正阳园区管委发〔2023〕14号

重庆市正阳工业园区管理委员会

关于印发《正阳工业园区标准化厂房管理办法（2023年修订）》的通知

各部、办、中心，区城投集团、鸿业集团，园区各企业：

经委领导同意，现将《正阳工业园区标准化厂房管理办法（2023年修订）》印发给你们，请遵照执行。

重庆市正阳工业园区管理委员会

2023年7月5日

（此件公开发布）

正阳工业园区标准化厂房管理办法

（2023年修订）

为了规范正阳工业园区标准化厂房的管理秩序，大力鼓励、引导企业入驻，提高园区标准化厂房利用率，集聚产业，强力推进高新区建设发展。根据国家有关法律法规，结合园区实际，制定本办法。

第一条 入驻条件

（一）新入驻项目应符合国家法律法规、产业准入目录、环保安全要求等。

（二）新入驻项目原则上要符合园区标准化厂房功能分区。

（三）新入驻企业须在正阳工业园区依法注册登记。

第二条 入驻程序

1. 提交申请。向正阳工业园区管委会提出入驻申请。申请材料：申请入驻项目基本情况表、厂房需求面积、生产设施设备一览表、环保安全设备设施一览表、项目建议书等。
2. 受理审批。招商服务中心对企业入驻申请进行初审，提出入驻建议意见。由正阳工业园区管委会分管领导主持召集园区相关责任部室及法律顾问进行审核后，报正阳工业园区管委会主要领导审批。

（三）签订合同。审批同意项目入驻后，由正阳工业园区管委会与企业签订招商引资合同，由重庆鸿业资产管理有限公司与入驻企业签订标准化厂房租赁合同和物业管理协议。

第三条 功能分区

（一）一期、二期、三期B栋及龚家坝标准化厂房定位为农副产品加工产业园。

（二）四期标准化厂房定位为食品产业园，其中9号楼另行政策。

（三）一期物流仓储标准厂房和二期标准化厂房2号楼定位为非工业企业用房。

第四条 租金标准及其他

租金实行分楼层计价，以实际使用面积计算，以企业与资产管理公司签订的房屋租赁协议为准。

（一）原则上底层不低于6元/平方米•月，第二层不低于4元/平方米•月，顶层不低于2.5元/平方米•月，其余楼层不低于3元/平方米•月。

（二）原则上新入驻四期标厂食品产业园的食品加工项目免缴租金一年。

（三）不符合本办法第三条功能分区的新入驻项目，厂房租金标准按底层不低于9元/平方米•月，第二层不低于6元/平方米•月，顶层不低于3元/平方米•月，其余楼层不低于4元/平方米•月计价。

（四）物业管理费收费标准为1.5元/平方米•月。

（五）费用缴纳：厂房租赁合同实行一年一签，租金和物业管理费按半年缴纳；租赁厂房面积小于1500平方米交1万元租房保证金，厂房面积1500平方米及以上的交2万元租房保证金。

第五条 工业企业奖励政策

入驻企业财务和统计基础工作规范完善、无安全事故、无劳动纠纷事件、环保监测达标的企业，达到下列条件之一的工业企业，可向正阳工业园区管理委员会提出厂房租期奖励申请，经园区管委会审查同意后给予适当奖励。新入驻工业企业不符合本办法第三条功能分区、在免租期内、当年下规及有违法行为的不享受以下奖励政策。

1. 产出强度奖励。对当年产出强度达到0.9万元/平方米及以上的企业，给予1—12个月的免租期奖励，具体奖励月数见表1。

（二）税收强度奖励。当年全口径税收强度达到100元/平方米及以上的企业，给予3—12个月的免租期奖励，具体奖励月数见表1。

（三）规上企业奖励。标准化厂房内的规模以上工业企业，每年奖励免租期6个月。

（四）高新技术企业奖励。标准化厂房内的高新技术企业，每年奖励免租期3个月。

（五）科技型企业奖励。对纳入市级科技型企业信息管理系统的企业，每年奖励免租期1个月。

（六）以上奖励政策可叠加享受，叠加奖励最高不超过免租期15个月。

（七）企业签订招商合同后，10个工作日内与重庆鸿业资产管理有限公司签订标准化厂房租赁合同，享受3个月装修免租期。若因不可抗力因素影响装修进度的，企业需报正阳工业园区管委会审查认定后其装修免租期可酌情延长。

表1 工业企业免租期奖励标准

|  |  |
| --- | --- |
| 奖励项 | 奖励标准 |
| 产出强度奖 | 产值（万元/㎡.年） | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 |
| 免租期（月） | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 税收强度奖 | 税收（元/㎡.年） | 100 | 150 | 200 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 免租期（月） | 3 | 6 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 规上企业 | 免租期（月） | 6 |
| 高新企业 | 免租期（月） | 3 |
| 科技企业 | 免租期（月） | 1 |

第六条 审核认定及兑现

入驻企业期满1年（未满1年期且生产时间超过6个月的企业可按月均折算认定）于次年1月20日前向正阳工业园区管委会提出书面申请，并附相关佐证资料，由正阳工业园区管委会法制办牵头负责、财政财务部、经济运行部配合，提出奖励建议意见，经正阳工业园区管委会审议认定后，实行免缴奖励，在与重庆鸿业资产管理有限公司签订租赁合同中予以明确。

第七条 物业管理

1. 物业管理由重庆鸿业资产管理有限公司实施，具体负责厂房租赁合同签订，厂房租金收取，公共基础配套设施等的日常保洁、养护、维护、修缮以及公共区域的安全保卫工作，建立监督管理考核绩效机制。

（二）入驻企业负责租赁范围内的消防及安全保卫、设施的日常保洁、保养、维修等工作。

第八条 退出机制

（一）入驻企业有下列行为之一的，正阳工业园区管委会有权解除项目招商引资合同，重庆鸿业资产管理有限公司有权解除租赁合同，收回租赁厂房及附属设施，由此造成的一切损失由入驻企业承担。

1.入驻企业生产经营有违法行为的；

2.入驻企业房租及物业管理费逾期2个月未缴纳的，经重庆鸿业资产管理有限公司第三次书面通知后10日内仍未缴清的；

3.未经同意私自转租或改变厂房约定用途的；

4.签订租赁合同后3个月内仍未进场建设的；

5.入驻企业停产应向正阳工业园区管委会报备，停产3个月仍未复工的；

6. 存在较大以上安全隐患，经相关部门下发限期整改指令后，企业拒不整改或整改不彻底的；

（二）入驻企业入驻一年后厂房空置率达30%以上的，空置部分需按标准2倍缴纳房屋租金，同时不得享受本办法第五条奖励政策；空置率超出总面积的50%，重庆鸿业资产管理有限公司有权收回空置的厂房及附属设施，由此造成的一切损失由入驻企业承担。

（三）入驻的工业企业办公用房和仓储用房不得大于总面积的30%，超出部分需按标准2倍缴纳房屋租金，同时不得享受本办法第四条奖励政策；超出总面积的50%，重庆市鸿业资产管理有限公司有权解除租赁合同，收回厂房及附属设施，由此造成的一切损失由入驻企业承担。

第九条 租赁责任

（一）入驻企业不得擅自改变房屋建筑结构，凡因非正常使用造成租赁厂房及配套设施损坏的，由企业承担恢复或赔偿等经济责任。

（二）入驻企业向重庆鸿业资产管理有限公司提交装修方案经同意后方可实施，重庆鸿业资产管理有限公司7个工作日内报正阳工业管委会备案，未经同意擅自进场施工的，由此造成的一切损失由企业承担。

（三）入驻企业不得在公共区域修建（构）筑物和堆放物体或改变公共区域现状，不得擅自张贴、悬挂标语。厂房消防器材原则上由鸿业集团按标准配备。经消防验收合格后移交给入驻企业。移交后的消防设施、器材由企业进行维护、保养，维保费用由企业承担。

（四）进入标准化厂房管理区域的车辆，须按指定的区域有序停放，企业和个人不得在标准化厂房内饲养畜禽，种植蔬菜。

（五）入驻企业退出园区标准化厂房时，应将企业装修部分全部拆除，将厂房恢复原样后交还给重庆鸿业资产管理有限公司，若不拆除的，重庆鸿业资产管理有限公司有权扣除入驻企业的房屋保证金，用于该厂房装修的拆除费用，不足部分由入驻企业补足。

第十条 标识管理

由重庆鸿业资产管理有限公司统一制作厂房及企业形象标识系统，充分展示园区及企业形象。

（一）在标准化厂房顶楼设置的厂房标识，内容为“正阳工业园区xx标准化厂房”。在各栋楼醒目位置张贴顺序编号。

（二）在标准化厂房适当位置设置企业名称标识牌，进出口设立企业分布图、宣传广告专栏等。

（三）入驻企业制作标识牌方案需经重庆鸿业资产管理有限公司审核批准。

第十一条 配套建设

（一）重庆鸿业资产管理有限公司根据正阳工业园区管委会要求负责完善和维护厂房的基础设施及配套设施。

（二）正阳工业园区管委会范围内保障性住房优先满足入园企业租用。

（三）重庆鸿业资产管理有限公司负责协调入驻企业的水、电、气等开户工作，确保5个工作日内完成。

第十二条 维修管理

（一）正阳工业园区管委会标准化厂房的维修管理由重庆鸿业资产管理有限公司负责实施。凡金额1万元以下的维修项目，由重庆鸿业资产管理有限公司自行组织实施，1万元以上的报正阳工业园区管委会分管领导和常务副主任审批。

（二）入驻企业签订租赁合同并履行正式移交手续后，租赁范围内的水、电、消防器材及其附属设施出现故障或损坏由企业自行维修并承担费用。

第十三条 附 则

（一）本办法由正阳工业园区管委会负责解释。

（二）本办法所指标准化厂房范围为白家河一期标准厂房和物流仓储标准厂房、龚家坝标准化厂房，朝阳四期标准化厂房，石门坎三期B栋标准化厂房，黄桷塘二期标准化厂房。朝阳四期9号楼的租赁管理方案另行制定，报正阳工业园区管委会审定后执行。

（三）本办法自印发之日起执行，原《关于印发〈正阳工业园区标准化厂房管理办法（试行）〉的通知》（正阳园区管委发〔2022〕4号）同时废止。

　重庆市正阳工业园区管理委员会党政办 2023年7月5日印发