

宣城开盛集团厂房租赁管理办法(试行)

为了规范宣城经济技术开发区(以下简称“经开区”)厂房土地资源招商运营管理,提高宣城开盛建设投资集团有限公司及其子公司(以下简称开盛集团)各类厂房和研发办公楼资产运营效益,促进园区企业优质高效发展,特制定本办法。

第一条 租赁厂房类型

本办法所称厂房租赁管理,指开盛集团持有或代租的各类工业标准化厂房、研发办公楼等,由开盛集团经营管理出租给园区内企业生产、经营、办公的运营管理行为。厂房类型包括:

1. 自有厂房:指开盛集团投资自建、收购或向招商引资企业定向建设出租等持有产权的厂房;

2. 共享厂房:指鼓励园区内企业在自有闲置地块上新建厂房,通过预付房租的方式签订新建厂房租赁协议并取得转租处分权后,再转租给招商引资企业的厂房;

3. 代租厂房:指开盛集团直接租赁区内企业现有闲置厂房,经协商并取得转租处分权并确定租赁价格后,再经营转租给招商引资企业的厂房。

第二条 企业承租厂房条件

入驻园区承租厂房的企业,须按照经开区规定的流程办理项目入园手续,在经开区登记注册独立法人并在经开区税务机关纳税,且满足以下条件之一的:

1. 承诺投产后年亩产税收达到 5 万元的工业企业;
2. 需要临时或长期办公用房的;
3. 其他能够在开发区产生实际税收贡献的生产服务性企业。

第三条 租赁厂房的装修标准

原则上对租赁厂房进行一般性装修以满足入住企业的基本需求。承租方可根据自己的经营特点结合厂房与办公用房现状进行组织装修,但不得破坏原厂房主体结构,装修前需向开盛集团报装修方案并经开盛集团审核通过,装修费用由承租企业承担,退租时装修费用不给予补偿。

第四条 租金标准

1. 单层工业标准化厂房租金执行以下标准:层高 8 米(含)以下的每月 10 元/平方米;层高 8—12 米(含)的,租金标准按照每月 12 元/平方米;层高 12—15 米的,租金标准按照每月 15 元/平方米。

2. 多层工业标准化厂房层高 8 米(含)以下的,租金执行以下标准:一层每月 10 元/平方米,二层每月 9 元/平方米,三层每月 8 元/平方米,四层每月 7 元/平方米,五层以上每月 6 元/平方米。

3. 研发办公楼租金执行以下标准:按一层每月 12 元/平方米,二层以上每月 10 元/平方米。

以上租金标准,每三年根据市场情况进行调整。

第五条 租赁程序

1. 参与招商洽谈。开盛集团参与管委会招商洽谈,对拟租赁厂房的企业宣传厂房租赁管理规定。配合管委会与企业签订《项目投资协议》并依照本办法约定厂房租赁相关事宜。

2. 签订租赁协议。开盛集团与企业签订租赁协议,企业缴纳 3 个月租赁保证金(暂按 3 个月房租标准)及首期房租。

3. 办理租赁手续。开盛集团就协议承租的厂房及相关配套设施设备登记造册,为企业办理厂房移交手续,并向承租人交付租赁厂房钥匙,双方签字确认。

第六条 租金结算

厂房租金从交付厂房钥匙之日起计算。开盛集团收到租金后应按期交付房屋,如不能按期交付,则应按实际交付日期核减租金。若管委会及各相关部门,因招商引资需要,对入园租赁厂房企业在《项目投资协议》中约定租金减免补偿政策的,企业应按

照本办法先交缴租金,达到《项目投资协议》约定租金补贴条件,企业所缴租金经管委会相关部门审核后,由管委会财政补贴。

第七条 房租收缴

厂房租金原则上承租企业一年一次性交缴,因特殊情况需分期交缴的,至少季缴付一次。厂房租赁期间或租赁期满,若企业未依约按时缴付房租的,开盛集团按以下流程措施清收房租,维护权益:

1. 租赁合同签订后,房租期满日前一周口头告知;
2. 逾期 15 日未交租金,将正式发催缴通知书;
3. 逾期 30 日未交租金,将发催缴律师函;

4. 逾期 60 日仍未缴纳租金,开盛集团依约依法解除厂房租赁合同,收回房屋,开盛集团有权按照每日 1%收取违约金。

第八条 租赁履约保证

企业入驻厂房时需按 3 个月房租标准向开盛集团缴付厂房租赁履约保证金。合同有效期满,承租企业全面履行合同约定的义务,开盛集团在 7 个工作日内,全额无息退还履约保证金,退还时结清承租企业应承担的水、电、物业等费用;未履行合同约定义务给开盛集团造成损失的,还应结清相应损失费用、违约金等。

第九条 退租机制

租赁期满,租赁合同自动解除,企业按原移交清册逐项清点,完好无误后经双方确认,向开盛集团交还钥匙和厂房设施设备;需续租的,企业需提前三个月向开盛集团提出书面申请,经开盛集团同意后重新签订租赁合同

承租企业有下列行为之一的,开盛集团有权单方面解除租赁合同,收回出租的厂房及附属设施,并依约依法追究承租企业在厂房租赁期间对厂房造成损坏等相关损失。

1. 拖欠租金和其他费用超过 2 个月。
2. 未经批准擅自改变标准厂房用途、结构。
3. 将标准厂房转租、分租、转借、与他人调剂使用的。
4. 利用厂房从事违规、违法活动的。

第十条 附则

本办法自印发之日起执行,由开盛集团资产运营部负责解释。本办法印发之日前,企业与经开区管委会签订《项目投资协议》约定租金减免并与开盛集团签订《厂房租赁协议》,且经管委会相关部门审核确认达到租金减半条件,则企业仍按《项目投资协议》约定的租金减免方式执行;未达到租金减免条件的企业,应按本办法补缴交租。