



国有厂房、办公用房 租赁政策解读



CONTENTS

目录

01 | 总则

02 | 租赁合同相关规定

03 | 租赁事项处理

04 | 附则



01

总则

制定目的与适用范围



政策制定目的

本细则制定旨在加强国企资产管理，规范厂房、办公用房租赁行为，避免信息不对称致纠纷，提高国有资产运行效率。



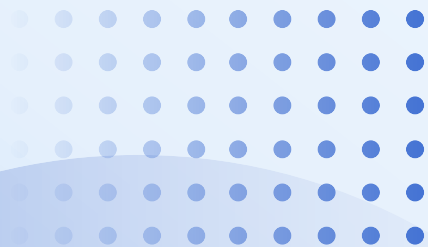
适用范围界定

细则主要适用于连云港开发区新海连集团权属或管理的厂房、办公用房租赁活动，明确了具体覆盖范围。



02

租赁合同相关规定



公开招租与合同签订

公开招租原则

资产出租遵循公开、有偿、市场化原则，通过产权交易机构、物业租赁专业机构等公开媒介发布招租信息，确保公平公正。

合同签订要求

承租方，包括政府、企事业单位，入驻前必须与出租方签订租赁合同和安全协议，保障双方权益。



租期与租金设置

基本租期规定

原则上租期不超5年，若承租人因装修、技改投入大，经协商可延长，最长不超20年，灵活适应企业需求。

租金价格标准

租金以第三方评估报告为基础，结合本地市场实际定价，同一项目统一标准，保证价格合理。



租金支付与保证金



租金支付方式

实行先付租金后使用原则，按年度收取，承租方需严格按约定及时足额支付，保障出租方权益。



保证金缴纳标准

承租方需缴纳3个月租金作为保证金，合同期内不得冲抵租金，增强合同约束力。

其他费用与装修免租期

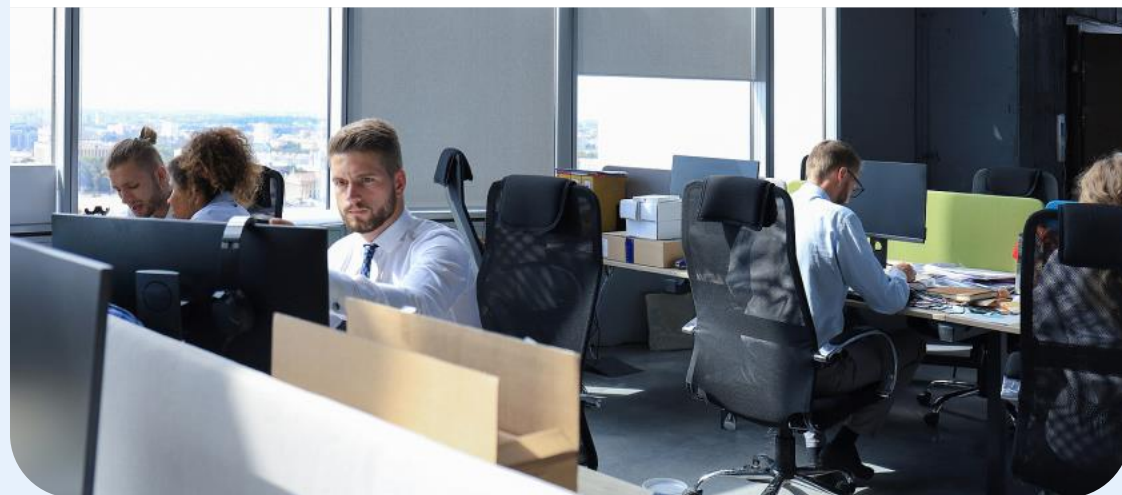


关联服务费用

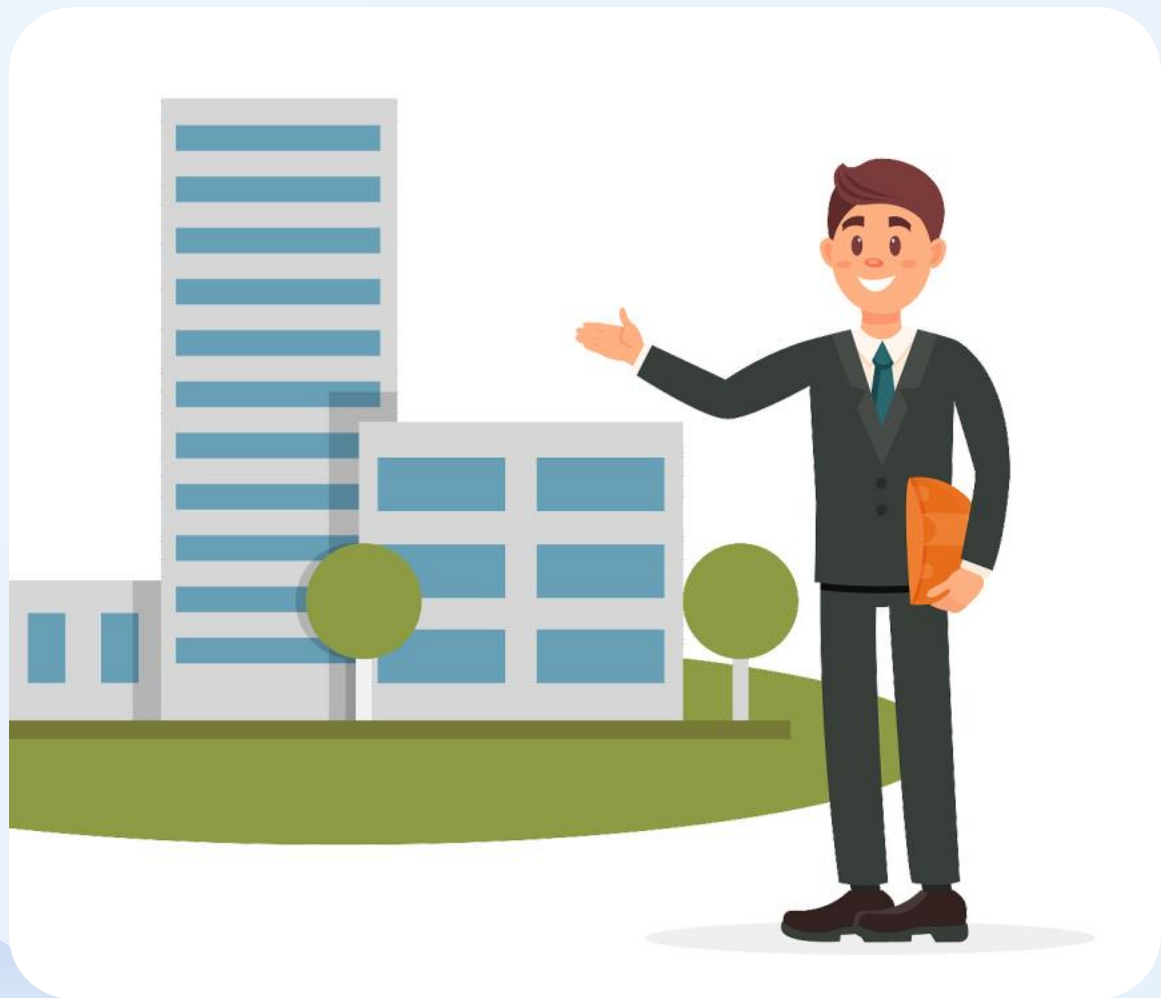
若租赁资产附带水、电、气等关联服务，出租方在合同约定，按收费标准和实际用量向承租方收取。

装修免租期划分

根据租赁面积划分装修免租期，5000m²以下最长3个月，5000 - 10000m²最长4个月，10000m²以上最长6个月。



特殊事项处理



“一事一议” 情形

租赁合同遇特殊复杂情况，由招商主体提报区招商会议决定，新建不满两年资产可另行制定政策。

招商项目依据

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



03

租赁事项处理

资产匹配与安全管理

资产需求对接

招商主体需在招商预审会前3个工作日，与出租方对接，提供企业具体需求等信息，经确认确保资产与需求匹配，避免后续问题。

安全管理要求

出租方定期检查资产，承租方需配合安全管理，完备安全台账等。若违规，出租方可责令整改，甚至解除合同、没收保证金。

匹配重要性

做好资产匹配可防止企业入驻后资产与需求不符，保障企业资质办理和合规经营，提升租赁服务质量。



租金管理与交接流程



租金收支管理

租金收取实行收支两条线，承租方应按时缴纳，不能以招商政策未兑现为由拒付或延付租金及相关费用。



进撤场交接规定

签订合同1个月内办理进场交接，视为认同租赁物条件。租期届满未续租或提前终止，需按时撤场，否则继续计费。



交接意义

规范的进撤场交接流程，能明确双方责任和义务，保障租赁活动顺利进行，维护双方合法权益。

合同违约处理



逾期支付处理

承租方逾期1 - 3个月支付费用，出租方发函并通报招商主体协助催收；逾期超3个月，可采取多种措施追缴并解约。

监督检查主体

区纪检监察工委对国有厂房、办公用房租赁管理工作进行监督检查，确保租赁活动合法合规。

违约后果

承租方违约不仅面临费用追缴和合同解除，还可能影响企业信誉，不利于后续发展。





04

附则

实施时间与生效说明



实施日期

本细则自2025年8月5日发布之日起正式实施，意味着从该日起相关租赁活动需遵循此细则规定。



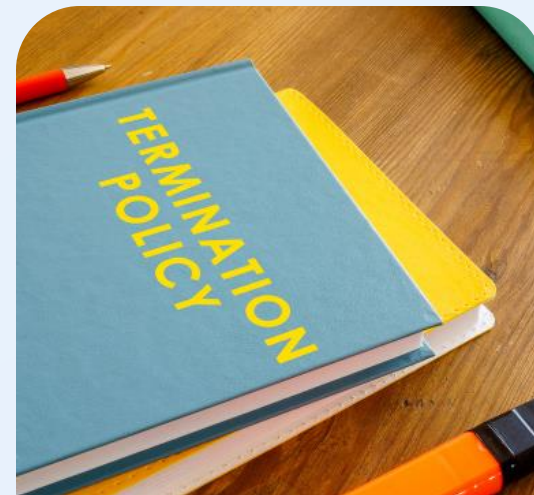
政策效力范围

此细则适用于新海连集团权属或管理的所有厂房、办公用房租赁活动，明确了其适用的资产范围。



过渡安排

对于细则实施前已签订但未履行完毕的租赁合同，可按原合同执行，待合同期满后再按本细则执行。



特殊情况说明

若在实施过程中遇到特殊情况，可由相关部门根据实际情况进行“一事一议”处理。