

周口市政府采购合同

政府采购项目名称：周口高新区创新中心、科技企业孵化园、高新智云孵化器委托专业第三方机构运营项目

政府采购项目编号：川财招标采购-2025-8

采 购 人：周口高新技术产业开发区管理委员会

供 应 商：郑州创客科技有限公司

合 同 签 订 地：周口市川汇区

合 同 签 订 时 间：2025 年 6 月 11 日

周口高新区创新中心、科技企业孵化园、高新智云孵化器委托专业第三方机构运营服务协议

采购人（甲方）： 周口高新技术产业开发区管理委员会

供应商（乙方）： 郑州创客科技有限公司

签订地点： 周口川汇区

项目名称： 周口高新区创新中心、科技企业孵化园、高新智云孵化器委托专业第三方机构运营项目

项目编号： 川财招标采购-2025-8

财政委托号： _____(财政资金项目必须填写)

本项目经批准采用 公开招标 采购方式，经本项目评审委员会认真评审，决定将采购合同授予乙方。为进一步明确双方的责任，确保合同的顺利履行，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，经甲乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

第一条 服务的内容、标准、数量和价格：

服务内容	标准水平	单位	数量	单价	小计	备注
周口高新区创新中心、科技企业孵化园、高新智云孵化器委托专业第三方机构运营项目	满足甲方服务需求，合格	项	1	2980000.00元	2980000.00元	本项目费用包含项目运营所需的全部费用及税金，服务费用按照三年期逐年分批支付
合同总价款（大小写）：人民币贰佰玖拾捌万圆整 2980000.00元						

第二条 服务标准（包括达到的水平要求），按下列第（④）项执行：

①按国家标准执行；②按部颁标准执行；③若无以上标准，则应不低于同行业服务标准；④有特殊要求的，按甲乙双方在合同中商定的要求执行；

第三条 服务的方式、方法、地点和期限

1、服务方式： 周口高新区创新中心、科技企业孵化园、高新智云孵化器采用委托专业第三方运营方式进行运营管理

2、服务方法：

（2.1）本合同期限内，甲方授予乙方对园区管理运营的决定权、指挥权，乙方可代表甲方以自己的名义对外签署与园区日常运营管理业务相关的文件、合同。

(2.2) 本合同运营期内园区物业公司由甲方负责审定外聘及管理。

(2.3) 本合同运营期限内，甲方将园区运营权按约定期限授予乙方，乙方在运营期限内，有权享有对园区运营、管理、使用权利。

(2.4) 本合同运营期限内，园区的产权隶属关系保持不变，园区资产依法归甲方所有。

(2.5) 本合同运营期限内，对于园区建设部分，涉及运营与企业服务相关的设施，由运营公司提出方案，甲方投资实施。

(2.6) 运营规划

运营第一年：

(2.6.1) 建立并培育一支专业化运营管理团队、完善孵化服务管理体系；

(2.6.2) 周口高新区创新中心达到《周口市县（市、区）创新中心建设标准》运营要求；

(2.6.3) 周口高新区高新智云孵化器达到省级科技型企业孵化器建设运营要求（按照工信部新《科技型企业孵化器认定管理办法》）；

(2.6.4) 周口高新区科技企业孵化园达到省级科技型企业孵化器建设运营要求（按照工信部新《科技型企业孵化器认定管理办法》）；

(2.6.5) 三个平台入驻率不低于 50%。

运营第二年：

(2.6.6) 周口高新区创新中心建设运营成绩在全周口排名前 3；

(2.6.7) 周口高新区高新智云孵化器完成省级科技型企业孵化器认定；

(2.6.8) 三个平台入驻率不低于 60%。

运营第三年：

(2.6.9) 周口高新区创新中心建设运营成绩在全周口名列前茅；

(2.6.10) 周口高新区高新智云孵化器、科技企业孵化园在省级主管部门的绩效评价中达到 B 级以上考核；

(2.6.11) 周口高新区科技企业孵化园达到工信部基础级科技型企业孵化器建设运营要求（按照工信部新《科技型企业孵化器认定管理办法》），并完成工信部基础级科技型企业孵化器认定；

(2.6.12) 三个平台入住率不低于 70%。

3、服务地点：位于周口高新区数字产业园 1 号楼 1 层和 2 层的周口高新区创新中心，总面积为 6000 平方米；位于周口高新区数字产业园 2 号楼的周口高新智云数字产业孵化器，总面积为 14864 平方米；位于周口市高新区大庆路与神农路交叉口周口高新区科技企业孵化园 2 号楼（二期），总面积 15000 平方米

4、服务期限：3年，自2025年7月01日起至2028年6月30日止。

第四条 费用及支付方式

(一)本项目费用有以下组成：

本项目运营服务费用总额2980000.00元（大写贰佰玖拾捌万元整），包含项目运营所需的全部费用及税金，服务费用按照三年期逐年分批支付

第一年费用1000000.00元 大写：壹佰万元整

第二年费用1000000.00元 大写：壹佰万元整

第三年费用980000.00元 大写：玖拾捌万元整

(二)费用支付方式：

1、运营服务费用是先行支付后开展运营工作的支付模式，在签订运营协议后10个工作日内甲方支付第一年运营服务费用给乙方，此后两年运营服务费需完成考核后，按照协议期的每年度前十日内支付完成。（考核合格标准参照附件二《运营考核办法》执行）

2、在支付前甲方对乙方的服务进行考核或验收，合格的支付相应款项。乙方须向甲方出具合法有效完整的完税发票进行支付结算。

(三)乙方收款账号：

户名：郑州创客科技有限公司

开户行：中国银行郑州大学园区支行

账号：2611 4309 2577

第五条 付款条件

1、本合同以人民币付款。

2、具体付款条件

(2.1) 第一年费支付条件：甲乙双方签订合同十个工作日内支付；

(2.2) 第二年费用支付条件：乙方完成甲方考核十个工作日内；（考核内容见附件）；

(2.3) 第三年费用支付条件：乙方完成甲方考核十个工作日内。（考核内容见附件）

第六条 验收方法

1.甲、乙双方应严格履行合同有关条款，如果验收过程中发现乙方在没有征得采购人同意的情况下擅自变更合同服务内容，将拒绝通过验收，由此引起的一切后果及损失由乙方承担。

2.甲方应承担项目验收的主体责任。项目验收时，应成立三人以上（由甲、乙双方、管理人员、技术人员、甲方内部纪检部门或政府采购监督管理部门指派

人员等相关人员组成)验收小组,明确责任,严格依照采购文件、中标(成交)通知书、政府采购合同及相关验收规范进行核对、验收、签字形成验收结论,并出具书面验收报告。验收人员有不同意见的,按少数服从多数的原则,但在验收报告上应注明不同意见的内容。

3、甲方视情况可以邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收,参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

4、涉及安全、消防、环保等其他需要由质检或行业主管部门进行验收的项目,必须邀请相关部门或相关专家参与验收。涉及社会化服务的项目,甲方将要求社会公众人员参与验收。

第七条 知识产权

乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。

第八条 无产权瑕疵条款

乙方保证所提供的服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如有产权瑕疵的,视为乙方违约。乙方应负担由此而产生的一切损失。

第九条 履约(或质量)保证金

本项目不收取履约保证金。

第十条 甲方的权利和义务

1、甲方有权对合同规定范围内乙方的行为进行监督和检查,拥有监管权。有权定期核对乙方提供服务所配备的人员数量。对甲方认为不合理的部分有权下达整改通知书,并要求乙方限期整改。

2、甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方提供的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时,乙方运营公司按甲方要求进行整改,按双方约定的整改期完成整改事项并重新考评,整改未完成或考核分数仍低于60分,甲方有权不支付下一个运营年度的运营服务费用或无条件解除运营协议

3、甲方负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4、甲方负责协调房租补贴和税收优惠等事宜,有权按照合同约定按时取得运营收益。

5、在运营期内,甲方应自行承担运营园区的维护成本及风险,包括但不限于结构性维修,如墙体、屋顶、地基等的重大修复或加固工程;主要设备设施的更换或升级,如中央空调系统、电梯、消防系统等、重大设施更新、更换主要设备;房产税及保险费用等。

6、甲方授予乙方园区运营权,不得无正当理由解除对乙方的授权;给乙方

造成损失的，由甲方承担责任。

7、甲方按照本合同约定协助乙方组织、协调有关运营工作。

8、甲方不得非法干涉乙方正常的运营、管理活动。

9、甲方在合同约定下的场地若租赁期限有变化的情况下，应当以书面方式通知乙方；若甲方未履行告知义务，给乙方造成损失的，由甲方承担责任。

10、甲方应当为乙方免费提供办公场所。

11、根据本合同规定，按时向乙方支付应付服务费用。

12、国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任

第十一条 乙方的权利和义务

1、乙方对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。

2、乙方根据本合同的规定向甲方收取相关服务费用，并有权在本项目管理范围内管理及合理使用。

3、乙方及时向甲方通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，及时配合处理投诉。

4、乙方有权按照本合同取得园区的运营权，实施运营、管理、维护活动，并有权取得本合同中约定的运营服务费用。

5、乙方负责承担运营场所的日常维护费用，包括但不限于：日常清洁和保养，保持运营场所的整洁和良好状态。小规模维修，如更换灯具、维修水龙头等。设备设施的定期检查和保养，确保其正常运行。乙方对园区运营、维护和修理的情况应当进行详细记录。

6、自合同生效起，乙方应按后附件运营目标责任书进行运营服务，甲方年终按目标责任书考核目标完成情况。

7、乙方应当遵守的的相关的各项管理制度。

8、乙方在园区运营过程中，应当尽到忠实、勤勉义务。

9、园区与运营相关的包括但不限于配套设施、办公设施、装修设计、信息化管理、展示展览等各类设计和施工，须由乙方审定后实施。

10、乙方为园区申报资质所得奖金、补贴等款项均为甲方所得。申报各类资质所产生的各项费用由甲方承担

11、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。

12、国家法律、法规所规定由乙方承担的其他责任。

第十二条 违约责任

1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

2、甲方逾期付款的，除应及时付足款项外，应向乙方偿付欠款总额万分之一/天的违约金；逾期付款超过180天的，乙方有权终止合同。

3、如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

4、变更、中止或者终止合同，有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

第十三条 转让与分包

1.除甲方事先书面同意外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

2.乙方应在投标文件中或以其他书面形式对甲方确认本合同项下所授予的所有分包合同。但该确认不解除乙方承担的本合同下的任何责任或义务。意即在本合同项下，乙方对甲方负总责。

第十四条 合同文件及资料的使用

1.乙方在未经甲方同意的情况下，不得将合同、合同中的规定、有关计划、图纸、样本或甲方为上述内容向乙方提供的资料透露给任何人。

2.除非执行合同需要，在事先未得到甲方同意的情况下，乙方不得使用前款所列的任何文件和资料。

第十五条 不可抗力事件处理

1.如果双方任何一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力的事故，致使影响合同履行时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指买卖双方在缔结合同时不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

2.甲乙双方的任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，在取得有关部门证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十六条 合同纠纷调处

1.按本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金、保管保养费和各种经济损失，应当在明确责任后 10 天内，按银行规定的结算办法付清，否则按逾期付款处理。

2.本合同如发生纠纷，当事人双方应当及时协商解决，协商不成时，任何一方均可请本项目政府采购监督管理部门调解，调解不成，按以下第(②)项方式处理：①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向周口仲裁委员会申请仲裁。②向合同签订地周口市川汇区有级别管辖权的人民法院起诉。

3、甲、乙双方均有权向本项目具有监管职能的政府采购监督管理部门举报反映对方在合同履约中的违法违纪行为。

第十七条 其他

下列关于周口市公共资源交易中心政府采购中心周口高新区创新中心、科技企业孵化园、高新智云孵化器委托专业第三方机构运营项目（项目编号：川财招标采购-2025-8）的采购文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：①招标文件；②乙方提供的投标文件；③服务承诺；④甲乙双方商定的其他文件。以上附件顺序在前的具有优先解释权。

本合同一式 肆 份，甲乙双方各执 贰 份，自双方当事人签字盖章之日起生效。

采购人（甲方）：（公章）

地址：河南省周口市大庆路与神农路交叉口科技孵化园五楼

法定代表人：王三中

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

2025年6月20日

供货人（乙方）：（公章）

地址：郑州高新区长椿路11号大学科技园孵化园区1号南配楼102号

法定代表人：王超

委托代理人：

电话：037165998881

开户银行：中国银行郑州大学园区支行

账号：2611 4309 2577

2025年6月20日