拉萨高新区标准化厂房管理办法（试行）

根据国家和自治区有关法律法规和政策规定，以及《国务院办公厅关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》（国办发〔2020〕24号）、《国务院关于积极有效利用外资推动经济高质量发展若干措施的通知》（国发〔2018〕19号）、《国务院办公厅关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见》（国办发〔2017〕79号）、《国务院关于扩大对外开放积极利用外资若干措施的通知》（国发〔2017〕5号）、《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区招商引资优惠政策若干规定的通知》（藏政发〔2021〕9号）、《拉萨市人民政府关于印发〈拉萨市人民政府关于加快拉萨高新区发展的实施意见〉的通知》（拉政发〔2015〕130号）、《拉萨高新区招商引资工作管理办法（试行）》等相关文件精神，为保障拉萨高新区标准化厂房的有效运营，有序管理，更好地为入驻拉萨高新区的企业服务，特制定本办法。

一、招商及运营

1.经发局根据拉萨高新区产业定位，统筹协调标准化厂房的招商引资工作。

2.高新控股集团全面负责厂区日常管理及运营。

3.拉萨高新区标准化厂房的运营模式以厂房租赁为主。同一栋厂房尽量为同一类别或相近类别，以利于统一布置配套设施，统一组织物流、人流，统一消防和物业管理，尽量避免不同产业的相互干扰。

二、企业入驻管理

（一）企业入驻条件

1.必须符合拉萨高新区产业发展方向、政策；

2.必须满足环保、消防、安全生产的要求，企业依法注册、依法合规经营；

3.必须具有独立法人资格（不得为分公司或其他分支机构），独立核算，注册地在拉萨高新区（柳梧新区）且依法纳税；

4.噪音小、无污染、无安全隐患、配套设施简单、对厂房本身改动小、楼面荷载小，且租赁面积不低于500m2；

5.承诺一年内固定资产（机械设备）投资强度不低于2000元/m2，投产后年产值（年营业额）不低于10000元/m2、年纳税总额不低于300元/m2、解决西藏籍群众就业不低于10人；

6.遵守厂区的各项规章制度及物业管理规范；

7.高污染、高耗能、高排放企业不得入驻；

8.新设立及迁入企业在符合其他准入条件的前提下，经经发局报请分管领导后，可先行提供办公场地具体地址并签订租赁协议，以便企业办理注册登记。

（二）入驻企业范围

物流、各类生产加工、低碳环保、高科技研发等企业。以下企业可优先入驻：大数据、云计算、物联网等数字产业；高原生命科学、藏医药及现代中药等生物医药产业；现代物流、电子商务、评估检测、科学研究、专业技术服务等现代服务业。

（三）入驻程序

1.提交申请。拟入驻企业向管委会经发局提交申请相关材料。

2.上会研究。由管委会经发局提请领导小组会议研究审议。

3.签订租赁协议。审批通过后，企业与高新控股集团签订租赁协议。

4.办理入驻。高新市政集团根据租赁协议完成企业入驻

三、租赁价格、协议期限、补贴

（一）租赁价格

标准化厂房租赁基准价由拉萨高新控股集团有限公司参照拉萨周边厂房租赁市场价格确定。物业管理费按照拉萨高新市政集团有限公司制定收费标准执行。

（二）协议期限

租赁协议首次签约期限为三年（不含免租期），之后由高新控股根据企业需求签订协议。

（三）补贴政策与年度考核

1.为加快园区的发展，吸引企业入驻，管委会每年对入驻标准化厂房的企业进行年度运营绩效综合考核，并对考核通过的企业给予租金补贴。租金补贴采取“先缴后补”的方式进行，入驻企业应按照租赁协议的约定先行缴纳租金。入驻期间的水电气等能耗费用、网络通信费等费用均不在优惠范围内，一律由企业自行承担。

2.年度考核内容

（1）管委会每年从“投资强度、年产值、年产值增长率、年纳税额、解决就业”五个维度对入驻企业进行考核，具体详见下表。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **考核内容** | **分值** | **评分细则** | **考核材料** |
| 1 | 投资  强度 | 5分 | 投资强度达到2000元/m2为基础分3分；每增加1000元/m2加1分，满分5分；每减少500元/m2减1分，最低0分。 | 企业入驻后的固定资产投资强度证明材料，如机械设备采购合同、发票、现场照片等。 |
| 2 | 年产值 | 15分 | 年产值达到10000元/m2为基础分9分；每增加1000元/m2加1分，满分15分；每减少500元/m2减1分，最低0分。 | 最近两个年度经审计的财务报表（成立未满两年的企业提供成立之日起至最近一个月的财务报表）； |
| 3 | 年产值增长率 | 5分 | 企业年产值增长率达1%为基础分1分，每增加1个百分点加1分，满分5分；企业年产值增长率低于1%的，不得分。 | 最近两个年度经审计的财务报表（成立未满两年的企业提供成立之日起至最近一个月的财务报表）； |
| 4 | 年纳税额 | 10分 | 企业年纳税额达到300元/m2为基础分6分，每增加50元/m2加1分，满分10分；每减少30元/m2减1分，最低0分。 | 最近两个年度经审计的财务报表（成立未满两年的企业提供成立之日起至最近一个月的财务报表）； |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 5 | 解决就业 | 西藏籍员工总数 | 12分 | 每年拥有10名西藏籍员工为基础分7分，每增加2名加1分，满分12分；每减少1名减1分，最低0分。 | 全员考核年度的社保缴纳凭证、西藏籍员工身份证复印件 |
| 西藏籍员工增加数 | 3分 | 年新增1名西藏籍员工，加1分，满分3分。 | 全员考核年度的社保缴纳凭证、西藏籍员工身份证复印件 |
| 合计 | | | 50分 | |  |
| **说明：**  1、提档奖励：年产值达到30000元/m2以上的或西藏籍员工人数达到30人以上的，根据其得分所在档次，提升一个档次给予租金补贴。  2、“解决就业”按照每年考核时实际在册且已连续缴纳6个月以上社保的员工人数进行考核评分。  3、企业因成立时间未满两年，无法提供近两个年度财务报表用于计算主营业务收入增长率的，则其主营业务收入增长率得分统一按照1分计算。  4、考核年度存在以下情形之一的，扣减得分：  （1）年内发生一般安全生产事故，减2分/次；  （2）年内发生劳资纠纷，且属企业责任的，减1分/次；  （3）被列入工商异常名录的企业，减1分；  （4）不能够及时准确提供税务资料，或申领发票后六个月内没有开具发票的，或税务采集信息与实际情况不符的，减2分/次；  （5）不配合开展社会治理的，减1分/次；  （6）不能配合管委会工作，或报送相关材料、统计数据或信息不及时或数据有误的，但经指出后能够及时纠正的减1分/次；  （7）企业在高新区取得土地闲置半年以上的，扣1分。  5、企业年度考核时存在以下情形之一的，即为考核不达标：工商登记异常且情节严重者；严重失信行为；发生重大维稳事件；发生较大、重大、特别重大生产安全事故；越级上访；存在本方案规定的取消入驻资格情形。 | | | | | |

（2）根据企业年度考核得分，按照以下不同档次给予租金补贴：

第一档：年度考核得分40分及以上的企业，按照其上年度实缴租金的100%给予租金补贴；

第二档：得分35-39分的企业，按照其上年度实缴租金的90%给予租金补贴；

第三档：得分30-34分的企业，按照其上年度实缴租金的80%给予租金补贴；

第四档：得分25-29分的企业，按照其上年度实缴租金的70%给予租金补贴；

第五档：得分24分及以下的企业，即为年度考核不达标，不给予租金补贴；

3.年度考核流程

提交材料。经发局通知各入驻企业参加年度考核，企业需按要求时限向经发局提交相关材料。

各部门初审。相关部门进行审核并签署意见。

第三方审核。财政局依法聘请第三方机构对企业提交的申请材料及各职能部门的初审意见进行审核。

上会研究。提请领导小组研究审议，报请管委会研究审定。

资金拨付。财政局根据审定结果按程序完成奖励资金的拨付。

四、退出机制

（一）主动申请退出

企业非因取消入驻资格而自愿搬离或租赁期满后不再续租的，须提前3个月书面通知管委会经发局。

（二）取消入驻资格

企业入驻期间存在以下情形之一的，取消入驻资格，企业应在接到高新控股集团的通知后30日内退还已享受的所有租金补贴，并搬离标准化厂房。企业已投入的装饰装修等相关费用不予补偿，相关损失由企业自行承担：

1.擅自改变规定的用途或利用厂房进行违法犯罪活动的；

2.提供虚假信息骗取入驻资格、拒不配合提供相关经营数据或在年度考核中弄虚作假的；

3.考核年度内存在税务、安全生产、环保、消防、知识产权侵权、假冒伪劣、拖欠工资等违法违规行为，被有关部门处罚（包括罚款、查补、追缴等）、列入失信黑名单或被依法吊销营业执照的；

4.企业涉嫌单位犯罪或企业主要负责人涉嫌经济犯罪的；

5.逾期支付租金、物业管理费或其他费用达三个月（含）以上的；

6.企业擅自转租、分租、转借租赁场地的；

7.停产、停业超过半年的；

8.存在其他违反法律法规规定、投资协议或租赁协议约定的情形且拒不整改的。

（三）租赁期限届满不再续约的或租赁协议因其他原因终止的，企业均应在30日内退场，结清租金、物业管理费以及水电气等其他费用，装饰装修不予补偿，并将厂房恢复原貌归还高新控股集团。若30日后厂房内仍有余物，则视为企业放弃所有权，高新控股集团有权自行处理。

（四）高新控股集团应每月对标准化厂房租赁情况进行核查，每月底定期向经发局报送已租赁场地情况和剩余场地信息。

五、其他

（一）本方案中的相关政策，如遇国家或区市重大政策调整，按照调整后的政策执行。拉萨高新区管委会有权根据本方案的实施情况，对方案内容进行修订，入驻企业应按照修订后的规定执行。

（二）本方案自发布之日起实施。本办法施行前已入驻的企业，按照已签订的协议或管委会有关会议纪要执行，期满后按照本方案的规定执行。

（三）本方案由经发局及高新控股集团负责解释。

附件：1.拉萨高新区标准化厂房入驻申请表

2.投资协议

3.拉萨高新区标准化厂房入驻企业年度考核及租金补贴申请表

4.承诺书

5.申报材料真实性承诺书

附件1：

拉萨高新区标准化厂房入驻申请表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 拟入驻企业名称 |  | | | | |
| 企业类型 |  | | 注册资本 |  | |
| 经营范围 |  | | | | |
| 注册地址 |  | | 法定代表人 |  | |
| 法定代表人  照片 |  | | 联系电话 |  | |
| 电子邮箱 |  | |
| 注册地址 |  | | | | |
| 企业及项目简介 | *（说明成立时间、主营业务、项目前景、拟投资金额、经济效益及社会效益等，可另附页）* | | | | |
| 申请入驻位置 | 申请入驻面积 | 入驻时间 | | | 入驻人数 |
|  |  |  | | |  |
| 平面布局图 |  | | | | |
| 本公司承诺上述提供的材料真实、可靠，愿意承担相应责任，并在入驻后遵守国家法律法规、接受厂房运营单位的管理、遵守园区规章制度。  XXXXX公司（盖章） 法定代表人（签字）： 日期： | | | | | |

附件2：

投资协议

**甲方：**拉萨高新区（柳梧新区）管委会

**乙方：**

法定代表人：

联系地址：

为壮大地方经济、促进共同发展，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙经协商一致，就乙方入驻拉萨高新区标准化厂房，并投资兴建 项目的有关事宜，达成如下协议：

一、项目概况

1.项目名称： 。

2.项目固定资产（机械设备）投资总额： 。

3.项目主要产品及生产规模： 。

4.项目投资方式：□乙方于本协议签订之日起 日内，将其工商及税务登记整体变更至拉萨高新区；□乙方于本协议签订之日起 日内，在拉萨高新区新设成立项目公司。

二、入驻位置

1.乙方承诺其符合《拉萨高新区标准化厂房管理办法（试行）》规定的入驻条件，并已向甲方如实提供相关证明材料。经甲方同意，乙方拟入驻标准化厂房的位置为： ，入驻面积： m2。

2.乙方入驻标准化厂房期间的租金、物业管理费及其他费用等，均按照乙方与拉萨高新控股集团有限公司签订的租赁协议及与拉萨高新市政集团有限公司全资子公司物业公司签订的物业服务合同等执行。

3.若乙方符合《拉萨高新区标准化厂房管理办法（试行）》规定的租金补贴享受条件的，经甲方审查同意后，甲方按照规定给予乙方租金补贴。

三、乙方承诺

1.乙方承诺，公司生产经营活动符合拉萨高新区生态、环保、安全生产要求，财务管理制度健全，会计信息准确完整，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，乙方及其法定代表人没有受到项目主管部门、市场监管、法院、税务或其他部门的惩戒和处罚。

2.乙方承诺其在入驻标准化厂房时所提交的各类申报材料及其内容均真实、完整、有效。

3.乙方承诺，入驻后一年内固定资产（机械设备）投资强度不低于2000元/m2，每年产值不低于10000元/m2，每年纳税额不低于300元/m2，每年在职西藏籍员工不低于10人。

4.乙方承诺，入驻标准化厂房期间将按照甲方要求积极配合提供年度财务报表及完税证明等年度考核所需材料，并保证提交的材料均真实、完整、有效。

5.乙方承诺，按照《企业安全投入管理规定》，根据年营业收入总额按相应比例进行企业安全投入，该资金用于企业安全生产，不得挪作他用，专款专用。

四、违约责任

1.乙方未达到本协议第三条承诺事项的，则甲方有权解除本协议，乙方应在收到通知后30日内搬离标准化厂房，甲方及拉萨高新控股集团有限公司均不对乙方已投入的装饰装修、设施设备等进行任何补偿，相关损失由乙方自行承担。

2.乙方存在《拉萨高新区标准化厂房管理办法（试行）》规定的取消入驻资格的情形的，甲方有权解除本协议，乙方应在接到通知后30日内退还已享受的所有租金补贴，并搬离标准化厂房。乙方已投入的装饰装修等相关费用不予补偿，相关损失由乙方自行承担。

五、不可抗力

1.本协议所述之不可抗力系指签订本协议时不可预见、对其发生不可避免、对其后果无法克服的客观情况。因不可抗力造成协议任何一方不能履行本协议，可终止履行，各方都不承担责任。但各方应在条件允许的情况下采取一切必要的补救措施，以减少造成的损失。当事人迟延履行后发生不可抗力的不能免除责任。因国家法律、法规和政策(包括国家、西藏自治区、拉萨市相关政策)调整以及公共利益的需要致使本协议全部或部分不能履行的，双方免责。

2.遇有不可抗力的一方，应在15日内将事件的情况以特快专递信件、当面送达、传真、电子邮件等书面形式通知另一方，并且在事件发生后1个月内，向另一方提交不能全部或部分履行或需要延期履行理由的报告。双方应就不可抗力导致的不能履行或部分不能履行的善后事宜进行协商。

六、通知

为更好地履行本协议，双方提供如下联系方式：

1.甲方联系方式，联系人：\_\_\_\_\_\_\_，地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，手机：\_\_\_\_\_\_\_\_，微信：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，电子邮箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。2.乙方联系方式，联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，手机：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，微信：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，电子邮箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。3.通过电子邮箱及其他电子方式送达时，发出之日即视为有效送达。4.通过快递等方式送达时，对方签收之日或发出后第5日视为有效送达（以两者较早一个日期为准）；对方拒收或退回的，视为签收。5.上述联系方式同时作为有效司法送达地址。6.一方变更联系方式，应以书面形式通知对方；否则，该联系方式仍视为有效，由未通知方承担由此而引起的相关责任。7.本联系方式条款为独立条款，不受协议整体或其他条款的效力影响，始终有效。

七、其他

1.本协议未尽事项，按照《拉萨高新区数字经济产业园管理办法（试行）》等有关规定执行。若拉萨高新区对《拉萨高新区数字经济产业园管理办法（试行）》进行修订的，则双方按照修订后的规定签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2.本协议履行中发生的争议，双方应本着友好协商的原则予以解决，若协商不成，依法向拉萨仲裁委员会申请仲裁，且因解决争议产生的律师费、申请费、鉴定费等相关费用均由违约方承担。

3.本协议自双方授权代理人、法定代表人或负责人签字，并加盖合同专用章或公章之日起即时生效。由授权代理人签订协议的，应当将相关委托手续作为协议附件。本协议一式六份，甲方执四份，乙方执两份，均具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

单位名称（盖章）： 单位名称（盖章）：

法定代表人或 法定代表人或

其委托代理人签字： 其委托代理人签字：

20 年 月 日 20 年 月 日

附件3：

拉萨高新区标准化厂房入驻企业

年度考核及租金补贴申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 入驻企业名称 | |  | | | | | |
| 企业类型 | |  | | 注册资本 | | |  |
| 经营范围 | |  | | | | | |
| 法定代表人 | |  | | 联系电话 | | |  |
| 注册地址 | |  | | 电子邮箱 | | |  |
| 入驻位置 | | | 租赁面积 | | 入驻时间 | | 入驻人数 |
|  | | |  | |  | |  |
| 考核年度已交租金期间 | |  | 已交租金数额 | |  | | |
| 往年已享受租金补贴金额（金额及对应年度） | |  | 已完成固定资产投资总额 | |  | | |
| 上年度产值总额 | |  | 本年度产值总额 | |  | | |
| 年产值增长率（%） | |  | 本年度单位产值（万元/m2） | |  | | |
| 上年度纳税总额 | |  | 本年度纳税总额 | |  | | |
| 年纳税额增长率 | |  | 员工总人数 | |  | | |
| 西藏籍员工总人数 | |  | 本年度新增西藏籍员工人数 | |  | | |
| 企业自评得分 | |  | | | | | |
| 申请租金补贴比例 | |  | 申请租金补贴金额 | |  | | |
| 本公司承诺上述信息及所提供证明材料真实完整，且合法有效。  XXXXX公司（盖章） 法定代表人（签字）： 日期： | | | | | | | |
| 各职能部门审批 | | | | | | | |
| 部门 | 考核意见 | | | 得分 | | 意见签署栏 | |
| 市场监督管  理局 | *对企业是否存在工商登记异常及失信情况进行说明* | | | / | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 税务分局 | *对企业年纳税额及依法纳税情况进行说明* | | | *对企业年纳税额这一评分指标进行评分* | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 人社局（组织部） | *对企业解决就业的评分指标进行说明* | | | *对企业解决就业的评分指标进行评分* | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 综治办 | *对企业所涉及的维稳、信访等事项进行说明* | | | */* | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 火车站站前派出所 | *对企业所涉及的单位犯罪及主要负责人刑事犯罪等进行说明* | | | */* | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 安监局 | *结合行业主管部门意见，由安监局对企业安全生产情况进行说明* | | | */* | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 建设局 | *对企业项目建设及装修违法行为等事项进行说明* | | | */* | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 市政市容局 | *对企业环保违法行为等事项进行说明* | | | */* | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 消防大队 | *对企业消防安全工作开展情况进行说明* | | | */* | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 高新控股集团 | *高新控股集团对企业租赁协议签订及租金缴纳情况* | | | / | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 高新市政集团 | *高新市政集团对企业物业服务合同及物业缴纳情况* | | |  | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 财政局 | *聘请第三方进行审核、对企业得分及申请补贴金额签署意见* | | | / | | 审批人：  部门签章：  日期： | |
| 经发局 | *对企业所属行业、投资强度、主营业收入及其增长率等进行说明* | | | *对企业投资强度、主营业收入及其增长率三项评分指标进行评分* | | 审批人：  部门签章：  日期： | |

附件4：

承诺书

本公司承诺，公司生产经营活动符合自治区及拉萨高新区生态、环保、安全生产要求，财务管理制度健全，会计信息准确完整，且所提交的各类申请材料及其内容均真实、完整、有效。

本公司承诺，入驻标准化厂房后一年内固定资产（机械设备）投资强度达到2000元/m2，年产值（年营业额）不低于10000元/m2，年纳税额不低于300元/m2，解决西藏籍群众就业不低于10人。

若本公司未配合提交年度考核所需材料或提交虚假材料的，或未达到承诺的年产值、投资强度、纳税额或解决就业目标的，则本公司无权获得租金补贴，且管委会、高新控股集团均有权取消本公司入驻资格，对本公司已投入的装饰装修、设施设备等不做任何补偿，相关损失由本公司自行承担。

特此承诺！

单位（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日

附件5：

申报材料真实性承诺书

本公司承诺，公司生产经营活动符合拉萨高新区生态、环保、安全生产要求，财务管理制度健全，会计信息准确完整，未被列入经营异常名录和违法失信企业名单，企业及法定代表人没有受到项目主管部门、市场监管、法院、税务或其他部门的惩戒和处罚，且所提交的各类申报材料及内容真实有效。

若本公司在年度考核中提交虚假材料或作虚假陈述的，本公司将主动退回租金补贴，搬离标准化厂房。管委会、高新控股集团不对本公司已投入的装饰装修、设施设备等进行任何补偿，由此引发的一切不利后果和损失均由本公司自行承担。

特此承诺！

单位（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日