

佳规〔2024〕001-佳政 001

佳县人民政府文件

佳政发〔2024〕25号

佳县人民政府关于印发 《佳县政府投资类标准化厂房 使用管理办法（修订版）》的通知

各镇人民政府、佳州街道办、县政府各工作部门、直属机构：

《佳县政府投资类标准化厂房使用管理办法（修订版）》已经佳县2024年招商引资工作委员会第1次会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



佳县政府投资类标准化厂房使用管理办法

(修订版)

第一章 总 则

第一条 为大力提高土地集约利用水平，加快产业集聚和中小企业发展，加强县域内各政府投资类标准化厂房管理，进一步规范标准化厂房租赁程序，根据国家有关法律、法规，结合佳县实际，制定本办法。

第二条 入驻标准化厂房的企业为经市场监管部门核准登记取得企业法人资格，并依法进行税务信息确认、财务制度健全的企业，且报经县招商委员会研究同意入驻。

第二章 适用范围及管理机构

第三条 本办法适用于入驻佳县各政府投资类标准化厂房且符合《中华人民共和国公司法》的企业（以下简称入驻企业）。标准化厂房包括：扬州产业园、食品产业园、现代农业产业园（以下简称产业园厂房）和易地移民搬迁社区工厂标准化厂房（以下简称社区工厂）以及后续政府投资建设的各类标准化厂房；本办法所称厂房租金，是指入驻企业租用标准化厂房每年应当缴纳的租赁费。

第四条 榆佳经开区管委会、县发展改革和科技局、县招商服务中心负责企业的招商入驻工作。

第五条 佳县国有资产运营有限责任公司负责各产业园厂房的运营管理；县发改科技局负责社区工厂的运营管理。

第六条 经县招委会研究同意后，标准化厂房管理单位可委托第三方物业服务机构，承担标准化厂房入驻企业的后期服务、综合管理等工作。

第三章 优惠政策

第七条 县政府召开全县招商引资委员会会议，经集体决策后明确允许入驻企业名单，入驻各产业园厂房和社区工厂的企业享受佳县招商引资相关优惠政策。

第八条 按照管理权限，由榆佳经开区管委会、发改科技局和工贸局协调有关部门高效、快捷地办理承租企业相关证照及各项手续，提供高效的投融资服务、积极争取相关支持政策。

第九条 根据《陕西省发改委关于印发促进苏陕协作社区工厂稳增长稳就业若干政策举措的通知》（陕发改区域函〔2020〕675号）及《榆林市人力资源和社会保障局关于进一步梳理规范脱贫攻坚过渡期各项就业帮扶政策的通知》（榆政人社函〔2021〕269号）文件精神，结合我县实际，由行业部门落实入驻社区工厂企业享受水电费补贴、一次性岗位补贴、以工代训补贴、创业贷款担保扶持和税收优惠等文件包含的相关扶持政策。

第十条 从租赁合同签订之日起，一般给予入驻企业一至三个月装修免租期，免租期结束后享受“三返两减半”租用厂房政

策，使用期五年。

第四章 企业入驻条件和审批程序

第十一条 入驻产业园厂房的企业（项目）应同时满足以下条件。

（一）需在佳县境内依法注册登记且企业近两年无不良信用记录，信用度良好；

（二）符合园区产业规划及发展方向；

（三）符合最新的国家、省、市、县重点领域产业指导目录和环保政策，且产品技术含量高、市场前景广；

（四）生产工艺必须达到清洁生产和安全生产要求；

（五）项目总投资不低于 500 万元，其中：固定资产投资不低于 300 万元。

（六）项目投资强度不低于 200 万元/千平方米。

第十二条 入驻社区工厂的企业（项目）除满足第十一条（一）至（四）要求外还需考虑带贫效益，统筹解决用工等；

第十三条 鼓励高新技术领域、投资强度大、发展前景好、产出效益高且能耗低、低排放产业项目入驻。

第十四条 入驻企业在厂房的具体布局应遵守标准化厂房的空间布局和功能规划等要求，入驻企业自签订租赁合同之日起原则上应在三个月内投产。

第十五条 入驻企业应遵照中、省、市、县安全环保等有关规定，制定并落实安全环保管理制度与操作规程，落实相关人员，

配备安全环保设施，依法承担安全环保主体责任，并将人员、设备和物资投保。

第十六条 有入驻需求的企业向佳县人民政府提出入驻申请。申请材料包括企业基本情况、入驻项目基本情况等（见附件1）。入驻流程：拟入驻企业（项目）向标准化厂房管理单位提交申请资料→标准化厂房管理单位组织专业人员进行实地考察准入审查→管理单位将审查情况书面反馈至佳县人民政府→经县招商委员会集体决策研究后同意入驻→签约。

第十七条 经县政府研究同意后，由佳县国有资产运营公司在5个工作日内与产业园厂房入驻企业签订《标准化厂房租赁合同》；由县发改科技局负责与社区工厂入驻企业按照规定签订《社区工厂租赁协议》。

第十八条 已签订租赁合同的拟入驻企业，应按照合同约定缴纳厂房押金，如未按合同约定时间足额缴纳厂房押金，标准化厂房管理单位有权单方解除双方合同。

第五章 租赁和管理

第十九条 租赁产业园厂房和社区工厂的企业，租金实行先缴纳后返减制度，每五年为一个租赁周期，首次租赁期限为五年。第一个租赁周期，扬州产业园和食品产业园租赁价格为12元/m²·月（以建筑面积为准），现代农业科技园（县域公共服务中心）、社区工厂租赁价格为10元/m²·月（以建筑面积为准），

办公生活用房租赁价格为 12 元/m²·月。多层厂房每增加一层，租金下调 2 元/m²·月，最低不少于 6 元/m²·月，每五年为一个租赁周期，首次租赁期限为五年；第二个租赁周期起，根据我县生产要素成本的变化情况，参照周边县区标准化厂房租金，对我县租金予以合理调整，租金标准调整后，应当面向社会公布。

第二十条 租金一年一付，第一次的租金应在租赁合同签订后五个工作日内支付，以后按照合同约定时间支付。

第二十一条 为确保国有资产安全，入驻企业需缴纳保证金。标准化厂房租赁协议签订后五个工作日内，入驻企业按照 2000 元/100 m²缴纳保证金；企业经营到期或因政策等非主观因素退出，办理好相关退出手续后，保证金按照不计息的方式退还；企业经营未到期，但书面提出退出申请并经标准化厂房管理单位同意的，可退还保证金（不计息）；企业自行强行退出或因违规由标准化厂房管理单位强制迁出的，不退还未到期的租金和保证金，并按入驻合同约定的相关条款执行。

第二十二条 拟入驻企业在开工前（包括厂房装修、设备安装、试生产）必须办理立项、环评、消防、安全预评价等项目所需前期手续，在合同约定的开工时间内，尚未取得上述相关手续的，标准化厂房管理单位有权单方解除双方合同，由此造成的损失全部由拟入驻企业自行承担。

第二十三条 租赁期限届满前，入驻企业因经营发展需要主动退出的，需提前 3 个月书面通知标准化厂房管理单位，依法解

除租赁合同，并将租赁场地恢复原状，方可办理迁出。如需续租的，提前3个月书面告知标准化厂房管理单位，经双方协商一致后，可以重新签订租赁合同。

第二十四条 标准化厂房出售，由佳县国有资产运营公司会同有关部门按国有资产管理规定提出处置方案后报县政府审批。标准化厂房的出售，以成本价为基准，按国有资产处置程序进行出售，同等条件下优先满足承租企业。

第二十五条 产业园厂房产权属县国有资产运营公司，租赁收益用于产业园厂房的管理、维护等；社区工厂按照上级政策要求，收益用于移民搬迁后续扶持。

第二十六条 标准化厂房区域内的物业管理统一由标准化厂房管理单位或委托的专业物业公司实施，企业入驻时办理相关手续。物业管理费按0.5—0.8元/m²·月（由发改部门审批后按规定执行）的标准执行，由入驻企业向标准化厂房管理单位或其委托的专业物业公司缴纳。

第二十七条 标准化厂房承租区域内部的日常保洁、设施养护、安全保卫等工作，由入驻企业负责。

第二十八条 入驻企业自行承担其用水、用电、通讯等费用。公共区域的供水、供电、消防、路灯、通讯等设施，由标准化厂房管理单位或委托的专业物业公司专项管理。

第二十九条 因生产或经营需要对厂房进行装饰装修、内部空间调整等，需事先提交方案并经标准化厂房管理单位审核同意

后方可实施，并限定装修时间，一般不超三个月，如有特殊不可抗拒因素导致装修期延长，需提前向标准化厂房管理单位递交书面申请，否则资产管理单位有权制止，由此造成的损失由承租企业自行承担。

第六章 考核管理

第三十条 榆佳经开区管委会负责牵头组织对经开区的入驻企业签订目标责任书，按照年度任务进行考核（见附件2）；县发改科技局负责牵头组织对社区工厂入驻企业签订目标责任书，按照年度任务进行考核（见附件3）；县工贸局负责牵头组织对现代农业产业园入驻的企业签订目标责任书，按照年度任务进行考核（见附件2）；租赁办公生活用房不纳入考核范畴。

第三十一条 社区工厂入驻企业租金返还由县发改科技局负责；现代农业产业园、食品产业园、扬州产业园标准化厂房入驻企业租金返还由县国有资产运营公司负责。

第三十二条 入驻企业第一年完成年度目标任务，可返还当年租金；连续两年、三年、四年完成年度目标任务的，在返还当年租金的基础上分别予以1万、2万、3万的奖励；连续五年考核合格的可按照一事一议的原则提交县招委会研究，再次享受优惠政策，具体内容以会议研究为准。对首次未达到年度目标任务的企业，当年缴纳租金不予返还；连续两年、三年、四年未达到年度目标任务的企业，次年租金在上年度基础上上浮50%。对于出

现较大以上安全事故的，取消当年租金返还和各类奖补。

第三十三条 入驻企业在五年租赁期内，未连续完成年度目标任务任务的，则分别按照相应年度考核细则予以政策落实。

第三十四条 企业自租赁标准化厂房交付之日起一年内，进行生产经营且成长为规模以上企业并经统计部门认定的（见附件4），在返还当年租金外，再予以相应奖励，具体奖励办法及措施参考《大力促进佳县民营经济高质量发展若干措施》（佳政办发〔2023〕41号）执行。

第三十五条 标准化厂房奖补政策实行申报制，符合奖补条件的企业于次年3月31日前，自行填报申报表（见附件5），附佐证资料，经相关部门审核后提交至县招委会研究，通过后予以兑现，其中榆佳经济技术开发区管委会负责榆佳经济技术开发区内入驻企业奖补资金兑现；县发改科技局负责社区工厂入驻企业奖补资金兑现；县工贸局负责现代农业产业园入驻企业奖补资金兑现。

第三十六条 租金返还部分及奖励资金额度参照上年度标准纳入县财政预算。

第七章 退出机制

第三十七条 入驻企业有下列情形之一的，由标准化厂房管理单位书面通知其限期责令整改，在规定的整改期限内整改不到位的或达不到整改目标要求的，管理单位有权单方解除双方合同，

收回该企业（项目）租赁厂房及附属设施并强制企业退出厂房，由此造成的一切损失从企业缴纳保证金中扣除，不足部分由该企业（项目）自行承担。

（一）因国家产业政策调整，不符合现行国家产业政策且拒不调整产业和改进工艺的；

（二）改变场地用途或擅自改变规划设计和备案施工图建设内容的；

（三）项目立项、环评、安全预评价等生产所需手续不齐全的；

（四）存在重大安全隐患的；

（五）未按协议约定日期缴纳厂房押金的；

（六）未按合同约定日期和金额缴纳厂房租金或者未按期向脱贫户分红的。

第三十八条 入驻企业有下列情形之一的，标准化厂房管理单位有权解除双方合同并强制企业退出厂房，没收厂房押金，并追究企业违约责任。

（一）自签订正式租赁合同之日起超过3个月未开工建设或虽动工，但进度明显缓慢拖延，无实质性进展的；

（二）不遵守园区整体规划或造成严重环境污染，损害园区长远发展利益的；

（三）协议签订后五年内均未达到年度目标任务的；

（四）超过合同约定的投产期限12个月以上仍未投产的；

- (五) 从事违法经营活动被有关部门查处，后果特别严重的；
- (六) 未经标准化厂房管理单位同意，私自转产或私自转让场地的；
- (七) 拒不履行投资协议，情节严重的；
- (八) 违反其他法律法规的。

第三十九条 鼓励入驻企业用市场化的办法进行战略兼并重组，鼓励产业园区内优势企业或园区外符合条件的企业成功兼并重组拟退出企业（项目）。

第八章 附 则

第四十条 本办法出台前签订投资协议或租赁协议的入驻企业，依本办法予以管理。

第四十一条 本管理办法考核细则中所指解决就业人数需为当地社区脱贫户，且签订一年以上劳动合同并按时支付劳动报酬的；本管理办法中所指营业额、投资额等以税务部门开票金额为准；本管理办法中所指劳动密集型企业包括：毛绒玩具、服装旅游用品、包装等。

第四十二条 入驻企业受不可抗力因素影响（如疫情、自然灾害等）导致停产而未完成年度目标任务的，可向标准化厂房管理单位递交书面报告，申请租金减半，由县招商委员会统一研究解决。

第四十三条 对于投资强度大、科技含量高、经济效益好、

带动作用强的项目，可提交至县招商委员会申请一事一议予以政策优惠。

第四十四条 本办法由榆佳经开区管委会、佳县发改科技局、佳县工贸局和佳县国有资产运营公司负责解释。

第四十五条 本办法自公布之日起执行，有效期三年。

- 附件：
1. 入驻企业提供资料清单
 2. 产业园厂房入驻企业考核细则
 3. 社区工厂入驻企业考核细则
 4. 企业入统申请书
 5. 企业奖补申请表
 6. 企业退租申请书

附件 1

入驻企业提供资料清单

- 一、企业租用厂房申请。
- 二、企业营业执照和法人身份证件复印件。
- 三、企业信用报告。
- 四、生产企业须提供纳税证明；建设项目须提供项目核准(备案)批复、项目可行性研究报告或项目建议书。
- 五、企业关于生产、生活相关的水、电、路等相关配套设施的需要说明。

附件 2

产业园厂房入驻企业考核细则

单位：万元/栋、万元/层

年 度	就业人数	营业额	租金	奖励政策
第一年	20人以上	500万元及以上	返	企业自租赁标准化厂房交付之日起一年内（装修免租期不计入考核时间），进行正常生产经营的，返还当年租金；成长为“五上”企业并经统计部门认定的，再给予5万元奖励。
第二年	20人以上	600万元及以上	返	第二年继续保持成为“五上”企业的，返还当年租金，再给予5万元奖励。
第三年	20人以上	800万元及以上	返	第三年继续保持成为“五上”企业的，返还当年租金，再给予5万元奖励。
第四年	30人以上	1000万元及以上	减半	第四年继续保持成为“五上”企业的，返还当年租金，再给予6万元奖励。
第五年	30人以上	1200万元及以上	减半	第五年继续保持成为规上企业的，返还当年租金，再给予6万元奖励。

备注：同一事项适用县内多项优惠政策内容的，按照“从优、就高、不重复”的原则给予支持。

附件 3

社区工厂入驻企业考核细则

单位：万元/栋、万元/层

年度	就业人数	营业额	租金	奖补政策
第一年	15人以上	200	返	企业自租赁标准化厂房交付之日起一年内（装修免租期不计入考核时间），进行生产经营且成长为规模以上企业并经统计部门认定的，在返还当年租金外，再予1万元奖励；
第二年	15人以上	300	返	第二年继续保持成为规上企业的，在返还当年租金外，再予2万元奖励；
第三年	15人以上	400	返	第三年继续保持成为规上企业的，在返还当年租金外，再予3万元奖励
第四年	20人以上	500	减半	第四年继续保持成为规上企业的，在返还当年租金外，再予6万元奖励
第五年	20人以上	600	减半	第五年继续保持成为规上企业的，在返还当年租金外，再予6万元奖励

附件 4

企业入统申请书

佳县统计局：

_____（企业名称）达到企业入统标准，现申请纳入规模以上企业，请审核批准（附入统资料）。

（单位名称）公章

年 月 日

行业监管部门意见（签字盖章）：

县级统计部门相关专业意见：

县级名录库主管机构意见：

统计局领导意见：

附件 5

企业奖补申请表

企业名称			
企业法人代表		统一社会信用代码 (组织机构代码)	
主管税务机关		纳税人识别号	
企业申报联系人		联系电话	
企业财务负责人		联系电话	
企业开户名称			
开户银行		银行账号	
考核管理单位	<input type="checkbox"/> 榆佳经开区 <input type="checkbox"/> 发改科技局 <input type="checkbox"/> 工贸局		
考核情况	(如20xx年完成就业人数XX人,完成营业额Xx万元)		
以前年度获奖补情况	(如20xx年获xx奖xx万元)		
申请奖补类型	<input type="checkbox"/> 考核优秀奖 <input type="checkbox"/> 连续考核优秀奖 <input type="checkbox"/> 规模以上企业奖		
申请奖补金额			
申报企业承诺	<p>我单位自愿承诺如下: 1.我单位申请奖补资金的申报材料事项属实、数据准确真实。我单位法定代表人对所提交资料将和填报内容的真实性、合法性、准确性、完整性负责。 2.如有不诚信行为愿接受失信惩戒,引发的全部责任、风险及经济损失由我单位自行承担。</p> <p>申报单位(盖章): 法人代表(签字):</p> <p style="text-align: right;">日期: 年 月 日</p>		
主管单位、统计局 审核意见	<p style="text-align: right;">XX单位(盖章)</p> <p style="text-align: right;">日期: 年 月 日</p>		

附件 6

企业退租申请书

_____：
_____公司，法人代表_____，租用了_____
_____园区_____幢_____场地，合同编号：_____，租赁面积
_____平方米，租赁期限从_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

现由于公司_____

_____原因，特申请租赁至_____年_____月_____日终止租赁合同并承诺于
_____年_____月_____日前清空租赁场地交还钥匙。

申请企业（盖章）：

企业负责人：

_____年_____月_____日

抄送：县委，人大，政协，纪委监委，人武部，法院，检察院。

佳县人民政府办公室

2024年6月20日印发

共印70份