

# 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。

**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建设、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，由政府主导并按政策出租或出售的政策性产业用房。

**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产业发展需求的空间，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。

其中，科技创新企业和各类平台载体等科技创新型产业用房由科技创新服务部门管理，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经济主管部门统筹管理。

**第六条【运营主体及职责】**区属国企及社会力量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。

其中，使用区国有资金筹建（含建设、回购、统购、统租、改造、接收）的创新型产业用房由区属国企运营，使用社会资本筹建的创新型产业用房由社会力量运营。

**第七条【租购主体及职责】**区创新型企业作为创新型产业用房租购主体，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 筹集建设

**第八条【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。

**第九条【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。

**第十条【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、城市更新项目配建的、以及企业提升容积率配

建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管理主体签订创新型产业用房监管协议前，应向管理主体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管理主体签订监管协议书。

**第十一条【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。

**第十二条【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。

**第十三条【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，由区属国企接收并管理。项目申报（实施）单位应：

(一) 在项目专项规划获批、项目进行实施主体确认时，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，明确无偿移交物业的具体位置、移交时间等内容，并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【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。

**第十五条【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属国企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。

**第十六条【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设标准和运营水平，管理主体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。

## 第四章 交易规则

**第十七条【交易原则】**财政投资建设、回购以及区属国企统购、改造、接收的创新型产业用房原则上只能用于出租，如确有出售必要，需按有关规定办理。

**第十八条【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賃项目按有关规定执行。

**第十九条【租賃期限】**区属国企出租创新型产业用房的合同期限原则上不超过 5 年。

## 第五章 资助条件

**第二十条【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。

**第二十一条【科技创新企业】**租赁创新型产业用房的科技创新企业和各类平台载体，申请资助应符合以下条件：

(一)符合科技部《科技型中小企业评价办法》相关规定的科技型中小企业。

(二)属于创客空间、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团队创业项目。

(三)拥有项目的合法产权,有明确的发展规划和创业计划,企业或项目持有人具有与其创业计划相适应的基本资金;企业产品达到同类产品国际或国内先进水平,产品或项目能够在近期形成规模经济,商品化、产业化和市场前景好,拥有所在领域发明专利或独占许可权者优先。

**第二十二条【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/m<sup>2</sup>。
- (二)按建筑面积计算上年度工业产值贡献不低于20000元/m<sup>2</sup>。

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/m<sup>2</sup>。
- (二)按建筑面积计算上年度工业产值贡献不低于30000元/m<sup>2</sup>。

**第二十三条【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/m<sup>2</sup>。

## 第六章 资助规则

**第二十四条【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。

**第二十五条【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。

## 第七章 监督调剂

**第二十六条【续租】**运营主体应在距离合同到期前 6 个月，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。

**第二十七条【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，换租结果应通过创新型产业用房管理平台向社会公布。

**第二十八条【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，运营主体可终止租赁合同，或管理主体取消相应租金资助。

**第二十九条【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。

**第三十条【违规处罚】**入驻企业（机构）有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗取资助或骗购行为的，一经查实，由管理主体启动资助资金追回程序，载入企业诚信不良记录，5年内不给予其享受专项资金资助的资格，并向社会公布。

## 第八章 附则

**第三十一条** 专项资金的申请、受理和审核按照《深圳市坪山区经济发展专项资金管理办法》有关规定实施，具体执行由经

济和科技促进局出台申报指南予以规定。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 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。

**第三十四条** 本实施细则由经济和科技促进局解释。

**第三十五条** 本实施细则自发布之日起施行，有效期至2019年12月31日。

附件：深圳市坪山区创新型产业用房租金资助标准

附件

## 深圳市坪山区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	制造业企业、服务企业	A=30%	资助金额=资助基准* (A+B+C+D)	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						
3			B < 1000	B1=0		
4			1000 ≤ B < 2000	B2=5%		
5			2000 ≤ B < 5000	B3=10%		
6			B ≥ 5000	B4=15%		
7			C1 < 10%	C1=0		
8			10% ≤ C < 30%	C2=5%		
9			30% ≤ C < 50%	C3=10%		
10			C ≥ 50%	C4=15%		
11			D < 10%	D1=0%		
12			10% ≤ D < 30%	D2=5%		
13			D ≥ 30%	D3=10%		

