广东梅州经济开发区政府标准厂房

管理办法(征求意见稿)

第一章　总则

第一条　为促进梅江区实体经济的快速发展，加快广东梅州经济开发区（下称经开区）产业聚集，规范政府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，进一步增强经开区产业配套和产业转移承接功能，推动全区经济持续、高质量发展。根据《梅州市人民政府关于印发梅州市加快实体经济振兴发展若干措施及其配套文件的通知》（梅市府〔2022〕24号）、《梅州市人民政府关于印发梅州市促进经济稳增长若干政策措施的通知》（梅市府〔2022〕19号）、《梅州市梅江区人民政府关于印发梅江区促进经济稳增长若干政策措施的通知》（梅区府〔2022〕9号）文件精神，结合经开区实际，特制定本办法。

第二条　在经开区范围内由政府部门或国有企业投资建设、收储的厂房及配套的宿舍、综合楼适用本办法。

第二章 准入条件

第三条　承租企业应同时具备以下准入条件：

1、符合相关产业政策和厂房所在经开区产业规划；

2、符合国家、省、市、经开区的环保、消防、安全生产政策和要求；

3、工业项目需符合经开区的投资规模及投资强度、税收强度要求；

4、优先支持电子信息产业和计算机、通讯设备、汽车电子、消费电子、医疗器械等终端制造业；

5、按照国家税收管理规定，依法承担在梅江区纳税义务的梅州市级或梅江区注册的独立法人企业。

第四条 投资规模和产值、税收规定

1、投资强度1500元/平方米以上。

2、年产值3800元/平方米以上。

3、年税收250 元/平方米以上（全口径税收）。

第三章 承租办理流程

第五条　制造业企业

制造业企业严格按照以下程序办理。

1、企业申请，符合本办法第一条准入条件的企业向经开区管委会提交《项目基本情况表》、《项目可行性研究报告》、《项目投资计划书》、投资方身份、资信证明等材料，经开区管委会向政府标准厂房产权人提出意向企业厂房租赁需求。

2、信息公开，政府标准厂房产权人在梅江区人民政府网站公开发布招租信息，按先后顺序对意向企业进行登记和编号。

3、签订协议，承租企业与梅江区人民政府或经开区管委会签订投资协议；政府标准厂房产权人根据投资协议与承租企业签订租赁合同、安全责任书。

第六条　服务业企业

服务业企业租赁综合楼的，参照《广东省省属企业资产租赁管理暂行办法（试行）》相关规定执行。

第四章 租赁价格及期限

第七条　为了提高政府招商引资效率、减轻企业投资负担，拟参考经开区标准厂房市场评估价格定价。租金、物业费、保证金等由政府标准厂房产权人向承租企业收取。

1、租赁政府标准厂房

（1）租赁标准厂房和宿舍，出租底价按首层厂房12元/平方米/月，第二、三层厂房10 元/平方米/月，第四层及以上厂房7 元/平方米/月，宿舍9元/平方米/月出租。租赁价格不含物业管理费，租赁期限为5—10年，原承租企业租赁期限未到期的租赁价格按原合同约定执行。租金标准如有调整的，租金按照新的标准执行，原则上5年调整一次。

（2）租赁合同签订后，承租企业必须缴纳2个月的年租金作为合同保证金。退租时厂房内基础设施如无损坏，合同保证金本金如数退还；退租时如有基础设施损坏，合同保证金本金扣除维修所需费用后所剩余款如数退还。

（3）新承租企业自签订租赁合同之日起6个月内为装修、设备调试期，期间免收租金。续租期间，租金标准如有调整的，租金按照新的标准执行。

2、租赁定制标准厂房

（1）租赁定制标准厂房出租底价按12元/平方米/月出租， 租赁期限为10年，如提前退租的，需缴纳剩余年限租金的30%作为违约金。

（2）承租企业需支付建设费用的20%作为合同保证金，待企业顺利投产后分5年归还，期间合同保证金可抵扣租金，若出现违约情形则政府标准厂房产权人有权扣除全部保证金。合同保证金100%归还或抵扣后，企业重新缴纳2个月的年租金作为合同保证金。

3、购买政府标准厂房

有意购买政府标准厂房的，意向企业向政府标准厂房产权人提交《项目基本情况表》、《项目可行性研究报告》、《项目投资计划书》、投资方身份、资信证明、购买申请等材料，由区招商引资工作领导小组审核，经区政府审核批准后执行，产权转让原则上通过产权市场公开进行。

4、租赁综合楼

服务业企业租赁综合楼，参照《广东省省属企业资产租赁管理暂行办法（试行）》执行，租金底价根据市场价格、功能用途、供求情况等综合情况确定。

第五章 租金减免

第八条　为促进我区先进制造业的招商引资工作，对承租政府标准厂房的承租企业提供租金优惠：

1、符合《梅州市促进招商引资实施细则》有关规定的承租企业可申请“三免两减”租金优惠政策，自签订租赁合同之日起第1-3年租金全免（含6个月装修、设备调试期），第4-5年租金按50%比例减免（减免部分租金予以直接减免，不含物业管理费，减免期间需缴纳的所有税费由承租方承担）。承租企业自主向政府标准厂房产权人提交相关材料，由政府标准厂房产权人初审后报区招商引资工作领导小组审核，经区招商引资工作领导小组审核同意后执行。租赁梅江控股标准厂房所减免的租金，在梅江控股经营业绩考核中视同营业收入予以加回。

2、享受租金减免的承租企业自投产当年起算，第3年或此后任一年度的年税收未达250元/平方米的，按本办法第四条规定，恢复标准收费，不再享受“三免两减”优惠政策。

第六章 政策扶持

第九条　入驻企业可享受《梅州市加快实体经济振兴发展若干措施》及配套的《梅州市促进招商引资实施细则》、《梅州市加快工业发展实施细则》、《梅州市加快服务业发展实施细则》、《梅州市强化科技创新实施细则》和《梅江区扶持创新驱动推动实体经济发展奖励办法》等规定的政策扶持。

第七章 退出机制

第十条　经相关职能部门认定承租企业有下列行为之一的，政府标准厂房产权人有权解除租赁合同，收回租赁厂房及附属设施，一切损失由承租企业承担：

1、承租企业拖欠租金或其他费用超过3个月；

2、承租企业有违法经营，私自转租、分租、调剂、交换租赁物；

3、停产、停业时间达半年以上；

4、擅自转租或分割转租，改变标准厂房经营用途的；

5、故意损坏标准厂房及附属设施，造成产权人或毗邻企业出现重大损失的；

6、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。

第八章 附则

第十一条　本办法由梅江区东升工业园区管委会负责解释。

第十二条　本办法自印发之日起施行，有效期五年，实施期间如国家、省、市、区相关政策调整，从其规定。