梅县区“免费生产”实施细则（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 深入贯彻落实《关于盘活闲置资产实施“免费梅州”促招商引资及创业行动的指导意见》（梅市明电〔2023〕66号），通过盘活工业园区闲置（空置）标准厂房，为符合条件的企业提供租金优惠、要素保障等支持，进一步提升园区标准厂房使用率，降低企业运营成本，吸引更多企业项目落地投资创业，结合梅县区实际，特制定本实施细则。

第二条 本细则所称“免费生产”，是指由国有企业经营管理的工业园区闲置（空置）标准厂房采取优惠措施提供给企业生产使用。

**第三条** 闲置（空置）标准厂房是指梅州综保区标准厂房（含仓库）、畲江孵化园研发车间、城东标准厂房等符合企业入驻的闲置（空置）厂房。

第四条 梅县区“免费生产”工作由区科工商务局牵头，梅州综保区管委会、区园区管委会负责“免费生产”具体实施细节，梅州综保区开发建设有限公司、梅县区园区开发建设有限公司落实“免费生产”主体责任，区财政局、区自然资源分局、区政数局、区统计局、各镇（高管会、办事处）人民政府按职能落实“免费生产”相关工作，由“免费生产”工作专责小组（下称“专责小组”）负责落实投资企业入驻申请、审核、考核、退出等工作。

**第五条** 在开展“免费生产”工作中，对做出显著成绩的单位和个人予以褒扬激励；对因改革创新、先行先试出现失误或者偏差，符合规定条件的，可以予以免责或者减轻责任。

第二章 申请流程

第六条 申请“免费生产”的企业应符合以下条件：

（一）为具有合法的经营资质、独立核算的制造业、生产性服务业及综保区入驻企业项目；

（二）在合同约定的厂房内实际生产经营；

（三）符合梅县产业（综保区）政策、产业发展规划、环保、消防及安全生产等要求；

（四）未被列入失信联合惩戒的名单。

第七条 申请企业可通过书面申请或“免费生产”小程序申请，提供“免费生产”申请表，营业执照、法定代表人身份证明等材料，并对申请材料的真实性负责。

第八条 区科工商务局收到申请材料后，提交专责小组，由专责小组组织相关职能部门，对申请对象提交的材料进行研判审核，按照招商引资项目准入流程开展双向考察了解。

第九条 根据项目审核及考察情况，由行业主管部门与申请企业签订“免费生产”项目投资协议；原则上投资协议签订后1个月内厂房管理主体（国企）与投资企业签订租赁合同，明确双方权利和义务，租赁合同签订后1个月内设备须进场，如企业需二次装修的，租赁合同签订后1个月内须进场装修。租赁厂房原则上三个月内须投产。

第三章 考核要求

第十条厂房租金由入驻企业按照租赁合同约定缴交租金，按季度向厂房管理主体（国企）提出优惠申请。对入驻梅县区厂房的，由专责小组审核，对入驻梅州综保区厂房（含仓库）的，由梅州综保区管委会审核。审核通过后，对达到年度考核要求的企业进行优惠。具体按照国企制订的标准厂房管理办法执行。

第十一条 对入驻梅县区且租赁厂房至少三年以上（含本数）的企业，考核要求为：

1.新签约入驻标准厂房的企业自租赁合同签约之日起1年内，实施免考核租金优惠政策。

2.第二年度周期(签约后第13-24个月)，根据考核情况决定当年度周期租金优惠，享受租金优惠的企业须在第一年度周期内完成纳统固投累计500万元以上或成长为规模以上工业企业(自然年度产值实现2000万元)。

3.第三年度周期(签约后第25-36个月)，根据考核情况决定当年度周期租金优惠，享受租金优惠的企业须在第二年度周期内纳税强度达到200元/平方米以上，产值3000元/平方米以上。

4.第四年度周期(签约后第37-48个月)，根据考核情况决定当年度周期租金优惠，享受租金优惠的企业须在第三年度周期内纳税强度达到250元/平方米以上，产值3800元/平方米以上。

5.以上固投纳统、产值数据以区统计局数据平台为准，税收按照全口径应缴额为准。

**第十二条** 对入驻梅州综保区且租赁厂房、仓库至少三年以上（含本数）的企业，考核要求为：

1.新签约入驻的企业自签约之日起1年内实施免考核租金优惠政策（加工贸易、检测维修企业自签约后6个月内完成装修，保税物流（含跨境电商）企业自签约后3个月内开展进出口业务。

2.第二年度周期（签约后第13-24个月）按照合同约定缴交租金，再根据考核情况决定本年度周期租金优惠，享受租金优惠的企业须在本年度周期内实现工业产值500万元以上；或加工贸易、检测维修进出口值1000万元以上；或保税物流（含跨境电商）进出口值2000万元以上。

3.第三年度周期（签约后第25-36个月）按照合同约定缴交租金，再根据考核情况决定本年度周期租金优惠，享受租金优惠的企业须在本年度周期内完成工业产值1000万元以上；或加工贸易、检测维修进出口值2000万元以上；或保税物流（含跨境电商）进出口值3000万元以上。

4.第四年度周期（签约后第37-48个月）按照合同约定缴交租金，再根据考核情况决定本年度周期租金优惠，享受租金优惠的企业须在本年度周期内完成工业产值1500万元以上；或加工贸易、检测维修进出口值3000万元以上；或保税物流（含跨境电商）进出口值4000万元以上。

5.第五年度周期（签约后第49-60个月）按照合同约定缴交租金，再根据考核情况决定本年度周期租金优惠，享受租金优惠的企业须在本年度周期内完成工业产值2000万元以上；或加工贸易、检测维修进出口值4000万元以上；或保税物流（含跨境电商）进出口值5000万元以上。

**第十三条** 企业达到当年度周期考核要求的，扣除收取厂房租金产生的增值税、房产税等税费后的剩余部分后，给予租金优惠；企业未达到当年度周期考核要求的，不享受租金优惠。

**第十四条** 企业应按规定缴纳水电费、物业管理费、合同履约保证金等费用。

第四章 服务管理

第十五条 在企业按季度提交优惠申请后，厂房管理主体（国企）根据考核结果，先行垫付相应优惠资金。厂房管理主体（国企）于每半年汇总达到考核要求的企业已兑付的租金优惠额，统一向区园区管委会(综保区管委会)申请，由区园区管委会（综保区管委会）向区财政履行请款手续，区财政局将财政补助拨付区园区管委会（综保区管委会）后转拨至厂房管理主体（国企）。财政补助资金主要用于厂房建设还本付息、日常维护等。

第十六条 各相关部门应协助入驻企业代办经营所需的各类证照，加强要素保障。

第十七条 入驻企业应遵守国家各项法律法规和政策，遵守园区有关规定，落实“免费生产”投资协议及租赁合同相关约定，接受监督和管理。

第十八条 对违反投资协议或租赁合同的企业视情进行约谈，下达整改通知书，逾期未完成整改的，经专责小组审核后，依法解除入驻合同，收回租赁厂房。

第五章 附则

**第十九条** 国有企业经营管理的本区工业园区外闲置标准厂房，可参照本细则实施“免费生产”政策。

**第二十条** 在“免费梅州”五大行动中已享受“免费创业”空间政策使用免费生产场所的企业，不再享受所在地“免费生产”政策。

第二十一条 本实施细则由区科工商务局会同梅州综保区管委会、区园区管委会负责解释和修订。

第二十二条 本实施细则内容与国家法律法规或相关政策不一致的，以国家法律法规和上级相关政策为准。本实施细则自印发之日起生效，有效期至2027年12月31日。在实施过程中，如遇上级政策调整按上级政策执行，如遇其他不可抗力因素不能执行，则适时进行调整。在实施细则有效期满但相关补助资金应当支付而未全部支付完毕的，应继续执行至全部支付完毕。