《深圳市坪山区创新型产业用房管理实施细则》的修订说明

为全力打造高质量可持续发展的创新坪山，支持和促进坪山产业转型升级，优化坪山创新型产业用房管理与使用，进一步优化营商环境，降低重点企业空间使用成本，结合2018年经济发展专项资金中创新型产业用房管理实施类项目的受理和审核实际情况，我局牵头开展了创新型产业用房管理实施细则的修订工作。现将有关情况说明如下：

# 政策修订背景

近年来,深圳在产业转型升级过程中,出现了产业空间错配、产业空间不足、企业租金成本高等问题。为了提升产业空间的使用效率、降低企业运营成本、保障重点企业的空间需求，2018年3月，坪山区出台了《深圳市坪山区创新型产业用房管理实施细则》（以下简称“《实施细则》”）鼓励各方力量建设符合创新产业发展需求的空间载体，对符合条件的创新型产业给予租金补贴，加快推动坪山产业转型升级。

政策实施1年多以来，取得了一定成效。2018年，共有7家制造业企业获得创新型产业用房租金补贴，合计资助资金860.7万元。为进一步提高政策的针对性，优化政策覆盖范围，完善坪山区产业空间政策体系，结合新形势下坪山区重点产业和企业实际发展需求，以及政策实施过程中相关职能部门、企业（机构）反馈的意见，对《实施细则》逐条梳理并修订。

# 政策修订过程

2019年8月，我局正式启动《实施细则》修订工作，2019年9月中旬，完成各兄弟区产业用房相关政策梳理，分析总结各区产业用房筹集、管理、使用以及租金补贴的创新做法。2019年10月初，针对政策实施过程中存在的问题逐条梳理政策条文，并结合局领导、职能部门以及相关企业的修订意见，完成《实施细则》（修订稿）初稿。2019年10月下旬，完成局律师意见征集，结合相关意见进一步修订《实施细则》，最后形成了《实施细则》（修订稿）。

# 三、主要修订内容及说明

# （一）关于修改《实施细则》第一章“总则”的第一条

**原条款：【背景与目的】**为加快坪山“后发优势明显的科技、产业创新引领区，集群优势凸显的新兴产业核心区”建设，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《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。

**修改为：【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〕3号）及其配套文件、《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。

**说明：**（1）结合区一届三次党代会上，区委提出的“全力打造高质量可持续发展的创新坪山”的奋斗目标，优化政策实施目的；（2）落实上级政策文件精神，新增政策制定依据“《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〕3号）及其配套文件”。

# （二）关于修改《实施细则》第一章“总则”的第二条

**原条款：【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建设、交易、资助和监督调剂。

**修改为：【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建设、运营管理、交易、资助和监督调剂。

**说明：**鉴于本细则对创新型产业用房的管理要求做出了明确规定，故完善文件使用范围，新增运营管理。

# （三）关于修改《实施细则》第一章“总则”的第三条

**原条款：【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，由政府主导并按政策出租或出售的政策性产业用房。

**修改为：【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，由政府主导或权利主体为社会力量并按政策出租或出售的政策性产业用房。

**说明：**鉴于政府主导的产业用房一般指产权或使用权归属于政府的产业用房，不包括产权或使用权归属于社会力量的产业用房，故优化创新型产业用房概念界定，增加权利主体为社会力量并按政策出租或出售的政策性产业用房。

# （四）关于修改《实施细则》第二章“职责分工”的第五条

**原条款：【管理主体及职责】**区经济主管部门和科技创新服务部门作为创新型产业用房的共同管理主体，主要履行以下职责：负责创新型产业用房管理制度的拟定工作；负责对创新型产业用房的登记、备案工作；负责创新型产业用房租赁企业的资助条件的拟定工作；负责创新型产业用房租赁企业资助申请的受理和审核工作。

**修改为：【管理主体及主要职责】**区经济主管部门、投资推广部门和科技创新服务部门作为创新型产业用房的共同管理主体，主要履行以下职责：

经济主管部门负责创新型产业用房租赁企业的资助条件的拟定工作，负责创新型产业用房租赁企业资助申请的受理和审核工作；

投资推广部门负责创新型产业用房各类管理制度的拟定工作，负责对创新型产业用房的登记、备案及监管工作；

科技创新主管部门负责权利主体为科技创新企业和各类平台载体等的科技创新型产业用房管理工作；

其他类别的创新型产业用房及创新型产业用房管理平台由投资推广部门统筹管理。

**说明：**（1）鉴于招商引资项目是创新型产业用房的主要使用主体之一，投资推广部门作为招商引资工作的主要责任部门，故有必要纳入管理主体；（2）根据机构调整后的部门职能划分，明确不同管理主体的具体职责；（3）规范政策表述。

# （五）关于修改《实施细则》第三章“筹集建设”的第八条

**原条款**：**【筹建方式】**创新型产业用房通过以下方式筹建：

（一）由政府或承担政府产业投融资任务的区属国企建设、回购、统购、统租或改造。

（二）由区属国企主导与社会资本合作开发建设、回购或统租。

（三）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。

（四）在城市更新项目中，根据监管协议按一定比例配建。

（五）企业提升容积率时，根据监管协议按一定比例配建。

（六）由社会力量持有的创新型产业用房。

（七）其它符合政策规定的筹建方式。

**修改为：【筹集方式】**创新型产业用房通过以下方式筹集：

（一）由政府或承担政府产业投融资任务的区属国企建设、回购、统购、统租或改造。

（二）由区属国企主导与社会资本合作开发建设、回购或统租。

（三）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。

（四）在城市更新项目中，根据监管协议按一定比例配建。

（五）企业提升容积率时，根据监管协议按一定比例配建。

（六）权利主体为社会力量的创新型产业用房。

（七）其它符合政策规定的筹集方式。

**说明：**（1）鉴于社会力量持有的创新型产业用房不包括通过租赁方式获得场地使用权的孵化器、众创空间等载体，故优化政策表述，将“由社会力量持有的创新型产业用房。”修改为“权利主体为社会力量的创新型产业用房”；（2）鉴于权利主体为社会力量的创新型产业用房不属于筹建方式，故优化政策表述，将筹建修改为筹集。

# （六）关于修改《实施细则》第三章“筹集建设”的第九条

**原条款：【平台管理】**创新型产业用房管理平台将本区创新型产业用房具体筹建（含建设、回购、统购、统租、改造、接收）及交易情况均纳入平台，实施台账管理，备案创新型产业用房的基本信息、实物图片、合同信息、交易状态等各类信息。创新型产业用房管理平台正式上线运行前，管理主体、区国资监督管理部门应对运营主体具体筹建本区创新型产业用房（含建设、回购、统购、统租、改造、接收）及交易情况进行监管。

**修改为：【平台管理】**本区创新型产业用房实行备案制，各运营主体每季度将创新型产业用房具体筹建（含建设、回购、统购、统租、改造、接收）及交易情况在市创新型产业用房管理平台上进行备案，备案信息包括创新型产业用房的基本信息、实物图片、合同信息、交易状态等。管理主体、区国资监督管理部门实施台账管理，应按相关工作职责定期对运营主体具体筹建的本区创新型产业用房（含建设、回购、统购、统租、改造、接收）交易情况进行抽查。

**说明：**（1）落实市创新型产业用房管理平台的使用规定，明确我区纳入本细则管理范畴的创新型产业用房需在市创新型产业用房管理平台上进行备案；（2）市创新型产业用房管理平台已上线使用，故删除相关内容；（3）鉴于管理主体、区国资监督管理部门对运营主体的监管方式不明确，故优化表述，明确监管方式为抽查。

# （七）关于修改《实施细则》第三章“筹集建设”的第十二条

**原条款：【拆除重建】**拆除重建类城市更新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，并征求管理主体意见。

（二）在项目进行实施主体确认时，与区城市更新局签订项目实施阶段监管协议，并与管理主体、区属国企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，与区属国企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。

**修改为：【拆除重建】**拆除重建类城市更新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，并征求管理主体意见。

（二）在项目进行实施主体确认时，与区城市更新部门签订项目实施阶段监管协议，并与区投资推广部门、区属国企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，与区属国企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。

**说明：**（1）规范部门表述，将区城市更新局改为区城市更新部门；（2）根据机构改革之后的部门分工，明确签订创新型产业用房监管协议书的管理主体为区投资推广部门。

# （八）关于修改《实施细则》第三章“筹集建设”的第十四条

**原条款：【企业提容】**已出让未建产业用地提升容积率，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（试行）》相关规定需无偿移交物业的，纳入创新型产业用房管理范围，由区属国企接收并管理。项目申报（实施）单位应：

（一）在签订土地出让合同补充协议前，与管理主体、区属国企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，与区属国企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个工作日内与区属国企签订正式租赁合同。

（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。

**修改为：【企业提容】**已出让未建产业用地提升容积率，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）相关规定需无偿移交物业的，纳入创新型产业用房管理范围，由区属国企接收并管理。项目申报（实施）单位应：

（一）在签订土地出让合同补充协议前，与管理主体、区属国企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，与区属国企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个工作日内与区属国企签订正式租赁合同。

（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。

**说明：**鉴于《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（试行）》已于2017年9月失效，市政府已于2019年4月发布了《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），故将原文中“《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（试行）》”修改为“《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）”。

# （九）关于修改《实施细则》第四章“交易规则”的第十八条

**原条款：【租赁程序】**运营主体和租购主体按照“市场配置”的原则达成租赁合同，并将租赁结果上报区创新型产业用房管理平台。纳入坪山区公共资源交易平台集中交易范围的创新型产业用房租赁项目按有关规定执行。

**修改为：【租赁程序】**运营主体和租购主体按照“市场配置”的原则达成租赁合同，并将租赁结果上报市创新型产业用房管理平台。纳入坪山区公共资源交易平台集中交易范围的创新型产业用房租赁项目按有关规定执行。

**说明：**落实市创新型产业用房管理平台的使用要求，调整租赁结果上报平台为市创新型产业用房管理平台。

# （十）关于修改《实施细则》第五章“资助条件”的第二十条

**原条款：【产业领域】**申请创新型产业用房资助的企业（机构），应符合下列产业类别：

（一）科技创新企业：科技型小微企业、创客空间、孵化器、科技创新园区运营机构、科技创新载体、科技协会组织、科技中介机构、科技金融机构、创业投资机构以及科技创新人才创业团队。

（二）制造业企业：战略性新兴产业（新能源、生物、新一代信息技术、互联网、节能环保、新材料、文化创意等）、未来产业（生命健康、海洋、航空航天、机器人、可穿戴设备、智能装备等）、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。

（三）服务业企业：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、文化创意产业、商贸流通业、商务会展业、休闲旅游业及经市、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）》和《深圳市坪山区工业及其他产业重点产业项目行业目录》标准执行。

**修改为：【产业领域】**申请创新型产业用房资助的企业（机构），应符合下列产业类别：

（一）科技创新企业：科技型小微企业、创客空间、孵化器、科技创新园区运营机构、科技创新载体、科技协会组织、科技中介机构、科技金融机构、创业投资机构以及科技创新人才创业团队。

（二）制造业企业：战略性新兴产业（新能源、生物、新一代信息技术、互联网、节能环保、新材料、文化创意等）、未来产业（生命健康、海洋、航空航天、机器人、可穿戴设备、智能装备等）、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。

（三）服务业企业：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、文化创意产业、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）》和《深圳市坪山区工业及其他产业重点产业项目行业目录》标准执行。

**说明：**社会组织是促进各类创新资源协同发展的重要纽带，对产业发展具有重要的支撑作用，故扩充服务业企业的类别，纳入社会组织。

# （十一）关于修改《实施细则》第五章“资助条件”的第二十二条

**原条款：【制造业企业】**租赁创新型产业厂房的制造业企业，申请资助应符合以下条件：

（一）按建筑面积计算上年度税收贡献不低于1000元/m2。

（二）按建筑面积计算上年度工业产值贡献不低于20000元/m2。

租赁创新型产业办公用房的制造业企业，申请资助应符合以下条件：

（一）按建筑面积计算上年度税收贡献不低于2000元/m2。

（二）按建筑面积计算上年度工业产值贡献不低于30000元/m2。

**修改为：【制造业企业】**租赁创新型产业厂房的制造业企业，申请资助应符合以下条件：

按建筑面积计算上年度工业产值贡献不低于9000元/ m²。

**说明：**（1）鉴于制造业对厂房空间需求面积大、使用成本高，实际审核时制造业企业以厂房为主且厂房和办公用房很难区分，故提高资金扶持对象的针对性，取消对制造业企业办公用房资助，只保留制造业企业厂房资助，降低创新型产业厂房资助门槛，进一步降低企业生产成本。（2）根据《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》（国发[2014]62号）、《国务院关于税收等优惠政策相关事项的通知》（国发[2015]25号），各地区、各部门今后制定出台新的优惠政策，其中安排支出一般不得与企业缴纳的税收或非税收入挂钩，故根据国务院通知要求取消纳税贡献要求。

# （十二）关于修改《实施细则》第五章“资助条件”的第二十三条

**原条款：【服务业企业】**租赁创新型产业用房的服务业企业，申请资助应符合按建筑面积计算上年度税收贡献不低于2000元/m2。

**修改为**：**【服务业企业】**租赁创新型产业用房的服务业企业，申请资助应符合以下条件：

按建筑面积计算上年度营业收入贡献不低于15000元/ m²。

**说明：**根据《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》（国发[2014]62号）、《国务院关于税收等优惠政策相关事项的通知》（国发[2015]25号），各地区、各部门今后制定出台新的优惠政策，其中安排支出一般不得与企业缴纳的税收或非税收入挂钩，故根据国务院通知要求取消纳税贡献要求，修改为营业收入贡献。

# （十三）关于修改《实施细则》第六章“资助规则”的第二十四条

**原条款：【管理分工】**经济主管部门和科技创新服务部门共同负责相关资助资金申请的受理和审核工作，并适用各自不同的资助规则。

**修改为：【租金资助管理分工】**经济主管部门和科技创新主管部门共同负责相关资助资金申请的受理和审核工作，并适用各自不同的资助规则，同一企业或个人不得就同一事项进行重复申请。

**说明：**（1）鉴于本政策资助内容为租金资助，故明确管理分工的具体资助为租金资助。（2）规范政策表述，明确同一主体不得就同一事项进行重复申请。

# （十四）关于修改《实施细则》第六章“资助规则”的第二十五条

**原条款：【租金资助标准】**创新型产业用房租赁企业资助额度应为同片区、同档次产业用房市场评估价格的30%—70%，具体资助额度参照《深圳市坪山区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。

由科技创新服务部门负责管理的，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》(深坪府规〔2017〕2号)标准执行。

**修改为：【租金资助标准】**创新型产业用房租赁企业资助额度应为同片区、同档次产业用房市场评估价格的30%—70%，具体资助额度参照《深圳市坪山区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。

由区经济主管部门负责管理的租金资助，按照《深圳市坪山区关于支持实体经济发展的若干措施》（深坪府规〔2018〕9号）及其配套文件有关规定实施；

由区科技创新主管部门负责管理的租金资助，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》（深坪府办规〔2018〕17号）及其配套文件有关规定实施。

**说明：**（1）根据2018年申报项目受理情况以及区内企业发展特征，优化租金资助的测算指标，增加年利润总额增速，将年固定资产投资额增速修改为年技术改造投资额，鼓励企业持续开展技术改造投资，提高企业发展后劲；（2）明确由区经济主管部门负责管理的租金资助具体实施的文件规定，即“按照《深圳市坪山区关于支持实体经济发展的若干措施》（深坪府规〔2018〕9号）及其配套文件有关规定实施”；（3）2019年1月，坪山区人民政府办公室发布了《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》（深坪府办规〔2018〕17号），原《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》（深坪府规〔2017〕2号）已同时废止，据此将原文中“《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》(深坪府规〔2017〕2号)”修改为“《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》（深坪府办规〔2018〕17号）”。

# （十五）关于修改《实施细则》第七章“监督调剂”的第二十九条

**原条款：【转让】**创新型产业用房原则上限定自用。购买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，次受让方也应符合创新型产业用房准入条件，经管理主体资格审查合格后方可参与竞买。

**修改为：【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回来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。

**说明：**（1）本细则资助内容仅为租金资助，并不于涉及购买资助，因此该条文无法对购买社会主体所有的产业用房的企业（机构）转让行为进行限制，故将“购买创新型产业用房的企业（机构）确需要转让的”修改为“购买使用区财政或区国有资金筹建回来的创新型产业用房的企业（机构）确需要转让的”；（2）本政策仅制定了创新型产业用房的资助条件而非准入条件，建议优化表述，将“次受让方也应符合创新型产业用房准入条件”修改为“次受让方也应符合第二十条规定的产业领域”。

# （十六）关于修改《实施细则》第八章“附则”的第三十四条

**原条款：**本实施细则由经济和科技促进局解释。

**修改为：**本实施细则由区经济主管部门解释。

**说明：**根据机构调整后的机构设置，将经济和科技促进局修改为区经济主管部门。

# （十七）关于修改《实施细则》第八章“附则”的第三十五条

**原条款：**本实施细则自发布之日起施行，有效期至2019年12月31日。

**修改为：**本实施细则自发布之日起施行，有效期至X年X月X日。

**说明：**调整文件有效期限。