

拉萨高新区标准化厂房运营方案（试行）

根据国家和自治区有关法律法规和政策规定，以及《国务院办公厅关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》（国办发〔2020〕24号）、《国务院关于积极有效利用外资推动经济高质量发展若干措施的通知》（国发〔2018〕19号）、《国务院办公厅关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见》（国办发〔2017〕79号）、《国务院关于扩大对外开放积极利用外资若干措施的通知》（国发〔2017〕5号）、《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区招商引资优惠政策若干规定的通知》（藏政发〔2021〕9号）、《拉萨市人民政府关于印发〈拉萨市人民政府关于加快拉萨高新区发展的实施意见〉的通知》（拉政发〔2015〕130号）、《拉萨高新区招商引资工作管理办法（试行）》等相关文件精神，为保障拉萨高新区标准化厂房的有效运营，有序管理，更好的为入驻拉萨高新区的企业服务，特制定本方案。

一、招商及运营

1. 经发局根据拉萨高新区产业定位，统筹协调标准化厂房

的招商引资工作。

2. 高新控股集团全面负责厂区日常管理及运营。

3. 拉萨高新区标准化厂房的运营模式以厂房租赁为主。同一栋厂房尽量为同一类别或相近类别，以利于统一布置配套设施，统一组织物流、人流，统一消防和物业管理，尽量避免不同产业的相互干扰。

二、企业入驻管理

（一）企业入驻条件

1. 必须符合拉萨高新区产业发展方向、政策；

2. 必须满足环保、消防、安全生产的要求，企业依法注册、依法合规经营；

3. 必须具有独立法人资格（不得为分公司或其他分支机构），独立核算，注册地在拉萨高新区（柳梧新区）且依法纳税；

4. 噪音小、无污染、无安全隐患、配套设施简单、对厂房本身改动小、楼面荷载小，且租赁面积不低于 500m²；

5. 承诺一年内固定资产（机械设备）投资强度不低于 2000 元/m²，投产后年产值（年营业额）不低于 10000 元/m²、年纳税

总额不低于 300 元/m²、解决西藏籍群众就业不低于 10 人；

6. 遵守厂区的各项规章制度及物业管理规范；

7. 高污染、高耗能、高排放企业不得入驻。

（二）入驻企业范围

物流、各类生产加工、低碳环保、高科技研发等企业。以下企业可优先入驻：大数据、云计算、物联网等数字产业；高原生命科学、藏医药及现代中药等生物医药产业；现代物流、电子商务、评估检测、科学研究、专业技术服务等现代服务业。

（三）入驻程序

1. 拟入驻企业向管委会经发局提交以下申请材料：

（1）《拉萨高新区标准化厂房入驻申请表》（附件 1）；

（2）项目计划书或公司详细介绍，内容应包括公司及项目基本情况、项目前景、投资规模、社会效益分析、经济效益分析、能源消耗情况、环境影响说明、安全生产措施、平面布局图等；

（3）营业执照及法定代表人身份证复印件；

（4）最近一年度经审计的财务报表（成立未满一年的企业无需提供）；

(5) 全员社保缴纳凭证、西藏籍员工身份证复印件；

(6) 《承诺书》(附件4)。

2. 各部门审核。经发局对企业所属行业、主营业务收入等情况进行审核并签署意见；市场监督管理局对企业是否存在工商登记异常及失信情况进行审核并签署意见；税务分局对企业年纳税额及依法纳税情况进行审核并签署意见；人社局(组织部)对企业解决就业情况进行审核并签署意见；市政市容局对企业及项目是否符合环保要求进行审核并签署意见；高新控股集团对企业拟入驻位置进行审核并签署意见；

3. 各部门审核后，租赁面积为 500m² 及以下的由经发局审批，租赁面积为 500m² 以上的由经发局报请分管领导审批；

4. 审批通过后，企业应在接到经发局通知后 10 个工作日内签订投资协议(附件2)，并在投资协议签订后 10 个工作日内与高新控股集团签订租赁协议，双方按照协议约定履行各自义务。逾期未签订投资协议、租赁协议的，视为企业自愿放弃入驻，并由高新控股集团通知企业收回租赁场地；

5. 入驻企业根据租赁协议约定缴纳租赁保证金、租金及物业管理费等相关费用并办理入驻。

(四) 给予入驻企业 6 个月装修免租期，免租期满后按照租

赁协议的约定正常计付租金。

三、租赁价格、合同期限、补贴

（一）租赁价格

标准化厂房租赁基准价由高新控股集团参照拉萨周边厂房租赁市场价格确定。物业管理费按照高新控股集团制定的收费标准执行。

（二）合同期限

租赁协议首次签约期限为三年（含免租期），之后原则上一年一续签。

（三）补贴政策与年度考核

1. 为加快园区的发展，吸引企业入驻，管委会每年对入驻标准化厂房的企业进行年度运营绩效综合考核，并对考核通过的企业给予租金优惠。租金优惠采取“先缴后补”的方式进行，入驻企业应按照租赁协议的约定先行缴纳租金。入驻期间的物业管理费、水电气等能耗费用、网络通讯费等等费用均不在优惠范围内，一律由企业自行承担。

2. 年度考核内容

(1) 管委会每年从“投资强度、年产值、年产值增长率、年纳税额、解决就业”五个维度对入驻企业进行考核，具体详见下表。

序号	考核内容		分值	评分细则
1	投资强度		5分	投资强度达到 2000 元/m ² 为基础分 3 分；每增加 1000 元/m ² 加 1 分，满分 5 分；每减少 500 元/m ² 减 1 分，最低 0 分。
2	年产值		15分	年产值达到 10000 元/m ² 为基础分 9 分；每增加 1000 元/m ² 加 1 分，满分 15 分；每减少 500 元/m ² 减 1 分，最低 0 分。
3	年产值增长率		5分	企业年产值增长率达 1%为基础分 1 分，每增加 1 个百分点加 1 分，满分 5 分；企业年产值增长率低于 1%的，不得分。
4	年纳税额		10分	企业年纳税额达到 300 元/m ² 为基础分 6 分，每增加 50 元/m ² 加 1 分，满分 10 分；每减少 30 元/m ² 减 1 分，最低 0 分。
5	解决就业	西藏籍员工总数	12分	每年拥有 10 名西藏籍员工为基础分 7 分，每增加 2 名加 1 分，满分 12 分；每减少 1 名减 1 分，最低 0 分。
		西藏籍员工	3分	年新增 1 名西藏籍员工，加 1 分，满分 3

		工 增加数		分。
合计			50分	

说明：

1、提档奖励：年产值达到 30000 元/m² 以上的或西藏籍员工人数达到 30 人以上的，根据其得分所在档次，提升一个档次给予租金补贴。

2、“解决就业”按照每年考核时实际在册且已连续缴纳 6 个月以上社保的员工人数进行考核评分。

3、企业因成立时间未满两年，无法提供近两个年度财务报表用于计算主营业务收入增长率的，则其主营业务收入增长率得分统一按照 1 分计算。

4、考核年度存在以下情形之一的，扣减得分：

(1) 年内发生一般安全生产事故，减 2 分/次；

(2) 年内发生劳资纠纷，且属企业责任的，减 1 分/次；

(3) 被列入工商异常名录的企业，减 1 分；

(4) 不能够及时准确提供税务资料，或申领发票后六个月内没有开具发票的，或税务采集信息与实际情况不符的，减 2 分/次；

(5) 不配合开展社会治理的，减 1 分/次；

(6) 不能配合管委会工作，或报送相关材料、统计数据或信息不及时或数据有误的，但经指出后能够及时纠正的减 1 分/次；

(7) 企业在高新区取得土地闲置半年以上的，扣 1 分。

5、企业年度考核时存在以下情形之一的，即为考核不达标：工商登记异常且情节严重者；严重失信行为；发生重大维稳事件；发生较大、重大、特别重大生产安全事故；越级上访；存在本方案规定的取消入驻资格情形。

(2) 根据企业年度考核得分，按照以下不同档次给予租金补贴：

第一档：年度考核得分 40 分及以上的企业，按照其上年度实缴租金的 100%给予租金补贴；

第二档：得分 35-39 分的企业，按照其上年度实缴租金的 90%给予租金补贴；

第三档：得分 30-34 分的企业，按照其上年度实缴租金的 80%给予租金补贴；

第四档：得分 25-29 分的企业，按照其上年度实缴租金的 70%给予租金补贴；

第五档：得分 24 分及以下的企业，即为年度考核不达标，不给予租金补贴；连续两年考核不达标企业，由高新控股集团终止租赁协议，企业必须在接到通知后 30 日内结清相关费用并搬离标准化厂房。

3. 年度考核流程

拉萨高新区招商引资工作领导小组（以下简称“领导小组”）负责入驻企业的年度考核，并按照以下流程开展考核及补贴资金拨付工作：

（1）材料递交。管委会经发局通知各入驻企业参加年度考核，各入驻企业按照要求的时限向管委会经发局报送以下材料，

未按要求报送的，视为年度考核不达标：

① 《拉萨高新区标准化厂房入驻企业年度考核及租金补贴申请表》(附件3)；

② 最近两个年度经审计的财务报表（成立未满两年的企业提供成立之日起至最近一个月的财务报表）；

③ 固定资产投资强度证明材料，如机械设备采购合同、发票、现场照片等；

④ 全员社保缴纳凭证、西藏籍员工身份证复印件；

⑤ 租赁协议复印件及租金支付票据复印件；

⑥ 《申报材料真实性承诺书》(附件5)。

(2) 各部门初审。各职能部门按照各自职权范围对企业提交的自评结果及证明材料进行初审。经发局对企业所属行业、投资强度、主营业务收入及其增长率等进行审核并签署意见；人社局（组织部）对企业解决就业情况进行审核并签署意见；市场监督管理局对企业是否存在工商登记异常及失信情况进行审核并签署意见；税务分局对企业年纳税情况及税收违法进行审核并签署意见；安监局对企业安全生产情况进行审核并签署意见；建设局对企业项目建设及装修违法行为等事项进行审核并签署

意见；综治办（民宗局）对企业所涉及的维稳、信访等事项进行审核并签署意见；市政市容局对企业环保违法行为等事项进行审核并签署意见；火车站站前派出所对企业所涉及的单位犯罪及主要负责人刑事犯罪等情况进行审核并签署意见；柳梧消防大队对企业消防安全工作开展情况进行审核并签署意见；高新控股集团对企业租赁协议签订及租金缴纳情况、遵守园区物业管理情况进行审核并签署意见。前述职能部门完成初审后，由制定部门将审查意见及相关证明材料统一汇总至财政局。

（3）第三方审计。财政局依法聘请第三方机构对企业提交的申请材料及各职能部门的初审意见进行审计。第三方机构应当在财政局要求的时限内完成审计，并提交审计报告（一式三份，经发局一份、财政局一份、由经发局提请领导小组专题会议一份）。

（4）专题会议研究。经发局、财政局收到第三方机构的审计报告后，共同报请领导小组召开专题会议研究。

（5）公示。专题会议研究后，考核小组对给予租金补贴的企业以及考核不达标的企业进行统一公示，公示期为3个工作日。公示期间如有异议，提出异议的单位或个人应提供相关证明材料，并由所涉行业主管部门进行审核。异议不成立的，由行业主管部门负责作出解释说明；异议成立的，由行业主管部门向财政局提

供相关证明材料，财政局通知第三方审计机构进行重新审计。修改后的考核结果应当重新公示，公示期为 3 个工作日。

(6) 审定。公示期满后，经发局会同财政局分别报请管委会主任办公会议、党工委会议审定。

(7) 资金拨付。党工委会议审定后，管委会财政局根据审定结果按程序完成租金补贴资金的拨付。

四、退出机制

(一) 主动申请退出

企业非因取消入驻资格而自愿搬离或租赁期满后不再续租的，须提前 3 个月书面通知管委会经发局。

(二) 取消入驻资格

企业入驻期间存在以下情形之一的，取消入驻资格，企业应在接到高新控股集团的通知后 30 日内退还已享受的所有租金补贴，并搬离标准化厂房。企业已投入的装饰装修等相关费用不予补偿，相关损失由企业自行承担：

1. 擅自改变规定的用途或利用厂房进行违法犯罪活动的；
2. 提供虚假信息骗取入驻资格、拒不配合提供相关经营数

据或在年度考核中弄虚作假的；

3. 考核年度内存在税务、安全生产、环保、消防、知识产权侵权、假冒伪劣、拖欠工资等违法违规行为，被有关部门处罚（包括罚款、查补、追缴等）、列入失信黑名单或被依法吊销营业执照的；

4. 企业涉嫌单位犯罪或企业主要负责人涉嫌经济犯罪的；

5. 逾期支付租金、物业管理费或其他费用达三个月（含）以上的；

6. 企业擅自转租、分租、转借租赁场地的；

7. 停产、停业超过半年的；

8. 存在其他违反法律法规规定、投资协议或租赁协议约定的情形且拒不整改的。

（三）租赁期限届满不再续约的或租赁协议因其他原因终止的，企业均应在 30 日内退场，结清租金、物业管理费以及水电气等其他费用，装饰装修不予补偿，并将厂房恢复原貌归还高新控股集团。若 30 日后厂房内仍有余物，则视为企业放弃所有权，高新控股集团有权自行处理。

（四）高新控股集团应每月对标准化厂房租赁情况进行核查，

每月底定期向经发局报送已租赁场地情况和剩余场地信息。

五、其他

(一)本方案中的相关政策,如遇国家或区市重大政策调整,按照调整后的政策执行。拉萨高新区管委会有权根据本方案的实施情况,对方案内容进行修订,入驻企业应按照修订后的规定执行。

(二)本方案自发布之日起实施。本办法施行前已入驻的企业,按照已签订的协议或管委会有关会议纪要执行,期满后按照本方案的规定执行。

(三)本方案由经发局及高新控股集团负责解释。

附件 1: 拉萨高新区标准化厂房入驻申请表

附件 2: 投资协议

附件 3: 拉萨高新区标准化厂房入驻企业年度考核及租金补贴申请表

附件 4: 承诺书

附件 5：申报材料真实性承诺书

附件 1:

拉萨高新区标准化厂房入驻申请表

拟入驻企业名称			
企业类型		注册资本	
经营范围			
注册地址		法定代表人	
法定代表人 照片		联系电话	
		电子邮箱	
注册地址			

<p>企业及项目简介</p>	<p>(说明成立时间、主营业务、项目前景、拟投资金额、经济效益及社会效益等, 可另附页)</p>		
<p>申请入驻位置</p>	<p>申请入驻面积</p>	<p>入驻时间</p>	<p>入驻人数</p>
<p>平面布局图</p>			
<p>本公司承诺上述提供的材料真实、可靠, 愿意承担相应责任, 并在入驻后遵守国家法律法规、接受厂房运营单位的管理、遵守园区规章制度。</p> <p>XXXXX 公司 (盖章) 法定代表人 (签字): 日期:</p>			

<p>市场监督管理 局审批意见</p>	<p>审批人： 部门签章： 年 月 日</p>
<p>税务分局 审批意见</p>	<p>审批人： 部门签章： 年 月 日</p>
<p>人社局（组织 部）审批意见</p>	<p>审批人： 部门签章： 年 月 日</p>
<p>市政市容局 审批意见</p>	<p>审批人： 部门签章： 年 月 日</p>
<p>高新控股集团 审批意见</p>	<p>审批人： 部门签章： 年 月 日</p>

<p>经发局 审批意见</p>	<p>审批人： 部门签章： 年 月 日</p>
<p>分管领导 审批意见</p>	<p>年 月 日</p>

附件 2:

投资协议

甲方：拉萨市柳梧新区管委会

乙方：_____

法定代表人：_____

联系地址：_____

为壮大地方经济、促进共同发展，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙经协商一致，就乙方入驻拉萨高新区标准化厂房，并投资兴建_____项目的有关事宜，达成如下协议：

一、项目概况

1、项目名称：_____。

2、项目固定资产(机械设备)投资总额：_____。

3、项目主要产品及生产规模：_____。

4、项目投资方式：乙方于本协议签订之日起_____日内，将其工商及税务登记整体变更至拉萨高新区；乙方于本协议签订之日起_____日内，在拉萨高新区新设成立项目公司。

二、入驻位置

1、乙方承诺其符合《拉萨高新区标准化厂房运营方案（试行）》规定的入驻条件，并已向甲方如实提供相关证明材料。经甲方同意，乙方拟入驻标准化厂房的位置为：_____，入驻面积：_____m²。

2、乙方入驻标准化厂房期间的租金、物业管理费及其他费用等，均按照乙方与拉萨高新控股集团有限公司（以下简称“高新控股集团”）签订的租赁协议及物业管理合同等执行。

3、若乙方符合《拉萨高新区标准化厂房运营方案（试行）》规定的租金补贴享受条件的，经甲方审查同意后，甲方按照规定给予乙方租金补贴。

三、乙方承诺

1、乙方承诺，公司生产经营活动符合拉萨高新区生态、环保、安全生产要求，财务管理制度健全，会计信息准确完整，未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，乙方及其法定代表人没有受到项目主管部门、市场监管、法院、税务或其他部门的惩戒和处罚。

2、乙方承诺其在入驻标准化厂房时所提交的各类申报材料及其内容均真实、完整、有效。

3、乙方承诺，入驻后一年内固定资产（机械设备）投资强

度不低于 2000 元/m²，每年产值不低于 10000 元/m²，每年纳税额不低于 300 元/m²，每年在职西藏籍员工不低于 10 人。

4、乙方承诺，入驻标准化厂房期间将按照甲方要求积极配合提供年度财务报表及完税证明等年度考核所需材料，并保证提交的材料均真实、完整、有效。

四、违约责任

1、乙方未达到本协议第三条承诺事项的，则甲方有权解除本合同，乙方应在收到通知后 30 日内搬离标准化厂房，甲方及拉萨高新控股集团有限公司均不对乙方已投入的装饰装修、设施设备等进行任何补偿，相关损失由乙方自行承担。

2、乙方存在《拉萨高新区标准化厂房运营方案（试行）》规定的取消入驻资格的情形的，甲方有权解除本合同，乙方应在接到通知后 30 日内退还已享受的所有租金补贴，并搬离标准化厂房。乙方已投入的装饰装修等相关费用不予补偿，相关损失由乙方自行承担。

五、不可抗力

1、本协议所述之不可抗力系指签订本协议时不可预见、对其发生不可避免、对其后果无法克服的客观情况。因不可抗力造成协议任何一方不能履行本协议，可终止履行，各方都不承担责任。但各方应在条件允许的情况下采取一切必要的补救措施，以

减少造成的损失。当事人迟延履行后发生不可抗力的不能免除责任。因国家法律、法规和政策(包括国家、西藏自治区、拉萨市相关政策)调整以及公共利益的需要致使本协议全部或部分不能履行的，双方免责。

2、遇有不可抗力的一方，应在 15 日内将事件的情况以特快专递信件、当面送达、传真、电子邮件等书面形式通知另一方，并且在事件发生后 1 个月内，向另一方提交不能全部或部分履行或需要延期履行理由的报告。双方应就不可抗力导致的不能履行或部分不能履行的善后事宜进行协商。

六、通知

1、本合同一方给对方的通知应使用书面形式送到对方地址。通知自到达之日或通知书载明的生效之日起生效(两者中以较晚的一个日期为准)。

2、乙方确认有效送达地址为：_____，送达联系人：_____，联系电话：_____，电子邮箱：_____。法院、仲裁机构或者甲方向乙方发出的书面文件(包括但不限于法律文书、通知、函件、律师函等)均可通过专人送达、中国邮政特快专递、传真、电子邮件等合法方式向在本合同中预留的方式进行送达。双方更改送达地址的，应当及时向对方发出书面通知。

七、其他

1、本协议未约定事宜，均按照《拉萨高新区标准化厂房运营方案（试行）》等有关规定执行。若拉萨高新区对《拉萨高新区标准化厂房运营方案（试行）》进行修订的，则双方按照修订后的规定执行。

2、因履行本协议产生的争议，双方应友好协商解决。协商不成的，任何一方均可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

3、本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位印章之日起生效。本协议一式六份，甲方执四份，乙方执两份，均具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

单位名称（盖章）：_____

单位名称（盖章）：_____

法定代表人或

法定代表人或

其委托代理人签字：_____

其委托代理人签字：_____

20__年__月__日

20__年__月__日

附件 3:

拉萨高新区标准化厂房入驻企业 年度考核及租金补贴申请表

入驻企业名称			
企业类型		注册资本	
经营范围			
法定代表人		联系电话	
注册地址		电子邮箱	
入驻位置	租赁面积	入驻时间	入驻人数
考核年度已交 租金期间		已交租金数 额	
往年已享受租 金补贴金额(金 额及对应年度)		已完成固定 资产投资总 额	
上年度产值总 额		本年度产值 总额	
年产值增长率		本年度单位	

(%)		产值 (万元 /m ²)	
上年度纳税总 额		本年度纳税 总额	
年纳税额增长 率		员工总人数	
西藏籍员工总 人数		本年度新增 西藏籍员工 人数	
企业自评得分			
申请租金补贴 比例		申请租金补 贴金额	
<p>本公司承诺上述信息及所提供证明材料真实完整，且合法有效。</p> <p>XXXXX 公司 (盖章) 法定代表人 (签字): 日期:</p>			

各职能部门审批			
部门	考核意见	得分	意见签署栏
市场监督管理 局	对企业是否存在工商登记异常及失信情况进行说明	/	审批人： 部门签章： 日期：
税务分局	对企业年纳税额及依法纳税情况进行说明	对企业年纳税额这一评分指标进行评分	审批人： 部门签章： 日期：
人社局（组织部）	对企业解决就业的评分指标进行说明	对企业解决就业的评分指标进行评分	审批人： 部门签章： 日期：
综治办	对企业所涉及的维稳、信访等事项进行说明	/	审批人： 部门签章： 日期：

火车站站前派出所	对企业所涉及的单位犯罪及主要负责人刑事犯罪等进行说明	/	审批人： 部门签章： 日期：
安监局	对企业安全生产情况进行说明	/	审批人： 部门签章： 日期：
建设局	对企业项目建设及装修违法行为等事项进行说明	/	审批人： 部门签章： 日期：
市政市容局	对企业环保违法行为等事项进行说明	/	审批人： 部门签章： 日期：
消防大队	对企业消防安全工作开展情况进行说明	/	审批人： 部门签章： 日期：

高新控股集团	高新控股集团对企业租赁协议签订及租金缴纳情况	/	审批人： 部门签章： 日期：
财政局	聘请第三方进行审计、对企业得分及申请补贴金额签署意见	/	审批人： 部门签章： 日期：
经发局	对企业所属行业、投资强度、主营业务收入及其增长率等进行说明	对企业投资强度、主营业务收入及其增长率三项评分指标进行评分	审批人： 部门签章： 日期：

附件 4:

承诺书

本公司承诺,公司生产经营活动符合自治区及拉萨高新区生态、环保、安全生产要求,财务管理制度健全,会计信息准确完整,且所提交的各类申请材料及其内容均真实、完整、有效。

本公司承诺,入驻标准化厂房后一年内固定资产(机械设备)投资强度达到 2000 元/m²,年产值(年营业额)不低于 10000 元/m²,年纳税额不低于 300 元/m²,解决西藏籍群众就业不低于 10 人。

若本公司未配合提交年度考核所需材料或提交虚假材料的,或未达到承诺的年产值、投资强度、纳税额或解决就业目标的,则本公司无权获得租金补贴,且管委会、高新控股集团均有权取消本公司入驻资格,对本公司已投入的装饰装修、设施设备等不做任何补偿,相关损失由本公司自行承担。

特此承诺!

单位(盖章): _____

法定代表人(签字): _____

日期: _____年____月____日

附件 5:

申报材料真实性承诺书

本公司承诺,公司生产经营活动符合拉萨高新区生态、环保、安全生产要求,财务管理制度健全,会计信息准确完整,未被列入经营异常名录和违法失信企业名单,企业及法定代表人没有受到项目主管部门、市场监管、法院、税务或其他部门的惩戒和处罚,且所提交的各类申报材料及内容真实有效。

若本公司在年度考核中提交虚假材料或作虚假陈述的,本公司将主动退回租金补贴,搬离标准化厂房。管委会、高新控股集团不对本公司已投入的装饰装修、设施设备等进行任何补偿,由此引发的一切不利后果和损失均由本公司自行承担。

特此承诺!

单位(盖章): _____

法定代表人(签字): _____

日期: ____年____月____日