

蕉岭县人民政府文件

蕉府〔2021〕16号

关于印发广东梅州蕉华工业园区标准化厂房 管理办法的通知

蕉华园区管委会，各镇人民政府，县府直属和省、市属驻蕉各单位：

《广东梅州蕉华工业园区标准化厂房管理办法》业经2021年6月14日县政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向蕉华园区招商部反映。

蕉岭县人民政府

2021年6月27日

公开方式：主动公开

抄送：县委各单位，人大常委会办公室，县政协办公室，
县纪委办公室，县人武部，县法院，县检察院。

蕉岭县人民政府办公室

2021年6月28日印发

广东梅州蕉华工业园区标准化厂房 管理办法

第一章 总 则

第一条 为提高土地集约利用水平，优化园区工业生产布局，规范标准化厂房管理，鼓励和引导符合条件的工业项目入驻标准化厂房，加快产业集聚和中小微企业发展，推动园区提质增效上档次，依据《梅州市人民政府关于印发梅州市促进先进制造业招商引资工作若干措施的通知》（梅市府〔2019〕17号）精神和省、市、县招商引资优惠政策，结合园区发展实际，制定本办法。

第二条 广东梅州蕉华工业园区管理委员会（以下简称“蕉华园区管委会”）管理的标准化厂房适用本办法。

第二章 准入条件及审批程序

第三条 入驻企业应具备以下条件：

1. 符合国家法律法规、产业政策和园区发展规划、产业布局及准入条件。项目产业方向为食品（保健品）、化妆品制造和生物医药产业。入驻企业必须新落户蕉华园区、经过入园评审批准且依法办理项目立项（备案）、环评、安全、消防等审批手续。
2. 依法在工业园区注册，并全额在蕉华园区内纳税。

3. 必须是独立法人，自主经营，自负盈亏，产品能够形成规模效益，发展潜力较大、前景较好。

4. 三年内单位面积实际工业固投不低于 400 元/平方米。

第四条 审批程序

企业入驻按《关于印发〈广东梅州蕉华工业园区（梅州蕉华产业转移园）入园项目评审办法〉的函》（蕉华函〔2020〕16号）执行。

第三章 厂房租赁及物业管理

第五条 租赁原则

根据标准化厂房的功能分区，为便于企业的生产管理，原则上同一栋标准化厂房只允许一种（或相近的）产业项目入驻。企业签订厂房租赁协议后，不得擅自将租赁的标准化厂房转租给他人。

第六条 租赁期限及租金

标准化厂房租赁期限原则上 5 年为一个周期，仅适用于首次租赁标准化厂房的企业，5 年后按照正常进园企业收取租金，不再享受此办法的优惠政策。

租金实施“三免两减”，即：第 1-3 年免收租金；第 4-5 年先交后奖补，视企业对地方财税的贡献程度通过奖补方式减免。具体如下：

1. 租金标准（原则上每 5 年调整一次）。原则上鼓励新入驻企业整栋承租。若整栋承租，租金标准为 7 元/平方米/月（均为

建筑面积且不含税，下同)；若分层承租其中的一层，第一层租金为 9 元/平方米/月，第二层租金为 8 元/平方米/月，第三层租金为 7 元/平方米/月，第四层租金为 6 元/平方米/月，第五层(含本层)以上租金为 5 元/平方米/月。

2. 租金奖补标准

奖补额度	租赁时间	单位面积年纳税要求
100%	第 4 年	300 元以上/平方米 (含 300 元)
	第 5 年	350 元以上/平方米 (含 350 元)
80%	第 4 年	240 元以上/平方米 (含 240 元)
	第 5 年	280 元以上/平方米 (含 280 元)
60%	第 4 年	180 元以上/平方米 (含 180 元)
	第 5 年	210 元以上/平方米 (含 210 元)
40%	第 4 年	120 元以上/平方米 (含 120 元)
	第 5 年	140 元以上/平方米 (含 140 元)
0%	第 4 年	120 元以下/平方米(不含 120 元)
	第 5 年	140 元以下/平方米(不含 140 元)

注：

- (1) 计算面积为该企业租赁总面积；
- (2) 第 4-5 年租金先收后奖补；

(3) 缴交时间为当年 1 月 31 日前，以年度为单位一次性缴交。奖补时间为次年 2 月底，按表内条件结算退回。

〔责任单位：蕉华园区管委会、县财政局、梅州蕉华工业园区税务局〕

第七条 租赁保证金

1. 标准化厂房根据租赁情况一次性收取 2 倍月租金作为租赁保证金。享受租金优惠的企业必须缴交租赁保证金。

2. 承租企业须在租赁合同签订后 10 个工作日内交付租赁保证金。

3. 承租企业在全面履行合同约定的责任及义务的情况下，公司在合同有效期满后 10 个工作日内，将履约保证金扣除相关费用后的余额无息退还企业。

第八条 物业管理

1. 园区开发公司履行对各类标准化厂房的物业管理职能。

2. 厂房出租前，通用型水、电、路、讯均到本栋楼前公共位置门口。入驻企业可根据自身需要另行架设水、电线路，费用自理。天然气使用按燃气公司规定执行。公变以外的配电设施设备各企业自理。

3. 厂房租赁企业应合理使用标准化厂房，装修、安装设备不得损坏标准化厂房的主体结构和墙体。如有损坏应修复、赔偿并承担相关安全责任。

〔责任单位：蕉华园区管委会、园区开发公司〕

第四章 标准化厂房产权转让

第九条 对租用园区标准化厂房满 8 年或承租期满，有意取得厂房产权的，可按照国有资产转让程序，将产权转让给企业。转让价格按重置成本（含土地）计算。付款方式可采取“首付 50%+分期付款”方式，最多分期 5 年。一次性付清全款的按转让价的 30%给予补贴。

〔责任单位：蕉华园区管委会、县财政局、县自然资源局、园区开发公司〕

第五章 优惠政策

第十条 经入园评审批准的租赁企业可享受以下优惠政策：

1. 通过发展壮大，具备条件在工业园区单独选址建设的，优先安排用地。
2. 与其他入园企业一样享受国家、省、市、县同期相关优惠政策。
3. 经过批准租赁其他企业闲置厂房的项目除享受本条“1-2”项优惠政策外，其租金可参照本办法实行“一事一议”有条件奖补。

第六章 管理机制

第十一条 日常管理

蕉华园区管委会及园区开发公司负责对园区内各类标准化厂

房及区域内的入驻企业进行统一管理:

1. 负责办理入驻企业入、出园手续; 服务入驻企业, 落实优惠政策等。

2. 负责标准化厂房的物业管理, 对标准化厂房进行保养和维护, 确保入驻企业正常使用。

第十二条 退出机制

(一) 入驻企业承租期内有下列行为之一的(不可抗拒因素造成停产除外), 解除项目入驻合同、收回租赁厂房及附属设施、取消优惠政策并按标准补收租金。否则, 将通过法律途径依法维护管理方权益, 由此造成的一切后果由入驻企业自行承担:

1. 欠缴租金、物业管理费、电费、水费 6 个月以上, 经书面通知后 10 日内仍未缴清的;

2. 私自转租或改变厂房原约定用途的;

3. 签订租赁合同后 3 个月内仍未开工建设或 1 年后仍未投产的;

4. 投产后连续 2 年税收少于 50 元/平方米/年的;

5. 违反《项目投资合同》《入园协议》等约定的。

(二) 企业入驻 1 年后厂房空置率达 30% 以上或 3 年内单位面积实际工业固投达不到 400 元/平方米, 管理部门有权终止合同, 并无偿收回其空置的厂房及附属设施, 由此造成的一切损失由入驻企业自行承担。

〔责任单位: 蕉华园区管委会、县财政局、园区开发公司〕

第七章 附则

第十三条 本办法由蕉华园区管委会负责解释。

第十四条 租赁企业在签署《租赁合同》《入园协议》时，本办法应作为附件。

第十五条 本办法自发布之日起施行，有效期五年，与本办法有不一致或重复的管理规定，以本办法为准。