巴政规〔2024〕1号

巴楚县园区标准厂房管理办法

第一章 总 则

**第一条**为深入贯彻落实新疆维吾尔自治区、喀什地区和巴楚县相关招商引资优惠政策，承接东部产业转移和劳动密集型产业落户巴楚，更好的管理和使用园区标准厂房，发挥国有资产作用，规范经营管理，根据国家有关法律法规，结合巴楚县园区实际情况，制定本办法。

**第二条**本办法所称标准厂房是指由政府组织建设的各类厂房及其附属设施。

**第三条** 出租人为标准厂房经营主体，具体负责标准厂房的维护、管理、经营等。

第二章 准入条件

**第四条**承租园区标准厂房从事生产经营活动的承租人应具备以下条件：

（一）符合国家、自治区、喀什地区及巴楚县产业政策和产业规划，属于节能、环保、劳动密集型产业的项目，同等条件下优先租用厂房。

（二）项目符合国家环保政策，废水、废气及其他废弃物须达标排放。

（三）服从统一管理，遵守园区各项管理规定，营业手续齐全，合法经营，依法纳税。

（四）与出租人签订厂房租赁合同，办理厂房资产交接手续。租赁合同中明确以下主要内容：厂房用途、租赁面积、租赁期限、租金标准、租金支付方式、资产安全及生产安全责任、违约责任等。

（五）履行招商协议及厂房租赁合同约定义务，按期足额缴纳租金、押金、物业费等相关费用。

第三章 入驻程序

**第五条**承租人入驻标准厂房由县招商局负责审核把关。

**第六条**承租人向县招商局提供项目可研报告或项目建议书、厂房需求面积、环境影响评价、行业生产标准、用电负荷及用水量等相关资料。

**第七条**县招商局将初步审核通过的承租人意向租赁面积、楼层、位置等相关信息进行核定并报县人民政府审批同意后，承租人凭与县招商局签订的《招商引资协议》，与出租人签订《厂房租赁合同》及《标准厂房安全生产和消防安全管理责任合同》。

**第八条**入驻前，承租人应按标准向出租人足额缴纳厂房租赁押金，入驻时与出租人办理厂房资产交接手续，交接手续需出租人与承租人三方签字确认。

第四章 租赁管理

**第九条**承租人应在招商引资协议签订后30日内与出租人签订《厂房租赁合同》，厂房租赁合同执行招商引资协议相关优惠条款。承租人若未按时签订厂房租赁合同，出租人有权依法依规清退该承租人。

**第十条**租赁面积。租赁面积包括厂房、食堂、门房、消防、卫生间、围墙等附属设施。具体数值以厂房对应的竣工审计报告或测绘报告载明的总建筑面积为准，多家承租人合租的厂区按各承租人承租的厂房面积占总厂房面积的比例分摊共用部分附属设施的建筑面积，以每平方米为单位计算租金。

**第十一条**厂房租金及租金收取方式

厂房租金标准参照市场情况制定。

（一）租金标准

一类：厂房租金按照60元／平方米/年（一类厂房为每平方米造价低于1400元的厂房）。

二类：厂房租金按照90元/平方米/年（二类厂房为每平方米造价位于1400元至2000元之间的厂房<包含2000元>）。

三类：厂房租金按照120元/平方米/年（三类厂房为根据招商引资协议、承租人生产需要建设的厂房及每平方米造价位于2001元至3500元之间的厂房<含3500元>）。

（二）租金政策

根据招商协议落实相关优惠政策；承租人缴纳租金、押金及设备设施定期巡检合格或完好证明材料等正常履约相关凭证，列入承租人申请设备、用电、就业、运费等补贴的附件清单。若承租人回购厂房，可按照“原始成本价/评估价+财务费用+购买时土地价格－承租人已支付租赁费”购买。

（三）租金收取方式

租金按年度收取，承租人需在免租到期或上年度租金到期前15日内，缴纳下一租期租金。若未按时缴纳厂房租金，出租人有权解除租赁合同并清退承租人。

（四）厂房租金用途

厂房租金收入主要用于清偿厂房建设贷款本息、维修维护、税费、管理等厂房资产经营相关费用支出。

**第十二条**租赁押金及押金收取方式

为保障国有资产正常使用和维护，避免出租的基础设施设备损失，设立租赁押金。根据招商引资协议，承租人签订厂房租赁合同之时，需向出租人缴纳足额租赁押金，标准为20000元/1000平方米。若未按时缴纳厂房押金，出租人有权解除租赁合同并清退承租人。租赁期满，厂房租金清算及资产交接后，根据厂房租赁合同相关约定无息退还租赁押金。

第五章 厂房管理

**第十三条**管理责任

租赁期间，根据厂房资产交接手续确定维修责任：

（一）企业入驻厂房前，根据招商引资项目生产需要，按照招商引资协议约定由政府或企业对厂房进行改造维修。

（二）租赁期间因承租人管理和使用不当造成厂房、室内外设施损坏，由承租人负责维修，由此造成财产损失或人身伤害的，由承租人承担法律及经济责任，出租人有权追究承租人赔偿责任。

**第十四条**同一厂房、厂区有两个及以上承租人使用的，应当委托物业公司或明确一个承租人负责统一管理，委托消防技术服务机构等专业服务单位提供消防安全服务，通过书面形式告知出租人，以明确承租人、物业公司各方消防安全责任。

**第十五条** 承租人应当保障租赁厂房、厂区公共设施、消防安全所必需的资金投入，并对公共设施、消防安全未及时维护导致的后果承担责任。

**第十六条**承租人应当履行厂区及厂房内外部基础设施、消防设施、器材设备及附属设施的日常管理及维护保养义务，包括：给排水、电力、暖气、通讯、消防设施、卫生间、蒸汽、空调、管网、道路、绿化、公告栏、照明、围墙等附属设施的保洁、养护和维修。

**第十七条**承租人生产所需的给排水、供电、供暖、供气、通讯等费用由承租人自行承担。

**第十八条**承租人不得有下列行为：

（一）不得擅自改变厂房用途。

（二）不得擅自占用园区公用道路、绿地，不得搭建违章建筑。

（三）不得自行设置娱乐场所、生活区和办公区等。

（四）承租人或任何个人不得在园区内饲养禽畜。

（五）承租人不得擅自张贴、悬挂标语和标牌。

（六）法律、法规、公约规定的其他禁止行为。

**第十九条**其他经营活动。利用厂房区域内的物业设施设置广告、从事其他经营活动的，须以书面形式向出租人申报，经审批同意后，签订补充租赁协议。

**第二十条**租赁合同终止后，承租人需将厂房恢复原状并履行资产交接手续。承租人出资增添的设施、装饰等如需拆除，不得影响基础设施主体结构，拆除费用由承租人承担。

**第二十一条**租赁期内，承租人应自行购买厂房及设备财产险、火灾险、人身意外险及其他必要的保险。若承租人未购买相应保险，产生的法律和经济责任由承租人自行承担。如造成国有资产损失，承租人应承担相应的经济损失及赔偿责任。

**第二十二条**安全生产

按照《中华人民共和国安全生产法》、《租赁厂房和仓库消防安全管理办法（试行）》及安全生产相关规范，承租人须签订《标准厂房安全生产和消防安全管理责任合同》并承担如下责任：

（一）配备合格安全管理人员：所属员工在200人以下的公司，必须聘任不少于1名的安全员；所属员工200—500人的，必须聘任不少于2名安全员；所属员工达500人以上的必须按不少于员工人数4‰的比例聘用安全员。

（二）承租人自行制定安全目标责任、管理规章制度及安全作业规程等，并向出租人备案。出租人监督承租人生产中涉及安全内容的安全操作、管理方案，安全技术措施等。

（三）特种作业人员首次进场前须向出租人提交相关特种作业资质证明，无相关特种作业证明不得从事特种作业。

（四）承租人应当履行的消防安全职责：落实消防安全责任制，制定消防安全制度、消防安全操作规程；保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距不被破坏、占用；定期开展防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；开展经常性的消防安全宣传教育；制定灭火和应急疏散预案，组织进行有针对性的消防演练；对消防设施、器材进行维护保养。

（五） 厂房的消防设施、器材，应当由承租人管理，负责检查、维修、保养和更换，保证完好有效，不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用。消防设施因改造或者检修需要停用时，承租人或施工方应当采取应对措施并在建筑内显著位置进行公告。

（六）设置消防控制室的厂房，承租人应当查验自动消防系统的操作人员是否依法持证上岗，并指定专人负责消防控制室的日常管理。

（七）承租人应当建立用电安全管理制度。电器产品的安装、使用及其线路的铺设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理规定。严禁在厂房内为电动自行车、电驱动车辆充电。

**第二十三条**出租人职责

（一）及时向承租人传达有关行政主管部门的消防工作要求。

（二）定期了解租赁厂房的消防安全情况，及时制止承租人危害消防安全的行为。

（三）督促承租人加强消防安全管理，及时整改火灾隐患。

第六章 退出机制

**第二十四条**承租人有下列行为之一的，出租人有权单方面解除租赁合同，收回出租的厂房及附属设施，由此产生的法律和经济责任由承租人承担。

（一）超过约定时间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）停产、停业超过6个月的。

（三）拖欠租金和其他费用超过6个月的。

（四）未经批准擅自改变厂房用途、结构或将厂房转租、分租、转借、与他人调剂使用的。

（五）利用厂房从事违法活动的。

（六）投资强度和用工数未达到招商协议约定的。

（七）承租人因自身原因撤离巴楚，未进行协商及厂房交接的，需支付租赁期间免除的房租、使用的厂房的折旧费用、垃圾清运费及其他费用（包括但不限于厂房杂物堆积时间内的租金费用），并承担厂房及基础设施维修费用，出租人有权依法追缴。

（八）承租人若搬离厂房，需在搬离前90日告知出租人，确保厂房及附属设施完好，厂房交接手续完毕退还押金。承租人需自行清理厂房杂物、垃圾等占用厂房的物品，未及时搬离，出租人保留留滞物的处置权，并向承租人追缴清理相关物品费用及修整厂房费用。

第七章 附则

**第二十五条**出租人加强事中事后监督管理，定期核查厂房租赁现状及问题，并及时提出建议。

**第二十六条**由政府组织建设的各类厂房及其附属设施，依照本办法执行。

**第二十七条**本办法由园区管委会负责解释。

**第二十八条**本办法2024年3月1日印发，自印发之日起30日后施行，有效期3年。法律、法规、规章或上级规范性文件另有规定，或已按程序对本办法作出修改、废止、失效的决定，从其规定或决定。