云浮郁南产业园区标准厂房及配套设施管理办法（第三次征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范云浮郁南产业园区标准厂房及配套设施的管理和使用，提高资产运营效率，保障园区安全生产，促进产业集聚发展，结合园区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于县属国资自持的云浮郁南产业园区标准厂房及配套设施（以下简称“标准厂房及配套设施”）的租赁、使用、管理和监督等活动。

第三条 标准厂房及配套设施的管理遵循“统一管理、产业导向、安全第一、集约高效、管运分离”的原则。

（一）郁南县产业园区管理委员会（以下简称“管委会”）是标准厂房及配套设施的行政管理主体，履行以下管理职责：

1.负责制定园区产业发展规划，统筹产业准入审核工作；

2.负责入驻企业的产业准入审核；

3.负责园区安全生产、环境保护等行政监督管理，对发现的违法违规行为，及时告知或通报有行政处罚权的主管部门，由其依法作出处理；

4.协调相关行政主管部门为园区企业提供政务服务；

5.对业主单位的运营管理行为进行监督指导，但不干预其依法自主经营。

（二）郁南县振兴建设开发有限公司（以下简称“业主单位”）是标准厂房及配套设施的所有权人和园区运营主体，承担以下运营职责：

1. 厂房的租赁管理、合同签订及履约管理；

2. 园区物业管理及配套设施维护；

3. 园区公共区域安全管理及日常巡查；

4. 入驻企业的服务对接及日常联络；

5. 配合管委会落实各项行政管理要求；

6. 其他依法依规应承担的运营管理事项。

第二章 入驻条件与程序

第四条 入驻云浮郁南产业园区标准厂房（以下简称“标准厂房”）的企业须同时满足以下条件：

（一）在云浮市郁南县依法办理工商、税务登记，具有独立法人资格；

（二）入驻项目须在产业布局、投资强度、产出强度、财税贡献等方面达到园区规定标准；

（三）符合《广东省郁南县“一园三区”总体规划（2023-2035年）》的产业项目，包括但不限于电子信息产业、智能制造产业、食品生产加工产业等项目。

第五条 禁止入驻以下类型项目：

1. 属于《产业结构调整指导目录》中淘汰类、限制类的项目；

2. 高污染、高能耗、高排放的项目（含重化工、冶炼、电镀、

印染、制革、造纸等）；

3.不符合园区环保要求和产业定位的项目；

4.国家法律法规禁止或限制的其他项目。

第六条 入驻程序

（一）注册公司。入驻企业与郁南县科工商务局签订《项目投资协议》后，由管委会牵头负责具体落地服务协调工作。由管委会牵头组织相关部门单位依据园区产业规划布局对项目选址进行现场核验，业主单位配合，并指定挂点服务企业对接人员跟踪服务，审核通过后，入驻企业办理新公司注册等相关手续。

（二）提交材料。入驻企业向业主单位提交法人身份证复印件、营业执照、项目投资协议等相关材料后，业主单位依据项目投资协议和营业执照起草《厂房租赁合同》，物业公司依据厂房租赁合同起草《物业管理合同》。业主单位依据市场评估价与入驻企业协商确定租金标准，报管委会备案。

（三）查验设施。由业主单位牵头组织物业公司、建设单位以及企业方代表人员共同对拟租用厂房的水电、消防、电梯等设施进行现场查验（现场查验因功能损坏而影响企业进驻的设施由建设单位负责限期修复）后，签订标准厂房移交单。

（四）交付厂房

1.签订合同。入驻企业根据选定的租售方式（租赁、全款购买、以租代购或银行按揭），与业主单位签订相应的合同。同时，企业须与县产业园区管委会签订《安全管理协议》，与业主单位

或其委托的物业公司签订《物业管理合同》，明确各方权责。

2.缴交费用。企业根据所选租售模式，按照与业主单位及物业公司签订的合同约定缴付应缴费用方可办理交付手续，物业公司进驻服务。

第三章 厂房租赁管理

第七条 厂房租赁方式

（一）标准厂房可采取租赁方式使用，《厂房租赁合同》期限为不超过《民法典》约定最高年限，且连续出租年限不超过国家规定相应土地用途的最高年限。

（二）同等条件下，已入驻的承租企业享有优先续租权。租赁期满后续租的，租金标准按届时市场评估价重新确定。

第八条 租金、物业管理费及租赁优惠

物业管理费及租金标准由业主单位根据市场评估价及园区招商引资政策，与入驻企业协商确定。业主单位应制定租金优惠及装修期免租的具体操作细则，报管委会备案后执行。

第九条 承租企业费用缴纳说明及违约处理:

（一）承租企业应按《厂房租赁合同》约定的时间和方式足额缴纳租金、物业管理费及其他费用。逾期未缴纳的，业主单位有权按合同约定收取滞纳金。

（二）逾期未足额支付租金、物业管理费、水费等各项应缴费用，超过三个月仍未缴纳的，业主单位或其委托的物业公司有权暂停提供相应的物业管理服务（包括但不限于安保、保洁、公

共区域设施维护、停车管理等），直至欠费缴清；超过五个月仍未缴纳的，业主单位有权解除《厂房租赁合同》、收回厂房，并追究相关违约责任及经济损失。

（三）滞纳金、损失约定及其他违约责任由《厂房租赁合同》具体约定。

第四章 厂房出售管理

第十条 入驻企业可通过以下三种方式购买标准厂房，具体适用条件及操作规则如下：

（一）全款购买方式

企业与业主单位签订《厂房买卖合同》并一次性付清全款，业主单位配合办理不动产权转移登记。

（二）银行按揭购买方式

此方式适用于通过银行贷款分期支付购房款的企业。入驻企业与业主单位签订《厂房买卖合同》并支付首付款后，自行向合作银行申请厂房按揭贷款，首付款=厂房成交总价×（1－银行贷款成数），具体贷款成数及贷款期限以银行审批为准。贷款获批后，由银行、企业及业主单位按规定办理相关手续。

（三）以租代购方式

此方式适用于初期资金紧张，先以租赁方式使用厂房后逐步过渡至购买厂房的企业。具体操作流程如下：

1. 租赁期：入驻企业与业主单位签订《厂房以租代购合同》，约定租赁期限（原则上不少于5年），按期缴纳租金。

2.转购申请：租赁期需满5年及以上，企业可申请将租赁厂房转为购买厂房。转购总价以双方共同委托的第三方评估机构出具的评估价为准，或按原合同约定计价方式执行。

3.租金抵扣规则：已缴纳租金可抵扣购房款，计算公式如下：

（1）可抵扣购房款=各笔已缴租金之和－各笔资金占用费之和

（2）资金占用费=该笔租金金额×年化资金占用费率×该笔租金缴纳日至转购产权登记日的实际年限

（3）年化资金占用费率原则上按转购时最近一期公布的5年期以上（LPR）执行，实际年限按实际天数除以365计算。具体费率及资金实际占用年限由双方在《厂房以租代购合同》中约定为准。

4.尾款支付与产权办理：企业补足剩余购房款后，双方办理不动产权转移登记。

第十一条 厂房出售价格

标准厂房出售价格由业主单位委托具有资质的第三方评估机构，按照国有资产管理规定评估确定，并以评估价作为出售底价，实际成交价以双方在《厂房买卖合同》或《厂房以租代购合同》约定为准。采用“以租代购”方式转购的，转购时的出售价格以租赁合同约定的计价方式或届时评估价为准。

第十二条 产权转移登记与税费承担

出售厂房的产权转移登记手续，由买卖双方按不动产登记相

关规定共同办理。涉及的相关税费（含契税、增值税、土地增值税、印花税等），由买卖双方按照国家及地方税收法律法规各自承担，具体缴纳办法按税务部门规定执行。

第十三条 购房企业费用缴纳说明及违约处理

（一）购房企业应按《厂房买卖合同》《厂房以租代购合同》约定的时间和方式足额缴纳物业管理费、水费及其他应缴费用。逾期未缴纳的，业主单位有权按合同约定收取滞纳金。

（二）逾期未足额支付物业管理费、水费等各项应缴费用，超过三个月仍未缴纳的，业主单位有权暂停提供相应的物业管理服务（包括但不限于安保、保洁、公共区域设施维护、停车管理等），直至欠费缴清；超过五个月仍未缴纳的，业主单位可按合同约定追究违约责任，并通过法律途径主张解除合同并要求返还厂房，但不得以行政手段直接收回已出售厂房的产权。

（三）滞纳金、损失约定及其他违约责任由《厂房买卖合同》《厂房以租代购合同》另行约定。

第五章 厂房使用与配套设施管理

第十四条 厂房交付与使用规范

（一）标准厂房及配套设施在未完成整体竣工验收合格前，不具备合法交付、出租、出售及投入使用条件。业主单位应在项目整体竣工验收合格后，方可向入驻企业办理厂房交接手续。

（二）入驻企业使用厂房应遵守以下规范：

1.入驻企业不得擅自改变厂房用途或结构。确需变更的，须

经业主单位书面同意。擅自改变且逾期未整改的，按以下方式处理：

（1）承租企业：业主单位有权单方解除《厂房租赁合同》、收回厂房，并追究相关违约责任及经济损失；

（2）购房企业：业主单位可按《厂房买卖合同》约定追究其违约责任；性质严重的，业主单位可依法通过法律途径主张解除买卖合同并要求返还厂房。

2.承租企业不得擅自将厂房转租、分租或交由第三方使用。如有违反，业主单位有权要求限期整改，超过三个月未整改的，业主单位有权单方解除《厂房租赁合同》、收回厂房，并追究相关违约责任及经济损失。

3.入驻企业开展室内二次装修及改造施工，应将装修或改造方案报业主单位审核，通过后方可实施。装修不得损坏厂房主体结构和承重构件，不得擅自改变消防设施布局，不得影响相邻企业正常生产经营。若涉及建筑内部功能布局、防火分隔、疏散通道、消防设施等变更调整的，应依据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》，依法重新办理消防设计审查或消防验收备案手续，未经审查、备案及验收合格，严禁施工及投入使用。

第十五条 配套设施管理：

（一）园区道路、绿化、照明、景观、停车、充电设施、广告位及光伏等配套设施，由业主单位统一建设、管理及维护。涉及收费的，收费办法由业主单位制定并公示，报管委会备案。

（二）园区绿化应符合《云浮市城市规划技术管理规定》第3.3.1条的要求，工业用地绿地率不得超过20%；一、二类物流仓储用地绿地率不应低于20%；三类物流仓储用地绿地率不应低于40%；其他建设用地不应低于25%。

（三）入驻企业涉及排水管道接入市政排水管网的，应当实行雨水、污水分流，并按照国家及地方有关规定配套建设沉淀池、隔油池、格栅井、残渣过滤池等污水预处理设施及水质水量检测设备，定期维护保障正常运行。入驻企业应依法向县城镇排水主管部门申请领取污水排入排水管网许可证，确保外排水质达标。

第六章 安全生产管理

第十六条 业主单位对其经营管理的园区公共区域承担安全生产主体责任，负责公共区域安全巡查、隐患报告及日常安全管理工作，实行24小时值班值守制度。管委会负责园区安全生产的行政监督管理，对发现的重大安全隐患，及时通报应急管理等主管部门依法处理。

第十七条 入驻企业对自有厂房及生产经营区域的安全生产负主体责任，须建立健全安全生产规章制度和操作规程，按规定配备消防设施和器材并定期检查维护，加强员工安全教育培训，定期组织应急演练。

第十八条 涉及废水、废气、固体废物等污染物排放的企业，须配套建设治理设施并确保达标排放，按规定落实职业卫生防护措施。

第七章 物业管理与运营服务

第十九条 业主单位负责园区公共区域的保洁、绿化养护、安保、设施维护、秩序维护等工作。业主单位可以自行提供物业管理服务，也可以委托专业物业公司提供服务。委托物业公司的，业主单位应当与物业公司签订委托合同，明确服务标准、收费标准和双方权责。业主单位对物业公司的服务质量承担监督责任。

第二十条 入驻企业产生的工业垃圾、危险废物等须按规定分类存放，交由有资质的单位统一处置，不得随意倾倒堆放，相关费用由企业自行承担。业主单位负责协调对接有资质的处置单位，为企业提供便利服务。

第八章 入驻企业的权利和义务

第二十一条 入驻企业应依法生产经营，持有效行政许可，持续具备合规资质，接受管委会、业主单位及相关行政主管部门的监督、检查。

第二十二条 入驻项目须符合安全生产、环境保护、节能减排等法律法规及标准，环保设施应与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

第二十三条 入驻企业从境外进口设备或原材料，或出口产品的，应以在郁南县注册的项目公司作为申报主体，按规定如实申报进出口数据。

第二十四条 因业主单位原因（如施工单位逾期交付厂房等）造成项目延误的，业主单位应及时与入驻企业协商解决方案。延

误超过三个月且协商不成的，入驻企业有权依合同约定追究业主单位的违约责任。

第二十五条 入驻企业须服从园区统一管理，遵守本办法各项制度，切实履行合同义务，按时足额缴纳相关费用。业主单位应建立企业服务台账，定期走访入驻企业，及时协调解决企业生产经营中的困难和问题，并将服务情况报管委会备案。

第九章 违约责任与退出机制

第二十六条 承租企业有下列情形之一的，业主单位有权直接解除《厂房租赁合同》并收回厂房，同时抄报管委会：

（一）擅自改变项目主要建设内容或变更厂房用途，经书面通知后超过三个月仍未整改的；

（二）擅自将厂房转租、分租、出借或以其他方式交由第三方使用的；

（三）逾期未足额支付租金（适用于承租企业）、物业管理费、水费等各项应缴费用，超过五个月仍未缴纳的；

（四）发生较大及以上生产安全事故的；或租赁期内累计发生两次及以上一般生产安全事故，经停业整顿后仍未有效防范的；或严重违反安全生产、环境保护等法律法规，造成重大人员伤亡、财产损失或恶劣社会影响的；

（五）存在重大安全生产隐患或环保问题，被主管部门责令停业整顿后，经复查仍不符合要求，或两次及以上被责令停业整顿的；

（六）拒不执行安全生产、环境保护等监管部门作出的行政处罚决定，或其相关经营许可被依法吊销的；

（七）严重干扰、阻碍园区正常安全管理秩序，经书面教育劝阻后仍不改正的；

（八）违法经营（包括但不限于无证经营、超范围经营、逃税漏税等）的；

（九）其他严重违反相关合同约定或本办法其他规定的情形，经管委会或业主单位书面通知限期整改，拒绝整改或整改后仍不符合要求的。

有前款所列情形之一的，企业应在规定期限内清退出园；涉及需要行政主管部门依法处理的，由管委会协调相关主管部门依法处理。

第二十七条 承租企业退出时须完成以下事项：

（一）结清全部租金、物业管理费、水费等各项应缴费用；

（二）恢复厂房原状或按合同约定处置装修附着物；

（三）完成工商、税务登记变更或注销手续。业主单位应在企业完成上述事项后15个工作日内出具退出确认文件，并报管委会备案。

第二十八条 因企业违约被清退出园的，造成的全部经济损失由该企业自行承担。

第二十九条 购房企业违反与业主单位、物业单位签订的合同约定的，按合同约定承担相应违约责任。购房企业违反本办法

第二十六条第（三）至第（九）项的，业主单位可按合同约定通过法律途径主张解除合同并要求返还厂房，但不得以行政手段直接收回已出售厂房的产权。

第三十条 因不可抗力导致合同无法履行的，入驻企业及业主单位互不承担违约责任，但应在不可抗力发生之日起十五日内书面通知对方并提供证明，并按下列方式处理：

（一）承租企业因不可抗力导致《厂房租赁合同》无法履行的，双方协商解除或变更《厂房租赁合同》；

（二）购房企业因不可抗力导致业主单位与入驻企业签订的合同无法履行的，双方可协商解除或变更合同。解除合同的，双方互负返还义务（甲方返还购房款，乙方返还厂房），具体按合同约定及《中华人民共和国民法典》相关规定处理。

（三）不可抗力范围以《中华人民共和国民法典》第一百八十条、第五百九十条及相关法律规定为准。

第十章 附则

第三十一条 本办法未尽事宜，按国家、省、市有关规定执行；相关规定未涵盖的，依照《厂房租赁合同》、《厂房买卖合同》、《厂房以租代购合同》、《物业管理合同》的约定执行。业主单位应当根据本办法制定厂房租赁管理、物业管理、安全管理等配套操作细则，报管委会备案后实施。

第三十二条 本办法由管委会负责解释，涉及业主单位具体运营事项的解释，由管委会商业主单位共同研究确定。

第三十三条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。