



附图10 项目所在大气功能区划图



沪 ( 2019 ) 静字 不动产权第 029009 号

附 记

权利人	上海建工实业集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	静安区临汾路303弄10号127号房
不动产单元号	沪(2019)静字第029009号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	房屋建筑面积: 118.64 平方米 分摊面积: 38.21 平方米
使用期限	自2006年11月1日起至2036年10月31日止
权利其他状况	抵押权人: 上海建工集团财务有限公司 抵押登记: 沪(2019)静字第029009号 抵押期限: 自2019年12月23日起至2024年12月23日止

1. 转让时需经出租人同意。  
2. 房屋抵押权人: 上海建工集团财务有限公司。  
房屋登记日期: 2019-12-23  
房屋编号: 沪(2019)静字第029009号  
2019-12-25 截止。  
以下空白



附件1 房产证

72

# 厂房租赁合同

出租方（甲方） 上海金江实业有限公司  
本合同单位：  
承租方（乙方） 上海佑尼化学有限公司

根据国家有关法律、法规和本市有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就甲方将其合法拥有的厂房出租给乙方使用，乙方承租使用甲方厂房事宜，订立本合同。

## 一、 厂房的坐落、面积及装修、设施

1-1 甲方将其合法拥有的坐落在本市同普路 1343 弄 5 号 5 楼南出租给乙方使用。

1-2 甲方出租给乙方使用的该房屋建筑面积共 585.00 平方米。

1-3 该房屋的现有装修及设施状况，由双方在合同附件中加以列明。除双方另有约定外，该附件作为甲方按本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期间满交还该房屋时的验收依据。

## 二、 租赁用途

2-1 本合同签订前，甲方已向乙方出示了该房屋的有关证件，其用途为 工业厂房，无设立抵押。

2-2 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为 工业生产、经营，不得用作宿舍、设立食堂(烧、煮)等生活设施。乙方生产经营的物品、产品等不得堆放在室外场地、房屋公用等部位。

2-3 在租赁期间内，未事前征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门核准，乙方不得擅自改变该房屋的使用用途。

2-4 甲方保证每层 30KV 的用电量，增容部分由乙方承担所有的相关费用。

## 三、 租赁期限

3-1 该房屋租赁期共贰年。自 2022 年 12 月 1 日起至 2024 年 11 月 30 日止，房屋交付期限为 2022 年 12 月 1 日。乙方享有壹个月免租期，租金起算日为 2023 年 1 月 1 日。

3-2 租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期交还。乙

方如要求续租，则必须在租赁期满前的六个月向甲方提出书面意向，乙方有优先续租权，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

#### 四、租金及支付方式

4-1 该厂房每平方米建筑面积租金为人民币1.80元，年租金总计为人民币384345.00元。（大写：叁拾捌万肆仟叁佰肆拾伍元整）。

4-2 该房屋租金支付方式如下：甲方开发票，乙方以支票或银行划帐支付给甲方。厂房租金采取先付后用的原则。本合同自签订生效之日起先支付押金 64058.00 及首 3 个月 96086.30 元租金，以后每季度支付期满的最后一个月 26 日前支付下季度的租金，不得拖延。

4-3 逾期支付，每逾期一天，则乙方需按月租金的 3 %支付滞纳金。甲方有权将押金抵充乙方欠付的费用，并要求乙方在十日内补齐。在合同期满，乙方交还房屋，并经物业核实无任何问题后，甲方将押金无息全额退还。

4-4 物业管理费和电梯工工资均由物业公司另签订协议，由乙方根据协议承担，所有的费用均由物业协议为准。

#### 五、其他费用

5-1 乙方在租赁期限内，使用的水、电等费用，具体以物业公司进户合同为准。计算或分摊办法：水以水表抄见数，按自来水公司价格结算，电以实际照明工业分计用电计收，电话以账单支付。园区价格统一变动，甲方书面通知。

5-2 上述费用的支付方式和时间：每月结算一次，并由乙方在收到甲方或物业公司付款通知后三日内付清，由乙方向甲方或物业公司支付。

#### 六、房屋修缮责任

6-1 在租赁期限内，甲方应保证出租房屋的使用安全。乙方应爱护并合理使用其所承租的该房屋及其附属设施。如乙方因使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应立即负责修复或予以经济赔偿。

6-2 除房屋内已有装修和设施外，乙方如要求重新装修或变更原有设施设备的，应事先征得甲方的书面同意并报区消防部门审核，经审核同意后，方可进行装潢施工。乙方自行承担其变更的设施设备的维修责任及相关费用。租赁期满，乙方拆除添置的设备时，不得损坏房屋结构，经验收认可，方可办理退租手续。

6-3 该房屋的维修责任除双方在本合同和本合同补充条款中约定的外，均由甲方负责。

6-4 甲方维修房屋及其附属设施，应提前叁天书面通知乙方，乙方应积极协助和配合。因乙方阻挠房屋所有人进行维修而产生的后果，则概由乙方负责。

6-5 如因不可抗力原因，导致房屋损坏或造成乙方损失的，双方不承担责任。

### 七、变更和解除本合同的条件

7-1 在租赁期限内，非下列情况之一的，不得变更或者解除本合同：

(1) 甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或者全部该房屋的；

(2) 因出现非甲方责任的情况，使该房屋设施的正常运行、或水、或电、或电话等正常供应中断，且中断期一次超过柒天，乙方认为严重影响正常使用房屋的；

(3) 因乙方违反本合同的约定，且经甲方提出后的柒天内，乙方未予以纠正的；

(4) 因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的；

(5) 在租赁期间，该房屋经市或区（县）政府有关部门批准动迁，或经司法、行政机关依法限制其房地产权利的，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其它情况。

7-2 变更或解除本合同的，要求变更或解除合同的一方应主动向另一方提出。因变更或解除本合同，使一方遭受损失的，除本合同（7-1条）第（2）、第（4），第（5）款可依法免除责任外，应由另一方负责赔偿。

### 八、乙方的违约责任

8-1 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，收回该房屋，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

(1) 未经甲方书面同意，擅自将该房屋转租、转让、转借他人或调换使用的；

(2) 未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复的；

(3) 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法活动

的；

(4) 拖欠租金累计 30 日以上的；

(5) 因乙方的原因，根据法律、法规规定允许收回该房屋的其他情况的。

8-2 在租赁期限内，乙方逾期交付水、电费用，每逾期一天，则应按上述应付而未付费用的 3% 支付滞纳金。

8-3 在租赁期限内，乙方如需中途退租，应提前六个月内书面告知甲方，并经甲方同意后方可退租。否则预付租金不予退还；若不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

8-4 租赁期满，乙方应如期交还该房屋。如乙方逾期归还，则每逾期一天应向甲方支付原定日租金 贰 倍的占用费。

#### 九、甲方的违约责任

9-1 甲方未按本合同约定的时间，交付该房屋供乙方使用的，每逾期一天，甲方应按月租金的 3% 向乙方偿付违约金。逾期 30 天，乙方有权终止合同。甲方除应按上述规定支付违约金外，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

9-2 在租赁期限内，因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该房屋发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

#### 十、其他条款

10-1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。但补充条款应符合国家和本市有关房屋租赁管理规定。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

10-2 甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

10-3 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，可依法向房屋所在地人民法院起诉。

10-4 本合同连同附件在（正本）壹式 肆 份。其中：甲乙双方各持 贰 份。

#### 十一、补充条款

1、乙方企业的工商、税务等必须注册或迁移在普陀区长征镇

范围内，甲方予以协助配合办理。

2、乙方在生产经营活动中，如发生安全责任事故，须赔偿一切经济损失。

3、因租赁房屋产生的有关税费，甲乙双方按照法律规定各自承担。

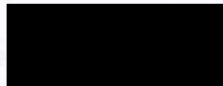
出租方(甲方)盖章:



承租方(乙方)盖章:



授权委托人签字:



授权委托人签字:



签约日期: 2020年 11 月 11 日

签约地址:

附安全协议贰份





统一社会信用代码

91310113570822874N

证照编号: 13000000202109270174

# 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 上海佑尼化学有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 倪一斌

经营范围 许可项目: 危险化学品经营(不带储存设施, 详情见危险化学品经营许可证)。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)  
一般项目: 在化工技术专业领域内从事技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让、物联网应用服务; 技术进出口; 货物进出口; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、五金交电、建筑材料、日用百货、橡胶制品、劳动用品的销售。(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)

注册资本 人民币980.0000万元整

成立日期 2011年03月25日

营业期限 2011年03月25日至 2031年03月24日

住所 上海市宝山区春和路1068号2幢二楼

登记机关



2021 年 09 月 27 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

国家市场监督管理总局监制

## 附件3 营业执照

### 建设项目环评审批基础信息表



建设单位(盖章):		上海佑尼化学有限公司				填表人(签字):		建设单位联系人(签字):			
建设项目	项目名称	上海佑尼化学有限公司实验室项目				建设内容、规模	建设内容: 从事清洗剂的检测, 其中物理指标检测200次/年, 化学指标检测210次/年, 性能指标检测80次/年。				
	项目代码 <sup>1</sup>	/									
	建设地点	上海市普陀区同普路1343弄5号5楼南侧									
	项目建设周期(月)	2.0				计划开工时间	2023年5月				
	环境影响评价行业类别	四十五、研究和试验发展-98专业实验室、研发(试验)基地				预计投产时间	2023年7月				
	建设性质	新建(迁建)				国民经济行业类型 <sup>2</sup>	M7450 检测服务				
	现有工程排污许可证编号(改、扩建项目)					项目申请类别	新申项目				
	规划环评开展情况	不需开展				规划环评文件名					
	规划环评审查机关					规划环评审查意见文号					
	建设地点中心坐标 <sup>3</sup> (非线性工程)	经度	121.3737	纬度	31.2384	环境影响评价文件类别	环境影响报告表				
建设地点坐标(线性工程)	起点经度		起点纬度		终点经度		终点纬度		工程长度(千米)		
总投资(万元)	100.00				环保投资(万元)	10.00		环保投资比例	10.00%		
建设单位	单位名称	上海佑尼化学有限公司	法人代表		评价单位	单位名称	上海环境节能工程股份有限公司	证书编号	国环评证乙字第1809号		
	统一社会信用代码(组织机构代码)	91310113570822874N	技术负责人			环评文件项目负责人	陆幼章	联系电话	62970397		
	通讯地址	上海市普陀区同普路1343弄5号5楼南侧		联系电话			通讯地址	上海市浦东新区桃林路18号A座16楼			
污染物排放量	污染物	现有工程(已建+在建)		本工程(拟建或调整变更)	总体工程(已建+在建+拟建或调整变更)			排放方式			
		①实际排放量(吨/年)	②许可排放量(吨/年)	③预测排放量(吨/年)	④“以新带老”削减量(吨/年)	⑤区域平衡替代本工程削减量 <sup>4</sup> (吨/年)	⑥预测排放总量(吨/年) <sup>5</sup>				⑦排放增减量(吨/年) <sup>5</sup>
	废水	废水量(万吨/年)			0.010			0.010	0.010	<input type="radio"/> 不排放 <input checked="" type="radio"/> 间接排放: <input checked="" type="checkbox"/> 市政管网 <input type="checkbox"/> 集中式工业污水处理厂 <input type="radio"/> 直接排放: 受纳水体_____	
		COD			0.025			0.025	0.025		
		氨氮			0.004			0.004	0.004		
		总磷									
	废气	废气量(万标立方米/年)			660.000			660.000	660.000	/	
		二氧化硫									
氮氧化物											
颗粒物											
	挥发性有机物			0.749			0.749	0.749	/		
项目涉及保护区与风景名胜区的情况	影响及主要措施		名称	级别	主要保护对象(目标)	工程影响情况	是否占用	占用面积(公顷)	生态保护措施		
	生态保护目标								<input type="checkbox"/> 避让 <input type="checkbox"/> 减缓 <input type="checkbox"/> 补偿 <input type="checkbox"/> 重建(多选) <input type="checkbox"/> 避让 <input type="checkbox"/> 减缓 <input type="checkbox"/> 补偿 <input type="checkbox"/> 重建(多选) <input type="checkbox"/> 避让 <input type="checkbox"/> 减缓 <input type="checkbox"/> 补偿 <input type="checkbox"/> 重建(多选) <input type="checkbox"/> 避让 <input type="checkbox"/> 减缓 <input type="checkbox"/> 补偿 <input type="checkbox"/> 重建(多选)		
	自然保护区										
	饮用水水源保护区(地表)				/						
	饮用水水源保护区(地下)				/						
风景名胜区分				/							

注: 1、同级经济部门审批核发的唯一项目代码  
 2、分类依据: 国民经济行业分类(GB/T 4754-2017)  
 3、对多项目仅提供主体工程的中心坐标  
 4、指该项目所在区域通过“区域平衡”专为本工程替代削减的量  
 5、⑦=③-④-⑤; ⑧=②-④+③, 当②=0时, ⑧=①-④+③