

连开委办〔2025〕18号

连云港开发区关于印发国有厂房、办公用房 租赁管理实施细则的通知

各街道办事处，区各部门，各驻区机构，各有关单位：

现将《连云港开发区国有厂房、办公用房租赁管理实施细则》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

连云港经济技术开发区管委会办公室

2025年8月5日

连云港开发区国有厂房、办公用房租赁管理 实施细则

第一章 总则

第一条 为加强连云港经济技术开发区（以下简称“开发区”）国有企业资产管理，进一步规范开发区厂房、办公用房资产租赁行为，特制定本实施细则。

第二条 本细则旨在明确租赁合同核心条款、租赁服务流程，避免招商主体、承租方等由于信息不对称导致的误解或纠纷，进一步规范盘活使用国有资产，提高国有资产运行效率，提升招商服务质量。

第三条 本细则主要适用于开发区新海连集团权属或管理的厂房、办公用房的租赁活动。

第二章 租赁合同相关规定

第四条 公开招租

资产出租遵循公开、有偿、市场化的原则，由出租方通过产权交易机构、物业租赁专业机构（平台）、其他公开媒介发布信息进行公开招租。

第五条 合同签订

凡是租用新海连集团权属或管理的厂房、办公用房的承租方，包括政府、企事业单位，在入驻前必须与出租方签订租赁合

同，同时按规定签订安全协议。

第六条 租期设置

出租方应根据资产性质、用途和市场行情，合理确定租期。原则上租期不超过 5 年，如承租人出资装修、技改等投入较大，经双方协商可适当延长租赁期，最长不得超过 20 年。

第七条 租金价格标准

租金价格标准以第三方评估机构出具的评估报告为基础，结合本地市场实际情况执行，并适时调整。同一项目范围内的资产租赁行为，应执行统一标准定价。

第八条 租金支付方式

实行先付租金后使用的原则，租金按年度收取。承租方应严格按照租赁合同的约定，及时、足额支付租金。

第九条 保证金

承租方需缴纳保证金，保证金标准为 3 个月租金。在合同期内，保证金不得用于冲抵租金。

第十条 其他费用

如租赁资产附带水、电、气、供暖及物业等关联服务，出租方应在租赁合同中约定，并按照相关收费标准及实际使用量向承租方足额收取。

第十一条 装修免租期

出租方应根据租赁物现状及承租方的装修方案综合考虑，合理设定装修免租期，具体如下：

（一）租赁面积 5000 m²以下，装修免租期最长为 3 个月。

（二）租赁面积 5000 m²—10000 m²，装修免租期最长为 4 个月。

（三）租赁面积 10000 m²以上，装修免租期最长为 6 个月。

第十二条 特殊事项

租赁合同中涉及特殊或复杂情况的，由招商主体提报区招商会议“一事一议”决定。

对于竣工验收不满两年的新建厂房、办公用房，相关租赁事项资产管理方可通过“一事一议”或另行出台专项租赁政策决定。

为承接开发区招商引资项目租赁的厂房和办公用房，以开发区项目投资协议书作为租赁合同签订的主要依据。

第三章 租赁事项处理

第十三条 资产匹配

在开发区招商预审会前，各招商主体需提前 3 个工作日与出租方对接，提供拟入驻企业项目的具体需求、生产工艺流程、企业危险源等重要信息，并经出租方确认，确保租赁资产能够满足承租方的实际需求，防止企业入驻后出现资产现状与企业需求不匹配、影响入驻企业资质办理或合规经营等情况。

第十四条 安全管理

租赁期间，出租方应定期对租赁资产完备情况、承租人使用情况进行检查，确保资产的安全、完整和正常使用，承租人不得

擅自改变合同约定的厂房或办公用房用途。

对于满足入驻条件并成功入驻的承租方，必须严格遵守并配合资产出租方的安全管理要求，完备企业安全台账、危险源排查、安全风险上报等相关安全工作。对于拒不配合或消极应对安全管理要求、入驻前隐瞒安全生产相关信息或后期擅自改造与资产消防等级不匹配设施的承租方，出租方有权责令其停业整改，对拒不整改或未在规定时间内整改完成的，出租方有权解除租赁合同、没收保证金并勒令承租方退场。

第十五条 租金管理

租金收取实行收支两条线管理，承租方应严格按照租赁合同约定向出租方缴纳租金及相关费用，不得以招商相关政策未兑现为由拒绝或延期支付租金及相关费用。

第十六条 进撤场交接

承租方应在租赁合同签订后 1 个月内联系出租方踏勘现场，与出租方办理进场交接手续。进场交接完成即视为承租方认同该租赁物具备租赁使用条件，后期不得使用条件不符合要求为由拒绝支付租金等费用。

如租赁期届满未续租或租赁合同提前终止，承租方应在合同约定期限内与出租方办理撤场交接手续并撤场，否则，出租方有权继续向原承租方收取租金等费用。

第十七条 合同违约处理

承租方拒绝或延迟支付租金、能源、物业等费用超过 1 个月

但不满 3 个月的，由出租方向承租方发送催款函、律师函，并将相关情况向相关招商主体单位通报，招商主体须协助出租方催收费用，涉及招商政策兑现问题的，应积极与承租方沟通、说明，并向区主管相关部门提出政策兑现相关意见。

承租方拒绝或延迟支付租金等费用超过 3 个月的，出租方可采取暂停物业服务、加强能源管控措施和法律诉讼等必要方式进行租金追缴，并按合同约定提前解除租赁关系。

第十八条 监督和检查

区纪检监察工委有权对国有厂房、办公用房租赁管理工作开展监督和检查工作。

第四章 附则

第十九条 本实施细则自发布之日起实施。