麻涌镇稳定工业厂房租赁市场秩序

工作实施办法

（征求意见稿）

为切实加强我镇工业厂房租赁市场管理，打击囤积工业厂房、哄抬物业租金等扰乱正常市场秩序的行为，防范和消除工业厂房隐患，进一步规范厂房租赁行为，减轻企业负担，稳定实体经济，根据《关于稳定工业厂房租赁市场秩序的指导意见》（东府办〔2018〕119号）文件精神，现结合我镇实际情况，特制定以下工作实施办法。

一、工作思路

以科学发展观为指导，以国家、省市有关法律、法规、文件为依据，按照政府引导扶持与市场推动相结合、扩大增量与盘活存量相结合、解决工业用房问题与服务产业发展相结合的原则，通过清理整顿、规范管理，优化提升各项政策措施和要素环境，促进全镇工业厂房租赁市场的健康发展。

　　二、目标任务

通过本次专项行动，加强厂房租赁市场管理，全面清查我镇工业厂房、物流仓储及配套设施的租赁情况，对租赁的工业厂房进行拉网式排查，依法查处无证照生产经营、环境污染严重、存在安全隐患、违章建筑等违法违规行为，严厉打击囤积工业厂房、哄抬物业租金等扰乱正常市场秩序的行为。完善我镇厂房租赁市场引导机制，提高厂房利用综合效益，提高招商引资质量，逐步形成规则明晰、监管有力、保障充分的工业厂房租赁市场环境。

三、领导机构

为进一步加强对专项工作的开展，成立麻涌镇稳定工业厂房租赁市场秩序专责小组，成员名单如下：

组 长：谭叙棉（镇党委副书记、镇长）

副 组 长：薛幼东（镇党委副书记）

 赖华锋（镇党委委员）

陈秩强（副镇长）

成 员：史力军（工业信息科技局）

蔡伟根（商务局）

钟小玉（农林水务局）

宋国柱（城市更新局）

陈裕创（住房规划建设局）

叶灿辉（生态环境分局）

黄灼明（应急管理分局）

叶艳峰（财政分局）

赖炜超（人力资源与社会保障分局）

张坤林（城市管理和综合执法分局）

陈健新（资产办）

王 毅（市场监督管理分局）

严 浩（税务分局）

何汉章（自然资源分局）

温保华（公安分局）

钱治宏（消防大队）

郑亮礼（供电分局）

各村（社区）党工委书记

四、责任分工

 专责小组受麻涌镇稳定工业厂房租赁市场秩序联席会议领导，镇工业信息科技局、镇商务局、镇农林水务局作为牵头部门，会同其他成员单位及各村（社区），共同承担稳定工业厂房租赁市场秩序任务。其中，镇有关成员单位根据各自职能开展稳定工业厂房租赁市场秩序工作，并督促指导各村（社区）做好排查和整治工作，具体如下：

**工业信息科技局**：牵头开展全镇稳定工业厂房租赁市场秩序相关工作，收集梳理相关工作情况并向专责小组汇报，督促各成员单位、村（社区）共同落实职责分工，打击囤积工业厂房、哄抬物业租金等扰乱正常市场秩序的行为。

**商务局**：协助开展稳定工业厂房租赁市场秩序相关工作，稳定厂房物业租金。完善工业厂房数据库和信息平台，动态掌握工业厂房利用情况，为招引项目落地提供信息和平台支撑。参照国家、省、市产业准入目录，结合项目的税收、环保、投资强度等情况，优先为优质项目提供工业厂房。鼓励优质税源型项目承租镇村厂房物业，在保障租金收益的基础上，推动项目产生的税收留成实现镇村共享。

**农林水务局**：协助开展稳定工业厂房租赁市场秩序相关工作，稳定厂房物业租金。结合全市规范管理农村集体厂房物业交易行为的相关政策制定出台配套实施细则，执行农村集体厂房物业交易政策，加大对农村集体厂房物业交易的监控力度；从严把关农村集体厂房物业承租、转租、分租等相关行为，对违约转租分租的单位或个人，列入交易平台信用风险警示名单。确保每宗农村集体厂房物业在镇级交易平台上交易，联合各村（社区）做好厂房后续租赁的监管工作。

**自然资源分局、城市更新局**：强化工业保护线内土地的用途管控，严格限制线内工业用地调整为其他用途。加强对厂房物业综合配套设施的面积管控，加快推进“工改工”，优先支持村组集体厂房物业利用“工改工”政策完善历史用地手续。鼓励通过提高容积率、宗地合并或分割、缩减用地红线、调整建筑高度、建筑密度或绿地率等方式，提高土地利用率，增加厂房物业供给量。

**应急管理局、住房规划建设局、消防大队：**审查集体厂房转租分租的改造方案。加强对全镇工业厂房安全、消防等方面的执法检查，对违约转租分租导致产生安全、消防等问题的，依法实施顶格处罚。加强日常预警，对多个经营单位共用一处安全生产、消防等设施，存在转租分租嫌疑的，向专责小组办公室每月汇总提交一次预警报告。

**生态环境分局**：加强对全镇工业厂房环保方面的执法检查，对违法违规租赁厂房导致产生环保问题的，依法实施顶格处罚。加强日常预警，对多个经营单位共用一处环保设施，存在转租分租嫌疑的，向专责小组办公室每月汇总提交一次预警报告。

**税务分局**：开展对“二手房东”的税收稽查。加强日常预警，对在同一厂房物业内存在多个税务管理对象，存在转租分租嫌疑的，向镇专责小组办公室每月汇总提交一次预警报告。

**市场监督管理局：**加强日常预警，对在同一厂房物业内存在多个工商管理对象，存在转租分租嫌疑的，向镇专责小组办公室每月汇总提交一次预警报告。

**人力资源与社会保障局：**加强日常预警，对在同一厂房物业内存在多个人力资源管理对象，存在转租分租嫌疑的，向镇专责小组办公室每月汇总提交一次预警报告。

**资产办：**加强对镇属工业厂房物业租赁行为的规范和管理，从严把关承租、转租、分租等相关行为，在厂房物业租赁合同中，明确禁止转租分租条款并相应规定履约保证金条款，稳定镇属工业厂房租金。

**其他成员单位：**按照各自职能配合做好各项工作。

五、工作重点

**（一）加强厂房租赁日常监管。**建立市场监督管理、税务、应急管理、环保、住建、人力资源和社保、供水、供电等多单位协同监管机制，相关监管及执法部门根据本单位职能对厂房物业进行日常巡查，对发现明显违反租约约定、明显违反安全规范、明显违反环保标准、明显侵犯实际使用租户权益的，及时依规开展建筑安全、消防安全、生产安全、环境安全等整治，并开展“二手房东”的税收稽查。加强日常预警，对在同一厂房物业内存在多个工商、税务和人力资源等管理对象，或存在多个经营单位共用一处安全生产、消防、环保等设施，存在转租分租嫌疑的，相关部门要及时向镇稳定工业厂房租赁市场秩序专责小组办公室提供信息，作为审查客商承租物业资格的参考依据，组织开展联合核查、协同处置。对违约违规转租分租过程中的恶意操纵、敲诈勒索以及包庇纵容等犯罪行为，列入涉黑涉恶的专项打击范围，干部违纪行为移交镇监察室查处。〔牵头单位：工业信息科技局；参与单位：监察室、生态环境分局、住房规划建设局、人力资源和社保分局、税务分局、市场监督管理局、应急管理局、消防大队、供水、供电、各村（社区）〕

**（二）从严把控提高违约成本。**对违约转租分租的单位或个人，依法追究责任，并由镇招投标服务所将其列入交易平台信用风险警示名单，3年内不得参与镇村厂房物业承租；涉及安全、消防、环保等问题的，由各监管部门和执法单位依法实施顶格处罚、联合惩戒。在镇村厂房物业租赁合同中，明确禁止转租分租条款并相应约定履约保证金条款，保证金由承租方以现金或银行保函方式向出租单位缴纳。承租人存在违约转租分租情形的，一经核实，立即停止执行合同，全额没收履约保证金，依法收回厂房物业。〔牵头单位：农林水务局、工业信息科技局；参与单位：应急管理局、生态环境分局、消防大队、住房规划建设局、商务局、招投标服务所、各村（社区）〕

**（三）规范管理提高重点保障。**强化工业保护线内土地的用途管控，在工业保护线内的厂房、仓储等设施，必须依照相关规定主要用于承接生产制造业和生产性服务业，适量布局新型产业和配套生产性服务业。除因公共服务设施、市政和交通基础设施、绿地、广场、租赁型人才住房和保障性住房等公共利益需要外，严格限制线内工业用地调整为其他用途。对厂房物业承租或改造后用于综合配套等方面的设施，占地面积不得超过7%，建筑面积不得超过30%。对于宗地内总建筑面积超过1万平方米，或小于1万平方米但处于重点片区、影响连片承载功能的工业厂房，原则上只能由单一主体承租，确需分租的须报镇从严审批。〔牵头单位：自然资源分局；参与单位：工业信息科技局、商务局、应急管理局、生态环境分局、资产办、各村（社区）〕

**（四）强化监测提高调控合力。**强化厂房物业租金调控的工作合力，以村（社区）为单位，摸清工业厂房各类安全隐患底数和基本状况，全面、及时、准确采集信息，对[厂房租赁](http://china.findlaw.cn/fangdichan/hetongfanben/fwzlht/%22%20%5Ct%20%22http%3A//china.findlaw.cn/fangdichan/fdcfg/fdcfgk/_blank)情况、房屋用途和经营内容的合法性、房屋安全情况、环保审批情况、消防设施等信息进行登记造册。对于厂房物业租金水平持续过快上涨、严重偏离市场行情的镇适时开展约谈，并阶段性限制“工改商”、“工改居”，同时对相关“二手房东”实行严格的税务稽查。〔牵头单位：工业信息科技局；参与单位：应急管理局、生态环境分局、住房规划建设局、城市更新局、税务分局、资产办、各村（社区）〕

**（五）严格把关项目准入门槛。**对镇村厂房物业，仅限经市有关部门或镇认定的科技企业孵化载体、中小微创业基地和专业园区开发商、平台运营商，可在承租前向镇政府提出统租改造后转租分租的申请。此申请须经镇政府审批，并在合同文本中作出明确约定，且转租分租期限不得超过原合同期限，村组集体厂房还须经集体经济组织民主表决同意。转租分租的改造方案须事先报经安监、消防、环保、住建等技术审查，没有办理报建报批手续的镇村集体厂房物业，需出具房屋安全鉴定报告，符合现行消防要求才能出租，确保房屋使用安全。对业已承租镇村厂房物业且存在分租转租行为，但不符合上述条件的承租方，在不违反原合同约定的前提下，原则上不接受其续约申请。所有镇村集体厂房物业，必须一律进入镇级交易平台进行交易，如采取公开竞价方式交易的，不接受个人和房产中介代理机构报名参与竞投。镇属厂房物业由镇资产办参照上述程序执行。〔牵头单位：农林水务局、工业信息科技局、资产办；参与单位：商务局、住房规划建设局、应急管理局、生态环境分局、消防大队、各村（社区）〕

**（六）提高厂房利用综合效益。**探索实施租税联动，在厂房物业租赁交易中，工业信息科技局、商务局明确进驻企业的产业类型、税收贡献、技术水平、产值规模等要求，提高招商引资质量。鼓励优质税源型项目承租厂房物业，在保障租金收益的基础上，推动项目产生的税收留成实现镇村共享。了解掌握一批低成本、高品质的厂房空间，探索以租税联动、租股联动等创新模式，招引一批战略性新兴产业企业入驻，切实提高税收产出贡献，实现综合效益最大化。〔牵头单位：工业信息科技局、商务局、财政分局；参与单位：资产办、税务分局、各村（社区）〕

**（七）提高工业厂房供给水平。**加快推进“工改工”，通过改造升级一批、拆除重建一批、产业置换一批，提高厂房物业供给规模。优先支持镇村集体厂房物业利用“工改工”政策完善历史用地手续。在符合相关法规、规划、不改变土地用途的前提下，鼓励通过提高容积率、宗地合并或分割、缩减用地红线、调整建筑高度、建筑密度或绿地率等方式，提高土地利用率，增加厂房物业供给量。引导发展集约优质新型的物业经济，提高自主经营物业能力。适时引入专业运营商对厂房物业进行合理合规的改造，更好地满足中小微企业灵活多样的经营场所需求。承租方自行对厂房物业进行分租化改造的，须在改造前报经镇相关部门同意，改造完成后报经镇相关部门验收。〔牵头单位：城市更新局、自然资源分局；参与单位：工业信息科技局、资产办、住房规划建设局、应急管理局、生态环境分局、各村（社区）〕

**（八）保障重点企业厂房需求。**动态梳理纳税前50名工业企业、市镇倍增企业、协同倍增企业、重大项目建设单位等，建立重点企业名录，为重点企业承租、续租工业厂房提供“绿色通道”。重点企业承租镇村集体厂房物业的，可参照公开竞价的市场行情适用磋商交易程序。允许重点企业在租约期满前1年内提出续约申请，符合有关要求的，按程序审查准予续约。完善工业厂房数据库和信息平台，动态掌握工业厂房利用情况，为招引项目落地提供高效的信息服务和平台支撑。〔牵头单位：工业信息科技局、商务局；参与单位：资产办、各村（社区）〕

六、重点排查整治范围

**（一）安全生产责任不落实行为。**厂房业主、二手房东、承租企业等各租方未签订书面租赁协议，或者在租赁协议中未明确双方安全管理责任；出租方把厂房出租给不具备安全生产条件、或未经工商注册登记的单位和个人；出租方对厂房内承租的生产经营单位的安全生产工作缺乏统一协调、管理，消防设施未落实维护和检查责任等。

**（二）无证照生产经营行为。**企业在投入使用前未依法取得消防行政许可或消防设计、验收备案的相关资格；无证非法生产经营储存危险化学品；安装、使用未经检验合格的特种设备；使用未按规定定期检测和养护的特种设备、职业健康防护装备；无证操作特种设备，无证从事电焊作业；未做足安全防护措施从事高空作业、动火作业、易燃易爆作业、有限空间作业、粉尘作业等危险性作业。

**（三）消防隐患行为。**在同栋工厂内随意分隔房间或搭建阁楼用于员工住宿；将生产火灾危险性类别不同的场所混搭设置在同一区间内；在楼梯通道堆放物品，阻碍通行，疏散通道不畅；改装、封闭原有安全门，或将安全门长期上锁；消防车通道、防火间距等不符合有关消防安全技术要求；有擅自改变建筑结构和用途，违规使用易燃、可燃材料装修装饰，在外墙门窗设置影响逃生和灭火救援障碍物的行为，甚至存在违规住人等情形。

**（四）环保违法行为。**企业投产前未依法取得环保审批手续，项目未安装配套污染防治设施或者污染防治设施未验收合格，甚至存在废气废水直排行为；未取得排污许可证排放污染物；未按要求设立危险废物仓库或危险废物仓库未做好防风防雨防渗漏措施，危险废物未按要求存放、转移，甚至出现擅自与生活垃圾混合丢弃、焚烧危险废物等情形。

**（五）违法搭建行为。**未取得《建设工程规划许可证》改建、扩建、加建或未经批准擅自改变《建设工程规划许可证》的红线位置、建设规模以及违反《建设工程规划许可证》其他规定要求进行建设的违法建筑；未取得《临时建设工程规划许可证》或未按照《临时建设工程规划许可证》批准的内容进行临时建设、超过批准期限不拆除的临时建筑物、构筑物。

**（六）囤积厂房、哄抬租金行为。**利用黑恶势力非法垄断厂房、哄抬租金等行为；违法违约转租、分租等行为；违法违规变相涨租，供水、供电中间环节不合理加价等行为。

**（七）管理混乱行为。**私拉乱接电线，电线电器老旧破损，电器设备未按规定采用接地或接零保护，存在超负荷用电现象；承租企业没有开展安全生产自查自检工作，未建有安全生产管理和检查台账；企业主或二手房东没有建立专职安全管理机构或人员，没有制订和完善安全生产事故的应急预案，没有配备必要的应急物资、装备和设施。

七、工作措施

**（一）镇村联动，属地包干。**各村（社区）、工业园区实行属地包干责任制，将每家厂房租赁工作包干到人；镇稳定工业厂房租赁市场秩序专项工作小组成员单位要大力取缔逾期不改或拒不整改的企业，确保专项工作取得实效。

**（二）分级管理，长效监管。**由镇专责小组办公室牵头定期召开工作协调会，具体研究整治内容、工作措施，对专项工作中存在的难点问题进行沟通协商，寻找解决方案。各职能部门、村（社区）对厂房租赁情况进行定期巡查，特别是存在问题隐患的单位，确保每月巡查不少于1次。

**（三）加强督导，及时反馈。**此次专项行动是认真贯彻市委市政府有关扶持非公有制经济高质量发展的工作精神，有效预防和减少我镇安全事故发生的一项有力举措，工作任务繁重，各职能部门要克服厌战情绪，整体推进。

**（四）力抓典型，营造声势。**通过电台、报社等新闻媒体发布公告,报道专项治理工作开展情况,曝光厂房租赁的正反面典型。充分发挥举报投诉热线的作用,鼓励群众举报隐患,营造全民支持专项治理工作的良好氛围。

如有意见请在7月5日前将相关意见反馈到邮箱：mckjb@163.com。