

新景智源生物科技（苏州）有限公司
细胞治疗研发实验项目（一阶段）
竣工环境保护验收监测报告表



建设单位：新景智源生物科技（苏州）有限公司

二〇二五年二月

新景智源生物科技（苏州）有限公司
细胞治疗研发实验项目（一阶段）
竣工环境保护验收监测报告表

建设单位：新景智源生物科技（苏州）有限公司

二〇二五年二月

建设单位法人代表：（签字）

刘松明

编制单位法人代表：（签字）

项目负责人：

周峰

填表人：

周峰

建设单位：新景智源生物科技（苏州）有限公司

电话：

传真：/

邮编：215000

地址：苏州工业园区生物产业园三

期B区2栋401室



建设单位法人代表： （签字）

编制单位法人代表： （签字）

项 目 负 责 人：

填 表 人：

建设单位：新景智源生物科技（苏州）有限公司

电话：

传真：/

邮编：215000

地址：苏州工业园区生物产业园三期 B 区 2 栋 401 室

表一

建设项目名称	新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）				
建设单位名称	新景智源生物科技（苏州）有限公司				
建设项目性质	新建√ 改扩建 技改 迁建 （划√）				
建设地点	苏州工业园区生物产业园三期B区2栋401室				
主要产品名称	TCR-T 细胞				
设计生产能力	200 例/年				
实际生产能力	50 例/年				
建设项目环评时间	2022 年 7 月 18 日	竣工日期	2025.01.07		
调试时间	2025.01.08-2025.01.17	现场监测时间	2025.01.18、2025.01.22		
环评表 审批部门	苏州工业园区生态环境 局	环评报告表 编制单位	中升太环境技术（江苏）有 限公司		
环保设施设计单位	江苏协诚建设工程有限 公司	环保设施施工 单位	江苏协诚建设工程有限公 司		
投资总概算（万元）	6000	环保投资 总概算（万元）	20	比例	0.33%
实际总投资（万元）	1500	实际环保投资 （万元）	20	比例	1.33%
验收监测依据	<p>1、《中华人民共和国环境保护法》(主席令 2014 年第 9 号，2015 年 1 月 1 日实施)；</p> <p>2、《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》（生态环境部办公厅函公告[2018]年第 9 号，2018 年 5 月 16 日实施）；</p> <p>3、《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第 682 号，2017 年 10 月 01 日实施）；</p> <p>4、《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》环境保护部（国环规环评[2017]4 号 2017 年 11 月 22 日实施）；</p> <p>5、《关于进一步优化建设项目竣工环境保护验收监测（调查）相关工作的通知》（苏环规（2015 年）3 号江苏省环境保护厅）；</p> <p>6、《关于印发<污染影响类建设项目重大变动清单（试行）>的通知》（环办环评函[2020] 688 号）；</p> <p>7、《新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项</p>				

	<p>目环境影响评价报告表》（中升太环境技术（江苏）有限公司，2022年7月）；</p> <p>8、《新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目》的环境影响评价与排污许可审批意见（项目编号：H20220046，2022年7月18日）；</p> <p>9、《新景智源生物科技（苏州）有限公司验收检测报告》（报告编号：RX2501053）；</p> <p>10、企业实际生产状况及新景智源生物科技（苏州）有限公司提供的其他技术资料。</p>
--	---

续表一

验收监测标准 标号、级别	原则：建设项目竣工环境保护验收污染物排放标准原则上执行环境影响报告书（表）及其审批部门审批决定所规定的标准。在环境影响报告书（表）审批之后发布或修订的标准对建设项目执行该标准有明确时限要求的，按新发布或修订的标准执行。本项目建成后各污染物排放标准不发生变化，具体如下：					
	(1) 废水					
	本项目建成后废水排放标准不发生变化。					
	表 1 项目废水污染物排放标准执行表					
	排放口名称	执行标准	取值表号及级别	污染物指标	单位	标准限值
	项目排口	《污水综合排放标准》 (GB8978—1996)	表 4 三级标准	pH	—	6~9
				COD	mg/L	500
				SS	mg/L	400
		《污水排入城镇下水道水质标准》 (GB/T31962-2015)	表 1 B 等级	氨氮	mg/L	45
				TP	mg/L	8
				TN	mg/L	70
	污水厂排口	市委办公室 市政府办公室印发《关于高质量推进城乡生活污水治理三年行动计划的实施意见》的通知	附件 1 苏州特别排放限值标准	COD	mg/L	30
				氨氮		1.5 (3) *
				总氮		10
				总磷		0.3
《城镇污水处理厂污染物排放标准》 (DB32/4440-2022)		表 1 C 标准	pH	—	6~9	
			SS	mg/L	10	
注：*括号外数值为水温>12℃时的控制指标，括号内数值为水温≤12℃时的控制指标。						
(2) 噪声						
噪声执行标准见表 2。						
表 2 厂界噪声排放标准						
厂界名	执行标准	类别	单位	标准限值		
				昼	夜	
厂界四周	《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）	3 类	dB（A）	65	55	
(3) 废气						
表 3 大气污染物排放标准						
执行标准	表号级别	排气筒高度	污染物指标	标准限值		
				最高允许排放浓度 mg/m3	速率 kg/h	
					无组织排放厂界外最高浓度 限值 mg/m3	

	《制药工业大气污染物排放标准》（DB32/4042—2021）	表 6、 表 7	/	臭气浓度	/	/	20
				氯化氢	/	/	0.2
	《大气污染物综合排放标准》（DB32/4041—2021）	表 3		非甲烷总烃	6(厂房外监控点 1h 平均浓度值)		
					20（厂房外监控点任意一次浓度值）		
				非甲烷总烃	/	/	4.0
				硫酸雾	/	/	0.3

表二

2、工程建设内容

2.1 主体工程情况

新景智源生物科技（苏州）有限公司（以下简称“新景智源”）成立于 2020 年 09 月 28 日，注册资本为 238.0952 万元，公司位于中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区。因公司发展需要，拟在生物医药产业园三期 B 区租赁已建标准厂房用于 TCR-T 细胞的技术研发，项目建成后年研发 TCR-T 细胞 200 例/年。本项目为一阶段项目目前已建成部分年研发 TCR-T 细胞 50 例。

该项目已于 2022 年 7 月 18 日取得苏州工业园区生态环境局批文（批文号：H20220046），2022 年 8 月开工建设，随着研发设备陆续进场，2025 年 1 月一阶段项目建设完成。2025 年 1 月 7 日登记了固定污染源排污登记（登记编号：91320594MA22KN6J83002X），已编制《突发环境事件应急预案》，并于 2025 年 3 月 4 日完成备案（320571-2025-057-L）。

目前，一阶段共有职工 30 人，年工作 268 天，实际研发区域使用天数约 75d（含实验室），一班制，每班 8 小时，年工作时长约 600 小时。

新景智源生物科技（苏州）有限公司对上述项目进行建设项目环境保护竣工验收，并于 2025.01.18、2025.01.22 委托江苏国析检测技术有限公司进行现场监测，根据监测分析结果和现场检查情况编制验收监测报告。

项目产品方案见表 2-1。

表 2-1 建设项目主体工程及产品方案

序号	产品名称及规格	设计研发能力	一阶段实际研发能力	年运行时间 ^[1]	备注
1	TCR-T 细胞	200 例/年	50 例/年	600h	本项目分阶段验收，实际研发能力为现有已建研发设备的研发能力

注：^[1]为一阶段实际研发时间。

续表二

表 2-2 公用及辅助工程一览表				
分类	建设名称	设计能力	一阶段实际建设	备 注
储运工程	常温仓库	119.71m ²	119.71m ²	/
	冻存库	75.66m ²	75.66m ²	/
	小仓库	22.42m ²	22.42m ²	/
	试剂库	13.5m ²	13.5m ²	/
	耗材库	39.16m ²	39.16m ²	/
公用工程	给水	2760t/a	874t/a	/
	排水	2479t/a	793t/a	/
	供电（万 kwh/a）	20	10	/
	空调机组	若干	若干	/
	纯水机组	0.5t/h	0.5t/h	/
	空压机	1.26m ³ /min	1.26m ³ /min	/
	绿化	/	/	/
环保工程	危废仓库	19.14m ²	19.14m ²	/
	废气处理设施	/	1套，活性炭吸附装置	实际建设中本次检验实验室区域增加万向罩和抽风系统，用于实验室换风，风管末端连有一套活性炭吸附装置（颗粒碳），该装置为后续项目预留，用于收集检验实验室可能产生的废气，废气收集后经活性炭吸附装置处理，无组织排放

续表二

表 2-3 主要设施及设备

* * * *

表 2-5 主要原辅材料 （t/a）

	/	115 个	30 个
***	/	100L	20L
***	/	52 个	10 个
***	/	154 个	20 个
***	/	10 个	5 个
***	99%	20kg	10kg
***	化学纯	1kg	1kg
***	37%	1kg	0
***	/	30L	10L
***	/	26 个	10 个
***	/	100 个	10 个

本次一阶段项目水平衡如下：

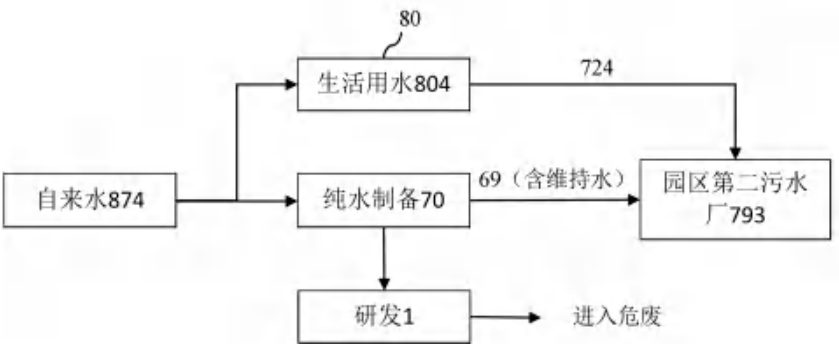


图 2-1 一阶段水平衡图 t/a

表三

3、主要工艺流程及产污环节

表四

4、主要污染源、污染物处理和排放流程

(1) 废气

本项目主要使用硫酸、乙醇、DMSO 等，主要污染因子为非甲烷总烃、硫酸雾等，年用量少未作定量分析，无组织排放。

本项目检验实验室增加万向罩和抽风系统，用于实验室换风，风管末端连有一套活性炭吸附装置（颗粒碳），该装置为后续项目预留，用于收集后续项目检验实验室可能产生的废气，废气收集后经活性炭吸附装置处理，无组织排放。本项目利用该装置进行实验室换风，不对该废气处理装置的合理性进行分析，后续项目使用该套设施进行废气处理时，应当对该套设备设置的合规性进行分析。

(2) 废水

本项目废水主要为职工生活污水和纯水制备浓水，直接通过市政管网接入园区第二污水处理厂处理。

(3) 噪声

本项目新增高噪声设备主要为研发过程中公辅设备产生的噪声等，其中废气处理风机位于室外，其余均位于室内。通过选用低噪声设备，合理布局，采用隔声、减振、距离衰减等措施，降低噪声对周围的影响。噪声产生、处理情况见表 4-3。

表4-3 噪声产生、处理情况表

噪声源	噪声类型	产生源强 dB(A)	降噪措施	数量（台/套）
空压机	连续	85	隔声减震及距离衰减	1
空调机组	连续	85		若干
风机 ^[1]	连续	85		1

注：^[1]实际建设新增废气处理设施配备的风机。

(4) 固（液）废物

根据项目建成后废物产生量统计，实际建成后，一阶段各类废物产生量未突破环评批复量，项目固（液）废物产生及处置情况见表 4-4。

表 4-4 固体废物产生及处置去向

废物名称	废物类别	产生工序	废物代码	环评年产生量 (t)	一阶段预计年产生量 (t)	处理方式	变化情况
实验室废物	危险废物	研发、检验	HW49 900-047-49	12	3	中新和顺环保（苏州）有限公司	/
废活性炭		废气处理	HW49 900-039-49	/	0.05		考虑到活性炭失效等问题，目前活性炭每年更换一次

实验室废液		研发、检验	HW49 900-047-49	4	1.5		/
废过滤器		生物安全柜	HW49 900-047-49	0.05	0.02		/
医疗废物		研发、检验	HW01 841-001-01	/	0.05	张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司	主要为阳性对照实验室产生，原环评作为实验室废物处理，根据卫生主管部门的要求，必须按照 841-001-01 进行管理
纯水制备废弃物	一般固废	纯水制备	S59	0.05	/	目前暂未产生，未签订处理协议	/
废滤芯		空调系统	900-009-S59	1	/		/
生活垃圾	生活垃圾	职工生活	900-001-S62 900-002-S62	26.8	8	由物业统一代为处理	/

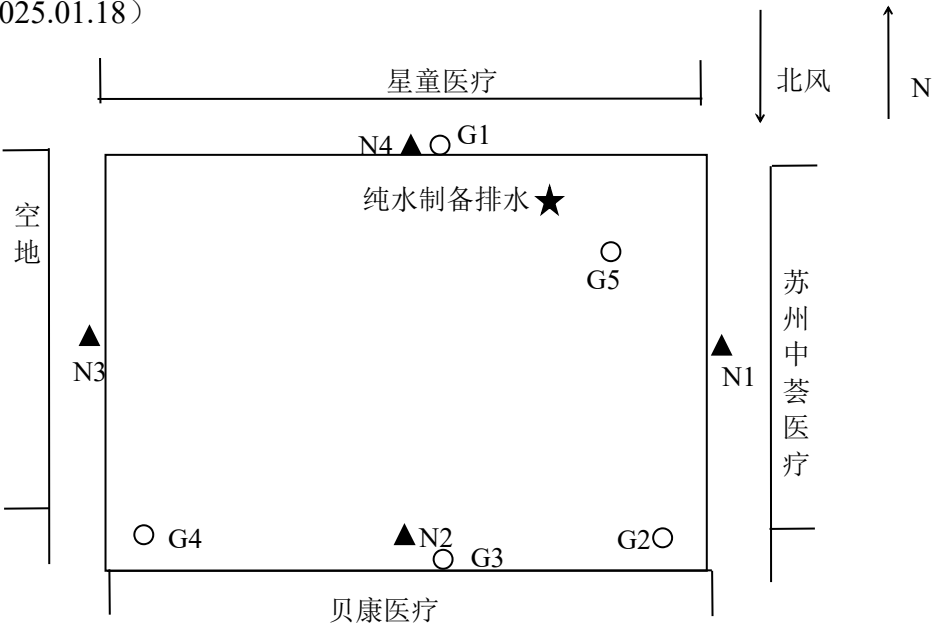
(5) 其他

该项目于 2025 年 1 月 7 日进行了固定污染源排污登记（登记编号为：91320594MA22KN6J83002X），已编制《突发环境事件应急预案》，并于 2025 年 3 月 4 日完成备案（320571-2025-057-L），并根据《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（苏环控[97]第 122 号）的要求，进行排污口设置。

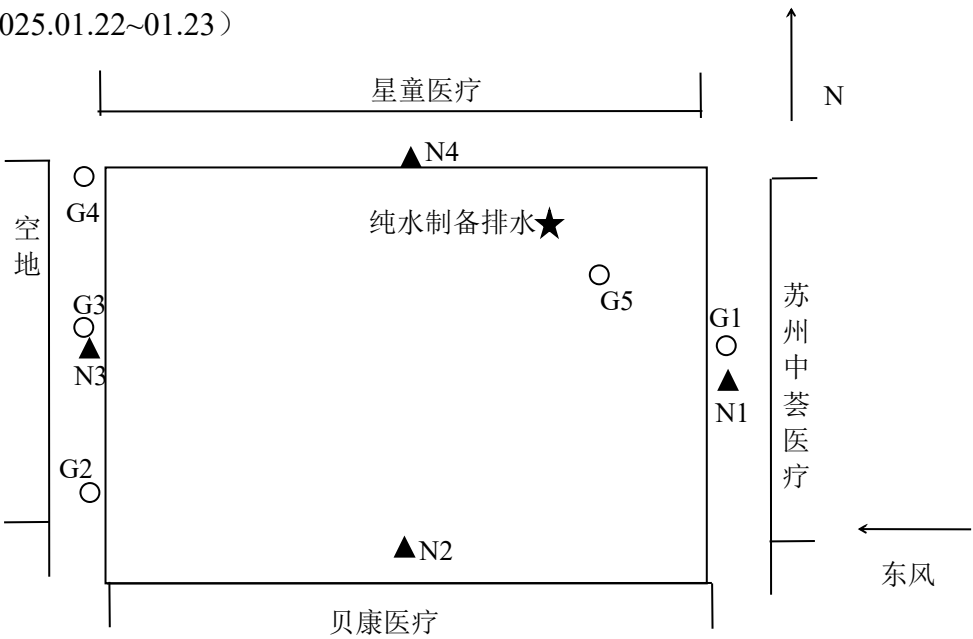
续表四

监测点位示意图：

监测点位附图（2025.01.18）



监测点位附图（2025.01.22~01.23）



注：“★”表示废水检测点位；“○”表示无组织废气检测点位；“▲”表示噪声检测点位。

图 4-2 监测点位示意图

表五

5、变动影响分析

根据现场调查，实际建设中，根据实际生产需求，部分设备型号及数量略有调整，未引起产能增加；同时增加一台活性炭吸附装置，为后续项目预留，该项目变动环境影响分析情况见表5-1。

表 5-1 建设项目变动内容核查表

文中所列其他工业类建设项目重大变动清单		对照情况	变动界定
性质	1、建设项目开发、使用功能发生变化的。	建设项目开发、使用功能未发生变化	无变化
规模	2、生产、处置或储存能力增大 30%及以上的。	生产、处置和储存能力与环评一致	无变化
	3、生产、处置或储存能力增大，导致废水第一类污染物排放量增加的。	生产、处置和储存能力与环评一致	无变化
	4、位于环境质量不达标区的建设项目生产、处置或储存能力增大，导致相应污染物排放量增加的（细颗粒物不达标区，相应污染物为二氧化硫、氮氧化物、可吸入颗粒物、挥发性有机物；臭氧不达标区，形影污染物为氮氧化物、挥发性有机物；其他大气、水污染物因子不达标区，相应污染物为超标污染因子）；位于达标区的建设项目生产、处置或储存能力增大，导致污染物排放量增加 10%及以上。	生产、处置和储存能力与环评一致，未导致污染物排放量增加	无变化
地点	5、重新选址；在原厂址附近调整（包括总平面图布置变化）导致环境防护距离范围变化且新增敏感点的。	厂址不变，与环评一致，环境防护距离内无新增敏感点	无变化
生产工艺	6、新增产品品种或生产工艺（含主要生产装置、设备及配套设施）、主要原辅材料、燃料变化，导致以下情形之一： （1）新增排放污染物种类的（毒性、挥发性降低的除外）； （2）位于环境质量不达标区的建设项目相应污染物排放量增加的； （3）废水第一类污染物排放量增加的； （4）其他污染物排放量增加 10%及以上的。	实际建设中，因部分设备未上，相应的原辅料尚未使用，整体生产工艺未有调整，部分生产设备型号及数量发生变化，未引起产污增加	不属于重大变动
	7、物料运输、装卸、贮存方式变化，导致大气污染物无组织排放量增加 10%及以上的。	实际建设时物料运输、装卸、贮存方式不变，未导致产污增加	无变化
环境保护措施	8、废气、废水污染防治措施变化，导致第 6 条中所列情形之一（废气无组织排放改为有组织排放、污染防治措施强化或改进的除外）或大气污染物无组织排放量增加 10%及以上的。	本次新增检验实验室通风系统，排风口连接一套活性炭吸附装置，未导致废气、废水污染物增加	不属于重大变动
	9、新增废水直接排放口；废水由间接排放改为直接排放；废水直接排放口位置变化，导致不利环境影响加重的。	项目未新增废水直接排放口；全厂废水间接排放至区域污水处理厂	无变化
	10、新增废气主要排放口（废气无组织排放改为有组织排放的除外）；主要排放口排气筒高度降低 10%及以上的。	项目未新增主要排放口	无变化
	11、噪声、土壤或地下水污染防治措施变化，导致不利环境影响加重的。	噪声、土壤或地下水污染防治措施未发生变化	无变化

12、固体废物利用处置方式由委托外单位利用处置改为自行利用处置的（自行利用处置设施单独开展环境影响评价的除外）；固体废物自行处置方式变化，导致不利环境影响加重的。	固体废物处置方式无变化	无变化
13、事故废水暂存能力或拦截设施变化；导致环境风险防范能力弱化或降低的。	无变化	无变化

根据上表分析，本次不涉及《污染影响类建设项目重大变动清单（试行）》（环办环评函[2020]688号）文中规定的“项目的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施五个因素中的一项或一项以上发生重大变动，且可能导致环境影响显著变化（特别是不利环境影响加重）”的范畴，建设项目存在变动但不属于重大变动，可纳入验收管理。

表六

6、建设项目环境影响报告标准主要结论及审批部门审批意见

6.1 建设项目环境影响报告表主要结论

新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段），符合国家及地方产业政策，符合《苏州工业园区总体规划（2012-2030）》的规划要求和产业定位；项目满足《制药工业大气污染物排放标准》（DB 32/4042—2021）、《大气污染物综合排放标准》（DB32/4041—2021）等排放限值的要求；项目公辅废水满足《污水综合排放标准》（GB8978—1996），本项目位于生物产业园三期 B 区 2 栋 401 室，与 2 栋其他企业共用生活污水管网，故未单独对生活污水进行监测；厂界噪声可以达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）3 类区排放限值；固废处置率 100%；对环境的影响较小，项目建成后，区域环境质量不会下降；项目潜在的风险水平可防控，不会对周围环境及人员造成安全威胁。因此，从环境保护角度分析，该项目的建设是可行的。

表七

7、验收监测质量保证及质量控制

表 7-1 主要分析方法、监测仪器型号及编号

类别	项目	分析方法	仪器名称	仪器型号	仪器编号	检出限
废水	悬浮物	水质 悬浮物的测定 重量法 GB/T11901-1989	电子天平	BSA124S	TEL001	4mg/L
			电热鼓风干燥箱	GZX-9070MBE	TEL005	
	化学需氧量	水质 化学需氧量的测定 重铬酸盐法 HJ 828-2017	/	/	/	4mg/L
	pH 值	水质 pH 值的测定 电极法 HJ1147-2020	便携式 PH 计 SX751 型 pH/ORP/电导率/溶解氧测量仪	SX811 SX751	TES090 TES109	——
无组织废气	硫酸雾	固定污染源废气 硫酸雾的测定 离子色谱法 HJ 544-2016	全自动大气/颗粒物采样器	MH1200	TES040 TES038 TES041 TES162 TES037 TES036	0.003mg/m ³
	* 非甲烷总烃	环境空气 总烃、甲烷和非甲烷总烃的测定 直接进样-气相色谱法 HJ 604-2017	离子色谱仪	赛默飞 ISC-600	TEL092	0.07mg/m ³
			气相色谱仪	GC9790II	TEL056	
			非甲烷总烃仪	Trace 130	YSHJ-S-01-03	
			气象参数仪	Kestrel5500	TES336	
			轻便三杯风向风速表	P6-8232	TES008	
			数字大气温湿度压力表	BY-2003P	TES054	
噪声	工业企业厂界环境噪声	工业企业厂界环境噪声排放标准 GB 12348-2008	轻便三杯风向风速表	P6-8232	TES008	/
			多功能声级计	AWA5688	TES168	
			声校准器	AWA6221B	TES049	
			多功能声级计	AHAI6256-2	TES340	
			声校准器	AHAI2602	TES338	

7.2 人员资质

本项目由江苏国析检测技术有限公司编制检测报告，监测人员均持证上岗，监测数据实现三级审核。

7.3 气体监测分析过程中的质量保证和质量控制

(1) 避免被测排放物中共存污染物因子对仪器分析的交叉干扰；

(2) 被测排放物的浓度在仪器测试量程的有效范围即仪器量程的 30~70%之间。

(3) 空气采样器等在进入现场前应对采样器流量计进行校核，在测试时应保证其采样流量的准确；

(4) 现场采样过程中采取全程序空白等质控措施。

7.4 废水监测分析过程中的质量保证和质量控制

水样的采集、运输、保存、实验室分析和数据计算的全过程均按《环境水质监测质量保证手册》（第四版）的要求进行。水样的采集、运输、保存、实验室分析和数据计算的全过程均按《环境水质监测质量保证手册》（第四版）的要求进行。

采样过程中采集不少于 10%的平行样；实验室分析过程使用标准物质、采用空白试验、平行样测定、加标回收率测定等，并对质控数据分析。

7.5 噪声监测分析过程中的质量保证和质量控制

测量仪器和校准仪器检定合格，并在有效使用期限内；声级计在测试前后用标准声源进行校准，测量前后仪器的示值偏差均不大于 0.5dB，测试数据有效。

表八

8、验收监测内容

通过对各类污染物达标排放及各类污染治理设施去除效率的监测，来说明环境保护设施调试效果，具体监测内容如下：

8.1 废水

建设单位公辅废水及生活废水排放利用现有产业园排水管道，无独立总排口，故此次验收总排口不监测，进对公辅废水进行监测。

表 8-1 废水监测内容

污染源	监测点位	监测内容	监测频次
废水	纯水制备排水	pH、COD、SS	连续监测 2 天，每天 4 次

8.2 废气**表 8-2 废气监测内容**

污染源	监测点位	监测内容	监测频次
废气	无组织 厂界四周	非甲烷总烃、硫酸雾	连续监测 2 天，每天 3 次
	厂区内	非甲烷总烃	连续监测 2 天，每天 3 次

8.3 噪声**表 8-3 噪声监测内容**

污染源	监测点位	监测频次
厂界噪声	厂界四周外 1m 处 N1~N4	监测 2 天，每天昼夜各 1 次

表九

验收监测期间 工况	<p>单位于 2025 年 1 月 18 日、2025 年 1 月 22 日对该项目废水、废气和噪声等污染源排放现状和各类环保治理设施的运行状况等进行了现场监测和检查。该公司提供的资料（工况证明见附件）表明，验收监测期间，各设备、设施及实验都正常开展，满足竣工验收监测工况条件的要求。</p>
--------------	--

续表九

9、验收监测结果

(1) 废气监测结果

表 9-1 无组织废气监测结果（监测日期：2025.01.18）

采样点 位	采样 频次	检测项目				单位：mg/m ³
		硫酸雾	非甲烷总烃			
			单次			均值
上风向 G1	1	ND	0.46	0.41	0.38	0.42
	2	ND	0.37	0.44	0.45	0.42
	3	ND	0.44	0.43	0.43	0.43
下风向 G2	1	ND	0.58	0.55	0.53	0.55
	2	ND	0.58	0.60	0.70	0.63
	3	ND	0.71	0.67	0.65	0.68
下风向 G3	1	ND	0.68	0.70	0.78	0.72
	2	ND	0.74	0.78	0.65	0.72
	3	ND	0.62	0.79	0.63	0.68
下风向 G4	1	ND	0.73	0.66	0.72	0.70
	2	ND	0.56	0.63	0.60	0.60
	3	ND	0.53	0.57	0.69	0.60
参考标准		/	/			/
		/				

表 9-1 无组织废气监测结果（监测日期：2025.01.22）

采样点 位	采样 频次	检测项目				单位：mg/m ³
		硫酸雾	*非甲烷总烃			
			单次			均值
上风向 G1	1	ND	0.94	0.95	1.71	1.20
	2	ND	1.58	1.75	1.76	1.70
	3	ND	1.69	1.65	1.63	1.66
下风向 G2	1	ND	1.10	1.82	1.86	1.59
	2	ND	1.82	1.89	1.91	1.87
	3	ND	1.90	1.82	1.66	1.79
下风向 G3	1	ND	1.82	1.89	1.90	1.87
	2	ND	1.37	1.36	1.31	1.35
	3	ND	1.57	1.63	1.62	1.61
下风向 G4	1	ND	1.53	1.55	1.56	1.55
	2	ND	1.84	1.89	1.93	1.89
	3	ND	1.80	1.78	1.82	1.80
参考标准		/	/			/
		/				

表 9-2 厂区内非甲烷总烃监测结果（监测日期：2025.01.18）

采样点位	采样频次	检测项目			单位：mg/m³
		非甲烷总烃			
		单次			均值
厂内 G5	1	0.82	0.87	0.88	0.86
	2	0.93	0.98	0.99	0.97
	3	0.93	0.81	0.89	0.88
参考标准		/			/
		/			

表 9-2 厂区内非甲烷总烃监测结果（监测日期：2025.01.22）

采样点位	采样频次	检测项目			单位：mg/m ³
		*非甲烷总烃			
		单次			均值
厂内 G5	1	1.63	1.61	1.63	1.62
	2	1.75	1.82	1.90	1.82
	3	1.64	1.60	1.59	1.61
参考标准		/			/
		/			

监测结果表明：验收监测期间无组织废气中非甲烷总烃、硫酸雾满足江苏省《大气污染物综合排放标准》（DB32/4041—2021）要求；厂区内非甲烷总烃（NMHC）满足江苏省《制药工业大气污染物排放标准》（DB 32/4042—2021）。

（2）废水监测结果

表 9-3 废水监测结果（1）

采样点 位	样品状态	样品编号	检测结果		
			pH 值	化学需氧量	单位:mg/L 悬浮物
纯水制备 排水	无色无味透 明无浮油	FSX2501053-1-1-1	7.1（15.2℃）	13	8
		FSX2501053-1-1-2	7.4（15.1℃）	13	7
		FSX2501053-1-1-3	7.2（15.3℃）	11	7
		FSX2501053-1-1-4	7.2（15.3℃）	14	9
参考标准			6.5-9.5	500	400
			污水排入城镇下水道水质标准 GB/T 31962-2015		

备注			1、采样日期：2025.01.18； 2、pH 值单位：无量纲。		
表 9-3 废水监测结果（2）					
采样点 位	样品状态	样品编号	检测结果		
			pH 值	化学需氧量	单位:mg/L 悬浮物
纯水制 备排水	无色无味 无浊无浮 油	FSX2501053-1-2-1	7.2（14.8℃）	16	7
		FSX2501053-1-2-2	7.2（14.8℃）	15	8
		FSX2501053-1-2-3	7.4（15.1℃）	14	7
		FSX2501053-1-2-4	7.3（15.2℃）	15	9
参考标准			6.5-9.5	500	400
			污水排入城镇下水道水质标准 GB/T 31962-2015		
备注			1、采样日期：2025.01.22； 2、pH 值单位：无量纲。		
监测结果表明：本项目排放的纯水制备浓水满足《污水综合排放标准》(GB8978—1996)					
表 4 三级标准。					
(3) 噪声监测结果					
本项目噪声监测结果详见表 9-3。					
表 9-4 噪声监测结果					
测点位置	监测日期和监测结果				噪声源 类型
	2025.01.18		2025.01.22		
	昼间	夜间	昼间	夜间	
	排放值		排放值		
东厂界外 1 米 (N1)	55.1	47.1	55.2	48.2	/
南厂界外 1 米 (N2)	55.6	45.7	52.7	48.5	/
西厂界外 1 米 (N3)	55.2	46.9	54.3	47.3	/
北厂界外 1 米 (N4)	53.2	44.8	55.0	47.3	/
标准限值（2 类）	65	55	65	55	/
是否达标	达标	达标	达标	达标	/
气象参数	2025.01.18 北风，多云，风速<1.8-2.1m/s； 2025.01.22 东风，多云，风速<1.6-1.7m/s。				
监测工况	验收监测期间。两天昼、夜噪声监测期间，噪声源工作正常。				
备注	各厂界环境噪声排放限值执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》 （GB12348-2008）3类。				
监测结果表明：验收监测期间，该项目东、西、南、北厂界噪声监测点昼间夜间等效 声级均符合《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 3 类标准限值要求。					

续表九

(5) 总量考核

本项目废气主要为无组织废气，废水排口与产业园内其他企业共用，故不再进行总量核算。

表十

10、验收监测结论

(1) 监测工况

2025.01.18、2025.01.22 验收监测期间，一阶段能力达到 75%以上，见附件生产工况说明。

(2) 厂界噪声监测结果

本次噪声监测点位，厂界周围共设 4 个测点，监测结果表明本项目各厂界的昼夜间噪声均符合《工业企业厂界噪声排放标准》（GB12348-2008）表 1 中 3 类标准的规定限值。

(3) 废气监测结果

验收监测期间，厂界无组织废气中非甲烷总烃、硫酸雾满足江苏省《大气污染物综合排放标准》（DB32/4041—2021）要求；厂区内非甲烷总烃（NMHC）满足江苏省《制药工业大气污染物排放标准》（DB 32/4042—2021）。

(4) 废水监测结果

验收监测期间，本项目排放的纯水制备浓水中 pH、COD、SS 满足《污水综合排放标准》（GB8978—1996）表 4 三级标准。

(5) 固体废物

本项目主要固体废物均安全处置，不直接排放到外环境，处置率达到 100%，实现了固体废物处置的“减量化、无害化、资源化”目标，对环境的影响小。

(6) 总量核定

验收监测期间，本项目废气、噪声各项污染物排放总量符合环评及审批意见的要求。

续表十

附图

附图 1 建设项目地理位置图

附图 2 建设项目周边概况图

附图 3 车间布局图

附图 4 环保设施图

附件

附件 1 备案证、项目审批意见

附件 2 验收期间工况说明

附件 3 排污许可证

附件 4 固废处置协议

附件 5 监测报告

附件 6 租赁协议

附件 7 营业执照

附件 8 公示证明

附件 9 验收意见





图2 周围状况图

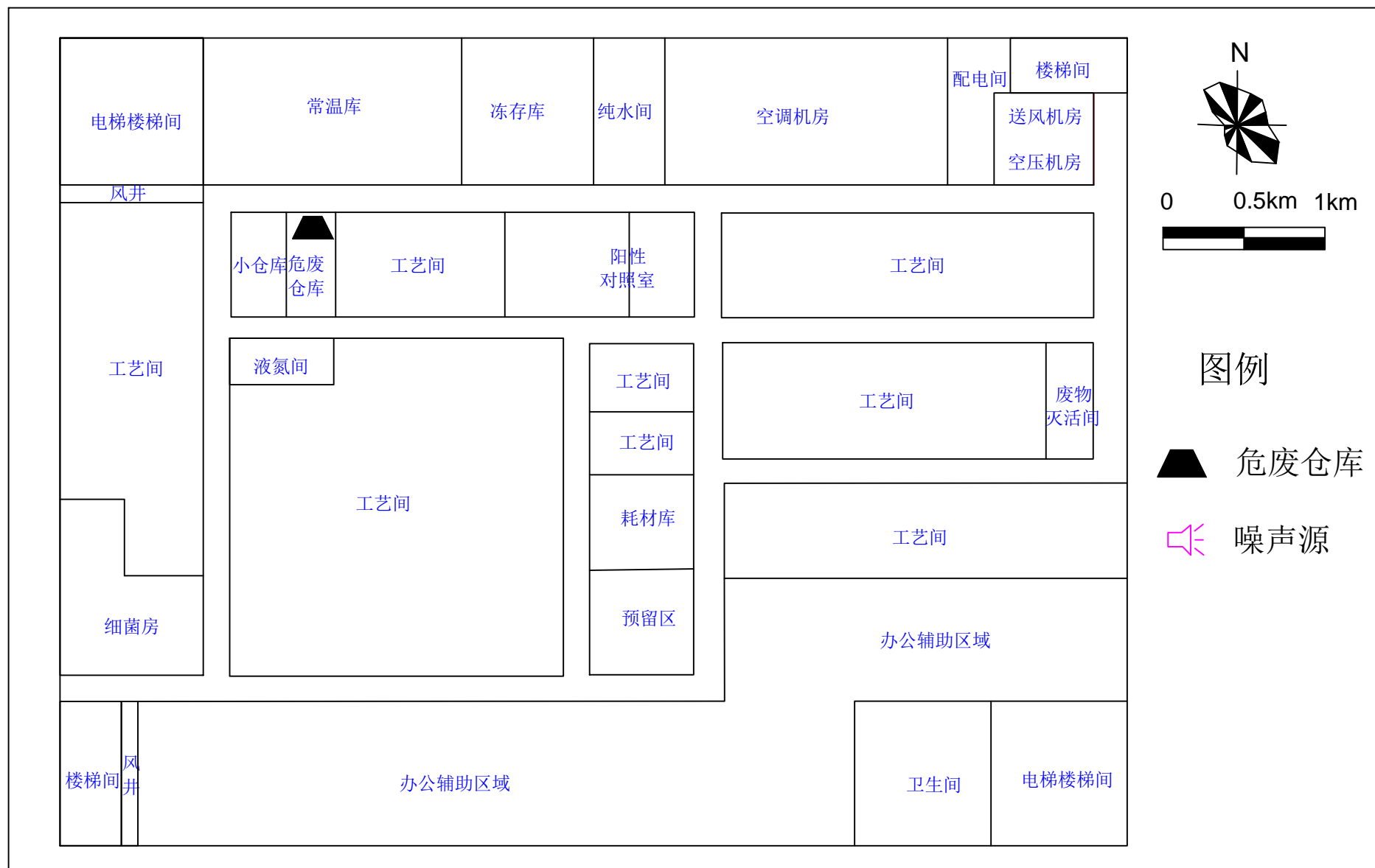


图3 车间布置图

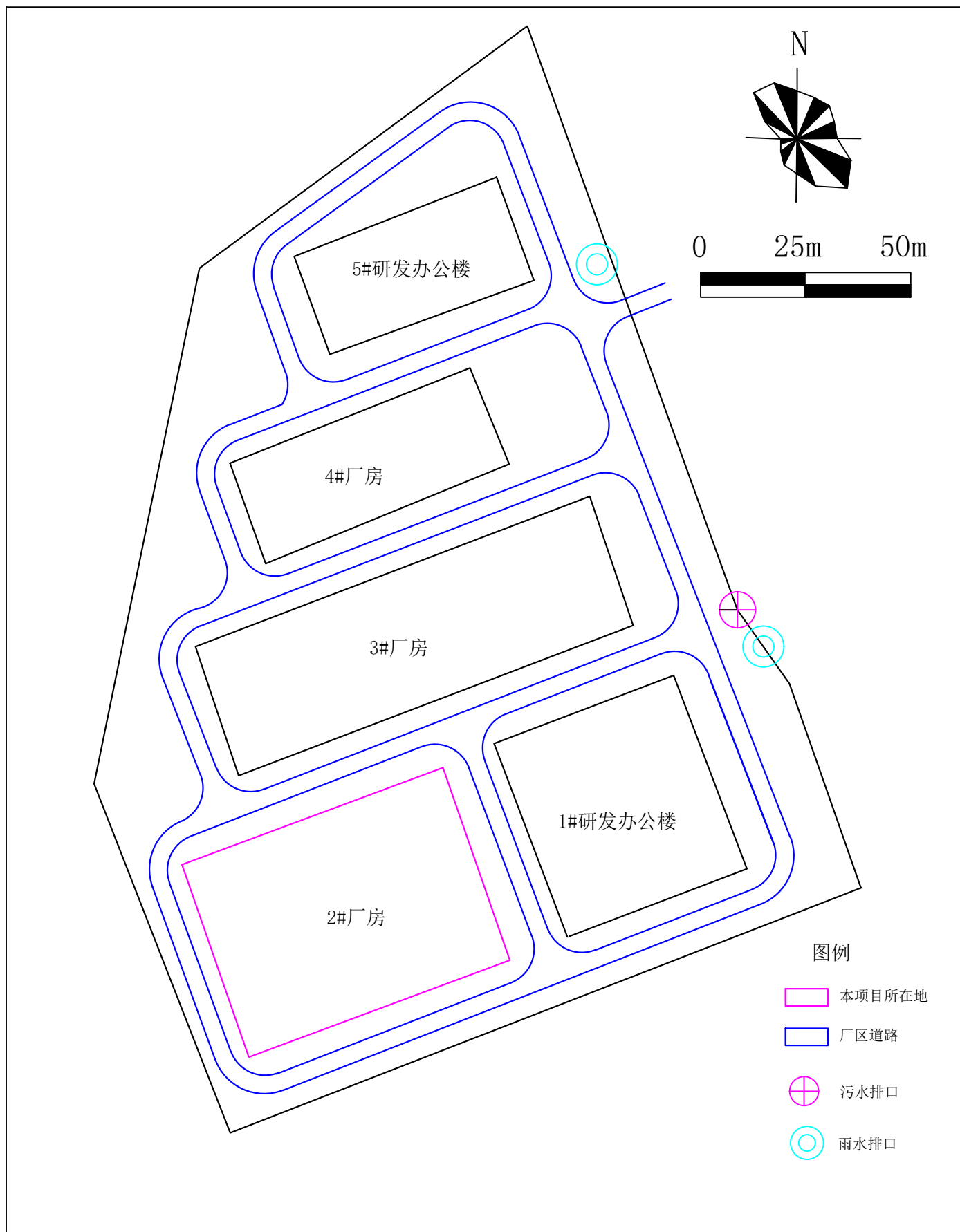
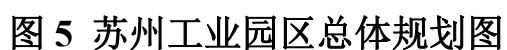


图4 生物产业园三期平面图图



附图6 环保设施图





江苏省投资项目备案证

(原备案证号苏园行审备〔2022〕257号作废)

备案证号：苏园行审备〔2022〕274号

项目名称：	新景智源生物科技（苏州）有限公司 细胞治疗研发实验项目	项目法人单位：	新景智源生物科技（苏州）有限公司
项目代码：	2203-320571-89-01-669760	法人单位经济类型：	有限责任公司
建设地点：	江苏省：苏州市_苏州工业园区 苏州工业园区金谷路99号生物医药产业园三期B区2栋401单元	项目总投资：	6000万元
建设性质：	新建	计划开工时间：	2022
建设规模及内容：	项目位于苏州工业园区金谷路99号生物医药产业园三期B区2号楼401单元，租赁建筑面积为3437平方米，主要进行细胞治疗研发实验项目。		
项目法人单位承诺：	对备案项目信息的真实性、合法性和完整性负责；项目符合国家产业政策；依法依规办理各项报建审批手续后开工建设；如有违规情况，愿承担相关的法律责任。		
安全生产要求：	要强化安全生产管理，按照相关规章制度压实项目建设单位及相关责任主体安全生产及监管责任，严防安全生产事故发生；要加强施工环境分析，认真排查并及时消除项目本身与周边设施相交相邻等可能存在的安全隐患，保障施工安全。		
		苏州工业园区行政审批局 2022-03-22	

建设项目环境影响登记表

填报日期：2020-09-23

项目名称	苏州工业园区生物产业发展有限公司生物医药产业园三期B区定制厂房新建项目		
建设地点	江苏省苏州市工业园区金谷路西、创苑路南	建筑面积(m²)	70496.21
建设单位	苏州工业园区生物产业发展有限公司	法定代表人或者主要负责人	庞俊勇
联系人	钱生生	联系电话	13616202324
项目投资(万元)	33100	环保投资(万元)	100
拟投入生产运营日期	2021-12-31		
建设性质	新建		
备案依据	该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第106 房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中其他。		
建设内容及规模	新建总建筑面积约70000平方米，其中计容建筑面积约74000平米，非计容建筑面积约15000平米，内容为标准厂房及研发楼。		
主要环境影响	废水 生活污水	采取的环保措施及排放去向	生活污水有环保措施：生活污水采取集中收集措施后通过污水管网排放至市政污水管道
<p>承诺：苏州工业园区生物产业发展有限公司庞俊勇承诺所填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定。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苏州工业园区生物产业发展有限公司庞俊勇承担全部责任。</p> <p style="text-align: right;">法定代表人或主要负责人签字：</p>			
<p>备案回执</p> <p>该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20203205000100000932。</p>			

工况说明

我单位于 2025 年 1 月 18 日、2025 年 1 月 22 日对该项目废水、废气和噪声等污染源排放现状和各类环保治理设施的运行状况等进行了现场监测和检查。验收监测期间，各设备、设施及实验都正常开展，满足竣工验收监测工况条件的要求。

新景智源生物科技（苏州）有限公司



房屋租赁合同

合同编号：BD[2022]0309 号

苏州工业园区生物产业发展有限公司（以下简称“甲方”）与承租方（以下简称“乙方”，具体见附件二）根据《中华人民共和国民法典》和有关法规就乙方向甲方租赁以下房屋事宜，经协商一致，签署本合同如下：

1、租赁房屋的基本情况及用途

- 1.1 租赁地址见附件二，所在楼宇以下简称为“该大楼”，具体单元以下简称为“该房屋”，建筑面积见附件二。具体位置见附件一平面图。
- 1.2 本条所指建筑面积以苏州工业园区有关房屋土地测绘部门的实测为准。
- 1.3 乙方须自行办理其在该房屋内营业所需之批准、牌照及其他许可。
- 1.4 该房屋的装修及设施情况见本合同附件三。除双方另有约定外，该附件将作为甲方向乙方交付该房屋及乙方在本合同终止时向甲方交还该房屋的验收依据。

2、租金、物业管理费和其他费用及支付办法

- 2.1 该房屋的租金和物业管理费的支付金额和支付方式具体见附件二。
- 2.2 该房屋的租金和物业管理费按附件二中所述建筑面积计算。乙方在此确认，其在签署本合同时已审核过甲方提供的有关测绘资料，同意附件二中所列的月租金总额和月物业管理费总额，且双方同意不就该面积与其他任何可使用面积、租用面积或其他演算法的面积有出入而进行任何租金和设施费的调整。
- 2.3 在租赁期内，甲方有权因大楼实际运作成本的变化而相应地调整该房屋物业管理费，但上调幅度不得高于同类服务市场价格的同期上涨幅度。
- 2.4 租金和物业管理费的支付应无需甲方事先提示乙方付款。乙方须于签订本合同之日支付首笔租金和首笔物业管理费。首笔租金和首笔物业管理费见附件二。
- 2.5 除首笔租金和首笔物业管理费外，乙方应根据本合同的规定于每个月的第一天或之前提前支付当月的租金和物业管理费。
- 2.6 如果付款日当日为非工作日，乙方应当在该非工作日之后的第一个工作日支付租金和物业管理费。本条款所指的工作日为中国银行对企业营业的日子。
- 2.7 在收讫租金和物业管理费后 15 天内，甲方按照乙方提供的信息（见附件二）向

乙方提供增值税专用发票/普通发票。如本合同签订时，乙方公司尚未注册成立的，则最迟需在取得营业执照和公章后 15 天内至甲方处对本合同加盖公章同时向甲方提交上述开票信息。如乙方变更上述信息的，应自变更之日起 3 天内及时书面通知甲方；如因乙方未及时向甲方提交开票信息或开票信息变更未及时通知甲方的，由此造成的风险及损失由乙方自行承担。

2.8 租赁期限内，该大楼租户的电费支付方式适用“预付电费模式”或者“后付电费模式”。本合同项下具体以附件二载明的方式为准。

2.8.1 如适用“预付电费模式”的，乙方承诺按本合同附件二关于“预付电费模式”相关约定履行。乙方同意，租赁合同终止时，对于乙方预付电费的余额，甲方有权用于冲抵乙方未结清的租金、物业管理费等费用（包括但不限于乙方应付的违约金等）。如有剩余，在乙方按照合同约定归还该房屋后 30 个工作日内，甲方将无息退还给乙方。

2.8.2 如适用“后付电费模式”，应按本合同第 2.9 条约定执行。

2.9 乙方应根据该房屋的独立计量记录和/或甲方提供的公共事业单位账单支付所有该房屋内使用的包括但不限于水费、电费（注：本条约定的电费支付方式仅在“后付电费模式”情况下适用）等费用（含税，以下简称“其他费用”）。在收到该等计量记录或账单后根据甲方的通知所规定的付款方式、付款时间向甲方支付该费用，逾期视为乙方违约。

2.10 乙方应缴纳上述租金、履约保证金和装修保证金至附件二列明的开户账户。

2.11 乙方应缴纳上述物业管理费、其它费用至附件二列明的开户账户。

2.12 租赁期限内，甲方有权根据实际需要即时更新上述账户信息，但应当提前书面通知乙方，乙方同意按照甲方通知更新的账户进行付款。

2.13 除本合同另有约定外，其他因使用该房屋而产生的费用及税收按法律或法规的规定执行。

2.14 租赁期内，乙方及其员工、访客的机动车如需使用生物产业园停车场的，应遵守甲方制定且不时修订的相关停车收费制度，并按照甲方的要求按时缴纳停车费。

3、租赁期限及交付

3.1 该房屋租赁期限和交付日见附件二、三。

3.2 乙方应于交付日到该大楼的物业管理处，办理该房屋的交接手续并支付所有相关费用。甲方或物业管理公司向乙方交付该房屋且双方签署交付凭据，即视为甲方已履行将该房屋合格地交付给乙方的义务。如乙方未按前述约定办理该房屋的交接手续，或者没有合法理由拒绝接受该房屋的，视为甲方已于交付日将该房屋合格地交付给了乙方。

- 3.3 若乙方从约定的交付日起算直至其后的第 15 天仍未前往物业管理处实际办理交接手续, 则甲方有权解除本合同, 没收履约保证金。
- 3.4 若甲方未能在交付日将该房屋交付给乙方, 乙方应给予甲方 30 天宽限期, 若甲方在宽限期之后仍未能将该房屋交付给乙方的, 乙方有权以书面形式通知甲方立刻终止本合同。若乙方书面通知甲方终止本合同, 则甲方应将乙方支付的履约保证金无息退还给乙方, 但不再承担其他违约责任。
- 3.5 本合同终止后, 甲方有权收回该房屋, 乙方应按有关条款将该房屋归还甲方。
- 3.6 乙方享有租赁期满对于该房屋在同等条件下的优先承租权, 但乙方应在租赁期满至少提前三个月将其要求延长租赁期限的申请以书面方式通知甲方, 甲方接到该通知后与乙方就该租赁事宜进行协调。甲乙双方应本着诚信的原则在本合同租金的基础上参照当时的市场行情, 协商续租期的租金及租期, 并在本合同租赁期满至少提前两个月签署续租合同, 如果双方未能于本合同租赁期满提前两个月签署续租合同, 则甲方有权于租赁期满后将该单元另行出租。

4、履约保证金

- 4.1 履约保证金指乙方为了保证其履行本合同约定之义务和责任, 由乙方交付甲方的保证金。
- 4.2 本合同项下的履约保证金总额相当于三个月的月租金, 具体金额见附件二。在本合同正式签署之日, 乙方应向甲方足额支付履约保证金。在整个租赁期内, 甲方无须向乙方支付履约保证金的利息。
- 4.3 在不影响本合同项下甲方有关权利的前提下, 在本合同终止后, 甲方应在以下条件全部满足后的 30 个工作日内将履约保证金(无息)退还乙方:
- 4.3.1 乙方付清全部应付款;
- 4.3.2 乙方按照本合同办理了归还房屋的手续。
- 4.4 在整个合同期限内, 履约保证金应保持足额。在乙方违反本合同的情况下, 甲方应通知乙方更改, 如果乙方拒绝更改, 则甲方有权抵扣乙方的履约保证金, 以补偿甲方所遭受的一切损失(包括但不限于拖欠的租金、物业管理费、水电费、将该房屋复原的费用及其他费用)。在此情况发生时, 乙方必须把甲方扣除的保证金部分, 根据甲方通知重新补足并支付于甲方, 否则甲方有权立即提前收回该房屋, 并视乙方为严重违约。如果履约保证金不足甲方抵扣的金额, 甲方有权追讨, 乙方应向甲方额外支付差额部分。
- 4.5 履约保证金应按照第 2.10 条的规定汇入甲方指定的银行账户。
- 4.6 租赁期内乙方不得自行要求用上述履约保证金冲抵租金、物业管理费及其他费

用，亦不得将上述履约保证金用于对外的担保或进行债权转让，甲方可以选择在合同履行期间抵扣，也可以选择解除合同之后用于先行冲抵乙方应该承担的违约金后再行冲抵乙方的任何欠款。

- 4.7 如乙方未按约足额向甲方支付履约保证金、首笔租金、首笔物业费的，甲方有权拒绝向乙方交付该房屋且不承担违约责任。如乙方逾期支付或补足履约保证金达7日的，甲方有权解除本合同并没收乙方已经缴纳的履约保证金（如有）。

5、装修、分隔、安装设备及改建

- 5.1 乙方如需在该房屋内进行分隔、装修、安装设备或改建，应遵守甲方制定的有关条款，包括但不限于就装修方案和图纸获得甲方或物业管理公司及有关政府主管部门（如果适用）的批准和缴纳装修保证金。甲方不承诺将完全同意乙方的装修要求，该等不同意不视为对于租赁合同的违反。
- 5.2 乙方（或乙方确保其指定的承包商）应在该房屋装修前向甲方支付装修保证金。装修保证金的计收标准为：
租赁面积≤300 平方米：人民币 3000 元；
300 平方米<租赁面积≤1000 平方米：人民币 7000 元；
1000 平方米<租赁面积≤2000 平方米：人民币 10000 元；
租赁面积>2000 平方米：人民币 20000 元。
- 5.3 装修保证金于乙方装修完工且通过甲方和物业管理公司验收及消防等主管部门验收（如果适用），乙方提出装修保证金退还申请后的 30 个工作日内无息退还。
- 5.4 如果乙方或其承包商违反经甲方批准的装修方案，或乙方因其他违法违规行造成甲方或第三方财产损失的，则甲方有权从装修保证金中扣除相应赔偿款项，如果赔偿金额超出装修保证金金额，甲方有权继续向乙方追偿。
- 5.5 乙方不应作出任何有损于该大楼原建筑特别是结构、承重、外观、公共部位等的改建、分隔、装修。
- 5.6 鉴于该大楼各承租人入驻时间不同，为保证先入驻的承租户的工作环境，装修时段由甲方或物业管理公司具体规定，特殊情况由乙方及装修商再行申请。乙方应以符合本合同和有关物业管理规定的方式进行施工，非经甲方同意，不得以楼面公用通道和承租范围外区域作为堆放建材或工具之用。
- 5.7 若甲方或物业管理公司发现乙方的装修方案、图纸或实际实施之装修违反上述批准或规定，则甲方或物业管理公司有权随时要求乙方停工并予以改正。

6、维护及维修

- 6.1 租赁期限内，甲方应定期对该大楼及附属设施进行维护、保养，并保持该大楼外

观及内部公共场所的整洁。

- 6.2 甲方对该房屋的维修责任限于房屋的原有结构、未经乙方改动的供电线路及公共部分。甲方应在发现该房屋或其附属设施损坏后或接到乙方通知后的 24 小时内对属于其维修责任的部分进行维修。
- 6.3 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施,保持该房屋及其内部的可租用及良好状态。在该房屋遭受到毁损,或该房屋发生火警或意外,或该房屋内的水管通道、电线、装置、附属物或其他设施出现损坏或缺陷时,乙方应及时以口头及书面方式通知甲方或物业管理公司。
- 6.4 任何由乙方或其职员或访客的故意、过失或使用不当造成该房屋或其附属设施或该大楼的其他部位发生损坏或故障的,或对甲方或第三方造成其他损失的,乙方应负责立即修复并予以经济赔偿,该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用,以及对任何其他人士进行赔偿所发生的一切开支和费用(包括律师费用)。乙方在甲方督促维修后 3 天内仍不维修的,甲方可代为维修,实际发生的费用加上 20% 的管理费由乙方承担。
- 6.5 如果甲方在该房屋内安装了空调或任何重要的设备或机器,乙方须小心合理地维护,不能有任何有碍于修理的覆盖封闭及装修。
- 6.6 除本合同约定外,乙方另需增设附属设施和设备的,应事先征得甲方的书面同意,并按规定须向有关部门审批的,则还应报请有关部门批准后方可进行。乙方增设的附属设施和设备的维护和维修由乙方负责。

7、物业管理及相关事宜

- 7.1 该大楼由甲方实施物业管理,甲方也可授权有资质的物业管理公司对大楼进行具体的物业管理。
- 7.2 乙方应严格遵守甲方或物业管理公司为物业的管理和运营不时制定和修订的各项规章制度,该等规章制度中涉及本合同中甲方权利放弃的内容无效。
- 7.3 甲方或物业管理公司保留可随时制订、修改、采用或替换任何其认为经营和维持该大楼作为一流综合研发和办公楼所必要的一切管理规则和规章制度的权利。但应提前 30 天书面通知乙方。

8、入内工作检查

- 8.1 乙方同意甲方或物业管理公司因对建筑物的保养、环卫、防盗、防灾、救护或其他管理上的或应维修相邻住户的需要而进入乙方所承租的部位。一般情况下,甲方应在 24 小时前与乙方商定进入事宜。

- 8.2 若遇紧急情况，在营业时间内，甲方或物业管理公司应由乙方人员陪同进入该房屋，但在非营业时间内并且无法联络到乙方的情况下，甲方或物业管理公司可在事先无通知的情况下进入该房屋。
- 8.3 如遇上述情况，乙方应对甲方或物业管理公司工作给予支持和合作。甲方或物业管理公司应尽量减少对乙方的影响。

9、相邻关系

- 9.1 乙方不得作出或放任任何可能对甲方或相邻住户造成滋扰或干扰的行为。
- 9.2 对乙方承租房屋外的相邻房屋，甲方将进行出租，并由相邻住户入驻后进行使用前的装修施工。对于相邻住户装修可能对乙方使用房屋产生的影响，以及利用相邻隔墙等铺设管线、进行其他装修改造等事宜，乙方接受并确认其将予以容忍，并将负责提供必要的便利与配合，不会因此阻碍相邻住户装修施工，或就此向甲方或者相邻住户提出任何违约或索赔的主张。
- 9.3 乙方同意对该房屋装修时除按本合同获得甲方同意外，如涉及施工影响相邻住户的，应主动就装修施工事宜与相邻住户协商，负责取得相邻住户的配合与谅解，且装修事宜及施工安排应合理，不得增大相邻住户对此的合理容忍义务。如相邻住户不同意或阻挠乙方进行相关装修行为，乙方应自行负责与其友好协商解决，不会因此向甲方提出任何索赔或违约主张。
- 9.4 若乙方与相邻住户产生纠纷，甲方将进行合理协调，但不因乙方与相邻住户之间的纠纷而向乙方承担任何义务和责任。如甲方协调无效，乙方将直接向相邻住户交涉或诉讼，并且乙方承诺不在任何情况下将甲方列为被告或第三人。
- 9.5 由于乙方原因而导致的相邻住户之间的纠纷，相邻住户向其提起诉讼且将甲方并列为被告或第三人的，甲方有权向乙方追索包括但不限于律师费用、诉讼成本等，该项索赔甲方有权从乙方的履约保证金中扣除。

10、保险

- 10.1 乙方不得允许他人进行任何可能导致该房屋及该大楼的保险全部或部分失效或造成保险费增加的活动。由于乙方违反本合同规定而使甲方重新投保或保险费增加时，甲方须支付或额外支付的保险费及其他有关开支须由乙方承担并及时偿还甲方。
- 10.2 乙方承诺为其在该大楼的雇员、财产（包括但不限于办公用品、电脑、车辆、贵重资料等）进行人身或财产的投保，并投保相应的第三人责任险（如有）。乙方应对该大楼内产生的任何乙方、乙方雇员或第三方人身、财产损失自行承担保险。
- 10.3 在甲方提出合理要求时，乙方向甲方提供和出示该等保险的保单及所有支付保险

金的证明。

11、转租、分租和出售

- 11.1 除非获得甲方的事先书面同意，乙方不得转让、分租、转租、出借该房屋或其任何权益予任何其他第三人。
- 11.2 若甲方决定给予乙方上述书面同意，则乙方须确保上述第三人同意遵守、履行本合同项下的全部条款、条件，同时期限不得超过本合同，在上述第三人违反本合同条款或大楼规章制度时承担连带责任。为便于甲方或大楼物业管理公司的管理，乙方应将其与上述第三人之间的合同提交甲方备案。
- 11.3 乙方如将该房屋全部或部分转租的，应确保第三人具备相应的承租方主体资格，包括但不限于符合该大楼入驻企业产业定位要求，并且经过甲方事先书面同意，否则甲方有权解除本合同并追究乙方违约责任。转租期间，乙方全权处理与第三人之间的各项事宜，并确保第三方遵守该大楼及所在项目关于安全、消防、环保等方面的各项规章制度、同时以不低于乙方在本合同中的标准使用和维护房屋，第三方的任何减损甲方利益的行为均视为乙方自身行为，甲方有权按照本合同约定追究乙方违约责任。。
- 11.4 甲方有权在租赁期内的任何时候出售该房屋、该大楼或该大楼的任何部分，乙方应向受让人主张本合同条款和条件所赋予承租方的各项权利。
- 11.5 签订本合同前，甲方已经告知乙方该房屋已设定抵押（如有）。甲乙双方确认并同意：甲方有权自主决定对该大楼或该房屋进行转让或抵押，而无需征得乙方同意，并且乙方同意放弃优先购买权。

12、租赁房屋的归还

- 12.1 除非双方另有书面约定，乙方应于本合同终止之日将已经恢复至交付时原状（详见合同附件，自然损耗除外）或甲方书面同意接受之状态的该房屋归还给甲方。乙方应当自行向甲方履行归还房屋的义务，不得擅自寻找第三方接替乙方承租该房屋，亦不得将该房屋或者将对该房屋的装修、改建或安装全权交由该第三方处理。当乙方向甲方归还该房屋时，应提前书面通知甲方，甲乙双方应当按本合同约定的标准验收该房屋。甲方收到该房屋钥匙且双方签署房屋验收交接单后视为乙方履行了将房屋归还甲方的义务。
- 12.2 乙方对该房屋做出任何修建，或安装任何附属物、装置、附加物，即使该等装修、改建或安装已得到甲方的同意，甲方仍有权要求乙方在归还该房屋给甲方之前，复原、移去或拆走该等改建、附属物、装置及附加物或其任何部分，并承担一切的费用。如经甲方批准，乙方也可保留房屋的有关装修或设施，但乙方不应要求甲方承担任何补偿费用。

12.3 若乙方未按 12.1 条规定履行归还房屋义务的, 则从合同终止日的第二日起直至甲方收到该房屋钥匙且双方签署房屋验收交接单之日为止, 甲方有权每天按合同期内日租金(适用本合同终止时的租金标准)的 200%向乙方收取房屋占有使用费, 并有权从履约保证金中扣除, 但此项费用之支付并不构成续租, 甲方仍有权要求乙方随时迁离。

12.4 若乙方未按 12.1 条规定履行归还房屋义务的, 自本合同终止之次日起, 乙方认可并接受甲方有权在收回该房屋前采取一定管控措施, 包括但不限于在该房屋上贴封条、加锁等。上述措施并不影响乙方在通知并获得甲方同意后, 按照本合同第 12.1 条的约定对该房屋进行复原, 并与甲方办理归还房屋的手续。如乙方未能在本合同终止之日归还房屋, 逾期达 15 天(包括法定节假日)的(如乙方存在擅自寻找接替承租的下家的, 则甲方自行收回房屋不受该 15 天的限制), 则乙方留存于该房屋内之任何物品(包括但不限于办公用品和设备)将被视为废弃物, 甲方有权进入并予以处置且无需他方进行见证或公证, 乙方同意不向甲方索赔, 并承担甲方为清除上述物品的劳务费用和将该房屋恢复原状所支付的费用。如因乙方原因导致任何第三方占有该房屋或以其他方式妨害甲方收回房屋的, 由此造成的损失甲方有权向乙方进行追偿。如因甲方自行收回房屋导致该第三方受到损失的, 乙方应当向该第三方承担赔偿责任, 甲方概不负责。如甲方被要求向该第三方承担责任的, 甲方亦有权向乙方全额追偿。

12.4 乙方如在清场过程中对甲方或任何第三方造成损失或损害, 乙方须承担所有的赔偿责任。甲方有权在履约保证金中扣除对甲方造成的实际损失的赔偿。如果履约保证金不足抵扣, 乙方必须足额赔偿甲方。乙方在清场过程中, 不得以任何借口, 妨碍甲方在承租场所内进行招租活动。

12.5 在本合同终止后, 乙方不得以任何理由要求甲方对装修和设备的残值进行收购或补偿。

12.6 如租赁房屋的区域范围内涉及营业执照注册、水电气、宽带开户等事宜的, 乙方应在本合同终止后立即办理工商营业执照、水电气、宽带开户等的变更程序, 并在 30 日内完成变更并将书面证明提交甲方。

13、违约责任

13.1 如乙方未按照本合同约定按时向甲方支付租金、物业管理费或其他应付费用(包括但不限于水费、电费等), 每逾期一日, 乙方应按欠费总额的万分之五向甲方支付违约金, 违约金自乙方应付款之日起算直至乙方付清全额款项及违约金之日为止。逾期超过 30 天的, 属于严重违约, 甲方有权按照条款 13.2 追究乙方责任。

13.2 以下情形将被视为乙方严重违约, 甲方有权解除本合同, 合同终止之日为自甲方书面通知送达乙方之日:

13.2.1 未足额支付任何一期租金或物业管理费或其他费用超过 30 天;

13.2.2 乙方违反本合同条款(包括本合同主文内的条款、合同附件及甲方制定的有关规章制度中的条款), 并且在接到甲方的书面改正通知后 30 天仍然未

能改正;

- 13.2.3 乙方面临财务危机或将面临清算或营业执照被吊销;
- 13.2.4 乙方在该房屋内的任何资产遭查封或扣押;
- 13.2.5 乙方擅自转租或分租房屋;
- 13.2.6 乙方未按约定的用途使用该房屋,或以该房屋从事违法行为;
- 13.2.7 乙方无法律规定或本合同约定理由,擅自退租;
- 13.2.8 其他本合同规定视为严重违约情形,或根据法律规定甲方有权解除本合同的情形。

13.3 乙方在此明确同意及声明,除本合同另有约定外,如有上述违约行为或法律规定的甲方可以解除合同的其他乙方违约行为的,甲方有权截断水、电,有权解除本合同,没收乙方已交纳的履约保证金,收回该房屋,乙方除应向甲方偿清所有截至房屋实际移交之日所欠的应付款项外,应同时向甲方承担以下违约责任:

- 13.3.1 向甲方支付相当于六个月月租金(适用本合同终止时的租金标准)之和的违约金;
- 13.3.2 逾期付款的应按照欠费总额的每天万分之五向甲方支付违约金;
- 13.3.3 上述违约金不足以补偿甲方损失的,乙方仍应就不足的部分承担赔偿责任;
- 13.3.4 按照本合同附件二约定的金额标准立即支付已享用的免租期的租金(如适用)。

13.4 鉴于租金、物业管理费、乙方承担的水费、电费 etc 应付款项均为房屋租赁、管理及大楼运行之所需,故乙方在逾期交付上述任何款项时,甲方均有权截断水、电,直到乙方付清全部租金及费用为止,由此而可能导致乙方的一切经济损失均由乙方自行承担;重新接驳水、电之一切费用概由乙方负责。

13.5 乙方就其所有的雇员、代理人、承包商、受邀者、顾客或访客任何的违反、不遵守、不履行本合同规定的行为、疏忽、不作为及违约向甲方负责,视同此乃乙方违反、不遵守、不履行本合同的规定以及是乙方本人的行为、疏忽、不作为及违约,乙方均应承担连带责任。

13.6 本合同其他条款中有关违约责任的规定可与上述规定同时执行。

13.7 如出现 13.2.4 条情形的,甲方有权将房屋内乙方物品搬离至其他场所配合司法部门进行查封或扣押,乙方对此不持异议。

14、甲方免责

14.1 乙方在此明确同意及声明,除非下列任何情形是因为甲方故意行为直接引起,甲方无需对乙方或任何其他人士承担责任:

- 14.1.1 因大楼的电梯、楼梯、防火、保安设备、空气调节设备或其他设备的任何缺陷或故障,电力、自来水、煤气或电话等供应的失效、故障、暂停;
- 14.1.2 该大楼内任何地方有水满泻、滴漏、烟、火或任何其他物质、东西泄漏,或因雨水或其他水渗入该物业或该房屋任何部分;

14.1.3 大楼有老鼠、白蚁、蟑螂或其他害虫的滋生，或因该大楼或该房屋遭受爆炸、盗窃、抢劫，而对乙方或任何其他人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏；

14.1.4 自然灾害、不可抗力以及非典等的传染性疾病的因素；

14.1.5 该大楼其他住户给乙方造成的损害。

14.2 甲方向该物业或该房屋提供的护卫员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），将不构成甲方有义务负责该房屋或其内乙方、乙方员工、访客或财物的保安。

14.3 如甲方或物业管理公司接到政府、法院或者其他司法行政机关协助执行等通知或要求，甲方将依法予以配合并执行，无须获得乙方同意。乙方予以接受并同意不就上述协助执行事宜向甲方提出任何索赔或违约主张。

15、保密义务

15.1 本合同订立前以及在本合同履行期间，双方均同意对对方披露的有关保密资料予以保密。

15.2 本合同终止后（或经披露方随时提出要求），另一方均应向对方归还或销毁包含对方保密资料的所有材料（包括复制件）。

15.3 双方承诺，任何一方均不得将双方协商的租金价格以及租赁谈判中的有关事宜向第三方予以披露。

16、争议的解决

16.1 因本合同或者与本合同有关事宜引起的任何争议，甲乙双方应首先以协商方式解决。

16.2 如果在争议产生后 30 天内，甲乙双方仍不能以协商方式解决争议，任何一方可以根据本合同约定，向房屋所在地的法院提起诉讼。因乙方违约导致甲方向法院提起诉讼或采取其他法律措施的（包括但不限于破产程序中债权申报等），由此所产生的全部费用包括但不限于诉讼费、律师费等全部由乙方承担。

17、通知

17.1 根据本合同及本合同有关文件而发出的通知，均须以书面形式，并通过邮寄、快递、传真或其他方式送达。通知的送达日期适用下列原则：

17.1.1 邮寄、快递：寄出后的第 5 天即视为送达；

17.1.2 传真：在传真机显示成功发送的同时即视为送达；

17.1.3 电子邮件：在邮件显示成功发送的同时即视为送达；

17.1.4 其他方式，是指甲方向该房屋中的乙方直接递交通知，经乙方工作人员签

收即视为送达；该房屋中的乙方向甲方直接递交的通知，经甲方签收亦即视为送达；甲方或物业管理公司发布的相关制度、通知，可以张贴在该大楼或该房屋入口处醒目位置，张贴之日即视为送达。乙方确认，甲方或物业管理公司可向本合同附件所载的乙方微信号或 QQ 号用户发送消息，自发出客户端显示消息成功发送即视为送达。

- 17.2 在本合同有效期内，一方变更其营业执照、下述通讯地址（包括但不限于收件人、地址、电话、传真等）时，须及时以书面形式通知对方，否则由此而导致的不能及时送达或无法送达的责任和后果均由未及时通知一方自行承担。甲乙双方于本合同中所列通讯地址同样适用于争议解决程序中法律文书的送达。通讯地址见附件二。

18、其他约定

- 18.1 本合同的任何修改必须以书面形式作成并经甲、乙双方签署。对于本合同中甲方任何权利的放弃以加盖甲方公章的书面文件为准。

18.2 不放弃权利

18.2.1 甲方知悉乙方违约而又接受乙方支付的款项时，不应被视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。如甲方放弃本合同条款规定的任何权利，应以甲方书面签字为准，乙方缴付租金或其他款项如有不足额的情况，即使甲方接受乙方不足额部分的缴付，亦不影响甲方追索剩余租金和欠款的权利，更不影响其按本合同或法律规定追究乙方违约责任及采取措施的权利；

18.2.2 甲方一次或多次谅解、不计较乙方违反、不遵守、不履行任何其在本合同项下的责任，并不构成甲方对乙方行为的任何认可或默认，亦不构成放弃对乙方违约责任的追究，除非甲方以书面明确表示认可或放弃对乙方的追究；

18.2.3 甲方对乙方做出任何同意，只构成甲方对乙方某一特定事件的同意，并不构成对乙方放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为甲方在日后同类型事件中须继续给予乙方同意，除非甲方以书面确认。

- 18.3 本合同终止前 90 天内，除甲方已与乙方达成续租合约外，乙方应允许甲方或其指定的代理人经提前通知乙方后陪同他人参观房屋。

- 18.4 乙方收到任何政府有关部门就该房屋而发出的任何形式的通知或送达的传票的，必须在 48 小时内以书面形式通知甲方。

- 18.5 甲方有权随时更改该大楼的名称，但应及时通知乙方。除此之外，甲方不就该大楼改名而向乙方承担任何责任和赔偿。

- 18.6 乙方同意甲方或物业管理公司可使用乙方的营业名称和商标，但该使用仅作为该大楼宣传推广之用。如甲方需要有关商标之资料和样本，乙方同意配合。

18.7 甲方或物业管理公司向各承租人的任何展示、介绍和广告宣传等均为要约邀请，供乙方参考，若与本合同冲突或不相符的情形，应以本合同条款为准。

18.8 本合同所附附件是本合同不可分割的组成部分，包括：

附件一《该房屋平面图》；

附件二、《租赁条件》；

附件三、《交付标准》；

附件四、《安全责任书》；

附件五、《廉洁从业条款》。

18.9 本合同未尽事宜，经各方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，若本合同正文与补充条款之间有任何冲突，则有关的补充条款应被视为是对本合同正文相关条款的补充并以之为准。

18.10 本合同经双方签章后生效，连同附件为一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，均具有同等效力。本合同以中文书就，如另作英文翻译文本的，若该两种文本如有不一致之处，以中文文本为准。

18.11 如本合同签订时乙方尚处于筹建期间，则甲方签章及乙方股东或代表签字即可使本合同生效。在乙方公司取得营业执照前，乙方在本合同下的权利义务由代表乙方在本合同下签字的代表或股东代为承担和履行。在乙方公司正式成立后，无论乙方正式成立时使用的名称与本合同上注明的名称是否一致，均不影响本合同的效力。乙方应在取得营业执照和公章后 15 天内至甲方处对本合同加盖公章。

18.12 乙方在租赁期间的生产经营活动中，应严格遵守所有适用的国家关于环境、健康和安全（包括安保）的法律、法规、规章、标准以及江苏省和苏州市的相关规定，并承担环境、健康和安全管理的企业主体责任。乙方在签订本合同时已经认真阅读附件四《入驻企业安全责任书》（以下简称“安全责任书”），理解并接受该安全责任书的相关要求。

如乙方生产经营不符合国家和地方法律法规和标准以及安全责任书的条款、管理要求、发生环境、安全事故、或构成环境安全隐患的，乙方应立即无条件进行停产、整改，直至经甲方或相关部门重新验收合格；发生出现人员死亡或者其他甲方认为严重影响该大楼正常经营的环境、安全事故的，或乙方怠于履行约定环保申报、设计装修、实验室规范管理、配合甲方日常监督管理、其他环境管理要求及整改等义务的，属于乙方严重违约，甲方有权解除本合同，乙方应按合同约定承担违约责任。同时，乙方因违反上述义务，对甲方及第三方造成人身和财产损失的，还应承担全部赔偿责任。

(以下为签章页，无正文)

甲方（盖章）：苏州工业园区生物产业发
展有限公司



乙方（盖章）：新景智源生物科技(苏州)
有限公司



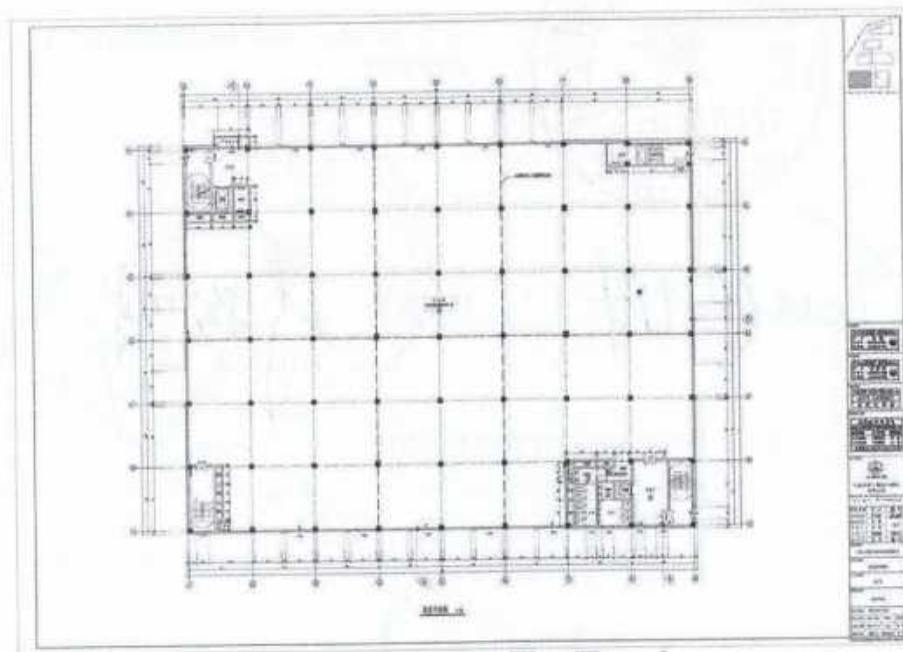
代表签字：

代表签字：

本合同于 年 月 日签订于江苏省苏州工业园区。

附件一、该房屋平面图

本平面仅限于双方确定具体租赁部位，乙方不得用于其他解释。



附件二、租赁条件

1. 租赁主体信息及通讯方式:

甲方名称: 苏州工业园区生物产业发展有限公司
收件人: 殷建国
地址: 苏州工业园区星湖街 218 号
邮编: 215123
电话: 86-512-62956666
传真: 86-512-62956633

乙方名称: 新景智源生物科技(苏州)有限公司

收件人: _____

地址: _____

邮编: _____

电话: _____

传真: _____

电子邮箱: _____

微信号: _____

微信号使用者真实姓名: _____

微信号使用者身份证号: _____

QQ 号: _____

QQ 号使用者真实姓名: _____

QQ 号使用者身份证号: _____

2. 租赁地址为苏州工业园区金谷路 99 号生物医药产业园三期 B 区项目 2 号楼 (以下简称“该大楼”) 401 单元 (以下简称“该房屋”), 建筑面积为 3535 平方米。具体位置见附件一平面图。

3. 乙方开票信息:

单位名称 (营业执照上的全称): 新景智源生物科技(苏州)有限公司

纳税人识别号: 91320594MA22KN6J83

注册地址 (企业营业执照上的注册地址): 中国 (江苏) 自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区星湖街 218 号生物医药产业园 A4 楼 314 单元

联系电话: _____

开户银行 (开户许可证): _____

银行账号 (开户许可证): _____

4. 收款账户信息:

租金、履约保证金和装修保证金账户信息:

收款人: 苏州工业园区生物产业发展有限公司

账号: 1055 1101 0400 11339

开户银行：农业银行江苏自贸试验区苏州片区支行

物业管理费、其它费用账户信息

收款人：苏州工业园区生物产业发展有限公司

账号：1055 1101 0400 11339

开户银行：农业银行江苏自贸试验区苏州片区支行

5. 该房屋的交付日为 2022 年 7 月 1 日，起租日与交付日为同一日。
6. 该房屋租赁期自 2022 年 7 月 1 日起至 2025 年 6 月 30 日止。
7. 本合同所确定的乙方承租部位仅限于生产使用，未经甲方书面同意不得用作其他用途。
8. 甲方已告知乙方该房屋只能作为生产使用，并不保证该房屋用于其他特殊的用途，对此乙方确认其营业或其人员或设备并未对环境有特殊要求，并同意今后不以此为由向甲方提出任何要求或中途终止合同。
9. 免租期自 年 月 日起至 年 月 日止。在免租期内，乙方无需支付租金，但乙方应按照本合同附件二其他条款要求支付相应的物业管理费和其他费用（包括但不限于由于使用该单元而发生的费用，如水费、电费等）（以下统称“其他费用”）。乙方同意，如本合同签订后，相关法律法规及政府政策涉及到免租期相关税费缴纳的，甲方有权对免租期予以相应调整。
10. 甲乙双方约定，自 2022 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，该房屋每月租金为人民币 40 元/平方米，每月租金总计为人民币 141400 元（大写：拾肆万壹仟肆佰元整）。该笔租金为不含增值税价格；该笔租金所涉及的增值税费按照税率 9 % 计算并由乙方另行承担。
11. 本合同履行期内，如因法律法规或政府政策、甲方经营模式、与本合同相关的资产属性发生变化等原因，而导致增值税税率变更的，则在增值税税率变更的当月以及以后月度，乙方应承担的增值税金额将根据变更后的增值税税率重新计算，具体由甲方提前 1 个月或在上述变化确认发生后的合理时间通知乙方。首笔租金（2022 年 7 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日）应于本合同签订之日支付，此后房屋租金每月提前支付一次，于每月第一日支付，不足一个月的按照当月实际租赁天数与当月实际天数的比例支付。
12. 甲、乙双方约定，该房屋每月物业管理费计为人民币 7 元/平方米，每月物业管理费总计人民币 24745 元。（大写：贰万肆仟柒佰肆拾伍元整）（含税）。首笔物业管理费（2022 年 7 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日）应于本合同签订之日支付，此后物业管理费每月提前支付一次，于每月第一日支付，不足一个月的按照当月实际租赁天数与当月实际天数的比例支付。
13. 本合同项下履约保证金总额为人民币 424200 元（大写：肆拾贰万肆仟贰佰元整）。

14. 租赁期限内，该大楼租户的电费支付方式采用：（1）预付电费模式，或者（2）后付电费模式。该房屋适用前述第1种电费支付方式。
15. “预付电费模式”特别约定：该模式按“先付费、后用电”的原则，具体按以下方式执行：
- 16.1 乙方根据自身实际情况估算总耗电量，同意在本合同签订时预付电费人民币 1000 元。
- 16.2 乙方应在预付上述电费同时办理相关手续，包括但不限于：
- （1）设定剩余电量预警值（如未设置，系统将默认乙方租赁期限内第 1 个月实际用电量为预警值）；
- （2）预留紧急联系人姓名、有效手机号码和电子邮箱（如未预留，以本合同约定的收件人为准）。具体手续要求以甲方现场办理要求为准。
- 16.3 乙方完全知悉，当预付费电表剩余电量为 0 时，甲方将停止电力供应。乙方确保自行负责对预付费电表剩余电量进行及时跟踪确认并及时支付，如因乙方支付不及时导致电力供应中断的，所产生的一切损失由乙方自行承担。
- 16.4 乙方承诺做好公司内部供电系统定期的安全检查和电路维护工作并做好记录，如有供电相关问题，应及时致电甲方物业管理处进行反映和咨询。
- 16.5 预付电费支付账户为：公司名称：苏州工业园区生物产业发展有限公司；开户银行：农业银行江苏自贸试验区苏州片区支行；银行帐号：1055 1101 0400 11339。乙方在付款时，应在备注中注明：乙方全称+租赁单元编号+预付电费金额。
16. 其他费用（含税）在每月收到相应的缴费通知后，按缴费通知规定时间向甲方支付。
17. 双方同意并确认，本合同终止时，乙方如存在欠款情况的，则以乙方名义向苏州工业园区政府部门申请的补贴款项（如适用），由甲方直接用于抵扣本协议乙方所欠付费用，且无须另行通知乙方。
- （以下无《租赁条件》其他内容）

附件三、交付标准

双方确认，甲方向乙方交付及乙方向甲方返还房屋的标准如下：

房屋类型	地上 4 层厂房
用 途	丙类厂房
总建筑面积	13946.31 平方米
各楼层建筑面积	
第 4 层	3440.09 平方米
其他（屋顶机房等）	191.15 平方米
结构类型	钢筋混凝土框架结构
楼层层高	
一~四层	一层 6.5 米，二层 5.8 米，三层 5.3 米，四层 5.3 米
地板/屋面载荷量	
一层	约每平米 15kN
二、三、四层	约每平米 10kN
屋顶	约每平米 3kN
柱间距	8.4 米
外墙	砂加气砌块，刷弹性涂料；金属板外墙
外门窗	隔热金属型材、6 中透光 Low-E 玻璃
屋顶	钢筋混凝土屋顶（防水保温屋面）
内部装饰	楼梯间，门厅，电梯厅等初步装修，其他生产车间等为大空间毛坯
卫生设备	总数（每层）
男厕	1 间
女厕	1 间
电梯准备	
货运电梯	1 台（载重量 2000kg/台），速度 1.0m/s
普通客梯	1 台（载重量 1000kg/台），速度 1.0m/s
公用事业设备	
供电	每层楼按 200VA/M ² 预留用电量。
消防系统	消火栓系统、喷淋系统、火灾自动报警系统、机械通风排烟系统，按消防规范到位。
空调设备	预留、管道井及屋面设备机组基础位置。
供水	提供给水点。
排水	厂房预留生产废水管道，具体管道由客户根据工艺需求实施。

附件四、房屋租赁安全生产管理协议书及安全责任书

房屋租赁安全生产管理协议书

甲方（出租方）：苏州工业园区生物产业发展有限公司

乙方（承租方）：新景智源生物科技(苏州)有限公司

经协商，甲、乙双方根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《中华人民共和国消防法》、《城市房屋租赁管理办法》《中华人民共和国环境保护法》等法律法规的有关规定，就房屋租赁安全生产管理的有关事项达成如下协议。

一、房屋基本情况（乙方承租甲方的房屋位于苏州工业园区金谷路 99 号生物医药产业园三期 B 区项目 2 号 楼 401 单元，建筑面积为 3535 平方米）

二、租赁基本情况（乙方承租部位仅限于生产使用）

三、双方责任义务

（一）甲方责任义务

1. 出租前保证房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态，出租期间按照双方租赁合同之约定负责房屋及其附属设施的日常维护和正常维修保养。
2. 按照双方租赁合同之约定购买应由甲方购买的租赁房屋相关保险。
3. 核实乙方从事安全生产经营的相关资质。
4. 核实乙方实际生产经营与承租承诺是否一致。
5. 定期进行安全检查，如发现乙方违法违规违约生产经营或存在安全隐患的，应当督促整改，并将重大事故隐患上报行政主管部门。
6. 及时向安全主管部门报送安全事故信息，协助安全事故救援，配合调查取证。
7. 对非租赁区即公共区域的风险进行辨识并有效管控。

（二）乙方责任义务

1. 依法依规依约从事生产经营活动，并具备相应的安全生产资质和条件。严格遵守国家及所在地有关安全、职业健康、环保、消防的法律法规及制度，否则，因此产生的一切责任及损失由乙方承担。
2. 租赁期间，若乙方在使用租赁房屋过程中发生火情、环境污染、疫情、生态破坏以及危害生产安全等问题，均由乙方承担责任；同时，一旦乙方发生上述情况的，甲方有权与乙方解除合同。
3. 对于乙方在使用房屋过程中出现不符合环境报告管理要求的，甲方有权对不符合项进行记录，并给予相关整改意见，对于严重不合格事项而又未及时采取措施改正的，甲方有

权单方面提出解除双方签订的房屋租赁合同。

4. 安全生产制度完备，安全管理机制健全，有专人负责安全生产日常检查和设备的定期维护保养检测。

5. 制定安全培训计划，定期开展员工安全教育和应急演练。

6. 特种作业人员须持证上岗，作业时配备符合国家标准或者行业标准的防护用品。

7. 及时向安全主管部门和甲方报送安全事故信息，协助安全事故救援，配合调查取证。

8. 转租房屋须事先征得甲方书面同意。

9. 对承租范围内的风险进行辨识并有效管控。

19. 如需在该房屋内进行分隔、装修、安装设备或改建，应遵守甲方制定的有关条款，包括但不限于就装修方案和图纸获得甲方或物业管理公司及有关政府主管部门（如果适用）的批准。不应作出任何有损于该大楼原建筑特别是结构、承重、外观、公共部位等的改建、分隔、装修。

11. 不得允许他人进行任何可能导致该房屋及该大楼的保险全部或部分失效或造成保险费增加的活动。

12. 在该房屋遭受到毁损，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的水管通道、电线、装置、附属物或其他设施出现损坏或缺陷时，应及时以口头及书面方式通知甲方或物业管理公司。

13. 乙方应按消防部门或者物业公司有关规定全面负责承担租赁房屋内的防火安全责任，同时须配合相邻房屋及公共区域的消防安全，甲方有权随时检查租赁房屋的防火安全。

14. 乙方室内所有消防设备设施，在租赁期间，均由乙方承担维护保养工作。

15. 其他安全责任约定，详见“入驻企业安全责任书”。

16. 任何一方涉及生产经营单位的，依照《中华人民共和国安全生产法》第四十六条执行。

入驻企业安全责任书

为进一步规范生物产业园（以下简称“园区”）入驻企业生产、研发过程中的环保、健康和安全管理（Environmental, Health and Safety, 简称EHS，如无特别说明，本文中的“安全”包括环保健康和安全管理）、提升企业环保、安全健康意识、降低和防范生产科研和经营活动的可能产生的EHS风险，促进企业长期安全健康发展，保障园区整体安全形势持续良好稳定，现将相关EHS要求汇总如下。

1 特别说明

- 1.1 根据相关法律法规，入驻企业承担安全生产（包括环保、健康和安保，下同）的主体责任。
- 1.2 本文中仅列举EHS法律法规标准之部分要求，不替代企业收集、辨识、更新适用的法律法规标准之法定义务。入驻企业应当根据相关法律法规标准之要求建立健全企业EHS规章制度，严格落实安全生产责任制，将各项规定落到实处。
- 1.3 本文中涉及的法律法规标准如有更新，以更新后的版本为准。

2 环保要求

乙方应按环保政策相关规定做好日常环境管理和监测计划，内容包括但不限于“三废”处理以及季度、年度监测频次和要求，乙方应严格尊重监测计划定期开展监测，以确保废气、废水、噪声等各项污染因子排放符合标准；否则，乙方应承担环保及一切后续责任。

2.1 环保行政审批手续

按照《建设项目环境保护管理条例》等国家法律法规和苏州工业园区环保局对建设项目环保申报的最新解释，所有非纯办公项目，均应如实进行建设项目环境影响申报、评价和审批工作。所有按法规要求需要进行环保申报的新、改、扩项目，取得环保部门核发的《建设项目环保审批意见》（以下简称《环保审批意见》），明确同意项目在现有选址开展建设后，方可开展项目建设。

项目建成后正式运营前，应根据《环保审批意见》中的要求及时申请项目环保验收，经验收合格方可正式运作。运作后应根据环评文件及国家规范要求定期开展监测工作，并依法取得排污许可证（如适用）。

项目在正常运作过程中如发生产能变化、原辅材料使用种类和数量变化、生产或研发工艺变更、环保工程变更，入驻企业应主动向园区环保局申报。

项目的环保审批许可文件，包括《环保审批意见》和环保验收文件原件均应妥善存档保

管备查。

2.2 污水排放

入驻项目研发或生产过程中产生的废液和器皿前道清洗废水应纳入专门的收集设施内作为危险废物处理（具体应根据环评文件及批复要求），不得排入市政污水管网。其他废水在确保达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表4中三级排放标准的前提下，与生活污水一并接入园区污水处理厂集中处理。

园内所有研发楼建设时铺设的污水管网只适用于达标污水的排放，对于含有有机溶剂、酸、碱等危化品的废水，如排入现有污水管网，将极有可能对网路造成永久性的腐蚀损伤，造成管路变形、破损、堵塞等，从而引起漏水，甚至对健康有危害的污水流入楼下、隔壁单元，或渗入楼体结构如立柱、楼板等。

2.3 废气排放

实验室或厂房的通风系统设计和建造应符合《科学实验室建筑设计规范》、《GBZ1 工业企业设计卫生标准》的相关要求，包括通风规模、风量、风速等各项参数须满足规范标准的要求。项目全部废气严禁无组织排放，且排放指标应满足《中华人民共和国大气污染防治法》、GB16297-1996《大气污染物综合排放标准》、DB32/4042-2021《江苏省制药工业大气污染物排放标准》等要求，必须根据项目环境影响评价要求安装废气吸收、过滤等环保装置，并定期维护，确保相关环保工程设施处于有效运作状态，维护过程应留有记录和备案资料。

实验室或生产区域应规范使用通风设施，不得直接开窗或开门进行通风，实验区与办公区应有效分割，工作场所职业病危害因素浓度应满足GBZ2.1-2019《工作场所有害因素职业接触限值》的要求，并为接触有害因素的员工配备个人防护用品。

入驻企业的废气排放不得对周边单位造成不良影响，如发生异味等影响事件的，企业负责人应积极配合管理方进行排查，并对发现的EHS隐患进行限期整改，如无法立刻控制并消除异味影响的，企业应无条件停止研发或生产工作，并协同管理方向周边受影响单位做好沟通解释工作。

入驻企业如受到异味困扰且未得到有效解决的，企业有权向政府主管部门进行反映，并为政府主管或监管部门的执法检查如实提供相关证据，或做好配合检查工作。

如遭遇重大污染天气，应配合当地监管部门及园区的安排指挥，启动相应的应急措施。

2.4 噪音控制

项目所使用的工艺装置和设备须合理布局，并采取有效的隔音、减振等措施，噪音排放满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）的2类或3类标准的前提下，不得对周边企业造成影响。

2.5 危险废物处置

所有实验或生产过程中产生的危险废物（参照《国家危险废物名录》）必须按照《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》的要求进行合规处理，不得对周边环境造成污染。

园区内典型的实验或生产过程中产生的危险废物包括：实验或生产工艺过程中的废液、生物培养基、各种容器或器皿的前道清洗水、废弃的原辅材料、中间产物或产品、危险化学品的包装和容器（试剂瓶等）、沾染了实验试剂的手套或耗材、使用过的安全防护用品。特别需要提醒注意的是：

- 所有生物实验中产生的活性细胞，必须先经过灭活后，当做危险废物交由有资质的危废处置单位回收处理；
- 试验用尖锐的耗材如针头等，应收纳在专用收集容器中（必要时先灭活处理），交由有资质的危废处置单位回收处理，不得当做普通生活垃圾随意丢弃。

危险废物的收集和暂存应遵照《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）的相关要求，分类并划定专门的收集区域，做好防渗漏和防泄漏措施，张贴明显的警示标识，留有收集的数据记录备查。与有资质危废处置公司签订正式处置合同后，依法进行转移。

3 消防安全

3.1 行政审批手续

依照《中华人民共和国消防法》的规定，项目必须进行消防设计和验收备案，并取得相关备案文件。

3.2 建立健全单位消防制度

企业主要负责人是本单位的消防安全责任人，企业应制订消防安全操作流程与规定，对员工进行消防安全教育，消防工作需贯彻“预防为主，防消结合”方针，实行消防安全责任制。

3.3 消防安全隐患排查

企业必须依照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并指定专人负责单元内部的消防安全管理，定期开展安全隐患排查，确保相关设施、器材和指示标志处于完好有效状态，确保无堵塞消防通道、遮挡消防器材等违规行为。

3.4 动火作业

租赁房屋内确因维修等事务需进行临时动火作业时（含电焊等明火作业），须得到物业管理部门批准。

3.5 应急疏散演练

企业应根据自身实际情况制定有针对性的应急预案，内容可以包括火灾、危化品泄漏、

用电安全、意外伤害、偷盗等等突发状况，并定期进行相应的应急演练，不断完善预案，同时使员工在定期的演练中牢记应急响应程序。

园区每年将定期举办全园的消防疏散演练和消防安全知识培训，企业在接到相关通知后应安排专职人员积极组织参加演练和培训，并留存企业参与的记录。

4 化学品安全

4.1 危险化学品的采购

危险化学品采购必须选用具有合法资质的供应商，对于管控类化学品，如：易制毒化学品、剧毒化学品、放射性化学品等，应提前按要求取得购买凭证，完成许可手续后方可采购，不得通过非法渠道采购化学品。

采购化学品时，应特别注意向供应商索要该物品的MSDS（物料安全数据表），放置在使用和存放区域容易取阅的位置，且在日常安全教育中应向实验员培训各种不同危化品的物化特性、危害类型、防护手段和应急措施等。

4.2 危险化学品的使用

危险化学品的使用应当符合法律、行政法规的规定和国家标准、行业标准的要求，并根据所使用的危险化学品的种类、危险特性以及使用量和使用方式，建立、健全使用危险化学品的安全管理规章制度和安全操作规程，保证危险化学品的安全使用。

对于低闪点易燃易挥发有机溶剂的使用，应在通风橱或通风柜中进行，特别应注意电器的防爆设置，严禁在易燃液体区域使用吹风机等其他明火设备。

操作危险化学品的实验员，应经过安全技术培训，取得《危化品从业人员资格证》，并定期进行复审。企业安全管理人员和主要负责人，应经过安全管理培训，取得《安全资格证书》并定期进行复审。

4.3 危险化学品的存储

危险化学品的存储区域应符合防火防爆要求，有合格的通风系统，化学品在存储区域内的摆放满足《危险化学品安全管理条例》、《常用化学危险品贮存通则》等相关法律法规和标准的要求，对禁忌物料应严格隔离存放。对于中低闪点易燃液体的存放应特别注意存放环境的温度控制。

危化品的存储应做好出入库的管理，危害程度不同、管控要求不同的化学品，其接触人员的权限应有严格限制，所有危化品的出入库均应登记。

危化品必须最小化存储，实验室现场存放的危化品数量不得超过安监部门规定的“一昼夜的量”的要求。

4.4 工艺安全

不得进行涉及高危工艺的实验，如果因为研发要求必须要开展的情况，如加氢、磺化、裂解等，应得到安监和环保部门的审批，且应在评估其风险的基础上，加装自动控制安全措施，尽量减少现场人员操作，落实安全责任和实验审批制度，向园区安监部门备案。

4.5 高危物品管理

乙方如在项目运作过程中必须使用可能造成如：爆炸、火灾、腐蚀灼伤、中毒、感染、放射、冻伤、窒息、振动或噪音、机械伤害、起重伤害、高处坠落、触电、淹溺等安全隐患的物质、设备或区域时，必须配备相应的安全防护措施，并制定相应的安全管理制度和应急响应程序，定期培训教育员工，留存培训记录和考核记录。必要时，应向政府主管部门进行报备，严禁违规使用高危物质、高危设备，或在高危区域开展项目活动。

5 生物安全

5.1 安全制度和规范要求

生物实验室应制定严格的实验室安全管理制度和实验操作规范，管理规程应符合《中华人民共和国生物安全法》、《中华人民共和国人类遗传资源管理条例》、《病原微生物实验室生物安全管理条例》、《微生物和生物医学实验室生物安全通用准则》、《医学实验室安全要求》等相关法律和标准的规定。

5.2 安全设计和硬件要求

生物实验室的设计应符合《病原微生物实验室生物安全通用准则》、《生物安全实验室建筑技术规范》、《实验室生物安全通用要求》等相关规范，充分考虑病原传播途径和危害程度，特别注意实验室的给排水、气密性、高效过滤器等设施的达标状况。操作《人间传染的病原微生物名录》中的微生物应在符合相应生物安全等级的实验室中进行，实验室应事先取得相应的资质。

5.3 关于消毒和灭菌

实验室应对具有或潜在的致病性、传染性样本、实验器具和实验区域进行安全风险评估，并制定严格的消毒和灭菌操作规程，培训并考核确保所有可能接触人员掌握相应的流程要求。

6 职业健康

入驻项目应根据《中华人民共和国职业病防治法》、《建设项目职业病防护设施“三同时”监督管理办法》、《使用有毒物品作业场所劳动保护条例》等法规要求，《职业病危害因素分类目录》对项目现场的职业危害因素进行识别和评价，并根据国家相关规定完成建设项目职业病防护“三同时”流程，定期安排现场职业病危害因素检测，安排危害暴露岗位员工进行职业健康监护（岗前、在岗、离岗、应急）。

7 辐射安全

入驻企业如在实验活动中需要使用放射性物质，必须遵守《中华人民共和国放射性污染防治法》和《放射性同位素与射线装置安全和防护条例》及相关政府规定，取得辐射安全许可证后方可正式投入使用；如果产生的放射性废物，处理必须遵守《放射性废物安全管理条例》及相关政府规定。

对于放射性物质的使用和设备的操作人员应经过相关安全培训并定期进行职业健康体检。

8 用电安全

入驻企业应选用正规合格的电器、电线及相关电路配套器件，严禁撕拉乱接电线，项目整体电耗功率不得超过单元的额定负载。

使用易燃易爆原辅材料场所的电路应采用防爆设计，严禁在使用易燃易爆原辅材料的场所使用非防爆的接线板和电吹风等电器。

9 安全用水

入驻项目在规划室内用水管路时，应尽量避免电器线路和用电设备，避免可能的漏水造成用电安全事故。涉及自动给排水设施设备的，应加装冗余安全保护开关，防止可能的故障造成大范围的漏水事故。

入驻企业应定期对室内用水管网进行检查，避免管路老化或经受外力撞击产生裂纹等其他原因引起漏水。如因漏水事故造成房屋结构损坏、设备故障或邻里单元的损失，责任由漏水事故企业承担。

10 应急和事故等异常情况处理

10.1 应急预案

应急预案管理：入驻企业应根据项目实际风险评估情况制定对应的应急预案，配备相应的应急物资，并定期开展应急演练，培训员工熟练掌握；乙方有义务参加甲方组织的安全、健康、环保相关的培训讲座，包括一定范围的应急预案演练。如有安全事故或重大突发事件发生，乙方应根据《生产安全事故报告和调查处理条例》等相关法律法规要求及时向当地政府职能部门报告。

10.2 异味

园区客服中心接到异味反馈信息后，工作人员将对异味影响和可能的来源区域进行排查，企业应积极配合相关排查工作，并出具合格的环保审批许可文件、环保设施维护和“三废”管理记录、原辅材料使用清单。如在排查过程中发现环保隐患或违规操作，企业应立即

整改，必要时应停止相关实验，直至整改完成。

如异味对周边企业正常工作造成影响，企业应积极主动配合物业管理工作人员做好客服解释和沟通工作，必要时，企业应邀请第三方有资质检测机构对环境的空气质量进行检测，并出具正式检测报告，检测费用由造成异味的企业承担。

10.3 振动和噪音

园区客服中心接到噪音和振动影响反馈信息后，工作人员将对振动和噪音影响和可能的来源区域进行排查，企业应积极配合相关排查工作，出具合格的环保审批许可文件，提供项目所有的设备清单和隔振减噪设计方案。如在排查过程中发现振动和噪音隐患或设备缺陷，企业应立即整改，必要时应停止相关实验，直至整改完成。

如振动和噪音对周边企业正常工作造成影响，企业应积极主动配合物业管理工作人员做好客服解释和沟通工作，必要时，企业应邀请第三方有资质检测机构对振动和噪音进行检测，并出具正式检测报告，检测费用由造成振动和噪音的企业承担。

10.4 污水排放异常

园区客服中心接到污水异常的反馈信息或异味影响排查、常规污水监测采样发现污水排放异常后，工作人员将对异常污水的排放来源区域进行排查，企业应积极配合相关排查工作，出具合格的环保审批许可文件，提供合格的危废协议及危废转移记录。如在排查过程中发现企业存在污水违规排放的嫌疑，企业应立即整改，必要时应停止相关实验，直至整改完成。

在企业整改期间，园区管理方有权对该企业的污水排放情况进行采样，采样频率不高于2次/天，如所采集污水样本检测超标，检测费用由企业承担（未超标样本的检查费用由园区管理方承担），园区管理方有权将检测结果向周边客户公示。

如企业长期违规排放超标废水造成污水管网腐蚀引起漏水、人员伤亡、设备损失、环境污染等情况的，所有损失由企业承担，且企业必须按园区管理方要求对污水管网进行改造（独立管网和污水井），改造费用由企业承担。

10.5 违规丢弃危险废物

园区管理方在日常巡检中如发现违规丢弃的危险废物，将对危废可能的来源区域进行排查，企业应积极配合相关排查工作，出具合格的环保审批许可文件，现有的原辅材料使用清单和危废收集的转移记录。

如通过排查确认违规丢弃的危废所属企业，园区管理方有权对企业进行处罚，并通过园区宣传平台进行公示，且向园区环保局进行备案。如该违规丢弃的危废造成环境污染、人员伤亡或其他公共危害，责任及产生的损失由所属企业承担。

如通过排查，无充分证据确认违规丢弃的危废所属企业，则危废可能的来源区域内无法

提供合格的环保审批意见和危废协议及转移联单记录的企业应负责对该违规丢弃的危废进行合规处置。无法顺利处置的，园区管理方将向公安、环保等部门通报。

10.6 实验室事故

入驻企业在日常运营过程中如发生火灾、爆炸、泄漏、物体打击、高空坠落、淹溺、触电、中毒和窒息等事故（含未遂事故），企业应按照应急预案进行处理，并根据《生产安全事故报告和调查处理条例》及时进行事故报告，企业应积极配合政府主管部门和园区管理方开展事故调查和事故恢复工作。

事故造成人员伤亡、设备设施损坏或影响周边企业正常运作的，园区管理方有权向事故单位追偿事故造成的全部损失。

入驻企业发生实验室安全事故可能导致楼宇结构存在安全问题的，园区管理方有权要求该事故企业邀请第三方有资质的检测机构进行专项检测，检测所产生的费用由企业自行承担。如事故企业未及时履行，园区管理方有权自行委托第三方有资质的检测机构进行专项检测，并有权向事故企业追偿由此产生的全部费用。园区管理方有权将检测报告向周边可能受影响的企业进行公示。

事故造成社会不良影响的，或事故单位未积极开展事故调查和事故恢复的，园区管理方有权解除租赁合同并追究入驻企业相应责任。

10.7 承包商安全管理

入驻企业承包商如进入园区进行施工，应遵守园区施工安全管理要求。入驻企业应制定承包商安全管理制度，包含工作票制度，核实承包商是否具备计划开展工作的资质及能力，安排入驻企业人员全程监管高风险作业（如登高、动火）。入驻企业对其承包商安全负全责。

园区管理方有权监督入驻企业承包商工作，如发现安全违规操作或安全隐患，园区管理方有权叫停工作，并禁止承包商入场。如承包商在园区内发生安全事故，入驻企业应立即启动安全应急预案，并第一时间汇报园区管理方，并积极开展事故调查，如事故造成不良社会影响，且入驻企业有以下行为如：未及时汇报园区管理方、未积极开展事故调查、不配合事故调查、未能做好事故恢复的，园区管理方有权解除租赁合同并追究入驻企业相应责任。

附件五、廉洁从业条款

为规范合同履行过程中的廉政建设，规范双方各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，双方明确：

1. 甲方领导和相关工作人员在本协议签订及履行过程中应遵守以下内容：

1.1 不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费等；

1.2 不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用；

1.3 不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便；

1.4 不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、娱乐等活动；

1.5 不准向乙方介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方项目有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位并要求乙方购买项目合同规定以外的材料、设备等。

2. 乙方应与甲方保持正当的业务交往，按照有关法律法规开展业务工作，并应遵守以下内容：

2.1 不准以任何理由向甲方及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费等；

2.2 不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用；

2.3 不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便；

2.4 不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、娱乐等活动。

3. 双方廉洁从业责任

3.1 双方应共同遵守国家和江苏省、苏州市以及行业主管部门有关廉政建设的各项规定；

3.2 甲乙双方应严格执行合同文件，自觉按合同办事。除非法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外，甲乙双方的业务活动应坚持公开、公正、透明的原则，严禁损害国家和集体利益、违反内容进行不正当交易；

3.3 甲乙双方如发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法的行为，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察部门举报；

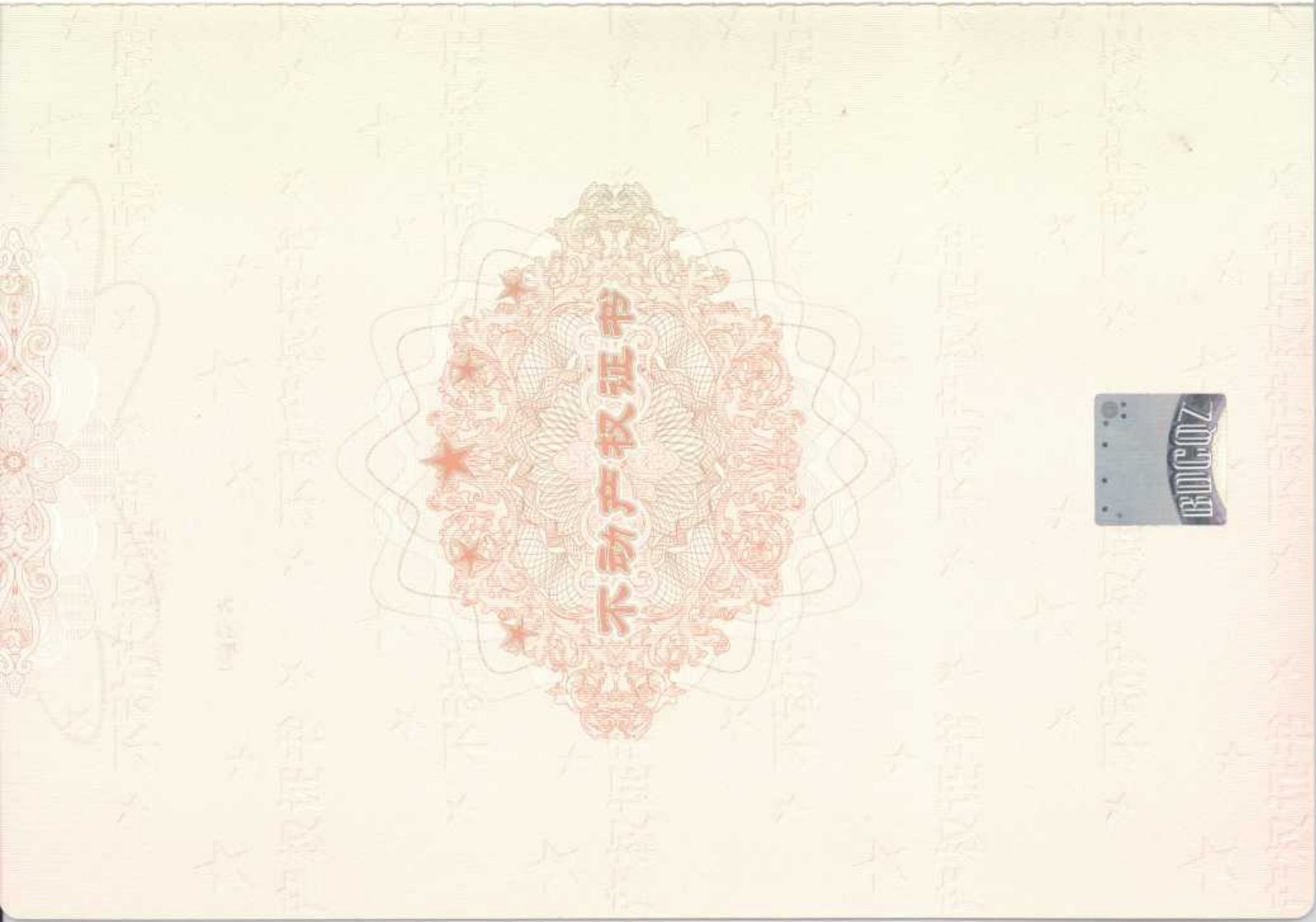
3.4 甲方或甲方工作人员有违反上述内容的，由相关纪律检查部门依据有关法律法规及政策给予党纪、政纪处分；

3.5 乙方或乙方工作人员有违反上述内容的，视为乙方严重违约，甲方有权解除本合同并追究乙方全部违约责任，乙方应赔偿甲方因乙方或乙方人员违反上述规定及合同解除导致的所有费用增加及经济损失。

生物医药产业园



中 华 人 民 共 和 国
不 动 产 权 证 书



不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32022722018



权利人	苏州工业园区生物产业发展有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	苏州工业园区金谷路99号
不动产单元号	320513101106GB50825W000000000等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用 途	工业用地/非居住
面 积	土地面积：31060.20平方米/ 建筑面积：70596.80平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2050年10月11日止
权利其他状况	

权利

号：50825.1, 50825.2, 50825.3, 50825.4, 50825.5, 50825.6, 50825.99

不动产单元号	幢号	用途	面积	备注
320513101106GB50825P00010000	1	非居住	12987.08	
320513101106GB50825P00020000	2	非居住	13946.31	
320513101106GB50825P00030000	3	非居住	14284.96	
320513101106GB50825P00040000	4	非居住	6576.35	
320513101106GB50825P00050000	5	非居住	7153	
320513101106GB50825P00060000	6	非居住	209.83	
320513101106GB50825P00990000	99	非居住	15439.47	其中地下面积15439.47

图 号: 039066
宗地代码: 32051310106GB50825

[illegible]

测绘单位:苏州工业园区测绘地理信息有限公司
2022.02.12

宗地图

单位: m.m²

宗地代码: 320513101106GB50825
宗地面积: 31060.20

土地权利人: 苏州工业园区生物产业发展有限公司



苏州独立坐标系, 1985国家高程基准

1:1700

苏州工业园区测绘地理信息有限公司

苏州工业园区测绘地理信息有限公司
宗地图骑缝章

苏州工业园区测绘地理信息有限公司
宗地图骑缝章

苏州工业园区测绘地理信息有限公司
甲测资字32100131
测绘资料专用章(1)



编号 320594666202412040263

统一社会信用代码

91320594MA22KN6J83 (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 新景智源生物科技（苏州）有限公司

注册资本 551.0412万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2020年09月28日

法定代表人 彭松明

住所 苏州工业园区金谷路99号生物医药产业园三期B区2号楼401单元

经营范围 许可项目：药品生产（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）
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；医学研究和试验发展（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）

登记机关



2024 年 12 月 04 日



GT-TR-078-05/0/24

检测报告

报告编号：RX2501053

受检单位：新景智源生物科技(苏州)有限公司

检测类别：验收检测

江苏国析检测技术有限公司

报 告 声 明

- 1、 本检测报告无审核人、签发人签字或等效标识或未加盖“江苏国析检测技术有限公司检验检测专用章”及骑缝章，本检测报告无效。
- 2、 本报告未经本公司书面批准，不得以任何方式部分复制本报告；经同意复制的复印件，应由本公司加盖检验检测专用章，任何对本报告的涂改、伪造、变更及不正当使用均属无效，其责任人将承担相关法律及经济责任，我公司保留对上述行为追究法律责任的权利。
- 3、 “*” 标记项目表示不在本公司 CMA 认证范围内，由分包支持服务方进行检测。
- 4、 “ND” 表示低于检出限。
- 5、 检测结果如有异议者，请于收到检测报告之日起五天内向本公司提出书面申诉，逾期视为认可检测结果，微生物样品结果不做复检；所有超过标准规定时效的样品均不再留样。
- 6、 自送样检测，本公司不对其来源负责，仅对检测结果负责。
- 7、 附件内容仅供参考，不计入 CMA 范围。

检测单位名称：江苏国析检测技术有限公司

地 址：苏州市相城区太平街道聚金路 98 号 5 栋

邮 政 编 码：215000

电 话：0512-69593945

检测 报 告

受检单位	新景智源生物科技(苏州)有限公司		
受检地址	苏州工业园区生物产业园三期B区 2 栋 401 室		
联系人	陈骏	联系电话	13063881296
采样日期	2025.01.18、01.22~01.23	分析日期	2025.01.18~01.24
检测目的	了解废水、无组织废气及噪声排放情况		
检测内容	废水: pH 值、化学需氧量、悬浮物 无组织废气: 硫酸雾、非甲烷总烃 噪声: 工业企业厂界环境噪声		
	*非甲烷总烃分包江苏雨松环境修复研究中心有限公司 CMA 证书编号 (191012340106), 有效期至 2025 年 06 月 16 日		
检测依据、仪器	见附表一		
<div>编 制: 韦希希</div> <div>审 核: 刘小星</div> <div>签 发: 李刚杰</div> <div>签发日期: 2025.2.19</div> <div></div>			

废水检测结果表

采样点位	样品状态	样品编号	检测结果		
			pH 值	化学需氧量	单位:mg/L 悬浮物
纯水制备 排水	无色无味透明 无浮油	FSX2501053-1-1-1	7.1（15.2℃）	13	8
		FSX2501053-1-1-2	7.4（15.1℃）	13	7
		FSX2501053-1-1-3	7.2（15.3℃）	11	7
		FSX2501053-1-1-4	7.2（15.3℃）	14	9
参考标准			6.5-9.5	500	400
			污水排入城镇下水道水质标准 GB/T 31962-2015		
备注			1、采样日期：2025.01.18； 2、pH 值单位：无量纲。		

采样点位	样品状态	样品编号	检测结果		
			pH 值	化学需氧量	单位:mg/L 悬浮物
纯水制备 排水	无色无味无油 无浮油	FSX2501053-1-2-1	7.2（14.8℃）	16	7
		FSX2501053-1-2-2	7.2（14.8℃）	15	8
		FSX2501053-1-2-3	7.4（15.1℃）	14	7
		FSX2501053-1-2-4	7.3（15.2℃）	15	9
参考标准			6.5-9.5	500	400
			污水排入城镇下水道水质标准 GB/T 31962-2015		
备注			1、采样日期：2025.01.22； 2、pH 值单位：无量纲。		

无组织废气检测数据结果表

采样点位	采样频次	检测项目			
		非甲烷总烃			
		单次			均值
厂内 G5	1	0.82	0.87	0.88	0.86
	2	0.93	0.98	0.99	0.97
	3	0.93	0.81	0.89	0.88
参考标准		/			/
		/			
备注		采样日期: 2025.01.18			

无组织废气检测数据结果表

采样点位	采样 频次	检测项目					单位：mg/m ³
		硫酸雾	非甲烷总烃				
			单次			均值	
上风向 G1	1	ND	0.46	0.41	0.38	0.42	
	2	ND	0.37	0.44	0.45	0.42	
	3	ND	0.44	0.43	0.43	0.43	
下风向 G2	1	ND	0.58	0.55	0.53	0.55	
	2	ND	0.58	0.60	0.70	0.63	
	3	ND	0.71	0.67	0.65	0.68	
下风向 G3	1	ND	0.68	0.70	0.78	0.72	
	2	ND	0.74	0.78	0.65	0.72	
	3	ND	0.62	0.79	0.63	0.68	
下风向 G4	1	ND	0.73	0.66	0.72	0.70	
	2	ND	0.56	0.63	0.60	0.60	
	3	ND	0.53	0.57	0.69	0.60	
参考标准		/	/			/	
		/					
备注		采样日期：2025.01.18					

采样点位	采样 频次	检测项目				单位：mg/m ³
		硫酸雾	*非甲烷总烃			
			单次			
上风向 G1	1	ND	0.94	0.95	1.71	1.20
	2	ND	1.58	1.75	1.76	1.70
	3	ND	1.69	1.65	1.63	1.66
下风向 G2	1	ND	1.10	1.82	1.86	1.59
	2	ND	1.82	1.89	1.91	1.87
	3	ND	1.90	1.82	1.66	1.79
下风向 G3	1	ND	1.82	1.89	1.90	1.87
	2	ND	1.37	1.36	1.31	1.35
	3	ND	1.57	1.63	1.62	1.61
下风向 G4	1	ND	1.53	1.55	1.56	1.55
	2	ND	1.84	1.89	1.93	1.89
	3	ND	1.80	1.78	1.82	1.80
参考标准		/	/			/
		/				
备注		1、采样日期：2025.01.22； 2、*非甲烷总烃数据来自报告：				

无组织废气检测数据结果表

采样点位	采样频次	检测项目			单位: mg/m ³
		*非甲烷总烃			
		单次			均值
厂内 G5	1	1.63	1.61	1.63	1.62
	2	1.75	1.82	1.90	1.82
	3	1.64	1.60	1.59	1.61
参考标准		/			/
		/			
备注		1、采样日期: 2025.01.22; 2、*非甲烷总烃数据来自报告:			

噪声检测数据结果表

时段 项目	昼间	夜间
检测日期	2025 年 01 月 18 日	2025 年 01 月 18 日
检测时段	16 时 10 分~16 时 37 分	22 时 00 分~22 时 28 分
天气情况	北风, 多云, 风速<1.8-2.1m/s	北风, 多云, 风速<1.8-2.1m/s

测点 编号	测点位置	主要声源	等效声级 dB(A)	
			昼间	夜间
			测量值	测量值
N1	东厂界外 1m	生产噪声	55.1	47.1
N2	南厂界外 1m	生产噪声	55.6	45.7
N3	西厂界外 1m	生产噪声	55.2	46.9
N4	北厂界外 1m	生产噪声	53.2	44.8
参考标准			65	55
			工业企业厂界环境噪声排放标准 GB12348-2008	
备注			/	

噪声检测数据结果表

时段 项目	昼间	夜间
检测日期	2025 年 01 月 22 日	2025 年 01 月 22 日~2025 年 01 月 23 日
检测时段	19 时 05 分~19 时 36 分	23 时 39 分~00 时 06 分
天气情况	东风，多云，风速<1.6-1.7m/s	东风，多云，风速<1.6-1.7m/s

测点 编号	测点位置	主要声源	等效声级 dB(A)	
			昼间	夜间
			测量值	测量值
N1	东厂界外 1m	生产噪声	55.2	48.2
N2	南厂界外 1m	生产噪声	52.7	48.5
N3	西厂界外 1m	生产噪声	54.3	47.3
N4	北厂界外 1m	生产噪声	55.0	47.3
参考标准			65	55
			工业企业厂界环境噪声排放标准 GB12348-2008	
备注			/	

附件一：
检测依据、设备一览表

类别	项目	分析方法	仪器名称	仪器型号	仪器编号
废水	悬浮物	水质 悬浮物的测定 重量法 GB/T11901-1989	电子天平	BSA124S	TEL001
			电热鼓风干燥箱	GZX-9070MBE	TEL005
	化学需氧量	水质 化学需氧量的测定 重铬酸盐法 HJ 828-2017	/	/	/
	pH 值	水质 pH 值的测定 电极法 HJ1147-2020	便携式 PH 计	SX811	TES090
SX751 型 pH/ORP/电导率/ 溶解氧测量仪			SX751	TES109	
无组织 废气	硫酸雾	固定污染源废气 硫酸雾的测定 离子色 谱法 HJ 544-2016	全自动大气/颗粒物采样器	MH1200	TES040 TES038 TES041 TES162 TES037 TES036
			离子色谱仪	赛默飞 ISC-600	TEL092
	*非甲烷 总烃	环境空气 总烃、甲烷和非甲烷总烃的测 定 直接进样-气相色谱法 HJ 604-2017	气相色谱仪	GC9790II	TEL056
			非甲烷总烃仪	Trace 130	YSHJ-S- 01-03
			气象参数仪	Kestrel5500	TES336
			轻便三杯风向风速表	P6-8232	TES008
			数字大气温湿度压力表	BY-2003P	TES054

续附件一：
检测依据、设备一览表

类别	项目	分析方法	仪器名称	仪器型号	仪器编号
噪声	工业企业 厂界环境 噪声	工业企业厂界环境噪声排放标准 GB 12348-2008	轻便三杯风向风速表	P6-8232	TES008
			多功能声级计	AWA5688	TES168
			声校准器	AWA6221B	TES049
			多功能声级计	AHAI6256-2	TES340
			声校准器	AHAI2602	TES338

附件二：
检出限

类别	检测项目	检出限	单位
无组织废气	硫酸雾	0.003	mg/m ³

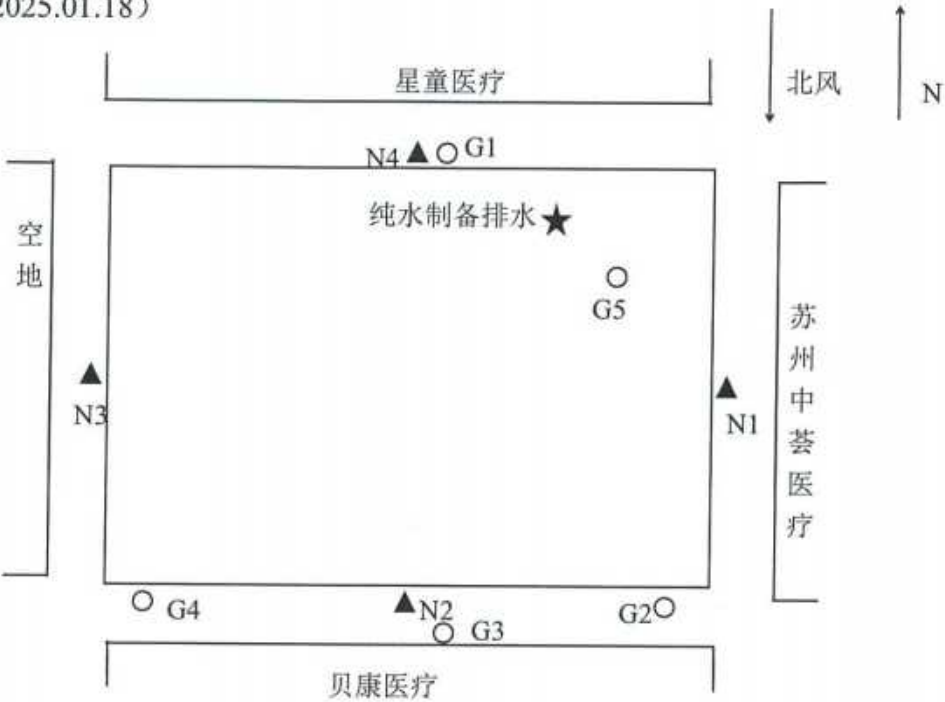
附件三：
气象参数（2025.01.18）

气象 参数	采样 频次	环境温度 (°C)	大气压 (kPa)	主导 风向	风速 (m/s)	天气 情况
	1	6.7	102.3	北	1.8-2.2	多云
	2	7.2	102.3	北	1.8-2.2	多云
	3	12.0	102.0	北	1.8-2.2	多云

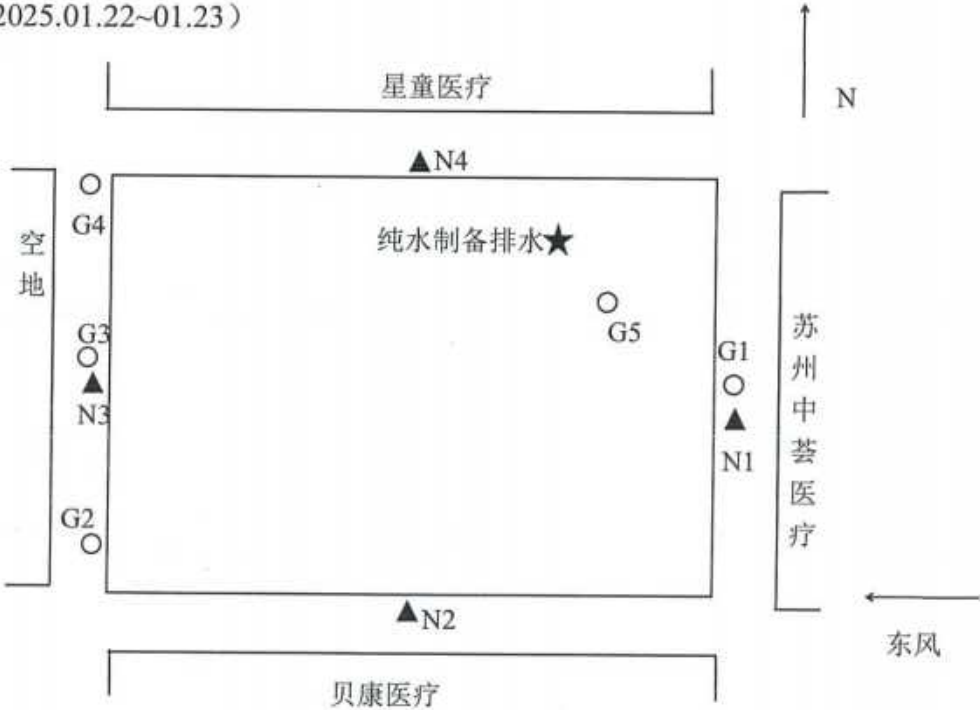
气象参数（2025.01.22）

气象 参数	采样 频次	环境温度 (°C)	大气压 (kPa)	主导 风向	风速 (m/s)	天气 情况
	1	10.3	102.3	东	1.7-3.1	多云
	2	15.7	102.1	东	1.7-3.1	多云
	3	16.5	102.0	东	1.7-3.1	多云

附件四：
监测点位附图（2025.01.18）



监测点位附图（2025.01.22~01.23）



注：“★”表示废水检测点位；“○”表示无组织废气检测点位；“▲”表示噪声检测点位。

*****报告结束*****

危险废物委托收集协议

协议编号:

序列号:

甲方(委托人): 新景智源生物科技(苏州)有限公司

乙方(受托人): 中新和顺环保(江苏)有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《中华人民共和国水污染防治法》等环境保护相关法律法规及政策,就甲方委托乙方收集危险废物事宜,经平等友好协商,订立本协议。

1、甲方的权利义务

- 1.1 批准: 甲方应确保拟通知乙方前来运输并收集的危险废物已经提前按照相关法律法规的要求进行了网上申报并获得了环保监管部门的批准。
- 1.2 包装: 在联络乙方前往甲方处运输危废之前,甲方应根据《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》及相关环保法律法规及政策的规定对危险废物进行分类包装,不可混合不同特性或性质不相容的危废,不可将危废混入非危废之中。
 - 1.2.1 本协议项下需运输与收集的危险废物若含有废包装容器的,甲方应将容器中的物体清空再进行分类包装;对于相同的废包装容器但曾盛物体不同且曾盛物体的化学性质存在冲突的,对该等废包装容器也必须分开包装。
 - 1.2.2 甲方应确保每一份包装的安全、完整、不滴漏、不松动,保证包装合格装卸、运输、贮存与处置,保证在前述过程中无危废的散落、泄漏风险。甲方对危险废物进行分类及安全包装是甲方的自有责任,乙方可对甲方的分类安全包装提出要求和提供指导,但甲方对危废进行分类及安全包装的责任并不因乙方的要求和指导而有任何免除或减轻。
- 1.3 提前联系: 在本协议有效期内,对于每一批需要乙方运输与收集的危废,甲方应提前三个工作日联系乙方,提供现场包装方式及包装数量、确保联单已创建成功等信息,乙方将根据危废的实际状况确定其装载形式、运输方法。
- 1.4 甲方应为乙方人员与运输车辆进入甲方工厂提供便利,甲方负责装车,指定专人负责危险废物的过磅与装载,免费提供叉车等必要装载工具。如甲方无法提供磅重工具并开具出厂磅重单,称重结果存在异议时需以乙方数据为准。
- 1.5 在甲方将危废装载上乙方运输车辆前,或装载危废的运输车辆出厂前,甲方应在乙方驾押人员在场的情况下安排专人对危废进行称重。乙方将危废运至乙方处后亦可自行称重。称重结果存在不一致的,甲乙双方需协商解决。
- 1.6 甲方应自行准备水处理所需的包装容器,待处理结束后甲方需收回空包装容器,如乙方同意甲方不收回的,则乙方有权对容器及包材进行合法合规的处置与利用。乙方会视情况提供部分吨桶及包材以供周转,甲方收到时必须对吨桶的质量和适用性自行检验确认并决定是否使用,吨桶只供甲方在本合同项下进行危废转移使用,脱离该用途后甲方需按照危废管理。本协议到期后,如不续约,甲方应归还乙方免费提供的吨桶;如吨桶遗失或损坏,甲方应按500元/个赔偿乙方。
- 1.7 甲方在签订本协议前已经查看并核实了乙方相应的收集资质和收集能力。
- 1.8 甲方为危险废物的产生单位,负有与危险废物产生、存放、包装、装载等相关安全事故的主体责任。

2、乙方的权利义务

- 2.1 本协议项下,乙方仅对甲方的危险废物进行收集、运输并再另行委托有资质单位处置,不涉及对甲方危险废物做二次包装或预处理。
- 2.2 对甲方未提前分类并安全包装的危险废物,乙方有权拒绝运输并收集。
- 2.3 乙方在前往甲方处运输危废前,应确保双方都已按照法律法规相关要求进行网上申报并获得环保监管部门的批准,否则乙方不应前往甲方处承运、收集。
- 2.4 甲乙双方确认好具体运输时间后,乙方应按约定时间派遣运输人员与车辆前往甲方处运输危险废物。
- 2.5 乙方驾押人员有权核对客户名称、危废种类、数量是否与联单相符;并有权检查装载危险废物的包装是否符合危险品道路运输的要求,内、外包装是否完好无损,包装标志是否齐全、清晰。对包装不合格的危废,乙方可拒绝装载。

- 2.6 在本协议有效期内，若发生法律或政策变更导致乙方在本协议有效期内必须投资更新现有运输和/或收集设施的，乙方应尽快以书面形式向甲方通知该等法律或政策变更事由，并告知拟在协议有效期内更新设施的意图及可能成本；同时，甲方对于乙方的维护保养或检修计划以及临时发生的紧急检修需求表示理解与接受，不视为乙方违约。

3、收集标的与价格

- 3.1 基于本协议第 3.2、3.3 条所列信息，甲乙双方对乙方在本协议项下收集标的与价格等相关信息约定如下：

序号	危废类别	八位码	危废名称	危废数量	计量单位	价格（含税）（元）
1	HW49	900-047-49	实验废液、废包装容器、废试剂、废有机溶剂、废培养基	2.30	吨	17500
2	HW49	900-041-49	实验室废物（废琼脂糖凝胶、废一次性手套、口罩、离心管、废液枪头）	2.30	吨	
3	HW49	900-039-49	废活性炭	0.40	吨	

注：1、上表中“危废数量”为本协议有效期内甲方委托乙方收集的危险废物预估数量；若协议中单品类危废单价相同或为打包总价，危废数量以实际拉货量为准，不得超过协议约定总量。“价格（含税）”为本协议有效期内甲方需支付乙方的服务费用，包括但不限于乙方提供的危废咨询服务、技术指导服务、运输服务（若有）、收集服务等服务费用。该含税价在任何情况下应保持不变，不受增值税税率变化或调整的任何影响。

2、协议期内，乙方前往甲方处运输危废总次数超过 2 次的，第 3 次起甲方同意按照 1000 元/车次计算该车次的运输费用，合同过期后剩余未用的运输次数自动作废。因甲方原因导致乙方拒绝运输（车辆发生空跑）或退还危废的，甲方亦需按上述标准额外支付该次的运输费用。

☐ 由于甲方委托第三方运输单位运输危废，此协议中所有运输条款不适用。

- 3.2 甲方在本协议期间委托乙方收集的危废的主要成分指标应与甲方危废样品的主要成分指标相一致。若甲方交予乙方收集的危废的主要成分指标超出样品检测指标上限 10%且乙方仍可收集的，将由双方重新协商收集费用；若超出乙方收集范围或能力，乙方可直接向甲方做危废退回处理。
- 3.3 对于每一种甲方拟委托乙方运输与收集的危险废物，甲方应根据乙方需求提供其对应的《产废单位调查表》和/或 MSDS 报告（物质安全数据报告）等，若因甲方提供错误信息造成损失及后果的，由甲方承担因此造成的全部损失。甲方所交付的所有工业废料需在任何情况下都不能包含：PCBs、放射性物质、爆炸性物质、生物废料、喷雾罐或其他任何与乙方《营业执照》和《危险废物经营许可证》的许可经营种类不相符合的物质；如甲方交付的工业废料中有报废化学品，则甲方需提供乙方化学品清单。
- 3.4 甲方若将在生产经营过程中产生的危险废物通过本协议以外的其他渠道进行收集、运输或处置的，由此引发的一切后果与乙方无关，由甲方独立承担全部责任。

4、收集费用结算及付款方式

- 4.1 预付款：本协议签订之日起 30 日内，甲方应支付 17500（元） 至乙方账户作为预付款（不计息），预付款将自动充抵危废服务费用；若本协议有效期内，甲方未通知乙方前来收集、运输危险废物，预付款则用作前期业务咨询及技术指导服务费用，乙方将不承担任何责任且本协议不应退还已收预付款。若甲方未按时支付预付款，乙方可单方面解除本协议而无需承担任何责任。
- 4.2 若甲方实际拉货量超出协议约定数量，双方优先按照合同比例另行支付超量款项，或另行商议签订补充协议约定价格。乙方应按照第 3.1 条约定的价格，向甲方开具增值税专用发票。甲方应以银行转账或电汇的方式支付至乙方如下银行账户：

开户行：上海浦东发展银行苏州工业园区支行

户名：中新和顺环保（江苏）有限公司

账号：8904 0154 7400 16896

5、违约责任

- 5.1 双方承诺将严格遵守《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等环境保护相关法律法规及政策，并将严格履行其在本协议下的义务。
- 5.2 甲方未按时向乙方支付收集费用、运输费（若有）的，每逾期一日，应按照逾期支付金额的千分之一向乙方支付逾期付款违约金，若逾期超过 30 日，乙方有权以书面通知方式立即单方解除本协议而无需承担任何责任。
- 5.3 甲方对委托乙方的危险废物承担产废单位安全管理责任，甲方故意隐瞒真实信息或故意提供错误信息或未对危险废弃物予以安全分类包装使得乙方未能基于真实情况而在收集、运输、卸载、贮存以及最终处置环节中做足防范措施，致使发生任何损失、费用支出或者在收集、运输、卸载、贮存以及处置过程中发生任何环境污染事故、安全生产事故或其他事故的，应由甲方承担全部责任。如因甲方的废物所含危险物质超出乙方收集范围或超出乙方委托的有资质单位处置范围所引起任何不良后果的，由甲方承担全部责任，并赔偿乙方因此所遭受的全部损失。
- 5.4 任何一方违反本协议项下任一约定的，守约方可向违约方发出违约纠正通知，违约方应在收到通知后 5 日内予以纠正或采取补救措施；违约方需要更多时间的，应书面回复守约方并说明理由。

6、协议终止与解除

- 6.1 本协议有效期内，乙方《危险废物经营许可证》有效期届满而未获得续展核准或被有关机关吊销的，本协议自《危险废物经营许可证》有效期届满或被吊销之日起自动终止；
- 6.2 违约方未在守约方发出违约纠正通知后 5 日内纠正违约行为或采取补救措施达两次或以上的，守约方可以书面通知形式立即单方解除本协议而无需承担任何责任。
- 6.3 本协议第 6 条约定的终止与解除不影响因违约方因违约行为而产生的违约与赔偿责任的承担。
- 6.4 本协议终止或解除后，甲乙双方应在终止或解除之日起 30 日内完成对收集费用、运输费（若有）、违约金、赔偿金（若有）的结算，并在完成结算后的 5 日内将相关款项支付对方。

7、保密义务

- 7.1 任何一方对于本协议履行所涉及的保密信息应予以保密，接收方未经披露方书面同意不得将该等信息披露给任何第三方，不得为除履行本协议以外的其他目的而使用该等信息，但法律法规规定或国家有权机关要求披露的不在其限。

8、不可抗力

- 8.1 本协议有效期内，任何一方发生其不能预见、不能避免、不能克服之事件（包括但不限于发生紧急状态、战争、武装对峙、内战、暴动、破坏、恐怖事件、政府行为、自然灾害、传染病、火灾、罢工、停工等），致使该方不能或暂时不能全部或部分履行本协议，则该方的履约不能不视为违约，但该方应尽快以书面形式通知对方。
- 8.2 当不可抗力事件持续达 30 日以上且通过双方努力仍无法恢复对协议的全部履行时，任何一方可以书面通知的形式立即单方解除本协议，此时双方互不承担任何违约及赔偿责任。
- 8.3 不可抗力的约定不适用于金钱给付义务。

9、争议解决

- 9.1 本协议适用中华人民共和国法律。对于因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，甲乙双方应友好协商解决；协商解决不成的，由乙方所在地人民法院管辖。败诉方应承担因诉讼而产生的费用，包括但不限于诉讼费、胜诉方律师费、差旅费等。

10、廉洁条款

- 10.1 双方表示并确认正在并会继续完全遵守所有关于反贪污和反贿赂的适用国家法律。
- 10.2 乙方工作人员不得要求、暗示客户可私自承接业务，或将公司业务转交利益单位承接。
- 10.3 乙方工作人员不得发生本条和公司规章制度及公司明文都没有规定，但是其他法律、法规、规范性文件（包括政府部门文件等）规定的，行业商会等协会组织规定的规范，以及行业惯例所规定限制和禁止的行为。
- 10.4 甲乙双方均有权监督并认真查处违法违纪行为。各方工作人员应接受甲乙双方的共同检举与监督。

11、其他约定

11.1 甲乙双方指定以下联系人及联系方式：

甲方联系人： 电话： 邮箱：

乙方联系人： 电话： 邮箱：

任何一方向对方注册地址或联系邮箱发出的函件、资料、通知等，均视为已向对方完成送达。

11.2 若本协议的任一条款或约定被有权机关裁定为无效，则该无效不影响本协议其他条款或约定的效力。

11.3 对于本协议未作约定的事项，按国家法律法规及环境保护政策的有关规定执行，仍有未尽事宜的，应由双方协商决定并订立补充协议，补充协议经双方盖章后方可生效。

11.4 本协议除需填写的内容外，皆为打印字体，任何手工增添、涂改、删除等变动皆为无效。

11.5 本协议于____年__月__日签订，自甲乙双方盖章之日起生效，有效期至 2025 年 08 月 31 日，本协议一式二份，甲方执一份，乙方执一份，具有同等法律效力。自本协议生效之日起，甲乙双方签订的序列号为“/”的仍在有效期内的合同自动终止。

11.6 若合同有效期内甲乙双方发生公司名称、法人代表及开票资料等变更，一切以工商变更信息为准，双方无需另行签订补充协议。

（以下无正文）

甲方（盖章）：新景智源生物科技（苏州）有限公司

乙方（盖章）：中新和顺环保（江苏）有限公司

地址：苏州工业园区金谷路 99 号生物医药产业园三期
B 区 2 号楼 401 单元

地址：苏州工业园区澄浦路 18 号

法人代表：

法人代表：

业务负责人：

业务负责人：

联系方式：

联系方式：

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：



Handwritten signature of the authorized representative of the乙方 (乙方).

Environmental Protection-2023

补充协议

序列号:

甲方: 新景智源生物科技(苏州)有限公司

乙方: 中新和顺环保(江苏)有限公司

双方于 2024 年签订的序列号为 202408210755 《危险废物委托收集协议》(以下简称原合同)中约定的收集明细,因甲方业务需求结构发生了变化。经双方友好协商达成如下协议:

1、甲乙双方变更下表中的收集明细。相应的危废管理年度计划变更手续须由甲方及时上报当地环保部门审批。

序号	危废类别	八位码	危废名称	危废数量	计量单位	合计金额(元)
1	HW49	900-047-49	实验室废物	2.65	吨	17500
2	HW49	900-047-49	实验室废液	2.3	吨	
3	HW49	900-047-49	废过滤器	0.05	吨	

2、其余事宜仍参照原合同执行。本补充协议签章即生效,一式二份,甲方执一份,乙方执一份,具有同等法律效力。

(以下无正文,仅签章)

新景智源生物科技(苏州)有限公司

中新和顺环保(江苏)有限公司

盖章:



日期

盖章:



日期

医疗废物处置合同(2025 年)

合同编号: HRYF0

甲方: 新景智源生物科技(苏州)有限公司

(以下简称甲方)

乙方: 张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司

(以下简称乙方)

依据《中华人民共和国民法典》及全国和苏州市医疗废物集中处置相关要求, 就甲方委托乙方处理的甲方在医疗、预防、保健等相关医疗活动中所产生的医疗废物经甲乙双方协商一致, 签署合同如下:

一、法律的遵守

甲乙双方在履行合同期间, 均必须遵守国家及地方政府部门有关法律法规政策和相关医疗废物处置的技术规范要求, 双方均应对医疗废物的收集、储存、运输、处置采取必要的安全保证措施。

二、处理方法

1. 甲方在医疗、预防、保健等医疗活动过程中所产生的医疗废物应有专门合适的储存场所, 并有相关专业管理人员, 进行收集和临时储存管理。
2. 甲方应提前 5 个工作日将需处置的医疗废物信息(包括医疗废物名称、数量、拟交接日期等)书面通知乙方, 乙方同意后, 按约办理运输事宜。有关医疗废物的运输事宜, 甲乙双方同意按以下 A 方式执行:

A、同有效期内, 甲方委托乙方处置医疗废物次数为一次的, 乙方委托有资质的运输车辆至甲方处接收约定的医疗废物, 运输费用由乙方承担; 甲方委托乙方处置医疗废物第二次开始, 均由甲方自行委托有资质的运输车辆将医疗废物运送至乙方处, 运输费用由甲方承担。

B、本合同有效期内, 由甲方自行委托有资质的运输车辆将医疗废物运送至乙方处, 运输费用由甲方承担。

3. 双方在进行医疗废物交接时, 均必须有指定的专门人员办理交接手续, 填写清交接明细, 并签字确认。
4. 甲乙双方应按照规定及相关要求规范填写好危险废物转移联单(医疗废物专用)。
5. 甲方对产生的医疗废物应严格按照规范进行分类处理, 不得混入双方合同规定之外的其它废物(如放射性物品等), 并向乙方提供必要的预防安全防护等方法措施和需特殊防护要求的装备, 便利乙方对医疗废物的安全处置。
6. 甲方应按双方约定的要求对医疗废物进行分类包装, 保证在运输、存储中的安全, 无泄漏污染现象。乙方应向甲方提供专业转运车辆的运送路线、时间等, 以便利双方对医疗废物的转运安全进行有效管理。

三、双方的权利和义务

1. 甲方有权利要求乙方按照相关技术规范所规定的标准要求来规范处置甲方的医疗废弃物, 经甲方同意后可到乙方所在地对乙方的实际处置情况进行了解和监督。
2. 甲方有义务向乙方提供医疗废物具体种类明细情况, 以便乙方知晓在储运、储存、处置等环节中除一般性的正常安全防护措施外, 必须采取其他特别注意事项及防护措施。
3. 乙方有对双方合同约定处置的医疗废物的产生情况、储存情况、包装情况等进行监督、检查的权利, 并有权对甲方不符合包装、储运要求的医疗废物拒绝接收, 以免转运、贮存、处置等环节中产生其他污染环境事故。
4. 甲方要求乙方提供医疗废物处置情况的, 乙方应配合提供。

四、双方的责任范围

1. 甲方的医疗废物到达乙方处由乙方接收后至处置完毕这一期间, 乙方负有依法合理、安

全处置所接纳的全部医疗废物的责任。如乙方有违反法律法规并因此给甲方或其他第三方利益造成损害的，乙方有承担损害赔偿的责任，甲方对此不承担责任。

2. 因甲方对医疗废物的分类、储存、包装等未按有关技术规范要求以及双方所约定的要求进行，而造成的损害或造成污染环境等事故，责任应由甲方承担。

五、处理费用及支付方式：

1. 医疗废物处置费的含税单价为 7500 元/吨。不满 1 吨按起步价 12000 元结算。本合同有效期内实际处置医疗废物的累计数量超过 1 吨的，按实际处置数量计算；本合同有效期内实际处置医疗废物的累计数量在 1 吨（含 1 吨）以内的，结算时处置数量按 1 吨计算。

2. 结算方法：

（1）乙方根据甲乙双方确认的转移数量及处置价格，开具发票作为双方结算和支付凭据，甲方在收到票据后 7 日内将处理费用支付给乙方，乙方有权自甲方逾期付款之日起按每天万分之三向甲方收取滞纳金并有权停止向接收甲方医废。

（2）本合同签署生效时，甲方应预付处理费 12000 元。

3. 甲方付款时必须支付至乙方公司账户，否则视为甲方未支付。

六、其他事项

1. 因不可抗力或疫情防控原因而造成乙方无法为甲方提供处置服务时，乙方有向甲方进行通告的义务，但不承担责任。

2. 双方本着平等，协作的精神签署本合同。如有违约，违约方按违约责任及造成的损害，向对方赔偿违约损失，具体执行按民法典规定进行。双方约定合同履行地：张家港。

3. 处置方式及类别：本合同约定处置方式为焚烧或高温蒸煮，焚烧的处置代码 Y10，处置类别：841-001-01 感染性废物，841-002-01 损伤性废物，841-003-01 病理性废物，841-004-01 化学性废物，841-005-01 药物性废物。

七、合同的有效期

本合同自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日为止，有效期为一年。

八、附项

本合同如有未尽事宜，或执行中遇双方有异议的事宜，双方可友好协商解决也可双方协商后另增附加条款，并签字或盖章后生效。附加条款与本合同具同等效力。

本合同一式四份，甲、乙双方各执二份。

甲方（章）：新景智源生物科技（苏州）有限公司	乙方（章）：张家港市华瑞危险废物有限公司
委托代理人：[Signature]	委托代理人：[Signature]
纳税人识别号：91320594MA22KN6J83	纳税人识别号：913205827539417885
开户行：中国工商银行苏州独墅湖支行	开户行：中国工商银行张家港市乐余支行
账号：1102 1304 0910 0056 436	账号：1102027309000063652
电话号码：0512-67991566	电话号码：17701561972
传真号码：无	传真号码：0512-58961917
地址：苏州工业园区金谷路 99 号生物医药产业园三期 B 区 2 号楼 401 单元	地址：张家港市乐余工业集中区
日期：2024.12.13	日期：

附双方单位联系人

为便于甲乙双方危险废物的转移、接收以及应急响应，确定联系人如下：

处置单位联系人：


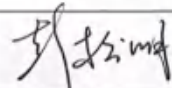
序号	姓名	联系方式	部门	职务
1	孙亮	17701561972	业务部	业务
2	吴今易	15962509025	业务部	业务
3				

产废单位联系人：

序号	姓名	联系方式	部门	职务
1	郭天淳	18842595010	QC	微生物主管
2	张洪丹	13585834103	QC	副总监



企业事业单位突发环境事件应急预案备案表

单位名称	新景智源生物科技（苏州）有限公司	机构代码	91320505MA23FF0C4J
法定代表人	彭松明	联系电话	15912324826
联系人	周卫峰	联系电话	15962233632
传真	/	电子信箱	weifeng.zhou@neowisebio.com
地址	东经 120°45'48.434" 北纬 31°16'16.158" 苏州市工业园区生物产业园三期 B 区 2 栋 401 室		
预案名称	新景智源生物科技（苏州）有限公司突发环境事件应急预案		
风险级别	一般环境风险		
<p>本单位于2025年2月19日签署发布了突发环境事件应急预案，备案条件具备，备案文件齐全，现报送备案。</p> <p>本单位承诺，本单位在办理备案中所提供的相关文件及其信息均经本单位确认真实，无虚假，且未隐瞒事实。</p> <div style="text-align: center; margin-top: 50px;">  <p>预案制定单位（公章）</p> </div>			
预案签署人		报送时间	

突发环境事件应急预案备案文件目录	1.突发环境事件应急预案备案表； 2.环境应急预案及编制说明： 环境应急预案（签署发布文件、环境应急预案文本）； 编制说明（编制过程概述、重点内容说明、征求意见及采纳情况说明、评审情况说明）； 3.环境风险评估报告； 4.环境应急资源调查报告； 5.环境应急预案评审意见。		
备案意见	该单位的突发环境事件应急预案备案文件已于 2025 年 03 月 04 日收讫，文件齐全，予以备案。 <div style="text-align: right;">  </div>		
备案编号	320571-2025-057-L		
报送单位	新景智源生物科技（苏州）有限公司		
受理部门负责人	侯文正	经办人	辛炯

固定污染源排污登记回执

登记编号：91320594MA22KN6J83002X

排污单位名称：新景智源生物科技（苏州）有限公司（生物产业园三期）

生产经营场所地址：苏州工业园区金谷路99号生物医药产业园三期B区2号楼401单元

统一社会信用代码：91320594MA22KN6J83

登记类型：☒首次 ☐延续 ☐变更

登记日期：2025年01月07日

有效期：2025年01月07日至2030年01月06日



注意事项：

（一）你单位应当遵守生态环境保护法律法规、政策、标准等，依法履行生态环境保护责任和义务，采取措施防治环境污染，做到污染物稳定达标排放。

（二）你单位对排污登记信息的真实性、准确性和完整性负责，依法接受生态环境保护检查和社会公众监督。

（三）排污登记表有效期内，你单位基本情况、污染物排放去向、污染物排放执行标准以及采取的污染防治措施等信息发生变动的，应当自变动之日起二十日内进行变更登记。

（四）你单位若因关闭等原因不再排污，应及时注销排污登记表。

（五）你单位因生产规模扩大、污染物排放量增加等情况需要申领排污许可证的，应按规定及时提交排污许可证申请表，并同时注销排污登记表。

（六）若你单位在有效期满后继续生产运营，应于有效期满前二十日内进行延续登记。



更多资讯，请关注“中国排污许可”官方公众微信号



文章详情

关于中升太

- > 公司简介
- > 企业文化
- > 资质荣誉
- > 专利技术
- > 公司新闻
- > 行业新闻
- > 公示信息
- > 资源下载
- > 常见问题

新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）配套的环境保护设施竣工信息公示

2025-01-07 12:08:06

新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）配套的环境保护设施竣工信息公示

发布日期：2025年1月07日

新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）（项目编号：H20220046，苏州工业园区生态环境局，批复日期：2022年07月18日）配套的环境保护设施与主体工程已于2025年1月07日建成。

根据《建设项目环境保护管理条例》（国务院令[2017]第682号）以及《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4号）要求，现将项目竣工日期向社会公开，我公司将依法积极开展建设项目竣工环境保护验收，接受社会公众的监督。

项目名称：新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）

建设单位：新景智源生物科技（苏州）有限公司

建设地址：苏州工业园区生物产业园三期B区2栋401室

竣工日期：2025年1月7日

联系人：蔡工

电话：+86-512-67991566

Email：info@neowisebio.com

资源下载

- 附件 2025-01-07

关于中升太

公司简介

企业文化

资质荣誉

专利技术

公司新闻

公示信息

我们的服务

环境咨询

工业废水处理工程

环保设备

成功案例

咨询案例

工程案例

运维案例

友情链接

生态环境部

江苏省生态环境厅

苏州市生态环境局

苏州工业园区国土环保局

苏州市水利局

全国服务热线：

0512-68026618

地址：苏州工业园区苏绣路89号恒宇广场B座801室

公司官网：www.zsthj.com



关于中升太

> 公司简介

> 企业文化

> 资质荣誉

> 专利技术

> 公司新闻

> 行业新闻

> 公示信息

> 资源下载

> 常见问题

新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）配套的环境保护设施调试信息公示

2025-01-08 16:07:21

新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）配套的环境保护设施调试信息公示

发布日期：2025年1月8日

根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》等有关规定，现对“新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）”配套建设的环境保护设施调试的信息向社会公示，使项目建设可能影响区域环境内的公众对项目建设情况有所了解，并通过公示了解社会公众对本项目的态度和建议，接受社会公众的监督。

一、建设项目情况简述

项目名称：新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）

建设单位：新景智源生物科技（苏州）有限公司

建设概况：本次验收项目总投资1500万元，环保投资20万元，建设地点位于苏州工业园区生物产业园三期B区2栋401室，主要进行TCR-T细胞的研究，相关设备及治理措施已经安装完成，现进行调试公示。

二、建设单位调试时产生的污染物及措施简述

1、废气：生产过程中产生微量硫酸雾及氯化氢等，直接无组织排放。

2、废水：本项目废水主要为纯水制备浓水及生活污水，直接通过污水管网接入园区第二污水厂处理。。

3、噪声：根据设备产生的噪声源强，项目对车间进行了合理的布置，同时选用了低噪声设备，并采取减振，及距离衰减等措施，确保项目周围噪声达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2类标准要求。

4、按“资源化、减量化、无害化”的处置原则，落实各类固体废物的收集、处置和综合利用措施，危险废物委托有资质的单位安全处置。

三、调试日期

计划调试开始时间：2025年1月8日

计划调试完成时间：2025年1月17日

四、征求公众意见的范围：

关注本建设项目和周边环境影晌区域内的居民、单位等公众。

五、公众反馈方式：

公众可采用向公示指定地址发送信函、电子邮箱等方式，发表对该工程竣工的意见和看法，发表意见的同时请提供详细的联系方式，建设单位将听取公众的意见对建设项目进行整改。

六、建设单位名称及联系方式：

建设单位：新景智源生物科技（苏州）有限公司

建设地址：苏州工业园区生物产业园三期B区2栋401室

竣工日期：2025年1月7日

联系人：蔡工

电话：+86-512-67991566

Email：info@neowisebio.com



资源下载

- 附件

2025-01-08

关于中升太

—

公司简介

企业文化

资质荣誉

专利技术

公司新闻

公示信息

我们的服务

—

环境咨询

工业废水处理工程

环保设备

成功案例

—

咨询案例

工程案例

运维案例

友情链接

—

生态环境部

江苏省生态环境厅

苏州市生态环境局

苏州工业园区国土环保局

苏州市水利局

全国服务热线：

0512-68026618

地址：苏州工业园区苏绣路89号恒宇广场B座801室

公司官网：www.zsthj.com

新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目 （一阶段）竣工环境保护验收意见

根据《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第 682 号），2025 年 2 月 26 日，新景智源生物科技（苏州）有限公司组织成立验收工作组对“新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）”竣工进行环保验收。验收工作组由新景智源生物科技（苏州）有限公司相关人员、验收监测单位（江苏国析检测技术有限公司)的代表和专业技术人员组成（验收工作组名单附后）。

验收工作组根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》，严格依照国家有关法律法规、建设项目竣工环境保护验收技术规范、项目环境影响评价文件和审批部门审批决定等要求，听取了建设单位对项目建设情况、验收监测单位对监测情况的汇报，踏勘了项目现场，审阅了新景智源生物科技（苏州）有限公司编制的《新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）竣工验收监测报告表》（以下简称“验收监测报告表”），经讨论，在完善验收监测报告后形成验收意见如下：

一、工程建设基本情况

（一）建设地点、规模、主要建设内容

新景智源生物科技（苏州）有限公司位于苏州工业园区生物产业园三期 B 区 2 栋 401 室，项目租赁苏州工业园区生物产业发展有限公司已建房屋，租赁面积 3535 m²，进行细胞治疗研发实验项目 200 例/年，目前建设完成第一阶段：细胞治疗研发实验项目 50 例/年。

第一阶段共有职工 30 人，年工作 268 天，一班制，每班 8 小时，年工作时长约 600 小时。

（二）建设过程及环保审批情况

本项目于 2022 年 3 月 22 日通过苏州工业园区行政审批局立项备案，备案证号为苏园行审备〔2022〕274 号。2022 年 7 月，中升太环境技术（江苏）有限公司编制完成了《新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目环境影响报告表》，2022 年 7 月 18 日取得苏州工业园区生态环境局审批意见（审批文号：H20220046）。项目于 2022 年 8 月开工建设，2025 年 1 月初建设完成开始调试，江苏国析检测技术有限公司于 2025 年 1 月 18 日、22 日对项目第一阶段进行了验收监测，新景智源生物科技（苏州）有限公司根据监测结果（报告编号：RX2501053）于 2025 年 2 月编制完成“验收监测报告表”。

（三）投资情况

项目第一阶段实际总投资 1500 万元人民币，其中环保投资 20 万元，占项目总投资的 1.33%。

(四)验收范围

本次验收范围为审批文号：H20220046 批复所对应的细胞治疗研发实验项目的第一阶段：细胞治疗研发 50 例/年。包括主要的生产设备和污染防治设施。

二、工程变动情况

对照环评。本项目有以下变动：

- 1.本项目为分阶段建设和验收，第一阶段项目建设内容未超出环评内容。
- 2.新增部分生物安全柜、分析仪、检验等实验设备。
- 3.项目实验室新增一套活性炭吸附装置，废气经万向罩和抽风系统收集处理后无组织排放。

对照生态环境部《污染影响类建设项目重大变动清单（试行）》环办环评函[2020]688 号，本项目变动不属于重大变动。

三、环境保护设施落实情况

(一)废水

第一阶段项目废水主要为职工生活污水和纯水制备浓水，废水直接通过市政管网接入园区第二污水厂处理（已提供城镇污水排入排水管网许可证）。

(二)废气

第一阶段项目废气主要为实验过程中产生的废气（非甲烷总烃、硫酸雾），废气通过新增一套活性炭吸附装置处理后无组织排放。

(三)噪声

项目主要噪声源为实验设备运行时产生的噪声，项目采取建筑隔声、距离衰减等措施来降低噪声对周边环境的影响。

(四)固体废物

第一阶段项目产生的固体废物主要为实验室废物（900-047-49）、废活性炭（900-039-49）、实验室废液和废过滤器（900-047-49）、医疗废物（841-001-01）、纯水制备废弃物、废滤芯和生活垃圾。

实验室废物、废活性炭、实验室废液和废过滤器委托中新和顺环保（江苏）有限公司处置（已提供危险废物委托收集协议）；医疗废物委托张家港市华瑞危险废物处理中心有限公司处置（已提供医疗废物处置合同）。

纯水制备废弃物、废滤芯目前暂未产生，生活垃圾由物业统一代为处理。

已建危险废物暂存场所 19 平方米。

（五）其它环保措施

1、建设单位于 2025 年 1 月 7 日登记了固定污染源排污登记（登记编号：91320594MA22KN6J83002X）。

2、建设单位已编制完成了《突发环境事件应急预案》，并于 2025 年 1 月 31 日完成评审，正在备案中。

四、环境保护设施调试效果(污染物达标排放情况)

(一)废水

验收监测期间，纯水制备浓水排放口化学需氧量、悬浮物的日均排放浓度和pH值范围符合《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表4三级标准。

(二)废气

验收监测期间，厂界外无组织排放监控点非甲烷总烃、硫酸雾的最高监控浓度符合江苏省《大气污染物综合排放标准》(DB32/4041-2021)表3标准。

厂区内无组织排放监控点非甲烷总烃的小时平均浓度和一次值浓度符合江苏省《大气污染物综合排放标准》(DB32/4041-2021)表2标准；同时非甲烷总烃的小时平均浓度和一次值浓度符合《制药工业大气污染物排放标准》（DB32/4042-2021）表6标准。

(三)噪声

项目东、南、西、北厂界4个噪声监测点昼间厂界环境监测值满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)3类标准要求。

五、验收结论

第一阶段项目落实了环评及批复提出的污染防治措施，各项污染物达标排放，对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》中的规定及要求，本项目不存在其中所列九种验收不合格情形。验收工作组一致认为“新景智源生物科技（苏州）有限公司细胞治疗研发实验项目（一阶段）”环保设施验收合格，可以投入正常运行。

六、后续管理要求

(1) 按照排污许可的相关要求，做好后续的自行监测工作。定期对项目污染源的排污状况进行监测。

(2) 按照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》要求，及时将项目验收情况进行公示。

(3) 完善企业环境风险防范与应急体系建设，落实环境风险管理的企业主体责任，提高应对突发性环境事件能力，确保环境风险可控。

七、验收人员信息

验收工作组人员名单附后。

新景智源生物科技（苏州）有限公司

2025年2月26日

姓名

[illegible]