

连开委〔2020〕116号

## 关于印发《中华药港企业入驻 服务管理办法（试行）》的通知

各街道办事处，区各部门，各有关单位：

《中华药港企业入驻服务管理办法（试行）》已经区党工委、管委会研究通过，现印发给你们。

连云港经济技术开发区管委会

2020年11月14日

# 中华药港企业入驻服务管理办法（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范中华药港（以下简称“药港”）入驻企业服务管理，促进中华药港健康发展，特制定本办法。

**第二条** 中华药港聚焦高端生物医药研发、生产、销售、服务领域，以打造全国一流、世界知名的国际化高端生物医药园区为目标，重点发展生物药、高端化学药、现代中药、高端医疗器械、特医食品和医药服务产业。

**第三条** 中华药港建设运营指挥部（以下简称药港指挥部）由连云港经济技术开发区管理委员会（以下简称管委会）批准设立，负责中华药港医药园区平台建设和运营管理工作，运营实体单位为江苏新鑫药港产业发展有限公司（以下简称“药港公司”）。

**第四条** 本办法适用于连云港经济技术开发区国有公司投资建设的医药园区平台。

## 第二章 入驻条件

**第五条** 中华药港为医药产业园区，拟入驻的企业（单位）从事的项目或产品原则上应属于国家发展和改革委员会颁布的《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》生物产业类中的生

物医药产业及生物医学工程产业等领域：

（一）生物药包括抗体药、重组蛋白质药物、核酸药物、细胞药物等；

（二）高端化学药包括化学创新药、改良型新药、高价值仿制药等；

（三）现代中药包括中药创新药、中药经典名方等；

（四）医疗器械包括体外诊断仪器及试剂、急救及外科手术设备、骨科植入体及其他耗材、高端医疗康复设备等；

（五）特医食品包括全营养配方食品、特定全营养配方食品等；

（六）医药服务包括生物医药基础研究、药物发现、药物设计、临床前开发、临床试验、安全评价等。

**第六条** 申请入驻的研发团队或企业母公司（法人单位）应至少符合以下条件之一方可入驻：

（一）具有医药、医疗器械和特医食品等相关产业类型的自主知识产权证明；

（二）具有医药、医疗器械和特医食品等品种注册批件或受理通知书；

（三）公司主要股东获得国家重大人才工程或省级双创人才等荣誉。

**第七条** 入驻项目不得从事医药中间体生产、原料药中试及

以上化学合成、中药提取；对人群健康安全有严重损害、高污染、高环境风险的项目不得入驻，工艺流程不得含有高毒、致癌、致畸变物质。

### 第三章 入驻程序

**第八条** 意向入驻项目由招商主体提交入驻申请表。

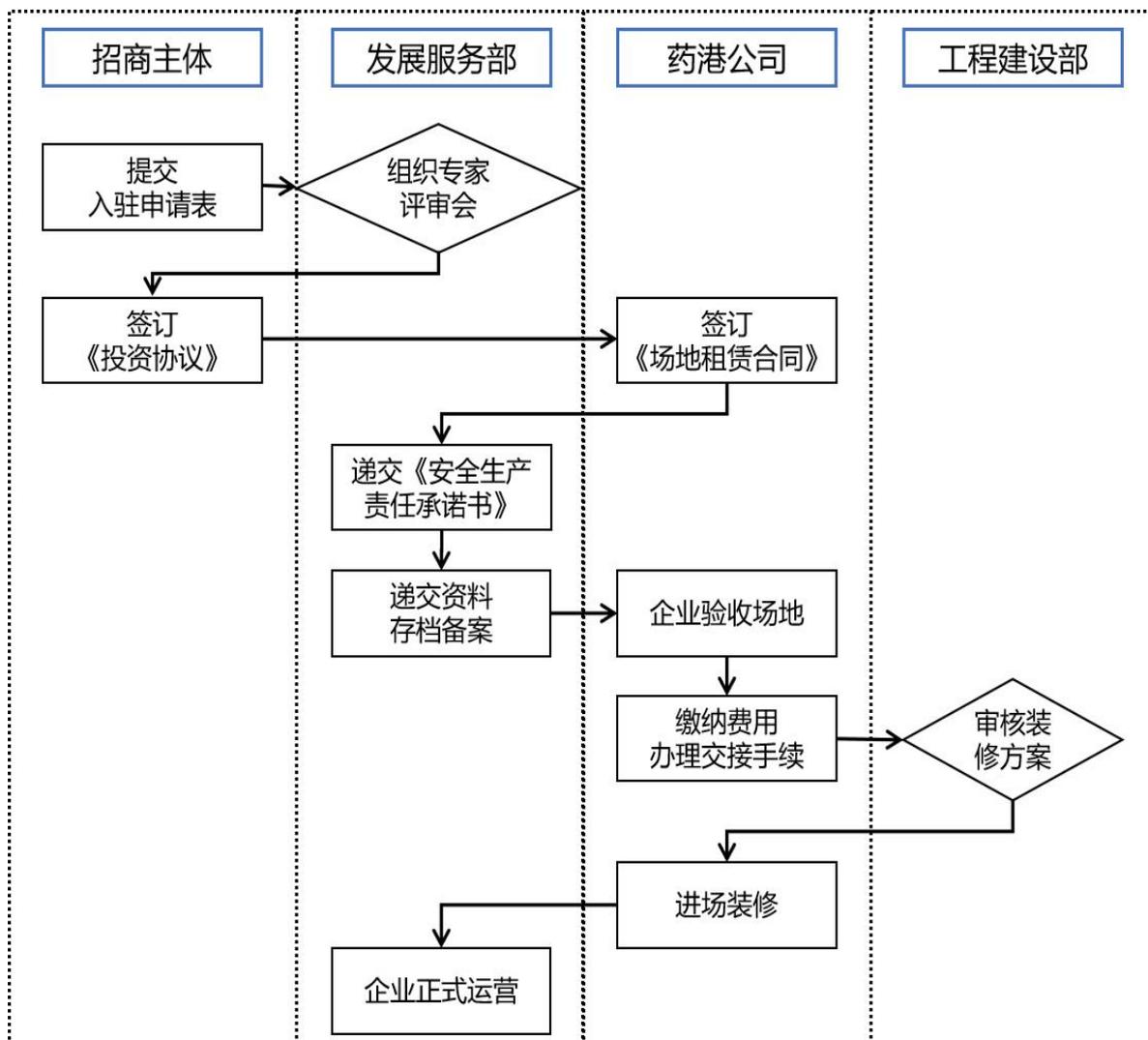
**第九条** 药港指挥部依据项目类型，组织专家评审会，对企业提交的资料进行论证和评审，根据专家评审结论形成书面意见，将结果书面通知意向入驻企业和招商主体。

**第十条** 凡在管委会制定的政策范围内的项目，由药港指挥部组织实施，超出政策范围的项目报管委会研究决定。

**第十一条** 项目申请方在接到入驻通知后，与管委会签订《投资协议》，与药港公司签订《租赁合同》，并递交《安全生产责任承诺书》。

**第十二条** 企业完成新公司注册手续后，提供营业执照和法定代表人身份证等电子扫描件，交由药港指挥部存档备案。企业对场地进行现场验收合格后，根据合同规定缴纳租金、物业管理等费用，办理场地交接手续。企业装修施工图报市建设施工图审查中心审查，施工图审查通过后，审查结果交由药港指挥部备案，同时企业进场装修。

## 入驻流程表



### 第四章 租赁优惠

**第十三条** 入驻药港的研发、生产、仓储物流类项目，依据项目评审确定租赁面积。自签订《租赁合同》之日起，场地租金给予4个月的装修期免缴免租优惠，之后给予7年的“两免五减免”优惠，即前2年租金减免100%，后5年根据考核结果租金最高减

免70%。租金采用先交后返方式，自《租赁合同》签订后的第5个月起缴纳，每6个月缴纳一次。

（一）“两免”：按协议约定时间完成租赁面积的全部建设内容，年租金分4次等额返还，每3个月返还一次。未按协议约定时间完成租赁面积的全部建设内容（包括装修和设备安装），未完成的需全额缴纳相应租金。

（二）“五减免”：入驻企业均须接受年度考核，根据本年度考核结果享受不同梯度租金减免。年租金返还方式为前6个月每3个月等额返还一次，后6个月根据本年度考核结果一次性返还。

（三）考核：年度考核实行百分制，分为优秀、良好、合格、不合格四个等次，（ $100分 \geq 优秀 \geq 85分$ 、 $85分 > 良好 \geq 70分$ 、 $70分 > 合格 \geq 60分$ 、 $60分 > 不合格$ ），不同等次对应不同程度的租金减免。对于年度考核优秀的企业，享受租金70%减免，年度考核良好的企业，享受租金60%减免，年度考核合格的企业，享受租金50%减免，年度考核不合格的企业，不享受租金减免，并责令其限期按管理要求进行相应整改。

（四）自企业入驻第8年起，租金按市场价收取。

入驻药港商务楼的企业，人均办公面积原则上不超过12平方米。

## 第五章 监督与管理

**第十四条** 入驻企业自入驻药港起接受药港指挥部的定期评价和动态管理。

**第十五条** 企业在入驻药港后须遵守以下规定：

（一）遵守国家、省、市、区法律、法规及相关规定；

（二）建立健全企业财务、人事、操作规程、安全环保等规章制度；

（三）注意公共卫生，爱护公共设施，不得改变场地结构，若造成公共设施损害须照价赔偿；

（四）不得从事与申请内容无关的经营管理活动，不得将租赁场地转租给第三方；

（五）按规定及时缴纳场地租金及各项服务性费用；

（六）定期向药港指挥部报送相关财务统计报表以及药港指挥部认为有必要提供的其它资料，药港指挥部须保守企业商业秘密。

**第十六条** 对于有下列情况之一的入驻企业，药港指挥部有权终止投资协议，凡企业造成药港公司或其他相关单位财产损失的，须加倍赔偿：

（一）违反国家有关法律、法规和政策，从事非法活动；

- (二) 严重违反管理办法、规章制度，经指出后仍不予改正；
- (三) 从事与本办法规定领域无关的经营活动；
- (四) 隐瞒企业运营真实情况，弄虚作假；
- (五) 未按约定缴纳租金、物业、水电汽和其他有偿服务等费用；
- (六) 在租赁期间对场地擅自改装或将场地转租给第三方；
- (七) 拒绝或不履行与监督管理部门签订的目标责任；
- (八) 连续两年考核不合格者；
- (九) 不按照《投资协议》开展工作的，或从事本办法明令禁止的研发、生产活动；
- (十) 损坏药港公共设施或引发重大安全事故。

**第十七条** 入驻企业应当按照《投资协议》约定的建设周期完成项目建设，并进行正常运营。在约定完成装修和设备安装时间节点之后仍有未完成建设的场地，药港公司有权无偿收回。对在约定正常运营时间节点之后 6 个月仍未正常运营的企业，药港公司有权无偿收回其租赁的场地。

**第十八条** 入驻企业应当服从应急管理和生态环境部门的日常监督，对监管部门提出的整改意见，企业应当按整改要求整改到位，对于拒不整改的，药港指挥部有权终止投资协议。

## 第六章 附则

第十九条 本办法自发布之日起实施。

第二十条 本办法由中华药港建设运营指挥部负责解释。

- 附件：
1. 中华药港企业入驻厂房申请表
  2. 中华药港企业入驻商务楼申请表
  3. 投资协议
  4. 租赁合同
  5. 安全生产责任承诺书
  6. 中华药港项目评审意见表
  7. 中华药港项目投资协议审查用印会签单

## 附件 1

## 中华药港企业入驻厂房申请表

金额单位：万元

项目名称					
新注册企业名称				法定代表人	
注册地址					
注册时间				注册资本	
联系人		联系电话		邮箱	
企业类型	<input type="checkbox"/> 内资 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 港澳台商投资 <input type="checkbox"/> 事业单位				
行业类型	<input type="checkbox"/> 生物药 <input type="checkbox"/> 化学药 <input type="checkbox"/> 中成药 <input type="checkbox"/> 医疗器械 <input type="checkbox"/> 体外诊断试剂 <input type="checkbox"/> 特医食品 <input type="checkbox"/> 其他（            ）				
总投资		固定资产投资		资金来源	
股权结构	主要股东名称			股权占比（%）	
技术来源	<input type="checkbox"/> 自有技术 <input type="checkbox"/> 转让技术 <input type="checkbox"/> 其他（            ）				
项目阶段	<input type="checkbox"/> 研发阶段 <input type="checkbox"/> 中试阶段 <input type="checkbox"/> 放大生产阶段 <input type="checkbox"/> 其他				
服务需求	<input type="checkbox"/> 公共服务平台 <input type="checkbox"/> 保税仓储 <input type="checkbox"/> 申请投资基金 <input type="checkbox"/> 注册申报指导 <input type="checkbox"/> 高企、国家和省人才计划、花果山英才计划				
申请入驻区域					
申请场地面积（m <sup>2</sup> ）	合计	办公场地	研发场地	生产场地	其他
人员配置	总人数	管理人员	研发人员	生产人员	其他

项目建设 时间节点	进场施工		完成全部建设内容		开展正常运营	
	年 月		年 月		年 月	
安环指标	固废 吨/年；废液 吨/年；废水 吨/年 废气种类： ；其它危害（如辐射等）：					
公司主要人 员名单	姓名	性别	年龄	毕业院校及专业	学历	职务
未来三年 经济指标 预测	年份		产值	主营收入	利润	上交税金
特殊要求	地面承重		电负荷			
项目内容概要 1.项目背景（国内外同质产品技术情况、市场情况、市场前景）； 2.项目产品简介（请说明产品或技术先进性及简单原理）； 3.生产型项目请填写每类产品工艺流程图； 4.研发或中试产品以及项目实施阶段计划（例如标明何时完成临床前研究、临床I/II/III期、取得药品注册批件、生产许可证等）； 5.企业目前存在的困难及需求。						



## 附件 2

## 中华药港企业入驻商务楼申请表

金额单位：万元

入驻企业名称						
法人				联系电话		
常用联系人				联系电话		
注册时间 (新注册公司填写)	注册地址			注册资本		
企业类型	<input type="checkbox"/> 内资 <input type="checkbox"/> 外资 <input type="checkbox"/> 港澳台商投资 <input type="checkbox"/> 事业单位					
行业类型	<input type="checkbox"/> 销售办公 <input type="checkbox"/> 产品展示 <input type="checkbox"/> 项目筹备 <input type="checkbox"/> 业务咨询 <input type="checkbox"/> 其他 ( )					
申请入驻楼层						
申请场地面积 (m <sup>2</sup> )	合计	办公场地	展示场地	会议室	其他 ( )	
人员配置	总人数	管理人员	销售人员	展示人员	其他 ( )	
入驻期限	自 年 月 日至 年 月 日止					
装修期限	自 年 月 日至 年 月 日止					
公司主要人员名单	姓名	性别	年龄	毕业院校及专业	学历	职务

未来三年 经济指标 预测	年份	主营收入	利润	上交税金

经营内容简介：

企业目前存在的困难及需求：

相关证明材料：提供投资主体营业执照（如果是自然人投资提供身份证）纸质材料或电子扫描件。

申请单位盖章： 法定代表人签字：

年 月 日

附件 3

# 中华药港项目投资协议

开发区协编（            ） NO.

甲方：连云港经济技术开发区管理委员会

乙方：

为规范中华药港（以下简称“药港”）入驻企业服务管理，促进中华药港健康发展，根据中华人民共和国有关法律、法规和政策，本着诚信合作、平等互利、共同发展的原则，甲方与乙方通过友好协商，订立此协议，并共同遵守。

## 第一章 项目概况

**第一条** 乙方在连云港经济技术开发区中华药港内投资建设\_\_\_\_\_项目（以下简称“该项目”），建设内容为\_\_\_\_\_，生产规模为年产\_\_\_\_\_。

### **第二条** 法人投资情况

乙方在连云港经济技术开发区（以下简称“开发区”）注册公司并在药港建设运营该项目，总投资为\_\_\_万元，其中，固定资产投资为\_\_\_\_\_万元（附拟购买仪器设备清单）。

### 第三条 项目租用场地情况

甲方同意乙方租用连云港市花果山大道 567-\_\_\_\_\_号楼  
层共约\_\_\_\_\_m<sup>2</sup>场地，作为该项目的使用场地。

具体租赁事宜由乙方与作为出租人的江苏新鑫药港产业发展  
有限公司（以下简称药港公司）另行约定。

## 第二章 项目建设

### 第四条 建设周期

乙方承诺项目建设周期为\_\_\_\_\_月，乙方承诺于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月  
进场施工，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月完成所租赁面积的装修和设备安装等  
全部建设内容，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月起正常运营。

第五条 其他约定\_\_\_\_\_。

## 第三章 优惠政策

第六条 乙方享受以下优惠政策：

- 1.
- 2.
- 3.

## 第四章 双方权责

第七条 甲方权利与义务

1. 甲方有权要求乙方提供与入驻项目相关的资料，同时甲

方必须保守乙方的商业秘密。

2. 甲方全程协助乙方在开发区内办理新公司注册、税务登记、银行开户以及入驻相关手续。

3. 甲方负责协调乙方与地方各部门的联系，以便相关部门为乙方提供优质高效的服务。

4. 提供乙方所租的场地场所及公共设施的图纸和说明。具备正常的水、电、通信、交通等服务设施及展示、洽谈、会议等公用服务设施。

5. 甲方基金对于乙方项目享有优先入股权，但不参与企业经营和管理。

#### **第八条 乙方权利与义务**

1. 遵守国家有关法律、法规，遵守《中华药港企业入驻服务管理办法》以及甲方的相关管理规定，自觉维护药港的公共形象。

2. 乙方在药港的项目公司，应按照法律规定进行属地统计和属地纳税。

3. 建立健全企业财务、人事、技术、安全环保管理等规章制度。

4. 从事与申请内容相符的经营管理活动，不得从事与项目建设内容无关的生产经营活动或将租赁场地转租给第三方。

5. 按规定及时缴纳场地租金及各项有偿服务性之费用。

6. 乙方应甲方要求按时报送财务报表、统计报表、经营活

动分析报告以及甲方认为有必要提供的其它资料。

7. 接受应急管理和生态环境部门的日常监管。

8. 接受《中华药港企业入驻服务管理办法（试行）》不时的修改。

## 第五章 违约责任

**第九条** 如系甲方原因，影响乙方在本协议约定的时间内无法完成装修事宜的，应至少提前 15 日向乙方书面提出有关说明。

**第十条** 乙方应当按照本协议约定的建设周期完成项目建设，并进行正常运营。如乙方未在约定时间节点内完成装修和设备安装等建设事宜的，甲方有权解除本协议。若乙方在正常运营时间节点之后 6 个月内仍未正常运营，甲方有权解除本协议。

**第十一条** 如系乙方原因导致延期完成装修和设备安装，应于原定完成装修日前至少 15 日向甲方提出书面延期完工说明，并得到甲方书面认可，但延期完工不得超过\_\_\_月，延期超过上述期限的，甲方有权解除本协议。

## 第六章 不可抗力

**第十二条** 任何一方对由于不可抗力造成的本协议部分或全部不能履行时，应在不可抗力事由发生之日起立即通知对方，由双方协商解决，并形成书面意见。

## 第七章 通知

**第十三条** 本协议所需要或允许的通知或通讯，不论以何种方式传递，均自到达指定地址时视为通知送达到。

双方确认的通知或通讯送达地址及指定代收人为：

甲方：指定代收人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

地 址： \_\_\_\_\_

乙方：指定代收人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

地 址： \_\_\_\_\_

## 第八章 适用法律及争议解决

**第十四条** 本协议订立、效力、解释、履行及争议解决均适用中华人民共和国法律。

**第十五条** 本协议履行过程中如发生争议，由双方协商解决；协商不成时，任何一方向法院起诉的，由项目所在地人民法院管辖。

## 第九章 附 则

**第十六条** 本协议所附相关文件包括但不限于《中华药港企业入驻服务管理办法（试行）》均为本协议附件，与本协议具有同等法律效力。未尽事宜，双方另行协商。

**第十七条** 本协议的效力及于乙方为该项目所成立的公司

等法人或其他经济组织。乙方对项目公司的违约行为及债务承担连带责任。

**第十八条** 乙方承诺其所提供各类公司资料、项目申报材料等与本投资项目相关材料的真实性，如因乙方提供的材料的原因造成甲方损失或乙方自身损失的，由乙方承担。

**第十九条** 双方任何一方因对方违约而维权所产生的一切损失（含且不限于交通费、律师费、诉讼费、公证费、公告费、鉴定费等相关维权费用），由违约一方承担。

**第二十条** 本协议一式肆份，甲方、乙方各执两份，经授权代表签字并盖章后生效。

甲方：连云港经济技术开发区管理委员会（盖章）

授权代表（签字）：

经办人（签字）：

电话：

年 月 日

乙方：

（盖章）

授权代表（签字）：

经办人（签字）：

电话：

年 月 日

协议签署地点：

附件 4

房租赁契字[ ]\_\_\_\_\_号

## 租赁合同

甲方（出租方）：江苏新鑫药港产业发展有限公司

乙方（承租方）：

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就中华药港楼宇租赁的有关事宜达成如下协议：

### 一、房屋位置及面积

乙方承租甲方合法持有的位于连云港市花果山大道 567 号-号楼\_\_\_\_层共约\_\_\_m<sup>2</sup>（此面积为建筑面积，本合同涉及面积的收费均按此面积计算，其他条款有特别约定的除外）。

### 二、租赁用途

乙方承租该房屋的用途必须符合乙方与连云港经济技术开发区管理委员会签订的《中华药港项目投资协议》（开发区协编（\_\_\_\_\_）NO.）（以下简称“投资协议”）约定的项目用途，不得从事违反国家法律、法规的经营活动，不得擅自改变其用途。

### 三、租金及租赁期限

3.1 收费标准: 研发和生产厂房收费标准为 13 元/平方米/月, 商务楼收费标准为 20 元/平方米/月

3.2 租赁期限: 自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止(自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日为免缴免租优惠期)。

3.3 费用缴纳: 采用先缴后返方式, 按每 6 个月缴纳一次。在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前乙方缴纳租金\_\_\_\_元给甲方, 在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前乙方缴纳租金\_\_\_\_元给甲方。后续缴费以此类推。

3.4 租金返还: 在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前开发区返还租金\_\_\_\_元给乙方, 在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前开发区返还租金\_\_\_\_元给乙方, 在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前开发区返还租金\_\_\_\_元给乙方, 在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前开发区返还租金\_\_\_\_元给乙方。具体参照《中华药港企业入驻服务管理办法》第十三条。

### 四、物业管理费

租赁期间, 物业管理由甲方委托第三方物业公司负责, 乙方同意遵守甲方委托的物业管理公司制订的物业管理和日常安保及进出规定。物业管理费按 6 个月周期进行交纳, 从《租赁合同》签订的第五个月起开始计费, 并于计费前 15 日内交纳, 后续交纳以此类推。研发生产厂房不收取物业管理费, 商务楼物业管理费用为 3 元/平方米/月。

## **五、其他费用**

5.1 租赁期间，乙方承担公摊费用。公摊费（用于公共照明、水、绿植等产生的费用）以整栋楼为单位，按每月实际发生费用总和乘以每户建筑面积占比进行分摊。从《租赁合同》签订之日起计算，每3个月核算一次，费用清单公布后20日内缴纳。

5.2 租赁期间，每月的水、电、汽、通讯、网络等费用，须由乙方自行向服务商支付。如无法按户支付的则按每户所占比例支付。

## **六、场地使用要求和维修责任**

6.1 租赁期间，乙方发现公共设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的3日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，合理费用由甲方承担。

6.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁场地及附属设施和公共设施。因乙方使用不当或人为因素，致使该场地及其附属设施和公共设施损坏或发生故障的，乙方应赔偿由此产生的维修费用和价值贬损费用。

6.3 租赁期间，甲方负责对公共设施定期检查，保证其处于正常的可使用和安全的状态。

## **七、甲方银行账户**

乙方应按时将房屋租金、物业费、公摊费等费用汇款至以下账户：

公司名称：江苏新鑫药港产业发展有限公司

开户行：

帐 号：

## 八、房屋的使用、修缮及装修

8.1 乙方如需对所租赁房屋进行任何形式的装修和改造，必须事先向甲方进行书面申请并经甲方审核同意后，乙方方可对房屋进行装潢装修、增设附属设施和设备。装修、装潢不得改动或者破坏房屋的结构以及消防设施。如有损坏或擅自改动，乙方应立即负责恢复原状，如给甲方或第三人造成损失，乙方应承担赔偿责任。租赁房屋的装修、装潢工作及费用全部由乙方自行承担。

8.2 乙方经甲方同意增设的附属设备和设施所有权属于乙方，并自行负责维护维修。在本合同终止或租赁期限届满时，乙方有权在不损坏房屋结构的情况下将增设的可移动附属设施及设备拆走（如有损害房屋的应负责赔偿）；不能拆走的或乙方退出房屋后未拆走的增设的附属设备和设施，视为乙方自愿放弃，无偿归甲方所有。

8.3 房屋及附属设施的维修责任除本合同另有约定外，甲方应定期对房屋和设施进行维修、保养。

8.4 乙方在正常，合理使用房屋及附属设施过程中，发现其自然损耗之处而向甲方报修的，甲方接到报修后应及时安排修缮并承担维修费用。如甲方不履行维修义务，乙方可自行维修，合

理维修费用由甲方承担。

## **九、租赁物交付及返还**

9.1 交付：甲乙双方在签订《租赁合同》后及时完成租赁房屋的交付工作。经甲乙双方签字并移交房门钥匙后视为交付完成。

9.2 返还：租赁期满或合同解除后，乙方应返还该适格房屋。甲乙双方应结清各自应当承担的费用。

## **十、甲方的权利及义务**

10.1 甲方的交付义务以甲乙双方签订《租赁合同》为前提条件。

10.2 甲方或甲方委托的物业公司在房屋日常管理工作中，有权监督乙方遵守各项物业管理制度。

10.3 甲方或甲方委托的物业公司负责维持所有公共部分的设备及系统处于良好、正常的运行状态，保持公共地方卫生环境干净整洁，使乙方有一个适宜的办公环境。

10.4 在本合同租赁期内,如该房屋所有权发生转让时,甲方应提前三个月以书面形式通知乙方,本合同依法履行。

10.5 按本合同之规定,向乙方收取各项费用。

## **十一、乙方的权利及义务**

11.1 按时足额缴纳承租房屋租金及本合同明确的所有费用。

11.2 租赁期内拥有该房屋及其共用部位的使用权。

11.3 租赁期内,未经甲方书面同意,乙方不得将该房屋转租、分租、转让、转借或与他人调剂交换。

11.4 乙方应遵守各项物业管理制度,乙方公司所有人员及车辆应自觉遵守药港出入管理制度。

11.5 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用,致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的,乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的,甲方可代为维修或购置新物,一切费用由乙方承担。

11.6 甲方或甲方委托的物业公司对该房屋进行修缮或处理突发事件采取避险措施时,乙方应积极配合。

11.7 按照公平、合理、安全的原则,正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、环保等方面的相邻关系,不得侵害他人的合法权益。

11.8 乙方应注意防水防火,负责做好该房屋的消防管理、安全防范等工作,如因乙方疏忽或管理不善,造成安全事故以及水灾或火灾,由乙方自行承担责任,如造成甲方或其他第三方损失(包括间接损失),乙方依法赔偿。

11.9 乙方在租赁区域内保证其营业活动的合法性;不得存放违禁物品、易燃、易爆物品及危险品;如乙方违反,由此引发的相关责任由乙方负担。

## 十二、合同的变更、解除与终止

12.1 经甲、乙双方协商一致，可以解除、变更、终止本合同。

12.2 乙方有下列情形之一的，除本合同另有约定外，甲方可单方面解除合同，收回房屋且租金不予返还：

（1）擅自将该房屋转租、分租、转让、转借或与他人调剂交换的；

（2）承租人利用房屋进行非法活动，损害公共利益的或变更本合同约定用途的；

（3）无故拖欠租金、水电费、物业管理费及公摊等费用 30 日以上的（含 30 日）；

（4）未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构的；

（5）投资协议被解除或终止的；

（6）《中华药港企业入驻服务管理办法（试行）》规定的甲方有权解除租赁合同的其他情形。

12.3 租赁期满合同自然终止。

## 十三、违约责任

13.1 如乙方逾期支付租金、公摊费、物业费等费用，则每逾期 1 日按应缴未缴租金的 5‰向甲方支付滞纳金。如乙方逾期超过 30 日，则视为乙方自动退租，构成根本违约，乙方除需支付滞纳金外，甲方还有权收回房屋，乙方缴纳的租金不予退还，并追究乙方违约赔偿责任。

13.2 未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋转租，否则视为乙方违约，乙方则应按照三个月房租的数额费用向甲方支付违约金，并承担给甲方造成的经济损失。

13.3 乙方违反物业管理制度，甲方或甲方委托的物业公司有权制止，要求其限期整改、恢复原状、赔偿损失，并由乙方承担一切法律责任。

13.4 一方违约给守约方造成的经济损失和法律责任，由违约方全部承担。

#### **十四、不可抗力**

租赁房屋因不可抗力的自然灾害导致损毁或者造成双方损失的，双方互不承担责任。

上述包括但不限于火灾、水灾、地震、台风、自然灾害等不可预见、不可避免且无法控制的情况，致使合同履行迟延或履行不能。遇有上述不可抗力的一方应立即通知另一方，并在不可抗力情形发生后 15 日内提供不可抗力事件详情及合同不能履行或者需要延期履行理由的有效证明。

#### **十五、争议的解决**

甲、乙双方因本合同发生的一切争议，应友好协商解决，如协商未果，任何一方有权向租赁房屋所在地人民法院起诉。

#### **十六、其他**

16.1 本合同如有未尽事宜，可按《中华人民共和国合同法》

的有关规定，经甲乙双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

16.2 乙方已阅读并完全理解《中华药港企业入驻服务管理办法（试行）》，并保证严格遵守执行。双方同意《中华药港企业入驻服务管理办法（试行）》作为本合同的附件与本合同具有同等效力。

本合同壹式肆份，双方各执贰份。经双方签章后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人

法定代表人

（或授权代理人）：

（或授权代理人）：

年 月 日

年 月 日

## 安全生产责任承诺书

根据《安全生产法》、《环境保护法》、《消防法》、《职业病防治法》、《江苏省安全生产条例》等法律、法规要求，为全面贯彻落实好安全管理的具体要求，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的基本原则，加强租赁期间的安全管理工作以及明确安全管理责任，承诺人特做出以下承诺：

1. 负责租赁区域内的安全生产工作，配合中华药港建设运营指挥部（以下简称药港指挥部）对其安全生产工作进行统一协调、管理。

2. 遵守国家有关安全施工、安全生产方面的法律、法规、标准和药港指挥部制定的规章制度以及其它要求，必须具备从事生产经营活动所要求的资质、条件和安全生产所必须的资金，不得从事任何违法违规行爲。

3. 按照约定的方法或者租赁厂房的性质（厂房的防火等级、耐火等级、防火间距等）合理使用租赁厂房。未经药港指挥部许可，不得擅自对租赁厂房进行改善或者增设他物，禁止违章搭建。

4. 负责建立健全并落实本单位的安全生产责任制、安全生产规章制度和操作规程；制定相关安全生产岗位责任制，明确岗位责任人员、责任范围和考核标准，重点部位确保专人进行管理，

督促、检查本单位的安全生产工作，及时消除安全隐患，并按照规定设置安全管理机构，配备专兼职安全管理人员。

5. 组织制定并实施对本单位的安全教育和培训计划，并如实记录培训和教育情况，特种作业人员应经专门培训，并考核合格。

6. 建立健全安全生产风险管控和隐患排查治理双重预防机制，定期组织安全生产管理人员、工程技术人员和其他相关人员排查本单位的事故隐患，对排查出的事故隐患进行风险评估，做好登记合帐，实行分级管理。发现重大事故隐患的，应当及时向药港指挥部和负有安全生产监督管理职责的部门报告。

7. 按照规定向卫生健康部门申报存在的职业病危害因素，对存在的职业病危害因素进行定期检测，组织接触职业病危害因素的从业人员进行岗前、岗中和离岗职业健康检查，并及时向从业人员公布检测结果和告知体检结果。必须为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用，并保证生产施工工具、设备的使用安全，依法自主进行安全管理与检查。

8. 不得利用租赁厂房从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

9. 安全设备的设计、制造、安装、使用、检测、维修、改造和报废，应当符合国家标准或者行业标准，并对安全设备进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常运转，如实记录维护、保养、检测情况。

10. 制定实施本单位的生产安全事故应急救援预案，并将本单位作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施以及应急救援措施告知本单位员工，并定期组织应急救援演练，如实记录并存档。

11. 接受药港指挥部监督和指导，对在检查中提出的整改意见，必须及时整改；对发生人身伤害或危及生产运行的不安全情况及时报告药港指挥部和负责安全生产监督管理职责的部门；在租赁期间因违反安全管理的有关要求，造成单位人员伤亡事故和财产损失，依法承担法律责任。

特此承诺。

法定代表人（签字）：

企业名称（公章）

年 月 日

附件 6

## 中华药港项目评审意见表

项目名称			
招商主体			
项目评审 组成员			
评审意见:			
	年	月	日

附件 7

## 中华药港项目投资协议审查用印会签单

申请单位：

项目名称：	
投资方（乙方）：	
协议 核心 条款	
<p>申请单位意见：</p> <p>    律师意见已附，协议内容已核查，协议模版修改的地方已做标示，提请用印会签。</p> <p>    签字：（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	<p>中华药港建设运营指挥部意见：</p> <p>    项目于 年 月 日通过专家评审，于 20 年 月 日通过中华药港建设运营指挥部入驻项目研究会。</p> <p>    签字（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>资产管理方意见：</p> <p>    签字：（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	<p>财政局意见：</p> <p>    签字：（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>招商主体分管领导意见：</p> <p>    签字：</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	<p>中华药港分管领导意见：</p> <p>    签字：</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>区管委会主要领导意见：</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	

连云港经济技术开发区管理委员会办公室

2020 年 11 月 14 日印发