发票。

* 1. **合作收益**

项目合作期限内，由乙方负责运营物业对外进行招商运营，并获取相应收入。乙方向甲方支付合同约定的合作收益，非因甲方原因导致合同终止或不能履行情形之外，乙方已经支付的运营合作收益不得要求退还。

* 1. **合作收益计算方式**
     1. 运营合作期共23年（其中含培育期3年和正式合作期限20年），合作收益自甲方向乙方移交物业并签署《交付确认书》之日起计算和支付。
     2. 运营合作期合作收益计算公式：
        1. 乙方年度应付厂房及配套物业（运营物业）合作收益金额=当年应付合作收益单价×12个月×面积。其中A、D、E厂房物业起始应付合作收益单价为xxx 元/平方米/月，B、C厂房物业起始应付合作收益单价为xxx元/平方米/月，宿舍楼（包括不限于活动室、饭堂及宿舍等）起始应付合作收益单价为 xxx 元/平方米/月，最终物业类型和面积以不动产权证载为准，厂房及宿舍楼（运营物业）合作收益单价每3年递增8%，自各期物业交付之日起开始计算递增区间。
        2. 乙方年度应付车位合作收益金额=合作收益单价×12个月×机动车位数量，机动车位应付合作收益单价为 xxx元/个/月，车位的合作收益单价每5年递增5%，自各期物业交付之日起开始计算递增区间。
        3. 乙方不得以物业（含车位）出租率不足100%为由，要求甲方减少前述合作收益。
     3. 面积：在不动产权证暂未办理之前，甲方实际交付乙方运营的物业建筑面积按《建筑工程规划许可证》对应的面积（以下简称“暂定计费面积”）为准，用于计算合作收益。不动产权证办理完毕后，自产权证出具日，按甲方实际交付的运营物业不动产权证证载建筑面积计算乙方应付合作收益。对于乙方已按照暂定计费面积计算的应付合作收益，如暂定计费面积与不动产权证证载建筑面积误差不超过±2%，则双方无需重新计算之前应付的合作收益；如前述误差超过±2%的，双方按照不动产权证证载建筑面积重新计算之前应付的合作收益，已付合作收益差额部分由双方多退少补。
     4. 车位数量：按项目《建筑工程规划许可证》载明的机动车位数量计算，暂定为954个，最终按甲方实际移交乙方运营的车位数量为准。
     5. 免支付合作收益期分摊：甲方给予乙方运营培育期6个月的免支付合作收益期，前述6个月免支付合作收益期分摊至三年运营培育期执行，即运营培育期每年的第一、二月乙方无需支付甲方合作收益。
     6. 合作收益支付及开票要求：

按月支付，各期物业首月合作收益应当自当期物业交付后【5】日内支付当个自然月的合作收益，后续乙方应每月5号前一次性向甲方支付当月应付合作收益。若首期、末期实际合作未满一个月的，按照实际天数计算合作收益。关于合作收益支付另有约定的事项，可由双方协商一致后签订补充协议进行约定。

乙方所支付的合作收益均为含税价，甲方在收取每笔合作收益后7个工作日内按照实际收取金额向乙方开具合法有效的增值税专用发票。

* 1. 合同履行过程中，经乙方申请且经甲方同意的，双方可以在确保甲方于本项目的预期收益不降低的基础上就变更运营权转让费金额的事宜进行协商。
  2. 本协议项下的款项（包括但不限于运营权转让费、合作收益、履约保证金等）均应当支付至甲方指定的收款银行账号，甲方未授权任何员工、第三方收款；付款方未向指定账号付款导致损失的，相对方不承担任何责任。

1. **双方权利义务** 
   1. **甲方权利义务** 
      1. 甲方应按乙方合理要求及时向乙方提供本项目相关招商运营、租赁服务所需的全部资料。甲方不能提供的部分，乙方应当自行收集。乙方如需要从本项目所在地政府部门和相关企业取得策划及招商工作所需资料时，甲方应积极协助乙方进行联系与沟通。
      2. 在项目招商前，甲方需与乙方明确项目发展产业、招商目标，制定招商政策。招商政策制定后，由甲方和乙方共同书面确认。
      3. 甲方有权每半年一次对乙方履行本合同义务的情况（包括不限于产业责任、收益支付、招商事宜等本合同约定事项）开展检查和监督，乙方应予以配合;但如甲方上级主管部门要求对本合同义务履行情况进行检查的不受前述次数限制。如甲方或甲方上级主管部门发现乙方存在履行合同义务不符合约定的情况，甲方有权要求乙方在合理期限内做出整改，乙方拒不整改给甲方造成严重损失的，甲方有权要求乙方承担由此造成的全部直接经济损失；超过甲方要求的合理整改期限60日仍未整改的，甲方有权终止本合同。
      4. 甲方在合作过程中应保守所知的乙方的所有商业秘密，不得向任何第三方透露。
      5. 如因本项目全部建（构）筑物的主体结构质量问题，严重影响乙方及乙方客户正常经营的，甲方应当在接到乙方通知后的合理期限内完成修复；但因乙方或乙方客户经营中非正常使用导致损坏的除外。
   2. **乙方权利义务** 
      1. 乙方声明并保证，其在本协议签订时有完全的民事行为能力并经正当授权以签订本协议及履行其在本协议中明示承诺的义务，本协议构成对其合法的、具有约束的义务；乙方已采取了所有必要的公司行为和获得了所有必要的许可以授权对本协议的签订和履行。
      2. 乙方应严格按合同约定，遵守相关法律法规及甲方的具体要求，积极完成运营服务工作，配合甲方做好其他各项相关工作。
      3. 依据本合同的约定，按时足额向甲方支付运营权转让费和合作收益。
      4. 乙方有权利用项目运营服务范围内的建（构）筑物及公共区域对外进行招商和出租，并获取相应收入。乙方如开展厂房或人才公寓租赁之外的其他经营活动，须事先征得甲方书面同意，且不得违反国家法律法规或政策规定，不得损害甲方、入园企业或社会公共利益。
      5. 乙方应当按照确认的招商政策开展招商活动，确保入园企业符合本项目产业准入类型和招商政策，并应在与入园企业签订合同前将入园企业资料及拟签订的合同等提交甲方，引入本项目的企业及与企业签订的相关合同应接受甲方的监督和审查，经甲方或相关部门审核通过后方可进入生产。乙方与入驻企业签订的相关合同应自签订之日起10日内提交甲方备案。
      6. 未经甲方书面同意，乙方不得一次性收取承租第三方3年或（含）以上的租金（含等额保证金或以其他名义收取的款项），同时租期不得超过本合同剩余的运营合作期限。
      7. 乙方应当在合作期限内对本项目范围内的全部建（构）筑物及公共区域和设施设备开展管理、维护、维修和更换等工作，确保全部建（构）筑物及公共区域和设施设备符合正常使用要求，乙方开展前述工作所产生的费用均由乙方自行承担。
      8. 乙方在合作期限内不得在未经甲方或相关部门批准情况下对本项目范围内的全部建（构）筑物及公共区域进行加建、改建或改造，也应当确保入园企业不从事前述行为。乙方在合作期限内征得甲方同意的情况下，有权根据项目经营需要对本项目范围内的全部建（构）筑物及公共区域进行必要的装修装饰。若因装修装饰需要申请报批报建手续的，甲方应积极协助乙方申报，或配合以产权人名义进行申报。乙方开展装饰装修、加建、改建或改造所产生的一切费用由乙方自行承担。
      9. 乙方应组成专业项目团队进行本次工作，保证该团队具有足够的专业能力，并与甲方密切联系，加强沟通。
      10. 乙方应及时对本项目服务的进展、存在的相关问题向甲方进行汇报，并接受甲方对乙方履行本合同情况的检查和监督。
      11. 乙方应严格按合同规定的计划开展工作，乙方所受的委托权仅限于完成本项目服务所必须的相关活动，不得以甲方名义从事其它未经授权、与本项目无关的民事经济行为。
      12. 乙方自合作期限起始之日起负责购买与本项目运营相关的保险，保险费用由乙方承担，具体包括：
2. 业务中断保险：保障乙方及乙方客户在因保险责任内的事件（包括但不限于建/构筑物及相关设施设备损坏、自然灾害、流行疾病、社会事件等）导致业务中断的经营损失；
3. 公众责任保险：保障乙方及乙方客户因业务活动可能造成第三方人身和财产损失所应承担的赔偿责任；
4. 机器损坏保险：保障本项目各种机器设施设备（本项目承租方、购房业主所有机器设备除外）在运行过程中因与其特性相关的人为的、意外的或物理原因造成突然发生的、不可预见的损失；
5. 安全生产责任保险：保障乙方及乙方客户对本项目生产安全事故造成的人身伤亡、财产损失等所应承担的赔偿责任；

乙方购买前述保险后应当及时将保险合同给甲方备案，如乙方未购买前述约定保险的，由此造成的经济损失，由乙方承担全部赔偿责任。甲方负责购买运营物业建（构）筑物及产权归属甲方的相关固定资产的财产一切险。

* + 1. 本项目范围内的全部建（构）筑物和设施设备因本合同约定的不可抗力事件或其他非甲方原因造成损坏、损毁的，由乙方承担。乙方可以自行或使用保险赔付款项或第三方赔偿款进行重建、维修及更换。
    2. 乙方负责人为安全生产责任人。如因乙方或乙方客户未落实安全管理规定或法律法规规定要求，引发火灾、安全生产事故、造成人员伤亡、未经许可擅自装修施工、超载使用、堆放易燃易爆品及危险物品等情形的，则乙方或乙方客户各自承担相应责任。
    3. 未经甲方事先书面同意，乙方不得将本项目的全部或部分运营服务内容以任何形式转包给任何第三方，否则甲方有权单方选择解除本合同，并要求乙方承担因此给甲方造成的一切损失以及为追究乙方责任而支出的合理费用（如律师费、诉讼费、差旅费等），且乙方已支付的运营权转让费及合作收益不予退还。

1. **合同解除及违约责任** 
   1. 无论因何种原因导致运营约定终止或解除，乙方均应在合同部分解除之日起5个工作日内将与本项目相关的全部资料（包括但不限于客户资料、营销策划资料等）移交甲方。如因乙方原因导致提前解除，乙方应积极配合新进场人员的工作并配合过渡。
   2. 若乙方在当期物业完成竣工验收后的【30】日内拒不签署《交付确认书》及《交付清单》或拒不接收物业的，视为乙方违约，乙方应在该【30】日届满后的次日开始计算支付合作收益。
   3. 除政府征收、征用，本合同约定的不可抗力及甲方有权依法依约解除合同情形外，如甲方单方提前终止本合同的，乙方有权单方面解除合同，并要求甲方赔偿乙方因此产生的所有实际直接经济损失。但甲方已收取的合作收益不予退还。
   4. 在合作期限内，乙方或乙方客户在合法合规经营的情况下，因甲方原因（如主体结构质量问题、物业设置抵押权或其他限制性权利原因、物业所有权变动等）导致乙方或乙方客户无法利用部分物业正常开展经营活动的，乙方有权书面要求甲方进行整改，恢复物业正常使用，同时甲方应相应免除根据无法经营区域面积及对应无法经营天数计算所得的合作收益。若在乙方发出书面通知180日内甲方仍未整改至部分物业正常开展经营活动，则乙方有权要求甲方返还无法经营区域面积及对应无法经营天数计算所得的运营权转让费且需承担乙方及客户直接经济损失。
   5. 在合作期限内，乙方或乙方客户在合法合规经营的情况下，因甲方原因（如主体结构质量问题、物业设置抵押权或其他限制性权利原因、物业所有权变动等）导致乙方无法利用本项目全部物业正常开展经营活动的，乙方有权书面要求甲方进行整改，恢复物业正常使用，同时甲方应当免除本项目全部物业对应无法经营天数计算所得的合作收益。甲方收到乙方通知后超过180日仍未能整改完毕恢复物业正常使用的，乙方有权解除本合同，并要求甲方赔偿乙方及乙方客户因此产生的所有实际直接经济损失。
   6. 如乙方未按期支付甲方运营权转让费或合作收益或履约保证金的，乙方同意按欠付金额的0.2‰/日的标准向甲方支付违约金，逾期超过60日或逾期支付金额累计达到500万元，甲方有权解除本合同，且不予退还乙方已支付的运营权转让费和合作收益，并要求乙方一次性支付剩余未付的运营权转让费及欠付的合作收益。
   7. 如乙方未达到本合同约定的产业资源导入要求，乙方同意按以下条款支付甲方违约金：

（1）引入专精特新（含高新技术企业）数量或该类企业使用面积少于要求标准：每少一家或每少1万㎡，承担10万元违约金，若以面积差计算违约金，不足1万㎡部分按照比例计算违约金；如数量和面积均未达到要求，违约金以按两种方式计算的孰高为准；但引入专精特新（含高新技术企业）数量或该类企业使用面积任一项符合要求的，即无需承担违约责任。

（2）年纳税额少于要求标准：按年纳税额的差额承担违约金。

（3）年产值未达到要求标准：以年产值差额基数，按照百分之一标准承担违约金。

（4）导致甲方或甲方关联公司承担本项目签订的《监管协议》违约责任的，赔偿甲方或甲方关联公司的全部损失。

* 1. 如乙方未能开展本项目范围内的运营物业部分建（构）筑物，以及全部公共区域和设施设备开展管理、维护、维修和更换等工作，未能确保运营物业部分建（构）筑物及全部公共区域和设施设备符合正常使用要求，经甲方要求在合理期限内未整改完毕的，甲方有权自行聘请第三方进行维护、维修和更换，并有权要求乙方承担全部费用。
  2. 因乙方行为或原因导致甲方承担民事责任或行政处罚的，乙方应全额赔偿甲方损失，并承担每次10万元的违约金。
  3. 若任何一方（下称“违约方”）实质性地违反本协议项下任何一项约定，或实质性地未履行或迟延履行本协议项下的任何一项义务，即构成本协议项下的违约，守约方有权要求违约方在合理期限内补正或采取补救措施。除本协议另有约定，若违约方在合理期限内或在守约方补正或补救通知送达后15日内仍未补正或补救的，则守约方有权要求违约方承担本协议中约定的违约责任，若本协议中未对违约责任明确约定的，则守约方有权要求违约方强制履行应负义务并赔偿守约方基于违约方违约行为所导致的全部实际损失以及任何守约方可获得的法律救济。该等损失包括但不限于对守约方所造成的实际损失、守约方因违约方违约行为已支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费用、仲裁费用、保全申请费、保全担保费、律师费用以及因此而支付的其他合理费用。
  4. 双方同意，本协议项下运营合作期限若与法律规定不一致的，以法律规定为准，不视为甲方违约。

1. **物业征收征用**

合作期限内，政府为公共利益需要依法征收本合同项下用地及地上开发建成的物业，则本合同应在该等征收、征用的生效日期或项目运营因该等征收、征用停止之日终止。因征收、征用获得的补偿款由甲方享有，但甲方所获得的可移动的附属设施、企业停业损失补偿款、搬迁补助费、搬迁时限奖、员工遣散费归属乙方所有并由乙方根据相关法律法规或政策规定支付给相应权利主体，由甲方收到相关补偿款后之日起【30】个工作日内转付乙方。同时，乙方有权要求甲方退还乙方已支付的剩余未履行合作期限对应的经营权转让费。除此之外，乙方因此造成的损失、损害、成本、花费和索赔无权要求甲方承担责任。

1. **物业返还**

本合同合作期限到期或合同依法解除后，乙方应将本项目范围内的运营物业建（构）筑物及全部公共区域和设施设备整体返还给甲方，建（构）筑物的返还以无损害主体结构、外立面及其他一切附属设施设备为准；否则，甲方有权要求乙方修复或赔偿（正常损耗除外及自然老化除外）。甲方交付时的所有设施设备，乙方经营期间所投资的固定装修物和固定设施设备【包括但不限于给排水系统、消防设施、排污设备、电梯、水电管线、中央空调、监控系统（设备）、车辆管理系统（设备及标识）、门窗、间墙、灯饰等】无偿归甲方所有，其他可搬离且搬离行为对建（构）筑物及不可搬离的固定装修物和设施设备不造成损害的非固定设施、设备乙方可以自行搬走。

1. **通知与送达**
   1. 本协议要求的或根据本协议做出的任何通知、确认、请求、要求、诉讼（仲裁）等法律文书或其他通信往来应按照下列的地址、电话、电子邮箱等联系方式以书面形式送达有关一方，下列的地址、电话、电子邮箱等联系方式同时作为有效司法送达地址。

（1）甲方送达方式

联系人：

联系地址：

联系电话：

电子邮箱：

（2）乙方送达方式

联系人：

联系地址：

联系电话：

电子邮箱：

* 1. 本协议项下任何一方给予其他各方的任何通知、确认、请求、要求、诉讼（仲裁）等法律文书或其他通信往来，以电传、电话、传真、电子邮件方式发送的，一经发出且发送方并无获悉无法送达即视为已送达；以邮政信函方式发送的，于投寄之日起第三日即视为已送达；以派人专程当面送递的，一经签收即视为送达，被送达方拒收的，送达人可采取拍照、录像方式记录送达过程，并将文书留置，亦视为送达。
  2. 本协议项下任何一方提供的地址、电话、电子邮箱等联系方式发生变更的，应在变更后5日内通知其他各方；否则其他各方按原联系方式发出的通知或其他文书，即使变更方没有收到，仍视为送达。

1. **知识产权**
   1. 乙方服务过程中向甲方提供的一切报告、营销、策划、创意、设计方案等工作成果，一经由甲方审核、确认并采用，其使用权、著作权（除著作人身权外）、载体所有权等权利均归甲方所有，甲方有权用于广告发布、对外宣传以及再转让等。

有关项目运营、招商或其他招商工具的设计、制作，如甲方以图书的形式正式出版发行，则版权归甲方所有。

* 1. 未经甲方同意，乙方不得将上述相关资料用于与履行本合同无关的任何用途，不得提供给第三方。
  2. 乙方须保证向甲方提供的运营、营销、策划、创意、设计、方案等服务和作品的内容，包括所使用的图片、标志、用语、音乐、肖像、数据、表现形式等均合法取得，保证有权使用并可用于甲方项目的使用和广告发布，乙方不得侵犯他人的著作权、版权、肖像权等权利。
  3. 甲方提供给乙方参考的有关项目的所有资料以及销售客户资料的所有权归甲方所有，除为本合同目的而使用之外，乙方不得复制、使用及提供给第三方。
  4. 双方保证向对方提供的各项资料文件真实合法，不存在侵权行为。如因侵权导致对方损失的，应当予以赔偿。

1. **保密**
   1. 乙方保证遵守商业道德，对甲方提供的有关审批文件、资料、报告、图纸等材料仅作自用，对该材料及甲方商业性资料负有绝对保密之义务，不得以任何形式提供、泄露、披露、发表、转让给第三方。
   2. 合同各方保证对在讨论、签订、履行本合同过程中所获悉的属于其他方的且无法自公开渠道获取的保密信息予以保密。未经该信息的披露方同意，信息接收方不得向任何第三方泄露该信息的全部或部分内容。

上述保密义务，在本合同终止或解除之后仍需履行。

保密信息是指信息披露方向信息接收方在本合同签订之前或之后披露的任何非公开的信息，不论书面、口头或其他形式，包括但不限于作品、技术及经营的相关信息。作品相关信息包括艺术作品原作、照片、草稿、参数；技术信息包括技术、设计、图样、译文、图标、模型、制程、计数法、软件程序、软件来源文件、有关研究与实验工作的记录或成果等；经营信息包括营运信息、投标文件、财务/业务数据、人事数据、采购资料、客户资料或销售数据等。

1. **争议处理**

甲乙双方在解释或履行本合同时如发生争议，应本着互谅原则，友好协商解决，协商不成时可向项目所在地的人民法院起诉。

1. **不可抗力**

因地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素造成的合同不能履行或不能按合同履行，甲乙双方协商解决。当发生社会异常事件时（主要指偶发性事件阻碍合同的履行，如战争、动乱、突发性流行病、恐怖活动等），致使一方迟延履行或不能履行合同，部分或全部免除违约责任（任何一方迟延履行期间发生的异常事件，不具有免责效力）并自事件结束之日起 90 日内乙方向甲方提供证明。

1. **销售代理服务特殊约定**

甲方负责项目方案设计、招商定位、租售物业划分及销售定价、销售佣金制定等，经双方协商一致，乙方可向甲方提供销售代理服务，可配合协助甲方开展项目方案设计、招商定位、租售物业划分及销售定价，但乙方所拥有的本项目销售代理权为非独家代理权，甲方有权视项目推进情况引进多家销售代理方共同负责本项目销售。具体以甲方最终审定的销售方案执行。

若根据相关法律法规、甲方上级管理部门要求，本项目后续销售代理服务须通过招标程序选聘代理商（或承销商）的，乙方未能中标本项目非独家销售代理，不视为甲方违约,且不予退还已收取的运营权转让费和合作收益。

1. **合同事项** 
   1. 本合同经甲乙双方签字盖章之日生效，本合同附件作为本合同的一部分，具有同等法律效力。
   2. 合同签订后，一方单方面提出变更合同内容，须另一方书面同意方可生效。
   3. 本合同一式捌份，甲乙双方各执肆份并具有同等法律责任。
   4. 本合同未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议，并与本合同具有同等法律效力。补充协议如与本合同不一致的，则以补充协议为准。

附件（另册）：《建筑物及附属设施设备交付标准》

（以下无正文）

（本页无正文，为《先进制造产业园A1地块分地块五、六建设项目勘察设计施工总承包及运营项目之运营服务合同》的签署页）

甲方：

法定代表人或授权代表（签字）

乙方：

法定代表人或授权代表（签字）：

签订地点：

签订日期：2025年 月 日