江西安义高新技术产业园区管理委员会
安义县工业投资发展有限公司

安高新发〔2024〕9号

关于印发《江西安义高新园区自建标准厂房管理办法（试行）》的通知

园区各股室、各派驻单位、工投各子公司：

为建立健全租赁性资产管理制度，优化租赁项目入驻流程，完善规范租赁合同管理，加强对租赁性资产运行的审计和监督。经研究，制定《江西安义高新园区自建标准厂房管理办法（试行）》，现将该管理办法印发给你们，请抓好贯彻落实。

江西安义高新技术产业园区
管理委员会

安义县工业投资发展
有限公司

2024年4月26日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

江西安义高新园区自建标准厂房租赁管理办法（试行）

第一章　总则

第一条　为提高土地集约利用水平，优化县高新园区工业生产布局，规范县高新园区自建标准厂房管理，为入驻县高新园区中小微型企业（以下简称“园区企业”）搭建完善的创业生产平台，建立良好的创业环境和秩序，加快优势产业集聚和中小微企业发展，推进全县工业又好又快发展，依据国家有关法律规定，结合县高新园区的实际情况，制定本办法。

第二条　本办法所称标准厂房是指由安义县工业投资发展有限公司（以下简称“工投公司”）或其他江西安义高新技术产业园区管理委员会（以下简称“县高新园区管委会”）委托的县属国有企业投资建设、租赁的标准厂房及其配套设施。

第三条　县高新园区管委会履行监管责任，负责对入驻厂房所涉及项目的规划许可、项目入驻、退出等行政事项审批、代办服务和依法经营的监管。工投公司履行产权方责任，负责租赁协议签订、费用收取、物业管理、厂房经营及配套设施管理，安全环保、社会治安、综治消防等责任。

第四条　本办法适用于入驻县高新园区自建标准厂房内的所有企业，本管理办法实施前引进的企业同样适用。

第二章　项目准入

第五条　承租县高新园区自建标准厂房从事生产经营活动的企业应具备以下条件：

（一）项目须符合国家法律法规、产业政策和县高新园区产

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

业规划，且企业产品、技术成熟；对战略性新兴产业和高新技术产业等生产型项目，同等条件下优先供应；企业依法办理环保、安全、消防等审批手续。

（二）入驻企业原则上注册资本金不低于500万元，必须依法在安义县境内办理工商、税务登记；

（三）入驻企业必须严格遵守相关法律、法规及《物业管理条例》和《门窗小镇标准厂房管理办法》的规定，接受县高新园区规划、建设、环境保护、公安、劳动保障等相关部门的管理和监督，服从高新园区管委会的管理，与工投公司签订《消防安全责任状》，负责企业内部的社会治安综合治理、爱国卫生、门前三包、职工教育等。

（四）入驻企业必须是独立法人机构、独资企业、合伙企业、外资或合资公司等，其产品能够形成规模效益，前景较好，并服从县高新园区管委会统一管理，依法纳税，按期上报各类统计报表。

第六条 入驻项目须在县高新园区内注册设立新企业，或将企业注册地变更到县高新园区内，使之成为独立纳税的合法经营主体。

第三章 入驻程序

第七条 投资项目审批。

（一）项目预审：拟入驻企业提出入园申请，并按要求提供项目可行性报告或项目建议书等有效材料，通过节能、环保预审后，由县高新园区管委会进行受理和初审。

（二）项目评审：初审通过后，由县高新园区管委会牵头，

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

组织相关部门对入驻企业及项目进行评审。

（三）审批意见：评审通过后，由县高新园区管委会上报县政府审批，县政府研究同意后方可办理入园手续。

第八条 签订协议。入驻企业与县高新园区管委会签订投资协议后，与工投公司签订厂房租赁合同。双方履行协议规定的义务和享有相关的权利。

第九条 企业入驻。县高新园区管委会对入驻项目实行一站式服务，协助承租企业办理营业执照、项目立项、节能、环保、消防、安全等相关手续。

第四章 租赁管理

第十条 租赁期限。

（一）租赁期限最短为____年，最长不超过____年。租赁期限超过3年的，租赁协议3年一签。

（二）租赁到期后不再续租的，双方合同终止，承租企业结清租赁费用并将厂房恢复原状后由工投公司验收。

（三）租赁到期后需要续租的，承租方须在合同期满前三个月向工投公司提出书面申请，工投公司对申请企业的生产经营情况进行考核，未达到投资协议要求的，原则上不再续租；达到投资协议要求的，经县高新园区管委会同意后，再与工投公司重新签订租赁合同。工投公司有权就承租方续租的租金、权责等进行重新修订，经三方协商一致后另行签订租赁协议。同等条件下原承租方享有优先承租权。

第十一条 租金标准。原则上鼓励新入驻企业整栋承租。租金标准原则上每三年调整一次，上调标准由工投公司结合市场竞

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

争情况适当调整，并报经县高新园区管委会核定。

签约入驻门窗小镇标准厂房的，租金标准为：生产区域一层_12_元/㎡/月，办公区（含公共部分）为_10_元/㎡/月；签约入驻其他在建或拟建县高新园区自建标准厂房的，租金标准以租赁交付时工投公司评估价为准；租金按年度支付，先付后用，租金支付方式以租赁合同具体约定为准。以后每年县政府可根据我县生产要素成本的变化情况，参照周边县、区工业集中标准化厂房租金标准合同调整。

第十二条 租赁押金。租赁合同签订后，承租企业须向工投公司缴纳_____元押金。承租企业租期届满或其他原因提前解除租赁合同并办理验收移交手续后，拟入驻企业在全面履行其按协议所承担责任及义务的情况下，工投公司应于协议有效期届满后5个工作日内把押金全数或扣除相关费用之余额无息退还承租方。若承租企业无正当理由提前单方解除合同，则不予退还押金。

第十三条 物业管理。由工投公司委托安义县工投商业管理有限公司（以下简称“商管公司”）实施物业管理职责，并按相关规定向承租企业收取物业管理费。结合我县实际，按_____元/㎡/月（均为建筑面积）收费，适时根据物业等级调整收费标准。

第十四条 缴费管理。厂房租金、物业管理费原则上每年交纳一次，履约保证金须一次性交纳。首次费用采取先签订协议并交齐各项费用后再进行交厂房流程。以后每年厂房租金、物业费用在上一年费用到期前15日内交清。

第十五条 承租企业要守法经营，严格遵守《物业管理条例》等相关法律、法规，接受县相关职能部门的监督管理，负责企业内部职工的教育培训、社会治安、疫情防控，落实厂房内部设施

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

的日常维护、安全生产、环境保护等工作。

第十六条 租赁厂房的用水、用电（供电增容）、通信、排污等费用由承租企业与相关公司签订协议，承租企业自行负责缴纳，并承担违约责任，以用户计量器具显示的量值为收费依据；两个或两个以上企业合用供水、供电等计量器具的，合用双方必须签订使用协议书，明确缴款人和费用分摊的比例，并将协议书报工投公司备案。工投公司履行产权人责任，督促承租企业及时缴纳相关费用。

第十七条 进入工投公司厂房管理区域的车辆，应当遵守物业管理有关制度，并按物业提供的指定区域有序停放。

第十八条 承租企业根据生产要求需对厂房进行装修的，装修前应将装修方案报工投公司审查，经书面同意后方可实施。

第十九条 禁止承租企业有以下行为：

（一）私自转租或分租标准厂房；

（二）擅自破坏及改变房屋结构、屋面防水、房屋外立面以及使用用途；

（三）超出楼面及屋面使用荷载设计标准；

（四）擅自占用公用道路、绿地及其他公共用地搭建建筑物或堆放其他物品；

（五）擅自张贴、悬挂标语和标牌，存放违禁品、易燃易爆品；

（六）法律、法规及有关政策等规定禁止的其他行为。

承租企业发生以上行为的，由工投公司及相关部门责令限期整改。经责令限期整改仍不到位的，由相关部门依法查处，由承租企业承担相应责任，并赔偿相关费用，必要时依法解除承租协

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

议并由工投公司收回厂房。

第二十条 退出机制。承租企业有下列行为之一的，工投公司有权解除租赁合同，收回厂房及附属设施，不予返还承租企业缴纳的保证金等费用，一切损失由承租企业自行承担。

（一）入驻企业违反所签订合同、出现物业管理禁止行为或违反物业使用管理维修规定的，应承担相应的民事责任。企业未按照合同约定交纳租金和物业管理费的，商管公司按拖欠租金和物业管理费总额的3‰日加收滞纳金。逾期超过三个月的，工投公司有权解除合同，扣除履约保证金，必要时通过法律途径解决。

（二）有违法经营、私自转租、分租、调剂、交换租赁厂房的；

（三）无正当理由停产、停业时间达6个月及以上的；

（四）无故推迟入驻装修3个月以上，6个月内未投产的；

（五）存在安全、环保等重大隐患，且拒不整改的。

（六）其他违反相关规定，依法应当由规划、建设、城管、工商、公安、劳动保障等部门处罚的，依照有关法律、法规的规定执行。

第五章 附则

第二十一条 工投公司或其他县高新园区管委会委托的县属国有企业自主建设的标准厂房及配套设施租赁参照本办法管理，租金标准及出售事宜参照市场价格按照一事一议方式确定。

第二十二条 本办法最终解释由工投公司负责解释，其他县高新园区管委会委托的县属国有企业自主建设的，由县高新园区管委会负责解释。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

第二十三条 本办法自发布之日起施行，试行期一年。

江西安义高新园区管委会　　2024年4月26日印发

（共印3份）

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App