

招商热线: 025-58050047

企服热线: 025-58050076

官方网站: <http://www.njbpv.cn>

联系地址: 南京江北新区药谷大道20号 (南京生物医药谷企业服务中心)



(2021版)

企业服务手册

南京市江北新区生命健康产业发展管理办公室

生命之谷 创新之源



目 录

1、合同/协议.....	1
2、立项.....	2
3、环境影响评价.....	3
4、消防设计审查及验收.....	8
5、安全手续.....	9
6、装修.....	17
7、电力增容.....	41
8、维修.....	43
9、退房.....	44
10、费用标准.....	46
11、园企通.....	48
12、部分法律法规.....	50
13、联系卡.....	53

1、合同/协议

1.1 房屋租赁合同签订及房产扩充

联系人及地址

中丹园、生命之光：张经理 025-58640047

生命科技岛、星创产业园：王经理 025-58640819

树屋十六栋、人才大厦、制剂加速器：李经理

025-58640832

星瀚产业园、会展中心、基因大厦：宋经理

025-58640674

地址：南京市江北新区药谷大道 20 号南京生物医

药谷企业服务中心 202 办公室

1.2 安全管理协议

房屋租赁合同特设一章节——安全环保协议

1.3 物业合同

企业与所在载体物业公司另行签订物业合同，并按照物业合同条款约定执行

1.4 签订装修管理服务协议

企业与所在载体物业公司另行签订，并按照合同条款约定执行

2、立项

2.1 在线立项网址

<http://222.190.131.17:8075>，审核通过后企业自行
打印

《登记信息单》、《备案证》

2.2 审核部门

南京市江北新区行政审批局

地址：南京市江北新区顶山街道滨江大道 292 号

3、环境影响评价

3.1 办公类项目环评

办公类企业无需办理，注意：办公类企业请参照《建设项目环境影响评价分类管理名录》对企业类别自行判定

3.2 研发类或生产类项目环评

3.2.1 环评类别

企业自行委托具有相应环境影响评价资质的第三方机构进行编制，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》确定环评文件等级《环境影响报告书》或《环境影响报告表》

3.2.2 办理流程

委托第三方机构编制环境影响报告书/环境影响报告表→初稿送审江北新区行政审批局→根据项目相关情况确定是否进入评估中心（第一次评估免费）→如项目需进入评估中心，召开技术评审会（参加人员：江北新区行政审批局、江北新区生态环境与水务局、特邀专家、建设单位、评价单位、设计单位等）→技术评审会通过，对编制环境影响报告书/环境影响报告表进行修改→进件→窗口受理公示→公示期满审批公示→批复

3.2.3 注意事项

- 1、首次技术评审会免费，二次及以上技术评审会产生的费用由建设单位承担
- 2、技术评审通过仍需修订的项目，如再次递交文本修改稿不合格，重新进入技术评审会
- 3、法定期限为：环评有效文本（即已修改审核后的文本或本身编制符合相关规范要求的文本）自受理之日算起，报告书 60 个工作日；报告表 30 个工作日；江北新区承诺期限为：自受理之日算起，报告书 10 个工作日；报告表 5 个工作日

3.2.4 所需材料（具体清单以职能审核部门为准）

- 1、立项备案凭证
- 2、环评报告文本
- 3、刻录光盘等

3.2.5 办理地点

南京市江北新区行政审批局

地址：南京市江北新区顶山街道滨江大道 292 号

3.2.6 项目环评委托注意事项

- 1、委托未列入当地环保部门“黑名单”的环评单位进行环评，委托书盖章
- 2、签订环评合同，其中应明确环评费用（是否含监测费、若有环评评审等费用应明确）、环评进

度、甲乙双方责任等

3、资料准备图件及其他资料，由环评单位会提供资料清单，建设单位按资料清单提供，图件：项目总平面布置图、车间布置图、环保设施及雨污布置等。资料：项目可研或项目建议书，并派本单位的精通技术的人士与环评单位进行沟通，方便了解工艺流程、产污环节等

4、公示分为受理公示和审批公示，相关进展可登陆江北新区官网查询网址为：

<http://njna.nanjing.gov.cn/>

5、建设单位对环评报告质量负主要责任，环评报告若存在基础资料明显不实，内容存在重大缺陷、遗漏或者虚假，环境影响评价结论不正确或者不合理等严重质量问题的，由设区的市级以上人民政府生态环境主管部门对建设单位及其相关人员进行罚款处罚

3.2.7 环评受理的基本条件

1、项目选址符合土地利用规划和区域环境规划，符合环境保护法律法规

2、各类污染物排放符合国家、地方的污染物排放标准

3、污染物排放总量符合总量控制的要求

- 4、符合产业政策及清洁生产的要求
- 5、项目公示期无投诉或已妥善处理投诉
- 6、没有区域限批或其他限制要求
- 7、要有足够的公众参与，注意公众参与的真实有效性
- 8、属于江北新区审批权限范围

3.3 环评验收

3.3.1 办理流程

1、依据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》，建设项目竣工后，建设单位自行或委托技术机构进行环评验收。第三方机构可委托第三方检测单位进行（废水、废气、噪声、固废）监测并出具检测报告

2、环评验收：企业为自主验收主体，按期自主验收水、气、噪声、固废

3.3.2 建设项目环评及验收申报系统

网址：<http://114.251.10.205/>

3.3.3 验收须知

- 1、验收期限请参照建设项目环境保护管理条例，不得超过验收期限
- 2、验收期限是指自建设项目环境保护设施竣工之日起至建设单位向社会公开验收报告之日止的时

间

3、环境影响登记表项目无需验收

4、未经验收或者验收不合格的，不得投入生产或者使用

5、如验收标准及验收法规有所调整更新，企业自行关注并执行

4、消防设计审查及验收

4.1 办理流程

企业自行委托具有相应消防资质的第三方消防机构进行。企业根据最新消防法规要求，确认是否需要消防设计审查及验收

4.2 消防验收办理地点

江北新区丽景路 2 号政务服务中心 1 楼（办公项目）

江北新区化工园区天圣路 156 号（研发、生产项目）

4.3 所需材料

材料清单具体以审批窗口要求为准

5、安全手续

5.1 安全三同时

5.1.1 预评价报告

企业委托具有资质评价机构对其建设项目进行评价→编制预评价报告→专家评审→评审通过，修订形成预评价报告，自行留存备查

5.1.2 安全设施设计专篇

企业在建设项目初步设计时，应委托有相应资质的设计单位对其建设项目安全进行设计，编制安全专篇，自行留存备查

5.1.3 安全验收评价

企业正式生产之前，企业委托有相应资质安全评价机构对安全设施进行验收评价并编制建设项目安全验收评价报告。企业或聘请的第三方评价机构应邀请省、市、新区库内的安全专家进行验收评审，提出相关修改意见后（相关修改意见由建设方进行完善），出具准予通过验收的专家意见。专家意见与企业验收报告（有相关责任人签字盖章的版本）为验收材料不可分割的一部分，企业应自行留存备查

5.2 安全应急预案

5.2.1 法律文件

中华人民共和国应急管理部令（第 2 号）

5.2.2 流程

企业委托有相应资质安全评价机构→编制安全应急预案→专家评审（评审专家级别应咨询新区应急管理局意见）

5.2.3 办理地点

南京市江北新区应急管理局应急办

地址：南京市江北新区凤滁路 48 号

5.3 安全管理制度

可参考安全标准化编制

5.4 安全三项人员资质

5.4.1 安全负责人资质（原则上应为企业法人）

南京市江北新应急管理局定期组织培训，企业根据安全相关法律参加培训

5.4.2 安全管理人资质

南京市江北新区应急管理局定期组织培训，企业根据安全相关法律参加培训

5.4.3 特种设备作业人员证书

1、现场报名：南京市江北新区天圣路 150 号

2、网上报名：

<http://njzjpx.tsksp.com/njzjpx/zj/index.html>

5.5 安全注意事项

5.5.1 备案要求

从业人员 50 人以上或年产值 2000 万元以上企业，“安全应急预案”需在南京市江北新区应急管理局进行备案，且应急预案评审应由新区应急管理局应急办抽取相关专家进行评审，其他企业安全应急预案留档备查

5.5.2 安全生产管理人员

从业人员超过 100 人的，应设置安全生产管理机构或者配备专职安全生产管理人员；从业人员在 100 人以下的，应当配备专职或者兼职的安全生产管理人员

5.5.3 南京市智慧安监平台

企业自行注册，每个月上报隐患排查及整改

5.5.4 应急演练

生产经营单位应当制定本单位的应急预案演练计划，根据本单位的事故风险特点，每年至少组织一次综合应急预案演练或者专项应急预案演练，每半年至少组织一次现场处置方案演练。（应急演练相关内容可参考应急管理部 2 号令执行）应急预案演练结束后，应急预案演练组织单位应当对应急预案演练效果进行评估，撰写应急预案演

练评估报告，分析存在的问题，并对应急预案提出修订意见

5.5.5 安全教育

根据安全法律法规做好三级安全教育及留档：新员工“三级”安全教育必须修满 24 学时（分多次学习累计至 24 学时），每学时 45 分钟，教育档案要求一人一档、培训记录有签字、有时间、有考核（85 分以上，不足 85 分需重新考试直至通过）、配身份证复印件、效果评价；每年均需开展再教育，记录同上

5.5.6 安全检查

企业接受健康办及安全监管部门的各项检查（日常检查、节假日检查、专项检查、综合检查、季节性检查等）、并指定安全管理人员配合检查工作，并监督、落实整改内容

5.5.7 易制毒、易制爆

如需使用易制毒、易制爆、剧毒等化学品，需提前办理备案手续

5.6 职业卫生三同时

5.6.1 办理流程

建设单位应当在建设项目可行性论证阶段委托具有相应资质的职业卫生技术服务机构进行职业病

危害预评价，编制预评价报告

5.6.2 注意事项

- 1、建设单位是建设项目职业病防护设施建设的责任主体
- 2、建设项目职业病防护设施竣工后未经江北新区管理委员会卫生健康和民政局备案同意或者验收合格的，不得投入生产或者使用
- 3、建设项目职业卫生“三同时”工作可以与安全设施“三同时”工作一并进行
- 4、建设项目职业病防护设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用（以下简称职业卫生“三同时”）。职业病防护设施所需费用应当纳入建设项目工程预算
- 5、专家库专家实行回避制度，建设单位及参加建设单位有关工作的专家，不得参与该建设项目职业卫生“三同时”的审核、审查及竣工验收等相应工作
- 6、具体参照《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》等相关法规

5.7 运营安全注意事项

5.7.1 气瓶

使用气瓶的企业，应在设计阶段考虑设置专用气瓶间，并做好安全防护设施，设置带声光报警的检测系统，并根据瓶内气体特性设置适宜的通风系统。对使用者进行气瓶安全使用指导，并按照安全技术规范的要求办理气瓶使用登记，提出气瓶的定期检验要求。使用可燃、有毒气瓶的企业，应设置安全评价报告中提到的防护措施

5.7.2 特种设备

企业使用特种设备前，需对购买的特种设备安全技术规范要求的设计文件、产品质量合格证明、安装及使用维护说明、监督检验证明等文件进行核对确认，并留存归档以备后期查验。特种设备使用人员需进行安全、节能的教育和培训，具备相应的特种设备作业人员证书。特种设备在投入使用前或投入使用后 30 日内，企业应当向特种设备安全监督管理部门登记，并于该特种设备的显著位置放置登记标志。企业需建立特种设备安全技术档案，对特种设备进行日常性维护保养，定期自行检查，并作出记录

5.7.3 危化品

储存危化品的企业，应根据危化品性质设置相应的防爆柜、防腐蚀柜，并于显著位置明示柜内所

有危化品的化学品安全说明书（MSDS），相应柜体应连接通风系统，并加装静电接地。企业应严格按照国家标准分区分类储存危险化学品，严禁超量、超品种储存危险化学品，严禁互相禁配物质混放混存。危化品、危废贮存场所需设置通风、空调等降温换气和应急救援设施，上述气体需接入企业废气治理系统，避免直接对外排放

5.7.4 电源

鉴于医药行业设备要求较高，且突发停电和检修停电需要一定的转换时间，企业应针对自身设备情况配置相应配套的 UPS 电源

5.7.5 设施维护

企业应制定并严格执行涵盖所有生产装置、储存设施的安全操作规程，并定期进行相应的维保点检，严禁设备设施“带病”运行。企业应对符合国家标准、行业标准及地方标准的安全设施、安全通道、安全标志灯进行经常性维护、保养，定期检测安全防护效果，并留存相关检测档案记录

5.7.6 安全资金

企业应按照《安全生产法》规定保障安全生产所必须的资金投入，并保留相关的安全生产投入资金凭证、制定年度台账

5.7.7 应急处置

企业应全面推行重点岗位、重点部位应急处置卡制度，并完善固废危废处置相关内容。企业装修及运营过程中如遇火灾、爆炸、急性中毒等突发事件，请立即拨打事故上报电话并同时上报新区应急响应中心（具体请见联系卡）

6、装修

6.1 施工手续清单

6.1.1 消防设计审查（如达到消防法规要求必须办理）

6.1.2 环评批复（研发和生产类企业需取得环评批复）

6.1.3 安全三同时（预评价报告、安全设施设计专篇，研发和生产类项目必须提供）

6.1.4 职业卫生三同时（职业病危害预评价报告、职业病防护设施设计，取得新区卫生健康与民政局回执文件）

6.1.5 企业及施工单位营业执照及相关施工资质、承包合同、分包合同

6.1.6 安全协议书（企业与施工方签订）

6.1.7 安全管理人员任命书

6.1.8 安全三级教育

6.1.9 安全交底记录

6.1.10 特种作业人员资质：电工、焊工等特种作业人员相应资质

6.1.11 安全劳保用品发放记录

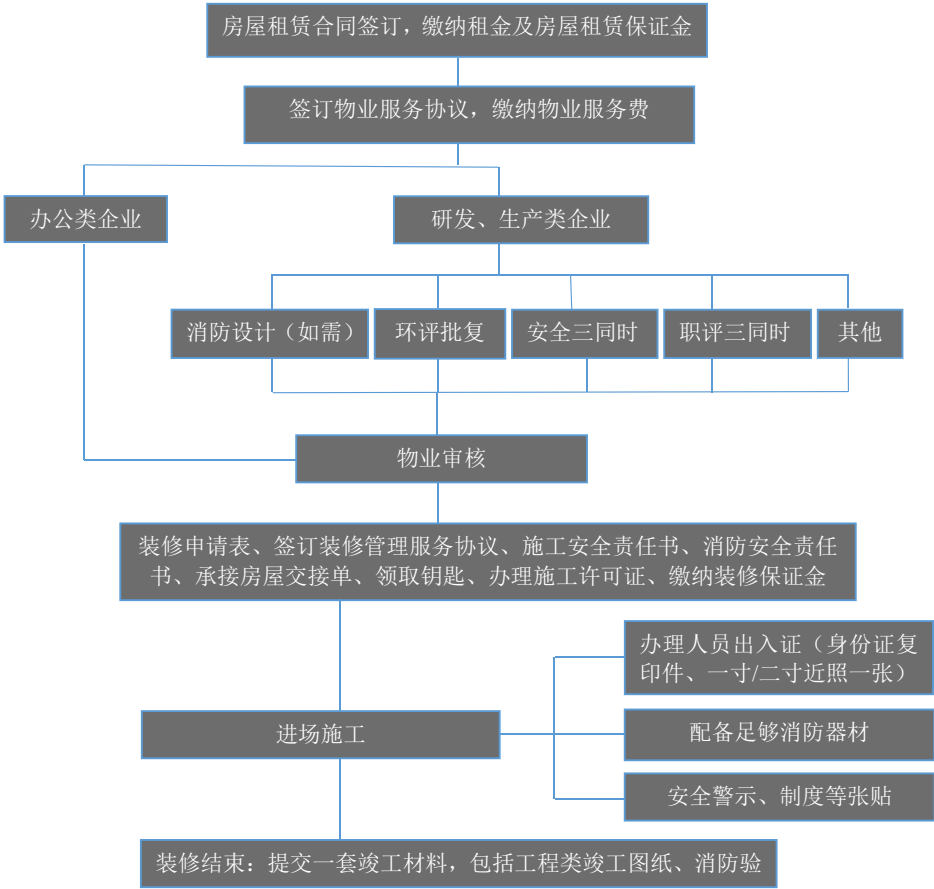
6.1.12 应急管理：主要包括临时用电、受限空间、登高作业、动火作业、机械伤害、消防管理、高

空坠落等

6.1.13 一套完整的设计图纸

6.1.14 承租房屋配置交接单

6.2 申请装修流程图



6.3 装修人员管理

6.3.1 携带身份证复印件及一寸/二寸近照一张近

照前往物业处办理临时出入证

6.3.2 任何装修人员需持证进入园区楼宇，施工期间必须佩戴临时出入证，并配合物业公司秩序人员的相关检查

6.3.3 装修人员仅限于在装修指定的现场进行作业，不得乱串场地及夜间留宿施工现场

6.3.4 安全管理员持有任命书，并对施工区域做好安全监管

6.3.5 做好安全三级教育培训及考试评估

6.3.6 安全劳保用品发放到位并正确穿戴，做好安全防护

6.3.7 做到文明施工，不得吸烟、随地吐痰、喧哗打闹、赌博饮酒，遵守园区的安全管理规定，确保园区和谐稳定

6.3.8 装修人员从事装修活动时遵守安全操作规程。不得擅自开展焊接、明火等特种作业

6.3.9 非机动车一律停放在指定区域，严禁携带电瓶进入工作区域

6.4 装修设计原则

6.4.1 严禁改变房屋柱、梁、承重墙等结构部分

6.4.2 空调外机不得悬挂于楼宇外立面，优先置于楼顶

6.4.3 楼宇外立面不得增设管道。空调管路及通风管路可通过楼宇预留的管道引至楼顶

6.4.4 不得随意在外立面开洞、更换门窗、改变门窗的尺寸，如有特殊要求，另行审核

6.4.5 如有 Logo 悬挂要求，事先出具设计方案，另行审核

6.4.6 大型设备入场，应先评估楼板承重能力，局部加固应提供专业设计院加盖设计章的图纸

6.4.7 建议同层排水，如果需要穿楼板压差排水，需要专业设计院出具盖章版图纸

6.4.8 设计方案应由具备相应资质的设计单位进行设计

6.4.9 装修设计超过原楼宇设计标准或者规范，应由楼宇原设计单位或具有相应资质等级的设计单位审核设计方案

6.5 装修材料管理

6.5.1 装修材料必须通过楼宇内货梯运输，不得使用客梯。材料长宽高不得超过货梯尺寸

6.5.2 严禁将各类材料及工具堆放于楼宇内公共区域，不得堵塞、占用消防通道

6.5.3 水泥、黄沙等散碎材料须装袋运输，如有洒落，及时清理

6.5.4 装修材料须提供相关合格证明，严禁使用不合格材料。

6.5.5 所有易燃、易爆材料，如油漆等物质须用封闭容器盛装、运输和堆放

6.5.6 材料运输过程中，须做好楼宇内公共设施、设备的防护措施，如有损坏照价赔偿

6.5.7 材料运输、堆放须遵守园区及物业公司的管理规定

6.5.8 运输材料的车辆不得影响园区交通，不得占用消防车位及消防通道，卸完立即驶离

6.6 建筑垃圾管理

6.6.1 自觉遵守省、市、区关于建筑垃圾管理的相关规定

6.6.2 建筑垃圾处置倡导减量化、资源化、无害化，坚持谁产生谁承担处置责任的原则

6.6.3 装修垃圾实行袋装、分类堆放、及时清运

6.6.4 所有建筑垃圾必须通过楼宇内货梯运输，不得使用客梯。建筑垃圾长宽高尺寸不得超过货梯尺寸

6.6.5 装修垃圾不得堆放于楼宇公共区域，不得堵塞、占用消防通道，保证公共区域干净整洁

6.6.6 服从物业公司安排，建筑垃圾暂存于指定位

置

6.6.7 暂时存放、清运等对园区造成的破坏或者污染，及时恢复

6.6.8 物业公司不代为处置、转移建筑垃圾

6.6.9 不得在园区内倾倒、中转、回填、抛撒建筑垃圾，也不得将建筑垃圾混入生活垃圾中

6.6.10 建筑垃圾运输车辆服从物业管理。不得堵塞消防通道、占用消防车位

6.7 装修现场管理

6.7.1 施工前应对卫生间、电梯等公共区域做好防护

6.7.2 施工现场做好安全制度上墙，警示标识张贴、警戒线安装到位

6.7.3 严禁高空坠物

6.7.4 按照消防法律法规配备足够的灭火器等消防器材

6.7.5 严禁将油漆、胶水等液体倒入雨水或污水管道中

6.7.6 如有气瓶，按照法律法规使用、存放、防护

6.7.7 服从健康办、安全部门、物业公司等相关部门检查，并对核查问题进行及时整改

6.7.8 动火作业、高空作业、用电作业等特种作业

必须持证上岗，并开具相关的特种作业票证，送物业公司处留存。吊装、动土、破路应提前一周在物业公司报备施工方案，由物业公司审核并开具票证后，方可作业

6.7.9 消防改造必须遵守相关法律法规，以及物业相关管理规定，及时办理消防验收

6.7.10 装修区域内禁止明火、禁止吸烟

6.7.11 未经审核不得破坏承重结构、外立面及楼顶防水层，不能改变防火分区

6.7.12 须做好改造管道的防火封堵

6.7.13 管井内的工艺、新风管道应在进入管井前增设防火阀等控制措施，避免突发状况下事故等级扩大

6.7.14 建有金属外壳的设备应在装修过程中预留好静电接地位置，以防止触电伤害

6.7.15 消防改造后的图纸（纸质加盖设计院章）及电子版应送物业处留存），并在正式运营前将消防信号连接至楼宇消防主机中，并主动做好信号调试工作

6.7.16 空调设备机房空调冷凝水应接管排放，避免直接对地排放

6.7.17 有噪音的装修活动，应遵守物业公司规章制

度，避开对周围环境的影响

6.7.18 严禁在楼宇大厅、公共区域、屋顶等地方进行违章搭建

6.8 装修竣工

6.8.1 建设项目竣工 7 个工作日内，向所在载体物业公司提交竣工申请

6.8.2 办理流程：提交竣工申请→企业、物业现场核查→房屋配置完备→双方签字确认验收

6.8.3 提交材料：消防验收凭证、装修验收单

6.9 费用收取标准

6.9.1 装修保证金：2 元/平（2000 平以内），3 元/平（2000 平及以上）

6.9.2 工程出入证：20 元/本。各物业根据实际情况调整，不得高于 20 元/本

6.9.3 各载体物业不得收取装修管理费

6.10 装修相关附件

附件 1 企业施工申请表

企业名称		申请日期	
承租位置		承租面积	
联系人		联系电话	
安全员		联系电话	
施工人数			
装修期限	年 月 日至 年 月 日 (开工时间、竣工时间遵照期限执行)		
装修图纸			
申请装修范围及内容			
1、 2、 3、			
物业审批意见			
经办人：审核人：			

企业单位（盖章）：物业单位（公章或项目章）：

联系人：联系人：

联系电话：联系电话：

附件 2 装修管理服务协议

甲方（物业公司）：

乙方（企业）：

装修位置：

依据《南京市城市房屋安全管理条例》、《南京市装饰装修管理条例》、《业主临时管理规约》及其它法律、法规规定，为确保建筑安全和房屋外观整洁统一，维护园区业主的共同利益，经甲乙双方协商，自愿签订本协议，共同遵守

一、甲方的权利和义务

1、甲方依照《物业服务协议》、《业主临时管理规约》及园区相关管理规定，本着尽职尽责为全体业主服务的原则，对物业区域的装修活动实行统一管理

2、甲方有义务向乙方进行有关房屋正确使用、装修注意事项和禁止行为的宣讲和介绍，并免费提供装修相关的咨询服务

3、甲方有义务对乙方提交的装修告知内容依照《南京市城市房屋安全管理条例》、《南京市装饰装修管理条例》、《业主临时管理规约》及楼宇自身情况进行审查，并提出审查意见和建议

4、为保障全体业主的公共利益不受损害，根据《南京市城市房屋安全管理条例》、《南京市装饰装修管理条例》等，装修不得改变建筑承重结构、建筑物外立面等规定，如有损

坏，甲方有权要求乙方进行恢复

5、甲方应在乙方提交完整的装修告知材料（装修施工方案，包括但不限于施工图纸和方案）后的三个工作日内，完成装修范围的审核并给予答复，决定是否准予装修施工（准予施工发放《装修施工许可》），或说明不予施工的理由

6、甲方有权委派装修施工监管人员对乙方的房屋装修过程进行定期和不定期的巡查和监管，确保经审核合格的装修范围不被突破及不出现违章装修

7、甲方在乙方装修工程竣工后依照经审核的施工范围，对其进行装修确认，如发现损坏公共设施、损坏承重结构、渗漏、影响建筑外观、私自占用消防通道、私自安装防盗窗等现象发生，一切责任和经济损失概由乙方承担

8、甲方负责装修监管的人员必须坚持原则，按章办事，不允许滥用职权或向乙方索取好处，如经查实，从重处罚

9、甲方全力做好乙方承租房屋装修的监管和配合工作，在乙方无违规情况下，不得让乙方停工。有重大接待时甲方有权要求乙方根据甲方通知时间进行无噪声作业或暂时停工

二、乙方的权利和义务

1、乙方依照规定对承租房屋拥有装修的权利；并同时知晓相关房屋正确使用和装修管理的法规及物业区域相关管理规定，愿意遵守和督促施工单位遵守

2、乙方应提交资质证明，项目负责人身份证、营业执照、

装修施工资质等复印件；装修垃圾须遵守物业公司相关管理规定，自觉维护园区及楼宇内的公共卫生，不损坏园区的公共设施（设备），对于垃圾处置不当造成的一切后果由乙方自行负责

3、乙方在装修告知时或办理装修施工手续时，应向甲方了解有关装修管理规定，并在《装修申请表》上签字盖章，以表明知晓和接受装修施工的管理

4、乙方应在动工前办理施工进场和开工手续，缴纳一定的装修保证金，办理《装修施工许可》、《作业人员出入证》（此证收取工本费 _____元/证，有效期为施工期间），办证时间为周一至周五，上午 8:30-11:30，下午 13:30-17:30

5、乙方应爱护环境（含建筑承重结构、建筑外立面），退场时到甲方办理装修验收及结算相关费用

6、装修期间水电费用包括实际度数计费和公摊水电费。如有实际需要 60A 单相或三相临时供电，可向物业公司请求协助，费用另计

7、乙方有义务按照甲方审核确定的范围和相关法律法规规定进行装修，服从物业公司的管理，保证不超出经甲方核定的装修范围施工，保证不出现违章装修；超出核定范围装修的，保证经主管部门批准，并向甲方提交批准文件

8、乙方应主动配合甲方开展装修管理工作，加强对施工人员的管理，遵守园区相关管理规定；乙方负责人应对施工过

程和施工安全进行安全监管，发现问题及时自查自纠，不能自行解决的，应主动向甲方沟通协调解决，避免事态扩大

9、乙方应主动将装修垃圾装袋后及时清出园区；不在白天正常办公时间进行噪声装修作业。正常施工时间：6:30-22:00，其中允许实施噪声作业的时间：18:00-22:00 以及节假日

10、公共区域、货梯应先进行全面的防护，乙方的一切施工材料严禁从客梯搬运。沙子、水泥、石灰等粉末状材料必须袋装方可从货梯搬运，若有散漏，则从消防通道进行搬运。施工期间不允许在楼内使用混凝土搅拌机，如需使用应按甲方规定施工。乙方的物料的长、宽、高尺寸不得超过货梯的长、宽、高尺寸，不得超出货梯的承载范围。货梯运行时间：6:30-18:30，在运行时间外需使用的须向甲方提前申请

11、乙方在施工过程中造成的一切安全事故与甲方无关，对施工过程中的消防安全负责，对给甲方或第三方造成的损失由乙方承担全责。乙方在施工中应配备消防器材，动火等特种作业必须先行报批

12、乙方须与甲方签订《施工安全责任书》

13、乙方在装修过程中，按经甲方签字确认的施工图纸进行施工，不得破坏房屋的主体结构，若由于未按甲方签字确认的图纸进行施工，造成的相关责任由乙方承担

14、乙方在装修前，须将承租楼层的货梯边框和施工经过的

大理石路面用石膏板材将其包裹或铺垫

15、乙方在施工期间禁止在园区内乱贴小广告，如若甲方发现有此行为，将对乙方进行经济处罚

16、内部装饰、分隔（如天花板等）装饰材料要求不得使用可燃材料，地面不得铺设非阻燃型地毯

17、乙方在装修期间，非机动车一律停放于集中停放区，禁止携带电瓶进入楼宇

18、乙方在施工期间，如需拆除原有设备，须提前告知甲方，尤其是拆除空调时务必告知甲方，由甲方在场方可拆除

三、违约责任

1、甲方违反第一条中第 5、6、7、8 项，甲方将对所属管理人员进行批评教育、行政处分乃至辞退处理

2、甲方违反第一条第 9 项，在乙方无违规情况下。无故让乙方停工，所产生相关责任由甲方负责

3、乙方（或施工单位）违反第二条中第 4、5 项，甲方有权拒绝施工单位进场或施工，责任由乙方负责

4、乙方（或施工单位）违反第二条中第 4、6 项，甲方有权根据实际发生的情况，视情节责令恢复原状，责任由乙方负责

5、乙方（或施工单位）违反第二条中第 7 项，甲方有权责令施工单位整改，直至将施工单位清退出场，责任由乙方负责

四、协议终止

- 1、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，自签字之日起生效
- 2、装修工程竣工验收合格且出具验收合格单后，协议自动终止
- 3、特别约定：施工过程中，因乙方违约产生的损失，由、乙方、承担

甲 方：

乙 方：

甲方代表：

乙方代表：

签订日期：

签订日期：

附件3 施工安全责任书

甲 方:

乙 方:

为确保_____管理、建设、生活和工作秩序良好,根据物业管理相关规定,甲乙双方自愿签订本责任书,并共同遵守。双方自愿承担相关约定责任:

1、甲方系_____物业管理单位,代表全体业主和物业管理主管部门,对区域内的秩序、消防、工程、水、电、汽、结构、绿化、市政等实施管理,维护全体业主的共同利益

2、甲方应依据物业管理规定和园区相关规定,在不违反业主公共利益和相关法律法规前提下,给予乙方工作上的便利和帮助

3、甲方在维护物业环境,协调乙方活动时,应依据法律法规文明进行

4、乙方收到并知晓装修管理内容和相关管理规定,在施工期间,应遵守国家、省、市、区和园区相关管理规定,接受甲方的管理及监督;如有违章,接受甲方的劝止,并同意按《违约赔偿标准》接受处罚

5、乙方保证向甲方提供的有关文件、证件具有合法性、真实性、有效性;保证进入物业管理区域内进行作业的人员身份清楚、品行端正,并知晓和遵守园区管理规定

- 6、乙方保证施工现场安全、文明、整洁；保证施工作业人员在物业管理区域内的行为符合园区管理规定，违章时自行承担经济责任和违章行为的纠正、教育责任
- 7、乙方签收以下园区管理文件，无异议，并保证教育所属施工人员知晓相关内容和遵守相关管理规定、施工安全责任书等
- 8、本责任书自双方签字之日起生效，至乙方在甲方处办理完退场手续之日终止
- 9、附件：环境损坏恢复（含建筑承重结构、建筑外立面）备用金《违约赔偿标准》

序号	违 约 事 项	违约赔偿标准	其他处理措施和责任
1	未办理施工许可进行施工作业		停工、补办手续
2	超出审核范围进行装修	承担恢复原状费用	停工、恢复原状、重新确认装修范围
3	施工人员未办理出入证出入物业管辖区域	不得进入	办理出入证
4	装修人员出入证丢失		补办出入证
5	装修现场损坏防火器材	300元/元/次	恢复原状
6	装修现场使用违禁电器	100 元/件·次	再犯加倍赔偿
7	未经批准进行动火作业	500 元/件·次	停工、补办手续
8	封堵消防通道、公共区域	两倍第三方清除费用	清除封堵物
9	擅自拆改、损坏房屋柱梁板承重墙	500 元/处·次	停工、恢复原状
10	擅自拆改、损坏上下水管道、供电线路、屋面防水隔热层		
11	未按施工图纸施工		
12	未经批准改变下水口位置		
13	影响外观的安装或装修		
14	施工堵塞下水管道	承担疏通、维修费用	
15	私接水、电、汽	除支付相应的费用外,处200/次罚款	停工、整改
16	不按指定区域堆放建筑垃圾和建筑材料	500 元/处·次	消防通道、道路、公共绿化需立即整改

17	损坏公共设施设备	据实承担费用	恢复原状及使用功能
18	挪用公共设施	200 元/天·次	清洗清理、恢复原状
20	作业时间外产生噪声污染	500 元/次	停止作业
22	污染公共环境	承担两倍清理费用	停止污染、回复原状
23	施工现场超标准存放易燃/易爆/剧毒物品	500 元/处·次	立即清理危险物
24	施工人员擅自进入非施工区域	50 元/人·次	
25	施工人员擅自留宿	100 元/人·次	搬离、回复原状
26	践踏公共绿化资源	100 元/人·次	回复原状
27	随地大小便	100 元/人·次	清除污染
28	乱丢生活垃圾及建筑垃圾	50 元/人·次	清除污染
29	混凝土搅拌机乱停	500 元/次	立即清理干净并移到甲方规定地点
30	野蛮施工，不服从管理	500 元/次	
31	吸烟	100 元/次/人	
32	其它违规、违章	据实承担赔偿费用	

甲 方（章）：

乙 方（章）：

责任人（签字）：

责任人（签字）：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件 4 消防安全责任书

甲 方：

乙 方：

为加强_____消防工作，保证业主的人身及财产安全，提高业主的消防安全意识，根据江苏省消防条例、南京市消防条例等有关规定的精神，甲乙双方签订本责任书。

一、甲方责任

- 1、严格遵守省、市有关消防管理条例，对园区内的日常消防工作进行监控、管理
- 2、甲方负责对园区进行日常消防管理，维护好园区内的消防设备
- 3、定期巡视、测试、维护保养消防器材、设备，保证其完好、正常，使用率达到 95%，一旦发生火警，即可投入使用
- 4、定期检查供电系统和供水系统的安全使用，及时排除安全隐患
- 5、负责对园区公共区域进行消防安全检查工作
- 6、做好消防安全宣传工作

二、乙方责任

- 1、装修过程中必需配置足量消防灭火器，根据面积大小配置相应数量的灭火器；灭火器保证采购渠道合规，且处于合格状态
- 2、不得移动、搬迁、关闭、更换、取消、拆除楼宇内公共

消防器材和设施，不得占用、堵塞消防通道

3、严禁随意乱扔烟蒂、焚烧物品，燃放烟花爆竹，禁止储存易燃、易爆等危险物品，禁止在电梯、施工区内吸烟

4、乙方需动用明火作业时，须向甲方备案，作业人员必须持《动火作业备案表》，作业票据需在物业处备案，作业时做好防火措施和灭火准备工作

5、遵守安全用电有关规定，严禁乱拉电线、乱接电源，若需拉接的需经甲方批准同意后才可按要求进行，拉接电力人员需配备相应的资质证书

6、电气设备安装时应采取防火隔热措施，线路布局合理，对不符合要求的线路、开关、照明灯等电器设备应及时更换，切勿用铜丝代替保险丝和超负荷用电

7、装修时应根据消防管理条例，采用不燃或阻燃材料（消防合格用材）；不得改变、影响消防设施的位置和使用

8、发现危害公共消防安全的行为要及时制止、举报，一旦发生火警应及时采取抢救措施，并报“119”，火灾发生时不可乘坐电梯，应从楼宇的消防安全通道迅速疏散，远离火灾区

9、装修下班前须进行安全检查，关闭电器设备、门及窗等

10、应无条件服从甲方对消防安全管理的合理要求

11、乙方违章操作引起的火灾所造成的损失，均由乙方负责

12、本责任书自双方签字之日起生效，至乙方在甲方处办结退场手续之日终止

甲 方（章）：

责任人（签字）：

日期： 年 月 日

乙 方（章）：

责任人（签字）：

日期： 年 月 日

附件 5 承租房屋配置交接单

房产位置			面积	m²
配置清单	空调风口	风口数量	空调外机数量	
	电力	强电间内用电	空调用电	
	卫生间	水量	设施	
	照明	矿井灯	格栅灯	
	消防			
	公共区域			
	备注	1、装修结束需将施工区域的水管与本楼层水表相连接。 2、本层需自行安装动力电柜。 3、进场施工前需将公共区域做好防护。 4、施工结束后，施工方需将公共区域的所有卫生恢复整洁干净。 5、施工过程中如需拆除原有设备需告知物业工程部。 6、施工结束需提供所租赁区域的消防改造后的点位图，并确认接入园区消防主机。		

物业公司确认:		
经办人	审核人:	日期:
承租企业确认:		
负责人:	日期:	
其他事项:		

7、电力增容

7.1 申请流程

7.1.1 企业用电须增容时,应提前 15 个工作日提出书面申请,填写《用电增容申请单》

7.1.2 增容电量应提供相关附件及核算方式

7.1.3 电力增容改造费用由企业自行承担

7.1.4 电力增容方案由物业公司先行审核,审核通过后,递交至药谷资产管理科备案

7.2 注意事项

7.2.1 电力增容施工过程中落实好安全主体责任。

配备足量的消防设施、不得占用应急通道

7.2.2 不得私拉私接电线,工作人员按照规范持证工作

7.2.3 不得影响园区公共区域、公共设施及其他企业的运营

7.2.4 遵守园区及物业公司管理规定

7.2.5 企业自行做好验收和接电试验

7.2.6 物业公司做好日常监管和巡查

7.3 南京生物医药谷载体企业用电增容申请单

企业名称（盖章）：

申请日期： 年 月 日

企业联系人：	联系方式：
申请事项	法人签字：
物业意见	物业盖章： 审核人签字：
资产管理科意见	根据物业审核意见，同意增容 _____KW，所有费用由你司承担。 _____年____月____日之前实际用电量需达到你司既有电量及增容电量之和，逾期未达到，你司于____年____月____日前自行拆除电缆，归还增容电量，并于____年____月____日前将因增容施工造成的破坏区域恢复原状，所有费用由你司承担。 经办人： 负责人：
备注	

8、维修

8.1 企业负责承租房产区域内维修

8.2 公共区域维修由健康办组织第三方维修单位进行维修，如企业损坏楼宇或楼外公共设施及其他配套，企业负责维修，物业负责验收

8.3 如企业承租整层，对整层进行装修改造，整层维修由企业自行负责

8.4 如承租整栋楼宇，企业自行负责本栋楼宇附属独立使用的污水站、消防、配电房、电梯等公共设施维修维保、年检等工作，并负责承租楼宇的日常零星维修，由此产生的费用均由企业承担

9、退房

9.1 适用对象

9.1.1 与南京生物医药谷建设发展有限公司签订房屋租赁合同的企业，自主申请退房

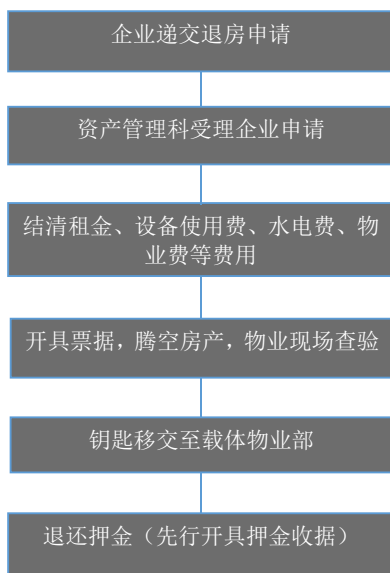
9.2 退房流程

9.2.1 企业可通过园企通线上平台申请退房

9.2.2 实时受理退房申请，7个工作日内给予回复意见

9.2.3 提前退房企业需签订终止协议，终止协议通过园企通线上平台审批

9.2.4 退房流程图



9.3 退还房屋保证金申请表

填表日期： 年 月 日

公司（项目）资料	
公司全称	
联系地址	
联系人职务	
联系人姓名	
手机号码	
E-mail	
核对事项	
退租时间	由物业填写： 年 月 日
危废、生活垃圾是否清理完毕	☐ 是 ☐ 否 如否，请说明：
水电、物业费是否结清	☐ 是 ☐ 否 如否，请说明：
钥匙是否交接 物品是否完整	☐ 是 ☐ 否 如否，请说明：
承诺以上内容如实填写！ 物业盖章： 经办人签名：	

10、费用标准

10.1 租金标准

10.1.1 研发区：2020 年 1 月 1 日起租金为 45 元/月/平,自 2020 年 1 月 1 日起每三年根据市场行情对租金进行一次调整

10.1.2 产业区：2020 年 1 月 1 日起租金为 33 元/月/平,自 2020 年 1 月 1 日起每三年根据市场行情对租金进行一次调整

10.2 水电费标准

10.2.1 自用电:入驻企业的电量计量装置需与该载体电量总计量装置保持一致，如：载体总用电量按照峰平谷计量的，入驻企业也需安装峰平谷电表，无法区分峰平谷用电量的，将按照峰值电价进行抄表计费。采用两部制电价制的载体，基本电价费用将统一计入总费用，并根据实际需量按实分摊收取，如载体有变压器费用，该费用由入驻企业承担

10.2.2 水电费每月由物业公司代收一次，电费=自用电+公摊电

10.3 房屋押金

10.3.1 租赁面积小于等于 1500 平方米，押金为两个月租金，租赁面积大于 1500 平方米，押金为三

个月租金

10.3.2 缴纳方式：装修进驻前付至南京生物医药谷建设发展有限公司账号

10.4 物业费

10.4.1 价格：参照各载体物业服务标准

10.4.2 支付方式：年度/半年，支付给所在载体物业公司

11、园企通

11.1 系统功能

园企互动、政策中心、租赁管理和公共资源预定等功能

11.2 操作流程

11.2.1 电脑端登录地址：

<http://njlhp.home.zqtong.com/>

11.2.2 手机 app 下载安装流程

1、用 QQ 扫一扫二维码，按提示进行园企通 app 下载



2、苹果手机的安全验证设置流程图



11.2.3 企业账号登录

11.2.3.1 企业管理员账号

园区给企业默认分配了企业管理员账号，请用企业的统一社会信用代码登录；如果提示账号不存在，则通过电脑端或手机端自行注册

11.2.3.2 企业员工账号

方式 1:企业管理员通过录入员工手机号邀请员工加入，员工用手机号登录账号

方式 2: 员工个人通过电脑端或手机端先自行注册，再申请加入所在企业，须由企业管理员审批通过

11.2.4 问题反馈渠道

药谷园企通企业交流群（微信），在安装或使用园企通过程中遇到任何问题，或有任何的意见和建议，均可在微信群中提出，技术人员会在第一时间响应。

12、部分法律法规

- 1、中华人民共和国安全生产法
- 2、中华人民共和国特种设备安全法
- 3、中华人民共和国消防法
- 4、中华人民共和国环境保护法
- 5、中华人民共和国环境影响评价法
- 6、中华人民共和国大气污染防治法
- 7、中华人民共和国水污染防治法
- 8、中华人民共和国固体废物污染环境防治法
- 9、中华人民共和国标准化法
- 10、中华人民共和国危险化学品安全法
- 11、中华人民共和国行政许可法
- 12、中华人民共和国劳动法
- 13、中华人民共和国劳动合同法
- 14、中华人民共和国环境噪声污染防治法
- 15、中华人民共和国放射性污染防治法
- 16、中华人民共和国突发事件应对法
- 17、生产安全事故应急预案管理办法
- 18、江苏省安全生产条例
- 19、江苏省安全生产监督管理规定
- 20、南京市安全生产条例
- 21、生产经营单位安全培训规定

- 22、生产安全事故报告和调查处理条例
- 23、特种作业人员安全技术培训考核管理规定
- 24、特种设备使用管理规则
- 25、特种设备安全监察条例
- 26、特种设备目录
- 27、中华人民共和国职业病防治法
- 28、使用有毒物品作业场所劳动保护条例
- 29、生产经营单位生产安全事故应急预案编制导则
- 30、江苏省建筑消防设施使用维护管理规定
- 31、放射性废物安全管理条例
- 32、规划环境影响评价条例
- 33、国家危险废物名录
- 34、医疗废物管理条例
- 35、危险化学品安全管理条例
- 36、中华人民共和国工伤保险条例
- 37、建筑设计防火规范
- 38、建筑内部装修设计防火规范
- 39、火灾自动报警系统设计规范
- 40、自动喷水灭火系统设计规范
- 41、易制爆危险化学品名录
- 42、易制毒危险化学品名录
- 43、易制毒化学品管理条例

44、剧毒品化学品名录

45、易制毒化学品管理条例

46、危险化学品安全管理条例

本手册仅列举部分法律法规，企业在施工、研发、生产过程中具体学习落实国家、省市、地方所有相关法律、法规、条例等等

13、联系卡

13.1 应急响应

健康办突发事件 24 小时事故上报电话：
025-58640678

新区应急响应中心突发事件信息报告电话：
025-58390119

13.2 消防咨询

新区消防验收咨询电话：025-58155801，
025-58390889

13.3 健康办联系方式

物业服务投诉电话：王经理 025-58050043

装修手续咨询电话：薛经理 025-58640831

科技创新服务电话：沈经理 025-58640650

人才申报服务电话：丁经理 025-58640171

统计管理服务电话：邱经理 025-58640661

企业服务群：QQ 361717342

EHS 管理群：QQ 128157433

HR 交流群：QQ 557331899

13.4 物业联系方式

人才大厦物业：陈经理 025-58619100

中丹园物业：袁经理 025-58589859

生命科技岛物业：马经理 025-58113633

星创产业园物业：张经理 13851764826

星瀚产业园物业：赵经理 15261463980

制剂加速器物业：宋经理 18012929963

树屋十六栋物业：杨经理 13645189714

生命之光物业：陈经理 18801587188

基因大厦物业：樊经理 13631385771

会展中心物业：于经理 18913976111

13.5 注意事项：

- 1、为保证及时有效的收到相关服务信息，请企业入驻后第一时间进群
- 2、健康办不推荐任何第三方环评单位及消防单位，如有推荐，请拨打 025-58050043 进行举报
- 3、EHS 管理群需相关人员主动加入，企业主要负责人，分管安全负责人、安全生产管理人员必须加入