**广州南沙（平远）产业转移工业园标准化厂房管理办法（征求意见稿）**

# 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，推进园区经济又好又快发展。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，结合本县实际，制定本办法。

**第二条** 广州南沙（平远）产业转移工业园管理委员会（以下简称“工业园管委会”）管理的国资类标准化厂房、东台生态园标准化厂房均适用本办法。

# 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。项目产业方向为稀土新材料、绿色家居建材、机械铸造、生物医药、电子信息及新型材料等先进制造业。入驻企业必须新落户平远、经过入园评审和县政府批准，依法办理项目立项、环评、安全、消防等审批手续。

2．依法办理注册地在工业园区内的证照，并全额在平远县境内纳税。

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。

**第四条 审批程序**

企业入驻按《广州南沙（平远）产业转移工业园项目入园评审办法》执行。入驻东台生态园标准化厂房的项目，同步向梅州远岭投资实业有限公司备案。

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，不得将租赁的标准化厂房转租给他人。

**第六条 租赁期限及租金**

各类标准化厂房租赁期限原则上5年为一个周期（最短不能少于1年）。

**（一）东台生态园标准化厂房。**五年内免收租金，五年后视落户企业对地方财税贡献程度，再行研究租金事宜。

**（二）国资类标准化厂房。**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，视企业对县域经济的贡献程度通过奖补方式减免。具体如下：

具体如下：

1．租金标准（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 | 200元以上/平方米（含200元） |
| 第5年 | 250元以上/平方米（含250元） |
| 80% | 第4年 | 160元以上/平方米（含160元） |
| 第5年 | 200元以上/平方米（含200元） |
| 60% | 第4年 | 120元以上/平方米（含120元） |
| 第5年 | 150元以上/平方米（含150元） |
| 40% | 第4年 | 80元以上/平方米（含80元） |
| 第5年 | 100元以上/平方米（含100元） |
| 0% | 第4、5年 | 80元以下/平方米（不含80元） |

注：1.计算面积为该企业租赁总面积（含厂区内办公面积）；

2. 第4-5年租金先收后奖补，按表内条件结算退回。

（责任单位：工业园管委会、县财政局、县国资局、县税务局）

**第七条 物业管理**

1．园区投资开发公司履行对各类标准厂房的物业管理职能并按相关规定收取物业管理费。物业管理费主要用于公共区域管理、维护、运行等相关支出（不含基础设施、主体结构及电梯等特种设备设施的大修、更换）。结合我县实际,暂按0.7元/平方米/月（均为租赁面积）的标准执行（非公共区域及企业生产、生活使用的水、电费用由企业自主承担）。

2．厂房出租前，通用型水、电、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。

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。

4.物业费缴交时间：订立租赁合同之日起（以年度为单位），一次性缴交。

（责任单位：工业园管委会、园区投资开发公司）

# 第四章 优惠政策

**第八条 经入园评审和县政府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．租赁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《管理办法》实行一事一议有条件奖补。

# 第五章 管理机制

**第九条 日常管理**

工业园管委会及园区投资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。违者，将通过“律师函”、“信用评价”、“法院裁定”等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.欠缴物业管理费、电费、水费六个月以上，经书面通知后10日内仍未缴清的；

2.未经同意私自转租或改变厂房约定用途的；

3.签订租赁合同后三个月内仍未动工建设，1年后仍未投产的；

4.投产后连续两年税收少于60元/平方米/年的；

5.违反《项目投资合同》、《入园协议》等约定的。

（二）企业入驻一年后厂房空置率达30%以上的，管理部门有权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：工业园管委会、县国资局）

# 第六章 附 则

**第十一条** 本办法由工业园管委会负责解释。

**第十二条** 本办法自发布之日起施行。