

坪山区创新型产业用房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步加大对创新型产业的支持力度，实现产业空间资源优化配置，强化和规范坪山区创新型产业用房管理，根据《深圳市创新型产业用房管理办法(修订版)》(深府办规〔2021〕1号)、《深圳市坪山区政府物业资产监督管理暂行办法》(深坪府〔2020〕18号)等有关文件规定，结合坪山区实际，制定本管理办法。

第二条 本办法所称的创新型产业用房，是指为满足创新型企业（机构）发展空间需求，由政府主导并按本办法出租或出售的政策性产业用房，包括办公用房、研发用房、工业厂房等。

第三条 本区创新型产业用房的建设和管理遵循“政府主导、市区联动、企业参与”的原则。

第四条 成立坪山区创新型产业用房工作领导小组(以下简称“领导小组”)，由分管产业的区领导任组长，成员单位包括：区发展和改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、区财政局、区商务局、区文化广电旅游体育局、区城市更新和土地整备局、区投资推广服务署、区建筑工务署、市规划和自然资源局坪山管理局。

领导小组办公室设在区投资推广服务署，由区投资推广服务署主要领导任办公室主任。

领导小组主要职责：审定创新型产业用房筹集计划；审定创新型产业用房入驻及配置、定价等总体原则；协调、解决创新型产业用房相关政策落实过程中的重大问题；监督检查创新型产业用房工作落实情况；本办法确定的其他职责。

领导小组办公室主要职责：负责做好领导小组的日常协调、信息收集及联络工作，落实领导小组下达的各项任务；负责协调各成员单位开展相关工作；负责本区创新型产业用房日常管理和项目入驻审核等工作。

第五条 各成员单位的主要职责如下：

（一）区投资推广服务署负责将创新型产业用房管理经费纳入部门预算；负责本区创新型产业用房的接收、产权办理等工作。

（二）区相关产业主管部门（区发展和改革委员会、区科技创新局、区工业和信息化局、区商务局、区文化广电旅游体育局等）负责主管产业领域入驻企业或机构的招商引资工作，协助领导小组办公室制定相应入驻标准，为入驻项目提供相关业务指导。

（三）区财政局根据财力情况，为我区创新型产业用房相关事项提供资金保障；督促区属国企在本办法指导下做好相关工作。

（四）区城市更新和土地整备局负责审查城市更新单元计划等相关工作。

(五) 区建筑工务署根据领导小组决策, 在业主单位(或相关单位)完成相关立项后, 对创新型产业用房政府投资项目进行相关升级改造。

(六) 市规划和自然资源局坪山管理局负责配合明确用地出让、容积调整相关事宜; 负责审查城市更新单元规划, 落实创新型产业用房配建要求等相关工作。

第二章 筹集管理

第六条 创新型产业用房通过以下方式筹建:

(一) 行政机关、事业单位及国有企业投资建设、购买或统租;

(二) 企业取得新供应工业及其他产业用地使用权, 土地合同约定建成后按一定比例移交给政府;

(三) 在城市更新、产业用地提高容积率及其他土地规划调整项目中按一定比例配建;

(四) 经区政府认可的其他筹建方式。

第七条 新供应土地、城市更新及产业用地提高容积率配建的创新型产业用房, 原则上应无偿移交给政府, 并在土地出让合同中明确“无偿移交、产权归政府”等条款。无偿移交给区政府的创新型产业用房面积免缴地价, 不计入项目可售面积, 不占用项目可分割转让比例。

土地竞得者或城市更新项目实施主体应在签订土地出让合同前与领导小组办公室签订项目监管协议书，监管协议书应明确项目设计要求、建设标准、产权限制、建设工期、无偿且无条件移交给政府的建筑面积、设计建设方案、装修标准、交付方式、交付时间、违约责任等内容，具体交付楼层及户型应在项目土地出让合同签订之后、预售之前签订项目监管协议书补充协议进行明确。

第八条 领导小组办公室应按规定对筹集的创新型产业用房办理不动产登记及会计账务处理，产权登记所需税费由区财政依申请在年度部门预算中支出。

第三章 运营管理

第九条 根据所筹集到的创新型产业用房特点（园区定位、面积大小、物理位置等），经领导小组审定，可采取以下不同运营管理模式，确定不同的运营主体：

（一）直接运营管理。由区投资推广服务署直接作为创新型产业用房运营主体，负责日常运营管理。

（二）委托运营管理。委托专业园区运营机构、原园区管理者、区属国企、市级及以上孵化器（众创空间）运营机构以及具备高校或科研机构成果转化能力的机构等第三方机构作为创新型产业用房运营主体，负责日常运营管理。具体委托运营方案，

经领导小组研究后确定。

（三）统租运营管理。专业园区运营机构、原园区管理者、区属国企、市级及以上孵化器（众创空间）运营机构以及具备高校或科研机构成果转化能力的机构等第三方机构统一承租创新型产业用房，承担创新型产业用房职责，负责日常运营管理。具体统租运营方案，经领导小组研究后确定。

第十条 运营主体应承担以下职责：

制定所运营的创新型产业用房管理工作规范或细则；对外出租创新型产业用房时，要通过“深圳市产业用地用房供需服务平台”（以下简称用房平台）统一开展租赁通告发布、在线审核、资质审查公示、租赁结果公布等工作；统一受理用房申请，形成租赁配置意见，按程序报领导小组办公室审批；负责相关创新型产业用房的运营管理、公共部分基础装修、日常维修维护等；负责与入驻企业（机构）办理租赁手续，定期开展安全生产检查工作，落实运营主体所属安全责任等。

第十一条 创新型产业用房租金价格可参考市（区）房屋租赁主管部门发布的同片区同档次产业用房租金参考价格，或由领导小组办公室每年委托专业机构进行评估，原则上创新型产业用房的租金价格应比参考价格或评估价格优惠 30% - 70%，拟出租房源的租金价格每年确定一次。

第十二条 创新型产业用房原则上只能用于出租，如确有出售必要，由领导小组办公室报区政府审定。领导小组办公室应与

购买创新型产业用房的单位签订产业发展监管协议，产业发展监管协议的内容应包括但不限于产业准入条件、产出效率、企业贡献、节能环保、退出机制、违约责任、转租转售限制、履行情况核查等相关条款。

第十三条 创新型产业用房出售价格参考同片区同档次产业用房并给予一定优惠，但最低不得低于创新型产业用房成本价；出售价格由领导小组办公室委托专业机构评估确定。

第十四条 创新型产业用房产生的收益权属按产权归属确定，实行“收支两条线”的管理。领导小组办公室可根据实际情况，要求政府产权创新型产业用房承租企业（机构）按月、季度或按年缴纳租金。

第十五条 创新型产业用房产权登记完成前，物业、水电等费用由原权属单位承担；产权登记完成后至运营主体确定前，物业、水电等费用由产权单位承担；确定运营主体后，物业、水电等费用承担主体按照运营合同议定执行；承租企业（机构）入驻后，物业、水电等费用由承租企业（机构）承担。

第四章 准入审核

第十六条 创新型产业用房入驻企业（机构）应同时符合以下基本条件：

（一）企业（机构）承诺租赁期内在坪山区实际从事经营活动；

(二) 所属产业类别属于《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》规定的鼓励发展类产业、坪山区培育发展壮大“6+3”产业（智能网联汽车、半导体与集成电路、高端医疗器械、生物医药、新能源、智能终端 6 个具备国际竞争力的产业集群及细胞与基因、低空经济与空天、文化体育旅游 3 个具有发展潜力的产业集群）及相关生产性和生活性服务业；

(三) 守法经营，未被依法依规列入严重失信主体名单。

第十七条 创新型产业用房入驻企业（机构）租金价格按以下标准执行：

(一) 通过直接运营和委托运营模式管理的创新型产业用房，入驻企业（机构）租金价格标准如下：

1. 经认定的上市企业；专精特新“小巨人”企业；独角兽企业；瞪羚企业；工信部制造业单项冠军示范企业；工信部制造业单项冠军产品企业；深圳市总部企业；省级及以上新型研发机构、公共服务平台等重大科研机构（平台），租金价格为参考价格或评估价格的 30%；

2. 本条款第 1 项中企业的一级子公司；经认定的省、市级专精特新企业；省级制造业单项冠军企业；拟上市企业（在证监机构完成上市辅导备案的企业）；国家高新技术企业；近五年内获得国家、省、市级科学技术前三等次奖励的企业（机构）；获得国家、省、市级创新创业大赛总决赛前三等次的科技企业；经国家、省、市政府认定的海内外高层次人才或海内外高层次人才团

队核心成员（含带头人）持有 30%以上公司股份的企业（机构）；市级新型研发机构、公共服务平台等重大科研机构（平台），租金价格为参考价格或评估价格的 50%；

3. 其他入驻企业（机构）的租金价格为参考价格或评估价格的 70%；

4. 其他企业（机构）确有必要突破上述条款，经领导小组审定后按要求执行。

（二）通过统租运营模式管理的创新型产业用房，运营主体统租价格不得低于参考价格或评估价格的 30%，入驻企业（机构）租金价格不得高于参考价格或评估价格的 70%。

第十八条 创新型产业用房租赁按如下程序开展：

（一）运营主体通过用房平台发布租赁通告，意向企业（机构）在用房平台提交入驻申请及审核材料。

（二）运营主体对用房平台上的用房申请进行初审，通过初审的企业（机构）在规定时间内线下提交纸质材料至运营主体。

（三）运营主体根据准入条件及企业（机构）意愿，形成租赁配置意见（包括租赁位置、租赁面积、租赁期限、租金优惠等），按程序报领导小组办公室或领导小组审批。其中租赁面积小于 10000 平方米的，由领导小组办公室审批；租赁面积大于 10000 平方米（含）的，由领导小组办公室报领导小组审批。

（四）若同一房源出现多位符合条件申请者的，领导小组办公室结合相关产业部门意见择优确定承租人。

(五) 审核通过的入驻申请，由运营主体通过用房平台进行公示，公示期不少于 3 个工作日。公示期间异议处理按有关规定执行，公示无异议或异议妥善处理，运营主体与承租企业（机构）签订租赁协议，并将租赁结果通过用房平台向社会公布，租赁协议签订后应向领导小组办公室备案。

第十九条 创新型产业用房入驻企业（机构）需提供以下材料：

（一）创新型产业用房租用申请表；

（二）申请报告，申请报告内容应包括但不限于：企业（机构）基本情况及发展现状、企业（机构）核心团队成员及企业（机构）项目简介、未来五年的发展预测、用房使用计划及其年预期经济效益等；

（三）企业（机构）法人营业执照、组织机构代码证或税务登记证复印件（验原件）；

（四）企业（机构）法人代表身份证复印件、授权代理人身份证复印件（验原件）及法人委托书；

（五）企业（机构）在我区自有物业查询情况；

（六）企业（机构）上年度及本年度截至申请日的纳税相关材料；

（七）企业（机构）上年度的审计报告复印件（新注册企业提供验资报告复印件）。

第五章 租赁管理

第二十条 企业（机构）租赁创新型产业用房可享受租金优惠，租赁协议履行期限原则上不少于1年，不超过5年。

第二十一条 运营主体应在距离合同到期6个月和3个月时，分别告知承租企业（机构）。承租企业（机构）需续租的，应在收到通知一个月内向运营主体申请续租。运营主体审查企业（机构）续租资格，并报领导小组办公室审批，符合条件的可签订续租协议。每家承租企业（机构）续租次数原则上不超过2次。

第二十二条 承租企业（机构）免租期可参照《深圳市坪山区政府物业资产监督管理暂行办法》标准执行。

第二十三条 承租企业（机构）因技术升级、规模扩张等原因需扩大租用规模或变更租用地址的，可向运营主体提出退租、换租或扩租申请。提出退租申请的，经运营主体审核同意后可终止合同，办理相关退出手续，并及时向领导小组办公室备案；提出换租、扩租申请的，由运营主体形成换租、扩租配置意见，报领导小组办公室，领导小组办公室按审批权限进行审批，审批同意后方可换租或扩租，租期从首次租赁创新型产业用房日期开始累计，换租或扩租结果应通过用房平台向社会公布。

第二十四条 创新型产业用房应由承租企业（机构）自用，严禁转租。

承租企业（机构）持股比例超过30%的关联企业（机构），

其业务领域符合创新型产业用房租赁通告规定的，经领导小组办公室核实同意后，可使用该企业（机构）租用的部分产业用房。运营主体应将本条相关权责在租赁合同相关条款中进行明确约定。

第六章 监管检查

第二十五条 创新型产业用房入驻单位不得有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租骗购行为。承租企业（机构）不得有擅自转租、分租、改变其原有使用功能等不按租赁合同约定使用创新型产业用房的行为。购买单位不得有擅自转售、抵押、改变其原有使用功能等不按出售合同约定使用创新型产业用房的行为。未经领导小组批准，入驻单位不得开展孵化器、创客、共享办公等引入第三方的业务。本条相关权责应在租赁、出售合同及运营方案等文件中进行明确约定。

承租企业（机构）存在违法违规行为的，根据以下情形做出惩戒：

（一）存在以下行为的，可依法取消入驻资格、终止租赁合同、追缴优惠租金，且不得换租、扩租：

1. 隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租的；
2. 存在企业（机构）经营、安全生产、消防、环保等方面违法违规行为，且情节严重的。

(二)存在以下行为，且在整改期内未完成整改的，可依法取消入驻资格、终止租赁合同，且不得换租、扩租：

1. 存在擅自转租、分租、转借行为的；
2. 存在擅自改变用房原有使用功能行为的；
3. 存在擅自开展孵化器、创客、共享办公等引入第三方业务行为的；
4. 存在企业（机构）经营、安全生产、消防、环保等方面违法违规行为，且情节轻微的；
5. 存在其它物业管理违规行为的。

第二十六条 运营主体应对承租企业（机构）日常使用情况进行检查，发现承租企业（机构）存在第二十五条所列行为及其他违法违规行为的，及时报领导小组办公室，经领导小组办公室同意后根据情形做出惩戒。

运营主体应每半年将创新型产业用房使用台账、检查记录等管理档案报领导小组办公室备案。

第二十七条 领导小组办公室应不定期对各运营主体运营管理情况进行抽查，运营主体有如下行为之一的，领导小组办公室有权通知运营主体限期整改：

- (一) 未及时在用房平台发布租赁通告、租赁结果，未及时审批用房需求的；
- (二) 不按本办法准入标准审核企业（机构）的；
- (三) 不按本办法规定程序进行出租的；
- (四) 承租企业（机构）存在本办法第二十五条有关违法违

规行为，不按规定进行整改的；

（五）未落实日常检查、安全监管工作的；

（六）存在其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为的。

运营主体未在三个月内完成整改的，领导小组办公室将有关情况上报领导小组，并做出相关惩戒；运营主体连续两年存在以上违规行为，且未在约定时间内整改、情节严重的，经领导小组办公室上报领导小组同意后，取消该运营主体运营资格。

第七章 附 则

第二十八条 本办法所称的“区属国企”指“区直管企业及所属全资或控股企业”，“企业（机构）”指申请租赁创新型产业用房的企业或机构。

第二十九条 创新型产业用房涉及抵押事宜，由领导小组审定。

第三十条 针对确有必要突破本办法规定及本办法未尽事宜，由领导小组按“一事一议”方式审议。

第三十一条 本办法与坪山区其他同类产业用房支持政策不得重复申请。

第三十二条 本办法自 2024 年 5 月 23 日起施行，有效期 2 年。