《梅州兴宁产业园区标准厂房管理办法

（送审稿）》的起草说明

为进一步缩小与周边县市地区招商引资的政策差距，夯实我市产业政策基础，营造公平竞争的营商环境，按照《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》《公平竞争审查条例》等相关政策精神，我单位牵头组织开展《梅州兴宁产业园区标准厂房管理办法（送审稿）》（以下简称“送审稿”）修订工作，现对修订《送审稿》有关事宜作如下说明。

一、《送审稿》修订背景

2021年市政府印发的《兴宁市产业转移工业园标准厂房管理办法》（兴市府〔2021〕42号，以下简称《原管理办法》）仅涵盖标准厂房、仓库、宿舍的管理，未涉及2024年竣工验收的孵化中心、科研中心、人才公寓、商业配套区等新建设施的管理，既没有新设施的租金标准，也没有相应的管理措施。

按照当前大力推广“免费梅州”促招商引资及创业行动的要求，结合我市标准厂房仅免租半年，且免租优惠门槛高的现状（须同时具备年纳税300万元以上、纳税强度225元/㎡两个条件，各县执行“三免两减”或“三免两减半”优惠政策），进一步纾解“按6个月租金标准缴交履约保证金、提前一个季度缴交租金”不利企业降本增效的实际需求，我单位对《原管理办法》开展修订工作，以适应新要求、新变化。

二、《送审稿》制订和参考的政策依据

《中共中央、国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》

《中华人民共和国中小企业促进法》

《公平竞争审查条例》

《国务院关于清理规范税收优惠政策的通知》（国发〔2014〕62号）

《国务院关于进一步优化外商投资环境加大吸引外商投资力度的意见》（国发〔2023〕11号）

《广东省人民政府办公厅关于印发广东省推进招商引资高质量发展若干政策措施的通知》（粤办函〔2023〕45号）

《中共梅州市委办公室 梅州市人民政府办公室印发〈关于盘活闲置资产实施“免费梅州”促招商引资及创业行动的指导意见〉的通知》（梅市明电〔2023〕66 号）

1. 《送审稿》总体思路

（一）填补管理空白。《原管理办法》仅涵盖标准厂房、宿舍的管理，未涉及后续建成的孵化中心、科研中心、商业配套区域、人才公寓等设施，新建设施无租金标准和管理细节，不利招商宣传推介和日常物业管理。

（二）突出降本增效。针对在贯彻执行中发现的问题及企业的诉求，聚焦让利企业、提升服务，修改不适合形势发展要求的措施，突出管理措施的实用性、可操作性。《送审稿》延长了不设限的免租期，减少了履约保证金缴交额度、减低了免租门槛，有利于企业降本增效、优质企业快速成长。

**《送审稿》免租条件及租金价格调整方式**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **入驻年份** | **企业成长达标要求** | **成长未达标** | **备注** |
| **固投** | **上规、社会贡献量****（**元/㎡.年**）** | **正常收租** | **加倍收租** |
| **第****一****年** | **不计条件免租** | 500万元以上 | 或上规 | / | **/** | 1.物业费，宿舍、人才公寓不免。2.任一年度贡献达60元，下一年度免租。 |
| **第****二****年** | **上一年度成长达标则免租** | / | 上规或达到20元 | 正常收租 | **/** |
| **第****三****年** | / | 上规且需达40元 | 正常收租 | **/** |
| **第****四****年** | / | 上规且需达60元 | 第三年上规或贡献量20-40元 | 第三年未上规或贡献量<20元，按1.5倍收租. |
| **第****五****年** | / | / | 第四年上规或贡献量20-60元 | 第四年未上规或贡献量<20元，按2倍收租。 |

 **修改前后租金、物业管理费对比（元/月.平方米）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **类别** | **租金** | **物业费** |
| **修改前** | **修改后** |
| **原 厂房、仓库****新增 孵化中心、科研中心** | **底层** | 12 | 7 | 1.2（不变） |
| **夹层** | 4 | 4 |
| **二、三层** | 8 | 4 |
| **四、五层** | 4 | 4 |
| **宿舍** | 4 | 4 | 1.5（不变） |
| **新增 人才公寓** |  | 有设施600元/间，无500元/间 |
| **新增 办公楼** |  | 4 | 1.2 |
| **新增 商业区域** |  | 7入驻率不足60%按4元 |

（三）落实公平竞争。坚持问题导向，着力解决《原管理办法》执行中遇到的新情况新问题，突出务实管用，积极回应企业普遍关注的招商引资协议签订时间、租赁合同签订时间、企业入驻时间、免租期起算时间等关键时间节点对兑现优惠政策的差异影响。为防止企业签约不进驻的现象，将招商引资协议签订之日确定为优惠政策的考核周期起始日，将交钥匙之日确定为物业费计算起始日，从制度上督促企业尽快进驻、早日投产，避免时间差对日常管理的干扰，更利于夯实公平竞争的招商基础，推动构建统一开放、公平高效、诚信守法、安全有序的市场竞争环境，不断优化我市营商环境。

四、《送审稿》征求意见情况

送审稿在起草过程中，征求了市委组织部、市市场监督管理局等14个相关单位，对反馈意见予以综合采纳，未采纳意见建议已与相关单位达成一致。

东莞石碣（兴宁）产业转移工业园管理委员会

 2025年8月25日