

宁都县人民政府办公室

宁府办字〔2023〕29号

关于印发《宁都县乡镇工业小区标准厂房 (振兴车间)建设运营及使用管理 办法(试行)》的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门，县属、驻县各单位：

经县政府同意，现将《宁都县乡镇工业小区标准厂房(振兴车间)建设运营及使用管理办法(试行)》印发给你们，请结合实际认真遵照执行。

宁都县人民政府办公室

2023年4月23日



宁都县乡镇工业小区标准厂房（振兴车间） 建设运营及使用管理办法（试行）

第一条 为促进和规范乡镇工业小区标准厂房（振兴车间）的建设运营、使用管理，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 投资和运营主体。按照“谁投资、谁所有、谁运营、谁受益、谁监管”的原则，实行政府投资和社会投资相结合的方式。政府投资的工业小区标准厂房（振兴车间）由县内国有投资平台牵头组织建设和运营，辖区乡镇和相关部门配合，产权及相关衍生权益以国有资本为主；鼓励乡镇人民政府（村居委会）使用国有建设用地和流转集体经营性建设用地等方式建设标准厂房（振兴车间），壮大乡村集体资产；鼓励有法人资格的社会资本投资建设和运营工业小区或标准厂房，社会资本投资的由辖区乡镇牵头组织实施，相关部门配合。

第三条 建设要求。工业小区标准厂房（振兴车间）建设应在符合国土空间规划和“三线一单”管控要求的条件下，盘活使用存量土地进行建设。标准厂房的设计应当由具有相应资质等级的设计单位进行设计，并依法办理有关审批手续。相关要求如下：

1. 建设规模。 单体建筑面积不低于 1000 平方米。

2. 控制指标。 行政办公及生活服务配套设施用地面积不得超过净用地面积的 7%，计容建筑面积不得超过计容总建筑面积的 10%，不得建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所、培训中心等非生产性配套设施，不得变相进行民用房地产开发；标准厂房应为框架混凝土或轻钢结构，不得建设低水平低质量的“彩钢板”

“铁皮棚”，容积率不低于 1.2，建筑密度一般不低于 35%，绿地率不高于 20%。除生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目外，标准厂房一般不低于 5 层（含地下车库）。

3. 建设审批。标准厂房（振兴车间）建设由县工信局、县商务局、县自然资源局和所辖乡镇审核，报请县人民政府同意后实施。

第四条 企业入驻条件：凡在宁都县注册纳税，固定资产投资 200 万元(含)以上或年纳税 5 万元(含)以上或年出口 50 万美元(含)以上，符合国家产业政策的生产型工业企业，经乡镇人民政府认定为招商引资项目。

第五条 企业入（退）驻程序：

1. 申请：拟入驻企业向辖区乡镇人民政府领取并提交入驻申请表，提供营业执照及企业负责人身份证、税务登记证、上年度纳税申报表及相关资质证明（若有）等相关材料。

2. 初审：乡镇受理后，十日内组织申请企业共同勘察现场，确定拟出（承）租物业及面积和其它要求，并组织投资方、工信、商务、生态环境、应急管理等部门初审，提出初审意见，交投资方（业主）审核。

3. 审核：投资方(业主)接乡镇初审意见后，三天内组织审核，若审核不通过应及时答复乡镇；若通过，通知乡镇及入驻企业，签订租赁合同。

4. 入驻：合同签订后十日内，投资方（业主）与乡镇和企业共同现场移接交出租资产，按规定时间入驻装修和投产。

5. 退驻: 合同期满以及因生产经营所需等原因企业自愿中途退租的、以及需减少租赁面积的, 提前三天书面报告投资方(业主)或日常管理机构, 由管理方三天内组织验收并结算相关费用后进行移交接; 中途退租的不退还履约保证金。

6. 增租和续租: 因生产需要增加租用面积的, 按上述入驻程序办理。到期后需续租的, 于租赁期满前三个月向投资方(业主)或管理机构提交书面申请, 按上述程序办理。

第六条 租赁期。根据面积大小和企业实际使用量, 租赁期限一般不少于五年, 原则上按层出(承)租, 特殊情况经审核审批后, 可以整栋或单层分割出(承)租。

第七条 入驻企业不得私自转租、分割出租、与他人调剂使用或改变生产经营内容; 不得擅自改变房屋结构、房屋外立面和用途; 不得有法律法规和约定的其他禁止行为。

第八条 政府投资建设的标准厂房(振兴车间)及生活性配套设施, 经县人民政府或国有投资平台批准, 可整体或分栋分层进行公开售让并办理不动产证, 价格以经决算后的工程建设投资成本及费用, 加上按历年同期银行贷款利率(单利)计取的累积利息为公开售让底价, 一次性付款并签订资产转让合同; 转让后不得改变用途。社会投资的标准厂房可依法转让, 价格双方自定, 但不得改变用途。

第九条 根据部门(单位)职责以及投资来源和所有权性质, 实行分工负责、分类运营:

1. 国有投资平台或授权机构: 负责政府投资的标准厂房(振兴车间)的建设与运营, 具有资产所有权、使用权、收益权、处分权; 承担质保期内的基础设施和资产的维修和保养。

2. 辖区乡镇：落实标准厂房的各项前期工作及规划选址、用地、项目审批（备案）；负责标准厂房外部水电管网的建设和接入；配合投资方做好基础设施与主体施工、装修、竣工、验收等各环节工程建设；负责招商引资合同签订，并送县商务局备案；负责安商服务；具有项目或企业入驻审批权、厂房分配建议权；落实属地各项法定监管职责，承担安全生产、生态环保、食品安全、劳动纠纷、社会治安等相关属地责任；负责相关惠企政策和资金的落实或兑现。

3. 县工业和信息化局：负责制定和指导全县乡镇工业小区工业产业布局和产业规划；负责审查入驻企业产业政策的合法合规性，严防淘汰落后的产业和技术与设备以及“散乱污”产业和企业入驻；负责项目技术改造的核准（备案）以及节能审查；负责入驻的中小企业成长和优强企业的培育以及科技创新发展；负责相关惠企政策和资金的落实或兑现；配合做好招商安商服务工作。

4. 县商务局（县招商服务中心）：负责统筹协调乡镇工业小区标准厂房（振兴车间）招商引资项目的落地；负责审定招商引资合同；负责指导乡镇招商安商工作；负责相关惠企政策和资金的落实或兑现。

5. 县工业园区管委会：负责标准厂房设计图纸的审核把关。

6. 县发改委、县自然资源局、县住建局、县应急管理局、县市场监管局、赣州市宁都生态环境局、国家税务总局宁都县税务局、国网赣州市宁都县供电公司、县源盛公司等相关单位和部门，按各部门工作职责做好用地、环评、工程建设管理、安全生产、节能评估、工商注册、税务、供电、供水等工作。

第十条 各类投资主体建设的标准厂房凭不动产证登记面积由县人民政府补贴500元/m²。

第十一条 租赁政策：

1. **基本条件。**行政办公区域等非生产性质的用房面积累计超过租赁总面积 10%的，取消企业厂房租赁优惠政策。乡镇工业小区及周边租赁非政府合法标准厂房的价格由标准厂房投资主体自己确定，报辖区乡镇备案。

2. **租金标准。**乡镇工业小区政府标准厂房（振兴车间）租金按照《宁都县促进乡镇工业投资优惠办法（试行）》执行。

3. **租金优惠。**按照《宁都县促进乡镇工业投资优惠办法（试行）》执行，如与乡镇人民政府签订的招商引资合同中另有约定的则按合同执行。

第十二条 物业管理及收费标准。政府性标准厂房物业委托辖区乡镇管理，按规定收缴费用。不区分生产和非生产性，统一以厂房租赁面积按不低于 0.5 元/m²·月计取。水、电费按县工业园区标准收取。非政府性标准厂房物业管理由社会投资主体负责，收费标准自行确定。

第十三条 本办法自 2023 年 5 月 24 日起施行，试行 2 年。如遇省、市、县出台更优惠的政策，则以优惠政策上限执行，但不重复享受。如遇上级或本级相关政策调整，则以调整后的政策为准。本办法由宁都县工业倍增升级领导小组办公室（县工业和信息化局）负责解释。