

赣州市章贡区人民政府办公室文件

区府办字〔2023〕63号

赣州市章贡区人民政府办公室 关于印发章贡区标准厂房管理办法 (试行)的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门，区属、驻区有关单位：

《章贡区标准厂房管理办法（试行）》已经区政府研究同意并报区委审定，现印发给你们，请认真贯彻执行。



2023年10月16日

章贡区标准厂房管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 工作目标。为进一步适应经济发展新常态，规范全区标准厂房管理，发挥标准厂房孵化器作用，提高全区投资项目质量，加快项目落地速度，确保项目落地工作科学化、制度化、程序化，营造良好的投资环境，实现全区工业跨越式、高质量发展，特制定本办法。

第二条 管理范围。本办法所称标准厂房是指由章贡区政府及各部门（单位）（含区属国有企业）投资、合资，按照国家通用标准及行业要求在章贡区范围内建设完成并投入使用的标准厂房（含生产型厂房、研发型厂房、办公型厂房及其他生产生活配套设施，以下简称标准厂房）。

实际管理权归区政府及相关部门（单位）的标准厂房参照本办法管理，包含区政府及各部门（单位）（含区属国有企业）为承载区主导产业落地而承租的标准厂房。

企业自建自用、社会资本全额投资建设和政府投资建设已出售的标准厂房不在本办法管理范围。

第三条 管理方式。标准厂房实行所有权、管理权、运营权和使用权相分离。

所有权主体是标准厂房实际产权单位，有赣州市建兴控股投资集团有限公司、赣州市科智投资控股有限公司（以下简称

科智控股公司)、赣州市章贡区国有资产投资发展有限公司。

管理主体是章贡高新区管委会, 统筹标准厂房的分配权, 负责企业入驻审核把关, 解决项目招引、落地、投产、生产经营过程中存在的问题。

运营主体是科智控股公司, 受章贡高新区管委会委托具体负责厂房运营和物业管理、租赁合同和物业合同签订、租金和物业费收取等工作。

使用主体是与章贡区人民政府、章贡高新区管委会或其他区政府授权主体签订《项目投资合同》, 已与或应与产权单位签订《租赁合同》、已进入或准备进入标准厂房从事生产经营活动的企业。

第四条 厂房建设。章贡区内在建标准厂房保持建设主体不变, 已建成标准厂房保持产权不变, 后续需新建标准厂房原则上由科智控股公司负责投资建设。

第五条 厂房移交。标准厂房竣工验收后30个工作日内, 产权单位将标准厂房移交至科智控股公司统一运营。厂房移交时, 产权单位应将图纸、竣工验收资料和产权证等档案资料(含电子版)一并移交至科智控股公司, 并确保移交资料齐全。

第六条 收益分配。科智控股公司负责标准厂房统一运营, 收取标准厂房租金并依法纳税, 按税后5%提取运营管理费用, 剩余收益归产权单位。因建设标准厂房而产生的融资本息仍由产权单位偿还。

第二章 招引入驻

第七条 入驻条件。入驻标准厂房从事生产经营活动的企业应符合国家产业政策和我区产业发展规划，并依法在我区办理公司注册、税务登记，且符合国家环保政策，废水、废气以及其他废弃物须达标排放。

第八条 入驻程序。招商引资项目引进单位负责项目投资合同洽谈并按程序提交区开放型经济工作领导小组或区政府常务会讨论通过。《项目投资合同》签订后，章贡高新区管委会将拟入驻企业的相关信息抄告至科智控股公司，由科智控股公司与入驻企业签订《租赁合同》和《物业服务合同》。

第九条 招引措施。坚持招大引强思路，整合力量，突出重点，用好政策，创新方式，围绕“1+2”产业发展格局，重点推动医药健康、数字信息、有色金属及新材料产业集群加速壮大，引进一批行业细分领域的龙头企业。

第十条 产业定位。标准厂房承载产业定位由区开放型经济工作领导小组会议审定。

第十一条 入驻目标。标准厂房建成交付使用后，力争第一年招引企业入驻率达到70%，第二年达到80%，第三年达到100%（均按面积计算）。

第三章 装修管理

第十二条 装修准备。入驻企业应委托专业设计单位设计厂房装修施工图、二次消防设计图等，完成厂房装修施工图、

二次消防设计图图审后（免审的除外），办理建筑工程施工许可证（符合可以不申请办理施工许可证的情形除外）。

第十三条 装修报审。章贡高新区管委会组织住建、生态环境、发改、行政审批、应急管理和供电供水等相关职能部门召开入驻企业装修服务启动会，协助入驻企业在30个工作日内完成办理立项、能评、环评、安评、图审、施工许可证和水电报装等相关审批手续。

第四章 租赁管理

第十四条 租赁原则

（一）根据生产工艺、设备载荷、层高、实际使用面积等需求，首层标准厂房可分割租赁。

（二）对轻设备投资及需租赁单层标准厂房的项目，原则上从标准厂房顶层依次向下选址。

（三）根据行业规范、企业生产经营实际使用需求确定租赁面积，不得超租面积；对需租赁多栋标准厂房的，原则上不隔栋租赁；对需租赁单栋多层标准厂房的，原则上不隔层租赁。

第十五条 厂房预订。原则上已交付使用未出租的标准厂房以及已确定施工图纸的标准厂房可预订。

第十六条 厂房租赁。项目引进单位依据已签约《项目投资合同》组织企业在15个工作日内与科智控股公司签订《租赁合同》和《物业服务合同》。合同签订后，企业无故拖延不进场，按照相关程序处理。

第十七条 厂房信息。章贡高新区管委会建立标准厂房建设和租赁信息通报制度。科智控股公司定期将厂房建设情况、租赁信息提供至章贡高新区管委会，章贡高新区管委会定期向各职能部门更新并发布标准厂房信息。

第十八条 租赁期限。标准厂房租赁期限不得少于3年。企业提前退租的，应按《项目投资合同》《租赁合同》约定的相关条款执行。企业要求续租的，应在租赁期届满前3个月书面告知章贡高新区管委会，章贡高新区管委会审议通过后，将相关信息抄告至科智控股公司，科智控股公司按相关程序以议标招租的方式与企业续签《租赁合同》。

第十九条 租赁价格。租期超过3年的，原则上租金从第4年开始每年在上年的基础上递增不低于3%。如有政策规定及协议约定的，严格按照相关政策文件及相关协议执行。

第二十条 租金支付方式。遵循先交租金后使用标准厂房的原则按季度支付，在本季度末月的20日前缴清下一季度租金。

第二十一条 装修免租期。工业类标准厂房入驻企业装修免租期按产业划分分类，从《项目投资合同》签订之日起执行。生产型入驻企业的执行标准：生物医药类和高端医疗器械类的免租期为6个月、宠物经济类和稀金材料类的免租期为4个月、电子信息类的免租期为3个月；非生产型企业的免租期原则为3个月。特殊情况一事一议处理。

第二十二条 租赁履约保证金。履约保证金应为承租标准

厂房的2个月租金标准，入驻企业应在签订《租赁合同》后15个工作日内缴纳，退租时双方办理结算及交接手续后履约保证金一次性无息退还。

第五章 安全管理

第二十三条 责任主体。入驻企业为标准厂房安全生产责任主体，科智控股公司协助政府安全生产相关职能部门监管入驻企业的安全生产工作。

第二十四条 管理制度。实行负面清单管理制度，明确禁止性行为。

第六章 补助政策

第二十五条 入驻企业补助标准。入驻企业的租金补助标准参照企业签订的《项目投资合同》内容执行。

第二十六条 产权单位补助机制。新建成移交章贡高新区管委会管理的标准厂房，由区财政参照同地段同类型标准厂房租赁价格，按照闲置面积第一年100%、第二年85%、第三年70%的标准对产权单位进行补助。免租期内的标准厂房租金实行全额补助。章贡高新区管委会每季度向财政进行申报，通过运营单位将上述补助拨付至各产权单位。

第七章 退出管理

第二十七条 定期清理。章贡高新区管委会每季度组织项目引进单位、区工信局、区商务局、区国资办、区司法局、运营单位对标准厂房进行常态化清理。对需要清退的，章贡高新

区管委会报区开放型经济工作领导小组会议审议，审议通过后，按程序予以清退。

针对闲置、欠费、退租等有关问题，区司法局指导章贡高新区管委会和运营单位按照法律程序进行处置。

第二十八条 清退考核。区商务局将企业履约情况纳入招商引资绩效考核。入驻企业已被清退的应核减项目引进单位当年度招商引资项目任务数。

第八章 附则

第二十九条 本办法自印发之日起试行，若本实施办法与区内其他文件有冲突的，以本实施办法为准。

第三十条 本办法由章贡高新区管委会、区国资办负责解释。

附件：章贡区标准厂房管理操作细则（试行）

附件

章贡区标准厂房管理操作细则（试行）

为进一步优化营商环境，助推项目落地，规范章贡区标准厂房管理的具体操作，根据《章贡区标准厂房管理办法（试行）》文件精神，特制定本细则。

一、授权管理

标准厂房产权单位将厂房移交至赣州市科智投资控股有限公司（下文简称科智控股公司）统一运营并提供物业服务，章贡高新区管委会统筹标准厂房分配，负责企业入驻审核把关，解决项目招引、落地、投产、生产经营过程中存在的问题。

二、企业入驻管理

（一）准入条件

1. 符合国家产业政策和我区产业发展规划。属于生物医药类、高端医疗器械类、宠物经济类、稀金材料类和电子信息类行业领域的，按产业区域划分租赁相应的标准厂房。
2. 依法在我区办理公司注册、税务登记的企业。
3. 符合国家环保政策，废水、废气以及其他废弃物须达标排放依法办理项目立项、节能、环保、安全、消防等审批手续。
4. 项目有一定投资规模和科学技术含量，创新性强、成长性好、能填补区内产业空白、实现产业链延链补链强链的优先

考虑。

5. 遵纪守法，服从统一管理，自觉遵守各项管理制度。依法正确行使权利，自觉履行义务。相关证照手续齐全、生产经营管理规范，依法纳税，积极配合各部门（单位）有关工作要求。

（二）企业入驻程序

标准厂房满足交付使用条件后，项目引进单位、章贡高新区管委会招商服务中心、入驻企业和科智控股公司按《招商引资企业入驻标准厂房流程图》（见附件1）办理企业入驻。

三、企业装修管理

（一）装修资料准备

入驻企业向科智控股公司报备装修方案，完善入场装修手续。提交装修公司营业执照复印件、资质证明、现场装修负责人身份证复印件等，办理临时通行证，缴纳装修押金至物业公司。

（二）装修报审程序

章贡高新区管委会规划建设中心组织住建、生态环境、发改、行政审批、应急管理和供电供水等相关职能部门召开入驻企业装修服务启动会，协助入驻企业在30个工作日内完成办理立项、能评、环评、安评、图审、施工许可证和水电报装等相关审批手续。

（三）装修安全管理

入驻企业在装修进场前做好安全施工交底，严格落实安全生产主体责任，企业负责人、安全生产管理人員和特种作业人員应当经培训考核合格后持证上岗，企业未经许可不得擅自改变厂区房屋结构和消防设施（设备）；入驻企业未经批准不得对标准厂房进行装修改造，不得对标准厂房内其他企业或个人造成不良影响。

（四）装修验收程序

施工完成后，入驻企业向住建部门申报消防验收或备案，进行联合验收，完成验收后再向章贡高新区管委会规划建设中心提交竣工申请，并在5个工作日内办结。

四、企业达产达效

（一）项目合同履行

章贡高新区管委会企业服务中心聚焦投产、达效等履约核心环节，建立清单台账、细化推进方案，项目化、专班化促进项目落地履约；滚动跟进项目履约进展情况，综合运用发函、通报等多种措施及时提醒督促，推动项目实现全面达产达效。

（二）企业入规入统

章贡高新区管委会企业服务中心主动作为、协调配合，优化入规服务保障，制定具体工作举措，细化工作任务，明确具体经办人員，抓好工作落实，深入宣讲企业入规入统政策，营造企业入规入统的良好环境，促进企业尽快入规入统。

五、厂房租赁管理

（一）厂房承租管理

《租赁合同》需明确约定入驻企业不得擅自改变标准厂房的用途、结构或将标准厂房转租、分租、转借、调剂他人使用，并应严格设置相关违约责任。同时严格约定承租期间入驻企业的维护管理义务并明晰违约情况下的责任追究。

（二）厂房闲置管理

入驻企业承租标准厂房后不得闲置，出现以下情形视为闲置。

1. 入驻企业未按照《项目投资合同》约定的期限内开工装修。
2. 超过约定投产时间未投产。
3. 长时间停产停业。
4. 其他原因导致的标准厂房闲置。

章贡高新区管委会应详尽掌握标准厂房的闲置状况，并组织科智控股有限公司依据相关文件及时处理闲置厂房。

（三）企业违规情形

1. 企业擅自改变《租赁合同》约定的标准厂房用途。
2. 企业擅自占用标准厂房区域内公用道路、绿地，搭建违法建筑和构筑违法设施的。
3. 企业在生产区域设置娱乐场所、生活区的。
4. 企业和个人在园区内饲养禽畜的。
5. 企业擅自张贴、悬挂标语和标牌的。
6. 其他违规行为。

（四）租赁合同解除

入驻企业违反《租赁合同》约定的，如满足合同解除条件需清退的，章贡高新区管委会招商服务中心出具明确处理意见，依法依规按程序及时妥善解除合同。

租赁合同解除后，入驻企业在交还标准厂房前，按交付原样恢复承租界址，将厂房恢复原样。同时，入驻企业将废弃物清理干净，并承担相关费用；如入驻企业在规定时间内不履行，则由产权单位代为履行，产权单位垫付的相关费用，向入驻企业追偿。

六、物业服务管理

（一）标准厂房的日常维护

1. 标准厂房内部设施（含水、电、通讯、消防设施、卫生间、室内排污排水管道及整栋租售的楼道、电梯厅等）的安装、保洁、养护和维修，由入驻企业负责或委托物业服务单位统一实施，费用由入驻企业自行承担。

2. 标准厂房外的公共基础配套设施（含管网、道路、绿化、公告栏、停车场及其相关设施设备、消防设施）以及标准厂房内分层租赁的楼道、电梯厅等的保洁、养护和维修，由产权单位委托物业服务单位负责，费用由产权单位承担。

3. 标准厂房及其附属设施发生损坏或质量问题，非使用单位导致的，由产权单位负责维修并承担费用；属使用方导致的，入驻企业可自行组织维修或委托物业公司实施维修，产生的费用由入驻企业承担；公共设施设备发生故障时，入驻企业不得

自行处理，须及时通知物业服务单位排除故障，因入驻企业自行处理造成财产损失或人身伤害的，由入驻企业承担赔偿责任和相应的法律责任。

（二）其他经营活动

入驻企业利用标准厂房区域内的设施设置广告、从事其他经营活动的，须以书面形式向章贡高新区管委会社会事务管理中心报批。

七、厂房安全管理

（一）责任主体

入驻企业为标准厂房安全生产责任主体，科智控股公司协助政府安全生产相关职能部门监管入驻企业的安全生产工作。

（二）负面清单

1. 改变承重结构、使用不合规材料等不按图施工行为；
2. 生产、住宿、仓储“三合一”现象；
3. 占用疏散出口、封堵消防通道；
4. 非法设置易燃易爆危险化学品作业场所或储存仓库；
5. 设置影响消防扑救或遮挡排烟窗（口）的架空管线、广告牌等障碍物；
6. 消火栓、供水设施、设备损坏或关闭，器材不齐全或破损等；
7. 其他安全生产法律法规禁止性行为。

（三）安全监管

科智控股公司发现入驻企业存在上述负面清单情形，以书面形式通知入驻企业立即整改。拒不整改的，由科智控股公司上报至章贡高新区管委会社会事务中心处理。

八、补助奖励申请

1. 统计。科智控股公司每季度对运营的标准厂房闲置、免租情况进行统计，分别报章贡高新区管委会企业服务中心和区国资办审核。

2. 申报。科智控股公司将审核后的标准厂房闲置、免租情况通过高新区管委会向区财政局申报补助资金。

3. 拨付。区财政局复核后将补助资金拨付至章贡高新区管委会，章贡高新区管委会通过科智控股公司将上述补助拨付至各产权单位。

九、企业退出管理

（一）厂房清理

章贡高新区管委会招商服务中心牵头，会同项目引进单位、区工信局、区商务局、区国资办、区司法局、科智控股公司，统筹协调推进厂房的常态化清理，原则上每季度进行一次清理。

（二）退出情形

入驻企业出现以下情形的，予以清退。

1. 入驻后运行情况不佳，项目开展处于停顿状态，致使企业生产、办公用房处于闲置或关闭状态半年以上的；

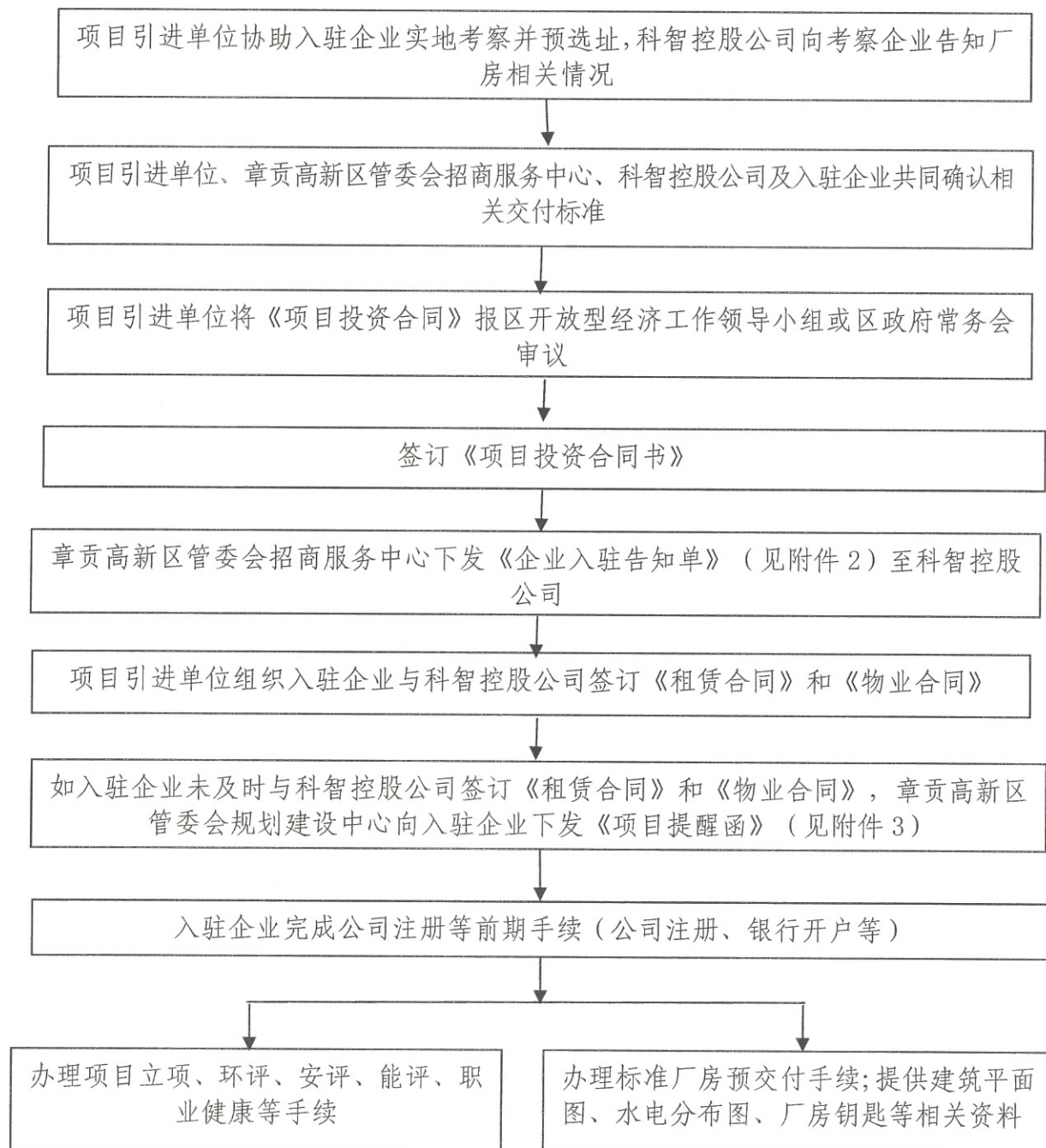
2. 入驻企业存在违法活动，损害公共利益的；

3. 入驻企业擅自改变标准厂房用途或者使用性能的；
4. 入驻企业出现重大安全事故拒不整改的；
5. 入驻企业逾期 6 个月未及时缴纳应缴租金、物业、水电等费用的；
6. 入驻企业超过约定投产时间 6 个月不投产的；
7. 入驻企业私自转租、分租、转借、与他人调剂使用租赁物的；
8. 入驻企业违反公安、消防、应急、环保、发改等部门规定的；
9. 其他应当清理的情况。

- 附件： 1. 招商引资企业入驻标准厂房流程图
2. 企业入驻告知单
3. 项目提醒函

附件 1

招商引资企业入驻标准厂房流程图



附件 2

企业入驻告知单

赣州市科智投资控股有限公司：

XX 项目是我单位的招商引资项目，已于 20XX 年 X 月 XX 日与我单位正式签订《项目投资协议》（见附件），承租资产位于：赣州市章贡区 XX 路 XX 号房屋 XX# 厂房 XX 楼（抄送投资合同书关于资产场地信息），租赁面积：XX 平方米；租赁期限：自 202X 年 X 月 XX 日-202X 年 X 月 XX 日止；装修免租期：X 个月（自 X 年 X 月 X 日-X 年 X 月 X 日）；租金递增比例为：XX。（享受的其他招商引资政策一并告知）。

现将以上信息抄告贵司，请贵司做好相关工作，尽快与 XX 项目负责人（联系人：XX，电话：XX）取得联系，协助该公司签订《租赁合同》和《物业服务合同》。

章贡高新区管委会

年 月 日

附件 3

项目提醒函

XX公司（入驻企业）

贵司于202X年X月X日与赣州市章贡区XX单位/XX公司签订了《项目投资合同书》/（以下简称合同），合同约定贵司租赁位于赣州市章贡区XX路XX号XX标准厂房园区内的XX#楼厂房第X至第X层；X#楼厂房第X层和第X层；办公楼第X层和第X层作为贵司投资项目的经营场所。XX厂房项目已完成竣工验收，已达到交付条件，为加速项目落地，现将相关事项通知如下：

1. 请贵司尽快与赣州市科智控股公司签订《租赁合同》和《物业合同》，办理好进场装修手续，启动装修施工；贵司在启动装修时，须委托专业设计单位设计厂房装修施工图、二次消防设计图等，并做好图审工作，以确保贵司项目装修符合消防要求；

2. 请贵司积极对接赣州市“一站式集成审批”专区的章贡区住建局、章贡区行政审批局、赣州市行政审批局、赣州市水务集团和赣州市供电公司等审批部门（单位），办理项目立项、环评、安评、能评、消防、用水用电等项目相关手续的报批和验收备案工作。

联系人：XX 联系电话：XX

章贡高新区管委会

年 月 日

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室。

赣州市章贡区人民政府办公室

2023年10月16日印发
