资产委托运营管理协议

委托方（甲方）：常州市科教城产科教协同创新中心

受托方（乙方）：常州科教城投资控股集团有限公司

为响应常州科教城“创新之核”的历史使命，推动科技创新与产业创新深度融合，进一步理顺国有资产产权与运营管理权关系，规范国有资产运营管理行为，甲方与乙双方经友好协商，秉持精诚合作、开放共享的原则，就甲方权属创业孵化载体全权委托乙方运营管理事宜约定如下：

一、委托资产概况

甲方将其权属的位于常州科教城天鸿科技大厦 A 座、B 座、C 座、D 座以及江南现代工业研究院主楼 1-11 层、辅楼 5 层、负 1 层（以下简称“资产”）整体以现状形式全权委托给乙方运营管理，天鸿科技大厦委托管理的总建筑面积为 31822.75 平方米，江南现代工业研究院委托管理的总建筑面积 55051.71 平方米。

二、委托事项

乙方负责对资产的下列事项进行运营管理，并承担资产运营过程中产生的相关费用，具体包括：

（一）项目引育

1. 乙方按照科教城主导产业方向，招引符合条件的孵化企业和人才团队入驻，甲方与乙方共同与入驻企业签订房屋租赁合同、安全生产协议，乙方负责企业用房、退房、变更、离园、注销、清退等管理工作。

2. 在项目落地过程中乙方提供帮办代办服务，为项目和入驻机构提供工商注册、备案、环评、安评、装修等全流程的指导及服务，全力推动项目落地、企业发展提速增效。

3. 乙方建立科学有效的项目信息库、渠道库和专家库，及时更新“科教城招商线上管理系统”中各项数据，抓好项目各阶段推进转化工作。

4. 其他未尽事项。

（二）企业服务

1.乙方组织开展各类创业辅导培训、创新服务活动，指导和帮助载体内孵化企业申报各类人才和科技、经信、发改等条线项目，组织企业参加各类创新创业大赛。

2.乙方可采用多种合法途径进行房租及物业费、能耗费的催缴、清缴工作。

3.乙方为企业提供政策咨询、产业对接、国际合作、人才推荐、智慧园区、创新创业大赛、项目路演、成果转化、教育培训、投融资、应用研发、信息发布等方面的专业服务。

4.其他未尽事项。

（三）物业服务

1.乙方对资产提供物业服务，包括参观接待工作。

2.物业服务范围：大厅、墙壁、地面、门窗（窗内面及可及部分）、电梯间、安全通道及扶手、楼层过道、厕所等公共卫生，安保、停车、高配以及消控等服务。水电费抄表及结算、大楼水电费发票领取；物业费、水电费催缴等事项。清洁用品的费用由乙方承担。

3.物业维修范围：公共照明（灯具、光源）、安全出口指示灯、开关、插座、水龙头、下水管、台盆、镜子、水槽、坐便器、小便槽、锁具、窗帘、楼宇防水、公共设施设备、消防设施设备、楼宇周边绿化、道板、停车场等日常维修。楼宇日常维修项目由乙方按规范流程自行组织实施，日常维修的人工及材料费用包含在委托费用中。

4.安保服务范围：维持楼宇进出口的安全及交通秩序、熟悉大楼工作人员及其车辆，维持停车秩序，阻止闲散人员进入；做好楼宇内疫情防控各项工作；做好大楼的防灾、减灾等工作，确保楼宇安全；做好大楼的节能降耗工作，负责对楼宇内的水、电、门、窗和设施设备的检查，确保安全，杜绝浪费。

5.乙方对资产内公共设施、设备的维保项目严格按照有关要求做好维保单位的监督管理考核等工作；做好楼宇通讯和楼内施工管理的工作；组织进行电梯、消防等安全培训及实战演练；智慧楼宇系统的使用及管理等工作。

6. 其他未尽事项。

（四）楼宇管理

1. 乙方做好对楼宇内安全生产的监督检查工作。

2. 做好楼宇内装修、维修等各类施工安全监管工作。

3. 入驻单位若提出电力扩容、消防改造等重要事项，乙方需进行现场核实并给出合理、有效的建议方案，供甲方参考。

4. 乙方有权对委托资产进行开发活动，包括但不限于开展日常商业服务、进行广告投放等。

5. 其他未尽事项。

（五）其他

1. 上述委托事项原则上以乙方的名义进行委托资产的日常运营管理，如确需以甲方名义，甲方应配合履行用印用款的相关手续。

2. 除上述委托事项外的其他运营管理工作，由双方另行协商确定。

三、委托期限

本协议委托资产的运营管理期限为 3 年，自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，合同一年一签，如遇资产产权等重大变更事项，双方在协议期内的费用及相关事宜再行协商解决。

四、委托费用与收益

1. 甲方权属资产委托乙方运营管理资产期间的运营费用为 2670000 元（大写：贰佰陆拾柒万元整）。乙方有权根据有利于中标成交项目实施的原则将委托事项在乙方全资或控股子公司间进行分包，乙方如将合同分包履行的，应就成交服务项目和分包项目向甲方负责，接受分包的供应商就分包项目承担责任。甲方应按照合同约定的期限向乙方支付费用。

2. 甲方权属资产所有入驻企业的租金、能耗费均由乙方负责催缴，及时做好收缴台账并定期与甲方财务进行核对，确保账目清晰明了。所有的租金、水电费归甲方所有，乙方负责催缴至甲方账户。乙方确保每年租金、水电费应收收缴率达 95%。水电费由甲方负责支出，水电因维修不及时造成的损失由乙方承担。

3. 甲方权属资产所有入驻企业的物业费归乙方所有。

4. 委托后的资产日常运营管理过程中产生的费用原则上由乙方承担，遇资产重大维修项目（预估费用 50 万元及以上的单次维修项目）按照一事一议的原则，由乙方向甲方提出维修申请，经甲方按照相关规定进行审核确认后方可实施，产生的维修费用由甲方承担。

5. 乙方在协议期间运营管理委托资产所产生的运营性收益（不包括租金收益）均归乙方所有。

五、付款方式

合同履行期间，每年的第一个月支付当年合同价款的 70%作为基础运营费用，每年的 12 月份由甲方对乙方进行考核（考核表详见附件一），并于次年 1 月 31 日前完成考核，考核合格后甲方支付剩余合同价款的 30%。甲方每次付款前，乙方应提供相应金额的增值税专用发票。

六、甲方的权利与义务

1. 甲方具有委托资产的所有权及相应的土地使用权，确保委托资产不存在任何产权纠纷和争议。

2. 甲方有权要求乙方依照本协议的约定运营管理委托资产，但不得干涉乙方依法依约进行正常的运营管理活动。

3. 甲方在向乙方移交委托资产时，应向乙方移交相关材料并充分披露委托资产的具体情况，包括但不限于移交资产产权证复印件、平面图、结构图、隐蔽工程图纸及披露使用情况、隐患问题等。

4. 乙方在协议履行中，如需与有关政府部门进行对接协调或因运营需要办理相关手续时，甲方应予配合。

5. 委托资产以现状交付，如因委托资产主体结构缺陷、相关设施设备老化或甲方原因未及时维修产生的损失由甲方承担。

6. 甲方应承担委托资产的安全生产主体责任，并提供安全设施设备及条件保障。

7. 因维修、维护不及时，管理不到位等原因造成委托资产损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

七、乙方的权利与义务

1. 乙方应认真贯彻执行国家、省、市关于国有资产管理的法律、法规，完成国有资产管理的目标任务，依法盘活国有资产存量，建立和完善资产管理制度，提高国有资产使用效率。

2. 乙方应承担安全生产责任，与入驻企业签订《安全生产协议》，及时进行安全检查及隐患排查，对入驻企业进行安全教育与培训，制定突发安全事故应急预案。

3. 委托资产为非运营性资产的，乙方应保持资产的公共职能不变并承担相应的公共服务职能；委托资产为运营性资产的，乙方应努力采取有效的运营管理措施提高资产使用效率，使资产保值增值，实现经济效益。

4. 乙方应在受托期间保证甲方委托资产的完整性，除产权变更、转让外，具有出租、使用、日常维护维修、运营管理、处理纠纷等权限；乙方不得擅自改变甲方委托资产的主体结构，不得给委托资产造成永久性的损害；乙方有权对甲方委托资产进行重新规划和局部改造，在征得甲方同意后根据实际运营需要对委托资产进行调整和使用；委托资产因正常使用损耗需报废的，需报甲方批准，乙方不得擅自处置。

5. 乙方在管理委托资产期间，因管理或安全需要添附或增设的安装于房屋上的不可分离的设施设备，在本协议履行届满后无条件归甲方所有。

6. 资产的车位费及增值服务费等相关费用收取标准由乙方参照国家、省、市有关标准及运营管理实际情况制定后报甲方、常州市科教城管理委员会审批确定。

7. 乙方须厘清委托楼宇内入驻机构拖欠房租、协议到期未及时签订、未腾空归还房屋等问题，并采取合法合规程序及时进行处理。乙方有权采取适当措施处理上述问题，包括但不限于通过乙方内部审批程序发送律师函、提起诉讼、申请仲裁等，相关手续甲方应予以配合，经甲方同意后因采取措施产生的费用由甲方承担；乙方在与欠费企业沟通协商时应当根据乙方资产的同等处置标准确定调解方案，履行乙方审批流程，确保国有资产损失降低到最小，纠纷处理完毕后应向甲方备案。

八、其他事项

1. 如有未尽事宜，双方友好协商解决；协商不成的，提交常州市科教城管理委员会协调解决。如另行签订补充协议的，则与本协议具有同等法律效力。

2. 本协议有效期间如资产的产权主体发生变更，协议自动终止。

3. 本协议经双方签字并盖章后生效。本协议一式五份，甲、乙双方各执一份，代理机构执一份，其余两份报常州市科教城管理委员会备案。

甲方（盖公章）：

单位地址：

法定代表人：

代理人：

电话：

传真：

开户银行：

银行帐号：

签订日期：

乙方（盖公章）：

单位地址：

法定代表人：

代理人：

电话：

传真：

附件

天鸿科技大厦、江南现代工业研究院资产委托经营指标

序号	分项指标	分值	2026 年指标	2027 年指标	2028 年指标	考核标准
1	入驻机构新申请发明专利数量	5	15 项	20 项	25 项	每少一项扣 1 分，每超过一项加 1 分，总分不超过 8 分
2	全年新招引符合产业方向的企业	10	5 家	6 家	7 家	每少一家扣 1 分，每超过一家加 1 分，总分不超过 15 分
3	当年度申报高新技术企业	10	3 家	4 家	5 家	每少一家扣 1 分，每超过一家加 1 分，总分不超过 15 分
4	房屋租金应收收缴率	15	95%	95%	95%	参照集团产权楼宇管理规定进行收缴。收缴率每低 1%扣 1 分（租金收缴率=已收租金/应收租金）。
5	物业费、水电费用应收收缴率	15	95%	95%	95%	收缴率每低 1%扣 1 分。水电费收缴率=已收水电费/应收水电费。
6	物业服务满意度	10	95%以上	95%以上	95%以上	满意率每低 1%扣 1 分
7	安保服务	10	维持进出口的安全及交通秩序、人员及车辆停放秩序，做好楼宇内疫情防控各项工作；做好大楼的节能降耗工作，按要求进行巡查，杜绝浪费。			每一项工作不到位，扣 1-3 分

8	维修维保服务	10	按时对楼宇公共设施设备、消防设施设备等设备进行维保，做好区域范围内的日常维修工作，业主报修及时响应处理。	每一项工作不到位或不及时，扣 1-3 分。接到业主有效投诉扣 1-2 分/次。
9	全面抓好安全生产工作	15	确保委托运营载体全年无安全责任事故及重大社会影响事件发生；与各企业签订《安全生产协议》，按照管委会要求做好入驻企业安全生产教育培训、隐患检查、专项整治、应急演练等日常监督管理工作及相关台账提供。	每缺一项台账记录或未完成一项重点工作扣 2 分。发生一般安全责任事故，扣 3 分；发生重大及以上事故，本项目不得分。

备注：甲方对委托资产进行年度考核，考核分值达 85 分（含 85 分）为合格。甲、乙双方可根据实际情况制定具体的考核管理办法。