

镇康县人民政府办公室关于印发《临沧边境经济合作区南伞园区房屋资产租赁管理办法（试行）》的通知

镇政办规〔2024〕1号

各乡（镇）人民政府，县直各办、局，各事业单位：

《临沧边境经济合作区南伞园区房屋资产租赁管理办法（试行）》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2024年3月1日

（此件公开发布）

临沧边境经济合作区南伞园区房屋资产 租赁管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强临沧边境经济合作区南伞园区（以下简称“南伞园区”）标准厂房、办公、仓储等房产资产管理，大力鼓励、引导企业入驻，为入驻企业创造整洁、文明、安全的生产经营环境和提供良好的发展空间，加快产业集聚和企业集群发展。结合南伞园区实际，制定此办法。

第二条 临沧边境经济合作区南伞发展服务中心（以下简称“南伞发展服务中心”）负责入驻南伞园区标准厂房、办公用房、仓储用房项目的考核，根据考核结果兑现标准厂房补助和其他奖惩，对南伞园区的资产进行有效管理，所收取的租金按收支两条线的原则全额上交县财政后，所需管理费用由县级财政全额保障。

第三条 本办法所称管理，是指对南伞园区标准厂房、办公用房、仓储用房等区域内的日常管理，包括以上租赁用房的建设、管理以及租金、保证金、物业等费用的收取等。

第四条 本办法适用对象是指与南伞发展服务中心签订入

园协议和同南伞发展服务中心（或第三方运营公司）签订标准厂房、办公用房、仓储用房等房屋租赁合同，从事生产经营活动及办公的企业。

第二章 准入条件

第五条 拟租赁标准厂房、办公、仓储等用房从事生产经营活动的企业应具备以下条件：

（一）符合国家宏观产业政策及园区产业发展导向。鼓励高新技术领域、投资强度大、产出效益高的产业项目入驻。

（二）符合国家环保政策，废水、废气及其他废弃物须达标排放，依法办理备案、环保、安全、消防等审批手续。

（三）公司为独立法人，实行独立核算。

（四）遵纪守法，服从统一管理。自觉遵守各项管理制度，自觉履行义务。相关证照手续齐全，按要求上报各类统计报表，积极配合各单位（部门）有关工作要求。

第六条 企业进驻标准厂房、办公、仓储等用房需达到入园条件或达到同南伞发展服务中心达成的入园协议要求。如投产后达不到要求的，将不得享受标准厂房、办公、仓储等用房租赁补贴政策。

第七条 通过审核批准入园的企业，均可租赁园区建成的标准厂房、商务办公用房、仓储用房等配套设施，标准厂房原则

上实行整栋租赁（最低不得低于两层）。

第三章 入驻程序

第八条 成立临沧边境经济合作区南伞园区入园企业评审小组（以下简称“评审小组”），由县级分管领导担任组长，县发改、工信、司法、财政、人社、自然资源、住建、应急管理、市场监管、生态环境、税务、投促、商务、产业中心、南伞发展服务中心等县级部门主要负责人为评审小组常设成员。同时，视工作需要邀请其他相关县级部门主要负责人共同审核管理。评审小组下设办公室在南伞发展服务中心办公室，负责评审小组日常事务和企业入园审核等工作。

第九条 入园程序：

（一）对有意向到园区投资发展的企业，须向南伞发展服务中心提交以下资料：

1. 项目入园申请表；

2. 项目可行性研究报告（或项目建议书），业主基本情况，项目概况（包括项目名称、主要产品、产能、建设规模、产品市场及各项经济指标及其他相关内容），拟采用的生产技术，工艺流程及主要设备，项目的配套条件及环保情况（主要原料、电力、燃料、交通运输、所需厂房面积、环保要求等），项目进度安排，总投资及资金来源。

3. 投资人或企业法人身份证明(加盖公章的投资人或企业法人身份证件复印件、企业营业执照复印件等), 企业信用报告, 自然人必须提供资信证明。

(二) 实行双向实地考察, 洽谈入园事项, 形成入园协议、标准厂房、办公、仓储等用房租赁合同初稿。

(三) 各专家对拟入园企业开展资格审查和入园论证, 会审通过的企业由南伞发展服务中心报县人民政府备案。

(四) 通过审批后 5 个工作日内, 企业与南伞发展服务中心签订《企业入园协议》, 同南伞发展服务中心(或第三方运营公司)签订《标准厂房使用租赁合同》或《办公用房使用租赁合同》等。租赁合同中需载明用途、使用面积、年产值、期限、租金和物业管理费的标准和支付方式、配套条件及违约责任等主要内容。

(五) 对在申报过程中隐瞒真实情况、提供虚假材料或采取其他欺诈手段骗取批准的, 由评审小组撤销其入园资格, 并依法依规追究责任, 具体违约责任按合同约定执行。

第十条 企业入驻。企业在签订入园协议和房屋租赁合同后, 按要求缴纳保证金和相关费用之后办理物业交接手续。入驻企业按规定办理环评等相关手续后进场安装设备, 原则上应在签订厂房租赁合同后 3 个月内投产, 特殊原因延期投产的, 需书面报南伞发展服务中心同意。

第十一条 房屋租赁协议原则上实行 3 年一签, 到期后根

据相关协议约定内容续租，企业须在租赁期满 1 个月前向南伞发展服务中心（或第三方运营公司）提出书面续约申请。南伞发展服务中心（或第三方运营公司）有权就承租方续租的租金、权责等进行重新修订，经双方协商一致后另行签订租赁协议。同等条件下原承租方享有优先承租权。

第四章 租金、物业管理及其他费用

第十二条 保证金。入驻企业应当缴纳三个月租金金额的保证金，企业退出时，经双方对厂房及配套设施进行验收交接后进行清算返还，具体缴纳金额及清算方式在租赁协议中予以明确。

第十三条 标准厂房、办公、仓储等用房租金执行标准，原则上应当采取市场调研或第三方评估等评估方式确定，物业管理及其他相关费用标准按相关行业部门规定执行。

（一）标准厂房租赁。标准厂房租金基准价为 10 元/平方米/月。经审核达标的入园企业，根据企业入园优惠政策，前三年租金按 3 元/平方米/月计收；若三年内成为“四上企业”的（以统计部门认定为准），则第四、第五年按 5 元/平方米/月计收，若三年内未能升为“四上企业”的，则第四年起按基准价执行。

（二）办公用房租赁。商务办公用房租金基准价为 15 元/平方米/月。前三年租金按 10 元/平方米/月计收；若三年升为“四

上企业”的（以统计部门认定为准），则第四、第五年按 10 元/平方米/月计收，若三年内未能升为“四上企业”的，则第四年起按基准价执行。

（三）仓储用房租赁。仓储用房租赁价格按“一事一议”的方式，在租赁协议中予以明确。

（四）入驻企业应当缴纳物业管理费及水电费等费用。由南伞发展服务中心委托的第三方公司按照《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》《临沧市物业管理办法（试行）》等规定执行，水电费等费用由供水公司、电力部门等相关部门按规定收取。

第十四条 保证金须一次性全额缴纳，房屋租赁费采取先交费后入驻的方式，实行一年一交，房屋租金首次费用需在签订协议交清费用后再移交厂房，以后每年房屋租金等费用须在上一年费用到期前 15 日内交清。

第十五条 南伞发展服务中心（或第三方运营公司）根据管理成本和物价上涨情况，可依法依规对租金标准进行调整，调整后的方案按程序报批后执行。

第五章 优惠奖励政策

第十六条 入驻企业享受各行业相关部门对企业奖补政策。每年度由南伞发展服务中心组织相关部门对企业升规升限以及产值、营业收入、税收等指标进行考核，将考核结果报送相关行

业部门兑现奖励。

第十七条 鼓励有科学技术含量，创新性强、成长性好，能补充园区内产业空白，实现产业链延链、补链、强链的企业和项目入驻标准厂房，相关鼓励政策采取“一事一议、一企一策”的方式在入园协议中约定。

第六章 内部管理

第十八条 入驻企业应当依法生产经营，严格遵守相关法律法规，接受规划、建设、环境保护、公安、劳动保障、市场监管等职能部门的管理和监督，服从园区统一管理，做好社会治安综合治理、门前三包等工作。

第十九条 入驻企业租用标准厂房的内部设施，包含道路、水、电、通讯、电梯、消防设施、卫生间、排污排水管道等由入驻企业负责日常保洁和维护，企业所产生的废水、废气、废渣、工业垃圾和其他废弃物，由企业按照环保要求自行处理。公共设施的保洁和维护由第三方管理公司负责。

第七章 退出机制

第二十条 企业退出时，须将厂房恢复原状。如有损坏、不及时清运垃圾、需要进行恢复施工等情形的，相关费用从保证

金中扣除，不足部分入驻企业需进行补缴。

第二十一条 租赁期满或因承租方的原因造成租赁合同终止，南伞发展服务中心对入驻企业支出的承租房屋的装修费等费用一律不予补偿。

第二十二条 有以下情形之一者，入驻企业不得享受本管理办法规定的优惠政策，南伞发展服务中心有权单方解除租赁合同，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自行承担。

（一）违反《入园协议》或本办法相关条款应当解除协议的；

（二）入驻企业自签订租赁合同之日起，除不可抗拒因素外，1个月内未进场，3个月内未试产，6个月内未投产的；

（三）拖欠租金或其他费用超过3个月的；

（四）被吊销营业执照或有关经营活动的许可证，导致无法继续营业和履行协议的；

（五）非正常计划停产、停业时间达3个月以上的；

（六）因企业原因提出终止租赁协议的。

企业因上述原因解除房屋租赁关系或收到“退租告知书”后，应当在10个工作日内办理相关退租手续，及时清运相关物品，交回所租赁的厂房及配套设施，并进行租金、保证金的结算清退。

第八章 附则

第二十三条 本办法实施之前签订的入驻标准厂房、办公用房、仓储用房等项目，参照本办法执行。

第二十四条 本办法自公布之日起实施，有关法律及政策依据变化的，根据实施情况依法评估修订。《镇康县人民政府办公室关于印发〈镇康县边境特色工业园区标准厂房租赁管理办法（试行）〉的通知》（镇政办字〔2022〕45号）同时废止。

第二十五条 本办法自2024年5月1日起实施，有效期至2027年5月1日。