

福建宁化华侨经济开发区管理委员会文件

宁开发区规〔2025〕1号

福建宁化华侨经济开发区管理委员会 关于印发《宁化华侨经济开发区国有资产租赁管理 办法》的通知

开发区管委会所属各企业：

《宁化华侨经济开发区国有资产租赁管理办法》已经开发区党工委研究并报请县相关会议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福建宁化华侨经济开发区管理委员会

2025年7月1日

（此件主动公开）

宁化华侨经济开发区国有资产租赁管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范福建宁化华侨经济开发区(以下简称开发区)国有资产租赁管理,提高国有资产运营效率,优化产业布局,鼓励和引导中小企业发展壮大,根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,结合开发区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于由开发区所有或者实际支配的资产。

第三条 开发区所有或者实际支配的资产委托宁化华侨经济开发区建设有限公司(以下简称开发区建设公司)负责运营,包括以开发区建设公司为出租方与入驻企业签约、收取租金、水电费,以及日常管理等。

第二章 租赁的条件和程序

第四条 入驻企业应当具备以下条件:

- (一)依法登记注册的生产型工业企业;
- (二)投资的项目符合国家产业政策、园区产业规划、环保政策、安全生产管理等要求。

第五条 入驻企业应当履行以下程序:

- (一)开发区与企业洽谈,由企业提供拟投资项目的基本材

料，包括公司简介、生产的产品及工艺、项目投资额、预计创造的年产值、税收和就业等。

（二）经开发区评估符合入驻条件后，由企业向开发区提出入驻申请，申请材料包括：企业基本情况、厂房面积需求、用电负荷、用水量等。

（三）经县工业发展项目攻坚组及县政府专题会议研究同意入驻后，由开发区建设公司与企业签订书面租赁合同。

（四）企业按照约定交纳厂房租赁保证金后，开发区建设公司方可允许企业进场装修厂房、安装设备等。

第三章 孵化期企业评级管理办法

第六条 为进一步优化开发区营商环境，促进产业转型升级，提高土地资源利用率，制定本企业评级管理办法。适用于开发区建设公司出租的厂房，考核对象为孵化期承租企业。评级管理坚持公平公正公开的原则，评级管理结果作为收取孵化期企业厂房租金的重要依据。

第七条 评级管理内容包括单位面积财政贡献、纳规入统、管理水平、投资强度、加分项等五个方面，具体内容及评分标准如下：

（一）单位面积财政贡献（50分）

企业财政贡献按全口径统计，含中央和地方税收及出口退税

（含免抵调视同缴税），平均达到 100 元/m²及以上的得 30 分，低于 100 元/m²的按比例得分；每增加 10 元/m²加 2 分，最高得 50 分。（考核股室：经济社会发展股）

（二）纳规入统（20 分）

租赁企业若在租赁期 18 个月内（含装修期）成功纳入规模以上企业统计范围或相关行业重点统计名录，得 20 分，每延期一个月扣 2 分；处于纳规入统培育阶段，提供相关证明材料，得 10 分；未开展相关工作，得 0 分（县域内新增关联服务企业纳规入统享受同等考核分值，不重复计算）。（考核股室：经济社会发展股）

（三）管理水平（15 分）

1. 企业按时足额缴纳厂房（含宿舍）租金、水电费和物业费的得 10 分，每拖延一天扣 0.5 分，扣完为止；（考核股室：服务中心、物业公司）

2. 企业建立健全安全生产管理制度，落实安全生产责任制，安全设施设备配套齐全，上年度内未发生安全生产事故且有完善内业资料的得 2.5 分，被相关部门行政处罚一次扣 0.5 分，发生一般安全生产事故的扣 1.5 分，发生较大及以上安全生产事故的不得分，扣分就高不重复；（考核股室：安全环保股）

3. 企业严格执行环保各项制度，落实环保各项工作，环保设备符合相关规定，上年度内未发生环境污染事件且有完善内业资料的得 2.5 分，被相关部门行政处罚一次扣 0.5 分，发生一般环

境污染事件的扣 1.5 分，发生较大及以上环境污染事件的不得分，扣分就高不重复。（考核股室：安全环保股）

（四）投资强度（15 分）

按照租赁厂房的面积计算固定资产投资达 1000 元/m²，得 15 分，600 元/m²至 999 元/m²按比例得分，低于 600 元/m²的，不得分。（考核股室：经济社会发展股）

（五）加分项

1. 荣誉类（10 分）：

获得省、市级科技创新服务平台、企业技术中心、年度单项冠军等荣誉称号得 6 分；获得国家级科技创新服务平台、高新技术企业等荣誉称号得 10 分，奖励就高不重复；（考核股室：经济社会发展股）

2. 鼓励类（延链补链强链项目）（20 分）：

省市县重点发展产业；其他延链补链强链及配套类产业。（考核股室：经济社会发展股）

3. 外贸类：

自营出口或在宁化辖区内注册外贸公司出口的年度出口额达 60 万美元得 5 分，每增加 20 万美元加 1 分。（考核股室：经济社会发展股）

第八条 企业考核得分 85 分以上（不含 85 分）的为 A 类企业；70—85 分（不含 70 分）的为 B 类企业；60—70 分（不含 60 分）的 C 类企业；60 分及以下的为 D 类企业。

第四章 孵化期租赁的期限和租金

第九条 租赁期限原则上为三年。

第十条 租金标准：

（一）A类企业的厂房租金按1元/m²收取；

（二）B类企业的厂房租金按2元/m²收取；

（三）C类企业的厂房租金按钢构标准厂房（8米以上）的租金为7元/m²·月。砖混结构标准厂房的租金，配置行吊功能的第一层厂房为6元/m²·月，没有配置行吊功能的第一层厂房为5元/m²·月；第二层及以上楼层为4元/m²·月。简易钢构厂房的租金标准为4元/m²·月。功能用房的租金为6元/m²·月。建筑高度8米以上砖混结构仓库的租金为13元/m²·月；

（四）D类企业的厂房租金按C类企业标准120%收取；

（五）员工宿舍的租金为第一层200元/间·月，第二层及以上楼层的宿舍210元/间·月；办公楼的租金为7元/m²·月。

第十一条 新入驻企业给予6个月装修期，装修期间免收租金，免租期间产生的效益可纳入评级认定。

第十二条 对企业入驻18个月（含装修期）、24个月、30个月开展三次评级认定，入驻企业在18个月内可以提前申请评级认定，评级认定之前按B类企业租金标准收缴租金，评级认定后按相应等级收缴租金。

第五章 成长期企业评级管理办法和租金

第十三条 孵化期结束后还需租赁厂房的企业，按成长期管理。

第十四条 评级管理内容包括单位面积财政贡献、纳规入统、管理水平、加分项等四个方面，具体内容及评分标准如下：

（一）单位面积财政贡献（50分）

企业财政贡献按全口径统计，含中央和地方税收及出口退税（含免抵调视同缴税），平均达到200元/m²的得30分，低于200元/m²的按比例得分；每增加10元/m²加1分，最高得50分。

（考核股室：经济社会发展股）

（二）纳规入统（30分）

开票产值达2500万元/年的得20分，低于2500万元的按比例得分；每增加100万元/年加一分，此项封顶30分。（考核股室：经济社会发展股）

（三）管理水平（20分）

1. 企业按时足额缴纳物业费和厂房（含宿舍）租金、水电费的得15分，每拖延一天扣0.5分，扣完为止；（考核股室：服务中心、物业公司）

2. 企业建立健全安全生产管理制度，落实安全生产责任制，安全设施设备配套齐全，上年度内未发生安全生产事故且有完善

内业资料的得 2.5 分，被相关部门行政处罚一次扣 0.5 分，发生一般安全生产事故的扣 1.5 分，发生较大及以上安全生产事故的不得分，扣分就高不重复；（考核股室：安全环保股）

3. 企业严格执行环保各项制度，落实环保各项工作，环保设备符合相关规定，上年度内未发生环境污染事件且有完善内业资料的得 5 分，被相关部门行政处罚一次扣 0.5 分，发生一般环境污染事件的扣 1.5 分，发生较大及以上环境污染事件的不得分，扣分就高不重复。（考核股室：安全环保股）

（四）加分项

1. 荣誉类（10 分）：

获得省、市级科技创新服务平台、企业技术中心、年度单项冠军等荣誉称号得 6 分；获得国家级科技创新服务平台、高新技术企业等荣誉称号得 10 分，奖励就高不重复；（考核股室：经济社会发展股）

2. 外贸类：

自营出口或在宁化辖区内注册外贸公司出口的年度出口额达 100 万美元得 5 分，每增加 20 万美元加 1 分。（考核股室：经济社会发展股）

第十五条企业考核得分 85 分以上（不含 85 分）的为 A 类企业；70—85 分（不含 70 分）的为 B 类企业；60—70 分（不含 60 分）的 C 类企业；60 分及以下的为 D 类企业。

第十六条租金标准：

- (1) A类企业的厂房租金按2元/m².月收取;
- (2) B类企业的厂房租金(按孵化期C类标准100%收取);
- (3) C类企业的厂房租金(按孵化期C类标准150%收取);
- (4) D类企业的厂房租金(按孵化期C类标准200%收取)。

第十七条 成长期企业实行一年一评,孵化期最后一个月评定成长期第一年的租金标准,以此类推。经评定能达到成长期标准的企业,可按相应等级缴交租金,建立完善等级评定申诉和复核机制,对评定结果有疑异的,由企业提出申诉,相关考核股室再次组织人员进行复核。

第六章 企业管理办法

第十八条 自签订租赁合同之日起10日内,由入驻企业向开发区建设公司一次性缴纳相当于三个月C类企业租金标准的履约保证金。孵化期结束后被评定为C、D类企业的,由续租企业向开发区建设公司一次性缴纳三个月同类企业租金标准的履约保证金。

(一) 租赁期间,入驻企业不存在违约行为的,开发区建设公司自合同终止之日起10日内全额无息退还入驻企业缴纳的履约保证金。

(二) 租赁期间,擅自改变租赁物用途、擅自将租赁物转租给第三人等严重违约行为的,开发区建设公司可以依法解除合

同，履约保证金作为入驻企业支付的违约金不予退还。

第十九条 入驻企业未支付或者迟延支付租金、物业费、水电费等，经催告后六个月内仍未及时支付的，开发区建设公司可以依法解除租赁合同，追缴入驻企业所欠款项和滞纳金等。

第二十条 开发区建设公司收取受托管理资产租赁的租金，采取收支两条线管理，扣除因收取租金产生的税费后上缴县财政。

第二十一条 本办法制定之前已签订但未到期的租赁合同和已入驻未签订租赁合同的企业，或因政策调整无法执行的合同，由开发区建设公司参照租赁管理办法，与企业协商一致后重新签订补充协议。

第二十二条 企业需要一事一议事项由相关会议确定。

第七章 附则

第二十三条 企业没有达到租赁的条件或者存在严重违约行为的，开发区建设公司可以提高租金标准，也可以依法解除租赁合同。

第二十四条 本办法中涉及的指标和标准开发区可以根据需要进行动态调整。

第二十五条 本办法自发布之日起施行。

抄送：县委办、人大办、政府办、政协办，县直有关单位

福建宁化华侨经济开发区管理委员会

2025年7月1日印发
