

福建省精准医学产业创新中心 2 号楼 F 栋 2 层 房产租赁方案

一、租赁资产的产权状况、实物现状、资产明细清单

1. 租赁房产的产权状况:

租赁标的为福州复寅精准医学发展有限公司所持有的房产。该房产位于福建省福州市长乐区文武砂镇金滨路 458 号福建省精准医学产业创新中心 2 号楼 F 栋 2 层, 租赁面积 1565.67 m², 该房产目前已完成装修装饰工程建设。

2. 租赁房产的实物现状: 该房产以精装实验室形式交付。

3. 资产明细清单: 装修工程、净化空调系统、给排水系统、气体系统、强电系统、消防系统、智能化弱电系统; 具体装修及相关系统工程以工程施工图纸为准。详见附件 2。

二、租赁的目的及可行性

作为以精准医学为特色的产业园, 福建省精准医学产业创新中心(以下简称“创新中心”)坐拥滨海新城大配套和完整的产业链便利, 融汇中国东南大数据产业园、国家健康医疗大数据中心、数字福建云计算中心、贝瑞和康数字生命产业园等高新产业的集聚效应, 吸引福建省乃至全国生物医药科技相关企业产业化落地, 打造集创新创业、

产业基地、国际交流、人才培养、生活配套等为一体的精准医学科创综合体。

创新中心紧紧围绕精准医学产业主线，在对产业链深入研判的基础上，看准突破口，主动抓住产业链重要环节，布局细胞产业，建设以创新中心2号楼F栋为首的细胞实验室研发大楼。意在通过核心技术服务和科研转化平台的建立，为科研项目团队提供稀缺的实验室乃至GMP洁净空间、细胞功能间等功能性物理空间，还可以满足包括园区内和园区外的两部分的机构和终端客户技术需求，将从物理空间租赁收入等方面，将为创新中心增创经济增长点；同时也将进一步吸引更多产业链上下游项目、企业或团队进驻园区，盘活园区自持资产，丰富园区产业生态，有效促进园区招商工作，进而实现创新中心园区业务健康发展。

本租赁房产即创新中心2号楼F栋2层实验室，现已完成包括净化系统、新风系统、气体系统、供配电工程、PVC地板工程、给排水系统、空调净化系统、消防工程、污水处理系统等装修装饰工程建设，并于2022年1月份通过竣工验收、2022年3月份完成实验室洁净度检测，达到预定使用状态；目前该实验室可满足相关项目、团队或企业开展基础研究、成果转化、GMP生产及技术运用等业务，可进行对外招租。

三、租赁用途、租赁期限、免租金调试期

1. 租赁用途：科研、生产、办公。承租方须遵守国家和属地有关房屋使用和物业管理之规定。

2. 租赁的期限：该房产租赁期限拟定为 五 年，自租赁标的交付之日起算，具体起止日以《房屋租赁合同》（详见附件 2）约定为准。

3. 免租金调试期：该房产租赁免租金调试期为 / 个月（自出租方按租赁合同约定将租赁场所移交承租方使用之日起算）。

四、租金收缴办法、租赁底价及确定依据、租金递增率、竞价方式等

1. 租赁保证金：2 个月的租金，合同签订后 7 日内支付租赁保证金。

2. 租金收缴办法：租金按月结算，先付后用，且应在每个缴款周期的当月 1 日前将本周期的租金汇入出租方指定账户。水电费按照实际使用情况按月承担。

3. 租赁底价及确定依据：从福建省国资委评估机构信息库中邀请 3 家评估公司，经投标比选确定中标评估公司。根据中标的评估公司评估结果，公司确定租赁底价，首年每月每平方月租金最低投标限价敬请垂询陈女士：13774590297。

标的 序号	租赁标的	投标保证金(元)
1	福建省精准医学产业创新中心 2 号楼 F 栋 2 层房产	225459.00

4. 租金递增方式：租金每年递增 12%。

5. 竞价方式：本次采用招投标的方式，在租赁信息披露期满后，在符合条件的意向承租方中按最高价中标法确定中标单位。

6. 租赁合同签订：招租结果公示结束次日起 3 个工作日内，出租房与承租方签订《房屋租赁合同》。

五、承租方资格条件、承租条件、优先权情况、风险揭示、租赁合同范本以及其他特别约定条款

1. 承租方资格条件：

(1) 资信良好，能严格履行《房屋租赁合同》的具有独立法人资格且有效存续的境内法人、其他组织或具有完全民事行为能力的自然人。

(2) 与福州复寅精准医学发展有公司没有发生任何纠纷。

(3) 未被列入全国法院失信被执行人名单。

2. 承租条件

(1) 租赁标的以现状出租，承租者自行查勘现场，并自行承担查勘过程的一切费用，承担查勘中任何因未全面了解或误解现场实际状况而导致的一切后果。

(2) 承租方不得转借、调换租赁标的。如出现部分面积转租，按《房屋租赁合同》约定执行。

3. 优先权情况：无优先承租权。

4. 风险揭示：无。

5. 其他特别约定条款（承租方应接受的主要条件）：

(1) 租赁期内，承租方未经出租方同意，不得擅自改变房屋的结构。

(2) 租赁期限届满，承租方必须按合同约定如期交还，承租方逾期未归还，须承担违约责任。

(3) 承租方对租赁房产的装修，取得出租方出面同意后，方可按福建省、福州市有关规范进行，在不影响房屋建筑安全性的前提下进行装修，装修费用由承租方承担，并自行负责办理政府批准的有关手续（包括但不限于房产装修设施的消防手续、验收许可、环保及工商等）。合同不管以何种形式终止，承租方均应依约如期向出租方返还房屋，若承租方有进行装修的则出租方有权决定是否接收装修及添附。

(4) 承租方应严格遵守《房屋租赁合同》的各项规定，按时足额缴纳租金；并自行缴纳水、电等各项费用，自行承担拖欠费用造成的一切后果。

(5) 承租方须自行办理与自身经营相关的审批手续。

(6) 在租赁期限内，涉及租赁房产建筑主体结构维修、电梯（非营运性）大修或更换由出租方承担，除上述列明事项外，其余租赁房产的维修养护均由承租方承担。

(7) 因法律、法规、政策调整或不可抗力或情势变更因素导致合同无法继续履行或合同目的不能实现，双方互不承担责任，租金按实结算，多还少补。承租方必须在公告发布

之日起七日内无条件搬离，否则出租方有权没收承租方的租赁保证金，承租方还应赔偿出租方的相应损失。承租方不享有任何拆迁补偿。

(8) 租赁期间，出租方有权转让租赁标的，无需承租方同意。

(9) 承租方须无条件全部签署、接受上述主要租赁条件和本项目《房屋租赁合同》。

附件：1. 投标须知

2. 房屋租赁合同

福州复寅精准医学发展有限公司

日期：2024年5月6日

