镇江高新区高新技术创业服务中心

运营管理项目合同书

甲方：镇江高新区高新技术创业服务中心

注册地：镇江市润州区润兴路东侧金泰大厦

乙方：江苏科容创业服务有限公司

注册地：句容经济开发区科技新城科技大道1号

依据《中华人民共和国民法典》，甲乙双方就镇江高新区高新技术创业服务中心国家级科技企业孵化器（以下简称“载体”）运营管理开展合作，旨在以科技服务为纽带，推进载体高效发展，进一步提升载体孵化效能，达成如下协议：

第一条 项目内容

1、甲方将载体2-6层委托乙方进行运营管理（载体金泰大厦位于镇江高新区润兴路20号，2-6层总建筑面积为15700㎡，实际运营面积11500㎡）。

2、委托时限为3年，自2025年12月30日起至2028年12月29日止。

第二条 甲方权利及义务

1、甲方负责协调相关部门，为乙方招引的企业提供项目落户、政务服务等便利化条件。

2、甲方负责落实产业发展相关政策，服务入孵企业快速发展，助力载体高效运营。

3、甲方负责载体消防验收、产权完善、环评验收、绿化养护、电梯维保、垃圾清运等有关事项；负责载体房屋主体及外立面维修、房屋内外部防水、基础设施维修、载体软硬件升级、消防设施维护等有关事项。

4、甲方同意乙方参照现有已入驻企业涉及的技术服务费或房屋租赁费价格区间实施，如需调整双方另行协商制定价格区间；场地位置及招引项目领域（符合甲方要求）均由乙方根据实际情况确定；企业入驻协议签署及费用收取均由甲方负责。

5、为保障载体日常运营，甲方有义务统一委派具备相应资质的物业公司，为载体提供物业服务。

6、甲方有权按考核年度对乙方进行基本运营考核及绩效考核，并根据考核结果及合同约定向乙方支付本合同中所涉及的基本运营费、绩效奖励费及其它相关费用。

7、如乙方运营面积不能满足需求，甲方需全力配合乙方提供新的载体。

8、本协议所涉及的各项成效均视作甲方已充分获得高新区认可，并由甲方负责完成相关事务。

9、本协议所约定的甲方其他权利和义务。

第三条 乙方权利及义务

1、为便于开展载体招商、服务等相关工作，乙方保证常驻甲方工作人员不少于5人且有权以甲方名义分配招商及服务人员相关职务。

2、乙方常驻人员要符合载体运营管理的岗位要求，如甲方有紧急事项需要乙方配合，乙方应在保证载体运营管理工作不受影响的情况下全力配合。

3、乙方主要工作包括但不限于为载体输出运营管理人员、搭建运营团队、开展产业招商、政策解读、项目申报、活动组织、业务培训等日常管理及服务并收取相关费用。

4、乙方为入驻企业提供各类创业服务，包括项目申报、创业咨询、投融资对接、培训讲座、路演答辩、大赛辅导等。

5、委托期内，乙方根据实际情况与目标客户商定技术服务费等费用，如超出甲、乙双方协商制定的价格区间范围需与甲方另行商定。

6、乙方应协助甲方开展技术服务费等相关费用收取工作。

7、针对载体的改造升级，乙方积极参与并提供相关建议。

8、乙方有权享有省市区、街道及各级主管部门出台的关于支持科技发展以及总部经济等各项优惠政策。

9、本协议所约定的乙方其他权利和义务。

第四条 目标、费用及支付

1、甲乙双方共同确定载体的基本运营指标、绩效指标及附加分指标，基本运营指标、绩效指标及附加分指标具体内容及对应分值，详见附件（表1、表2、表3）。由于政策原因导致当年基本运营指标、绩效指标及附加分指标具体内容名称变更、取消的，经甲乙双方协商一致可根据实际情况对当年目标进行适度调整，并对下一年度相关内容进行调整。以上关于指标内容的调整以甲乙双方盖章确认的情况说明为准，若已达考核期未能盖章确认调整事宜，因政策原因变更、取消的相应指标分值按当年剩余考核项数量均摊至当年剩余考核项。

2、由乙方推荐或招引并成功落户高新区的项目及企业的各项资质（如获批高企、纳税情况等），经甲方及区相关部门确认后，可计入以上考核指标。

3、甲方应向乙方支付服务费，主要涉及基本运营费、绩效奖励费、其他费

用，相应资金的拨付不受本协议委托期的限制。具体费用标准、支付方式、支付条件如下：

（1）基本运营费：每年度总额 149.5 万元

每个考核年度开始收到乙方发票之日起 10 个工作日内，甲方支付当年基本运营费的 50%；每个考核年度结束后次月进行上年度考核，甲方委托第三方机构审核乙方上年度完成的考核任务，根据考核结果在审核结束后 2 个月内按以下规定支付剩余 30%的基本运营费。

除部级（标准级）孵化器对应 20%的基本运营费外，年度剩余基本运营费相关基本运营指标考核得分及支付条件如下：

70 分及以上：剩余基本运营费依据对应考核分数百分比支付；

小于 70 分：视为不合格，甲方暂停拨付剩余基本运营费，并给予 3 个月整改期。（整改期间完成的基本运营指标计入上年度考核，不重复计入当年考核。整改期届满，考核得分≥70 分的，剩余基本运营费依据对应考核分数百分比补发；考核得分<70 分，剩余基本运营费不予拨付。）

乙方应在本协议委托期内完成部级（标准级）孵化器申报工作并成功获批，该项内容每年度均对应 20%的基本运营费。

若委托期第一年部级（标准级）孵化器未申报，则第一年度结束时，乙方应根据部级孵化器标准提供佐证材料，以证明完成本年度工作，甲方委托第三方机构审核乙方上年度完成的考核任务，在确认乙方已完成本年度工作之日起 15 个工作日内拨付委托期内第一年度 20%的基本运营费；

若委托期第二年部级（标准级）孵化器未申报，则第二年度结束时，乙方应根据部级孵化器标准提供佐证材料，以证明完成本年度工作，甲方委托第三方机构审核乙方上年度完成的考核任务，在确认乙方已完成本年度工作之日起 15 个

工作日内拨付委托期内第二年度20%的基本运营费；

若委托期第三年部级（标准级）孵化器成功获批，则甲方在收到正式的获批通知之日起15个工作日内拨付当年度20%的基本运营费，若委托期第三年部级（标准级）孵化器未成功获批，则甲方无需拨付委托期当年度20%的基本运营费，且乙方须在甲方收到未获批正式通知或部级孵化器名单公布之日起15个工作日内，向甲方退还委托期内甲方已支付全部基本运营费的50%至甲方指定账户。

（2）绩效奖励费：每年度总额 149.5 万元

绩效奖励费应在每个考核年度结束后次月进行上年度考核，甲方委托第三方审计机构审核乙方上年度完成的绩效指标情况，根据考核结果在审核结束后尽快完成财政资金批复流程并支付绩效奖励费或因不合格不予拨付绩效奖励费并要求乙方整改。

年度绩效考核得分情况及支付条件如下：

70分及以上：绩效奖励费依据对应考核分数百分比支付；

小于70分：视为不合格，甲方不予拨付当年度绩效奖励费。

（3）其它费用：政府奖补资金获批奖励

在协议有效期内，乙方作为甲方载体的委托运营方，享有政策申报奖励等权益，以上权益范围涵盖各级政府部门正式发布的产业扶持、研发补贴、资质认定奖励等政策。

政策申报奖励：对于乙方以甲方名义成功申报并实际获得的政府扶持资金(包括但不限于省、市、区、街道等各级政府部门发布的科技发展类、总部经济类等专项政策资金)，甲方以自有资金按实际到账资金总额的50%给予乙方奖励。

其他费用支付条件：以财政拨付之日起，15个工作日内向乙方支付。

第五条 协议终止

有下列情况之一者，本协议终止：

1、若乙方连续两个完整年度绩效考核基本运营、绩效考核得分均低于70分，甲方有权终止协议。

2、经甲、乙双方共同确定，出现了致使本协议无法继续执行的情况，双方友好协商后可终止本协议。

第六条 保密条款

未经甲、乙双方同意，甲、乙双方不得向与本项目无关的第三方泄露关于本协议的具体信息。

第七条 其他事项

1、本协议自双方签字盖章之日起生效，有效期至委托期结束。

2、协议期满，经甲、乙双方研究同意，按照国家相关规定签订协议。

3、本协议未尽事宜，由双方再次商榷后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

4、本协议正本一式贰份，甲、乙双方各执壹份，每份正本具有同等法律效力。

附件：表1.年度基本运营考核表

表2.年度绩效考核表

表3.附加分值表

本页为签字盖章页，无正文。

甲方：镇江高新区高新技术创业服务中心

法定代表人：

（/委托代理人）

单位地址：镇江市润州区润兴路东侧金泰大厦

联系电话：

账号：

开户银行：

2025年12月30日

乙方：江苏科容创业服务有限公司

法定代表人：

（/委托代理人）

单位地址：句容经济开发区科技新城科技大道1号

联系电话：0511-87181815

账号：1032910104000 5902

开户银行：中国农业银行股份有限公司句容开发区支行

2025年12月30日

附件

表 1 年度基本运营考核表

序号	指标内容	第一年	第二年	第三年	分值
1	出租率	88%	90%	92%	15
2	在孵企业年平均应税销售额	5500 元/m²	6000 元/m²	6500 元/m²	20
3	开展双创活动（场）	8	10	12	10
4	在孵企业知识产权申请量（件）	75+6	90+6	120+6	10
5	创业导师数量（个）（保有量）	8	12	15	10
6	合作签约投融资机构数量（个）（保有量）	3+1	4+1	5+1	10
7	服务企业数量（个）	25	30	35	10
8	新增“四上”企业	2	3	4	15

表 2 年度绩效考核表

序号	指标类别	指标内容	第一年	第二年	第三年	分值
1	企业引进培育（40 分）	年度招引经上级认定的科技型企业数（家）	18	20	30	10
		年度获批科技型中小企业数（家）	20	25	35	10
		有效申报国家高新技术企业（家）	6	7	8	10
		净增高企数（家）	3	4	5	10
2	人才项目招引（40 分）	有效申报区级人才项目数（个）	7	8	9	10
		有效申报市级人才项目数（个）	4	6	7	10
		有效申报省级人才项目数（个）	1	2	3	10
		有效申报国家级人才项目数（个）	1	2	3	10
3	运营质效（20 分）	技术合同登记额（亿元）	2	2.5	3	10
		年度不少于 30%的在孵企业营业收入或研发经费投入同比增幅（%）	10	15	20	10

表 3 年度附加分值表

序号	加分类别	加分项		分值	备注
1	经济活动建设	单一在孵企业当年纳税额	100 万元	1 分/家	该项加分不超过 3 分
			300 万元	3 分/家	该项加分不超过 6 分
			500 万元	5 分/家	该项加分不超过 10 分
2	载体资质升级	获批省级相关资质荣誉		3 分/个	该项加分不超过 6 分
		获批国家级相关资质荣誉		5 分/个	该项加分不超过 10 分
3	企业孵化质效	国内外资本市场挂牌、上市企业		3 分/家	该项加分不超过 6 分
		获批江苏省专精特新中小企业		3 分/家	该项加分不超过 6 分
		获得单笔天使投资或风险投资 500 万元及以上企业		3 分/家	该项加分不超过 6 分
4	企业引进培育	经上级认定的科技型企业数		0.5 分/家	该项加分不超过 5 分
		获批科技型中小企业数		0.5 分/家	该项加分不超过 5 分
		净增国家高新技术企业		3 分/家	该项加分不超过 6 分
5	人才项目招引	入选区级人才项目数		1 分/个	该项加分不超过 3 分
		入选市级人才项目数		2 分/个	该项加分不超过 6 分
		入选省级人才项目数		3 分/个	该项加分不超过 6 分

备注：

1、表 1 满分为 100 分，各项指标的得分计算方法如下：得分=（实际完成值/目标值）*分值，总得分将按照四舍五入的规则进行取整。

2、表 2 满分为 100 分，各项指标的得分计算方法如下：得分=（实际完成值/目标值）*分值，总得分将按照四舍五入的规则进行取整。

3、表 3 为年度绩效附加分值表，计入表 2 总分统计（表 2、3 合计总分合计上限为 100 分）。

4、委托载体内企业因发展壮大等各类原因迁出载体落户镇江高新区其他区域的，其各类资质也计入乙方指标（相关企业需提供证明材料）。

5、若国家、省市对涉及的考核内容进行政策性调整，相应考核指标应根据实际情况进行调整。

考评指标解释（表 1）：

1、出租率：在孵企业租赁面积/可供租赁建筑面积，可供租赁建筑面积为实际运营面积去除载体运营管理用房、物业用房、公共配套所涉及的建筑面积后的面积。

2、在孵企业年平均应税销售额（按实际运营面积计算，面积基数不少 10000 ㎡）：在孵企业年应税销售总额/在孵企业所使用面积。

3、开展双创活动：需提供活动通知、签到簿、现场照片等佐证材料（线上活动以平台活动系统统计截图等为准）。

4、在孵企业新申请各类知识产权：需提供知识产权申请受理通知书或授权证书等相关佐证材料。

5、“四上”企业：包括规模以上工业企业、资质等级建筑业企业、限额以上批零住餐企业、国家重点服务业企业。“四上”企业入库，应提供企业应税销售达标证明，向镇江高新区科技发展局提报入库申请，得到镇江高新区科技发展局认可。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

考评指标解释（表 2、表 3）：

1、科技型企业招引：当年注册落地高新区，注册资本不低于 50 万元，主要产品（服务）属于《国家重点支持的高新技术领域》规定的范围，企业获得或正在申请知识产权，年度高品（服务）收入占总收入比例不低于 60%，研发费用占同期管理费用的比例不低于 20%，科技人员占职工总数比不低于 10%。。

2、科技型中小企业：经江苏省科技管理部门赋予科技型中小企业入库登记编号的企业。

3、国家高新技术企业：经江苏省高新技术企业认定机构认定报备的高新技术企业；或在高新技术企业资格有效期内完成了跨认定机构管理区域整体迁移，高新技术企业资格和证书继续有效的企业。

4、区级人才计划项目：包括镇江高新区“团山英才”计划立项项目及“镇江高新区杯”创新创业大赛获奖项目。

5、市级人才计划项目：镇江市“金山英才”计划立项项目等。

6、省级人才计划项目：江苏省“双创计划”立项项目等。

7、技术合同登记：考核期年度内，孵化载体在孵及招引落地并经上级部门登记认定的技术合同中所约定的合同金额。

8、国内外资本市场挂牌、上市企业：指国内外各级资本市场板块和省股交中心“专精特新”专板挂牌企业。

9、省级（含）以上载体相关荣誉资质：包括工信、科技、人社、市场监管、协会等条口组织开展的载体相关荣誉资质申报并成功获批，如小型微型企业创新创业示范基地（工信）、中小企业公共服务示范平台（工信）、海外人才离岸创新创业基地（科协）、专利导航服务基地（知识产权局）、江苏省创业示范基地（人社）、江苏省留创园（人社）等。