

圆梦新区房屋租赁及物业服务管理办法

(2025 年 6 月第三次修订)

第一条 目的和原则

为进一步优化营商环境，更好服务园区企业发展，本着统一标准、规范管理的原则，结合公司体制机制改革市场化发展的实际需要，制定本办法。

第二条 适用范围

本办法适用于承租安庆皖江高科技投资发展有限公司（以下简称“皖江高科”）及其下属控股子公司名下房产的单位和个人

第三条 房屋分配管理规定

（一）根据经开区管委会与招商引资企业签订《投资协议及补充协议》或有关批示文件，优先满足招商企业政策内用房，结合企业实际用房需求，采取分批次按需定量供给。

（二）企业超出政策范围的用房需求，在保障其他招商企业协议内用房的前提下，结合房源存量情况适度供给，不足部分建议由企业通过市场化渠道自行解决。

（三）实行房源动态管理，适度预留部分宿舍房源保障新签项目协议用房需要。

（四）房屋租赁合同每轮租期最长不超过三年。

（五）在充分保障招商用房需求的前提下，根据国有资产保值增值的原则，闲置房源可进行市场化经营。

第四条 租赁管理规定

（一）公寓楼租金标准

安庆经开区招商企业租赁孵化园公寓租金标准按 8 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 执行，非招商企业租金标准上浮 50%。其他区域普通

职工公寓按照 10 元/m²·月收取租金，高管公寓租金按 15 元/m²·月执行，非招商企业租金标准上浮 30%。

（二）租金支付方式

租金以每三个月为一个支付周期，每期支付 3 个月的租金，首期租金于合同签订之日起 10 个日历天内付清，之后每期租金须于该支付周期首月 15 日前（如遇法定节假日应提前至节假日前最后 1 个工作日）付清。

（三）保证金收取

（1）公寓楼保证金：为促进入驻企业爱护房屋及室内设施，按时缴纳房屋租金及水电费，租赁公寓 50 套及以下每户需缴纳 2000 元房屋保证金以及 300 元水电费押金，累计 50 套以上免收保证金。

（2）租赁企业需在“交钥匙”前签订《房屋租赁合同》《房屋租赁安全协议》并支付保证金。

第五条 企业入驻管理规定

（一）招商引资企业首次办理租赁合同时，需提供《投资协议》（含补充协议）、营业执照、法人代表身份证等三项资料的复印件并加盖单位公章，同时提供企业主要负责人及相关经办人员的姓名和联系方式。

（二）所有入住公寓企业职工一律实行实名登记入住，企业需向物业服务中心或资产管理部提供《入住申请单》及入住人员身份证复印件方可办理房屋入住手续，填写《入住确认单》。入住人员信息变更须及时向物业服务中心或资产管理部进行报备，做好变更登记。

（三）房屋入驻程序



第六条 房屋退出机制

（一）正常退出

对于不再续租或提前解约的承租企业，应提前一个月通知资产管理部。物业公司配合资产管理部负责收验房屋，清点房屋资产，资产管理部、物业公司、承租人据实填写《退租确认单》。资产管理部按《房屋租赁合同》以及《退租确认单》各项条款的要求，确认无拖欠租金、物业费、违约金、滞纳金、水电费，并支付设施设备损坏赔偿等费用后，据实退还剩余房屋租金和保证金，允许承租方撤出。《退租确认单》签署完成后由资产管理部存档。物业公司将房屋进行整理，达到出租标准。

（二）强制退出

有下列情形之一的，在规定的整改期限内未达到整改目标要求的，资产管理部应及时与企业负责人洽商，追缴相关费用并办理退租手续；对无故拒不配合的企业，资产管理部应固定证据，经公司批准后，通过法律途径进行强制清退：

（1）未经同意擅自将房屋转租、转借的；

（2）拖欠房屋租金、物业费或水电费超过3个月的，确因资金周转困难无法按期支付有关费用，经申请同意延期支付的除外；

（3）利用承租房屋进行非法经营活动、损害公共利益、违反国家有关规定的；

（4）不符合国家、省、市及经开区产业政策，或者达不到环保、安全生产要求乙方限期内拒不整改或整改仍达不到要求，或改变使用用途的；

（5）招商企业未按照投资合作协议进行实质性投资，且拒不配合工作的。

第七条 物业服务规定

（一）物业收费标准

类型	物业费标准（元/㎡·月）			备注
	≤1000 ㎡	1000~3000 ㎡	≥3000 ㎡	
职工之家/人才之家公寓	1.5			/
和平苑三期综合楼公寓	1.5			/
孵化中心公租房	1.1			/

（二）水电费

物业公司固定每月初抄录水电表（节假日相应顺延或提前），每月中旬前发出水电缴费通知单，承租企业每月接收到水电通知单后 7 个日历天内缴清水电费，未在规定时间内缴清水电费的，资产管理部或物业公司有权限制用电用水，相关费用将从房屋租赁及水电保证金中扣抵。

第八条 其他

（一）本办法自 2025 年 6 月 1 日起实行，已签租赁及物业合同未到期的企业，按原合同标准执行，原合同期满后续签或新签合同按本办法执行。

（二）本办法根据政府政策、市场等影响因素适时调整。

（三）本办法最终解释权归安庆皖江高科技投资发展有限公司。