

建设项目环境影响登记表

(适用于环境影响报告表简化为环境影响登记表的项目)

填报日期：

项目名称	杭州民生药物研究院有限公司临床急需药物研发中心项目		
建设地点	浙江省杭州市余杭区文一西路 1378 号杭州师范大学科技园 F 座 802、905、907、908 室	占地 (建筑、营业) 面积 (㎡)	428
建设单位	杭州民生药物研究院有限公司	法定代表人或者主要负责人	唐礼可
联系人	张俊凯	联系电话	15869178854
项目投资 (万元)	800	环保投资 (万元)	2
拟投入生产运营日期	2024 年 8 月		
项目性质	☒ 新建 ☐ 改建 ☐ 扩建		
承诺备案依据	☒ “区域环评+环境标准”改革区域内，环境影响报告表简化为环境影响登记表的建设项目		
建设内容及规模	☐工业生产类项目☐生态影响类项目☐畜禽养殖类项目☐核工业类项目（核设施的非放射性和非安全重要建设项目）☐核技术利用类项目☐电磁辐射类项目 杭州民生药物研究院有限公司拟投资 800 万元建设“杭州民生药物研究院有限公司临床急需药物研发中心项目”，租用杭州师范大学科技园实验室，购置高效液相色谱仪、制粒机、包衣机等设备，进行免疫机能调节药物、强效抗感染药、心血管药、呼吸系统药等重点领域产品管线的研发。		
主要环境影响	☒废气☒废水 ☒生活污水☒生产废水 ☒固废☒噪声☐生态影响☐辐射环境影响	采取的环保措施及排放去向	☒无环保措施：☒有环保措施：<u>试剂挥发废气直接通过万向罩收集后经活性炭处理排放至大气环境。制粒包衣废气通过设备自带管道经滤芯处理后排放至大气环境。</u>☒实验器皿后道清洗废水经<u>园区污水处理池</u>处理达标后纳管、<u>生活污水经化粪池预处理达标后纳管</u>，最终送<u>余杭污水处理厂</u>处理达标后外排。☒其他措施：<u>通过对高噪声设备</u>

			<u>加设减震垫等减震设施，加强设备的维护、以及厂房隔声，使噪声达标排放。</u> <u>废包装袋等一般固废委托相关单位综合利用或处置。</u> <u>实验室废液、废活性炭和实验室固废委托有资质单位处置。</u> <u>研发产品除检测消耗部分其余委托有资质单位处置。</u> <u>废包装袋和生活垃圾委托环卫部门清运。</u>
总量控制指标	无		
承诺：杭州民生药物研究院有限公司及唐礼可承诺所填写各项内容真实、准确、完整。建设项目符合“区域环评+环境标准”改革相关条件，是环境影响报告表简化为环境影响登记表项目。涉及总量控制的项目，投产前取得污染物排放总量指标，并落实区域削减平衡方案。如存在弄虚作假、隐瞒欺骗等情况及由此导致的一切后果由：杭州民生药物研究院有限公司及唐礼可承担全部责任。 法定代表人或者主要负责人签字：			
备案回执 该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：。			

杭州市余杭区“区域环评+环境标准”改革 建设项目环境影响评价登记表备案承诺书

项目名称：杭州民生药物研究院有限公司临床急需药物研发中心
项目

承诺方（甲方）：杭州民生药物研究院有限公司

行政主管部门（乙方）：杭州市生态环境局

一、项目主要内容

（一）项目单位：杭州民生药物研究院有限公司

（二）法定代表人：唐礼可

（三）拟建地址：浙江省杭州市余杭区文一西路 1378 号杭州师范大学科技园 F 座 802、905、907、908 室

（四）项目主要内容：企业拟投资 800 万元建设“杭州民生药物研究院有限公司临床急需药物研发中心项目”，租用杭州师范大学科技园实验室，购置高效液相色谱仪、制粒机、包衣机等设备，进行免疫机能调节药物、强效抗感染药、心血管药、呼吸系统药等重点领域产品管线的研发。

（五）主要污染防治措施

废气：试剂挥发废气通过万向罩收集后经活性炭处理排放至大气环境。制粒包衣废气通过设备自带管道经滤芯处理后排放至大气环境。

废水：实验器皿后道清洗废水经园区污水处理池处理达标后纳管、生活污水经化粪池预处理达标后纳管，最终送余杭污水处理厂处理达标后外排。

噪声：①在设计和设备采购阶段，优先选用先进的低噪设备；②

合理布局实验设备，高噪声设备尽量布置车间中部；③对高噪声设备采取隔声、吸声/消声、减震等降噪措施；④加强设备日常检修和维护，确保设备处于良好的运转状态，杜绝因设备不正常运转时产生的高噪声现象；⑤加强厂区内交通管理，运输车辆限速行驶，禁鸣喇叭；加强工人的实验操作管理，减少或降低人为噪声的产生。

固体废物：实验室废液、废活性炭和实验室固废委托有资质单位处置；研发产品除检测消耗部分其余委托有资质单位处置；废包装袋和生活垃圾由环卫部门清运处置。

（六）主要污染物排放量及总量来源

本项目全厂污染物排放量为 CODcr0.011t/a、NH₃-N0.001t/a。本项目属于研发项目，不需要进行总量调剂。

（七）总投资及环保投资

本项目总投资 800 万元，项目环保投资 2 万元，占总投资的 0.25% 。

二、承诺内容

（一）甲方事项

1、甲方承诺本项目不属于《余杭区“区域环评+环境标准”改革实施方案》环评审批负面清单中的项目。详见附件。

2、甲方承诺项目建设期符合以下条件和标准：

（1）项目选址符合“三线一单”生态环境分区管控要求。

（2）项目建设过程排放污染物符合国家、省规定的污染物排放标准要求。

（3）项目符合项目所依托的工业有关专项规划和开发区规划及其规划环评要求。

(4) 建设项目环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

(5) 按法律法规规定申领排污许可证，并按照排污许可证的规定排放污染物。

3、甲方承诺项目生产期符合以下条件和标准：

(6) 加强环保治理设施的运行维护，确保生产过程污染物排放符合国家、省规定的污染物排放标准。

(7) 项目的污染防治措施须严格按照安全管理的相关法律法规和应急管理部门的要求实施，并委托有相应资质的设计单位对项目污染防治措施进行设计。

(8) 建设项目新增化学需氧量、氨氮、二氧化硫、氮氧化物、烟粉尘、挥发性有机物、重金属等主要污染物排放量须符合总量控制要求。

(9) 严格遵守环保法律、法规、环保管理制度，项目生产不对周围环境造成污染和生态破坏，同时自觉接受环保主管部门监督、检查。

(10) 法律法规有规定的，从其规定。相关执行标准出台或修改，按新标准执行。

(二) 乙方承诺内容事项

乙方对企业提交的申请材料进行形式审查，对符合条件的出具备案意见。

三、违约责任

(一) 甲方不履行承诺或者履行承诺不符合约定的，应当承担法律责任，按照《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环

境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》、《浙江省建设项目环境保护管理办法》等相应法律法规进行处罚。同时，今后项目环评改革政策，按现有审批程序办理。

四、承诺书对承诺人具有法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

承诺方（甲方）：

法定代表人签字：

联系电话：

行政主管部门（乙方）：（盖公章）

年 月 日

附件：

一、未来科技城重点地区：

- 1、环评审批权限在生态环境部的项目；
- 2、需编制报告书的电磁类项目和核技术利用项目；
- 3、有化学合成反应的石化、化工、医药项目；
- 4、生活垃圾焚烧发电等高污染、高风险建设项目；
- 5、涉及医药中间体研发及化学合成药研发项目；涉及水提工艺和化学提取工艺项目；
- 6、涉及产生重金属等污染物项目；
- 7、热电联产、餐厨垃圾处置、城市污水集中处理、垃圾焚烧等环保基础设施项目；
- 8、与敏感点防护距离不足，公众关注度高或投诉反响强烈的项目。

二、杭州梦想小镇：

- 1、环评审批权限在生态环境部的项目；
- 2、黑编制报告书的电磁类项目和核技术利用项目；
- 3、有化学合成反应的石化、化工、医药项目；
- 4、生活垃圾焚烧发电等高污染、高风险建设项目；
- 5、与敏感点防护距离不足，公众关注度高或投诉反响强烈的项目。

目。

三、梦栖小镇：

- 1、环评审批权限在生态环境部的项目；
- 2、需编制报告书的电磁类项目和核技术利用项目；
- 3、有化学合成反应的石化、化工、医药项目；
- 4、生活垃圾焚烧发电等高污染、高风险建设项目；
- 5、与敏感点防护距离不足，公众关注度高或投诉反响强烈的项目。

目。

四、瓶窑凤都机械产业园：

- 1、环评审批权限在生态环境部和省生态环境厅的项目；
- 2、需编制报告书的电磁类项目和核技术利用项目；
- 3.有化学合成反应的石化、化工、医药项目；
- 4.生活垃圾焚烧发电等高污染、高风险建设项目；
- 5.显示器件、印刷线路板及半导体材料、电子陶瓷、有机薄膜、荧光粉、贵金属粉等电子专用材料生产项目。
- 6.涉及喷漆工艺且使用油性漆(含稀释剂)10吨/年及以上的项目。
- 7.涂层浆料和建筑内外墙涂料生产建设项目。

五、闲林都市产业园：

- 1.环评审批权限在生态环境部和省生态环境厅的项目；
- 2.需编制报告书的电磁类项目和核技术利用项目，有化学合成反应的石化、化工、医药项目；

- 4.生活垃圾焚烧发电等高污染、高风险建设项目；
- 5.有提炼、发酵工艺的生物医药项目。
- 6.显示器件、印刷线路板、电子陶瓷、有机薄膜、荧光粉、贵金属粉等电子专用材料生产项目。
- 7.涉及重金属污染项目或有机溶剂清洗等工艺项目。

六、余杭义桥工业区：

- 1.环评审批权限在生态环境部和省生态环境厅的项目；
- 2.需编制报告书的电磁类项目和核技术利用项目；
- 3.有化学合成反应的石化、化工、医药项目；
- 4.生活垃圾焚烧发电等高污染、高风险建设项目。

杭州民生药物研究院有限公司情况说明

一、许可证管理等级判定

本项目主要从事实验室研发，不涉及通用工序，根据《固定污染源排污许可分类管理名录（2019 年版）》，不纳入排污许可管理。

二、位置图（具体见附图 1、附图 2、附图 3、附图 4）

三、与“三线一单”及规划环评符合性分析

1、“三线一单”相符性分析

根据《杭州市生态环境局关于印发《杭州市生态环境分区管控动态更新方案》的通知》（杭环发【2024】49 号），本项目拟建地位于“余杭区杭州余杭仓前科创高新技术产业集聚重点管控单元”，本项目与区域“三线一单”管控要求符合性分析详见下表。

表 1 项目“三线一单”符合性分析

三线一单		管控要求	本项目情况	符合性
生态保护红线		涉及的生态保护红线，严格按照国家和省生态保护红线管理相关规定进行管控，确保生态保护红线内“生态功能不降低，面积不减少，性质不改变”。生态保护红线内自然保护地核心保护区内，原则上禁止人为活动；生态保护红线内自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，仅允许部分对生态功能不造成破坏的有限人为活动。涉及各类保护地，严格按照相应法律法规和相关规定进行管控。	本项目不涉及生态保护红线。	符合
环境质量底线	大气环境质量底线目标	2025 年，全面消除重污染天气，基本消除中度污染天气，力争 O3 浓度达到拐点，PM2.5 年均浓度稳定控制在 28 微克/立方米以下，努力实现环境空气质量稳定全面达标。	本项目地块所在区域 2023 年属于环境空气质量达标区。项目各类废气经环保措施处理后可达标排放。	符合
	水环境质量底线目标	到 2025 年，力争全市水生态环境质量实现“三无、两提升、三个百分百”，即：城市建成区无黑臭水体，地表无劣 V 类水体，无断流（干涸）河流；市控以上地表水优良（达到或优于Ⅲ类）比例与水生生物完整性有不同程度的提升，县级以上城市集中式饮用水水源达到或优于Ⅲ类比例达到 100%，地表水市控以上断面水质达标率达到 100%，国家重要水功能区达标率达到	根据智慧河道云平台监测数据，项目附近河道余杭塘河（仓前街道段）各监测指标均能达到《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中Ⅲ类标准。本项目所有废水纳入市政管网，经余杭污水处	符合

三线一单		管控要求	本项目情况	符合性
		100%。	理厂集中处理后达标排放，不会影响区域水环境质量。	
	土壤环境风险防控底线目标	2025 年，土壤环境质量稳中向好，受污染耕地安全利用率达到省下达目标，重点建设用地安全利用率达到 97%以上。	本项目利用已建房屋，不涉及新增占地；项目采取必要的防腐防渗措施后，土壤环境污染风险可控，不会突破土壤环境风险防控底线。	符合
资源利用上线	能源利用上线目标	通过一手抓传统能源清洁化，一手抓清洁能源发展，实现“一控两降”的主要发展目标。 “一控”：即能源消费总量得到有效控制。到2020年，全市能源消费总量控制在4650万吨标煤左右。“两降”：全市单位GDP能耗较2015年下降22%以上；到2020年，全市煤炭消费总量比2015年下降5%以上。	企业所需能源主要为电能，不使用天然气、煤炭等，不会突破区域能源利用上线。	符合
	水资源利用上线目标	到2020年，杭州市用水总量目标为43亿立方米，其中地表水目标42.75亿立方米，地下水目标0.25亿立方米，生活和工业用水目标为28.4亿立方米；万元GDP用水量下降25%以上，万元工业增加值用水量下降率23%以上，农田灌溉水有效利用系数达到0.608。	企业新增用水量不大，不会突破区域水资源利用上线。	符合
	土地资源利用上线目标	到2020年，全市建设用地总规模控制在248986公顷以内，其中城乡建设用地规模控制在153933公顷以内，城镇工矿用地规模控制在85613公顷以内；耕地保有量为206513公顷（309.77万亩），基本农田保护面积为169667公顷（254.50万亩）；从2015年至2020年，新增建设用地总量不超过15200公顷，占用耕地规模不超过9109公顷，整理复垦开发补充耕地任务量达到9109公顷；人均城镇工矿用地控制在112平方米以内，二、三产业万元耗地量降至17.20平方米以下。	本项目租用杭州师范大学科技园实验室进行实验，不新征用地，不会突破土地利用资源上线。	符合
生态环境准入清单		本项目拟建地位于“余杭区杭州余杭仓前科创高新技术产业集聚重点管控单元”，符合所在环境管控单元准入清单要求，具体见表2。		符合

表 2 生态环境准入清单符合性分析

环境管控单元空间			管控要求		本项目情况	符合性
类型	区域	分类				
ZH33011020006	余杭区杭州余杭仓前科创高新技术产业集聚重点管控单元	重点管控单元	空间布局引导	根据产业集聚区块的功能定位，建立分区差别化的产业准入条件。合理规划布局居住、医疗卫生、文化教育等功能区块，与工业区块、工业企业之间设置防护绿地、生活绿地等隔离带。	本项目为研发项目，最近敏感目标为南侧浙江大学医学院附属第一医院，企业和浙江大学医学院附属第一医院之间有道路和院墙隔离（270m），本项目为研发项目，产排污量较小，对周围环境影响不大。	符合
			污染物排放管控	严格实施污染物总量控制制度，根据区域环境质量改善目标，削减污染物排放总量。所有企业实现雨污分流。	本项目为研发项目，不需要进行区域削减替代和排污权交易，产排污量较小，不会影响周边环境。企业所在园区已实施雨污分流。	符合
			环境风险防控	强化工业集聚区企业环境风险防范设施设备建设和正常运行监管，加强重点环境风险管控企业应急预案制定，建立常态化的企业隐患排查整治监管机制，加强风险防控体系建设。	企业危废均妥善收集，委托有资质单位处置。按有关规定制定应急预案，建立突发事件应急机制。	符合
			资源开发效率要求	/	/	符合

综上，本项目建设符合杭州市“三线一单”生态环境分区管控要求。

2、《未来科技城重点地区控制性详细规划环境影响报告书》及《未来科技城重点地区控制性详细规划补充环境影响报告书》符合性分析

（1）规划环评符合性

根据《未来科技城重点地区控制性详细规划》，该区域产业发展定位包括：核心产业包括研发与开发、电子商务、服务外包、文化创意、孵化器、教育培训。本项目为高盐废水处理工艺的研发，符合区域规划产业定位。

资源承载力符合性：本项目租赁现有厂房进行研发实验，不新增用地；消耗能源主要是电能，废气达标排放，仅产生少量废水，且废水纳管可行，因此项目建设不会突破区域资源环境承载力。

1) 生态空间管控清单符合性

本项目所在地不涉及永久基本农田及耕地，不在禁建区和限建区，对照规划

中生态空间清单，本项目建设符合其管控要求。

2) 现有问题整改清单

本项目属于新建项目，主要是进行高盐废水处理工艺研发，对照规划环评现有问题清单，本项目不涉及整改问题措施清单上的内容，符合相关要求。

3) 污染物排放总量管控限值清单

本项目新增污染物总量主要是 COD_{Cr}、NH₃-N，根据《关于印发<杭州市建设项目和排污权交易总量审核管理暂行规定>的通知》(杭环发[2015]143 号)，本项目属于研发项目，不需要进行总量调剂，符合污染物排放总量管控限值清单中的相关要求。

4) 规划优化调整建议清单

本项目进行免疫机能调节药物、强效抗感染药、心血管药、呼吸系统药等重点领域产品管线的研发，符合未来科技城规划产业定位，企业所在地不属于梦想小镇，不涉及梦想小镇与未来科技城对该区产业定位不符的问题，因此不涉及区域规划优化调整建议相关内容。

5) 环境准入条件清单

区域环境准入条件清单见下表。

表 3 本项目涉及的环境准入条件清单

产业类型		分类	国民经济行业分类 (2017)			行业清单	工艺清单	产品清单	制定依据
			大类		中类代码及类别名称				
			代码	类别名称					
主导产业	研发与开发、孵化器	禁止准入产业	三十七	研究和试验发展	107	专业实验室	1、企业各类有机化学品(合计)使用量超过 5t/a 的企业； 2、涉及醇提工艺、有机溶剂提取工艺的研发； 3、涉及电镀、发蓝、磷化、有机涂层、热镀锌、热处理、喷漆等工艺的； 4、“三废”处理设施不符合环保要求的工艺。	1、P3、P4 生物安全实验室； 2、转基因实验室	控制大气污染及恶臭影响隐患；控制生物安全性风险隐患
					108	研发基地	含化工类专业中试内容的	控制大气污染及恶臭影响隐患	
		限制类产业	三十七	研究和试验发展	107	专业实验室	1、医药中间体研发及化学合成药研发(除创新药外)；	/	/
					108	研发基地	2、各类有机化学品(合	/	/

						地	计) 使用量超过 1t/a 的企业; 3、涉及水提工艺的中药研发; 4、涉及化学提取工艺的化妆品、保健品研发; 5、涉及酸洗、脱脂、抛丸、喷塑、刷漆等表面处理工艺的。		
						集中的孵化器或检测中心	/	/	此类项目全部“一事一议”

本项目进行免疫机能调节药物、强效抗感染药、心血管药、呼吸系统药等重点领域产品管线的研发，不属于禁止产业中的 P3、P4 生物安全实验室和转基因实验室，不新建含化工类专业中试内容；项目年使用各类有机化学品未超过 1t/a，不涉及醇提工艺和有机溶剂提取工艺的研发；不涉及电镀、发蓝、磷化、有机涂层、热镀锌、热处理、喷漆等工艺；“三废”处理设施符合环保要求的工艺，不属于未来科技城禁止和限制类准入产业。

6) 环境标准清单

本项目拟建地符合生态空间清单要求，实验器皿后道清洗废水经园区污水处理池处理达标后纳管，废水经化粪池预处理达到纳管标准后纳管排放；试剂挥发废气直接通过万向罩排放至大气环境。制粒包衣废气通过设备自带管道经滤芯处理后排放至大气环境；厂界噪声排放达标；一般工业固体废物和危险废物的贮存满足相应的标准。

综上，本项目各类环境质量标准、污染物排放标准、行业准入标准等符合规划环评中确定的环境标准清单。

2、规划环评审查意见符合性分析

表 4 规划环评审查意见符合性

序号	审查意见	符合性分析
1	规划应加强与城乡规划、土地利用规划的衔接和协调，使规划的建设和建设符合国家有关法律法规的要求。	本项目为研发实验项目，不属于工业项目，根据控规，现状用地性质为 M1 工业用地，符合相关区域规划。
2	优化产业结构。规划区应根据自身环境资源禀赋、环保基础设施及服务区域的产业条件，结	根据《未来科技城重点地区控制性详细规划》，产业发展定位包括：核

	合余杭区产业提升和环境综合整治需求，进行统筹协调和差异化发展；同时严格按产业环境准入条件和排污总量控制要求进行建设和发展。	心产业包括研发与开发、电子商务、服务外包、文化创意、孵化器、教育培育。本项目为研发实验项目，符合未来科技城重点地区产业定位要求。
3	优化规划用地布局。加强与杭州市城市总体规划，余杭区区域总体规划的协调；控制规划建设强度，尽可能保留水面面积；适当调整工业用地布局，规划工业用地与周边居住用地需严格控制防护距离。	根据控规，本项目为研发项目，租用已建厂房，与周边最近敏感点（树康医院）有院墙和道路阻隔。
4	加强区域现状环境整治和基础设施的配套建设。规划区应进一步完善雨、污水收集系统，强化雨污分流；加强污水处理基础设施的日常运维管理，确保稳定达标；规划污水系统应和区域排水规划进行充分协调和衔接，明确近期污水处理规模及排放去向，并结合规划情况和建设进度，及时开展污水处理基础设施扩容工程。	项目所在厂区排水实行雨污分流制，雨水经管道收集后排入厂外市政雨水管网。本项目污水排放量较小，经预处理达标后纳管排放，不会对余杭污水处理厂的正常运行产生不良影响。
5	规划区中存在着一定数量的现有工业企业，并规划了一定面积的工业用地，而周边环境相对比较敏感，因此规划区应建立和建设事故环境风险管控和应急救援管理系统，杜绝和降低环境风险的影响。	要求企业落实各项风险防范措施，建设风险防控体系。
6	建立区域污染物排放和环境功能区环境质量的跟踪监测与评价系统，建议规划区每隔5年或视规划实际变化情况及时进行环境影响跟踪评价。	不涉及。
7	近期建设项目必须关注规划区基础设施支撑和资源供给制约、环境质量存在一定的污染等因素，根据负面清单和环境制约因素控制规划区建设项目的规模、结构、布局和产业发展方向。该规划近期建设项目在开展环境影响评价时，涉及区域环境概况、环境质量现状监测等方面可适当简化，但需关注水环境污染等问题的制约因素，强化污染防治和风险防范措施的落实。	实验器皿后道清洗废水经园区污水处理池处理达标后纳管，废水经化粪池预处理达到纳管标准后纳管排放；试剂挥发废气直接通过万向罩排放至大气环境。制粒包衣废气通过设备自带管道经滤芯处理后排放至大气环境；厂界噪声排放达标；一般工业固体废物和危险废物的贮存满足相应的标准。

综上所述可知，本项目符合《未来科技城重点地区控制性详细规划环境影响报告书》及《未来科技城重点地区控制性详细规划补充环境影响报告书》中相关要求及审查意见相关要求。

四、审批负面清单对照表

根据《中华人民共和国环境影响评价法》和《建设项目环境保护管理条例》中有关规定，本项目需进行环境影响评价。对照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号），项目属于“四十五、研究和试验发展、98 专业实验室、研发（试验）基地-其他”，应编制“环境影响报告表”。

根据《浙江省人民政府办公厅关于全面推行“区域环评+环境标准”改革的指导意见》（浙政办发〔2017〕57 号）、《余杭区“区域环评+环境标准”改革实施方案》（余政办〔2018〕78 号）、《杭州市生物医药产业实验室级生产及相关产业环评制度改革方案》，本项目情况如下。

表 5 未来科技城重点地区环评审批负面清单及环境准入标准对照分析表

项目	主要内容	项目情况	结论
环评审批负面清单	1.环评审批权限在生态环境部项目； 2.需编制报告书的电磁类项目和核技术利用项目； 3.有化学合成反应的石化、化工、医药项目； 4.生活垃圾焚烧发电等高污染、高风险建设项目； 5.涉及医药中间体研发及化学合成药研发项目；涉及水提工艺和化学提取工艺项目； 6.涉及产生重金属等污染物项目； 7.热电联产、餐厨垃圾处置、城市污水集中处理、垃圾焚烧等环保基础设施项目； 8.与敏感点防护距离不足，公众关注度高或投诉反响强烈的项目。	不涉及	不属于

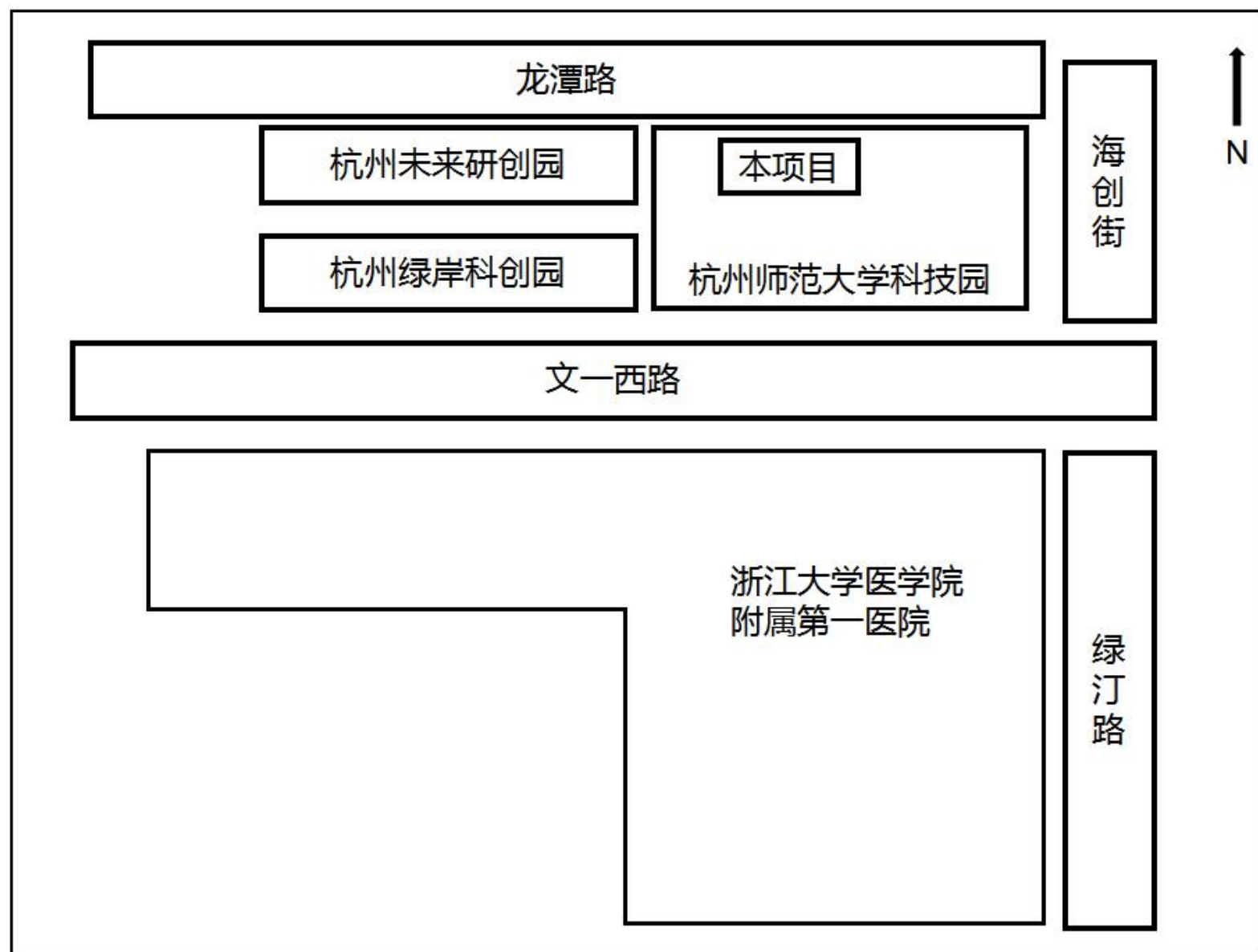
表 6 杭州市产业园区“规划环评+项目环评”改革生物医药产业降级清单

代码	类别名称	工艺/项目特征	项目情况
C27	276 生物药品制品制造	提炼工艺/仅涉及乙醇提炼、水提的	属于

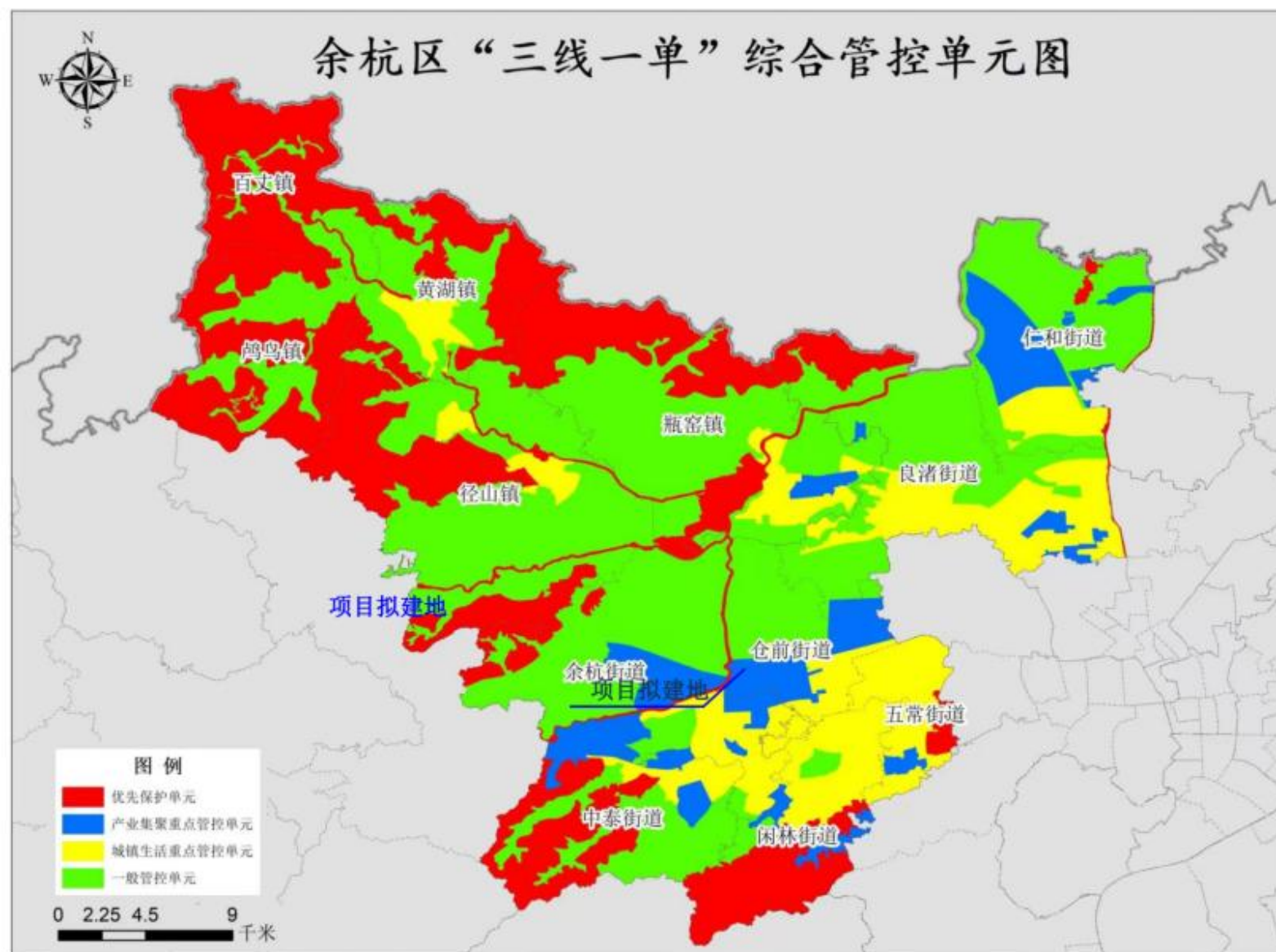
综上所述，本项目可降级编制环境影响登记表（区域环评+环境标准）。



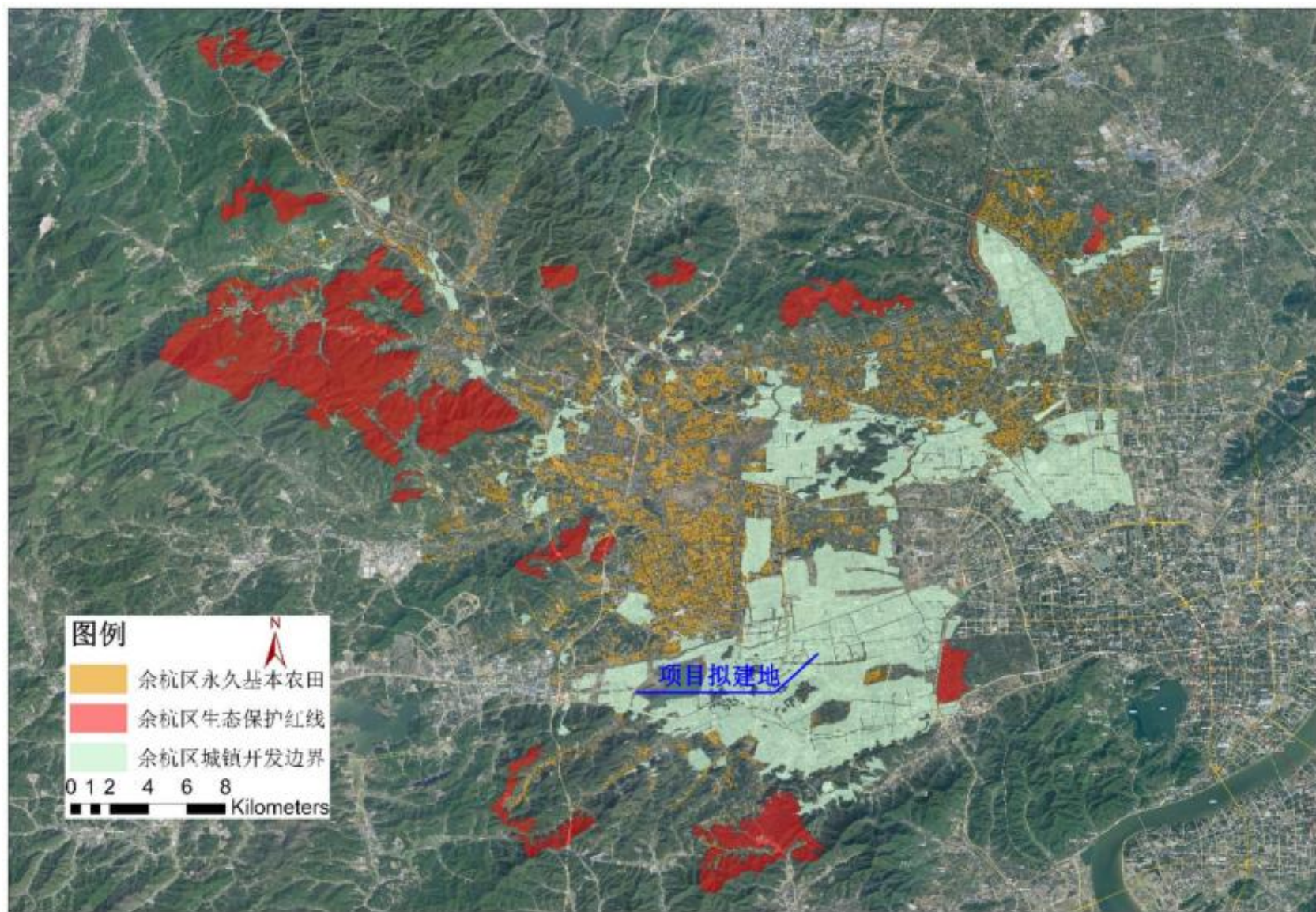
附图 1 建设项目地理位置图



附图 2 建设项目周边环境示意图



附图3 余杭区三线一单环境管控单元图



附图 4 杭州市余杭区三区三线图

附件 1 浙江省工业企业“零土地”技术改造项目备案通知书

附件 2 营业执照、法人身份证

统一社会信用代码 91330110599587070G (1/1)		营 业 执 照 (副 本)		 扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息	
名 称	杭州民生药物研究院有限公司	注 册 资 本	贰仟玖佰万元整		
类 型	其他有限责任公司	成 立 日 期	2012 年 08 月 21 日		
法 定 代 表 人	唐礼可	住 所	浙江省杭州市临平区崇贤街道崇杭街 1798 号 2 幢 9 层 101 室		
经 营 范 围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专用化学产品制造（不含危险化学品）；医学研究和试验发展；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；自然科学研究和试验发展（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：药品生产；药品批发；药品零售；药品委托生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。				
		登 记 机 关			
		2023 年 12 月 04 日			

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

姓名 唐礼可

性别 男 民族 汉

出生 1974 年 12 月 6 日

住址 杭州市西湖区教工路华门
自由2 1公寓A幢
1103室



公民身份号码 340823197412064819



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 杭州市公安局西湖分局

有效期限 2006.08.05-2026.08.05

附件3 租赁协议

杭州师范大学科技园实验室租赁合同

合同编号: 2024-A041

甲方: 杭州师范大学科技园发展有限公司

乙方: 杭州民生生物研究院有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》, 在平等、自愿的基础上, 经充分协商, 达成如下协议。共同遵守。

第一条 租赁基本情况

甲方将位于杭州市余杭区仓前街道文一西路1378号1幢F802室, 建筑面积为62平方米的房屋(以下简称“该实验室”)出租给乙方。本合同签订时, 乙方对本合同项下约定之承租的房屋所指向场地的面积、形状、空间、特征、位置做了充分的了解并予以认可。乙方入驻杭州师范大学科技园后应遵守园区的物业、安全等各项管理规定, 努力达到甲方所制定的各项目标。

第二条 租赁用途

(一)乙方向甲方承诺, 该房屋仅限于用作实验室。

(二)乙方保证, 租赁期内, 不得从事任何违法行为, 未征得甲方书面同意前, 不得擅自改变前款约定的使用用途。

第三条 租赁期限、交付日期

(一)租赁期自2024年03月01日至2027年02月28日止, 收取租金年度(以下称“租赁年度”)的第一年自2024年03月01日至2025年02月28日止。

(二)甲乙双方共同商定自乙方缴纳首期租金之日起三个工作日内, 甲乙双方在租赁实验室现场办理房屋交接手续, 由甲方向乙方交付该实验室, 且双方签署设施设备交接表作为房屋交接正式依据。如乙方未能在该指定日期前来办理实验室交接手续的, 则视为甲方已履行实验室交接义务, 租赁期限及租金、物业服务费等本合同项下约定的所有费用均按本合同约定开始起算。

第四条 租金及支付

(一)租金(人民币): 该企业为社会企业, 日租金为每平方米建筑面积2.20元, 年租金合计为49786元(大写: 肆万玖仟柒佰捌拾陆元整)。

(二)在租赁期内, 乙方应按6个月为一期支付租金, 先付后用(租金不包括物业服务费、租赁实验室内水、电、空调等能耗费用及租赁房屋所在大楼及其他公共区域所产生的公共能耗费用)。如乙方未按约定按时足额缴纳上述租金等费用超过30天的, 甲方有权采取停水、停电、锁门等措施维护自己的权益, 所有后果由乙方自行承担。

(三)乙方须在本合同签订之日起三个工作日内一次性支付给甲方2024年03月01日至2024年08月31日的租金25097.60元。(大写: 贰万伍仟零玖拾柒元陆角)(如遇节假日顺延至后一工作日)。乙方应在本期租金到期15天前向甲方支付下一期租金。

(四)乙方应以人民币支付租金, 并将租金汇至甲方指定的银行账户。

(五)甲方指定银行信息(如有变更,以甲方书面通知为准):

甲方指定银行名称: 中行余杭宝塔支行

银行账号: 3649 5832 8348

收款人: 杭州师范大学科技园发展有限公司

第五条 其他费用

(一)园区物业服务:乙方同意由浙江新南北物业管理集团有限公司进行管理;物业管理费,由浙江新南北物业管理集团有限公司进行收取,并由浙江新南北物业管理集团有限公司开具相应发票。

(二)乙方应在签订本合同同时与浙江新南北物业管理集团有限公司协商签订物业服务协议。甲方有权调整物业,该调整不影响本协议的效力。

第六条 租金保证金及其支付

(一)甲、乙双方签订本合同后五个工作日内,乙方按建筑面积计算,以60日的租金为标准向甲方交纳作为履约保证金,共计8184.00元(大写:捌仟壹佰捌拾肆元整)。

(二)乙方在承租该房屋时,若发生违约等情形的,甲方有权单方从租赁保证金中扣除,乙方在收到甲方补足租赁保证金差额的书面通知后七日内向甲方补足差额。

(三)租赁关系终止时,在乙方全部履行本合同各项条款的情况下,且在乙方按合同规定腾空交还该实验室,并结清所有应付款项后三十日内,甲方将租赁保证金余额无息返还乙方。

第七条 房屋维修

(一)租赁该实验室经交付后出现的损坏(自然磨损和建筑物本身的质量问题除外)均由乙方负责修复并承担修复费用,因该损坏而直接或间接对甲方或任何第三方人身或财产造成的损失均由乙方承担。

(二)公共部位、房屋分隔墙的自然损坏由甲方维修(不包含乙方人为或有意损坏),甲方在收到乙方报修通知后应及时予以维修,以保障乙方安全正常使用该实验室。甲方修缮该实验室时,乙方应积极协助。如甲方未尽维修义务,乙方可自行维修,合理的维修费用由甲方负担。

(三)乙方如发现该实验室内公用装置、甲方提供的设施破损或发生故障,应立即通知甲方,不得擅自处理。如因乙方或其雇佣人员擅自处理而造成的财产损失、人身伤害,责任均由乙方承担。如该等破损或故障系因乙方不当使用所致,则全部维修费用应由乙方承担。

(四)乙方使用甲方提供的空调,承租期内空调的维修费和维保费由乙方承担。房间内空调是多联机(VRV)的,内机的维修费和维保费由乙方承担。除内机外涉及公共区域的铜管、室外机等损坏时,费用按该外机所带内机的数量占比分摊至每家租户。具体维修由园区物业公司负责提供维保单位实施,乙方应自实施维修之日起三日内按物业公司通知向物业公司缴纳维修费用。乙方不得私自改装、加装空调,不得私自找第三方空调单位进行维修。

(五)乙方使用甲方提供的门禁,承租期内门禁的维修费由乙方承担。房间内门禁维修费由乙方承担。涉及门禁系统公共区域的主板等设备损坏时,费用按该层门禁系统对应所有门禁分摊至每家租户。具体维修费由园区物业公司负责提供的维保单位实施。乙方如需改装或加装门禁系统的,应提前向甲方的物业公司提交申请,经书面同意后后方可改造。安装位置不能占

用公共区域或阻碍消防通道,并设置应急断电装置,门禁卡或钥匙留存一个给物业,若乙方不提供该房间门禁卡或钥匙的,如若出现紧急情况,物业须破门进入的,该损失由乙方承担。

第八条 房屋装修和改建

(一)甲方提供房屋预留有给水、排水管道,乙方对租赁房屋内部分割、合并或加层时,必须经甲方及物业公司书面同意。

(二)乙方在分隔、加层或装修时,不得损坏原建筑结构和公共设施,未经甲方认可不得擅自改装、移装或加装该实验室外的照明、通风、消防、空调外机及通讯等设施及管线。若乙方确因实际需要,可与甲方协商,经甲方书面同意后,方可改建。合同期满,对于乙方添置的设备,可以拆除的乙方在租赁期满前自行拆除,无法拆除的,无偿归甲方所有。因乙方违章分隔或装修导致对该实验室的损坏,乙方应向甲方承担赔偿责任。

(三)乙方及其雇员、代理人、承包商、装修人员等以及上述人员添附安装的设备在施工装修或其他活动中造成甲方、其他承租户或任何第三人的人身伤害、财产损失的,应由乙方承担赔偿责任。

(四)乙方入驻后,需对该实验室进行全面检查并重新装修,特别是实验室下水管路、实验室通风管道和实验用电等,改建费用由乙方自理,甲方不允许乙方延用上家公司遗留下的实验室下水管路和通风管道,甲方有权督促乙方自行对实验室下水管路和通风管道进行整改,乙方实验室下水管路和通风管道出现任何问题,均由乙方负责。

(五)装修竣工后,由乙方自行向消防主管单位报批消防竣工验收合格证,同时乙方必须通过环保部门认可的环境影响评价报告书。

(六)乙方不得在建筑外立面或者窗户上设置广告。

第九条 转租和续租

(一)未经甲方书面同意,乙方在租赁期内不得将租赁房屋全部或部分转租或者借给第三人。

(二)乙方若要求在租赁期满后继续租赁该实验室的,应当在租赁期满前30日前向甲方递交书面申请,甲方应当在收到乙方书面申请日起15日内作出书面答复。如甲方同意续租的,双方应当重新订立租赁合同。

(三)乙方未在租赁期满前30日前提出续租要求的,视为乙方自动放弃续租。甲方有权进行重新招租,包括向“潜在的承租人”展示乙方承租办公场地以及对乙方承租场地进行合理和必要的检查和维修等,乙方应予以配合,但甲方应当在合理时间内预先通知乙方,且不得干扰乙方的正常工作。

(四)租赁期满乙方如无违约行为的,期满后,在同等条件下对该租赁房屋有优先承租权。

第十条 终止合同的条件

(一)本合同约定的租赁期限届满,甲、乙双方就续签合同未达成一致时,本合同自动终止。

(二)双方同意,租赁期内发生不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件,包括但不限于自然灾害以及社会事件双方互不承担责任。

(三)双方同意,发生下列任一情形的,守约方可以邮件、短信、电话或书面方式通知违约方单方终止本合同:

- 1、甲方未能按时交付该实验室超过30日的；
- 2、乙方为迁入企业的未能在90日内将注册地址迁入的；
- 3、乙方为新注册企业的未能在30日内完成工商注册的；
- 4、乙方逾期不支付租金或本合同约定的其他费用，累计超过30日的；
- 5、乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，或利用该房屋从事非法活动的；
- 6、乙方擅自转租、与他人交换或以其他方式供他人使用承租房屋的；
- 7、乙方未经甲方书面同意，擅自对承租房屋进行装修、分割、加层或者改变承租房屋外立面等的；
- 8、乙方存在二次装修未取得消防部门颁发的消防竣工验收合格证；
- 9、乙方未通过环保部门认可的环境影响评价报告书或者乙方在租赁期内经环保部门、安评部门检查不合格的。

发生以上情形的，自守约方将终止合同通知书送达违约方之日起本合同即行终止。

(四)乙方在租赁期内确需中途退租，(至少租赁6个月)应提前两个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后合同终止。

第十一条 租赁物的归还

租赁期满或本合同提前终止时，乙方应将该房屋恢复至甲方交付给乙方时的状态并交还甲方。或经甲方同意保留现有硬装装修状态，乙方应保证该房间内空调、门禁等设施的完整性和使用良好，经甲方和物业验收签字后方可退场，乙方不得要求甲方补偿或赔偿装修费，乙方不得对租赁场地的结构造成破坏，如有损坏(自然磨损除外)乙方须负责赔偿。

乙方逾期未返还房屋或撤离的，甲方有权以该房屋租赁期满或本合同提前终止当日的现状收回该房屋，未搬离物品视为乙方抛弃，乙方授权甲方任意处理，甲方无须做出任何补偿。

本合同终止时，乙方如不能及时将经营场地归还，经甲方同意，从合同终止之日的次日起直到场地归还为止，由乙方方向甲方支付场地占用费，占用费按照实际占用天数按合同期内场地租金和场地管理费的二倍计收。

因乙方原因导致合同解除或提前终止的，乙方归还场地设施时，不得以任何理由向甲方提出赔偿其支出的各项费用，不得要求甲方收购其房屋内的装修、库存产品和各种设备，不得要求甲方支付其搬动、撤离等费用。

本合同终止时，在不续租的情况下，甲方给乙方七个工作日的时间将注册地址迁出甲方工商范围。如未按期履约，甲方前往工商机构进行企业异常处理，乙方承担相应后果。

本条所指合同终止，包括提前解除合同的各种情形以及到期终止不续约的情况。

第十二条 违约责任

(一)若甲方在乙方没有违反本合同的情况下提前解除合同，视为甲方违约，甲方应支付给乙方该实验室三个月租金标准的违约金，并承担乙方装修损失。乙方装修费用按本合同确认的租赁期按年分摊，赔偿金以剩余租赁期分摊数由甲方支付。

(二)由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急,乙方组织维修的,甲方应支付乙方维修费用或折抵租金,但乙方应提供有效凭证并经甲方审核确认。

(三)乙方必须按照约定向甲方缴纳租金。乙方逾期支付租金或本合同约定的其他费用的,逾期超过7日(包括7日),乙方每逾期一日,甲方有权向乙方每天按实欠租金的万分之五加收违约金并停止乙方门禁卡的使用;乙方逾期超过一个月,甲方有权单方解除本合同,保证金不予退还。

(四)乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的,甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿损失;乙方在合理期限后仍未恢复原状的,甲方有权自行或委托第三方予以恢复,全部费用由乙方承担。

(五)乙方租赁满半年后确需提前退租的,应提前两个月向甲方提交书面的退租申请;如乙方未提前两个月提交书面的退租申请的,乙方已缴纳的全部履约保证金作为违约金赔偿给甲方,不再退还。

(六)因乙方从事非法经营活动、未经甲方同意擅自转租或以其他方式供他人使用、擅自改建或装修、未及时足额补足保证金等行为,违反本合同约定,甲方有权提前解除本合同、收回房屋,乙方已缴纳的各项费用不予退还,且应按照三个月租金金额向甲方支付违约金。

(七)甲方为乙方提供第三方“环保管家”服务,乙方拒不接受的,造成对环保的不利影响且收到环评有关部门的书面告知,或者乙方日常工作,造成对园区其他企业的安全隐患或不利影响时,甲方有权提前解除本合同、收回房屋,乙方已缴纳的各项费用不予退还,且应按照三个月租金金额向甲方支付违约金。

(八)守约方有权向违约方追究因实现债权所花费的包括但不限于差旅费、律师费、诉讼费及其他费用。

第十三条 拆迁时的权益归属

本合同履行期间,遇政府拆迁征收的,由房屋所有权、土地使用权及租赁房屋附属设施而形成的拆迁补偿权益,归甲方所有,甲方可视实际情况对乙因搬迁而支出的费用给予一定的补偿。

第十四条 其他

(一)本合同未尽之事宜,可由双方协商后签订补充协议。

(二)本合同连同附件一式四份,甲乙双方各执二份,均具有同等法律效力。

(三)甲乙双方就本合同中涉及各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定:

1、甲方确认其有效的送达地址为杭州市余杭区文一西路1378号E座228室。

2、乙方确认其有效的送达地址为杭州市余杭区文一西路1378号F808室。

3、双方该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达,同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

4、一方的送达地址需要变更时应当履行通知义务，通过书面的方式向对方进行通知，在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。

5、双方确认文件以挂号信或快递发出后第三天视为送达。

本协议双方已促使其授权代表于下述日期签署本协议，以昭信守。

出租人签章（甲方）

杭州师范大学科技园发展有限公司

通讯地址：余杭区文一西路 1378 号

联系电话：0571-88801118

法定代表人：

2024年3月1日 钱波

承租人签章（乙方）：

杭州民生药物研究院有限公司

通讯地址：杭州余杭区文一西路 1378 号 F808 室

联系电话：13588785426

法定代表人：

2024年3月1日



增加附件：设施设备清单及规章制度等由甲、乙双方签字、盖章。

杭州师范大学科技园实验室租赁合同

合同编号: 2024-A040

甲方: 杭州师范大学科技园发展有限公司

乙方: 杭州民生药物研究院有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》, 在平等、自愿的基础上, 经充分协商, 达成如下协议, 共同遵守。

第一条 租赁基本情况

甲方将位于杭州市余杭区仓前街道文一西路1378号1幢F905、F907、F908室, 建筑面积为366平方米的房屋(以下简称“该实验室”)出租给乙方, 本合同签订时, 乙方对本合同项下约定之承租的房屋所指向场地的面积、形状、空间、特征、位置做了充分的了解并予以认可。乙方入驻杭州师范大学科技园后应遵守园区的物业、安全等各项管理规定, 努力达到甲方所制定的各项目标。

第二条 租赁用途

(一) 乙方向甲方承诺, 该房屋仅限于用作实验室。

(二) 乙方保证, 租赁期内, 不得从事任何违法行为, 未征得甲方书面同意前, 不得擅自改变前款约定的使用用途。

第三条 租赁期限、交付日期

(一) 租赁期自2024年03月01日至2027年02月28日止, 收取租金年度(以下称“租赁年度”)的第一年自2024年03月01日至2025年02月28日止。

(二) 甲乙双方共同商定自乙方缴纳首期租金之日起三个工作日内, 甲乙双方在租赁实验室现场办理房屋交接手续, 由甲方向乙方交付该实验室, 且双方签署设施设备交接表作为房屋交接正式依据。如乙方未能在该指定日期前来办理实验室交接手续的, 则视为甲方已履行实验室交接义务, 租赁期限及租金、物业服务费等本合同项下约定的所有费用均按本合同约定开始起算。

第四条 租金及支付

(一) 租金(人民币): 该企业为社会企业, 日租金为每平方米建筑面积2.20元, 年租金合计为293898元(大写: 贰拾玖万叁仟捌佰玖拾捌元整)。

(二) 在租赁期内, 乙方应按6个月为一期支付租金, 先付后用(租金不包括物业服务费, 租赁实验室内水、电、空调等能耗费用及租赁房屋所在大楼及其他公共区域所产生的公共能耗费用)。如乙方未按约定按时足额缴纳上述租金等费用超过30天的, 甲方有权采取停水、停电、锁门等措施维护自己的权益, 所有后果由乙方自行承担。

(三) 乙方须在本合同签订之日起三个工作日内一次性支付给甲方2024年03月01日至2024年08月31日的租金148156.80元。(大写: 壹拾肆万捌仟壹佰伍拾陆元捌角)(如遇节假日顺延至后一工作日)。乙方应在本期租金到期15天前向甲方支付下一期租金。

(四) 乙方应以人民币支付租金, 并将租金汇至甲方指定的银行账户。

(五)甲方指定银行信息(如有变更,以甲方书面通知为准):

甲方指定银行名称: 中行余杭宝塔支行

银行账号: 3649 5832 8348

收款人: 杭州师范大学科技园发展有限公司

第五条 其他费用

(一)园区物业服务:乙方同意由浙江新南北物业管理集团有限公司进行管理;物业管理费:由浙江新南北物业管理集团有限公司进行收取,并由浙江新南北物业管理集团有限公司开具相应发票。

(二)乙方应在签订本合同同时与浙江新南北物业管理集团有限公司协商签订物业服务协议。甲方有权调整物业,该调整不影响本协议的效力。

第六条 租金保证金及其支付

(一)甲、乙双方签订本合同后五个工作日内,乙方按建筑面积计算,以60日的租金为标准向甲方交纳作为履约保证金,共计48312.00元(大写:肆万捌仟叁佰壹拾贰元整)。

(二)乙方在承租该房屋时,若发生违约等情形的,甲方有权单方从租赁保证金中扣除。乙方在收到甲方补足租赁保证金差额的书面通知后七日内向甲方补足差额。

(三)租赁关系终止时,在乙方全部履行本合同各项条款的情况下,且在乙方按合同规定腾空交还该实验室、并结清所有应付款项后三十日内,甲方将租赁保证金余额无息返还乙方。

第七条 房屋维修

(一)租赁该实验室经交付后出现的损坏(自然磨损和建筑物本身的质量问题除外)均由乙方负责修复并承担修复费用,因该损坏而直接或间接对甲方或任何第三方人身或财产造成的损失均由乙方承担。

(二)公共部位、房屋分隔墙的自然损坏由甲方维修(不包含乙方人为或有意损坏)。甲方在收到乙方报修通知后应及时予以维修,以保障乙方安全正常使用该实验室。甲方修缮该实验室时,乙方应积极协助。如甲方未尽维修义务,乙方可自行维修,合理的维修费用由甲方负担。

(三)乙方如发现该实验室内公用装置、甲方提供的设施破损或发生故障,应立即通知甲方,不得擅自处理。如因乙方或其雇佣人员擅自处理而造成的财产损失、人身伤害,责任均由乙方承担。如该等破损或故障系因乙方不当使用所致,则全部维修费用应由乙方承担。

(四)乙方使用甲方提供的空调,承租期内空调的维修费和维保费由乙方承担。房间内空调是多联机(VRV)的,内机的维修费和维保费由乙方承担。除内机外涉及公共区域的铜管、室外机等损坏时,费用按该外机所带内机的数量占比分摊至每家租户。具体维修由园区物业公司负责提供维保单位实施。乙方应自实施维修之日起三日内按物业公司通知向物业公司缴纳维修费用。乙方不得私自改装、加装空调。不得私自找第三方空调单位进行维修。

(五)乙方使用甲方提供的门禁,承租期内门禁的维修费由乙方承担。房间内门禁维修费由乙方承担。涉及门禁系统公共区域的主板等设备损坏时,费用按该层门禁系统对应所有门禁分摊至每家租户。具体维修费由园区物业公司负责提供的维保单位实施。乙方如需改装或加装门禁系统的,应提前向甲方的物业公司提交申请,经书面同意后方可改造。安装位置不能占

用公共区域或阻碍消防通道,并设置应急断电装置,门禁卡或钥匙留存一个给物业。若乙方不提供该房间门禁卡或钥匙的,如若出现紧急情况,物业须破门进入的,该损失由乙方承担。

第八条 房屋装修和改建

(一)甲方提供房屋预留有给水、排水管道,乙方对租赁房屋内部分割、合并或加层时,必须经甲方及物业公司书面同意。

(二)乙方在分隔、加层或装修时,不得损坏原建筑结构和公共设施,未经甲方认可不得擅自改装、移装或加装该实验室外的照明、通风、消防、空调外机及通讯等设施及管线。若乙方确因实际需要,可与甲方协商,经甲方书面同意后,方可改建。合同期满,对于乙方添置的设备,可以拆除的乙方在租赁期满前自行拆除。无法拆除的,无偿归甲方所有。因乙方违章分隔或装修导致对该实验室的损坏,乙方应向甲方承担赔偿责任。

(三)乙方及其雇员、代理人、承包商、装修人员等以及上述人员添附安装的设备在施工装修或其他活动中造成甲方、其他承租户或任何第三人的人身伤害、财产损失的,应由乙方承担赔偿责任。

(四)乙方入驻后,需对该实验室进行全面检查并重新装修,特别是实验室下水管路、实验室通风管道和实验用电等。改建费用由乙方自理,甲方不允许乙方沿用上家公司遗留下的实验室下水管路和通风管道,甲方有权督促乙方自行对实验室下水管路和通风管道进行整改,乙方实验室下水管路和通风管道出现任何问题,均由乙方负责。

(五)装修竣工后,由乙方自行向消防主管单位报批消防竣工验收合格证,同时乙方必须通过环保部门认可的环境影响评价报告书。

(六)乙方不得在建筑外立面或者窗户上设置广告。

第九条 转租和续租

(一)未经甲方书面同意,乙方在租赁期内不得将租赁房屋全部或部分转租或者借给第三人。

(二)乙方若要求在租赁期满后继续租赁该实验室的,应当在租赁期满前30日前向甲方递交书面申请。甲方应当在收到乙方书面申请日起15日内作出书面答复。如甲方同意续租的,双方应当重新订立租赁合同。

(三)乙方未在租赁期满前30日前提出续租要求的,视为乙方自动放弃续租。甲方有权进行重新招租,包括向“潜在的承租人”展示乙方承租办公场地以及对乙方承租场地进行合理和必要的检查和维修等。乙方应予以配合,但甲方应当在合理时间内预先通知乙方,且不得干扰乙方的正常工作。

(四)租赁期满乙方如无违约行为的,期满后,在同等条件下对该租赁房屋有优先承租权。

第十条 终止合同的条件

(一)本合同约定的租赁期限届满,甲、乙双方就续签合同未达成一致时,本合同自动终止。

(二)双方同意,租赁期内发生不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件,包括但不限于自然灾害以及社会事件双方互不承担责任。

(三)双方同意,发生下列任一情形的,守约方可以邮件、短信、电话或书面方式通知违约方单方终止本合同:

- 1、甲方未能按时交付该实验室超过30日的；
- 2、乙方为迁入企业的未能在90日内将注册地址迁入的；
- 3、乙方为新注册企业的未能在30日内完成工商注册的；
- 4、乙方逾期不支付租金或本合同约定的其他费用，累计超过30日的；
- 5、乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，或利用该房屋从事非法活动的；
- 6、乙方擅自转租、与他人交换或以其他方式供他人使用承租房屋的；
- 7、乙方未经甲方书面同意，擅自对承租房屋进行装修、分割、加层或者改变承租房屋外立面等的；
- 8、乙方存在二次装修未取得消防部门颁发的消防竣工验收合格证；
- 9、乙方未通过环保部门认可的环境影响评价报告书或者乙方在租赁期内经环保部门、安评部门检查不合格的。

发生以上情形的，自守约方将终止合同通知书送达违约方之日起本合同即行终止。

(四)乙方在租赁期内确需中途退租，(至少租赁6个月)应提前两个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后合同终止。

第十一条 租赁物的归还

租赁期满或本合同提前终止时，乙方应将该房屋恢复至甲方交付给乙方时的状态并交还甲方，或经甲方同意保留现有硬装修状态。乙方应保证该房间内空调、门禁等设施的完整性和使用良好。经甲方和物业验收签字后方可退场，乙方不得要求甲方补偿或赔偿装修费，乙方不得对租赁场地的结构造成破坏，如有损坏(自然磨损除外)乙方须负责赔偿。

乙方逾期未返还房屋或撤离的，甲方有权以该房屋租赁期满或本合同提前终止当日的现状收回该房屋，未撤离物品视为乙方抛弃，乙方授权甲方任意处理。甲方无须做出任何补偿。

本合同终止时，乙方如不能及时将经营场地归还，经甲方同意，从合同终止之日的次日起直到场地归还为止，由乙方方向甲方支付场地占用费，占用费按照实际占用天数按合同期内场地租金和场地管理费的二倍计收。

因乙方原因导致合同解除或提前终止的，乙方归还场地设施时，不得以任何理由向甲方提出赔偿其支出的各项费用，不得要求甲方收购其房屋内的装修、库存产品和各种设备，不得要求甲方支付其搬动、撤离等费用。

本合同终止时，在不续租的情况下，甲方给乙方七个工作日的时间将注册地址迁出甲方工商范围。如未按期履约，甲方前往工商机构进行企业异常处理，乙方承担相应后果。

本条所指合同终止，包括提前解除合同的各种情形以及到期终止不续约的情况。

第十二条 违约责任

(一)若甲方在乙方没有违反本合同的情况下提前解除合同，视为甲方违约，甲方应支付给乙方该实验室三个月租金标准的违约金，并承担乙方装修损失，乙方装修费用按本合同确认的租赁期按年分摊，赔偿金以剩余租赁期分摊数由甲方支付。

(二)由于甲方急于履行维修义务或情况紧急,乙方组织维修的,甲方应支付乙方维修费用或折抵租金,但乙方应提供有效凭证并经甲方审核确认。

(三)乙方必须按照约定向甲方缴纳租金。乙方逾期支付租金或本合同约定的其他费用的,逾期超过7日(包括7日),乙方每逾期一日,甲方有权向乙方每天按实欠租金的万分之五加收违约金并停止乙方门禁卡的使用;乙方逾期超过一个月,甲方有权单方解除本合同,保证金不予退还。

(四)乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的,甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿损失;乙方在合理期限后仍未恢复原状的,甲方有权自行或委托第三方予以恢复,全部费用由乙方承担。

(五)乙方租赁满半年后确需提前退租的,应提前两个月向甲方提交书面的退租申请;如乙方未提前两个月提交书面的退租申请的,乙方已缴纳的全部履约保证金作为违约金赔偿给甲方,不再退还。

(六)因乙方从事非法经营活动,未经甲方同意擅自转租或以其他方式供他人使用、擅自改建或装修、未及时足额补足保证金等行为,违反本合同约定,甲方有权提前解除本合同,收回房屋,乙方已缴纳的各项费用不予退还,且应按照三个月租金金额向甲方支付违约金。

(七)甲方为乙方提供第三方“环保管家”服务,乙方拒不接受的,造成对环保的不利影响且收到环评有关部门的书面告知,或者乙方日常工作,造成对园区其他企业的安全隐患或不利影响时,甲方有权提前解除本合同、收回房屋,乙方已缴纳的各项费用不予退还,且应按照三个月租金金额向甲方支付违约金。

(八)守约方有权向违约方追究因实现债权所花费的包括但不限于差旅费、律师费、诉讼费及其他费用。

第十三条 拆迁时的权益归属

本合同履行期间,遇政府拆迁征收的,由房屋所有权、土地使用权及租赁房屋附属设施而形成的拆迁补偿权益,归甲方所有。甲方可视实际情况对乙方因搬迁而支出的费用给予一定的补偿。

第十四条 其他

(一)本合同未尽之事宜,可由双方协商后签订补充协议。

(二)本合同连同附件一式四份,甲乙双方各执二份,均具有同等法律效力。

(三)甲乙双方就本合同中涉及各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定:

1、甲方确认其有效的送达地址为杭州市余杭区文一西路1378号E座228室。

2、乙方确认其有效的送达地址为杭州市余杭区文一西路1378号1幢F808室。

3、双方该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达,同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

4、一方的送达地址需要变更时应当履行通知义务，通过书面的方式向对方进行通知，在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。

5、双方确认文件以挂号信或快递发出后第三天视为送达。

本协议双方已促使其授权代表于下述日期签署本协议，以昭信守。

出租人签章（甲方）：

杭州师范大学科技园发展有限公司

通讯地址：余杭区文一西路 1378 号

联系电话：0571-28860118

法定代表人：

2024年3月1日

钱波

承租人签章（乙方）：

杭州民生药物研究院有限公司

通讯地址：杭州市余杭区文一西路 1378 号 1

幢 F808 室

联系电话：13588785426

法定代表人：

2024年3月1日

可唐印礼

增加附件：设施设备清单及规章制度等由甲、乙双方签字、盖章。