蕉岭县工业园区标准化厂房管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为优化蕉岭县工业园区的产业布局，提高土地节约集约利用水平，规范县工业园区标准厂房的管理使用，为入驻企业营造良好的发展空间和成长环境，培育孵化新业态新产业新经济，促进园区产业集聚和中小企业发展，推动县工业园区持续、高质量发展，结合县工业园区实际情况，特制定本办法。

第二条 本办法所指工业园区是指广东梅州蕉华工业园区、蕉岭县产业集聚地。

本办法所称标准厂房是指由蕉岭县人民政府在县工业园区内投资建设或收储的标准化厂房。标准化厂房的用途是工业生产和生产性服务经营，以及新业态新产业新经济的孵化、研发、办公等。

第二章 准入条件

第三条 入驻企业应具备以下条件：

(一)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。

(二) 依法在蕉岭县注册、纳税的独立法人企业。

(三) 承租标准厂房的企业须在签订《蕉岭县工业园区标准厂房租赁合同》(以下简称租赁合同)之日起6个月内投产运营且一年内单位面积实际工业固定资产投资不低于400元/平方米或达产后年度主营业务收入2000万元及以上。

第三章 厂房租赁及物业管理

第四条 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—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。

第五条 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,五年后视落户企业对地方年经济社会贡献程度,再行研究租金事宜。

租金实施“三免两减半”,即:第1-3年免收租金;第4-5年企业单位面积年经济社会贡献值达120元以上/平方米(含120元)的,按企业年度租金的50%给予奖补。

(一) 租金标准。原则上鼓励新入驻企业整栋承租。若整栋承租,租金标准为6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8元/平方米/月,第二层租金为7元/平方米/,月第三层租金为6元/平方米/月,第四层租金为5元/平方米/,月第五层(含本层)以

上租金为 4 元 / 平方米 / 月。

1. 计算面积为该企业租赁总面积；

2. 缴交时间为当年 3 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，按条件结算退回。

第六条 租赁保证金

凡租赁标准厂房均需收取租赁保证金，保证金标准按租用层数、面积的月租金基数计算，一次性收取 3 个月租金总和作为租赁保证金。自签订租赁合同后 5 个工作日内缴交，办理退租时一次性不计息退还。

第七条 物业管理

（一）梅州蕉华产业转移工业园投资开发有限公司、蕉岭县工业园投资开发有限公司履行对各类标准化厂房的物业管理职能。

（二）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。

（三）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。

第四章 标准化厂房产权转让

第八条 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。

第五章 优惠政策

第九条 经入园评审批准的租赁企业可享受以下优惠政策：

(一)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。

(二)对首次入驻标准厂房的企业，对租赁区域按最高不超过 500 元/m²的标准给予装修补贴，最高补贴金额不超过装修费用发票金额且不超过 200 万元，此项奖励采用事后奖补，从项目投产之日起 5 年内按年兑付，每年兑付的奖补奖金为其上一年度对本县经济社会贡献的 50%，补完最高 200 万元止。

第六章 审批程序

第十条 标准化厂房租赁扶持奖补，第 1-3 年免申即享，第 4-5 年先交后奖补，视企业对地方经济社会贡献程度通过奖补方式兑现。

(一)对蕉岭县本级财政承担的同一年度、同一项目、同一事项的扶持奖补，按从高不重复原则处理，另有规定的除外。

(二)企业符合优惠政策奖补条件的，由企业自主、及时向园区管理机构或厂房管理单位办理申报手续，企业提交申请材料

后，园区管理机构或厂房管理单位会同县财政、税务、科工商务、招商等部门进行审核，审核合格后报县人民政府批准同意后，由县财政部门按程序拨付。企业应就本年度或上一年度可享受的政策优惠，按规定最晚于下一年度的 2 个月内提出申请，否则视为放弃。

第七章 管理机制

第十一条 日常管理

蕉华园区管委会、县招商和企业服务中心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：

（一）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。

（二）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。

第八章 退出机制

第十二条 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：

（一）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；

（二）私自转租或改变厂房屋原约定用途的；

(三) 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;

(四) 投产后连续 2 年税收少于 60 元 / 平方米 / 年的;

(五) 违反《项目投资协议书》《租赁合同》等约定的。

第十三条 企业入驻 1 年后厂房空置率达 30% 以上或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。

第九章 附则

第十四条 本办法自发布之日起实施, 有效期三年。有效期满但相关奖补资金应当支付而尚未支付完毕的, 应继续执行至全部完毕。

第十五条 因不可抗力、上级政府或部门行为或者相关法律、法规、规章、政策出台导致本办法无法执行时, 相关奖补停止。因上级法律、法规、规章及政策调整导致本办法与上级规定不一致时, 适用上级规定。

第十六条 原《广东梅州蕉华工业园区标准化厂房管理办法》(蕉府〔2021〕16 号) 同时废止。