

宁都县人民政府办公室

宁府办字〔2023〕68号

关于印发江西宁都工业园区政府性标准厂房 管理办法（暂行）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《江西宁都工业园区政府性标准厂房管理办法（暂行）》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7月25日



江西宁都工业园区政府性标准厂房管理办法 (暂行)

为进一步加强和规范宁都工业园区标准厂房管理,充分发挥标准厂房孵化器作用,有效缩短项目建设周期,加速招商引资项目落地见效,特制订本办法。

第一章 总则

第一条 本办法所称标准厂房管理是指宁都工业园区内政府性标准厂房(含宿舍、办公楼)的租赁申请、派租、退租、购买、政策兑现及物业管理。

第二章 管理职责

第二条 为提升园区服务企业水平,由县工业园区管委会会同县登峰工投公司、县商务局联合成立宁都县工业园区标准厂房管理办公室(以下简称“县标准厂房管理办”),办公室设在县工业园区管委会,由县工业园区管委会分管负责人兼任办公室主任,县商务局、县登峰工投公司分管负责人兼任副主任。

第三条 县标准厂房管理办(县工业园区管委会)负责标准厂房租赁申请受理及审核,租赁分配、达标考核、退租减租、租赁扶持政策兑现等工作;负责收集梳理汇总企业反映标准厂房及其所在小区物业管理、设备设施维修等诉求,以书面形式函告县

登峰工投公司，并跟踪协调落实。

第四条 县商务局（县扩大开放办）负责向县工业园区管委会、县登峰工投公司提供已签约入园企业名单及其与县政府签订的招商引资合同文本。

第五条 县登峰工投公司负责建立标准厂房管理台账，并每月报县标准厂房管理办；负责提供标准厂房及其小区物业管理服务；负责与企业签订租赁合同、物业管理合同及制定相关管理制度，约定标准厂房日常维护、保养、检修等职责；负责标准厂房租金收取、负责标准厂房小区绿化、照明、供电、供水等公共基础设施设备维修、保养、管护；负责标准厂房及其小区日常安防管理工作。

第三章 入驻条件、审批程序及租金收取

第六条 企业入驻标准厂房应同时具备下列条件：

1. 符合国家法律法规、产业政策和工业园区产业发展导向的生产经营性项目；
2. 依法在宁都县办理登记注册、税务登记，具有独立法人资格、自主经营、自负盈亏；
3. 与宁都县人民政府签订招商引资合同，与县登峰工投公司签订厂房（办公楼、宿舍）租赁合同和委托物业管理合同；
4. 依法办理备案、环保、安全、消防等审批手续；
5. 企业承诺在规定时间内达到招商引资合同约定固定资产强度、入规入统、主营业务收入、年纳税、年出口金额等指标要

求；

6. 企业且法人代表未列入失信名单。

第七条 符合入驻条件的企业可按以下程序申请租赁标准厂房（宿舍、办公楼）：

1. **提交申请：**企业凭已签订生效的招商引资合同向县标准厂房管理办提交《宁都工业园区标准厂房（宿舍、办公楼）租赁申请表》，并按要求提供相关材料。

2. **受理审批：**县标准厂房管理办受理企业租赁申请，组织资格审查，确定入驻标准厂房企业名单，会同县登峰工投公司提出厂房（宿舍、办公楼）租赁分配意见，经县委、县政府分管领导审定后实施。

3. **签订协议：**与县登峰工投公司签订《宁都工业园区标准厂房（宿舍、办公楼）租赁合同》（以下简称“租赁合同”）和《宁都工业园区标准厂房物业管理合同》（以下简称“物业管理合同”）。合同规范文本由县登峰工投公司另行制定。

4. **租赁交接：**县登峰工投公司会同企业现场核实标准厂房（宿舍、办公楼）面积，清点设施设备，制作交接清单，双方确认签字后，正式交付企业使用。

第八条 企业租赁标准厂房期满后如需续租的，应于租赁期满前3个月向县标准厂房管理办提出书面申请，经批准同意后，企业与县登峰工投公司办理续租手续。

第九条 企业于每季度首月10日前向县登峰工投公司缴纳当季租金及物业管理费用，具体按租赁合同及物业管理合同约定的租金标准、物业管理费标准及承租面积等进行计算缴纳。县登

峰工投公司于每季度首月 30 日前将当季租金上缴县财政。

企业按所承租厂房（宿舍、办公楼）1 个月租金标准缴纳履约保证金。租赁期满后，由县登峰工投公司核查企业所承租厂房（宿舍、办公楼）及相关设施设备完好无损后，将履约保证金不计息如数退还给承租企业，否则，待承租企业维修并验收后将履约保证金不计息如数退还给租赁企业，或扣除维修费后余额部分不计息退还给承租企业或者由企业补足。

第四章 厂房购买

第十条 企业入驻标准厂房五年内，可根据企业自身发展需要申购所租赁厂房，具体按以下程序办理：

1. 购买申请：由企业向县登峰工投公司提出购买标准厂房申请。

2. 批准出让：县登峰工投公司受理企业申请后，结合工业园区标准厂房使用管理情况和申购企业生产经营情况，提出标准厂房出让方案，报经县政府研究审定后实施。

3. 签订协议：依据县政府批复和招商引资合同约定，县登峰工投公司与企业签订标准厂房出让购买协议，明确资产转让价格、资金支付方式及期限等事宜。

4. 变更登记：县登峰工投公司在企业按协议要求结清购买款项及缴清相关税费后，负责协助其办理不动产权变更登记手续。

第十一条 企业购买县登峰工投公司代建厂房的，依据其与县政府签订的招商引资合同约定，按照本办法第十条规定程序办理。

第五章 政策兑现

第十二条 企业完成入规入统且依招商引资合同要求达标达产后，方可依据招商引资合同和租赁合同约定，于季度第二个月 10 日前申请兑现上一季度租赁扶持政策，具体按以下程序办理：

1. 企业申报：填写《宁都县惠企政策兑现资金拨付申请表》（以下简称政策兑现申请表），并附租金转账凭证、纳税证明（需国家税务总局宁都税务局审核认定）等相关材料。

2. 受理审核：县标准厂房管理办在受理企业申请后，在收齐相关材料后 1 个工作日内，依据企业招商引资合同和租赁合同，会同县登峰工投公司对企业享受租金优惠进行审核确认补贴金额。

3. 补贴兑付：县标准厂房管理办负责在企业租金补贴金额审核认定后 1 个工作日内，将政策兑现申请表及审核认定材料报县行政审批局，由县行政审批局按程序在收齐相关材料后 1 个工作日内兑付到位。

第六章 物业管理

第十三条 县登峰工投公司负责提供标准厂房及其所在小区物业管理服务，物业管理服务收费标准为：生产性厂房按 0.5 元/m²，配套设施按 1 元/m²，具体以物业管理合同约定为准。

第十四条 企业需对标准厂房进行装修改造的，需编制方案

报县标准厂房管理办审定备案，由县标准厂房管理办组织县工业园区管委会、县商务局、县登峰工投公司等单位研究审定后，方可实施。

第十五条 县登峰工投公司负责提供物业管理服务：

1. 负责标准厂房出现结构性安全生产隐患的整治消除，因企业自身原因造成的，由企业负责；负责标准厂房内电梯的日常维保。

2. 负责协助企业办理供水、供电、供气、通信等开户手续，协调权属单位帮助企业消除水、电、气及通讯设施设备故障；负责受企业委托做好标准厂房内水、电、气、通讯、卫生间、排污排水管道等设施设备养护和维修工作，所需费用由企业负担。

3. 负责标准厂房小区内管网、道路、绿化、照明、消防设施、公告栏等公共配套基础设施建设、养护、维修，卫生保洁；负责协调权属单位做好强弱管线日常检修工作。

4. 负责进入标准厂房小区车辆管理，除执行任务的治安、消防、抢险、救护、环卫等特种车辆外，其他车辆进入一律需先登记，并指定区域有序停放。

第十六条 企业应遵守物业管理规定，企业和个人严禁有下列行为：

1. 不得私自转租、分割出租或改变用途；

2. 不得擅自改变房屋结构、房屋外立面以及设施设备，未经审定备案，不得对标准厂房进行装修改造；

3. 不得擅自占用小区道路、绿地，不得违法搭建建筑、构筑物；

4. 不得擅自设置生活区和食堂等；
5. 不得在小区内饲养禽畜；
6. 不得擅自设置户外广告，张贴、悬挂标语和标牌；
7. 法律、法规禁止的其他行为。

第十七条 县标准厂房管理办负责收集企业反映的物业管理服务、供电、供水、供气、通讯等方面诉求，建立问题台账，分类书面交办，实行销号管理。

第七章 租赁退出

第十八条 县标准厂房管理办牵头，县工信局、县商务局、国家税务总局宁都税务局配合，负责审核企业入规入统和达产达标情况，认定企业完成固定资产投资、年纳税或出口额度。

对在规定时间内未达到合同约定标准的，由县标准厂房管理办提出退租或减租面积方案，报县委、县政府分管领导审定后实施。

第十九条 企业租赁期满需退租的，按以下程序办理退租手续：

1. 退租申请：企业向县标准厂房管理办提交退租书面申请，县标准厂房管理办受理企业退租申请后书面告知县登峰工投公司。

2. 资产验收：企业须在提交退租申请后 15 日内清空生产生活设施设备，并保证厂房（宿舍、办公楼）结构、墙体及设施设备完好无损。具体由县登峰工投公司会同企业实地验收。

3. 费用清算：县登峰工投公司与企业结算租金、物业管理费及其他费用，退还履约保证金。

第二十条 企业有下列行为之一的，县登峰工投公司有权单方面终止租赁合同，收回厂房（宿舍、办公楼），按本办法第十九条第二、三款办理退租手续，一切损失由企业承担。

1. 企业签订招商引资合同后超过3个月不进行设备安装或超过约定时间3个月未投产的；

2. 企业欠缴租金、物业管理费和其他费用超过6个月的；

3. 企业停产、停业（因不可抗力所致除外）超过6个月的；

4. 企业擅自改变标准厂房结构、用途或将标准厂房转租、分割出租、与其他企业调剂使用的；

5. 企业利用标准厂房从事纯商业经营活动或与生产经营无关的活动的；

6. 企业存在环保、安全突出问题且在规定期限内整改不到位的；

7. 法律、法规、投资合同规定的其他行为。

第二十一条 企业因生产需要对厂房（宿舍、办公楼）进行了装修改造，租赁期满、违反本办法第二十条或因企业自身原因终止租赁合同的，装修改造费一律不予补偿，也不得以任何形式要求后期入驻企业给予补偿。

第八章 附则

第二十二条 本办法由江西宁都工业园区管理委员会负责

解释。

第二十三条 本办法自公布之日起施行，试行 2 年。