

都政发〔2022〕17号

**都安瑶族自治县人民政府
关于印发《都安瑶族自治县标准厂房
管理办法（修订）》的通知**

各乡（镇）人民政府，县直各单位：

《都安瑶族自治县标准厂房管理办法（修订）》已经自治县十六届人民政府第30次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

都安瑶族自治县人民政府

2022年10月18日

（此件公开发布）

都安瑶族自治县标准厂房管理办法（修订）

第一章 总则

第一条 为承接产业转移和向返乡创业者提供发展平台，提高土地集约利用水平，规范本县标准厂房经营管理，发挥标准厂房孵化器作用，有效缩短项目建设周期，加快本县产业集聚和中小微型企业发展，根据国家有关法律法规，结合本县实际，制订本办法。

第二条 本办法所称标准厂房是指由自治县人民政府投资建设的厂房及其配套设施，标准厂房用途仅限于工业生产。各易地安置点扶贫车间的管理参照本办法执行。

第三条 标准厂房经营主体为自治县国有资本投资集团有限公司（以下简称国投公司），国投公司具体负责租赁合同签订、租金收取、厂房经营和企业管理等工作。

第四条 本办法所称管理，是指对标准厂房区域内的日常管理，包括厂内建设、物业、环境卫生、安全生产、社会治安及配套设施管理等。

第五条 本办法适用对象是指经自治县人民政府同意并与国投公司签订标准厂房租赁合同，进入标准厂房从事生产经营活动的企业。

第二章 准入条件

第六条 进入标准厂房从事生产经营活动的企业应具备以下条件：

（一）符合国家产业政策和地方产业规划。

（二）企业在都安县登记注册，注册公司类型为独立法人，实行独立核算。

（三）符合国家环保政策，废水、废气及其它废弃物须达标排放，排放标准按国家制定标准实行。

（四）服从统一管理，遵守标准厂房各项管理规定，履行合同权利及义务，相关手续齐全、规范，遵纪守法，依法纳税，按期上报各类统计报表，接受本办法规定的退出机制。

（五）固定资产投资在 300 万元以上且具备进驻当年或第二年产值达到 2000 万元以上的实力。

第七条 符合以下条件之一的企业，优先入驻：

（一）属于节能、环保、高新产业的。

（二）属于东部沿海特色产业转移并符合园区招商方向的。

（三）同期固定资产投资额度较大的。

（四）每平方米厂房年产值 1 万元以上的。

（五）劳动密集型且在同等条件下优先安排脱贫劳动力就业的。

（六）鼓励高新技术、投资强度大、无环境污染、耗能低、产出效益高的企业入驻。

第三章 入驻程序

第八条 企业入驻的前期工作由自治县投资促进局、河池经济技术开发区都安分园负责。

第九条 企业向自治县投资促进局或河池经济技术开发区都安分园提供企业基本情况、厂房需求面积、环境影响评价、安全评价、卫生评价、安全标准、用电负荷及用水量等相关资料。

第十条 自治县工业信息化和商务局负责组织相关部门对企业进行审核,并将初步审核通过的企业报自治县人民政府审批同意后,由国投公司与入驻企业签订租赁合同。

第十一条 入驻企业与国投公司签订标准厂房租赁合同,办理物业管理交接手续。租赁合同中明确以下主要内容:厂房使用用途、使用面积、使用期限、厂房租金和物业管理费标准、资金支付方式、配套条件及违约责任等。

第四章 租赁管理

第十二条 租赁面积。原则上以楼层为单位进行租赁。

第十三条 租赁期限。租赁时间最短为2年,企业在2年内终止合同的,根据签订的租赁合同按实际租用时间和面积收取租金。租赁到期后,如企业要求续租,须在合同期满3个月前向自治县工业信息化和商务局提出书面续约申请。对满足续租条件的,国投公司就企业续租的租期、权责等进行重新修订,经协商

一致后另行签订租赁合同，同等条件下原企业享有优先承租权。

第十四条 厂房租金。国投公司按年度收取厂房租金。租金标准为：标准厂房每月 6 元/平方米，易安点扶贫车间或孵化中心每月 3 元/平方米。

第十五条 履约保证金。企业签订租赁合同前，需向国投公司缴纳履约保证金，金额为每 2000 平方米不低于 5 万元（不足 2000 平方米按照 2000 平方米计算），具体金额以签订合同为准。企业在全面履行合同约定的责任及义务的情况下，国投公司应在合同有效期满后 7 日内将履约保证金无息退还企业。

第十六条 装备重型、大型设备的企业，可根据企业的生产经营实际情况优先安排在标准厂房的第一层。

第五章 物业管理

第十七条 由国投公司委托有资质的物业管理公司对标准厂房进行物业管理。

第十八条 企业装修改造标准厂房前，需将方案报国投公司和物业管理公司，国投公司组织相关单位审查同意后方可实施。

第十九条 标准厂房的维修维护：

（一）标准厂房内部设施（含水、电、通讯、消防设施、卫生间、排污排水管道等）的安装、保洁、养护和维修，由企业负责。

（二）标准厂房区域内公共基础配套设施（含管网、道路、

绿化、公告栏等)的安装、保洁、养护和维修,由物业管理公司负责。

(三)标准厂房在正常使用过程中出现结构性故障需修复的,企业应及时通知物业管理公司维修,未及时通知造成财产损失或人身伤害的,由企业承担赔偿责任;其他原因造成厂房和室内设施损坏的,由企业负责。

(四)入驻标准厂房企业的供水、供电、供气等事宜由物业管理公司负责协调解决。

第二十条 水、电、气、通信等收费管理。企业的自来水、电、气、通信等费用由企业自行承担。两个或两个以上企业合用供水、供电的,双方须签订使用协议,并将所造成的水损、电损等费用进行分摊。

第二十一条 入驻企业不得有下列行为:

(一)企业不得擅自改变厂房用途。

(二)企业不得擅自占用园区公用道路、绿地,不得搭建违章建筑。

(三)企业不得自行设置娱乐场所、生活区和办公区等。

(四)企业和个人不得在园区内饲养禽畜。

(五)企业不得擅自张贴、悬挂标语和标牌。

(六)法律、法规、公约规定的其他禁止行为。

第二十二条 其他经营活动。利用标准厂房区域内的物业设施设置广告、从事其它经营活动的,须以书面形式向国投公司申报,经相关部门审批同意后,与物业管理公司签订使用协议。

第六章 优惠政策

第二十三条 凡入驻标准厂房的企业和项目，与其他入驻工业园区的企业享受同等优惠政策。

第二十四条 入驻工业园区标准厂房之外的各移民安置点扶贫车间的企业上规入统后厂房租金全免。入驻工业园区标准厂房的企业上规入统后租金和奖励与产值和税收挂钩，具体标准如下：

单位面积产值 A(元/平方米)	单位面积税收 B(元/平方米)	租金 (元/平方米)	奖励 比例 (%)	奖励资金 计算方法	备注
$A < 6000$	$B < 250$	6	0	财政奖励基数按企业一个自然年度内实际缴纳的增值税、企业所得税和企业代扣代缴的个人所得税划归为县级财政部分，以及附加税、印花税计算，但被税务部门稽查补缴的税款不列入计算口径。	1.当年有税收违法行为的企业不能享受财政奖励。 2.企业在获得财政奖励之后，若因退税等原因导致以前年度财政奖励基数减少的，政府有追回以往年度因基数减少所奖励的财政资金的权利。
$6000 \leq A < 7000$	$250 \leq B < 300$	5	30		
$7000 \leq A < 8000$	$300 \leq B < 350$	4	35		
$8000 \leq A < 9000$	$350 \leq B < 400$	3	40		
$9000 \leq A < 10000$	$400 \leq B < 450$	2	45		
$A \geq 10000$	$B \geq 450$	0	50		

第二十五条 为鼓励企业发展，企业入驻当年实现上规入统

的，免除三年租金，入驻第二、第三、第四年兑现；入驻第二年实现上规入统的，免除两年租金，第三、第四年兑现。其他年份按标准或阶梯租金政策收取。具体收取租金金额在合同中明确。

第七章 退出机制

第二十六条 除不可抗力和政府政策重大调整外，企业有下列行为之一的，国投公司有权单方面解除租赁合同，收回出租的厂房及附属设施，一切损失由企业承担。

（一）签约后超过 3 个月不进行设备安装或超过约定投产时间 3 个月不投产的。

（二）投产 6 个月后未在都安县形成直接税收贡献的。

（三）停产、停业超过 6 个月的。

（四）拖欠租金和其他费用超过 6 个月的。

（五）未经批准擅自改变标准厂房用途、结构或将标准厂房转租、分租、转借、与他人调剂使用的。

（六）利用标准厂房从事违法活动的。

（七）拖欠员工工资，造成员工上访等不良影响。

（八）入驻 2 年内未能上规入统的企业。

（九）退出规模企业库的企业。

第八章 附则

第二十七条 本办法由自治县工业和信息化和商务局解释。

第二十八条 本办法自发布之日起试行，2020年7月3日发布的《都安瑶族自治县标准厂房管理办法》同时废止。本办法发布之前，已经入驻标准厂房的企业在本办法试行后适用本办法。

抄送：自治县党委办公室，自治县人大常委会办公室，自治县政协办公室，自治县人民法院，自治县人民检察院。

都安瑶族自治县人民政府办公室

2022年10月18日印发
