温州经济技术开发区工业厂房出租管理办法（试行）

（征求意见稿）

为进一步规范全区工业厂房出租管理，提高工业土地产出效益，优化产业空间布局，深化“亩均论英雄”改革，促进产业转型升级。根据《温州市新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动实施方案（2021-2023）》（温政办〔2021〕66 号）、《温州经济技术开发区高耗低效工业企业整治提升三年行动实施方案》（ 温浙集（开）管〔2021〕34号）文件精神，特制定区工业厂房出租管理办法，具体如下：

一、适用范围

本办法适用以厂房租赁形式入驻滨海园区、金海园区、海城水暖工业园、天河工业园、沙城工业园的企业实行备案。小微园、产业园（非单体制造业项目）、孵化器、加速器等平台除外，按照现有厂房使用审批政策予以执行。

二、租赁条件

（一）出租厂房条件

1、出租的工业厂房须权证齐全，已办理不动产权证、土地证、房产证或有相关政府部门出具的证明手续（通过消防竣工备案或验收合格），满足生产经营条件和安全标准且入驻产业类型与厂房现状消防技术相匹配，厂房产权明晰。

2、出租厂房需经属地街道同意，并纳入厂房出租备案库。

3、新出租厂房原则上须为出租给一个企业的独栋或单层厂房。

4、出租厂房原则上属非招商引资供地项目的厂房。涉及招商引资供地类用地用房出租的，要严格按照“产业项目投资合同”执行，需经区招商局审核同意。根据《区已供地工业投资项目达产验收考核通知》的要求，其中，对2011年以后供地项目需达产考核合格，方可出租；对2011年前供地企业，需与管委会签定“产业项目投资补充合同”后，方可出租。司法拍卖项目参照执行。

（二）承租厂房项目条件

1、承租项目必须符合国家、省、市有关产业政策及区产业规划布局、产业导向，凡属于国家、省、市《关于建立温州市级三大功能性平台产业管理引导机制的实施意见》（温政办〔2018〕107号）产业准入指导目录内的明令淘汰、限制类项目，不予办理厂房出租及项目准入相关手续。原则上禁止铸造、锻造 、冶炼、电镀、金属表面处理、造纸、印染、化工、轧钢、橡胶、木制品、建材、石材加工、食品加工、危险化学品生产存储、热处理、涉爆粉尘、喷涂加工、涉氨制冷等项目入驻。优先支持和鼓励新能源汽车零部件及配件、智能电气（电子）装备、高端成套机械设备制造产业及其他传统优势产业发展。

2、承租企业涉及的装修、设备安装、生产工艺，应符合生产的火灾危险性类型等级及有关技术标准和厂房建筑安全。

3、承租企业未经审核备案不得擅自转租。

三、审核备案流程

（一）出租厂房备案

1、办理出租厂房备案手续。出租业主向属地街道提交出租工业厂房的不动产权证、土地证、房产证或有相关政府部门认可的证明手续（通过消防竣工备案或验收合格）等，由街道审核通过后予以登记备案。

2、建立动态出租厂房备案库。各街道须动态更新已审核通过的备案出租厂房，建立出租厂房备案库，并实时向社会公布。

（二）办理承租项目申报

拟承租厂房的企业，在签订租赁合同前须向属地街道提交承租申请，并提供具体申报材料：

1、出租企业情况登记表；

2、承租企业情况登记表；

3、厂房租赁双方签订租赁企业承诺书、企业履约监管书；

4、出租厂房土地证、房产证（不动产权证）、土地出让合同或相关政府部门认可的证明手续；

5、承租企业原营业执照、税务注册登记证、企业法定代表人身份证（复印件加盖企业公章）；

6、承租企业上一年度销售收入及纳税证明（初创企业无需提供）；

7、如属新建项目厂房的，需提供政府部门达产验收考核意见书。

（三）准入审核

1、街道审核。各街道根据本办法规定的出租厂房条件和承租项目条件，对申请承租项目组织审核，审核通过后报区经济发展局备案。区经济发展局将已备案的承租项目报送区市场监督管理分局。

2、区相关部门联查。经属地街道审核通过的承租项目，凭街道审核盖章通过的《承租企业情况登记表》，到区经发局、市场监督管理分局、生态环境分局、应急管理局、审批局等部门办理环评、安评、能评等相关审批手续。各相关部门在办理审批手续时需核查《承租企业情况登记表》。

3、区市场监督管理局在办理企业注册或变更等登记手续时，对非鼓励类产业的承租企业，要做好引导工作和整治风险提示。

四、监管措施

（一）明确厂房租赁双方的责任和义务，落实厂房出租企业的主体责任。根据“谁投资谁承担，谁所有谁管理，谁出租谁负责”和“管生产经营必须管安全”原则。租赁双方分别承担厂区和企业安全生产的主体责任，对公用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施、消防通道等进行统一管理。

（二）承租企业自承租备案之日起两年内每年亩均税收须达到10万元以上（1500平方按1亩计算），并由租赁双方签订承诺书及企业签订履约监管书。如承租企业入驻两年，每年亩均税收未达到承诺书及企业履约监管书要求的，亩税差额部分由出租企业补缴。如逾期未缴纳或不按规定补缴的，则将出租企业列入黑名单整治及失信名单。

（三）未经属地街道审核同意的承租企业，相关部门在办理环评、安评、能评审批手续前要充分征求街道、区高耗低效企业整治领导小组意见。同时，对未经属地街道审核同意的承租企业，暂缓办理环评、安评、能评审批手续。同时，对未经街道备案的列入承租企业黑名单，作为整治的重点对象，按规定督促整治到位。

（四）对符合产业导向、节能环保、安全生产、消防安全等要求，但对相关审批手续不完善的已承租企业要按规定给予补办。

（五）对不符合行业监管要求的已承租企业，自然资源和规划、生态环境、应急管理、消防、招商、市场监管、住建、综合行政执法等职能部门，按照要求加大整治力度，促其整改提升达到规范要求；对不能整改提升的已出租企业，各有关部门要按规定依法予以处置。

（六）从严处理租赁双方弄虚作假、擅自变更项目等行为。如发现实际承租项目与承租项目申报备案的产业、经营范围、面积不相符的，由属地街道牵头对租赁双方开展约谈，并责令企业按照该办法要求督促整改，不按规定整治的出租方要解除合同，限期在1个月内搬离，期间造成的损失由租赁双方自己承担。

（七）承租企业必须是营业执照、税务注册登记在我区的法人企业，不得以分公司及个体工商户登记。区外企业入租我区，且入租后三个月内未符合企业注册地、税务关系迁入我区，将列入出租企业重点整治单位。

（八）年度亩均论英雄综合评价中，属供地项目企业未经备案出租的，其出租面积不予核减。

 五、工作要求

（一）街道和部门要切实履行属地责任、行业监管责任，按职责分工抓好安全、消防、环保、能耗等有关工作。街道对辖区现有厂房内的承租企业进行定期排查清理、建册，实行分类管理。

（二）街道牵头，定期开展无合法场所、无安全措施、无证经营、无环保设施等“四无”生产经营单位整治，涉及无需许可的无证照经营由市场监管分局依法查处，无安全保障的由应急管理局、消防救援大队责令停产整改到位，无合法场所及危房内的由综合执法局、交通和建设局依法拆除或整治到位，无环保设施的由生态环境分局依法立案查处。

（三）亩均税收指标计算。亩均税收=税收实际贡献/用地面积。税收实际贡献：指企业税费“实际入库数”合计，即“净入库数”合计。“实际入库数”中包含13项税（费）种：增值税、消费税、企业所得税、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、土地增值税、印花税、城市维护建设税、车船税、资源税，教育费附加、地方教育附加。其中：增值税实际入库数=增值税直接净入库税收+生产型出口企业发生的“免抵”税额（含应调未调部分）。

（四）建立厂房租赁管理工作联席会议制度，管委会分管领导为召集人，经济发展局为联席会议召集单位，各相关职能部门、街道办事处负责人为成员，定期组织开展分析研判、工作交流和协调解决租赁厂房及入租企业管理过程中存在的问题，确保工业厂房租赁规范各项工作有力推进。

六、其他

**温州经济技术开发区工业厂房出租管理办法（试行）自发文之日起施行，有效期限至2023年12月31日。**司法拍卖形式投资项目可参照本规定执行。本办法由区经济发展局、招商局、生态环境分局、应急管理局、消防救援大队、市场监管分局、行政审批局及各街道具体负责落实。

附件：1.出租企业情况登记表

2.承租企业情况登记表

3.企业租赁合同（参考样板）

4.租赁企业承诺书

5.企业履约监管书

6.各街道具体联系点

7.工业厂房租赁流程表

附件1

出租企业情况登记表

单位：万元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 出租方 | □法人 □自然人 | 自然人姓名 |  |
| 企业名称/企业代码 |  | 地址 |  |
| 法人代表 |  | 手机号码 |  | 法人身份证号 |  |
| 联系人 |  | 手机号码 |  | 税务号/用电户号 |  |
| 年产值 |  | 年税收 |  | 总占地面积（亩） |  |
| 总建筑面积 |  | 已出租厂房面积　 |  | 拟出租厂房面积 |  |
| 自用面积 |  | 房产证号 |  | 土地证号 |  |
| 不动产权证号 |  | 其他验收材料 |  |
| 目前已入租企业基本情况 |
| 编号 | 已入租企业名称 | 企业法人 | 联系号码 | 租赁面积 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 拟出租厂房结构、布局、楼层、高度、配电房、厂房安全等情况及要求说明（可另附件）：这里还要文字说明，拟出租的厂房的结构 是哪幢 几层到几层 布局 高度、配电房、厂房安全等情况及要求说明 这些都是必填内容？ |
| 是否为供地项目 | **□是/□否**  |
| 招商局审核意见 | **年 月 日** | 街道办事处审核意见 | **年 月 日** |

附件2

承租企业情况登记表

 单位：万元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 承租企业名称 |  | 出租企业名称 |  |
| 承租法定代表人 |  | 电话 |  |
| 承租企业法人身份证号/企业代码 |  |
| 联系人 |  | 电话 |  |
| 目前税务关系（所在地） |  | 目前工商关系（所在地） |  |
| 上年度主营业务收入（万元） |  | 上年度税收（万元） |  |
| 职工人数 |  | 注册资本 |  |
| 租赁地址 |  | 租赁建筑面积 |  |
| 设备投资金额（万元） |  | 出租企业总面积 |  |
| 企业概况，项目主要产品、产量、总投资规模等（可另附件） |
| 产品工艺流程 |
| 危险工艺作业种类 | □涉尘 □喷涂 □冶炼压铸 □化工医药□电镀酸洗□有限空间□无 |
| 预计年工业产值、税收、利润等方面分析 |
| 年用电、用煤、用油量分析等 |
| 主要设备估算表（万元） |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 单价 | 金额 | 产地 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **合计金额** |  |
| 街道办事处审核意见 |  单位（盖章）： 年 月 日 |
| 经济发展局备案意见 |  单位（盖章）： 年 月 日 |

申报时间： 年 月 日 联系人： 联系电话：

附件3

企业租赁管理合同（参考样板）

甲方（出租企业）：

乙方（承租企业）：

根据《中华人民共和国合同法》，经甲乙双方本着友好协商的原则，约定如下：

一、基本内容

1.入驻企业情况

乙方企业名称：

所属行业：

2.厂房情况

厂房地址及具体门牌、楼层：

厂房面积（平方米或亩）：

3.厂房价格

厂房租赁价格为： 元/平方米，合计 元/年；

4.租赁期限：

5.支付方式及时间：

二、履约指标

企业入驻控制指标参照《温州市“标准地”控制性指标 (试行)》执行，具体如下（按每亩1500平方米计算）：

1.年亩均税收不低于： 万元/亩（10万元/亩以上）。

2.年营业收入不低于： 万元/亩（300万元/亩以上）。

三、租赁管理要求

1.甲乙双方签订合同，经街道书面审核同意备案后，乙方可入驻，租赁期间乙方不得擅自转租厂房。

2.甲乙双方全面履行安全生产的主体责任，甲方对公用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施、消防通道等进行统一管理。乙方要加强企业安全生产管理，积极配合厂区管理单位及相关职能部门的指导和监管。

四、租赁违约责任

（一）乙方企业存在以下情况之一的，一律无条件退出厂区：

1.乙方2年内未能达到约定年亩均税收或营业收入要求，不再续租，解除租赁合同（协议）；

2.乙方连续停产满1年；

3.乙方亩均效益综合评价连续2年被评为D类企业；

4.乙方擅自转租厂房或未按规定出租厂房；

5.乙方被列安全、环保、消防整治单位，不按规定整改的。

（二）如甲乙双方解除租赁合同（协议），限期乙方30天内搬离厂房，期间造成的损失由自行承担。

五、本合同未尽事宜，甲乙方可另立补充协议约定，作为本合同的正式组成部分。

本合同由甲乙双方方签字盖章后生效。本合同一式 份，

甲乙双方各执 份。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

代表人（签字）： 代表人（签字）：

时间： 时间：

附件4

租赁企业承诺书

 街道办事处：

根据“谁投资谁承担，谁所有谁管理，谁出租谁负责”和“管生产经营必须管安全”原则，明确厂房租赁双方的责任和义务，落实厂房租赁双方企业的主体责任，租赁双方企业承诺：

1.出租企业愿对承租企业在入驻期内的安全生产、消防安全、环境保护、劳动用工、节能降耗、公共卫生等方面实行监督管理，对出租厂房的公用疏散通道、安全出口、建筑消防设施、消防通道实行统一管理。

2.出租企业在招引产业项目入驻过程中，将优先引进规上企业或科技含量高、成长性好的企业。

3.出租企业将督促承租企业合法经验、依法纳税，年度实缴税收不低于10万元/亩，**若两年内（202 年12月31日前）**亩均税收未达10万元/年的**，税收差额部分由出租企业补缴。**

4.按照本承诺书第三条承诺要求，租赁双方企业认真执行承诺要求，如没有执行到位的，出租企业与承租企业解除厂房租赁合同，并限期承租企业（不超过30天）搬离厂房，期间造成的损失由租赁双方自行承担。

5.如承租企业面临倒闭或存在欠薪等行为，出租企业将在第一时间报告属地街道。

6.租赁双方企业严格执行安全生产和消防安全、生态环境保护、公共卫生（疫情防控）等标准。

7.未经街道审核备案不出（转）租厂房。

承诺企业：出租方（盖章）： 法定代表人（签字）：

承租方（盖章）： 法定代表人（签字）：

年 月 日

附件5

 企业履约监管书

一、出租方履约事项：

1.不出租给国家、省、市、区明令淘汰、限制类项目入驻。

2.厂房产权明晰并完全满足生产经营条件和安全标准，出租厂房按照规定报属地街道审核备案。

3.厂房出租给承租企业入驻，在两年内年亩均税收达到10万元以上（建筑面积1500平方按1亩计算），如承租企业入驻两年，年亩均税收未达到10万元的，差额部分由出租方予以补缴。如没有补缴的，解除厂房租赁合同并督促承租企业在30天之内搬离厂区。

4.严格落实厂区的安全生产、消防安全、环境保护、节能降耗、公共卫生（疫情防控）等方面主体责任。加强厂区管理，对出租厂房的公用疏散通道、安全出口、建筑消防设施、消防通道实行统一管理。

二、承租方履约事项：

1.承租厂房必须报属地街道审核同意备案后入驻。

2.按照规定办理营业执照、税务注册登记、环评、安评、能评等审批手续，做到合法生产经营、依法纳税。

3.入驻两年内，年亩均税收达到 10 万元以上（建筑面积1500平方按1亩计算）。如入驻两年，年亩均税收达未达到10万元以上的，解除租赁合同并在30天之内搬离厂区，造成损失自行承担。

4.全面履行安全生产和消防安全的主体责任，自行组织开展安全生产隐患排查与整改，做好安全生产风险管控，加强安全生产知识的培训，积极配合厂区管理单位及相关职能部门的指导和监管。

5.租赁期间，未经属地街道审核备案同意，不得擅自转租厂房。

三、监管措施：

1.承租企业入驻两年（从租赁备案后的次年起计算），每年亩均税收未达到10万元（建筑面积1500平方按1亩计算）的，亩税差额部分由出租企业补缴。如逾期未缴纳或不按规定补缴的，则将出租企业列入黑名单整治及失信黑名单。

2.对未经属地街道审核同意备案的承租企业，暂缓办理环评、安评、能评审批手续，并列入承租企业黑名单，作为整治的重点对象，按规定督促整治到位。

3.将出租企业、承租企业纳入属地街道网格管理和年度亩均论英雄改革综合评价。

4.年度亩均论英雄改革综合评价中，属供地项目企业未经备案出租的，其出租面积不予核减。

5.区市场监督管理局在办理企业注册或变更等登记手续时，对非鼓励类产业的承租企业，要做好引导工作和整治风险提示。

履约企业：出租方（盖章）： 承租方（盖章）：

代表人（签字）： 代表人（签字）：

监管单位： 属地街道（盖章）

区经发局（盖章）

区应急管理局（盖章）

区消防分局（盖章）

区生态环境分局（盖章）

年 月 日

附件6

各街道具体联系点

星海街道办事处办事大厅 1 号窗口，地址：明珠路 850 号一号楼，联系电话 85851391。

海城街道办事处 310 办公室经济发展办，地址：海城街道镇前街 2 号，联系电话 56576695。

沙城街道办事处 507 办公室经济发展办，地址：沙城街道沧宁东路 1 号，联系电话 86810396。

天河街道办事处 212 办公室经济发展办，地址：天河街道环镇路 1 号，联系电话 56679759。

附件7

**温州经济技术开发区工业厂房租赁流程表**

未备案，反馈经发局

已备案

反馈企业

报经发局

备案

公示

审核未通过

审核通过

承租项目（企业）

承租企业申请

区市场监督

管理部门

招商引资

供地类项目

出租企业

业主提出

入驻申请

报区招商局

审批

属地街道

受理申请

出租厂房备案