

# 建设项目环境影响报告表

## (污染影响类)

项目名称：华润生物医药有限公司新建项目

建设单位（盖章）：华润生物医药有限公司

编制日期：2022年08月

中华人民共和国生态环境部制

## 一、建设项目基本情况

建设项目名称	华润生物医药有限公司新建项目		
项目代码	无		
建设单位联系人	丁林	联系方式	13510236001
建设地点	深圳市龙华区观澜街道观光路 1301-84 号银星科技园银星智界三期 2 号楼 6 层 601、602、603、604		
地理坐标	(中心坐标: <u>114°2'37.52246, 22°43'28.07810"</u> )		
国民经济行业类别	C7320 工程和技术研究和试验发展	建设项目行业类别	四十四、研究和试验发展, 97 专业实验室、研发(试验)基地(其他)
建设性质	<input checked="" type="checkbox"/> 新建(迁建) <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 技术改造	建设项目申报情形	<input checked="" type="checkbox"/> 首次申报项目 <input type="checkbox"/> 不予批准后再次申报项目 <input type="checkbox"/> 超五年重新审核项目 <input type="checkbox"/> 重大变动重新报批项目
项目审批(核准/备案)部门	/	项目审批(核准/备案)文号	/
总投资(万元)	4000	环保投资(万元)	40.0
环保投资占比(%)	1.0	施工工期	0
是否开工建设	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是: _____	用地面积(m <sup>2</sup> )	1203.6 (租赁建筑面积)
专项评价设置情况	无		
规划情况	无		
规划环境影响评价情况	无		
规划及规划环境影响评价符合性分析	无		

其他 符合 性 分 析	<p><b>1、与《深圳市“三线一单”生态环境分区管控方案》相符性分析</b></p> <p><b>(1) 项目与生态保护红线相符性分析</b></p> <p>全市陆域生态保护红线面积 588.73 平方公里，占全市陆域国土面积的 23.89%；一般生态空间面积 52.87 平方公里，占全市陆域国土面积的 2.15%。全市海洋生态保护红线面积 557.80 平方公里，占全市海域面积的 17.53%。</p> <p>项目位于深圳市龙华区观澜街道观光路 1301-84 号银星科技园银星智界三期 2 号楼 6 层 601、602、603、604，不涉及生态控制线范围，不在水源保护区、自然保护区等生态敏感区域，符合生态保护红线的要求。根据深圳市（不含深汕特别合作区）环境管控单元图，项目位于一般管控单元范围。</p> <p><b>(2) 与环境质量底线的相符性分析</b></p> <p>到 2025 年，主要河流水质达到地表水Ⅳ类及以上，国控、省控断面优良水体比例达 80%。海水水质符合分级控制要求比例达 95%以上。全市（不含深汕特别合作区）PM2.5 年均浓度下降至 18 微克/立方米，环境空气质量优良天数比例达 95%以上，臭氧日最大 8 小时平均第 90 百分位数控制在 140 微克/立方米以下。土壤环境质量稳中向好，土壤环境风险得到管控。</p> <p>对照项目所在区域环境功能区划（地表水Ⅲ类、环境空气二类区、声环境 3 类区），经本环评分析，在按要求配套相应的污染防治设施并确保其正常稳定运行的前提下，项目建设和运营不会导致区域环境质量恶化，符合环境功能区要求。</p> <p><b>(3) 与资源利用上线的相符性分析</b></p> <p>到 2025 年，全市（不含深汕特别合作区）用水总量控制在 24 亿立方米，万元 GDP 用水量控制在 6 立方米/万元以下，再生水利用率达到 80%以上，大陆自然岸线保有率在 38.5%以上。</p> <p>项目用电来自市政电网，生产及生活用水来自市政给水管网，项目建成运营后通过内部管理、设备选择、原辅材料的选用和管理、污染治理等多方面采取合理可行的防治措施，以“节能、降耗、减污、增效”为目的，有效的控制污染。项目的水、电、原材料等资源利用不会突破区域的资源利用上线。</p> <p><b>(4) 与环境准入负面清单的相符性分析</b></p>
-------------------------	---

根据《国家发展改革委、商务部关于印发〈市场准入负面清单（2020 年版）〉的通知》发改体改规（2020）1880 号），项目不属于禁止准入类。

## 2、产业政策符合性分析

查阅国家《产业结构调整指导目录》（2019 年本）、《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016 年修订）》可知，项目产品属于目录所列的鼓励类项目，项目建设符合相关的产业政策要求。

## 3、与环境管理要求的符合性分析

（1）与广东省生态环境厅文件《广东省生态环境厅关于做好重点行业建设项目挥发性有机物总量指标管理工作的通知》（粤环发[2019] 2 号）相符性分析

根据广东省生态环境厅文件《广东省生态环境厅关于做好重点行业建设项目挥发性有机物总量指标管理工作的通知》（粤环发[2019] 2 号：“各地应当按照“最优的设计、先进的设备、最严的管理”要求对建设项目 VOCs 排放总量进行管理，并按照“以减量定增量”原则，动态管理 VOCs 总量指标。新、改、扩建排放 VOCs 的重点行业建设项目应当执行总量替代制度，重点行业包括炼油与石化、化学原料和化学制品制造、化学药品原料药制造、合成纤维制造、表面涂装、印刷、制鞋、家具制造、人造板制造、电子元件制造、纺织印染、塑料制造及塑料制品等 12 个行业。”

项目运营过程会产生一定量的有机废气，项目有机废气排放量为 0.576kg/a<100kg/a，不需申请总量。

（2）与《2021 年“深圳蓝”可持续行动计划》相符性分析

根据市大气污染防治指挥部关于印发《2021 年“深圳蓝”可持续行动计划》的通知规定严格控制 VOCs 新增排放，建设项目实施 VOCs 排放两倍削减量替代。除恶臭异味治理外，一般不采用低温等离子、光催化、光氧化等技术。鼓励新建涉 VOCs 排放的工业企业入园区。”

项目产生的废气集中收集经 2 级活性炭吸附处理达标后高空排放，符合文件要求。

（3）与《深圳市人居环境委员会关于加强深圳市“五大流域”建设项目环

评审批管理的通知》深人环[2018]461 号文件的相符性分析

根据《深圳市人居环境委员会关于加强深圳市“五大流域”建设项目环评审批管理的通知》（深人环[2018]461 号）第三条“（二）对于污水已纳入市政污水管网的区域，深圳河、茅洲河流域内新建、改建、扩建项目工业废水排放执行《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)中IV类标准（总氮除外），龙岗河、坪山河、观澜河流域内新建、改建、扩建项目工业废水处理达到《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)中III类标准（总氮除外）并按照环评批复要求回用，生活污水执行纳管标准后通过市政污水管网进入市政污水处理厂。”

项目属观澜河流域，生活污水已纳入市政污水管网的区域；工业废水经园区污水处理站处理达标后回用于园区绿化。因此项目符合《深圳市人居环境委员会关于加强深圳市“五大流域”建设项目环评审批管理的通知》（深人环〔2018〕461 号）的通知中的相关要求。

## 二、建设项目工程分析

建设内容

华润生物医药有限公司成立于 2016 年 11 月 29 日，统一社会信用代码 91440300MA5DPW7W8U，因发展需要，建设单位拟在深圳市龙华区观澜街道观光路 1301-84 号银星科技园银星智界三期 2 号楼 6 层 601、602、603、604（项目租赁厂房面积为 1203.6m<sup>2</sup>，房屋租赁合同见附件 2），从事 CRB2109 纳米抗体项目、CRB2201 双抗项目、CRB2204 抗体项目、CRB2205 纳米抗体项目研发，项目定员 30 人，根据现场勘察，项目尚未投产，现申请办理新建项目环保备案手续。

项目在经营过程中涉及到环境保护问题，根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》（2021 年版）的有关规定，本项目属于“四十四、研究和试验发展，97 专业实验室、研发（试验）基地(其他)”类别，属于备案类，应当编制环境影响报告表。

为此，建设方委托深圳中科环保产业发展有限公司承担了本项目的环评评价工作。我司接受委托后，结合该工程的性质、特点以及该区域环境功能特征，通过现场勘察调研，以及查阅有关资料；在工程分析基础上，按照《建设项目环境影响报告表编制技术指南（污染影响类）（试行）》的要求，编制了本项目的环境影响报告表。

### 1、研发项目与建设内容

主要研发项目及年产量见表 2-1，项目主要建设内容见表 2-2。

表 2-1 主要研发方案

序号	研发项目名称	规模（例/年）	年运行时数
1	CRB2109 纳米抗体项目	6	2400 小时
2	CRB2201 双抗项目	5	
3	CRB2204 抗体项目	2	
4	CRB2205 纳米抗体项目	2	

### 2、建设内容

项目建设内容如下表所示。

表 2-2 项目建设内容

类别	序号	项目名称	建设内容
主体工程	1	生产车间	约 492m <sup>2</sup>
	2	办公室	约 272m <sup>2</sup>
	3	仓库	约 38m <sup>2</sup>
	4	走廊过道、卫生间、茶水房、前台、电房、接待室等	约 401.6m <sup>2</sup>
公用工程	1	供电工程	依托市政电网，本项目不设备用发电机等燃油设备
	2	给排水工程	依托市政供水及排水管网
	3	供热工程	项目没有供热系统；不存在需使用蒸汽的生产工序，没有供汽系统
环保工程	1	生活污水处理装置	项目园区内雨污分流已完善，雨水通过雨水系统排水管网汇集排入市政雨水管网；项目产生的生活污水经工业区内化粪池预处理最终排入观澜水质净化厂作后续处理
	2	工业废水处理	经过专管排至园区自建的废水处理站处理达到《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)中Ⅲ类标准后回用于园区绿化
	3	噪声治理工程	尽量选用低噪声设备；合理调整车间内设备布置；合理安排工作时间；加强设备维护保养；设立独立空压机房，空压机安装消声器等
	4	固废处理处置	若干（生活垃圾桶+一般工业固废收集桶+危险废物收集桶）
	5	废气处理装置	两级活性炭吸附装置

3、主要原辅材料及能源消耗

表 2-3 主要原辅材料名称及年用量一览表

序号	名称	状态	理化性质	规格	年用量	一次最大存储量
1	乙醇	液态	易挥发的无色透明液体，低毒性，易燃，能与水以任意比互溶，能与氯仿、乙醚、甲醇、丙酮和其他多数有机溶剂混溶。	10 L/箱	4 箱 (32kg)	8kg
2	葡萄糖	固态	一种单糖，无色晶体，有甜味但甜味不如蔗糖，易溶于水，微溶于乙醇，不溶于乙醚。	10kg/箱	8 箱 (80kg)	10kg
3	山梨醇	固态	一种人能缓慢代谢的糖醇，与单糖的结构相似，可作为化工原料，也常应用在食品及医药工业。	/	2 桶	1 桶
4	L-组氨	固	无色针状或片状结晶，在 277℃时	/	5 瓶	1 瓶

	酸	态	软化, 287℃分解。25℃时在水中的溶解度为 41.6g/L, 极微溶于醇, 不溶于醚和氯仿。味甜。			
5	硫酸铵	固态	无色结晶或白色颗粒, 无气味。280℃以上分解。	10kg/箱	2 箱 (20kg)	10kg
6	氢氧化钾	固态	无机碱, 常温下为白色粉末或片状固体, 具强碱性及腐蚀性, 极易吸收空气中水分而潮解。	10kg/箱	2 箱 (20kg)	10kg
7	磷酸氢二钾	固态	白色结晶或无定形白色粉末, 易溶于水, 水溶液呈微碱性, 微溶于醇, 有吸湿性, 温度较高时自溶。	10kg/箱	4 箱 (40kg)	10kg
8	甲醇	液态	又称羟基甲烷, 是一种有机化合物, 有毒, 沸点为 64.7℃, 与空气混合能形成爆炸性混合物。遇热源和明火有燃烧爆炸的危险。	10 L/箱	2 箱 (16kg)	8kg
9	氯化钠	固态	无色立方结晶或细小结晶粉末, 味咸, 是食盐的主要成分。	10kg/箱	2 箱 (20kg)	10kg
10	D-生物素	固态	营养增补剂。	/	2 瓶	1 瓶
11	磷酸二氢钾	固态	在空气中稳定, 溶于水, 不溶于乙醇。工业上用作缓冲剂、培养剂; 也用作细菌培养剂合成清酒的调味剂, 制偏磷酸钾的原料, 酿造酵母的培养剂、强化剂、膨松剂、发酵助剂。农业上用作高效磷钾复合肥。	10kg/箱	2 箱 (20kg)	10kg

表 2-4 主要能源消耗一览表

类别	名称	年耗量	来源	储运方式
水	生活用水	300 吨	市政供给	市政给水管
	清洗用水	17.9 吨		
电	生产用电	100 万度	市政供给	市政电网

#### 4、主要设备

表 2-5 主要生产设备及设施清单

序号	使用设备清单	规格型号	数量	单位	摆放位置	用途
1	发酵罐	5L3 联罐	6	台	发酵室	微生物培养
2	分光光度计	V-T3	4	台	分子生物学实验室	测定菌体浓度
3	电子天平	PTF-B2000	12	台	称量室	称取物料
4	隔水式培养箱	GHP — 9080	12	台	培养间	微生物培养

5	超净台	SW-CJ-2FD	4	台	发酵室	无菌操作
6	三层摇床	ZQZY-150CS	8	台	培养间	微生物培养
7	光学显微镜	B203	4	台	发酵室	观察微生物
8	离心机	5425	4	台	发酵室	离心发酵液
9	常规灭菌锅	上海三申 YM75L	8	台	灭菌间	发酵罐灭菌
10	纯水机	/	1	台	纯水机房	制纯水
11	空压机	/	1	台	空压机房	提供压缩空气

### 5、总图布置

项目位于深圳市龙华区观澜街道观光路 1301-84 号银星科技园银星智界三期 2 号楼 6 层 601、602、603、604，设有办公区、实验室、仓库，项目具体布置见附图 10。

### 6、劳动定员及工作制度

项目劳动定员 30 人，均不在厂区内住宿，工作制度为每天 8 小时工作制，年工作日 250 天。

### 7、地理位置

项目位于深圳市龙华区观澜街道观光路 1301-84 号银星科技园银星智界三期 2 号楼 6 层 601、602、603、604，中心坐标 114.043745511，22.724519784，项目地理位置图见附图 1。经核实，项目选址不在深圳市基本生态控制线范围内，不在水源保护区内。

### 8、周边情况

根据现场踏勘，项目四周主要为工业厂房、宿舍，项目东面约 25 米为工业宿舍、北面约 22 米处为工业厂房，南面为同栋厂房分隔体，西面为绿化带。

本项目四至情况及周边现状详见附图 2-1 所示。

工艺流程简述（图示）：

污染物表示符号（i 为源编号）：（废气：Gi，废水：Wi，废液：Li，固废：Si，噪声：Ni）

1、项目 **CRB2109** 纳米抗体项目、**CRB2201** 双抗项目研发工艺流程及产污环节如下：



G<sub>1</sub>S<sub>3</sub>L<sub>1</sub>

图 2-1 项目 **CRB2109** 纳米抗体项目、**CRB2201** 双抗项目研发工艺流程图

2、项目 **CRB2204** 抗体项目、**CRB2205** 纳米抗体项目研发工艺流程及产污环节如下：



G<sub>1</sub>S<sub>3</sub>L<sub>1</sub>

图 2-2 项目 **CRB2109** 纳米抗体项目、**CRB2201** 双抗项目研发工艺流程图

生产工艺说明：

1、项目外购的菌株在摇瓶复苏培养，接着转到发酵罐进行扩大培养，期间需要在 121℃ 条件下灭菌 20 分钟，把发酵的产物收集起来，最后发酵产量测定。

2、项目外购的菌株在试管进行培养，接着转到摇瓶培养，期间需要在 121℃ 条件下灭菌 20 分钟，把发酵的产物收集起来，最后发酵产量测定。

污染物表示符号：

废水：W<sub>1</sub> 生活污水；W<sub>2</sub> 清洗废水；

废气：G<sub>1</sub> 有机废气；

固废：S<sub>1</sub> 生活垃圾；S<sub>2</sub> 一般固体废物；S<sub>3</sub> 危险废物；

噪声：N<sub>1</sub> 设备噪声；

废液：L<sub>1</sub> 试验废液。

备注：

①项目不从事除油、酸洗、磷化、喷塑、电镀、电氧化、印刷电路板、染洗、砂洗、印花、洗皮、硝皮等生产活动。

②本项目不属于 P3、P4 实验室。

与项目有关的原有环境污染问题

本项目为新建项目，项目在现地址所租赁的厂房为已建成厂房，项目搬入前在现地址内未从事生产经营活动，因此不存在与项目有关的原有污染情况。

### 三、区域环境质量现状、环境保护目标及评价标准

区域 环境 质量 现状	(一) 环境空气质量现状							
	<p>根据《关于调整深圳市环境空气质量功能区划分的通知》（深府〔2008〕98号）的规定，本地区属于二类环境空气质量功能区。</p> <p>项目位于龙华区，本报告大气环境质量现状引用《深圳市生态环境质量报告书（2016-2020）》的2020年龙华区年平均监测值和特定百分位数日均值的监测数据进行评价，监测数据如下表：</p>							
	表 3-1 2020 年龙华区空气环境质量监测数据							
	项目	单位	监测值(年平均)	二级标准(年平均)	占标准值的百分比(%)	监测值(日平均)	二级标准(日平均)	占标准值的百分比(%)
	SO <sub>2</sub>	μg/m <sup>3</sup>	5	60	8.3	9(第98百分位数)	150	6.0
	NO <sub>2</sub>	μg/m <sup>3</sup>	25	40	62.5	58(第98百分位数)	80	72.5
	PM <sub>10</sub>	μg/m <sup>3</sup>	41	70	58.6	88(第98百分位数)	150	58.7
	PM <sub>2.5</sub>	μg/m <sup>3</sup>	20	35	57.1	44(第95百分位数)	75	58.7
	CO	mg/m <sup>3</sup>	/	/	/	0.8(第95百分位数)	4	20.0
	O <sub>3</sub>	μg/m <sup>3</sup>	/	/	/	134(第90百分位数)	160(日最大8小时平均)	83.75
<p>根据上表可知，2020年龙华区SO<sub>2</sub>、NO<sub>2</sub>、PM<sub>10</sub>、PM<sub>2.5</sub>、CO、O<sub>3</sub>监测值占标率均小于100%，空气质量满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准及2018年修改单要求，该地区环境空气质量达标，项目所在区域属于达标区。</p>								
(二) 地表水环境质量现状								
<p>根据《广东省人民政府关于调整深圳市饮用水源保护区的批复》粤府函[2018]424号，本项目选址属于观澜河流域，观澜河流域参照饮用水准保护区实施环境管理，执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III类标准。</p> <p>本报告水环境现状评价引用《深圳市生态环境质量报告书（2016-2020）》中观澜河清湖桥、放马埔和企坪3个监测断面及全河段的监测数据。监测结</p>								

果如下：

表 3-2 2020 年观澜河水质监测数据统计表（标准指数无单位）

污染因子	pH	高锰酸盐指数	COD	BOD	NH <sub>3</sub> -N	TN	TP	挥发酚	石油类	LAS	单位
III 类标准限值	6-9	≤6	≤20	≤4	≤1.0	≤1.0	≤0.2	≤0.005	≤0.05	≤0.2	mg/L
清湖桥断面	7.18	2.7	10.8	1.8	0.86	9.32	0.195	0.0004	0.01	0.02	mg/L
标准指数	0.09	0.45	0.54	0.45	0.86	<b>9.32</b>	0.975	0.08	0.2	0.1	/
放马埔断面	7.13	3.0	11.6	1.9	0.84	12.95	0.213	0.0002	0.01	0.02	mg/L
标准指数	0.065	0.5	0.58	0.475	0.84	<b>12.95</b>	<b>1.065</b>	0.04	0.2	0.1	/
企坪断面	7.23	3.4	14.3	1.9	0.41	8.27	0.174	0.0009	0.02	0.02	mg/L
标准指数	0.115	0.567	0.715	0.475	0.41	<b>8.27</b>	0.87	0.18	0.4	0.1	/
全河段	7.17	3.1	12.2	1.8	0.70	10.18	0.194	0.0005	0.02	0.02	mg/L
标准指数	0.085	0.517	0.61	0.45	0.7	<b>10.18</b>	0.97	0.1	0.4	0.1	/

由上表可知，观澜河清湖桥、放马埔、企坪监测断面及全河段水质均出现不同程度的超标现象，清湖桥断面总氮超标 8.32 倍；放马埔断面总氮超标 11.95 倍、总磷超标 0.065 倍；企坪断面总氮超标 7.27 倍；全河段总氮超标 9.18 倍。

观澜河清湖桥、放马埔、企坪监测断面及全河段水质达不到《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III 类水质标准要求，超标原因为接纳的污水超过了水体自净能力导致。

### （三）声环境质量现状

项目厂界外 50 米范围内无声环境保护目标。根据《深圳市生态环境质量报告书（2016-2020）》，2020 年全市区域环境噪声等效声级范围在 46.5~68.5 分贝之间，平均值为 56.2 分贝，达标率为 96.0%。区域噪声总体水平为三级。

### （四）生态环境

本项目租用园区内的现有厂房进行建设，不新增用地，不在深圳市基本生态控制线范围内，无需进行生态现状调查。

**(五) 地下水环境**

项目所在位置地表面均已经硬化处理，不存在地下水环境污染途径，不需开展地下水环境质量现状调查。

**(六) 土壤环境**

项目所在位置地表面均已经硬化处理，不存在土壤环境污染途径，不需开展土壤环境质量现状调查。

环  
境  
保  
护  
目  
标

表 3-3 主要环境保护目标

环境要素	环境保护目标	方位	距离 (m)	规模	保护级别
大气环境	阳光花园	西南	220	约 800 人	《环境空气质量标准》 (GB3095-2012) 及其 2018 年修改单的二级 标准
	大布巷新村	西南	148	约 500 人	
	大布巷老村	东南	115	约 3000 人	
声环境	/	/	/	/	/
地下水环境	厂界外 500m 范围内无地下水集中式饮用水水源和热水、矿泉水、温泉等特殊地下水资源				/
生态环境	产业园区外无建设项目新增用地的，不会对当地生态环境造成影响				

表 3-4 污染物排放标准

类别	执行标准	标准值					
		污染物	最高允许排放浓度	最高允许排放速率 kg/h			无组织排放监控浓度限值
排气筒高度 m	二级标准			项目执行			
大气污染物	广东省地方标准《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001) 第二时段	甲醇	190	43	47.9	23.95	12 mg/m <sup>3</sup>
	《制药工业大气污染物排放标准》(GB37823-2019)表 2	TVOC	100	43	/	/	/
	《挥发性有机物无组织排放控制标准》(GB37822-2019) 中表 A.1 的特别排放限值	NMHC	/	/	/	/	6 (监控点处 1h 平均浓度) 20 (监控点处任意一次浓度值)
水污染物	《水污染物排放限值》(DB44/26-2001) 第二时段三级标准	污染物		标准值 mg/L			
		COD <sub>Cr</sub>		500			
		BOD <sub>5</sub>		300			
		SS		400			
噪声	《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)	类别		昼间	夜间		
		3 类		65 dB(A)	55 dB(A)		
固体废物	遵照《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《广东省固体废物污染环境防治条例》和《深圳市危险废物转移管理办法》和《深圳市危险废物包装、标识及贮存的技术规范》的相关规定，其贮存过程应满足相应防渗漏、防雨淋、防扬尘等环境保护要求。						
总量控制指标	<p>根据《广东省生态环境保护“十四五”规划》(粤环函[2021]652号)、《深圳市生态环境保护“十四五”规划》，深圳市总量控制指标主要为化学需氧量(COD<sub>Cr</sub>)、氨氮(NH<sub>3</sub>-N)、总氮(TN)、二氧化硫(SO<sub>2</sub>)、氮氧化物(NO<sub>x</sub>)和挥发性有机物、重点行业重金属。</p> <p>本项目无 SO<sub>2</sub>、NO<sub>x</sub>、重点行业重金属的产生与排放，不分配总量控制指标。</p> <p>项目挥发性有机物(VOCs)排放量 0.576kg/a&lt;100kg/a，不需要申请总量。</p>						

	<p>项目清洗废水排入工业园区工业废水处理站处理达标后用于厂区绿化；项目 COD<sub>Cr</sub> 和 NH<sub>3</sub>-N、TN 主要排放源来自于生活污水，生活污水经所在工业区化粪池预处理后，经市政排水管网接入观澜水质净化厂集中处理，水污染物排放总量由区域性调控解决，不分配总量控制指标。</p>
--	---

## 四、主要环境影响和保护措施

施 工 期 环 境 保 护 措 施	<p>本项目租用已建成厂房，无施工活动，故不存在施工期环境影响问题。</p>
运 营 期 环 境 影 响 和 保 护 措 施	<p><b>一、污/废水环境影响分析和保护措施</b></p> <p><b>(1) 生活污水</b></p> <p>项目员工人数 30 人，均不在厂区内食宿。参照《广东省地方标准 用水定额 第 3 部分：生活》（DB44/T 1461.3-2021）调查数据，不在厂区内食宿的员工办公生活用水定额为 <math>10\text{m}^3/(\text{人}\cdot\text{a})</math>，约 1.0t/d，300t/a；生活污水产生系数取 0.9，即生活污水排放量 0.9t/d，270t/a。生活污水（无食堂）水质参照《排水工程（下册）》第四版“典型生活污水水质”中“中浓度水质”，项目生活污水主要污染物及其产生浓度为 <math>\text{COD}_{\text{Cr}}</math>（400mg/L）、<math>\text{BOD}_5</math>（200mg/L）、SS（220mg/L）、<math>\text{NH}_3\text{-N}</math>（40mg/L）。生活污水最终进入观澜水质净化厂深度处理。</p> <p><b>1) 水污染控制和水环境影响减缓措施有效性分析</b></p> <p>本项目外排废水为生活污水，本项目属于水污染影响型，按照《环境影响评价技术导则 地表水环境》（HJ2.3-2018），本项目所在片区的污水管网已与观澜水质净化厂纳污管网进行驳接。项目外排的生活污水量为 1.44t/d，240t/a，经化粪池预处理后，可达到《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准。</p> <p><b>2) 污水处理厂依托可行性分析</b></p> <p>本项目属于观澜水质净化厂服务范围，根据深圳市市水务局公布的《2020 年深圳市水质净化厂运行情况》，观澜水质净化厂一期计划处理量为 16 万 t/d，5840 万 t/a，实际处理量为 3867.83 万 t/a，剩余量为 1972.17 万 t/a；二期计划处理量为 24 万 t/d，8760 万 t/a，实际处理量为 7461.14 万 t/a，剩余量为 1298.86 万 t/a；总剩余量为 3271.03 万 t/a，观澜水质净化厂尚有余量，项目生活污水排放量为 0.9t/d，</p>

270t/a，排放的生活污水量仅占观澜水质净化厂处理余量的 0.000003%，排放的生活污水对水质净化厂负荷冲击较小，水质净化厂可稳定达标排放。项目所在工业区市政污水管网已经完善，项目外排的污水为生活污水，经化粪池预处理后，生活污水中的污染物可达到广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准。项目生活污水经工业园区的化粪池预处理后接入观市政污水管，最终进入观澜水质净化厂进行深度处理达标排放。

因此，本项目的生活污水水量对观澜水质净化厂接纳量的影响很小，不会造成明显的负荷冲击，本项目外排生活污水纳入观澜水质净化厂可行。

### 3) 废水类别、污染物及污染治理设施信息表

表 4-1 废水类别、污染物及污染治理设施信息表

序号	废水类别	污染物种类	排放去向	排放规律	污染治理设施			排放口编号	排放口设置是否符合要求	排放口类型
					编号	名称	工艺			
1	生活污水	COD <sub>Cr</sub> 、BOD <sub>5</sub> 、SS、氨氮	观澜水质净化厂	间断排放，排放期间流量不稳定且无规律，但不属于冲击型排放	TW001	化粪池	化粪池	DW001	是	企业总排

表 4-2 废水间接排放口基本情况表

废水类别	排放口编号	排放口地理坐标		废水排放量	排放去向	排放规律	受纳水质净化厂信息		
		经度	纬度				名称	污染物种类	污染物排放标准限值
生活污水	DW001	114.043249	22.725213	0.027 万 t/a	水质净化厂	间断排放，排放期间流量不稳定且无规律，但不属于冲击型排放	观澜水质净化厂	COD <sub>Cr</sub>	20mg/L
								BOD <sub>5</sub>	4mg/L
								SS	10mg/L
								氨氮	1.0mg/L

注：SS 按《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB 18918-2002）中规定的一级 A 标准执行。

**表 4-3 废水污染物排放执行标准表**

序号	废水类别	排放口编号	污染物种类	污染物排放标准及其他协议	
				名称	浓度限值
1	生活污水	DW001	COD <sub>Cr</sub>	《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二时段三级标准	500mg/L
			BOD <sub>5</sub>		300mg/L
			SS		400mg/L
			氨氮		—

**表 4-4 废水污染物排放信息表**

废水类别	排放口编号	污染物种类	排放浓度 (mg/L)	日排放量 (kg/d)	年排放量 (t/a)
生活污水	DW001	COD <sub>Cr</sub>	340	0.306	0.0918
		BOD <sub>5</sub>	182	0.1638	0.0492
		SS	154	0.1386	0.0417
		氨氮	40	0.036	0.0108
全厂排放口合计		COD <sub>Cr</sub>			0.0918
		BOD <sub>5</sub>			0.0492
		SS			0.0417
		氨氮			0.0108

**4) 水环境影响评价结论**

根据分析，本项目生活污水经化粪池预处理达到广东省地方标准《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二时段三级标准后排入市政管网，最终进入观澜水质净化厂，通过采取上述措施，项目营运期产生的生活污水不会对项目附近地表水体水质产生明显不良影响。

**5) 废水污染源源强核算**

**表 4-5 废水污染源源强核算结果及相关参数一览表**

污染源	污染物	污染物产生			治理措施		污染物排放		
		废水产生量 t/a	产生浓度 mg/L	产生量 t/a	工艺	效率%	废水排放量 t/a	排放浓度 mg/L	排放量 t/a
生活污水	COD <sub>Cr</sub>	270	400	0.108	三级化粪池	15	270	340	0.0918
	BOD <sub>5</sub>		200	0.054		9		182	0.0492
	SS		220	0.0594		30		154	0.0417
	NH <sub>3</sub> -N		40	0.0108		0		40	0.0108

**(2) 工业废水**

**清洗、灭菌用水：**项目研发试验过程中会产生清洗玻璃器皿、仪器设备等器件的清洗废水和灭菌锅排出的废水，清洗及灭菌用水均为自制的去离子水，根据建设单位提供的资料，清洗及灭菌用水量为 50L/d（12.5t/a），清洗、灭菌废水产生量按用水量的 90% 计，则清洗、灭菌废水产生量为 45L/a（11.25t/a），主要污染物为 COD、BOD<sub>5</sub>、SS、氨氮等，浓度约为 COD 300mg/L、BOD<sub>5</sub> 100mg/L、SS 220mg/L、氨氮 40mg/L。项目产生的废水经过专管排至园区自建的废水处理站处理达到《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中Ⅲ类标准后回用于园区绿化。

**尾水：**

项目纯水制备系统进水为自来水，出水率为 70%，项目清洗、灭菌过程需要的纯水量约 50L/d（12.5t/a），则项目纯水制备需要的自来水量约 17.9t/a，尾水产生量约 21.6L/d、5.4t/a。尾水作为清净下水排放。

项目产生的废水经过专管排至园区自建的废水处理站处理达到《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中Ⅲ类标准后回用于园区绿化。

项目全厂用水平衡图如见下图：

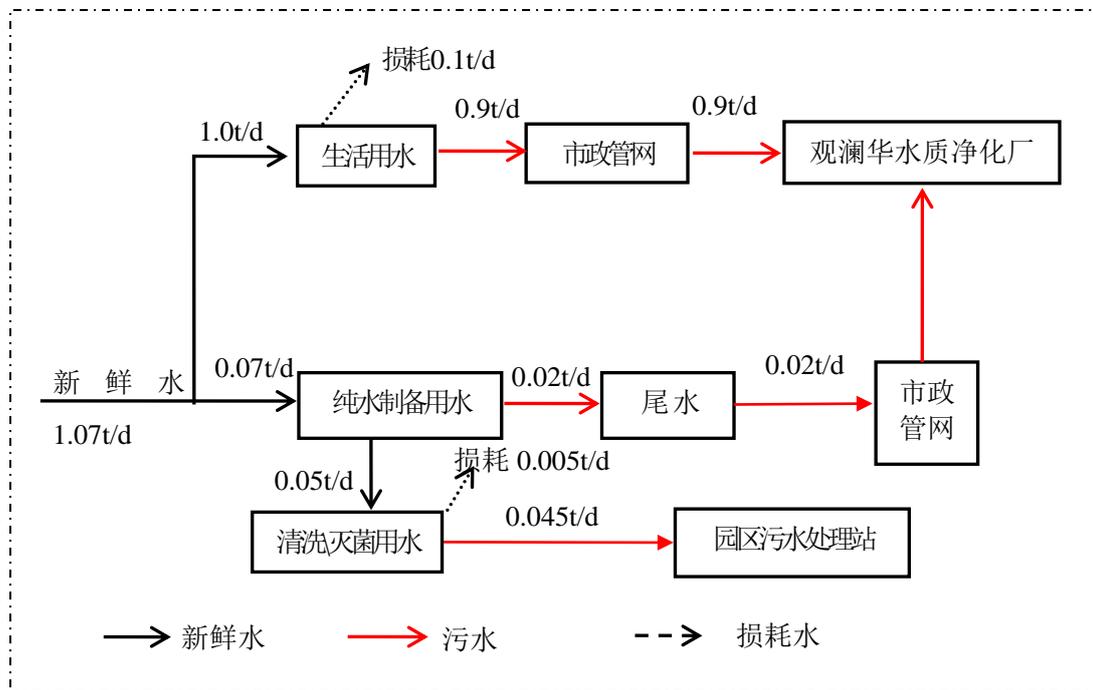


图 4-1 项目全厂用水平衡图

## 二、废气环境影响分析和保护措施

### 1、废气源强分析

#### 有机废气 (G<sub>1</sub>)

项目研发试验过程中会使用甲醇、乙醇。上述化学试剂均为易挥发试剂，挥发产生有机废气，主要污染因子为 VOCs。实验过程中使用的器皿的敞口面积均比较小，在实验条件下，化学试剂的挥发量一般在 1%-5%，则本次评价有机物挥发量统一按照总挥发性有机溶剂用量的 5% 挥发计算。项目有机废气产生量详见下表：

表 4-6 项目有机废气产生情况表

序号	名称	年用量 kg/a	废气产生量 kg/a
1	甲醇	32	1.6
2	乙醇	16	0.8
合计		/	2.4

综上，项目 VOCs 的总产生量为 2.4kg/a，其中甲醇的产生量为 1.6kg/a。

项目使用化学试剂的过程均在实验通风橱下进行，处于密闭空间负压状态下收集，收集效率按 95% 计，项目设置 2 套两级活性炭吸附装置处理废气，每套风机风量均约 5000m<sup>3</sup>/h，废气处理装置对有机废气的处理效率可以达到 80%。废气经各自废气收集管道统一汇集到处理设施处理后至楼顶筒高空排放，排气筒实际高度为 43m，位于排放口设置于项目楼顶。项目废气排放情况详见下表：

表 4-8 项目废气排放情况表

排气筒编号	污染因子	各排气筒有组织排放量 kg/a	排放速率 kg/h	排放浓度 mg/m <sup>3</sup>	总排放量(无组织) kg/a	总排放量(有组织) kg/a	总排放量 kg/a
DA001-DA002	VOCs	0.228	1.14×10 <sup>-4</sup>	0.02	0.12	0.456	0.576
	甲醇	0.152	7.6×10 <sup>-5</sup>	0.02	0.08	0.304	0.384
等效排气筒	VOCs	/	2.28×10 <sup>-4</sup>	/	/	/	/
	甲醇	/	1.52×10 <sup>-4</sup>	/	/	/	/

### 2、废气达标性分析

根据以上分析，项目所在区域环境质量现状较好，项目产生的 TVOC 经污染

治理措施处理后可以达到《制药工业大气污染物排放标准》(GB37823-2019)表 2 标准，其他废气可达到广东省地方标准《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001) 第二时段二级标准及无组织排放监控浓度限值标准，对周围大气环境无明显影响。

### 3、环保措施可行性分析

活性炭吸附属于《排污许可证申请与核发技术规范 制药工业-化学药品制剂制造》(HJ1063-2019)中的可行技术。

### 4、废气排放口基本情况

表 4-9 废气排放口基本情况一览表

排放口编号及名称	排放口基本情况				地理坐标
	高度	内径	温度	类型	
DA001	43m	0.5m	25℃	一般排放口	22.7247234N, 114.04367E
DA002	43m	0.5m	25℃	一般排放口	22.724697N, 114.0436952E

### 5、废气污染源监测计划

表 4-10 废气监测计划表

监测点位	监测因子	监测频次	执行标准
废气排气筒 DA001- DA002	TVOC	1 次/年	《制药工业大气污染物排放标准》 (GB37823-2019)表 2 标准限值 广东省地方标准《大气污染物排放限值》 (DB44/27-2001) 第二时段二级标准
	甲醇		
厂界下风向	TVOC	1 次/年	《制药工业大气污染物排放标准》 (GB37823-2019)表 4 标准限值 广东省地方标准《大气污染物排放限值》 (DB44/27-2001) 第二时段无组织排放 监控浓度限值标准
	甲醇		
厂区内	NMHC	1 次/年	《挥发性有机物无组织排放控制标准》 (GB37822-2019) 中表 A.1 的特别排放 限值

### 6、非正常排放工况

表 4-11 污染源非正常排放量核算表

污染源	污染物名称	非正常排放原因	非正常排放状况				执行标准		达标分析	应对措施
			浓度 (mg/m <sup>3</sup> )	速率 (kg/h)	频次及持	排放量 (kg/a)	浓度 (mg/m <sup>3</sup> )	速率 (kg/h)		

					续 时 间					
DA001- DA002 排气筒	TVOC	有机废气处理设施故障，处理效率为0	0.114	$5.7 \times 10^{-4}$	1次/a, 1h/次	$5.7 \times 10^{-4}$	100	/	达标	立即停用，检查故障原因，及时维修好才能投入使用
	甲醇		0.076	$3.8 \times 10^{-4}$		$3.8 \times 10^{-4}$	190	23.95	达标	

### 7、环境影响分析结论

项目产生的 TVOC 经污染治理措施处理后可以达到《制药工业大气污染物排放标准》(GB37823-2019)表 2 标准，其他废气可达到广东省地方标准《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001) 第二时段二级标准及无组织排放监控浓度限值标准，对周围大气环境无明显影响。

#### 三、噪声环境影响分析和保护措施

项目主要噪声源为实验设备及风机运行过程产生的噪声，类比同类型项目噪声值，约为 60~85B(A)，项目主要噪声设备情况见下表。

为减小项目噪声对周边环境的影响，企业拟采取以下治理措施：

①对设备进行合理布局，将高噪声设备放置在远离厂界的位置，并对其加强基础减振及支承结构措施，如采用橡胶隔振垫、软木、压缩型橡胶隔振器；空压机、废气处理风机安装消声器。再通过墙体的阻隔作用减少噪声对周边环境的影响。

②同时重视厂房的使用状况，采用密闭形式。除必要的消防门、物流门之外，在生产时项目将车间门窗关闭。

③使用中要加强维修保养，适时添加润滑剂防止设备老化，使设备处于良好的运行状态，避免因不正常运行所导致的噪声增大。

表 4-12 噪声污染源源强核算结果及相关参数一览表

序号	噪声源	声源类别	噪声源强		距四周厂界距离 (m)				持续时间/h
			单台噪声值 dB (A)	设备数量 (台)	西	北	东	南	
1	三层摇床	频发	85	8	30	5	8	20	2000

2	离心机	频发	80	4	10	6	28	19
3	风机	频发	85	2	20	20	10	40

**注：**噪声单台设备源强为距离设备 1m 处的噪声级。噪声源强数据参考《社会区域类环境影响评价》，中国环境科学出版社，2007 年 8 月；根据《噪声污染控制工程》（高等教育出版社，洪宗辉）中资料，考虑到门窗面积和开门开窗对隔声的负面影响，实际隔声量为 23dB（A）左右。

### 噪声预测结果

根据各车间噪声源强以及布局，预测各厂界噪声贡献值详见下表。

**表 4-13 项目噪声预测结果（dB(A)）**

类型	噪声值			
	东厂界	南厂界	西厂界	北厂界
生产车间贡献值	57.5	56.6	56.3	57.4
标准值	65	65	65	65
达标情况	达标	达标	达标	达标

备注：项目夜间不生产故不进行预测。

由上表可见，主要噪声设备经消声减振、厂房隔声及距离衰减后，各厂界昼间噪声可达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）3 类标准要求，因此项目建设后对周边声环境影响不大。

### 噪声监测计划

**表 4-14 营运期噪声监测计划表**

污染源类别	监测点位	监测项目	监测频次	执行排放标准
噪声	厂界 1m	等效连续 A 声级	每季度 1 次	《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）3 类标准

### 四、固废环境影响分析和保护措施

**生活垃圾：**项目员工为 10 人，员工生活垃圾按每人每天 0.5kg 计算，其产生量约 5kg/d（1.25t/a）。生活垃圾若不经处理可能会对厂区卫生环境、景观环境等产生影响，如滋生蚊虫、产生恶臭等。因此，项目生活垃圾应避雨集中堆放，收集后统一交环卫部门运往垃圾处理场作无害化处理。

**一般工业固废：**主要是原辅材料拆包和标本拆包装过程会产生包装材料（代

码：732-001-07）等，主要是塑料薄膜、塑料袋等，均属于一般固体废物，产生量1.0t/a。可将其交给相关回收单位回收。

**危险废物：**主要是①废试剂瓶罐（废物类别：HW49 其他废物，危废代码：900-041-49），产生量约为0.01t/a；②沾染有实验废液的手套、抹布、一次性实验用品等（废物类别：HW49 其他废物，危废代码：900-041-49），产生量约为0.1t/a；③废弃培养基（废物类别：HW01 医药废物，危废代码：276-002-02），产生量约为0.01t/a；④失效活性炭（废物类别：HW49 其他废物，危废代码：900-039-49）。失效活性炭根据《简明通风设计手册》，活性炭对废气的吸附值在0.24g/g-0.3g/g之间，本报告取0.24g 污染物/g 活性炭，活性炭吸附装置吸附有机废气的效率为80%，经过二级活性炭吸附装置处理后，废气削减量约1.824kg/a，则项目需7.6kg/a活性炭，预计失效活性炭产生量约为0.01t/a。

**废液（L<sub>1</sub>）：**实验研发废液（废物类别：HW06 废有机溶剂与含有机溶剂废物，危废代码：900-404-06），产生量约为0.25t/a。

综上所述，项目危险废物总产生量约为0.38t/a，收集后定期交由有危险废物处理资质的单位处理处置。危险废物须由专门的容器储存，暂存在危险废物暂存间。收集后的危险废物定期由有资质单位拉运处理，并签订拉运协议。

以上废物的处置应严格按《广东省固体废物污染环境防治条例》中的有关规定进行，各工业固体废物临时堆放场均应按照《一般工业固体废物贮存和填埋污染控制标准》（GB18599-2020）的要求规范建设和维护使用。一般工业固体废物的贮存设施、场所必须采取防扬散、防流失、防渗漏或者其他防止污染环境的措施，必须符合国家环境保护标准，并对未处理的固体废物做出妥善处理，安全存放。对暂时不利用或者不能回收利用的一般工业固体废物，必须配套建设防雨淋、防渗漏、易识别等符合环境保护标准和管理要求的贮存设施或场所，以及足够的流转空间，按国家环境保护的技术和管理要求，有专人看管，建立进、出物料的台账记录和固体废物明细表。

为防止发生意外事故，危险废物的转移需遵守《广东省危险废物转移报告联单管理暂行规定》和《危险废物贮存污染控制标准》（GB 18597-2001）及其2013年修改单和危险废物在贮存、运输、处置过程中须执行六联单制度。

表 4-15 项目危险废物汇总表

序号	危险废物名称	危险废物类别	危险废物代码	产生量 (t/a)	产生工序装置	形态	主要成分	产废周期	危险特性	污染措施
1	废试剂瓶罐	HW49	900-041-49	0.01	实验过程	固态	烃类	1 年	T, I	交危险废物单位处理
2	沾染有实验废液的手套、抹布、一次性实验用品等	HW49	900-041-49	0.1	实验过程	固态	烃类	1 年	T, I	
3	废弃培养基	HW01	276-002-02	0.01	实验过程	固态	烃类	1 年	T, I	
4	废活性炭	HW49	900-039-49	0.01	废气处理	固态	烃类	1 年	T	
5	实验研发废液	HW06	900-404-06	0.25	实验过程	液态	烃类	1 年	T, I	

表 4-13 建设项目危险废物贮存场所基本情况表

序号	贮存场所名称	危险废物名称	危险废物类别	危险废物代码	位置	占地面积	贮存方式	贮存能力	贮存周期
1	危废储存间	废试剂瓶罐	HW49	900-041-49	西北	5m <sup>2</sup>	桶装	3.0t	1 年
2		沾染有实验废液的手套、抹布、一次性实验用品等	HW49	900-041-49					
3		废弃培养基	HW01	276-002-02					
4		废活性炭	HW49	900-039-49					
5		实验研发废液	HW06	900-404-06					

项目运营期产生的危险废物应委托具有危险废物经营资质的单位统一收集并妥善处置；同时，项目需设置专门的危险固废收集设施，与普通的城市生活垃圾区别开来。危险废物临时贮存设施要符合《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）及 2013 年修订单的有关规定。且严格按环发《国家危险废物名录（2021 年版）》、关于《广东省危险废物经营许可证管理暂行规定》（粤环【97】177 号文）和《广东省危险废物转移报告联单管理暂行规定》中的有关要求实施。加强对危险废物的管理，对危险废物的产生、利用、收集、运输、贮存、处置等环节建立追踪性的账目和手续，并纳入环保部门的监督管理。

**固废环境影响评价结论**

项目一般固废经分类收集后交专业公司处理；危险废物经分类收集后交有危废资质的单位处理；员工生活产生的生活垃圾必须按照指定地点堆放在生活垃圾堆放点，每日由环卫部门清理运走，并对堆放点进行定期的清洁消毒，杀灭害虫。

经上述措施处理后，项目产生的固废均能得到妥善处置，对周围环境影响较小。

## 五、地下水、土壤环境影响分析和保护措施

### 1、地下水

项目所在地地下水环境不敏感，项目水源采用市政供水，为地表水源，不使用地下水作为供水水源，不采用渗井、渗坑等方式排放废水，不会因项目生产用水需要引起地下水水位下降或引起环境水文地质问题；项目运营期生活污水发生渗漏以及固体废物由于收集、贮放、运输、处置等环节的不严格或不妥善，可能会造成地下水污染。

### 2、土壤

由于项目产生的废气经废气处理装置处理后排放，对周围环境影响在可接受范围内；且项目所在厂区地面已全部采用水泥硬化，因此，项目发生渗漏及污染土壤的可能性很小，土壤基本不会受到污染。

综上所述，采取分区防护措施后，对地下水、土壤有影响的各个环节均能得到良好控制，故本项目对地下水和土壤的影响较小。

## 六、生态环境影响分析和保护措施

项目位于已建成工业区厂房内，无土建施工作业，选址不在深圳市基本生态控制线内，对周边生态无不良影响。

## 七、风险环境影响分析和保护措施

根据《建设项目环境风险评价技术导则》（HJ169-2018）和《危险化学品重大危险源辨识》（GB18218-2018），项目涉及的环境风险物质详见下表：

序号	名称	理化性质	年用量/kg	一次最大存储量/kg	临界量/t	Q值
1	甲醇	又称羟基甲烷，是一种有机化合物，有毒，沸点为64.7℃，与空气混合能形成爆炸性混合物。遇	16	8	10	0.0008

		热源和明火有燃烧爆炸的危险。				
2	乙醇	易挥发的无色透明液体，低毒性，易燃，能与水以任意比互溶，能与氯仿、乙醚、甲醇、丙酮和其他多数有机溶剂混溶。	32	8	500	0.000016
3	硫酸铵	无色结晶或白色颗粒，无气味。280℃以上分解。	20	10	10	0.001
合计						0.001816

计算得到项目的 Q 值为 0.001816， $Q < 1$ ，根据《建设项目环境风险评价技术导则 HJ169-2018》附录 C 中的规定，当  $Q < 1$  时，项目环境风险潜势为 I 级。

### 1、环境风险识别

项目化学物质存放于化学品仓库内，项目产生的危废暂存于危废暂存间，存在泄漏的风险；火灾、爆炸伴生物/次生物。

### 2、环境风险分析

#### (1) 环境风险物质、危废泄露风险分析

项目生产使用的化学品以及产生的危废泄漏外排可通过径流、下渗等方式对附近地表水、土壤环境、地下水环境等产生影响。

#### (2) 火灾、爆炸伴生物/次生物风险分析

厂区内发生火灾时，在高温环境下其中含有或吸附的污染物质可能会因为挥发、热解吸等作用进入空气中，对厂区周围及下风向的环境空气产生影响，事故发生后到结束前这一时段内污染程度会达到最大，污染物最大地面浓度可能会超过该区域的环境空气质量标准。同时，在火灾事故的处理过程中，还会产生消防废水等污染，因此火灾事故中产生的伴生/次生污染对环境的影响不可忽视。

### 3、环境风险防范措施及应急要求

#### (1) 化学品泄漏防范措施

严格按照《常用化学危险品贮存通则》《工作场所安全使用化学品的规定》，以及有关消防法规要求对危险化学品的储存（数量、方式）要求进行管理。建立化学品台帐，专人负责登记采购量和消耗量。操作区提供化学品安全数据清单，对化学品进行标识和安全警示，供员工了解其物化特性和防护要点。组织危险化学品安全操作培训。

### (2) 危险废物暂存风险防范措施

项目须严格按照《危险废物贮存污染控制标准》(GB18597-2001)及其 2013 年修改单对危险废物暂存场进行设计和建设,危险废物储存场所做到“三防”(即防渗漏,防雨淋和防流失)的要求(设置围堰等),按相关法律法规将危险废物交由资质单位处理,做好供应商的管理。同时严格按《危险废物转移联单管理办法》做好转移记录;危险废物暂存区处贴有危险废物图片警告标识,包装容器密封、有盖。危险品临时储存场所要有规范的危险品管理制度上墙;强化安全生产及环境保护意识的教育,提高职工的素质,加强操作人员上岗前的培训,进行安全生产和环保等方面的技术培训教育;建立健全环境管理制度,落实安全生产责任制,防止类似事故发生。运营过程中加强监督检查,做到及时发现,立即处理,避免污染;必须经常检查安全消防设施的完好性,使其处于即用状态,以备在事故发生时,能及时、高效率的发挥作用。

### (3) 次生风险防范措施

一旦发生火灾、爆炸事故,事故废液中将会含有泄漏化学品物质,及时收集,防止废液进入周边地表水。由于项目使用的化学品量较小,当发生火灾爆炸事故时,采用灭火器进行灭火,废液(化学品)可通过置换桶暂存,最终委托有危废资质的公司处理,确保事故下不对周围水环境造成影响,杜绝事故性废液排放。

## 4、风险评价结论

项目采取相应的风险事故防范措施,项目涉及的风险性影响因素是可以降到最低水平,并能减少或者避免风险事的发生。在认真落实工程拟采取的安全措施及评价所提出的安全设施和安全对策后,则项目环境风险可控。

## 五、环境保护措施监督检查清单

内容要素	排放口(编号、名称)/污染源	污染物项目	环境保护措施	执行标准
大气环境	废气排气筒 DA001- DA002	甲醇	经通风橱收集至楼顶 2 级活性炭处理后通过 43m 排气筒排放	广东省地方标准《大气污染物排放限值》 (DB44/27-2001) 第二时段二级标准
		TVOC		《制药工业大气污染物排放标准》 (GB37823-2019)表 2 标准限值
	厂界	甲醇	无组织排放	广东省地方标准《大气污染物排放限值》 (DB44/27-2001) 第二时段无组织排放监控浓度限值标准
		TVOC		《制药工业大气污染物排放标准》 (GB37823-2019)表 4 标准限值
	厂区内	NMHC	无组织排放	《挥发性有机物无组织排放控制标准》 (GB37822-2019) 中表 A.1 的特别排放限值
	地表水环境	生活污水	COD <sub>Cr</sub> 、 BOD <sub>5</sub> 、SS、 氨氮	经化粪池处理达标后，排入观澜水质净化厂处理
工业废水		经过专管排至园区自建的废水处理站处理达到《地表水环境质量标准》(GB3838-2002) 中Ⅲ类标准后回用于园区绿化		
声环境	实验设备等设备噪声	等效连续 A 声级	车间隔声、基础减振	《工业企业厂界环境噪声排放标准》 (GB12348-2008)3 类标准
电磁辐射	/	/	/	/
固体废物	项目产生的危险废物须设置专门的危废仓库暂存，并严格执行国家和省危险废物流管理的有关规定，交给资质单位处理处置；一般工业固体废物综合利用；危险废物、一般工业固体废物在厂内暂存应分别符合《危险废物贮存污染控制标准》(GB18597-2001) 及 2013 年修改单的要求、一般工业固体废物的贮存设施、场所必须采取防扬散、防流失、防渗漏或者其他防止污染环境的措施。			

土壤及地下水污染防治措施	/
生态保护措施	/
环境风险防范措施	<p><b>化学品泄漏：</b>严格按照《常用化学危险品贮存通则》《工作场所安全使用化学品的规定》，以及有关消防法规要求对危险化学品的储存（数量、方式）要求进行管理。建立化学品台帐，专人负责登记采购量和消耗量。操作区提供化学品安全数据清单，对化学品进行标识和安全警示，供员工了解其物化特性和防护要点。组织危险化学品安全操作培训。</p> <p><b>危险废物泄露：</b>严格按照《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）及其 2013 年修改单对危险废物暂存场进行设计和建设，危险废物储存场所做到“三防”（即防渗漏，防雨淋和防流失）的要求（设置围堰等），按相关法律法规将危险废物交有资质单位处理，做好供应商的管理。同时严格按《危险废物转移联单管理办法》做好转移记录。</p> <p><b>次生风险：</b>一旦发生火灾、爆炸事故，事故废液中将会含有泄漏化学品物质，及时收集，防止废液进入周边地表水。当发生火灾爆炸事故时，废液（化学品）可通过置换桶暂存，最终委托有危废资质的公司处理。</p>
其他环境管理要求	<p>建设单位必须高度重视环境保护工作。设立内部环境保护管理机构，专人负责环境保护工作，实行定岗定员，岗位责任制，负责各生产环节的环境保护管理，保证环保设施的正常运行。</p> <p>按照 ISO14000 的要求，建立完善的环境管理体系，健全内部环境管理制度，加强日常环境管理工作，对整个生产过程实施全过程环境管理，杜绝生产过程中环境污染事故的发生，保护环境。</p>

## 六、结论

综上所述，华润生物医药有限公司新建项目不在深圳市基本生态控制线内和水源保护区内，符合产业政策，选址符合规划，符合区域环境功能区划、环境管理的要求；在生产过程当中，如与本报告一致的生产内容，并能遵守相关的环保法律法规，严格执行“三同时”制度，确保项目污染物达标排放，认真落实环境风险的防范措施及应急预案，加强污染治理设施和设备的运行管理，对周围环境的负面影响能够得到有效控制，从环境保护角度分析，项目的建设是可行的。

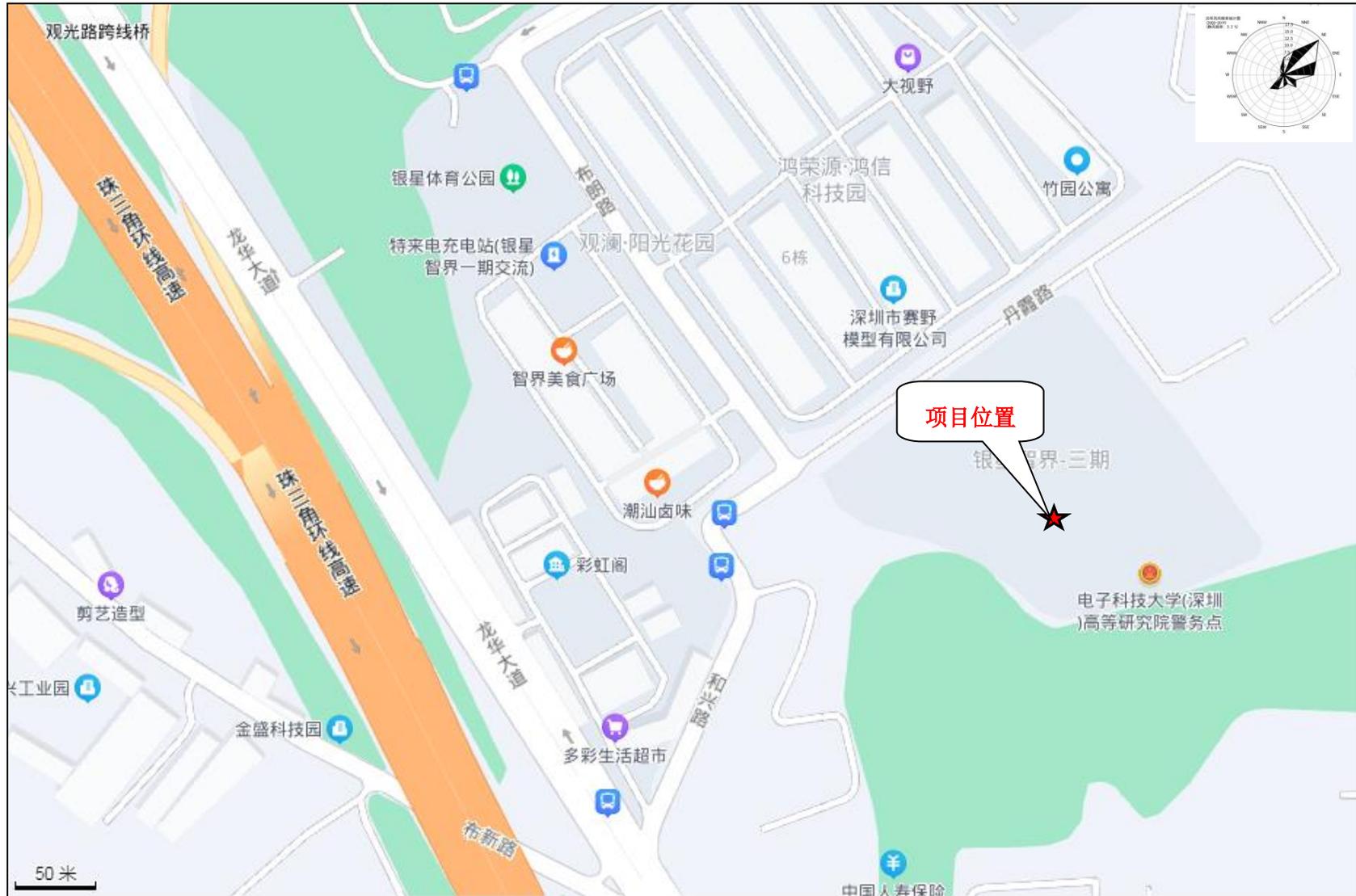
## 附表

建设项目污染物排放量汇总表

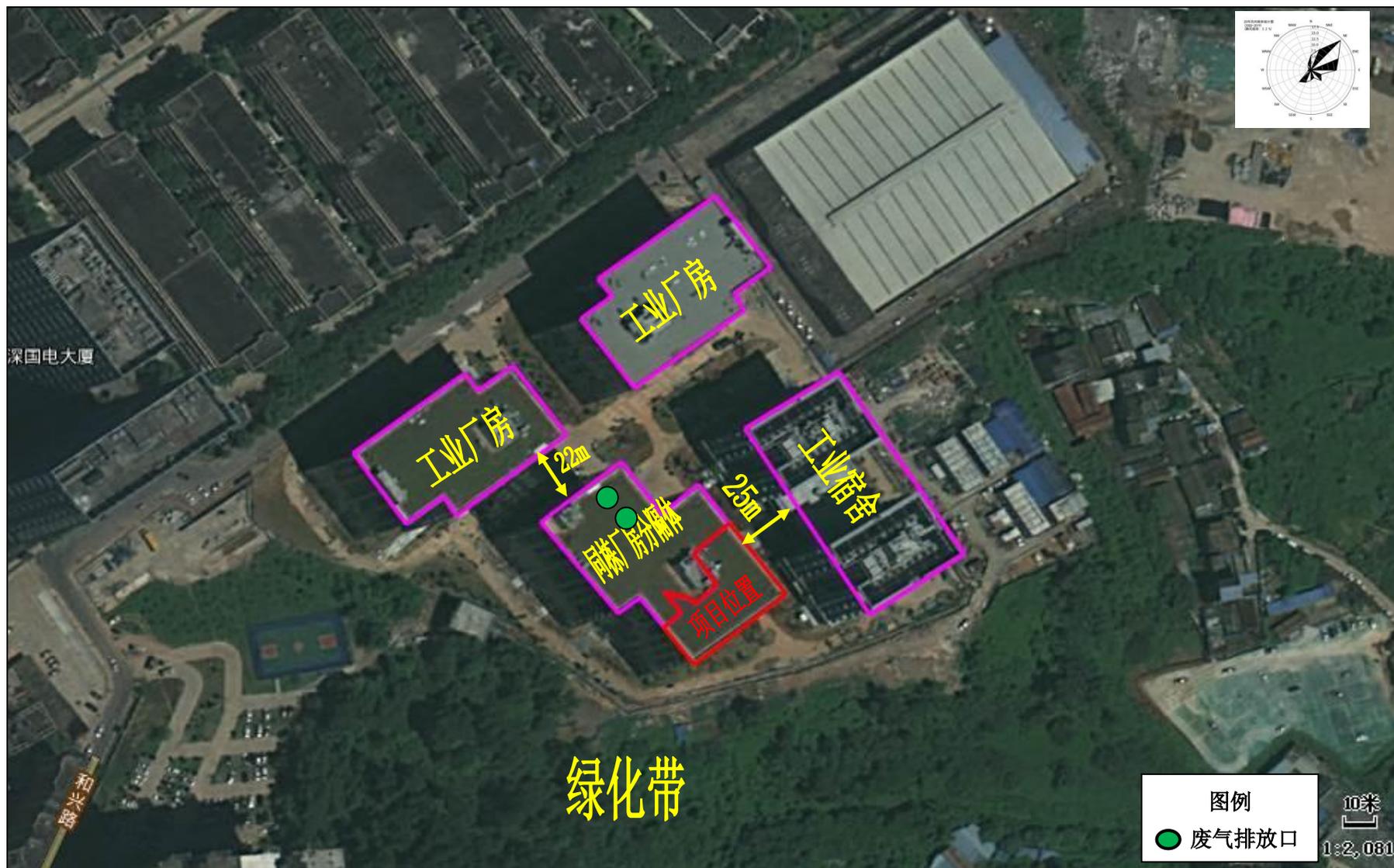
项目 分类	污染物名称	现有工程 排放量(固体废物 产生量)①	现有工程 许可排放量 ②	在建工程 排放量(固体废物产 生量)③	本项目 排放量(固体废物 产生量)④	以新带老削减量 (新建项目不填)⑤	本项目建成后 全厂排放量(固体废 物产生量)⑥	变化量 ⑦
废气	VOCs	0	0	0	0.576kg/a	0	0.576kg/a	+0.576kg/a
	甲醇	0	0	0	0.384kg/a	0	0.384kg/a	+0.384kg/a
废水	生活污水	0	0	0	270t/a	0	270t/a	+270t/a
	COD <sub>Cr</sub>	0	0	0	0.0918t/a	0	0.0918t/a	+0.0918t/a
	BOD <sub>5</sub>	0	0	0	0.0492t/a	0	0.0492t/a	+0.0492t/a
	SS	0	0	0	0.0417t/a	0	0.0417t/a	+0.0417t/a
	氨氮	0	0	0	0.0108t/a	0	0.0108t/a	+0.0108t/a
一般固废	废包装材料	0	0	0	1.0t/a	0	1.0t/a	+1.0t/a
危险废物	废试剂瓶罐、沾染有实验 废液的手套、抹布、一次 性实验用品等、废弃培养 基、失效活性炭、实验研 发废液	0	0	0	0.38t/a	0	0.38t/a	+0.38t/a

注：⑥=①+③+④-⑤；⑦=⑥-①

附图 1 项目地理位置图



附图 2-1 项目所在位置四至示意图及四周环境照片





项目北面同栋厂房分隔体



项目北面绿化带

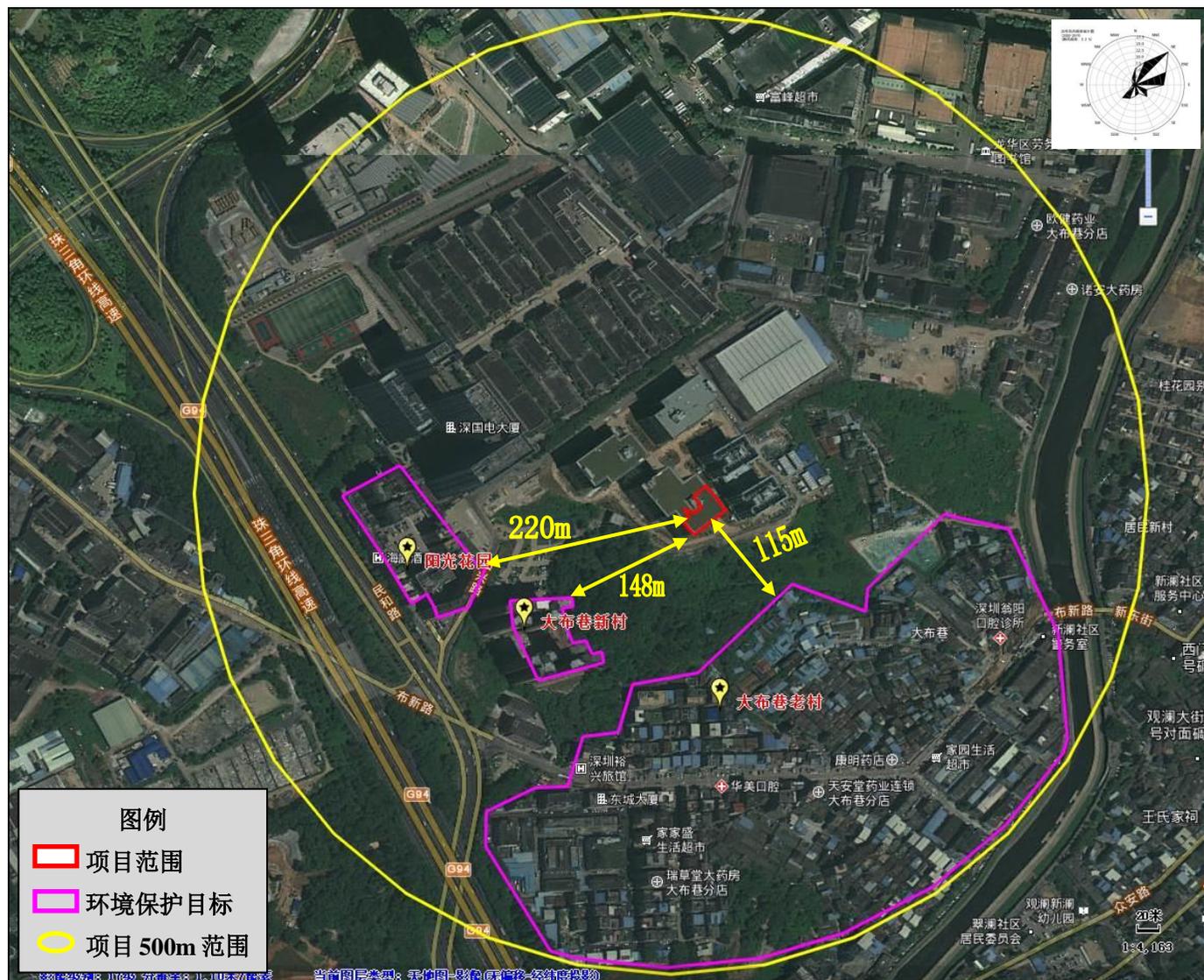


项目东面工业宿舍



项目西面绿化带

附图 2-2 项目 500m 范围内敏感点分布图



附图 3 项目所在建筑现状及工程师现场勘查照片



项目所在厂房

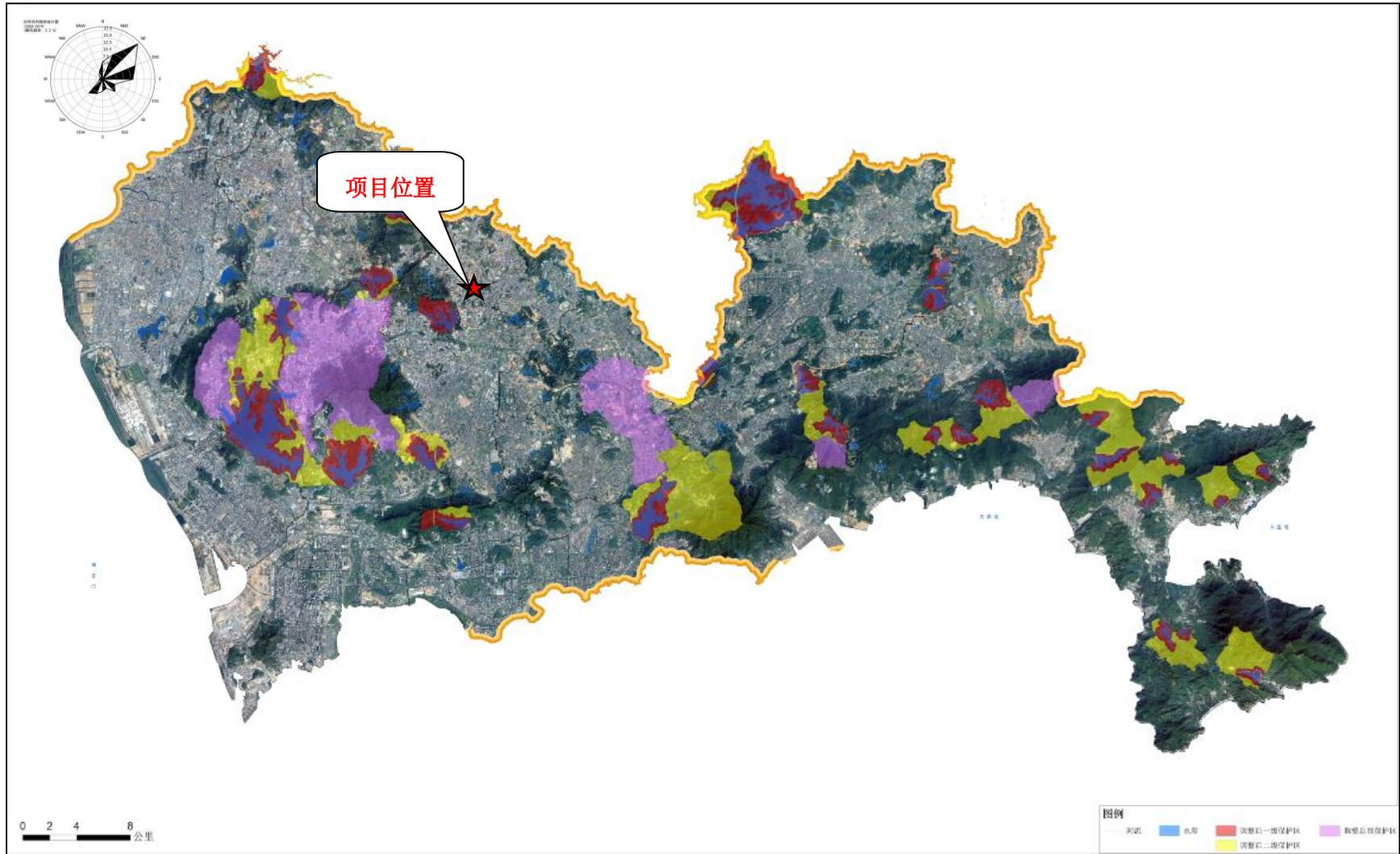


工程师现场勘查照片

附图 4 项目地理位置与生态控制线关系示意图



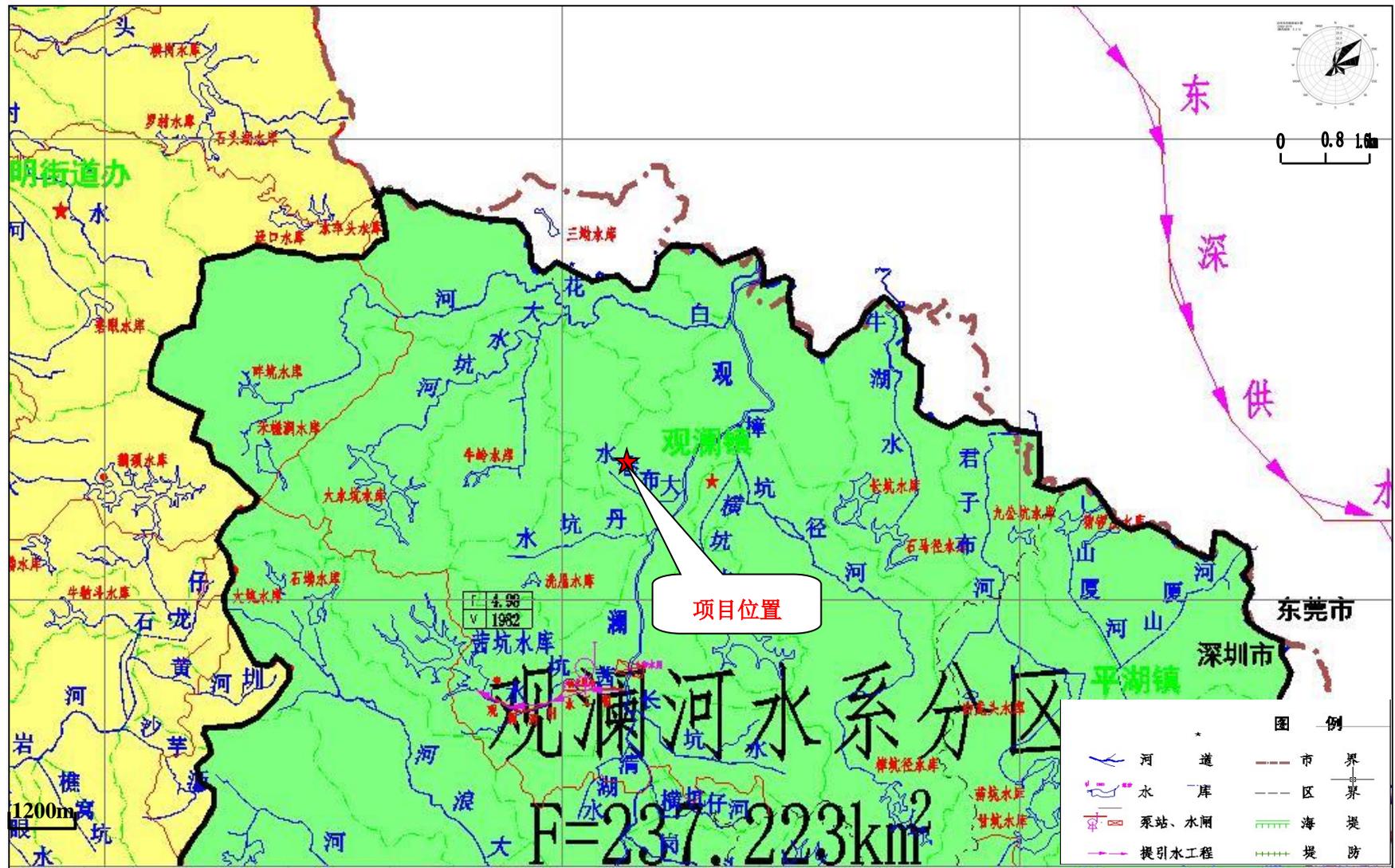
附图 5 项目所在位置与地表水源保护区关系图



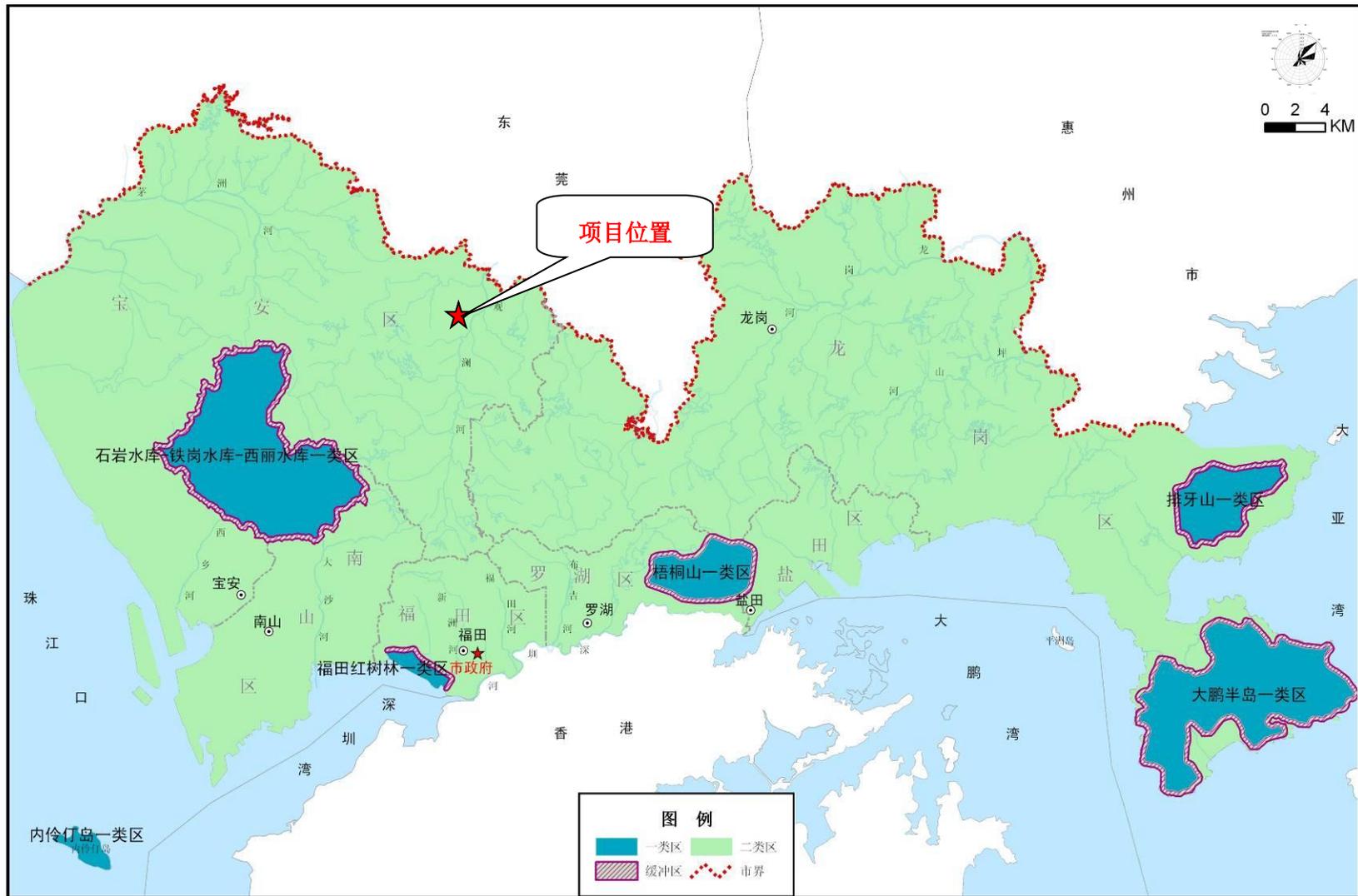
附图 6 项目位置与污水管网关系图



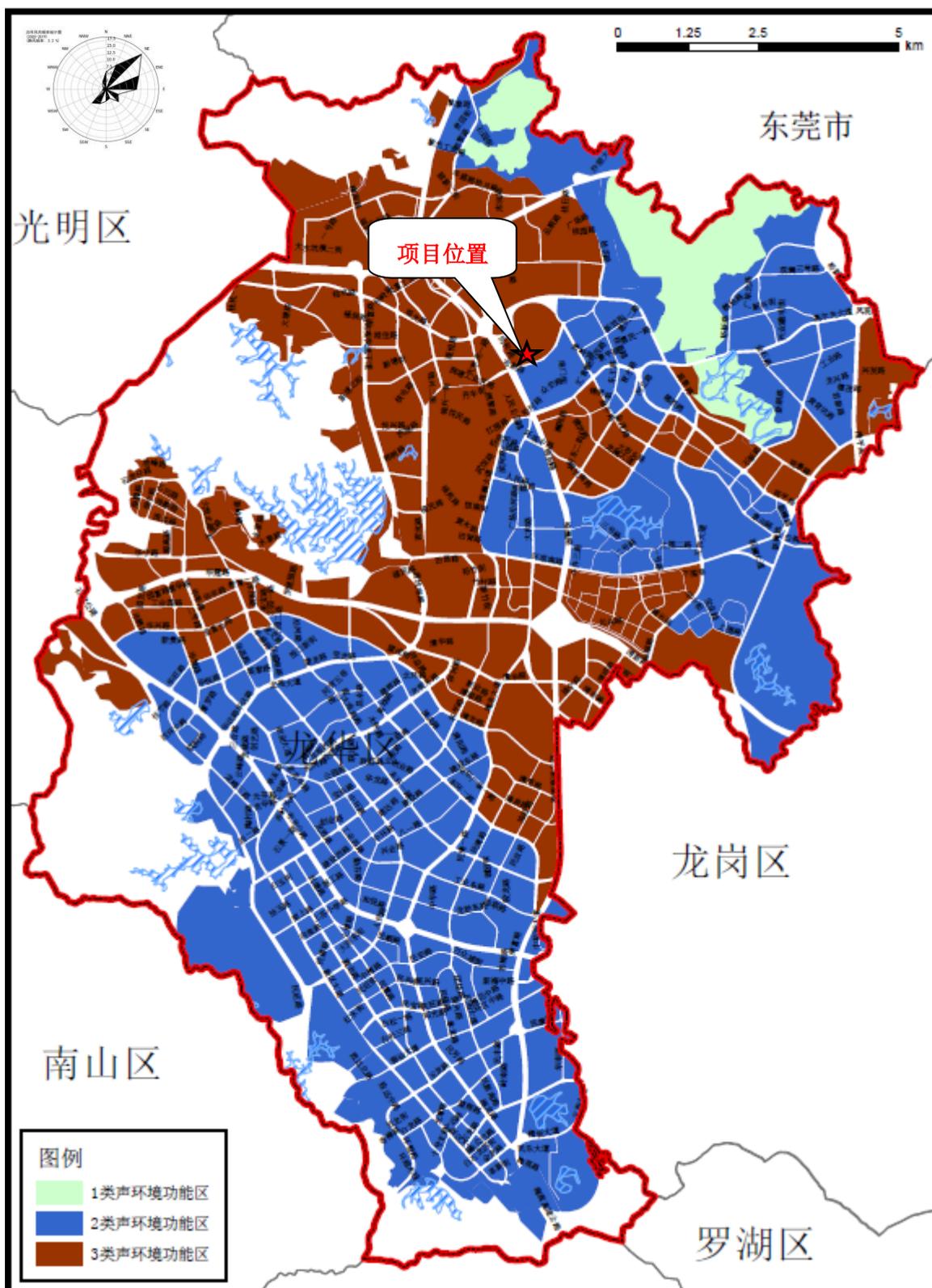
附图7 项目所在流域水系图



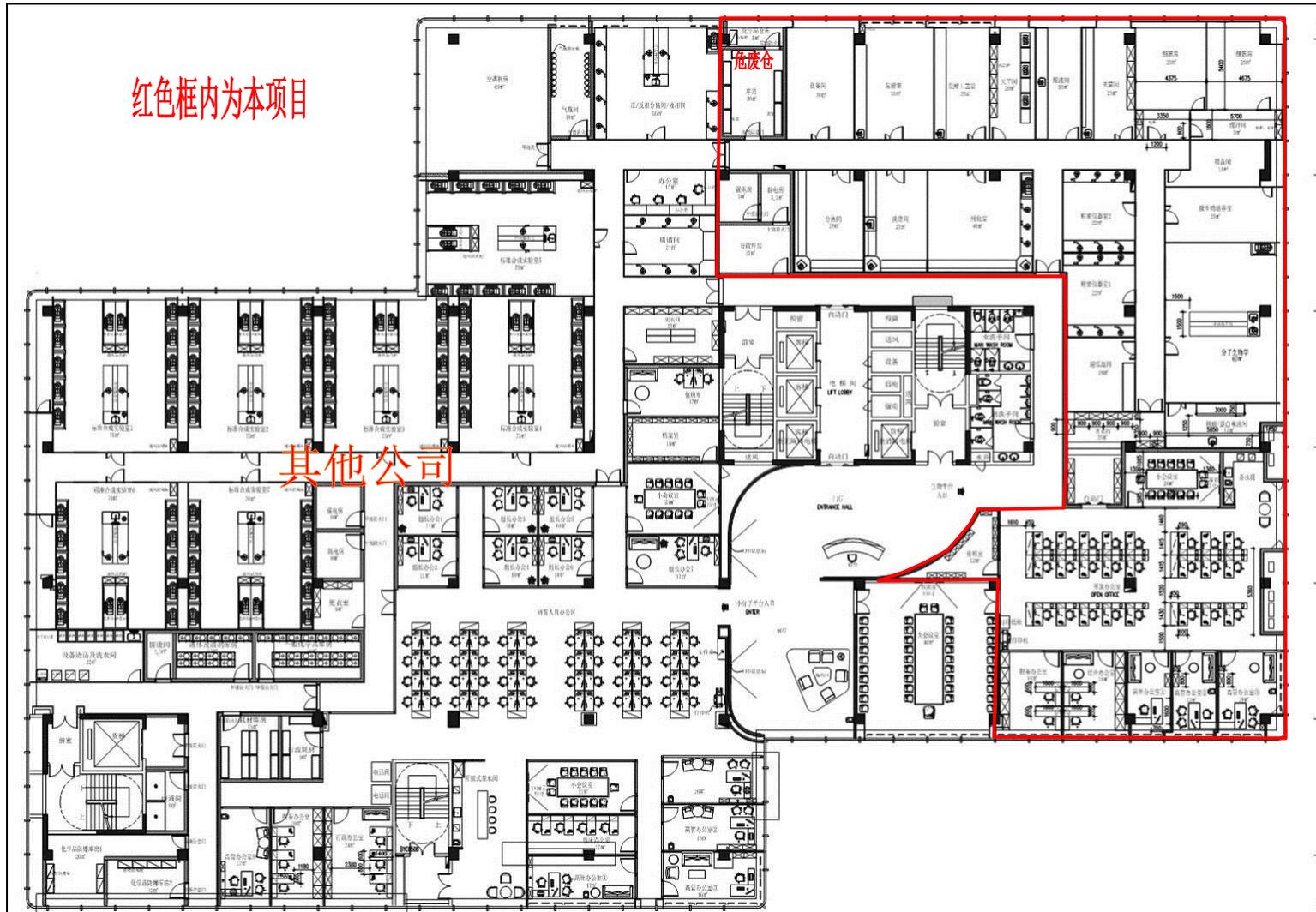
附图 8 项目所在位置大气环境功能区划分示意图



附图 9 项目所在位置噪声环境功能适用区划分示意图



附图 10 项目车间平面布置图



附图 11 深圳市（不含深汕特别合作区）环境管控单元图



附件 1 营业执照



**营 业 执 照**

统一社会信用代码  
91440300MA5DPW7W8U



名 称 华润生物医药有限公司  
类 型 有限责任公司  
法 定 代 表 人 殷惠军

成 立 日 期 2016年11月29日  
住 所 深圳市龙华区观澜街道新澜社区观光路  
1301-84号银星智界三期2号楼601

**重 要 提 示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。  
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。  
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关   
2021年12月06日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制

附件 2 项目物业租赁合同

合同编号: 20201231-004	
(2020) 合同 生字第 0105 号	银星科技园物业租赁合同 法务已审核 财务已审核 李文杰

**银星科技园**  
**物业租赁合同**

合同编号: YXJT-ZL-ZJ-20201231-109

出租方: 深圳市银星数码有限公司  
承租方: 华润生物医药(深圳)有限公司

1 / 25

银星科技园物业租赁合同  
**银星科技园物业租赁合同**

出租方（以下简称甲方）：深圳市银星数码有限公司

法定代表人：林佩君

国籍：中国

统一社会信用代码：91440300689441526C

地址：深圳市龙华区观澜街道新澜社区观光路1301号银星科技大厦A1105

邮编：518110

联系电话：0755-27990988

承租方（以下简称乙方）：华润生物医药（深圳）有限公司

法定代表人姓名：殷惠军

身份证号或统一社会信用代码：91440300MA5DPW7W8U

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

邮政编码：518000

联系电话：0755-82118839

本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√（）方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×（），以示删除。

（一）甲方是租赁房屋的产权所有人，愿意按本合同约定提供该场所供乙方有偿使用；

（二）乙方愿意入驻租赁房屋，愿意按本合同约定有偿使用该场所；

（三）根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规之规定，遵循平等、自愿、诚实守信等原则，甲、乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议：

## 第一条 房屋基本情况

甲方将坐落深圳市龙华区观澜街道观光路1301-84号银星科技园银星智界三期2号楼6层601、602、603、604（以下简称“租赁房屋”）出租给乙方使用。物业租赁面积为1203.6平方米，租赁房屋权利人为深圳市银星数码有限公司。租赁房屋面积是甲、乙双方已共同确认的面积，作为本合同租金的计算依据，不因任何原因再作调整。

## 第二条 乙方应提供以下资料

（一）乙方为自然人的，需提供身份证复印件并核对原件，并如实填写有效联系方式。

（二）乙方为企业法人、社会团体或其他组织的，需提供如下：

1、加盖公章的“三证合一”后的最新营业执照复印件；如暂未办理“三证合一”换证的，需提供加盖公章的现时有效的营业执照、组织机构代码证及税务登记证的复印件；社会团体或其他组

## 银星科技园物业租赁合同

织，提供相关主体登记证书的复印件；

- 2、加盖公章的法定代表人/负责人的身份证明书原件；
- 3、法定代表人/负责人的身份证复印件并核对原件；
- 4、有效的联系方式。

### 第二条 房屋用途

(一) 双方确认租赁房屋用途为 办公、研发、生产、厂房 功能，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变房屋用途。经甲方书面同意改变房屋用途的，乙方应自行按有关法律法规的规定办理改变房屋用途的报批手续，并保证符合国家有关消防安全规定。

(二) 乙方应合理使用租赁房屋项目名称，不得使用租赁房屋项目名称做任何违反法律法规的行为。未经甲方书面同意，乙方除了经营场所注册地、营业地址的客观陈述外，不得在其他方面使用租赁房屋项目名称。

(三) 甲方有权随时更改项目的名称及其任何标志，但在完成更改后的 7 个工作日内应告知乙方。

(四) 乙方应具备在该物业内办公、业务开展所需要的政府部门批准、执照及其他许可。

(五) 乙方在经营活动中，必须严格遵守国家法律法规，合法经营，不得利用租赁房屋从事任何违法犯罪行为。

(六) 乙方承诺开业时间为：  前，未按约定时间开业经营的，乙方将承担相应的违约责任。

### 第四条 租赁期限及房屋交付

#### (一) 租赁期限

- 1、租赁期限自 2021 年 1 月 1 日 起至 2024 年 4 月 30 日 止。
- 2、双方确定免租装修期自 2021 年 1 月 1 日 起至 2021 年 4 月 30 日 止。
- 3、在免租装修期内，甲方免除乙方的租金，但免租期间的物业管理费、水电费等费用，乙方应照常支付。

#### (二) 房屋交付

- 1、甲方于 2021 年 1 月 1 日 将房屋交付给乙方使用，由乙方对房屋及附属设施进行确认。
- 2、未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借给任何第三人。
- 3、甲方迟于前款时间交付的，乙方可要求将本合同有效期相应延长，双方应另行书面确认。
- 4、乙方因乙方原因未按前款时间接收房屋，或甲方书面通知接收房屋后乙方怠于办理房屋接收手续的，乙方仍需支付租金（免租期之后的）、物业管理费，如上述费用在乙方的押金中不够扣除的，乙方须补足且甲方有权单方解除本租赁合同。
- 5、房屋交接标准：按 毛坯 房屋标准交付，双方签署交接清单后视为甲方履行了将房屋交付给乙方的义务。

**第五条 相关费用及支付方式**

(一) 定金及其支付方式

如乙方首次与甲方签订合同，乙方应于本合同签订之前或签订之日向甲方支付定金人民币 /。乙方依约签订本合同并交纳首月租金和租赁押金的，定金自动转为押金；否则，甲方有权不予退还定金。

双方在续签合同时，本合同的押金余额自动转成续租合同的押金；不足部分（包括新旧合同之间的押金差额），乙方应在续租合同签订时一次性补足。

(二) 租金、押金及支付方式

1、租赁租金起始单价每平方米 70 元/月，月租金合计 84252.00 元，大写（人民币）：捌万肆仟贰佰伍拾贰元整。

2、租金和押金递增方式：除免租期外，租赁期第二个租赁年度起，按照每租赁年度增加月租金 8% 的比例逐年递增。押金为第二个租赁年度 2 个月的租金。

合同期内 1203.6m<sup>2</sup> 租赁房屋的租金及押金标准按如下表格的内容计算：

租赁年度	单价（元/m <sup>2</sup> /月）	每月租金(元/月)	押金（元）
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日	70.00	84252.00	181984.32
2022 年 5 月 1 日至 2023 年 4 月 30 日	75.60	90992.16	181984.32
2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日	81.65	98273.94	181984.32

3、本合同起租日期前（即 2021 年 1 月 1 日前），乙方应向甲方支付除定金外的剩余的租赁押金 ¥181984.32 元，租赁押金缴纳后，乙方已缴纳的定金转为押金，即乙方向甲方缴纳的押金合计为 ¥181984.32 元（押金均相当于租赁期第二个租赁年度 2 个月的租金）。

(1) 押金的甲方收款账户，与上述租金的甲方收款账户相同。甲方收款后向乙方开具押金收据。乙方不得要求将押金抵作租赁期内任何时间所拖欠的租金、物业管理费、水电费等费用。

(2) 本合同履行期限届满，乙方无重大违约行为，全额及时缴清租金、物业管理费、水电费等所有费用，且依约交还租赁房屋的，甲方于合同期届满后二十个工作日内无息退还押金。

乙方提前退租的，应当向甲方支付自乙方提前退租之日起至租赁期最后一日的租金总额作为提前退租的违约金，甲方有权从乙方缴纳的押金中扣减上述违约金，押金不足以抵扣的部分乙方应当补足；乙方有其他违约行为的，依照合同其它条款，扣减或不予退还押金。

4、租金按 月 支付。乙方应于 2021 年 1 月 1 日前缴纳免租期后首月即 2021 年 5 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日的租金 ¥84252.00 元，大写（人民币）：捌万肆仟贰佰伍拾贰元整。其后租金应在 每月 5 日 前支付。

5、甲方在收到乙方缴纳的每月租金和完整开票资料后 3 个工作日内，应向乙方开具增值税发票。甲方在收到乙方缴纳的押金（包括定金）后 3 个工作日内向乙方开具收据。

合同期内，如遇国家税收政策变革，导致税种调整或税费变化的，就增加税金部分由乙方全额

## 银星科技园物业租赁合同

承担。

6、乙方应将本条中约定的相关费用以转账方式支付至甲方指定账户：

### 甲方收款账户信息：

开户行：中国工商银行深圳莲塘支行

用户名：深圳市银星数码有限公司

帐号：40000 2641 9200 3918 26

7、乙方逾期支付本条中约定的押金、租金等的，每逾期一日，乙方同意按应付金额的3%向甲方支付逾期付款违约金，直至全部应付款清偿之日止。本条约定的逾期违约金，与合同其它条款约定的乙方其它的责任承担方式应可以重叠适用。

### (三) 物业管理费、水电费等其他费用及支付方式

1、甲方委托深圳市富上佳物业管理有限公司（以下简称“富上佳物业”）作为银星科技园园区的物业管理公司。乙方同意接受富上佳物业的相关物业管理服务。乙方作为本租赁房屋的承租方和/或实际使用人有偿享受相关的物业管理服务，但应及时向富上佳物业支付物业管理费及其他相关费用，知悉并遵守物业管理的相关规定。

乙方应支付的费用包括：

(1) 物业管理费：每平方米¥5.00元/月，月合计¥6018.00元（大写：人民币陆仟零壹拾捌元整），租赁期间，如遇银星科技园物业管理费标准调整，双方另行协商，具体事宜双方可另签订补充协议。

(2) 水费：水费 6.00元/立方，每月按如下方式收取：不足一立方的，按一立方收取；超过一立方不足两立方的，按两立方收取；以此类推。如遇政府调价，水费价格将相应调整，乙方同意届时按最新标准执行。

(3) 电费：租赁期间电费收取方式分为以下两种方式，乙方应根据自身用电容量如实选取一种方式。

方式一：用电容量为100KVA及以上的采用两部制电费收取（用电容量基础电费+用电使用费），乙方用电容量为 KVA(KW)（以乙方开关容量为计算标准），用电容量基本电费每KVA(KW)为22元/月，月合计¥ 元（大写：人民币 ），如乙方实际开关容量大于签订时的用电容量，甲方按乙方实际开关容量收取，同时乙方同意从租赁起始日补缴用电容量费用。使用费（以供电局标准峰平谷价格计量收取，峰1.0432元/度、平0.6907元/度、谷0.2467元/度）。

方式二：用电容量为100KVA以下的每月按照使用量收取，电费为1.0388元/度；如乙方实际开关容量为100KVA及以上的，乙方无条件同意按方式一缴纳电费，并从租赁起始日补缴用电容量基础电费。

如遇政府调价，电费价格将相应调整，乙方同意届时按最新标准执行。

(4) 上述费用全部按月支付，乙方应于每月5日前支付当月物业管理费和上月水电费等相关

## 银星科技园物业租赁合同

费用。乙方如要求开具发票的，可在交齐全部费用后，向富上佳物业提交开票信息申请。富上佳物业指定收款账户如下，若乙方采用银行代扣的付款方式，双方另行签订《授权扣款协议书》：

2、富上佳物业指定收款账户如下：

账户名：深圳市富上佳物业管理有限公司

开户行：中国工商银行深圳莲塘支行

账 号：40000 2641 9200 3912 76

3、乙方逾期支付本款中相关费用的，每逾期一日，则按应付金额的 3%支付违约金，直至上述费用全部清偿之日止。本条约定的逾期违约金，与合同其它条款约定的乙方其它的责任承担方式应可以重叠适用。

### 第六条 甲方对房屋产权的承诺

(一) 甲方保证租赁房屋不因按揭、债务抵押原因影响乙方使用。如因此给乙方造成经济损失的，由甲方依据本合同约定负责赔偿。

(二) 甲方保证租赁房屋交付使用时，符合出租用途的安全使用标准，不存在结构、消防安全隐患。如因此给乙方造成经济损失的，由甲方依据本合同约定负责赔偿。

(三) 甲方保证在履行本合同过程中，租赁房屋不因甲方原因被行政/司法机关查封、拍卖、变卖，影响乙方对租赁房屋的使用。如因此给乙方造成经济损失的，由甲方依据本合同约定负责赔偿。

### 第七条 维修养护房屋、配套设施等相关责任

(一) 甲方负责房屋主体结构的维修保养。租赁房屋及其附属设施有损坏、房屋主体结构存在安全隐患，甲方应在接到乙方书面通知后在合理时间内组织并修缮。紧急情况时，甲方应在 1 小时内派人到现场并采取必要的紧急措施，并与乙方协商维修事宜。甲方应采取的措施，降低和减小维修工程对乙方生产经营可能造成的影响。

如因乙方原因导致的基础及房屋主体结构损坏，乙方应负责修缮至完好状态，并通过甲方的验收，由此所产生的一切费用由乙方承担。

(二) 甲方负责维持园区道路、供电、供水、通信设施等园区公用设备设施的正常使用；因供水、供电、通讯服务部门等第三方原因导致公用设施无法正常使用的，甲方应在知悉后 24 小时内说明原因，但甲方不承担由此产生的任何责任和后果。如由于乙方的不当使用导致上述设备设施无法正常使用或损坏的，由乙方通知该等公用服务的提供部门处理，甲方可协调处理，但甲方不承担由此产生的费用。

(三) 乙方对租赁房屋及附属设施负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除或告知甲方，以避免一切可能发生的隐患，对乙方的疏忽和故意导致的安全事故承担一切责任和后果。

(四) 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，合理使用租赁房屋及附属设施，作好租赁房屋的日

常维护工作，因乙方使用不当造成租赁房屋及附属设施损坏，乙方应当负责修复或赔偿。

上述第（一）至（四）约定因乙方原因导致的损坏或乙方应承担的维护或维修责任而乙方拒不维修或赔偿的，甲方可自行或委托第三方代为维修，除要求乙方返还已实际支出的维修费用外，甲方有权按维修费用的 25%加收管理费。因甲方原因导致的房屋主体结构或配套设施损坏或甲方应承担的维护或维修责任而甲方不履行或怠于履行的，乙方有权不支付不能使用房屋期间的租金和物业管理费。如影响状态超过三个月，乙方有权解除本合同，甲方应按乙方实际使用房屋的时间与乙方结算租金及其他费用，乙方缴清所有欠费后甲方返还乙方全部押金及乙方预付的不能使用房屋期间的租金及其他费用。若乙方原因导致延期通知甲方维修，导致的损坏程度加剧或出现额外损失的，扩大部分的责任或增加的损失由乙方承担。

（五）租赁房屋内的防火安全，防水安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等工作，由乙方承担并执行有关部门标准。如乙方达不到“门前三包”标准的，乙方可要求甲方协助，但费用由乙方承担。乙方承租期间发生责任事故的（包括但不限于安全生产、用电、防火、防水、防盗等），由此产生的责任和损失，均由乙方自行承担责任并赔偿由此造成的一切损失。

（六）乙方应在签订本合同的同时，签订《银星科技园消防、治安及安全生产责任书》，作为本合同的附件二。

## 第八条 房屋的转让与转租

（一）租赁期间，甲方有权依法转让该租赁房屋。转让后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。

（二）甲方转让房屋，提前两个月书面通知乙方，并告知乙方租赁房屋的拟转让价格；在价款、支付方式、支付时间、交付时间、买受人资质等等条件下，乙方享有优先购买权。甲方履行通知义务后，乙方在三十日内未通过书面形式明确表示购买意愿并支付定金的，乙方丧失优先购买权。

（三）乙方如要将租赁房屋转租的，须征得甲方书面同意。转租期为本合同尚未履行的期限且不得超过本合同约定的租赁期限。转租用途不得超出本合同的用途，本合同终止或解除时，转租合同同时终止或解除。

转租后，新的承租方无免租装修期，除各方另有约定外，乙方应与实际承租人在转租期内的租金支付、物业管理费及其它费用的缴纳，以及乙方在本合同内的其它义务，向甲方承担连带责任。

## 第九条 关于装修和改变房屋结构的约定

（一）乙方不得损坏房屋设施，如需改变房屋的结构和装修或增设对房屋结构影响的设备以及装修、搭建、增设他物时，需先书面征得甲方同意并遵守物业管理规定，费用由乙方自理。否则，甲方有权要求乙方拆除并补偿甲方由此产生的所有损失。

（二）乙方须将相关装修改造方案以书面形式报给甲方，且装修改造方案需要事先经过消防等相关政府主管部门的审批；政府报批、装修投资、施工等手续和费用支出均由乙方负责、承担，

## 银星科技园物业租赁合同

甲方可以配合提供有关报批资料。乙方需提供给甲方一套报批审批后的装修改造设计图纸电子文件及方案说明。

(三) 乙方在装修、改造过程中,应当严格遵守国家和当地有关法律、法规及规章,由于乙方或其聘请的施工单位及人员或与乙方有关的其它第三人的过失给甲方或他人造成人身或财产损害的,其责任由乙方承担。

(四) 除甲方或物业公司统一设计提供或经甲方书面认可的指示牌或户外广告外,乙方不得在租赁房屋外擅自设置或展示任何能在大厦外看得见的广告宣传、灯箱、装饰、旗帜等。

### 第十条 合同变更、终止

(一) 除本合同另有约定外,未经双方书面协商一致,任何一方不得变更、提前解除或终止本合同。

(二) 双方同意,租赁期内,乙方提前退租的,甲方收回免租优惠政策,乙方应当按照实际租赁时间支付租金及相关费用,同时,乙方应当向甲方支付自乙方提前退租之日起至租赁期最后一日的租金总额作为提前退租的违约金,甲方有权从乙方缴纳的押金中扣减上述违约金,押金不足以抵扣的部分乙方应当补足。乙方提前退租的,需提前 3 个月以书面形式通知甲方,若乙方未提前 3 个月通知,甲方有权另行收取未提前天数的租金。租赁期内,乙方提前退租的,甲方有权从未到期的租金、费用及押金中扣减上述金额,不足部分由乙方另行支付,支付完毕后双方签订终止合同。

(三) 本合同期满前六个月,乙方可就续租意向书面通知甲方,乙方有权增加两年续租期,双方可就续租事宜进行协商,并依据市场行情重新确定租赁价格,并签订书面的续租合同。甲方在同等条件下可以考虑由乙方优先续租。

(四) 本合同履行期届满前的最后一个月,若双方仍未签订书面续租合同或达成相关协议的,甲方代表或其委托人、授权人有权在事先通知乙方的情况下,陪同承租户进入租赁房屋内查看、介绍房屋状况,乙方对此不持异议。

(五) 在本合同提前解除或到期终止时,乙方可移走其增设的可移动的设施和设备,移除需遵循不对原房屋造成损坏为前提,对于无法移除的其余固定装修物(包括但不限于门、锁、窗、天花、地面、隔墙、灯具、综合布线等)因无法移除、或移除将对房屋造成损坏,因此应完整保留,并处于完好及可使用状态,经双方共同确认为影响大楼形象的坏损装修物乙方需自费清理干净。乙方无权要求甲方、且甲方无义务对乙方就无法移除装修和设备的残值,作出任何补偿。乙方向甲方交还租赁房屋,经甲方验收合格且双方签署相关确认清单后,方可办理退租手续。乙方未按本款要求交还租赁房屋的,视为未及时交还,乙方有义务按照本条第(六)款的规定向甲方及关联方支付房屋占用费和相关费用。

(六) 本合同提前解除或到期终止当日,乙方未依约及时交还房屋的,每逾期一天,应按本合同约定的日租金标准的三倍向甲方支付占用房屋期间的使用金,同时一并支付该期间的物业管理费、水电费等费用,直至甲方书面确认收回房屋之日止。逾期十天的,则甲方有权自行收回房屋,

由此产生的一切费用由乙方承担。

(七) 本合同提前解除或到期终止当日,乙方应将其设备、物品等全部搬离租赁房屋。合同解除或终止后五日,乙方仍未搬离或仍有设备、物品等遗留于租赁房屋的,遗留于租赁房屋内的各种设施、设备、物品、产品等均视为乙方的废弃物,乙方同意由甲方自行处置,因处置而产生的费用由乙方承担。

### 第十一条 违约责任

(一) 租赁期内,若乙方拖欠甲方任何费用,或因乙方违反本合同及物业管理相关规定给甲方造成损失的,甲方有权在书面通知乙方并随附证据且在乙方对证据确认的情况下从押金中扣除;押金不足以抵扣的,乙方应在接到上述通知三日内另行支付。如押金被部分或全部扣除完毕,乙方应在甲方书面通知确定的日期内(如甲方未有通知的,则应在扣款发生之日起10日内)足额补交;逾期未缴交的,每逾期一日,按应缴款日3%支付逾期违约金。本条所规定的甲方要求乙方缴纳的费用或从押金中扣除的费用,应有客观依据及证据,并在向乙方出示且获得乙方认可的情况下方为有效(如乙方在收到甲方提供的证据后5日内未确认或虽拒绝确认但未提供合理理由的,视为乙方认可甲方提供的证据,甲方将有权从押金中直接扣除)。否则甲方自行确认的任何费用或自行计算的损失,不能作为扣除乙方押金或要求乙方缴纳的依据。

(二) 乙方有下列情形的,属于重大违约行为,甲方可以单方书面通知解除合同并立即收回房屋,乙方除按本合同相关条款承担的违约责任外,应另行向甲方支付免租期间的租金和违约金,违约金金额为自乙方违约之日起至租赁期最后一日的租金总额:

- 1、拖欠租金1.5个月或累计拖欠费用金额达人民币168504.00元的,甲方有采取停止水电供应或停止租赁房屋使用的权利,因此造成的一切后果由乙方自行承担;
- 2、擅自拆改租赁房屋主体结构或改变租赁房屋用途的;
- 3、未经甲方书面同意,将该租赁房屋供他人使用或其任何部分直接或间接转租、转借、分租、舍弃或为他人作抵押担保。
- 4、利用租赁房屋进行违法犯罪活动,损害公共利益或他人合法权益的;
- 5、损坏承租房屋的,且在甲方提出10日内仍未开始修复或在合理工期内仍无法修复完成的;
- 6、未经甲方事前书面同意,使用甲方名义或使用甲方的名称、及其有关商号、商标进行招商推广、社交活动、宣传、商品包装、印刷、刊登广告、制作徽章等商业活动或行为的;
- 7、乙方经营存在严重生产安全、消防隐患,经甲方、物业管理公司、行政主管部门检查指出,限期仍拒不整改、纠正的;或疏于管理,发生火灾、安全生产事故,造成人命伤亡和/或财产损失的;
- 8、未按房屋租赁用途使用租赁房屋的。
- 9、其他由甲方提出并经乙方或争议解决机构确认属于重大违约的行为。

## 银星科技园物业租赁合同

(三) 因租赁房屋产权纠纷、甲方原因租赁房屋被查封(拍卖、变卖)以及本合同第六条、第七条约定的情形或其他甲方原因,导致乙方无法使用租赁房屋的,乙方可单方书面通知解除合同。乙方应在发出此等通知后的20日内自行搬离,并将租赁房屋按本合同第十条(五)交回甲方。租金、物业管理费及其它费用结至乙方实际搬离日,乙方缴清所有欠费后甲方应退还全部押金、乙方预付的不能使用房屋期间的租金及其他各项费用。

乙方有权要求甲方支付违约金,违约金金额为自乙方实际搬离日起至租赁期限最后一日的租金总额。

(四) 乙方在经营过程中所发生的债权、债务、纠纷、诉讼等一概由乙方独立负责并独立承担与此相关的所有法律责任。若该等事宜引发甲方名誉或经济损失的,乙方应采取措施消除对甲方的名誉不良影响并赔偿甲方由此产生的一切经济损失。乙方不能将租赁房屋向任何机构单位或个人作任何抵押、担保或留置。

(五) 任何一方存在违约情形,一方出于长期友好合作考虑未向对方追究违约责任的,不代表该方放弃相关追究的权利。

### 第十二条 免责条款

(一) 任何一方因地震、台风、水灾、火灾、核泄露、战争等不可抗力事件影响,不能履行或迟延履行合同时,应在不可抗力事件结束后3日内向对方书面通报,并在条件允许的情况下采取一切必要的补救措施,以减轻因不可抗力可能造成的损失。在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后,双方可以通过延期履行或修订合同的方式继续履行合同;如确实无法继续履行的,双方可终止合同,双方对此互不承担违约责任。

(二) 该房屋因城市建设等原因需要被依法列入房屋拆迁范围或其他因地方政府、政策原因,导致合同无法继续履行的,双方协商一致后可终止合同,双方所遭受的损失由各自承担,并且互不承担违约责任。

(三) 因上述原因而终止合同的,租金及其他相关费用按实际使用时间计,不足整月的按天数计,多退少补。乙方缴清所有欠费后甲方返还乙方押金、乙方预付的不能使用房屋期间的租金及其他费用。

### 第十三条 合同争议的解决方式及适用的法律

(一) 本合同在履行中发生争议的,由双方当事人友好协商解决。

(二) 双方当事人不愿协商或协商不成的,应直接申请仲裁。因本合同履行引起的或与本合同相关的任何纠纷,任何一方均有权向深圳国际仲裁院申请仲裁,按其当时有效的仲裁规则仲裁解决。

(三) 除已提交仲裁的争议事项外,未发生争议部分应按合同约定继续履行。

(四) 本合同的成立、效力、解释和履行,以及本合同项下发生的争议,均适用中华人民共和国法律。

#### 第十四条 通知与送达

(一) 为履行本合同的文书送达地址、方式分别列于下文，如有任何变动均应在变更后五日内书面通知对方，接收方在收到变更通知前依据原送达地址、方式作出的通知对变更方有效。变更甲方未及时履行通知义务的，变更方应承担由此引起的一切不利后果。

甲方：深圳市银星数码有限公司

联系地址：广东省深圳市龙华区观澜街道观光路1301号银星科技大厦A区3楼产业运营公司

邮编：518110

联系人：周俊所

联系电话：0755-21237777

电子邮箱：zhoujunsuo@szyx.it.com

乙方：华润生物医药（深圳）有限公司

联系地址：深圳市南山区科苑南路2700号华润金融大厦21楼

邮编：518000

联系人：丁林

联系电话：13510236001

电子邮箱：dinglin@crbiopharm.com

(二) 根据本合同或其附件应当作出或被允许发出的所有通知，应为书面形式，并按以下方式发送，即为充分有效：1) 在中华人民共和国的邮递机构以挂号信（邮资预付）发送；2) 专人送达；3) 特快专递；或4) 传真（经确认文件收悉）。

(三) 甲方以特快专递方式向乙方上述地址寄送通知的，特快专递发出之日起第三日推定为送达。

#### 第十五条 其它

(一) 除双方另行约定外，租赁物内公共设施的维护、保养、年审由甲方负责，乙方应为甲方的工作提供必要的协助和配合。

乙方应按此等设施的用途和使用说明合理使用，因乙方故意损坏或不合理使用导致的设施损坏，由乙方负责修复，无法修复的则应按此等设施的重置价格赔偿。

(二) 在本合同生效后，如乙方或乙方的关联公司因办理营业执照而要求进行租赁合同登记或备案手续，甲方可以配合，但不包含乙方与其他人签订转租合同的情形。办理租赁登记或备案而另行签订的政府固定格式合同如果与本合同存在相冲突、遗漏、重叠或者覆盖等情形，均以本合同的条款、内容为准。

(三) 其他补充约定：

1、关于排气系统事宜，双方约定如下：①甲乙双方同意由乙方选择第三方设计并安装排气系

## 银星科技园物业租赁合同

统,甲方将尽一切可能协助乙方落实排气方案及实施。在乙方进行租赁场地规划设计时,甲方须协助乙方与设计及施工等第三方沟通,保证排气项目方案的可行性、可实施性,设计方案由甲方、乙方、设计单位三方代表签字确认后,甲方负责协调其他楼层租户,并根据施工情况给予协助,全程配合施工方进行施工,落实并保障施工正常进行;③协助保障排气设施投入使用及使用后的正常运行。在排气系统施工完成后,甲方应协助乙方进行验收确认,验收后乙方即可投入使用。在设施投入使用后,甲方有义务协助乙方解决排气设施维护或维修中需要与园区其他租户或第三方的沟通问题,保障排气设施的维护或维修可以正常进行;

2、因乙方与同楼层承租方中国医药研究开发中心有限公司系关联公司,共同租赁深圳市龙华区观澜街道观光路1301-84号银星科技园银星智界三期2号楼6层整层场地合计3610.8平方米(其中,中国医药研究开发中心有限公司租赁深圳市龙华区观澜街道观光路1301-84号银星科技园银星智界二期2号楼6层605、606、607、608、609、610,共计2407.2平方米),如其中一方出现本合同第十一条第二款中的重大违约行为导致合同解除或因自身原因提前退租的,另一方可按同等条件承租该方的租赁场所,并继续履行该方与甲方的租赁合同,此种情形下任何一方均不构成违约并免除重大违约等全部违约责任。

(四)本合同有未尽事项或需对本合同作出修改,由甲乙双方另行约定,并签订书面补充协议。补充协议与本合同不一致的,以补充协议为准。

(五)附件是本合同的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

(六)本合同任何条款的无效不应影响其它合同条款的有效性。

(七)本合同一式陆份,甲方执叁份,乙方执叁份,具有同等法律效力。

(八)本合同经双方法定或授权代表签字或加盖单位公章(或合同专用章)后生效。

签署地点:深圳市龙华区观澜。

### 第十六条 附件:

- 1、银星科技园园区公约;
- 2、银星科技园消防、治安及安全生产责任书;
- 3、物业平面、位置示意图;
- 4、物业交接验收资料。

(以下无正文)

甲方:深圳市银星数码有限公司

(甲方盖章)

甲方签约代表:

签约日期:2020年12月31日

乙方:华润生物医药(深圳)有限公司

(乙方盖章)

乙方签约代表:

签约日期:2020年12月31日