

深圳市坪山区人民政府办公室文件

深坪府办规〔2019〕2号

坪山区人民政府办公室关于印发《深圳市坪山区创新型产业用房管理实施细则》的通知

各街道办，区直各单位：

《深圳市坪山区创新型产业用房管理实施细则》经区政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

深圳市坪山区人民政府办公室

2019年12月30日



深圳市坪山区创新型产业用房管理实施细则

第一章 总则

第一条【背景与目的】为全力打造高质量可持续发展的创新坪山，加快新增优质创新空间，加大对创新型产业的支持力度，形成支持创新型产业发展的长效机制，根据《深圳市人民政府关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见》（深府〔2013〕1号）及其配套文件、深圳市人民政府《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办〔2016〕3号），结合本区实际，制定本细则。

第二条【适用范围】本细则适用于本区范围内创新型产业用房的筹集、交易、资助和监督调剂。

第三条【概念界定】本细则所称创新型产业用房，是指为满足坪山区创新型企业（机构）发展的空间需求，由政府部门及下属单位主导的产业用房，包括按政策出租、出售或按市场价格租售但可享受政府补贴的产业用房；社会企业产权的产业用房，在产权方同意且满足产业发展导向前提下，可纳入创新型产业用房管理。根据产权方与区政府相关单位签订产业监管协议，约定部分或全部产业用房不得出租或不得擅自出租的，经产权方提出申请、区政府相关部门同意部分或全部产业用房调剂使用的，调剂使用部分应纳入社会类创新型产业用房管理，调剂管理办法由区

政府有关单位另行制定。

第四条【主导原则】创新型产业用房的建设和管理遵循“政府主导、市场配置、多方共建、标准明确、精准资助、严格监管”的原则，通过政府做好统筹规划，引导各方力量建设符合创新型产业发展需求的产业空间，并促进产业载体的高效配置，集聚创新资源，吸引优质企业（机构）落户，培育科技创新企业，加快形成优质产能。

第二章 职责分工

第五条【管理主体及主要职责】

区投资推广服务署负责统筹全区创新型产业用房，并协同相关部门成立领导小组，是全区创新型产业用房的产权接收、登记主体及使用管理的职能部门；

区文化广电旅游体育局负责文化创意企业和各类平台载体等的创新型产业用房入驻企业租金资助条件、资助规则的制定和实施；

区科技创新局负责科技创新企业和各类平台载体等的创新型产业用房入驻企业租金资助条件、资助规则的制定和实施；

区工业和信息化局负责其他制造业和服务业类别的创新型产业用房入驻企业租金资助条件、资助规则的制定和实施。

第六条【运营主体及职责】区属国企及社会企业作为创新型

产业用房运营主体，负责创新型产业用房的筹建、持有和日常运营工作。

第七条【租购主体及职责】创新型产业用房的租购主体负责提交真实、合法、有效的各类申报材料，并在规定时间内向管理主体报送入驻和配置标准所要求的相关指标及其变动情况。

第三章 筹集方式

第八条【筹集方式】创新型产业用房通过以下方式筹集：

- （一）由政府（不含国有企业）建设、购买、统租或改造。
- （二）由承担政府产业投融资任务的区属国企建设、购买、统租或改造。
- （三）由区属国企主导与社会资本合作开发建设、回购或统租。
- （四）企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权，并与政府签订监管协议，建成后按一定比例移交给政府。
- （五）在拆除重建类城市更新项目中，按一定比例配建后移交给政府。
- （六）已出让未建用地土地用途变更或产业用地容积调整，按相关规定需无偿移交政府的用房。
- （七）权利主体为社会企业的创新型产业用房。
- （八）其它符合政策规定的筹集方式。

第九条【监管协议】通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权建设的、拆除重建类城市更新项目配建的以及已出让未建用地土地用途变更或产业用地容积调整无偿移交的创新型产业用房实行监管协议书制度。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、可用于租赁的建筑面积比例、无偿且无条件移交给政府的建筑面积或由政府回购的建筑面积及价格、交付方式、交付时间、企业支配用房的租赁价格、违约责任等内容。

竞买人（竞标人）递交书面竞买、投标申请时，须一并提交建设和管理承诺书，城市更新实施主体与区投资推广服务署签订创新型产业用房监管协议前，应向区投资推广服务署提交建设和管理承诺书。土地竞得者或城市更新项目实施单位应在签订土地出让合同前与区投资推广服务署签订监管协议书。已出让未建用地土地用途变更或产业用地容积调整实施单位应在签订土地出让合同或土地出让合同补充协议前与区投资推广服务署签订监管协议书。

第十条【用地保障】规划和国土管理部门每年在建设规划年度实施计划和年度土地利用计划中安排一定比例的新供应产业用地，或在部分收回的闲置用地中安排一定比例产业用地，用于建设创新型产业用房。

第十一条【拆除重建】拆除重建类城市更新项目配建创新型产业用房的配建比例，依据深圳市城市更新项目创新型产业用房

配建的有关规定执行。项目申报（实施）单位应：

（一）在城市更新单元规划中明确创新型产业用房配建要求，并征求区工业和信息化局及区投资推广服务署意见。

（二）在签订土地出让合同前，与区投资推广服务署签订创新型产业用房监管协议书。

（三）在项目办理建设工程规划许可证前，与区投资推广服务署签订创新型产业用房回购协议，明确回购物业的具体位置、价格、移交时间等内容，并在项目竣工验收合格后、办理初始登记前及回购协议规定的移交时间内完成物业移交工作。

第十二条【综合整治】综合整治类旧工业区升级改造项目，按照城市更新有关规定需无偿移交物业的，纳入创新型产业用房管理范围，由区投资推广服务署接收并管理。

第十三条【土地用途变更或容积调整】按照《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》（深府办规〔2019〕3号）、《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》（深府办规〔2019〕6号）相关规定需无偿移交用房的，纳入创新型产业用房管理范围，由区投资推广服务署接收并管理。项目申报（实施）单位应：

（一）在签订土地出让合同或土地出让合同补充协议前，与区投资推广服务署签订创新型产业用房监管协议书。

（二）在项目办理建设工程规划许可证前，与区投资推广服务署签订物业无偿移交协议或物业租赁协议，明确物业的具体位

置、移交时间、租赁价格等相应内容；租赁类项目，另需在项目竣工验收合格后 10 个工作日内与区投资推广服务署签订正式租赁合同。

（三）在项目竣工验收合格后 30 个工作日内完成物业移交工作。

第十四条【手续办理】回购类及无偿移交类的创新型产业用房项目实施单位应协助区投资推广服务署办理相关创新型产业用房的市場商品房不动产权证书；涉及补缴地价的，项目实施单位需完善补缴地价手续。

第十五条【统一管理】鼓励包括区属国企在内的各类市场主体提升创新型产业用房的建設标准和运营水平，区投资推广服务署参照市有关标准对各类市场主体持有的创新型厂房进行统一管理。

第十六条【租赁程序】管理、运营主体和租购主体按照“市場配置”的原则达成租赁合同。

第四章 政府类创新型产业用房管理

第十七条【管理范畴】政府类创新型产业用房包括以下范畴：

（一）由政府（不含国有企业）建设、购买、统租或改造。

（二）企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得建設用地使用权，

并与政府签订监管协议，建成后按一定比例移交给政府。

（三）在拆除重建类城市更新项目中，按一定比例配建后移交给政府。

（四）已出让未建用地土地用途变更或产业用地容积调整，按相关规定需无偿移交政府的用房。

第十八条【交易原则】区财政或区国有资金投资建设、购买、统租、改造以及无偿移交区政府的创新型产业用房原则上用于出租，如确有出售必要，需按有关规定办理。

第十九条【租赁期限】企业（机构）租用政府类创新型产业用房的合同期限不超过3年。租赁合同到期后，对于正常生产经营且满足第二十一条租赁要求的企业，原则上予以续租。

第二十条【准入条件】由区投资推广服务署牵头，会同区文化广电旅游体育局、区科技创新局、区工业和信息化局等单位根据产业发展规划和产业空间布局规划，制定政府类创新型产业用房的入驻及配置标准，提交领导小组审定后实施。入驻及配置标准应当包括但不限于以下内容：

（一）企业所属行业类别；

（二）企业经营状况要求，包括资产规模或销售规模、纳税额、人员规模、研发投入、自主知识产权情况等；

（三）项目基本要求，包括投资领域、投资额、投资强度等；

（四）能耗、环境保护、安全生产等要求；

（五）使用建筑面积标准或核定依据；

(六) 区投资推广服务署规定的其他条件。

第二十一条【租赁要求】以租赁方式配置政府类创新型产业用房的企业，应同时符合本实施细则第二十七条相关要求及下列条件：

(一) 独立法人企业的注册地在坪山区或承诺入驻 3 个月内将独立法人企业注册地迁入坪山区；

(二) 按建筑面积计算的投资强度不低于 2000 元/平方米；

(三) 按建筑面积计算的工业产值贡献不低于 5000 元/平方米；

(四) 企业守法经营，无重大违法违规事项；

(五) 区投资推广服务署规定的其他入驻及配置条件。

第二十二条【出售要求】政府类创新型产业用房依照相关法律规定允许出售的，企业可以申请购买，申请主体应同时符合本实施细则第二十一条相关要求及下列条件：

(一) 已承租我区政府类创新型产业用房 3 年及以上；

(二) 最近 3 年的年均主营业务收入增长率在 20%以上；

(三) 上一年度营业收入不低于 2 亿元；

(四) 承诺独立法人企业的注册地不迁离坪山区；

(五) 市区重点引进的项目；

(六) 区投资推广服务署规定的其他入驻及配置条件。

市、区重点引进的重大项目依托企业、科研机构以及属我区经济发展亟需的相关产业企业，条件可适当放宽，经报请区政府

常务会议批准后，可申请购买政府类创新型产业用房。

第二十三条 本区政府类创新型产业用房可优先用于建设创客空间、创客平台、科技企业孵化器、加速器、公共服务平台及专业服务机构等，入驻及配置标准适当放宽。

第二十四条【租金价格】本区政府类创新型产业用房租金价格实行政府指导价。由区投资推广服务署具体负责拟定入驻企业租金价格标准，并根据情况适时调整；租金价格原则上应为同片区同档次产业用房租金市场指导价格的30%-70%，重点企业确有必要超出此范围的，须报领导小组批准后实施。

各运营主体可结合实际情况，后期可探索以租金入股等方式支持政府类创新型企业发展。

第二十五条 入驻政府类创新型产业用房的项目原则上不再享受区政府及相关职能单位的产业用房租金资助。

第五章 社会类创新型产业用房资助规则

第二十六条【产业领域】申请创新型产业用房租金资助的制造业和服务业企业（机构），应符合下列产业类别：

（一）制造业企业（机构）：战略性新兴产业（新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等）、先进制造业、优势传统产业及我区产业发展规划中重点支持的其他产业。

(二) 服务业企业(机构): 金融业、供应链管理、科技信息服务业、现代物流业、科学研究和技术服务业、商贸流通业、商务会展业、休闲旅游业、社会组织及经市、区认定的总部类企业等。

具体产业类别参照《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录(2016年修订)》标准执行。

第二十七条【制造业企业(机构)】申请创新型产业用房租金资助的制造业企业,应符合以下条件:

按建筑面积计算上年度工业产值贡献不低于10000元/m²。

第二十八条【服务业企业(机构)】申请创新型产业用房租金资助的服务业企业,应符合以下条件:

按建筑面积计算上年度营业收入贡献不低于15000元/m²。

第二十九条【科技创新企业(机构)】申请创新型产业用房租金资助的科技创新企业及相关平台载体,其资助条件按照《深圳市坪山区关于加快科技创新发展的若干措施的实施办法》及其配套文件有关规定执行。

第三十条【文化创意企业(机构)】申请创新型产业用房租金资助的文化创意企业及相关平台载体,其资助条件按照《深圳市坪山区加快文化创意产业发展的若干措施》及其配套文件有关规定执行。

第三十一条【租金资助管理分工】区文化广电旅游体育局、区科技创新局和区工业和信息化局共同负责各自领域创新型产

业用房入驻企业租金资助申请的受理和审核工作，并适用各自不同的资助规则，同一企业不得就同一事项进行重复申请。

第三十二条【租金资助标准】由区工业和信息化局负责管理的租金资助，创新型产业用房租赁企业资助额度应为同片区同档次产业用房租金市场指导价格的 30%—70%，具体资助额度参照《深圳市坪山区工业和信息化局创新型产业用房租金资助标准》执行。每家企业每年获得租金资助不超过 500 万元，并按照《深圳市坪山区关于支持实体经济发展的若干措施》及其配套文件有关规定实施。

第六章 监督调剂

第三十三条【违规处罚】区投资推广服务署会同各运营主体制定政府类创新型产业用房的相关租售合同模板，并在合同中明确租金或购房款的支付时间、支付周期、延付处理等合同条款内容。

入驻企业每年应在规定时间内向运营主体汇报入驻和配置标准所要求的相关指标及其变动情况，未按承诺将注册地迁入坪山区或经审查连续 2 次不符合本区政府类创新型产业用房入驻及配置标准条件的，运营主体可终止租赁合同或提前回购用房。

运营主体需根据企业入驻和配置标准、区投资推广服务署规定的其他条件及企业承诺的其他入驻条件，在租售合同中制定

特别条款约定调剂退出条件。企业无法满足特别条款的，运营主体可终止租赁合同或提前回购用房。

各运营主体每年应定期检查各入驻企业对政府类创新型产业用房的使用情况。入驻企业有擅自转租、转售、抵押、改变其原有使用功能等不按租售合同约定使用政府类创新型产业用房行为的，运营主体可终止租赁合同或提前回购用房，并追究原入驻企业相关责任。

各运营主体应定期书面向区投资推广服务署上报政府类创新型产业用房的租售与使用、企业准入审核、运营管理工作情况及存在问题；经区投资推广服务署协调无法解决的，可提请领导小组研究解决。

区投资推广服务署应定期检查并监督各运营主体的政府类创新型产业用房筹集、企业准入审核及运营管理工作。运营主体有下列行为之一的，区投资推广服务署有权采取通知限期整改等措施予以纠正；情节严重的，依法移送司法机关处理：

- （一）不按政府类创新型产业用房准入标准审核企业；
- （二）不按规定程序租售政府类创新型产业用房或将政府类创新型产业用房租售给不符合条件的企业；
- （三）不经领导小组批准，出售创新型产业用房；
- （四）存在其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

依据本细则第三条纳入创新型产业用房管理的调剂使用产业用房，如出现违反本实施细则或调剂管理办法的，停止产业用

房的调剂使用资格并不再纳入创新型产业用房管理。

所有入驻企业如有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租或骗购行为的，一经查实，取消该企业入驻资格，载入企业诚信不良记录，3年内不得租用或购买我区创新型产业用房或享受政府其他专项扶持资金，并向社会公布；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第三十四条【续租】运营主体应在距离合同到期前6个月、3个月，分别告知承租企业（机构），如企业（机构）需继续租用，应协助企业（机构）及时办理续租手续。

第三十五条【换租】承租企业因技术升级、规模扩张等原因需扩大租赁规模或变更租赁地址的，可向运营主体提出换租申请。

第三十六条【退出】入驻企业（机构）在合同期限内擅自转租、转售、抵押、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，管理主体取消当年度租金资助。

第三十七条【转让】创新型产业用房原则上限定自用。购买使用区财政或区国有资金筹建的以及无偿移交区政府的创新型产业用房的企业（机构）确需要转让的，经管理主体批准后方可转让，且优先由原所有人回购，回购价格不高于原销售价格；原所有人不回购的，在市土地房产交易中心按原销售价格作为底价以公开方式进行转让，成交价高于底价的溢价部分根据创新型产业用房筹建资金来源及管辖区域范围对应纳入市、区财政统筹，

次受让方也应符合第二十六条规定的产业领域，经管理主体资格审查合格后方可参与竞买。

第七章 附则

第三十八条 区属国企租赁社区集体物业的，按照《深圳市坪山区促进社区集体经济产业转型发展实施细则》给予资助。

第三十九条 本实施细则中涉及的营业收入、产值以统计部门核定的数据为准。若企业因经营需要分拆或合并，则以分拆或合并之前的产值为基数计算增幅。统计部门未纳统的数据以纳税申报数据为准。

第四十条 本实施细则由区投资推广服务署、区工业和信息化局共同解释。

第四十一条 本实施细则自发布之日起施行，有效期至2022年12月31日。《深圳市坪山区创新型产业用房管理实施细则》（深坪府办规〔2018〕8号）同时废止。

附件：深圳市坪山区工业和信息化局创新型产业用房租金资助标准

工业和信息化局陈慧玲2020年01月03日

工业和信息化局陈慧玲2020年01月03日

工业和信息化局陈慧玲2020年01月03日

工业和信息化局陈慧玲2020年01月03日

附件

深圳市坪山区工业和信息化局创新型产业用房租金资助标准

序号	资助基准（元）	一级指标	二级指标	权重系数	资助金额（元）	备注
1	同片区同档次产业用房市场评估价格	A. 产业类别	符合《办法》申报条件的制造业、服务业企业	A=30%	资助金额=资助基准*（A+B+C+D）	1. 每家企业每年可获得租金资助不超过500万元，且不超过企业上年度在坪山区纳税总额。 2. B1、B2、B3按就高不就低的原则决定。 3. 技术改造投资额以企业同年申报上一年度的技术改造投资额为准。
2		B. 年产值或营业收入（万元）	1000≤B<2000或10%≤B的增速<30%	B1=5%		
3			2000≤B<5000或30%≤B的增速<50%	B2=10%		
4			B≥5000或B的增速≥50%	B3=15%		
5		C. 年利润总额增速（%）	10%≤C<20%	C2=5%		
6			C≥20%	C3=10%		
7		D. 年技术改造投资额（万元）	1000≤D<3000	D2=5%		
8			3000≤D<5000	D3=10%		
9			D≥5000	D4=15%		