龙港市工业厂房出租管理实施意见(试行)

为规范我市工业厂房租赁行为，健全服务和监管体系，提升土地要素利用水平和亩均综合效益，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《浙江省土地节约集约利用办法》和《温州市低效工业项目整治提升工作指导意见》等法规和文件精神，结合我市实际，制定本实施意见。

一、工作目标

在前期调查摸底基础上，通过实行备案管理、各部门联合审核指导，对存量厂房进行集中梳理，对增量项目形成工作制度，逐步建立健全全市工业厂房出租长效管理机制。对不符合全市产业发展导向、工艺水平落后、环境污染重、安全保障差、社会贡献小的承租企业予以清理整治，保障全市安全生产秩序，提升全市资源节约集约利用水平。

二、实施范围

本意见适用于龙港市范围内依法取得的工业用地使用权的工业企业将合法空置厂房对外出租的行为。

三、工作措施

（一）新出租项目实行备案管理。新出租项目实行平台申报，相关部门联合审核制度。各职能部门在接到申请人申请后在5个工作日内按照管理权限对项目进行联合审核，对符合要求的项目协助办理相关手续；对不符合相关要求，但通过整改提升可符合要求的，相关职能部门要加强指导，督促其整改符合条件后协助办理相关手续；对不符合相关要求且整改无望的，由市经济发展局、市新城开发建设中心做好解释、劝导工作，不予办理营业执照。新出租项目原则上独栋单层厂房出租一户，单个工业生产经营单位承租建筑面积不能少于500平方米；出租方出租建筑面积5000平方米以上的，至少引入1家规上企业；多层厂房以层为单位出租，鼓励业主整栋出租（层建筑面积超过2000平方米，且消防条件和安全生产条件符合规定的，可以租给两家以内生产经营单位）。对科创类园区或其他需 “一事一议” 的特殊情况，可由各职能部门在联合指导后，提请市联席会议审议，视情况设置工业企业相对集中出租区域，并制定相应管理办法。

（二）存量出租项目排查清理。由市经济发展局和市新城开发建设中心负责对存量出租项目按照新入驻项目准入要求进行全面排查，逐一进行备案登记，全面推进电子化管理和分类管理。对不符合要求的已承租企业，相关职能部门要加强指导、检查，促其整改提升达到承租条件；对无法整改达标的已承租企业，相关职能部门要依法开展执法和整治，消除安全隐患和环境风险。

（三）加强工业厂房出租日常监管。建立由经发、市场监管、安全、资规、税务、人社（劳动）、公安、消防、综合执法等多单位协同监管机制，相关监管及执法部门根据各自法定职能对出租厂房加强日常巡查，对不符合厂房出租要求及违反安全生产、环境保护等有关规定的，及时依法依规开展相关执法和整治。

四、备案流程

新出租项目：

1.申请人登录龙港市工业大数据平台提出备案申请（附件1）并提交资料清单（详见附件2）；

2.市经济发展局、市自然资源与规划建设局、市应急管理局、市新城开发建设中心等部门对项目产业准入、厂房产权、安全生产等情况分别进行审核，并出具审核意见（对审核不通过的项目，要出具整改要求，企业整改提升后可再次提出备案申请）；

3.审核通过后，申请人可凭《龙港市工业厂房出租备案审核通过告知单》（附件5）办理企业注册、安监、消防、社保、税务等相关手续。

存量出租项目：

1.申请人登录龙港市工业大数据平台提出备案申请（附件1）并提交资料清单；

2.备案完成后，申请人可凭《龙港市工业厂房出租备案审核通过告知单》（附件5）办理企业工商执照年检等相关手续。

五、工作要求

（一）出租方要求。出租的厂房应当符合国家有关法律、法规规定，符合原规划设计的使用性质、安全生产条件和防火等级。需要改变其生产使用性质的，出租方应依法向资规、审批、应急等部门申办相关审核和验收手续。未经有关部门审核同意，不得擅自改变出租厂房、仓库的生产使用性质。签订租赁合同同时要与承租方签订安全生产管理协议，明确双方的安全职责。已签订厂房租赁协议的，应补签安全生产管理协议。签订的安全生产管理协议应主动报备市经济发展局和属地片区。已出租项目如有分割出租且不符合安全、环保等相关规定的，建议出租到期后不再续租。分割出租的存量出租项目，各承租项目间应符合消防、安全等有关要求。

（二）承租方要求。严格遵守安全生产、环境保护等法律、法规，具备相应资质和条件。装修和设备安装等行为，应符合有关技术标准和消防安全规定，不得随意改变、破坏承租厂房的建筑结构。对拒不配合备案的，列入下一年度“亩均论英雄”D类企业管理。

六、工作分工

建立全市工业厂房出租管理工作联席会议制度，定期会商全市工业厂房出租的管理、指导、协调、考核等工作。

市经济发展局：牵头负责全市工业厂房出租管理工作的监督、指导、协调、考核等工作；负责龙港市产业发展负面清单的拟定和修改；结合龙港市工业大数据平台建设，建立全市工业厂房出租信息系统。

市公安局：负责配合各片区、各职能部门做好工业厂房出租的各项检查工作。

市自然资源和规划建设局：负责对企业用地情况进行审核。

市应急管理局：负责对全市出租工业厂房企业生产经营活动的安全检查，对存在严重安全生产隐患、久拖不决的企业，挂牌督办，依法依规查处、取缔、关停，消除安全隐患。

市市场监督管理局：加大对无须取得或已经取得许可证（批准文件）但未依法取得营业执照的无照经营、有证无照经营行为和未经登记擅自变更营业执照登记住所或经营场所、经营范围（无须审批或许可事项）等行为的监管力度。

市综合行政执法局：负责对全市出租工业厂房中资源规划部门认定的违法建设履行查处程序，配合做好拆除工作。

市政务服务中心（市行政审批局）：负责对全市出租工业厂房装修施工许可，消防设计审查、消防验收、备案和抽查工作。

市税务局：负责将违法、违规的工业厂房出租宗地企业列为税收风险指标，加强后续管理。

市消防救援大队：负责列管的出租工业厂房的企业开展消防安全监督执法，对存在重大消防安全隐患的企业进行挂牌督办，对企业火灾进行调查、责任追究。

市供电公司：负责对全市工业厂房出租企业的供电安全做好评价指导工作，对列为亩均论英雄综合评价C、D类的工业厂房出租宗地企业实施差别化电价。

七、保障措施

（一）加强组织领导。成立龙港市工业厂房出租管理领导小组，市政府主要领导任组长，市政府分管领导任副组长，各职能单位为成员单位，领导小组下设办公室，办公室设在市经济发展局，及时协调解决工业厂房出租管理中的重大、共性问题。各职能单位要按照职责分工，强化协作配合，形成工作合力。

（二）加强宣传引导。充分利用报纸、电视、网络媒体等方式，多角度、多层次、全方位开展宣传活动，提高社会知晓度。市经济发展要牵头制作告知书，做好政策解读等工作。对工作中遇到的问题，要及时协调解决，并反馈有关单位。

（三）加强政策支持。对闲置的工业厂房，通过老旧工业小区改造提升等方式，加大政策支持力度，全力推进工业小区转型升级。

（四）严格监督考核。建立健全监督考核机制，成立专项监督考核工作小组，通过明察暗访与突击督查相结合，重点督查与随机抽查相结合，现场督办与面上通报相结合等方式，定期开展监督检查活动，检查结果作为年度绩效考核的重要依据。对在工业厂房出租管理工作中存在违法违纪行为和行政不作为的单位和责任人，按照有关规定进行问责。

八、其他事项

（一）本意见自2021年X月1日起实施。

（二）本意见由市经济发展局负责解释。

附件1：

龙港市工业厂房承租申请报告

龙港市经济发展局：

我公司原经营生产地址： （或系新创办企业），现申请入驻 园区 路 号的 企业厂房 幢 层，用于生产经营。现将项目申请入驻有关事项报告如下：

一、我公司拟租赁使用厂房占地面积 亩，厂房建筑面积 平方米，具体在 栋 层 ，公司主要生产经营范围为 。

二、我公司上年产值（销售收入） 万元，纳税 万元。项目入驻后，将在一年内达到产值 万元，年缴纳税收 万元。

三、开展生产经营后，企业员工预计达 人，将安排生活居住在 。

四、我公司将严格遵守有关法律法规和龙港市政府的有关管理规定，如果出现不合法、不合规行为，或者达不到有关产出效益等规定，或者不符合产业要求，将无条件进行搬迁或者关闭。

以上申请报告事项即为承诺。

企业（新办企业注明筹办）：

法定代表人：

年 月 日

附件2：

龙港市工业厂房承租备案申请资料清单

1.新出租项目申请需提供资料清单

(1)申请书（见附件1）；

(2)租赁合同（明确具体栋、层、面积）;

(3)出租厂房权属证明材料；

(4)出租方与承租方签订的厂房出租安全协议书（见附件3）;

(5)承租方上年度税收证明（市外迁入企业）；

（6）承租方不得转租承诺书（附件4）；

（7）生产管理用房现场照片。

2.存量出租项目申请需提供资料清单

（1）申请书（见附件1）；

(2)租赁合同（明确具体栋、层、面积）;

(3)出租方与承租方签订的厂房出租安全协议书（见附件3）;

（4）生产管理用房现场照片；

注：对承租方承租建筑面积少于500平方米的、承租方为市外迁入上一年度亩均税收低于15万元的、申报材料不符合清单要求的、不符合本实施意见其他承租行为的，不能通过平台审核；通过审核备案，符合相关规定的，凭《龙港市工业厂房出租备案审核通过告知单》，办理承租厂房企业注册等相关手续。

附件3：

龙港市工业厂房出租安全协议书

　　 甲方（出租方）： (以下简称甲方)

　　乙方（承租方）： (以下简称乙方)

　 为加强厂房租赁的安全管理，明确双方的义务和责任，经甲乙双方共同协商，特制定本安全协议(以下简称协议书)，作为厂房租赁合同的补充协议。

　　一、有关双方责任

　　1. 甲乙方应认真执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等政府部门的有关规定。

　　2. 甲乙方入驻前要对工作环境及相关设施进行检查和确定，如有问题及时与双方协商。

　　3. 甲方要确保厂房主体结构安全（属小微园的因参照相关规定执行），因违规出租造成本公司人员伤亡事故，由甲方依法自行处理和解决;一切后果和经济损失由甲方负责。

　　4. 乙方在承租期间因违反安全管理的有关要求，造成本公司人员伤亡事故，由乙方依法自行处理和解决;一切后果和经济损失由乙方负责。

　 5. 乙方人员不准擅自改变厂房原有的安全设施，由于未执行此项规定，造成乙方人员或乙方人员伤害，一切后果和经济损失由乙方负责。

　　6. 甲乙双方对自己公司(工厂)所有从业人员进行安全教育和培训，并依法自行管理与检查。

　　二、由于甲方或乙方未严格执行《协议书》约定内容，造成对方单位人员伤亡事故，按照相关安全生产法律法规的有关规定，划分责任，依法协商处理。

　　三、上级专业部门有权随时检查工作现场及《协议书》落实情况。对不安全隐患有权指出并要求责任方及时整改，由此造成的后果和经济损失由甲乙双方负责自己损失(根据问题归谁方的原则执行)。

　 四、本协议一式两份，甲乙双方各执两份，具有同等效力。

　 五、本协议自签字盖章之日起执行(生效)。

甲方签字(盖章) \_ \_ \_ \_  \_ \_   乙方签字(盖章)\_ \_ \_ \_  \_ \_

\_ \_ \_ 年\_ \_ \_ 月\_ \_ \_ 日               \_ \_ \_ 年\_ \_ \_ 月\_ \_ \_ 日

附件4:

龙港市承租方不得转租承诺书

 根据《龙港市工业厂房租赁管理实施意见（试行）》有关规定，我单位承诺， 年 月 日与 签订的《厂房租赁合同书》，不得转租，如不履行承诺愿意承担一切责任。

承租方： （公章）

年 月 日

附件5

龙港市工业厂房出租备案审核通过告知单

 **（公司、统一信用代码） ：**

你单位承租 （公司）统一信用代码： 地址： ，承租面积： 平方米，所提供的龙港市工业厂房出租材料已经在龙港市工业大数据平台审核通过，请你单位办理承租厂房企业注册等相关手续。

 龙港市经济发展局

 年 月 日