五华县工业园区入园企业管理办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为进一步加强对入园企业的生产、建设管理工作，规范企业行为，依据相关法律法规，结合我县工业园区的实际情况，特制定本办法。

第二条 本办法所指工业园区是指广州番禺（五华）产业转移工业园、依托产业转移工业园集聚发展区、河东绿色生态工业小镇、华城工业园、安流工业园以及县人民政府特定的其他产业园。

第三条 广州番禺（五华）产业转移工业园管委会或指定管理机构（以下统称园区管理机构）在县人民政府的领导下，负责对入园企业的日常服务和管理。

第四条 本办法所指入园企业是指经园区管理机构认定后入驻广州番禺（五华）产业转移工业园、依托产业转移工业园集聚发展区、河东绿色生态工业小镇、华城工业园、安流工业园以及县人民政府特定的其他产业园。

第五条 本办法适用于入驻园区的所有企业，管理办法发布前引进的未达到投资强度、产出强度的企业同样适用。

第二章 企业入园前期资料

第六条 入驻园区应遵循下列各条款：

（一）原则上项目所需用地50亩（含）以上直接供地，所需用地在50亩以下引导其先行租赁标准化厂房，做强做大后再另行供地；

（二）对购地自建、租地自建的投资类型，缴纳不低于协议固定资产投资额2%的履约保证金，按投资建设进度返还；

（三）对购地自建、租地自建的投资类型，在工业园区新注册企业必须是经县政府常务会议审定通过的投资企业（以下简称“投资企业”）51%控股；

第七条 入园企业经县政府常务会议审定通过后签订入园协议时，需提交以下资料：

（一）法人代表身份证、工商营业执照复印件；

（二）规范性可研报告；

（三）银行资金到户证明；

（四）项目立项备案证；

第三章 企业用地管理

第八条 投资项目单体在15000万元以上，产业转移工业园、河东绿色生态工业小镇投资强度达300万元/亩以上，华城工业园、安流工业园投资强度达250万元/亩以上；投产后年缴税金不少于15万元/亩；容积率2.0以上且建筑密度40%以上，特殊行业可参照相关标准执行。

第九条 入园企业用地实行“招、拍、挂”程序依法出让，土地价格按相关规定确定。县自然资源部门按照程序进行挂牌后，与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

第十条 依法取得土地使用权后，入园企业需按如下时间节点完成相关事宜：

（一）建设用地在20亩（不含）以下的入园项目建设周期控制在12个月以内，20亩（含）—50亩（不含）的建设周期控制在15个月以内，50亩（含）—100亩（不含）的建设周期控制在24个月以内，100亩（含）—200亩（不含）的建设周期控制在30个月以内，200亩—500亩（不含）的建设周期控制在36个月以内，500亩（含）以上的一事一议，不可抗力因素除外。

（二）必须在五个月内投入建设，并严格按照规定时限建设和投产。

（三）在协议约定建设周期的三分之一周期内，入园企业应完成实际建筑占地面积不低于总规划建筑占地面积50%的建筑物基础必须达±0以上；或实际建筑面积不低于总规划建筑面积的50%的建筑物基础必须达±0以上。

（四）在协议约定建设周期的三分之二周期内，入园企业应完成“在建实际建筑占地面积不低于总规划建筑占地面积50%的建筑物竣工；或实际建筑面积不低于总规划建筑面积的50%的建筑物竣工”。

（五）在协议约定建设周期内，入园企业完成总平面规划布置图上所有建筑物建设、完成全部固定资产投资额投资并投产纳税。

（六）在开始缴纳生产环节税收的次年1月1日起第一年全年必须完成入园协议约定税收的30%以上，第二年全年必须完成入园协议约定税收的60%以上，第三年全年必须完成入园协议约定税收的90%以上。

第十一条 投资总额达不到25%以上，不得转让土地使用权**或变更控股股东或实际控制人**。投资总额达到25%以上，需转让土地使用权的，必须经园区管理机构书面同意后，按自然资源相关规定办理。

第十二条 为确保产业转移工业园工业经济持续健康向上发展，年度绩效评价不被“摘牌”，入园企业要严格用地管理，不得改变土地用途；确需改变的必须经园区管理机构书面同意后依法报有关部门审批；同时，园区管理部门协调税务、自然资源等部门核算出企业自入园始所缴纳税收与本办法规定的税收强度的差额，自然资源部门在核算补缴土地出让金时需将该差额增加到该企业所需补缴土地出让金中。

第四章 工程建设管理

第十三条 企业开展工程设计前须与所入园区的控制性详细规划对接，切实做到按规划进行设计和建设。

第十四条 园区集中建设行政管理和生活服务设施，原则上禁止工业项目在项目用地范围内安排住房用地，特种行业确需在项目用地范围内建设住房的，须向园区管理机构提交书面申请，经报县政府研究批准后方可规划，住房和其他用地等非生产用地面积不得超过项目总用地面积的7%。

第十五条 入园企业应按规划部门提供的规划条件，自主选择有相应资质的设计单位进行建设规划设计。厂区绿化率、容积率、建筑密度等均应达到规划部门批准的规划要求。企业变电站、配电房等设施应符合梅州市相关部门规定的标准。生产厂房应以多层建筑为主，特殊行业如需建设一层建筑的应以大跨度钢结构厂房为主。办公楼应在5层以上，严禁在工业用地范围内建造成套住宅、宾馆、招待所和培训中心等设施。

第十六条 建筑设计方案经园区管理机构组织有关部门对照企业总体规划图进行建筑功能符合性审核，同意后报建设行政主管部门审查。

第十七条 入园项目规划设计的建筑平面布置图、立体效果图和施工图须经园区管理机构、规划建设部门和消防安全部门共同审查，取得施工图设计审查合格书和建筑工程施工许可证后方可施工。施工前必须在厂区临路最佳位置安装鸟瞰效果图展示牌（规格4m×6m）。

第十八条 入园企业所建的建筑物、构筑物的高度要严格执行县规划委员会审查通过的方案，严禁擅自更改。

第十九条 入园企业必须文明施工、安全施工，施工时砌墙封闭管理。施工中要主动接受质量、安全监督和消防监督管理。

第二十条 企业沿路退缩地块统一规划为绿化用地，由园区管理机构组织实施规划设计、绿化和管护，企业出入口设置须报园区及有关管理机构同意。任何企业不得擅自破坏公共设施，否则，予以限期恢复原貌，拒不执行的，由园区管理机构强制恢复，相关费用由破坏方负责。

第二十一条 入园企业的各项工程建设资料必须报园区管理机构备案，园区管理机构对入园企业建设工程档案实行“一户一档”归档管理。

第五章 园区租赁管理

第二十二条 入园企业需要租赁园区标准化厂房的，经县招商入园企业“联席会议”和政府常务会议审定通过后方可入园。

第二十三条 入园企业所租赁标准化厂房一律实行有偿使用。

第二十四条 园区内标准化厂房租赁收费标准按《五华县标准化厂房租赁优惠实施方案》（华府办函【2017】251号）执行。

第二十五条 入园企业所租赁标准化厂房不能擅自改变建筑结构、建筑外观和搭建其他任何建筑物、构筑物。

第二十六条 入园企业所收取的租赁费用由建设单位实行专款管理，用于园区标准化厂房的维修管理及配套设施建设。

第六章 园区公共管理

第二十七条 入园企业须与园区管理机构签订入园企业公共管理协议。

第二十八条 园区公共管理范围是指厂房、住房以外的公共部分进行管理。

第二十九条 禁止企业在园区内乱搭乱建，擅自改变和破坏园区内的建设设施和设备。

第三十条 园区企业和建筑施工单位出入园区装运垃圾、粪便、泥土、沙石、燃料和废渣等物品的各种车辆，应采取防溢漏措施。对漏、撒、滴而污损路面的，园区管理机构责令其清理、清洗道路路面，并依法律有关规定予以处罚。任何单位不得在园区范围内倾倒建筑垃圾和不服从卫生管理。

第三十一条 建筑施工单位应对建筑施工后产生、废弃的临时建筑物必须限时清理。

第三十二条 对园区管理机构责令限期清除的废弃物及生产、生活、建筑垃圾等，企业和建筑施工单位逾期不清除的，园区管理机构将有权对其进行清除，清除的费用由企业和建筑施工单位承担，并依法律有关规定予以处罚。

第三十三条 园区入驻企业每天产生的垃圾由环卫部门统一收集后运送到垃圾中转站进行处置，不得随意堆放，影响园区环境卫生。对违反规定随意倾倒的，责令限期清除。

第三十四条 入园企业统一使用园区内的水、电、路、通讯等资源及公用设施，不得擅自开口铺设供排水管道、架设输电线路、修筑交通便道、取用地下水及建设其它未经许可的设施。如有特殊需求的，须经园区管理机构及相关职能部门批准后，严格按园区规划和园区管理机构的要求进行建设，建成后，厂区外的设施由园区管理机构统一管理，不得随意损坏、拆除。

第三十五条 入园企业应遵守有关治安管理的法律、法规，配合做好园区的治安管理工作；同时配合当地派出所做好治安群防群治工作。

第七章 企业经营管理

第三十六条 入园企业应在园区非公党委统一领导和指导下成立党、团组织和妇女、工会等群众性组织，落实专兼职人员、落实活动场所及经费，主动接受上级组织的领导和指导。入园企业要认真履行法定义务，严格执行国家劳动法规，按时兑现员工工资，落实员工社会保险、卫生健康等待遇，维护员工合法权益。

第三十七条 入园企业须依法注册登记、遵纪守法、诚信经营，自觉接受税务、市场监督管理、环保、应急管理等职能部门及园区管理机构的监督管理。

第三十八条 入园企业必须严格岗位责任管理，健全生产各项管理制度。在正式达产30个工作日内，所有各项管理规章制度必须上墙。

第三十九条 入园企业严格按照国家有关规定，全面树立质量管理意识，健全质量管理保证体系，不得使用淘汰落后生产工艺，不得生产假冒伪劣产品。

第四十条 入园企业必须遵守相关环保法律法规，厂区内做到雨污分流，坚持节能减排达标排放。禁止无许可或违反许可超标排放、超许可排放。

第四十一条 入园企业在建阶段，按月向园区管理机构报送项目进展情况和投资完成情况；项目投产后，生产企业要明确财务统计人员，健全财务统计制度，规范财务统计工作程序，按园区管理机构及各级统计部门要求，及时准确上报相关资料和月、季、年报等统计报表。

第四十二条 入园企业须根据各企业的企业精神、道德规范、行为准则、企业制度、行业文化、产品特征等同步推进企业核心价值和文化建设。

第八章 安全生产管理

第四十三条 入园项目应按照国家有关法律法规规定进行环境影响和安全评价、审查。项目竣工后，应按要求向环境保护和安全监督审批部门申请“三同时”验收；向消防审批部门申请建设工程消防验收。验收合格后，方可正式投入运营。

第四十四条 入园企业必须建立安全生产管理制度，成立安全生产管理机构，制定应急预案，明确安全生产管理专职人员，落实安全生产管理制度和操作规程，将安全生产管理纳入日常工作计划并抓好落实。

第四十五条 入园企业必须按时巡查相应区域的安全生产情况，定期检查维护生产设备、消防器材、电路等，确保设备器材的正常使用及安全完好，及时排除安全隐患，落实整改措施。整改措施落实不到位，视作安全事故处理。

第四十六条 入园企业必须按消防相关法律法规及新安全生产法相关要求和《建筑设计防火规范》的相关规定，不得使用泡沫夹芯板，俗称“彩钢板”。如确有需要搭建夹芯板为原材料的临时办公场所和宿舍时，必须使用阻燃填充物（石棉、玻璃棉等）填充的原材料。

第四十七条 入园企业必须加大安全生产投入，加强安全物资装备，全面建立从职人员安全意外伤害保障，强化安全生产应急演练，降低安全生产风险。

第四十八条 入园企业必须自觉接受安全生产监督管理部门和园区管理机构的日常安全生产监督管理检查。对违反相关规定，园区管理机构及其他管理部门给予相应处罚。发生安全事故或治安案件，应及时报告主管部门。

第九章 服务企业管理

第四十九条 园区管理机构实行不定期通报园区运作情况及政策法规、安全生产和项目申报等，听取入园企业的意见和建议。

第五十条 园区管理机构实行代办制服务，由管理机构代办项目立项、土地审批、规划、建设、环评、工商、税务等相关审批手续提供全程代办服务。

第五十一条 园区管理机构组织协调相关部门对项目相关资料进行初审。

第五十二条 入园企业需由县内部门办理的所有行政审批（许可）事项，一律由园区管理机构收集后报送相关职能部门在15个工作日内办结（不动产权登记、企业建设报建除外）；需报市以上审批的，由业务主管部门配合业主办齐申报材料并积极办理到位。

第五十三条 园区各部门应积极向企业宣传省、市、县相关优惠政策，确保符合条件的入园企业及时享受相关扶持政策。

第十章 约束退出机制

第五十四条 入园企业应按时限要求抓紧施工，对不能按约定期限开工和竣工投产的项目将作以下处理：

（一）为监督购地自建、租地自建企业在合同约定时间内建设与生产，购地自建、租地自建企业须在交付“通路、通水、通电、平整”用地后15天内，缴纳总投资2%的履约保证金给园区管理机构专门帐户监管；本履约保证金在项目第一栋生产厂房（符合规划图设计）完成地上第一层主体建设后全部退还（不计息）。

（二）结合司法实践及县招商引资的初衷，入园企业（新注册企业）需向县人民政府作出承诺，依法取得土地使用权三年内不变更控股股东或实际控制人，投资企业对本入园项目负有连带运营责任；如入园企业在依法取得土地使用权三年内变更控股股东或实际控制人，县人民政府对投资企业追缴损失，追缴相当于变更股权课税额与转让土地使用权课税额的差额的违约金。

（三）入园企业在依法取得土地使用权后，五个月内未动工建设的、违法搭建的、建设进度明显滞后的，园区管理机构联合自然资源部门对该企业采取警示约谈、责令限期改正等措施，并形成约谈书面材料记录在册。

（四）因企业原因，在取得土地使用权一年内没有动工建设的（不含围墙），由园区管理机构上报县人民政府批准后解除协议，相关部门退还原土地使用者已缴交的地价款，依法收回其土地使用权，重新安排其它项目使用，并不退还该企业协议约定的履约保证金。

（五）项目如期开工后但未按约定周期进度要求的，视入园企业违约按合同缴纳违约金。

（六）入园企业在协议约定建设周期结束后120天内，建成的建筑物未达到《国有建设用地使用权出让合同》约定容积率，需按全部建设用地开发成本价补交差价上缴县财政局。

第五十五条 入园企业或项目有下列情形之一的，应当关闭、整改、转产或者迁出。

（一）不符合国家产业政策和行业准入标准的企业或项目。

（二）不符合环境保护和安全生产要求的企业或项目。

（三）不符合园区产业规划布局的企业或项目。

（四）停产一年或者破产的企业或项目。

（五）未经相关部门批准，擅自改变建设内容、建筑功能、规模和控制指标的企业或项目。

第五十六条 入园企业或项目有下列情形之一的，园区管理机构可按评估价折算后收回其土地使用权，涉及地上的建筑物和构筑物的评估作价折算后给予补偿并另行招商。

（一）若企业停产两年或破产的。

（二）入园企业固定资产投资强度、建筑密度、容积率等技术指标低于《国有建设用地使用权出让合同》约定**60%**的，且产出效益低于协议约定**50%**的，有违约责任且劳资矛盾突出的。（固定资产投资额以税务部门认可的建筑安装及购置设备取得的（财政票据）开具金额为依据；税金以核算前二个会计年度税务部门入库数据平均数为依据）

第五十七条 入园企业或项目有下列情形之一的，应当依法强制清退出园。

（一）因企业原因，企业不能履行入园协议相关条款；

（二）入园企业进行违法生产活动的。

第十一章 附 则

第五十八条 本办法由广州番禺（五华）产业转移工业园管委会负责解释。

第五十九条 本办法与《五华县标准化厂房租赁优惠实施方案》、《五华县工业项目用地管理暂行规定》配套施行。

第六十条 新进入工业园区的企业在签署投资协议时，应将本办法作为附件列入投资协议遵守。如果企业存在特殊情形，在依法依规的前提下，与本办法的规定不一致，应经县人民政府书面同意。

第六十一条 本办法未尽事宜按相关部门法律法规处置办理。

第六十二条 本办法自发布之日起执行，原《五华县招商引资企业“双控”暂行办法》（华府【2012】48号）自行终止。

第六十三条 本管理办法有效期自2019年 月 日至2022年 月 日止。