

东莞市工业和信息化局文件

东工信〔2023〕145号

关于印发《关于进一步规范工业厂房租赁市场秩序的若干措施》的通知

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会），各有关单位：

《关于进一步规范工业厂房租赁市场秩序的若干措施》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。



关于进一步规范工业厂房租赁市场秩序的若干措施

为严格整治和有效防范工业厂房“二手房东”租赁乱象，打击囤积工业厂房、哄抬物业租金等行为，规范工业厂房租赁市场秩序，营造良好营商环境，进一步推动我市实体经济发展，根据市委、市政府工作部署，结合当前实际，制定如下措施。

一、加强行业管理，规范租赁行为

（一）规范工业厂房出租合同管理。制定发布全市统一的工业厂房租赁合同范本，在合同内容中明确水、电费的计费细项、计费标准、收取方式，明确建筑面积及套内建筑面积、公摊面积，其中水费计费标准执行水价文件规定的终端用水价格。工业厂房租赁双方应当签订租赁合同并办理合同备案，探索推行工业厂房租赁合同网上备案。〔责任单位：市住房和城乡建设局、市发展和改革委员会、市市场监管局、各镇街（园区）〕

（二）强化工业厂房租赁收费公示。工业厂房出租人应当在工业区或工业厂房显著位置竖立租赁信息公示牌，明确最低租赁期限、租金指导价格及其他收费事项，未列入公示牌的收费事项，出租人不得以公摊名义向承租人收取费用。〔责任单位：各镇街（园区）〕

（三）规范工业厂房租赁公摊面积。工业厂房出租时应当明确建筑面积及套内建筑面积、公摊面积。单栋厂房出租

时，各出租单元租赁建筑面积总和不得超过该栋厂房总建筑面积。没有法定测量面积（以相关权证登记为准）的工业厂房出租时，出租人应委托有资质的测绘机构对建筑面积及套内建筑面积、公摊面积进行测量后报住房和城乡建设部门备案，并在出租时公示。〔责任单位：市住房和城乡建设局、各镇街（园区）〕

（四）规范专业化租赁运营行为。在本市从事工业厂房专业化租赁运营的机构应当按规定到住房和城乡建设部门办理备案手续。市住房和城乡建设局应当拟订专业化租赁运营机构的规范性指引，明确相关职责和服务内容，有序引导其开展租赁及相关配套增值服务。未按规定办理备案的机构纳入“二手房东”整治重点对象。〔责任单位：市住房和城乡建设局、各镇街（园区）〕

（五）完善租赁参考价监测发布机制。市住房和城乡建设局应加强对镇街（园区）完善租赁参考价监测机制的指导，并定期统一向社会发布，精准引导工业厂房租金水平。〔责任单位：市住房和城乡建设局、市农业农村局、市国资委、各镇街（园区）〕

（六）加快建立全市工业厂房信息平台。建立具有交易、备案、租赁管理功能的全市工业厂房信息平台，将全市国有企业、镇村集体的工业厂房房源信息纳入平台管理，引导其他市场主体自有或运营的工业厂房房源信息逐步纳入信息平台。〔责任单位：市工业和信息化局、市国资委、市农业农村局、各镇街（园区）〕

二、加强镇村管理，形成示范效应

（七）全面排查违规分租转租行为。全面排查镇级交易平台 2018 年 12 月 29 日以来镇村集体厂房交易情况，对存在违反《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）规定的分租转租行为的，应终止租赁合同。〔责任单位：各镇街（园区）、市农业农村局〕

（八）规范镇村厂房分租转租行为。对镇村集体厂房原承租制造业企业因经营规模收缩等特殊情况确需分租转租的，须由集体经济组织报属地镇街（园区）政府从严审核，分租转租期不得超过原合同期限。经审核同意分租转租的，工业厂房受转租人不得再次分租转租。〔责任单位：各镇街（园区）、市农业农村局〕

（九）收回违规分租转租镇村厂房。除市有关部门或镇街（园区）认定的科技企业孵化载体、中小微企业基地和专业园区开发商、平台运营商以外的其他主体，其承租市属工业厂房、镇村集体厂房存在分租转租行为的，各镇街（园区）、村组不接受其续约申请。同时，应于 2023 年底前通过谈判协商、解除合同等形式进行收回（第八条情形除外）。〔责任单位：各镇街（园区）、市农业农村局、市国资委〕

（十）加强镇村厂房租赁对象管理。对新建或租赁合同已到期重新进入镇级交易平台交易的镇村集体厂房，原则上应设置产业类型、产值规模、税收贡献等方面的竞投条件，确保承租项目符合国家、省、市有关产业政策及市镇产业规划布局、产业导向。各镇街（园区）应对租赁工业厂房时承

诺税收贡献的承租方履约情况进行跟踪检查，对税收不达标的承租方应取消租赁合同或要求其补缴税收差额。〔责任单位：各镇街（园区）、市农业农村局〕

（十一）成立镇村厂房专业管理机构。鼓励镇街（园区）对镇村集体工业厂房统租统管，统筹招商，直接向优质企业提供低成本产业空间。设立镇级工业厂房物业管理公司或统一委托受镇村监管的专业物业管理团队对集体厂房物业进行管理。〔责任单位：各镇街（园区）、市农业农村局〕

三、加强监管执法，严查违规行为

（十二）打击水电乱收费行为。重点打击转供电环节电价、工业水价等领域乱收费行为，公共部位、共用设施和配套设施的运行维护费等应通过物业费、租金或公共收益解决，不应分摊至水、电费中。对非直供主体在转供电、供水环节违规加收电价、水价等价格违法行为依法进行查处，对性质恶劣的予以公开曝光。（责任单位：市市场监管局、市发展和改革委员会、市水务局、东莞供电局）

（十三）整治擅自提高公摊乱象。公摊面积比例应在租赁信息公示时明确，并纳入租赁合同内容，禁止工业厂房出租方擅自提高工业厂房公摊面积比例。〔责任单位：各镇街（园区）、市住房和城乡建设局〕

（十四）强化分租转租税收稽查。税务部门应定期开展工业厂房分租转租方缴税情况稽查，依法查处偷税漏税行为。加强工业厂房出租领域税收监管，建立综合治理长效机制

制，对存在涉税风险的，依法依规进行处置。〔责任单位：市税务局、各镇街（园区）〕

四、加强机制保障，强化督导落实

（十五）加强工作统筹。在市制造强市建设领导小组框架下，设立规范工业厂房租赁市场秩序专责小组，由市工业和信息化局会同市住房和城乡建设局、市农业农村局等有关部门指导、督促各镇街（园区）执行落实本政策有关工作要求。

（责任单位：市工业和信息化局、市住房和城乡建设局、市农业农村局）

（十六）压实属地责任。各镇街（园区）应将规范工业厂房租赁市场秩序纳入当前镇街（园区）工作重点，建立相应工作机制，由政府或管委会主要领导负总责，明确属地牵头部门，出台工作实施细则，建立工作专班，设立投诉举报受理渠道和处理机制，确保规范工业厂房租赁市场秩序各项工作落到实处。〔责任单位：各镇街（园区）〕

（十七）开展专项整治。将工业厂房“二手房东”垄断行为纳入房地产市场秩序专项整治范围，年底前各相关部门，各镇街（园区）须全面完成专项整治工作。对“12345”便民服务热线等相关平台中涉及“二手房东”的投诉事项线索，各镇街（园区）应立即组织相关监管部门和执法队伍依法依规开展建筑安全、消防安全、生产安全、环境安全、税费征管等整治。对违法违规过程中的恶意操纵、敲诈勒索以及包庇纵容等犯罪行为，严格执法，列入涉黑涉恶的专项打击范围。

〔责任单位：市住房和城乡建设局、市公安局、市市场监管

局、市税务局、市应急管理局、市消防救援支队、市生态环境局、市城市管理综合执法局、市农业农村局、市国资委、市水务局、东莞供电局，各镇街（园区）]

（十八）强化工作督导。将规范工业厂房租赁市场秩序专项工作纳入市政府重点工作督查范围，对工作不力、配合不实的单位进行通报、约谈。同时，将落实集体工业厂房规范分租转租行为情况纳入农村集体经济责任审计工作重点，对涉及的违法、违规、违纪行为移交相关部门进行严厉查处。

〔责任单位：市府办督查室、市农业农村局、各镇街（园区）〕

公开方式：依申请公开