**兴宁市产业转移工业园标准厂房管理办法**（试行）

第一章 总则

第一条 为优化兴宁市产业转移工业园（以下简称市工业园）的产业布局，提高土地节约集约利用水平，规范市工业园标准厂房的管理使用，为入驻企业营造整洁、安全的生产经营环境，良好的发展空间和成长环境，进一步增强园区产业配套和产业转移承接功能，培育孵化新业态新经济，促进园区产业集聚和中小微型企业发展，推动市工业园持续、高质量发展。根据有关法律法规，结合市工业园实际，特制定本办法。

第二条 本办法所称标准厂房是指由兴宁市人民政府在市工业园内投资建设或收储的厂房。标准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。

本办法所称管理，是指对园区标准厂房的项目入驻、出售、出租、物业管理、配套设施管理，并协助相关职能部门开展安全环保、社会治安、综治维稳等工作。

第三条 兴宁市人民政府授权市工业园管理委员会为标准厂房的管理主体，授予市工业园管理委员会出售、出租标准厂房处置权。市工业园管理委员会指定市工业园城建投资开发有限公司或其它投融资平台（以下简称投资开发公司）承担标准厂房的开发建设、出售转让、租赁管理、物业管理等具体日常工作。

第二章 准入条件

第四条 标准厂房主要引进高端电子信息、先进装备制造、先进轻纺、节能环保、食品药品、生物医药及高性能医疗器械等先进制造业项目，对战略性新兴产业、新材料、新能源和高新技术企业等生产型项目，同等条件下优先引进。

第五条 入驻标准厂房的企业，应同时具备以下准入条件：

（一）符合国家产业政策和我市产业布局要求，原则上要符合我市的产业定位。

（二）符合行业准入标准和产值综合能耗要求。

（三）符合环境保护、安全生产等有关法律法规规定，依法办理环评、安评等手续。

（四）按照国家税收管理规定，依法承担在兴宁纳税义务的梅州市级或兴宁市注册的独立法人企业。

第六条 意向认购、承租企业应向市招商和企业服务中心提交《招商引资项目信息登记备案表》、《项目基本情况表》、《项目可行性研究报告》（或《项目投资计划书》），投资方身份、资信证明等资料。

第七条 购置标准厂房的企业须在签订《市工业园标准厂房买卖合同》（以下简称买卖合同）之日起6个月内投产运营，且年纳税额自投产次年起算、2年内达到每年75元/㎡。

第八条 承租企业须在签订《市工业园标准厂房租赁合同》（以下简称租赁合同）之日起6个月内投产运营，且年纳税额自投产次年起算、2年内达到每年112元/㎡。

1. 出售管理

第九条 企业购买标准厂房前，须与兴宁市人民政府或其授权单位签订投资协议。经市政府常务会议研究同意，本办法实施当年，标准厂房（不含定制标准厂房）的出售价格：首层3680元/㎡，夹层2300元/㎡，第二层2700元/㎡、第三层2620元/㎡，第四层2560元/㎡、第五层2520元/㎡。市工业园管理委员会可根据市场供需情况，经报请市人民政府批准后，对上述售价予以调整。

第十条 投资开发公司应根据投资协议的约定与企业签订买卖合同，协助企业办理产权转移手续，协助企业办理《不动产权证》。

第十一条 （一）购买普通标准厂房的企业，自完成不动产登记之日起5年内不得转让。

（二）5年后拟转让厂房的，受让企业须符合本办法第二章规定的准入条件，转让行为须经市工业园管理委员会初审，并报兴宁市招商引资项目审核领导小组审核同意后方可实施。

（三）企业拟出租厂房的，承租企业须符合本办法第二章规定的准入条件，租赁行为须经市工业园管理委员会审核同意后，方可依法依规办理相关手续。

（四）企业拟改变经营范围的，其变更后的经营范围须符合市工业园的产业区块功能定位，以及本办法第二章规定的准入条件，变更行为须经市工业园管理委员会审核同意后，方可依法依规办理相关手续。

第十二条 购买高标准厂房的企业，在完成不动产登记之日起3年内不得转让；3年后确需转让的，受让方必须是符合市工业园该区块产业功能划分的同类型产业且应符合本办法第二章规定的准入条件，转让行为经市工业园管理委员会初审，并报兴宁市招商引资项目审核领导小组审核同意后方可实施。转让时，依法需要补交土地出让价款、缴纳税费的，企业应当提交土地出让价款缴纳凭证、免税或完税凭证，同等条件下投资开发公司有优先购买权。

5年后，企业拟转让厂房的，按本办法第十一条（二）项执行。

企业拟转租厂房、改变其经营范围的，按本办法第十一条（三）（四）项执行。

第四章 租赁管理

第十三条 企业承租标准厂房前，须与兴宁市人民政府或其授权单位签订投资协议。

投资开发公司根据投资协议与承租企业签订租赁合同。

第十四条 租赁期限。每期租赁时间原则上不超过5年。

租赁期间，因不可抗力、上级政策调整或其它政府行为须提前终止租赁协议的，应提前6个月通知承租企业；承租企业要求提前终止租赁协议的，应提前3个月向投资开发公司书面申请。

租赁期届满，承租企业如需续租须提前6个月向投资开发公司提出书面申请，经市工业园管理委员会同意后，投资开发公司与承租企业重新签订租赁合同；续租期间，租金标准如有调整的，租金按照新的标准执行。

租赁期满不再续租的，承租企业应按租赁合同约定的时间搬迁，结清租金、物业等费用。

第十五条 租金收取。

1. 租金标准：标准厂房首层每月12元/㎡；第二、三层每月8元/㎡；第四、五层每月4元/㎡。宿舍统一为每月4元/㎡。

（二）标准厂房、宿舍租金按季度收取。

第十六条 承租企业应在签订租赁合同之日起15个工作日内，按6个月的租金标准向投资开发公司缴纳履约保证金。

第十七条 企业拟变更经营范围的，其变更后的经营范围必须符合本办法第二章规定的准入条件，经市工业园管理委员会审核同意后方可办理相关手续。

第十八条 承租企业不得转租、分割出租厂房。

第五章 优惠扶持

第十九条 企业入驻手续实行全程代办制度，安排专人为入驻企业办理企业登记注册、项目备案、物业交接等手续。

第二十条 入驻企业可享受《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）、《兴宁市扶持实体经济发展的若干措施》等规定的优惠扶持。只有与兴宁市人民政府或其授权单位签订投资协议的企业，方可享受《兴宁市人民政府关于印发兴宁市促进招商引资工作的若干措施的通知》（兴市府【2020】28号）规定的优惠扶持。须兴宁市本级财政承担的同一年度、同一项目、同一事项优惠奖补按从高不重复的原则处理，另有规定的除外。

第二十一条 一次性购买2500㎡以上标准厂房的企业，且在约定时间内投产运营的，可获得“标准厂房出售价 ×2.5%”的项目落地进度奖，奖励最高不超过200万元。

第二十二条 租金奖励

(一）新签投资协议的承租企业，自签订租赁合同之日起免收6个月租金。

（二）新签投资协议的承租企业，自签订租赁合同之日起，每一年度企业达到如下纳税额时，按下列标准给予奖励：

年纳税额达150--225元/㎡，奖励租金的20%；

年纳税额达225--375元/㎡，奖励租金的40%；

年纳税额达375—525元/㎡，奖励租金的60%；

年纳税额达525—675元/㎡，奖励租金的80%；

年纳税额达675元/㎡以上，免收租金。

（三）承租企业以“先承租后购买”方式进驻标准厂房，且自签订租赁合同之日起3年内购买标准厂房的，可按签订租赁合同当年的价格购买该标准厂房以及本办法第二十一条项目落地进度奖，并可获得其购房之日起算、不多于12个月的实缴租金等额抵冲，企业已获得的财政类租金奖励不得抵冲。

（四）承租企业以“先承租后购买”方式进驻标准厂房，且自签订租赁合同之日起3年后购买的，按购买当年的标准厂房评估价格执行，且不享受实缴租金等额抵冲以及本办法第二十一条项目落地进度奖。

（五）本办法有效期内被认定为国有大型企业、世界500强企业、中国500强企业、中国民营企业500强、中国制造业500强企业租赁标准厂房，且承诺自签订租赁合同之日起3年内购买标准厂房的，可按签订租赁合同当年的价格购买该标准厂房，按本办法第十五条收取标准厂房、宿舍租金。若其年纳税额达到本办法第二十二条（二）项租金奖励条件之一的，可在下一年度内退还上年度的实缴标准厂房租金，其中企业已获得的财政类租金奖励应予以扣减。

3年后，若承租企业购买标准厂房，按本办法第二十二条（四）项规定处理。

第二十三条 标准厂房的承租企业自投产次年起算，第3年或此后任一年度的年纳税额未达到每年112元/㎡标准的，该年度标准厂房租金按首层每月18 元/㎡；第二、三层每月12 元/㎡；第四、五层每月6 元/㎡的价格收取。补缴租金应在下一年度的第一季度内办理完毕。

第二十四条 符合优惠扶持条件的入驻企业享受政策优惠时，必须按“一年一兑现”的原则，自主、及时办理申报手续，经市招商引资项目审核领导小组审核，提请市人民政府研究同意后，由市财政按程序拨付。

企业应就本年度或上一年度应享受的优惠扶持按规定提出申请，否则视为放弃。

第二十五条 续租企业不享受租金奖励。

第六章 物业管理

第二十六条 由投资开发公司或其委托的第三方物业管理公司承担标准厂房的物业管理职责。物业管理费按买卖合同或租赁合同约定的标准收取，由入驻企业向投资开发公司或物业管理公司缴纳。

第二十七条 企业装修或增加标准厂房附属设施、设备的，需提前5个工作日将方案报投资开发公司，经审查同意后方可实施，否则投资开发公司有权制止，由此造成的损失由入驻企业自行承担。

第二十八条 入驻企业需守法经营，严格遵守相关法律、法规，接受各职能部门的监督管理，承担企业内部职工的教育培训，负责社会治安综合治理、标准厂房内部设施的日常维护、安全生产、消防、环保等工作。

第二十九条 入驻企业在申请使用生活、服务等配套设施时享有优先权。

第七章 违约处理及退出机制

第三十条 购买或租赁标准厂房的企业有下列行为之一的，应承担相应的整改责任和整改费用。其中，承租企业整改完成后，投资开发公司视其情节可将该承租企业的履约保证金提高至原标准的2倍。

（一）擅自改变建筑结构、屋面防水、外立面现状的；

（二）楼板面及屋面使用荷载超出设计标准的；

（三）改变设施设备的消防用途、损毁消防设施的；

（四）违规存放违禁品、易燃易爆品的；

（五）超许可范围装修改造标准厂房及附属设施的；

（六）占用公用通道、道路、绿地搭建违章建筑或堆放其它物品的；

（七）违规张贴、悬挂、设置户外广告、标语、标识、标牌的。

第三十一条 购买标准厂房的企业经兴宁市招商引资项目审核领导小组审定有下列行为之一的，已出售的标准厂房、已出租的宿舍由投资开发公司按原出让价收回，企业自行装修的固定装修装饰不得拆除，且不予补偿、不给予搬迁费用，给投资开发公司或其它毗邻企业造成损失的，入驻企业还应承担相应法律和经济责任。

（一）连续停产停业或无产值、无主营业务税收达12个月以上的；

（二）擅自转让或分割转让，或改变标准厂房经营用途的；

（三）其他重大违法违规行为的。

第三十二条 承租企业经兴宁市招商引资项目审核领导小组审定有下列行为之一的，已出租的标准厂房、宿舍由投资开发公司收回，企业自行装修的固定装修装饰不得拆除，且不予补偿、不给予搬迁费用，企业已缴交的履约保证金、租金等不予返还，给投资开发公司或其它毗邻企业造成损失的，承租企业还应承担相应法律和经济责任。

1. 无故推迟装修3个月以上的；
2. 9个月内未投产的；

（三）连续停产停业或无产值、无主营业务税收达6个月以上的；

（四）擅自转租或分割转租，改变标准厂房经营用途的；

（五）故意损坏标准厂房及附属设施，造成投资开发公司或毗邻企业出现重大损失的；

（六）发生重大安全生产、消防、环保责任事故等其他违规违法行为的。

第三十三条 承租企业难以维持正常生产经营活动需解除租赁合同的，应经市工业园管理委员会审核同意方可解除租赁合同，解除租赁合同时，承租企业应及时搬迁，应结清所有应缴款项。

（一）承租企业向投资开发公司提出解除租赁合同的书面申请，并提交无法维持经营的相关证明材料及财务报表。

（二）承租企业自行装修的固定装修装饰不得拆除，且不予补偿、不给予搬迁费用。

（三）自签订解除协议之日起30日内腾退厂房、宿舍的，履约保证金予以退还；逾期的，履约保证金不予退还，由此造成的损失由企业自行承担。

第八章 附则

第三十四条 相关名词解释

1. 标准厂房，含配套的办公楼、宿舍等，其中容积率在1.6以上、二层以上且带工业电梯的标准厂房为高标准厂房。
2. 年纳税额，即企业自然年实际缴纳的增值税、企业所得税、消费税、印花税等税收，房产税、购买土地及物业产生的契税、关税、代扣代缴的个人所得税和进出口环节税除外。
3. 本办法在按年、按月计算企业每平方米年纳税额时，如涉及高标准厂房的容积率时，一律按2.0计算，计算公式如下：

15万元/亩.年=150000元/亩.年÷666.67÷2.0=112元/㎡.年

15万元/亩.年=150000元/亩.年÷666.67÷2.0÷12月=9.37元/㎡.月

（四）先进制造业项目，即指从事高端电子信息、先进装备制造、先进轻纺、新材料、生物医药及高性能医疗器械等产业，细分领域按《广东省经济和信息化委 广东省统计局印发广东省先进制造业统计新口径的通知》（粤经信规划函〔2017〕121号）执行。

（五）本办法所称“以上”，均包含本数，租金年度财政贡献量奖励档次下限含本数，上限不含本数在内，文中有特别说明的除外。

（六）本办法所称“元”，指人民币。

（七）租金奖励，指标准厂房的建筑面积，含公摊部分；按承租企业年度内的实际租用标准厂房的月数及缴交的租金计算，宿舍租金不免租、不纳入租金奖励基数。

（八）标准厂房的出售价格是根据标准厂房购地、厂房建设、配套公共设施、报建报批、信贷融资等成本，结合入驻企业在运营中使用工业电梯的垂直物流成本，经有资质的第三方机构综合核算、评估形成。

（九）标准厂房的租金价格是参考粤东西北产业园区、梅州各县市区产业园区标准厂房的租金标准，结合兴宁工业园现有厂房租赁市场价格综合形成。

第三十五条 需要定制标准厂房的企业，具体细则另行商定。

第三十六条 本办法如有未尽事宜，需按照国家、省相关法律法规及兴宁市人民政府相关管理规定执行。

第三十七条 本办法最终解释权归兴宁市人民政府。自颁布之日起施行，有效期五年，如国家、省、梅州市、兴宁市相关政策调整，从其规定。

附件1

企业入驻标准厂房申请表

申请单位（盖章）： 申请日期： 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 企  业  基  本  情  况 | 企业名称 |  | | | | | | 企业性质 | |  | |
| 法人代表 |  | 联系电话 | |  | | | 企业总人数 | |  | |
| 经营范围 |  | | | 主要产品及产量 | | |  | | | |
| 注册地点 |  | | | 注册时间 | | |  | | | |
| 注册资本 |  | 年产值 | | 万元 | | | 年纳税额 | | 万元 | |
| 联系人 |  | 电话 | |  | | | 传真 | |  | |
| 电子邮箱 |  | | | | | | | | | |
| 生产  工艺  流程  简介 |  | | | | | | | | | | |
| 入驻  需求 | 使用  性质 |  | 企业  拟用面积 |  | | 拟入驻  时间 |  | | 拟租赁  期限 | |  |
| 用电负荷 |  | | | | 用水计划 | | |  | |  |
| 燃气需求 |  | | | | 网络需求 | | |  | |  |
| 园区管理委员会  意见 | |  | | | | | | | | | |
| 市招商引资项目  审核领导小组  意见 | |  | | | | | | | | | |

附件：1、《项目可行性研究报告》或《项目投资计划书》

1. 厂房布局平面图。