

太仓港经济技术开发区管委会文件

太港管发〔2023〕8号

关于印发太仓港经济技术开发区（浮桥镇） 厂房出租管理实施办法（试行）的通知

浮桥镇，港区各办、局、中心，太仓港综保区：

经港区党工委、管委会 2023 年第 4 次常务会议审议通过，现将《太仓港经济技术开发区（浮桥镇）厂房出租管理实施办法（试行）》予以印发，请各单位、各部门认真贯彻执行。

太仓港经济技术开发区管理委员会

2023 年 3 月 31 日

太仓港经济技术开发区党政办公室

2023年3月31日印发

太仓港经济技术开发区（浮桥镇）厂房出租 管理实施办法（试行）

为切实规范太仓港经济技术开发区（浮桥镇）（以下简称港区）厂房出租管理，深入治理安全和环境隐患，提升土地集约利用效益，进一步优化优质项目落户空间，推动高质量发展，加强港区厂房出租管理，根据《市政府办公室关于印发<太仓市工业厂房出租管理办法>的通知》（太政办〔2021〕119号）、《太仓港经济技术开发区工业企业资源集约利用评价细则（试行）》（太港管发〔2022〕19号）、《太仓港经济技术开发区、浮桥镇工业企业红黄牌分类警示制度（试行）》（太港管发〔2022〕14号），特制定本实施办法。

一、适用范围

本办法适用于港区城镇开发边界范围内的工业用地，包括新增厂房租赁行为和存量厂房租赁行为。

二、厂房出租要求

（一）出租方要求

1.出租的厂房须权证齐全，已办理不动产权证（土地证、房产证）或有相关政府部门出具的证明手续（通过消防竣工备案或验收合格），满足生产经营条件和安全标准且入驻产业类型与厂房现状消防技术相匹配，厂房产权明晰。

2.出租厂房需报港区经济发展局备案，并纳入厂房出租备案库。

3.新出租项目原则上单层厂房以栋为单位出租，多层厂房以层为单位出租，鼓励业主以总体厂房出租。对其他需“一事一议”的特殊情况，经厂房租赁项目登记系统审核通过后，按要求执行。

4.有下列情形之一的厂房在整改完成前，暂缓办理准入手续：

- (1) 权属有争议，存在经济纠纷的；
- (2) 不符合建筑质量标准，影响使用安全的；
- (3) 存在违法建设；
- (4) 纳入“红黄牌”警示的企业；
- (5) 其他不符合租赁条件的。

(二) 承租方要求

1.承租项目必须是符合港区有关产业政策及港区产业规划布局、产业导向并注册在港区（浮桥镇）的法人单位。凡属于国家、省、市产业准入指导目录内明令淘汰、限制类项目，不予办理厂房出租及项目准入相关手续。优先支持高端装备制造与航空航天、新材料、生物医药等先导产业发展。

2.承租方的装修和设备安装等使用行为，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。

3.承租方不得擅自转租，如需转租，应在转租前按本办法重新审核备案。

三、出租项目审核备案流程及日常监管措施

(一) 出租项目审核备案流程

1.出租厂房备案

出租方通过扫描二维码（附件 2）向港区经济发展局进行厂房出租备案，出租厂房备案需提交不动产权证（土地证、房产证）或有相关部门认可的证明手续（通过消防竣工备案或验收合格）等。港区经济发展局动态更新出租厂房信息，建立动态出租厂房备案库。

2.办理承租项目申报

拟承租厂房的企业，在签订租赁合同前须通过“太仓安监微信小程序”进行厂房租赁项目登记；本办法实施前已租赁的，应当在本办法实施后三个月内进行租赁项目补登记。具体操作流程为：关注微信公众号“太仓应急管理”→“微服务”→“网格管理”→“厂房租赁项目登记”上传相关资料。

3.线上准入审核+现场查验

由港区安全生产委员会办公室牵头，联合规划建设局、招商中心、科技局、安环局、经济发展局、行政审批局等部门结合产业准入要求，对申报的拟承租项目相关事项进行审核，并会同综合执法局开展联合指导工作。原则上于 5 个工作日内完成网上审核、现场查验。

4.结果应用

经审核通过的承租项目，至行政审批局办理相关手续；各相关职能部门协助入驻企业做好各项服务工作。

经审核须整改的承租项目，通过整改提升符合要求后重新提交整改资料；不予整改或者整改不到位的，予以驳回。

经审核驳回的承租项目，各相关部门要做好解释、引导

工作和整治风险提示。

5.签订投资发展监管协议

出租方向同一承租方累计出租厂房 3000 平方米及以上的项目，出租方须与港区招商中心签订《投资发展监管协议》；出租方向同一承租方累计出租工业厂房 1000 平方米以上的科技人才项目，出租方须与科技局签订《投资发展监管协议》。

（二）出租项目日常监管措施

1.自本办法施行之日起，由安监网格员对出租厂房行为进行现场排查，对未经线上项目申报审核备案的承租企业擅自投入生产的，由港区安全生产委员会办公室牵头相关职能部门，纳入重点整治对象，按照《关于进一步明确生态环境监管职责分工的意见》（太政办〔2021〕70号）文件要求采取联合执法、警示约谈、“两断三清”等监管措施，并按规定督促整改到位。

2.租赁双方需明确厂房的责任和义务，落实厂房出租企业的主体责任。根据“谁投资谁承担，谁所有谁管理，谁出租谁负责”和“管生产经营必须管安全”原则，租赁双方分别承担厂区和企业安全生产的主体责任，对公用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施、消防通道等进行统一管理。

3.对符合产业导向、节能环保、安全生产、消防安全等要求，但相关审批手续不完善的已承租企业要协助办理相关手续。

4.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，督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；对租赁双方提供虚假信息、擅自变更项目等行为从严处理。如发现实际承租项目与承租项目申报备案的产业、经营范围、面积不相符的，由港区安全生产委员会办公室牵头相关职能部门对租赁双方开展警示约谈，并责令企业按照本办法要求整改，对未按规定整改的引导出租方解除合同，并要求承租方限期搬离。

5.承租方须是营业执照、税务注册登记在港区(浮桥镇)的法人企业，或完成审核备案流程后提交办理营业执照、税务登记资料。

6.出租方或承租方存在以下行为，将承租企业所在地块参照 D 类管理：

(1) 自本办法施行之日起，对不符合租赁条件的，给予不超过 12 个月的整改期限，逾期未整改的；

(2) 按照本办法应当签订《投资发展监管协议》而未签订或签订后未按协议执行的；

(3) 达到规模以上工业企业标准但未配合相关部门纳统的；

(4) 其他违反本文件规定的。

7.对签订《投资发展监管协议》的租赁项目，连续两年每千平方米税收、产值超过港区工业用地供地指标要求，优先纳入供地储备企业。

四、强化组织保障

(一) 建立领导机构

港区安全生产委员会办公室牵头相关职能部门建立港区厂房出租管理工作联席会议制度，各相关职能部门负责人为成员，定期组织开展分析研判、工作交流和协调解决租赁厂房及承租企业管理过程中存在的问题，确保厂房租赁各项工作有力推进。

（二）压实部门工作责任

港区安全生产委员会办公室牵头相关职能部门对辖区现有厂房内的承租企业进行定期排查摸底、建册，实行分类管理。对不符合本办法要求的租赁企业定期开展整治工作。各部门要按照厂房出租管理职责清单（附件 1）职责分工，强化协作配合，形成工作合力，加强联合指导。

（三）加强日常监管和宣传

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或违反安全生产、生态环保、规划、住建、消防等有关规定的，及时依法依规开展相关执法和整治。各部门要充分利用报纸、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。对工作中遇到的问题，要及时协调解决。

五、其他事项

（一）司法拍卖形式投资项目可参照本规定执行。

（二）每千平方米税收指标计算。每千平方米税收=税收实际贡献/租赁厂房面积。税收实际贡献：指企业税费“实际入库数”合计，即“净入库数”合计。“实际入库数”中包含 13 项税（费）种：增值税、消费税、企业所得税、个人所得

税、房产税、城镇土地使用税、土地增值税、印花税、城市维护建设税、车船税、资源税，教育费附加、地方教育附加。
其中：增值税实际入库数=增值税直接净入库税收+生产型出口企业发生的“免抵”税额（含应调未调部分）。

（三）特殊事项。涉及村集体用地厂房出租项目、自然人名下厂房出租项目按“一事一议”特殊情况执行。物贸仓储用房日常监管参照本实施办法执行。

本办法由港区规划建设局、招商中心、科技局、安环局、经济发展局、行政审批局、浮桥镇综合执法局具体负责落实并解释。

本办法自 2023 年 3 月 31 日起实施，试行期一年。

- 附件：1.港区厂房出租管理职责清单
2.港区厂房出租管理流程图
3.港区未经厂房租赁登记的项目办理流程图
4.港区厂房租赁整治流程图

附件 1

港区厂房出租管理职责清单

一、项目审核

单位	职责分工
安委办	牵头负责港区厂房出租管理工作的监督、指导、协调等工作。
规划建设局	负责对出租地块详细规划、是否在城镇开发边界内进行核实，并出具意见。
综合执法局	负责对出租地块存在违法建设的项目提出整改意见。
招商中心	负责做好项目引入工作，对照《产业结构调整指导目录（2019 年本）》、《鼓励外商投资产业目录 2020 年版》，对承租项目提出审核意见，负责对项目产业类型与港区产业发展方向的契合度进行评估，负责与租赁厂房 3000 平方米及以上的出租方签订《投资发展监管协议》，并出具意见。
科技局	负责做好科技人才项目引入工作，负责对科技人才项目产业类型、科技含量、人才申报条件与港区产业发展方向的契合度进行评估，负责与租赁厂房 1000 平方米以上的科技人才项目的出租方签订《投资发展监管协议》，并出具意见。
经济发展局	负责建立动态出租厂房备案库，对出租方信用情况、是否存在改变土地性质的出租行为以及申请承租项目的投资、产出、能耗等进行审核，并出具意见。
安环局	负责对出租厂房的环保指标、环保手续、生产工艺安全条件和消防安全提出审核意见。
行政审批局	负责权限内的各类市场主体登记。对承租项目能否立项提出审核意见。

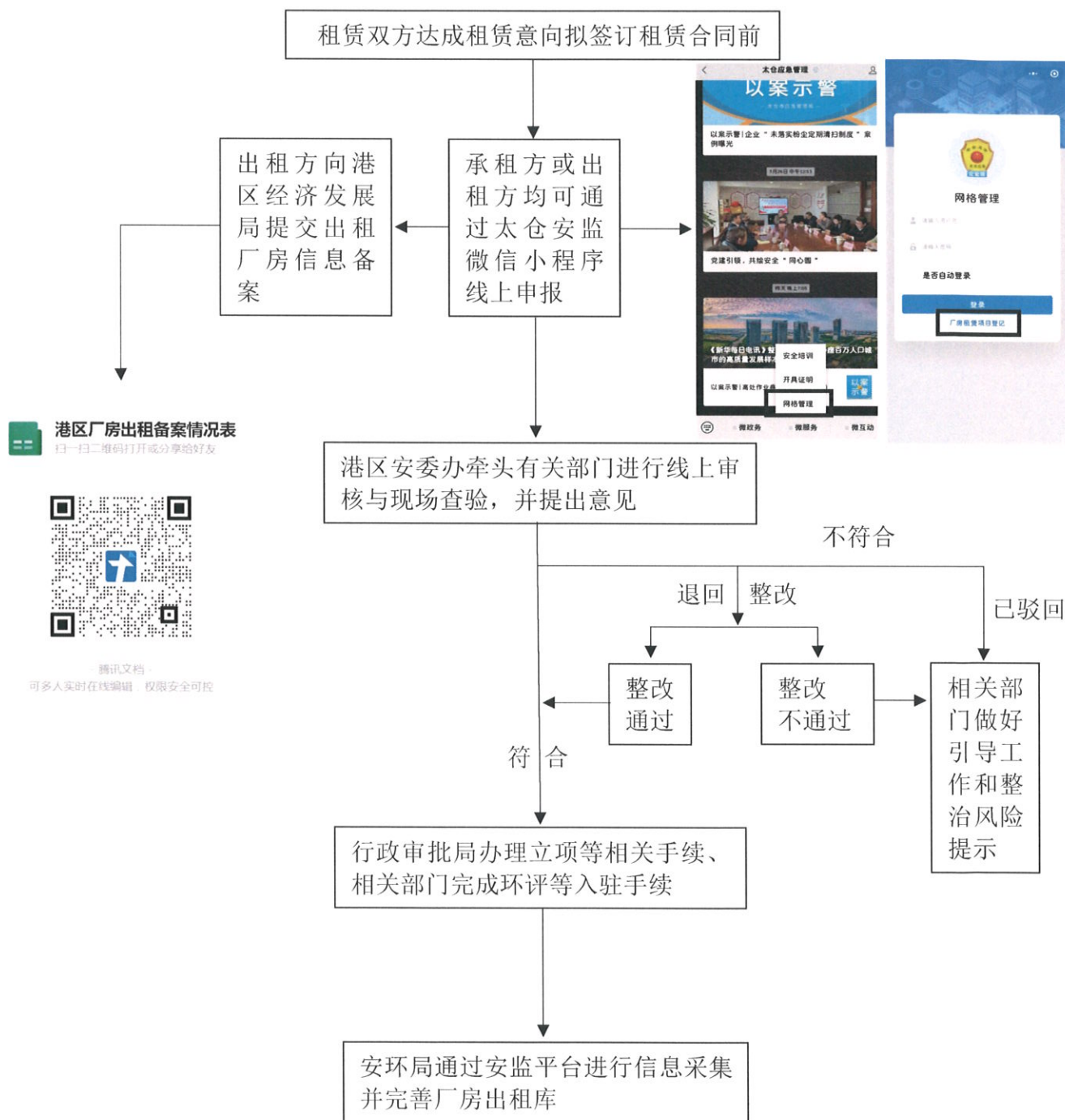
二、日常监管

资规局港区分局	负责对港区厂房出租的违法占地行为进行查处。
规划建设局	做好出租地块内相关规划指导工作。
综合执法局	负责对港区出租厂房中认定的违法建设进行查处。
安环局	负责对港区出租厂房企业生产经营活动开展安全环保消防检查，依法查处违法违规行为。
招商中心	做好产业项目引进的服务指导工作。
科技局	做好科技人才项目引进的服务指导工作，并负责监管科技人才《投资发展监管协议》落实。
经济发展局	负责对港区出租厂房宗地的工业企业资源集约利用进行综合评价，并负责监管产业项目的《投资发展监管协议》落实。
行政审批局	配合执法局对疑似违法建筑是否取得规划许可进行确认。将涉及厂房租赁企业的项目立项完成情况每周一次及时推送给各部门。
市监局港区分局	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证经营、有证无证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。

浮桥镇集成指挥中心	负责对港区厂房出租违法违规行为举报受理、派发，通过联动中心平台及时将相关办件派发至相关职能部门。
派出所	负责配合各职能部门做好厂房出租的各项检查工作，对其列管的出租厂房的企业开展消防安全监督执法。
苏州市太仓生态环境局综合行政执法局四大队	负责对港区出租厂房从事生产经营活动的建设项目进行环保检查，对建设项目环保手续不完善、发生严重环境污染违法行为的，依法采取处罚、查封、扣押、限制生产、停产整治等措施，消除环境风险隐患。
港区税务局	负责将违法、违规的出租厂房宗地企业列为中高风险企业，加强后续风险管理。

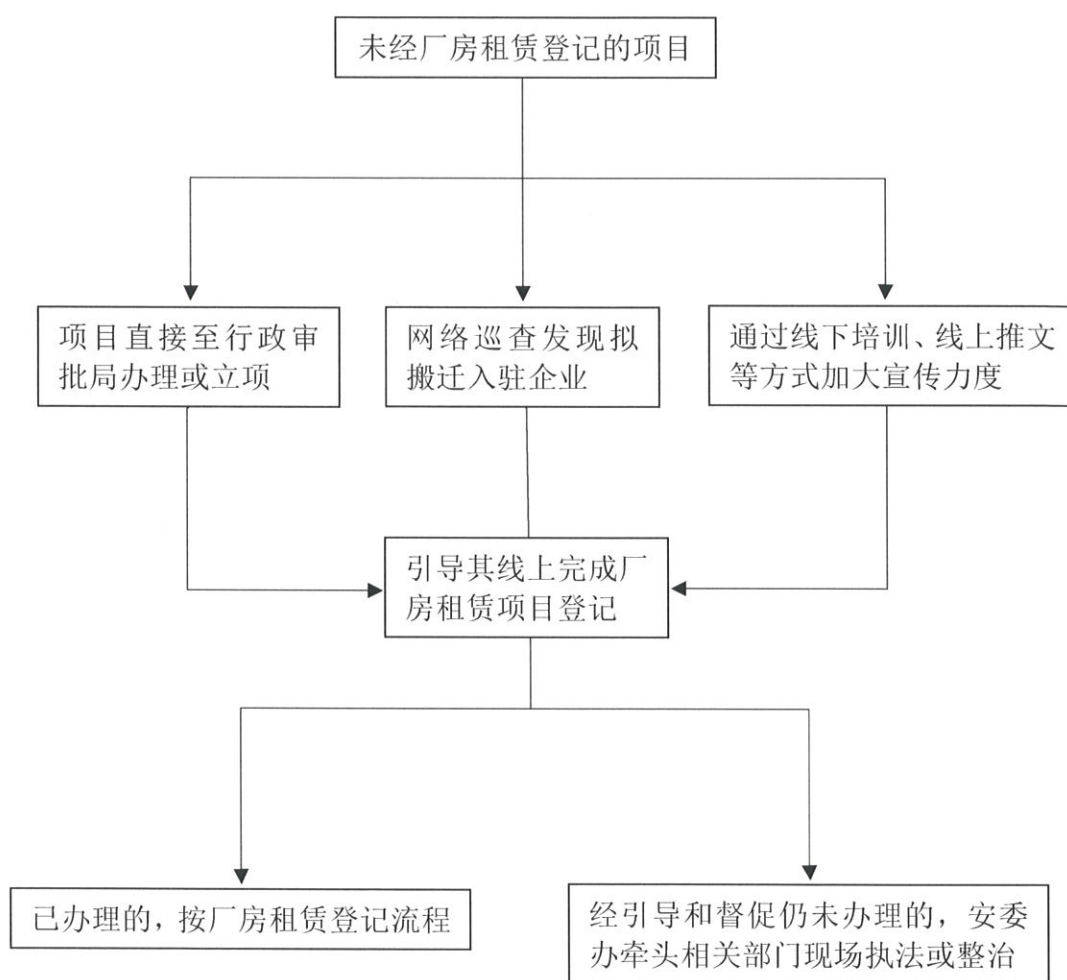
附件 2

港区厂房出租管理流程图



附件 3

港区未经厂房租赁登记的项目办理流程图



附件 4

港区厂房租赁整治流程图

