

# 临沧边境经济合作区管理委员会文件

临边规〔2022〕3号

## 临沧边境经济合作区管理委员会关于印发 临沧边境经济合作区标准厂房管理 办法（试行）的通知

管委会各办、局，各有关单位、企业：

现将《临沧边境经济合作区标准厂房管理办法（试行）》印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实。



2022年12月1日

（此件公开发布）

# 临沧边境经济合作区标准厂房管理办法(试行)

## 第一章 总则

**第一条** 为加强临沧边境经济合作区(以下简称“临沧边合区”)园区标准厂房管理, 大力鼓励、引导企业入驻, 提高园区标准厂房利用率, 集聚园区主导产业, 营造良好营商环境, 结合临沧边合区实际, 制定本办法。

**第二条** 临沧边合区管委会负责入驻标准厂房项目的招商、考核, 根据考核结果兑现标准厂房补助和其他奖惩。

**第三条** 临沧孟定清水河口岸服务管理有限公司(以下简称“口岸公司”)受临沧边合区管委会委托, 对临沧边合区标准厂房内企业实行统一管理。

**第四条** 本办法所称管理, 是指对临沧边合区标准厂房区域内的日常管理, 包括标准厂房建设、招商、物业、环境卫生、安全生产、社会治安及配套设施管理以及租金、保证金、物业等费用的收取和退返、兑现补贴等。

**第五条** 本办法适用对象是指与临沧边合区管委会签订招商引资合作协议, 并与口岸公司签订标准厂房租赁合同, 进入标准厂房从事生产经营活动的企业。

## 第二章 准入条件

**第六条** 进入标准厂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进出口加工和跨境商贸物流两大主导产业和特色商务、金融服务两个辅助产业导向。鼓励高新技术领域、投资强度大、环境污染小、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，依法办理环保、安全、消防等审批手续。

（三）在临沧边合区登记注册、依法纳税，且纳入税收统计范围，注册公司为独立法人，实行独立核算。

（四）项目投资强度以招商项目评审约定为准，原则上入园项目投产后年企业产值不低于 5000 元/平方米，年实际纳税不低于 400 元/平方米，标准厂房应当整层租赁。农产品加工等税收较低的特殊项目可采取“一事一议、一企一策”的方式在招商引资协议中约定。

（五）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，按时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。

**第七条** 企业进驻标准厂房需达到入园条件或与临沧边合

区管委会达成的招商引资协议要求，如投产后达不到要求的，将不得享受标准厂房补贴和各项优惠政策。

**第八条** 除农产品加工等税收较低的特殊项目外，入驻企业3年内须达到规上企业要求，达不到的将迁出园区，不再续签协议和租赁合同。

### 第三章 入驻程序

**第九条** 企业申请。需入驻园区标准厂房的企业，以书面形式向临沧边合区管委会提出入驻申请，领取并填报《临沧边境经济合作区入驻标准厂房申请书》，由临沧边合区管委会相关职能部门具体受理并初审。

**第十条** 项目评审。初审通过后，起草招商协议文本，征求相关部门及法律顾问意见，由临沧边合区管委会分管领导牵头组织相关部门进行评审，按程序提交会议审定。

**第十一条** 签订协议。项目审定通过后5个工作日内，企业与临沧边合区管委会签订《招商引资合作协议》，与口岸公司签订《标准厂房使用租赁合同》，报相关部门备案。租赁合同中载明以下主要内容：用途、使用面积、年产值、上缴税费、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。

**第十二条** 企业入驻。企业在签订招商引资协议和厂房租赁

合同后，按要求缴纳装修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企业注册、环评等相关手续后进场安装设备，原则上应在签订招商引资协议和厂房租赁合同后 3 个月内投产，特殊原因延期投产的，需书面报临沧边合区管委会同意。

**第十三条** 厂房租赁协议 3 年一签，到期后根据招商引资协议约定内容续租，企业须在租赁期满 1 个月前向临沧边合区管委会提出书面续约申请。口岸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

**第十四条** 装修保证金。入驻企业应当缴纳装修保证金，以核定租赁面积为准。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。

**第十五条** 标准厂房租金、物业管理及其他相关费用标准。

（一）标准厂房租金原则上按不同层高分类确定，具体金额在租赁协议中予以明确，符合鼓励类入驻项目的，可按“一事一议”的方式，予以入驻企业适当优惠。

（二）入驻企业应当缴纳物业管理费。收费标准由标准厂房

的管理主体依法依规确定。垃圾清运费、污水处理费等按照临沧边合区管委会批复标准执行。

(三) 企业自用的水、电、通讯等费用由企业负责缴纳。

**第十六条** 采取先交费后入驻的方式，装修保证金须一次性全额缴纳，厂房租金、物业管理费首次费用需在签订协议交清费用后再移交厂房，以后每年厂房租金、物业等费用在上一年费用到期前 15 日内交清。

**第十七条** 口岸公司根据管理成本和物价上涨情况，可对租金标准进行调整，调整方案需报管委会物价管理部门批准后执行。

## 第五章 优惠奖励政策

**第十八条** 入驻企业享受临沧边合区招商引资相关优惠政策。每年度由临沧边合区管委会组织相关部门对企业上规以及产值、税收等指标进行考核，根据考核结果兑现奖励。

**第十九条** 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，实现产业链补链、强链、延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”的方式在招商引资协议中约定。

**第二十条** 厂房租金补贴。实行“先交后返，一年一返”，补贴年限原则上不超过 3 年，特殊情况可根据招商引资协议另行

确定。经临沧边合区管委会考核认定入驻企业完成约定投资和税收强度的，在次年第一季度由临沧边合区财政一次性兑付给企业。补贴兑付标准为：

（一）生产性企业，达到约定产值和税收标准的3年内全额返还。

（二）企业单独租赁的非生产性用房如办公、仓储等，达到约定产值和税收标准后，按70%的比例返还。

（三）购买标准厂房企业，参照以上标准，通过考核后由临沧边合区财政在次年进行补贴。

（四）续签企业根据与管委会签订的招商引资协议确定享受租金返还的期限和比例。

**第二十一条** 实行先租后售政策。入园企业在租赁标准厂房3年内，需购买标准厂房等设施的，应当向临沧边合区管委会书面申请，购买厂房（含配套设施）价格以评估价为准。企业所缴纳的租金在扣除所享受的厂房补贴外，余额可抵扣标准厂房的购房款。标准厂房销售的具体内容实行“一事一议”。

## 第六章 内部管理

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 入驻企业租用标准厂房的内部设施，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口岸公司负责。

## 第七章 其他规定

**第二十四条** 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，相关费用从装修保证金中扣除，不足部分入驻企业需进行补缴。

**第二十五条** 租赁期满或因承租方的原因造成租赁合同终止，临沧边合区管委会和口岸公司对标准厂房的装修费用一律不予补偿。

**第二十六条** 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奖励政策，口岸公司有权解除租赁合同，收回租赁厂房及附属设施，因此造成的一切损失由入驻企业自行承担。

（一）违反《招商引资合作协议》《标准厂房使用租赁协议》中相关条款约定应当解除协议的；

(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)入驻企业投产后产值和税收贡献达不到租赁合同约定的;

(四)拖欠租金或其他费用超过3个月的;

(五)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;

(六)私自将租赁厂房用于抵押融资的;

(七)非正常计划停产、停业时间达3个月以上的;

(八)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“违约退租告知书”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,交回厂房及配套设施,并进行租金、装修保证金的结算清退。

## 第八章 附则

**第二十七条** 本办法实施之前签订的入驻标准厂房项目,参照本办法执行。

**第二十八条** 本方法自2023年1月1日实施,有效期至2025年12月31日止。有效期届满或有关法律及政策依据变化的,根

据实施情况依法评估修订。

**第二十九条** 本办法由临沧边合区管委会负责解释。