

连城县人民政府办公室文件

连政办规〔2023〕6号

连城县人民政府办公室关于印发连城工业园区 厂房租赁管理办法（试行）的通知

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

经县政府研究，现将《连城工业园区厂房租赁管理办法（试行）》印发给你们，请认真做好贯彻落实。

连城县人民政府办公室

2023年5月23日

（此件主动公开）

连城工业园区厂房租赁管理办法（试行）

为规范连城工业园区厂房租赁管理，整合现有厂房资源，有效提高土地利用率，促进园区产业集聚，实现“空间上再造一个园区”，结合我县实际情况，特制定本办法。

一、适用范围

本办法所称的工业厂房是指连城县县属国有企业及其下属企业所开发建设的工业园区标准化厂房或其所拥有和管理用于租赁的其他工业用房（包括仓库、办公楼、宿舍）。厂房仅用于入驻企业的生产经营用途，其他工业用房用于辅助生产经营活动。

二、入驻条件

入驻企业应符合县招商引资政策文件中的相关条件要求，并满足以下条件：

（一）入驻企业项目应符合国家产业政策和环保要求，符合连城工业园区产业发展规划和环评规划要求。

（二）入驻企业必须是在连城县行政区域内注册登记并在连城县依法纳税，注册公司类型为独立法人，实行独立核算。

三、入驻程序

（一）入驻企业与连城县投资促进中心签订《投资合同书》后领取并填写《连城县园区入园企业厂房租赁申请表》，申请表要写明厂房的具体需求（如面积、位置、层高、层数及配套办公面积、用途、租赁期限等），申请事项依次由厂房权属的国有企业、连城县投资促进中心、连城工业园区管委会以及县政府分管

领导进行审核。

（二）入驻企业与厂房权属的国有企业签订办理工商登记注册用的临时《厂房租赁合同》，在办理工商登记时入驻企业必须提交由公安部门赋予的标准二维码门牌并填报《福建市场主体住所（经营场所）申请表》。

（三）入驻企业在办理完成工商和税务登记注册手续后，持临时的《厂房租赁合同》到厂房权属的国有企业签订正式的《厂房租赁合同》。

（四）厂房权属的国有企业根据入驻企业申请需求提供厂房，入驻企业办理入驻手续后，给予入驻企业一个月的厂房装修、设备安装期限，入驻企业装修必须符合消防、物业、城市管理等单位的相关要求。

四、租赁管理

按照“现状租赁”的原则租赁，在办理入驻程序前，厂房权属的国有企业应与拟入驻企业共同对厂房现状进行踏勘，并书面告知相关注意事项，同时，办理交付厂房手续。租赁期间，入驻企业不得随意变更厂房用途，破坏厂房主体结构，如有需要，应按相关流程向厂房权属的国有企业和有关行政主管部门申请。

（一）租赁价格

按照“老人老办法、新人新办法”的原则，连城工业园区已经入驻的企业厂房租金标准保持不变，按原合同执行；从2021年10月10日起入驻的企业，入驻原有的厂房（2020年12月31日前竣工投产的厂房）第一层租赁价格为9元每月每平方米，第

二层（含）及以上楼层租赁价格为 8 元每月每平方米；入驻新建的标准化厂房（2021 年 1 月 1 日后竣工投产的标准化厂房）第一层租赁价格为 10 元每月每平方米，第二层（含）及以上楼层租赁价格为 8 元每月每平方米。连城工业园区办公用房租赁价格为 8 元每月每平方米，生活区宿舍租赁价格为 5 元每月每平方米。

（二）租金支付方式

每半年支付一次租金，第一期的租金应在租赁合同签订后 10 个工作日内支付，以后每年度租金按照合同约定时间支付。县政府专题会议纪要及招商合同另有约定的除外。

（三）租赁期限

工业厂房租赁期一般不超过 4 年，租约到期原厂房入驻企业有优先承租权。如需继续承租的，入驻企业应于租赁期满前三个月向厂房权属的国有企业提出书面申请，经厂房权属的国有企业同意后，双方就续租的租期、租金、权责等事项达成一致后，重新签订租赁合同。

（四）租赁合同签订

租赁合同主要内容应包括：出租厂房状况、出租用途、出租期限、租金标准、租金支付时间和支付方式、押金、合同变更和解除，以及合同纠纷的处理办法和违约责任条款等，并特别载明合同终止情形及免责条款。

（五）物业管理

1. 租赁期内，未经厂房权属的国有企业同意不得转租或改变厂房使用用途，未经厂房权属的国有企业及有权机构审批不得

违反厂区规划随意搭建。租赁范围内的电气设备、消防设备、电梯等公共设施设施由入驻企业自行负责每月的维护、维保和安全使用，并支付相关的维保费用。入驻企业按规定向物业管理方缴纳物业管理费。

2. 厂房权属的国有企业采用组建物业公司或者购买服务的方式，加强对园区标准厂房和生活区职工宿舍楼的日常管理（含：安保、消防管网、保洁绿化、厂房宿舍维护、电梯等）并按批准的标准收缴物业管理费。

3. 建立园区厂房物业管理联席会工作机制，由连城工业园区管委会、厂房权属的国有企业、物业公司、租赁厂房企业代表，定期召开物业管理联席会议，解决物业管理过程中存在的问题。

五、优惠政策

（一）入驻连城工业园区标准化厂房的企业享受连城县招商引资相关优惠政策。

（二）根据《连城县人民政府关于印发连城县“一园两区”鼓励投资工业项目优惠办法（修订）的通知》（连政规〔2022〕3号）要求，入驻标准化厂房企业从租赁工业园区标准厂房之日起4年内享受租赁费每月每平方米8元的补助政策。企业按租赁合同的约定先缴纳租金至厂房权属的国有企业指定账户，补助金由连城工业园区管委会在一个月内负责兑现。租赁工业园区标准厂房后，使用面积达不到租赁总面积80%以上的，由连城工业园区管委会按厂房闲置比例相应核减租赁费补贴比例，并由厂房权属的国有企业收回闲置厂房。

六、租金使用

（一）对享受租金先收后补优惠政策的入驻企业收取的租金，厂房权属的国有企业扣除税费后全部上缴财政，县财政局和连城工业园区管委会按照招商引资的相关政策文件向入驻企业兑现租金优惠政策。

（二）对不享受租金先收后补政策的入驻企业收取的租金，全部由厂房权属的国有企业收取，用于厂房、办公楼及职工宿舍等相关设施的日常维护管理。

七、其他事项

（一）县投资促进中心和相关招商服务单位负责协助督促承租企业的合同履行情况。

（二）厂房租赁期间，入驻企业违反租赁合同约定的，存在将厂房转租、用于生产经营园区非准入项目、企业连续停产半年以上的，厂房权属的国有企业将按合同约定予以无条件收回。

八、本管理办法自发文之日开始实施，试行 2 年。《连城县人民政府办公室关于印发连城工业园区厂房租赁暂行管理办法的通知》（连政办〔2021〕74 号）同时废止。

县直各有关单位：县工信科技局、财政局、连城工业园区管委会，
县投资促进中心。

抄送：县委办公室。

人大常委会办公室，县政协办公室，县国投集团、工贸公司。

连城县人民政府办公室

2023 年 5 月 23 日印发
