

以此份为准

深圳市光明区人民政府文件

深光府规〔2019〕11号

深圳市光明区人民政府关于印发《光明区 产业空间管理暂行办法》的通知

各有关单位：

现将《光明区产业空间管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

深圳市光明区人民政府

2019年8月6日

光明区产业空间管理暂行办法

第一章 总 则

第一条【目的意义】 为降低实体企业用房成本，拦住、清退“散乱污危”企业、打击扰乱市场秩序的“二房东”，加强产业空间管控，促进优质产业项目落地，提高光明产业空间使用效益，促进实体经济提质增效，加快建设“四城两区”，打造竞争力影响力卓著的世界一流科学城和深圳北部中心，制定本办法。

第二条【适用范围】 本办法所称产业空间，是指光明区范围内区属国企、社区集体和其他社会投资主体掌控的，用于出租出售的各类工业厂房和研发办公用房。

第三条【主要内容】 本办法适用于光明区内产业空间的信息服务平台建设运营与管理、企业入驻评估及备案、租赁管理、“散乱污危”企业综合整治以及优质项目引进等工作。

第四条【组织机构】 成立光明区产业空间管控工作领导小组（以下简称领导小组），由区长任组长、分管区工业和信息化局的区领导任副组长，区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、市生态环境局光明管理局、区住房建设局、区应急管理局、区国资局、市市场监督管理局光明监管局、区城市更新和土地整备局、区公共资源交易中心、光明区税务局等部门和各街道主要负责人为成员，协调、解决产业空间管控工作中的重大问题。领导小组办公室设在区工业和信息化局。

第二章 信息服务平台建设、运营与管理

第五条【平台功能】 搭建光明区产业空间信息服务平台（以下称“平台”），平台包括但不限于以下功能：

（一）产业空间的区位交通、层高承重、空置情况、租赁价格、产权属性、配套条件、联系电话等基础信息查询。

（二）招租信息发布、成交信息备案。

（三）产业准入条件和产业政策发布。

（四）入驻企业查询、空置信息提示。

（五）房源核验、统计分析、市场监测、动态信息管理。

第六条【平台信息填报更新】 鼓励产业空间运营主体、入驻企业使用平台和及时填报数据信息。

（一）产业空间运营主体安排专人作为信息联络员，负责填报更新本产业空间招租信息、拟入驻企业基本信息、交易信息等数据信息。产业空间招租信息须在租赁合同到期前3个月在平台发布；拟入驻企业基本信息须于达成入驻意向时填报并提交系统评估；产业空间交易信息须于租赁（购买）合同签订后3个工作日内填报，须上传合同文本扫描件备案；

（二）拟入驻企业须注册登录平台并填报企业基本情况。

（三）产业空间运营主体负责督促入驻企业及时、全面、准确填报数据信息。

第七条【平台信息核查】 区安全生产巡查员负责对产业空间运营主体、入驻企业信息进行现场复核和落图落格，发现

少报、漏报、错报等情况，要及时在平台反馈。

第八条【平台运营主体责任】 平台运营主体接受区工业和信息化局的监督与管理。

（一）负责平台的建设、日常运营和数据维护，确保信息安全；

（二）负责安排在线客服提供咨询服务，对网站新登记求租求购信息进行电话回访和跟进；

（三）负责平台信息监测，及时向区工业和信息化局反馈租金、公摊、入驻企业资质等异常情况。

第三章 入驻企业评估

第九条【标准制定】 区工业和信息化局、市生态环境局光明管理局、区应急管理局联合发布光明区产业准入正面清单、负面清单，明确鼓励发展的产业导向和“散乱污危”企业认定标准。

区发展改革局发布产业发展规划，明确重点片区主导发展产业。

产业空间运营主体结合光明区产业规划和园区条件，拟定园区主导产业，区工业和信息化局负责把关指导。

第十条【准入咨询】 区工业和信息化局、市生态环境局光明管理局、区应急管理局各安排不少于1名咨询顾问开通咨询热线，对企业是否符合产业准入、环保和安全生产要求提出意见。

求租企业对照本办法第九条规定，对自身资质和园区情况进行综合评判，选择适宜园区入驻。

第十一条【准入要求】 产业空间运营主体核查高新技术企业证书、审计报告、知识产权证明、纳税证明等材料，采用专家咨询、现场考察等方式，对拟入驻企业进行筛选。

第十二条【入驻前置评估】 区工业和信息化局、市生态环境局光明管理局、区应急管理局自收到拟入驻企业信息后，3个工作日内对拟入驻企业进行评估，评估符合标准的拟入驻企业方可入驻。其中，对在区“三资”交易平台交易的集体物业，评估符合标准的方可参与投标。

第十三条【入驻企业核查】 市生态环境局光明管理局、区应急管理局等部门安排专人，定期对入驻企业的环保、安全生产等情况进行检查和复核，对企业相关信息进行采集和录入，及时处理不符合要求的企业。

第四章 租赁管理

第十四条【实施片区产业空间租金指导价】 区住房建设局、发展改革局、国资局、街道联合开展分片区分类调查、评估租金价格水平，科学制定片区产业空间租赁指导价格，指导价每年发布一次，对产业空间租金进行精准引导。区属国企、社区集体运营的产业空间租赁价格不超过片区租金指导价；鼓励其他产权主体的产业空间按片区租金指导价出租。

第十五条【标准合同文本】 区工业和信息化局制定产业

空间租赁合同标准文本，规范新签订租赁合同公摊面积、转租、水电费、使用用途等事项。

第十六条【转租要求】 区属国企和社区集体产业空间承租方未经批准，原则上不得转租分租，且不得以合作或其他方式变相将承租空间提供给第三方使用。承租空间必须用于工业或与工业相关的生产性服务业。

其他社会投资主体产业空间确需转租分租的，鼓励承租方与次承租方按租赁合同标准文本签订合同，次承租方须符光明区产业准入正面清单有关规定，转租分租总面积不得超过原合同约定的面积，转租期间不得改变物业用途。

第十七条【水电公摊要求】 各产业空间运营主体应在公示栏长期公示本产业空间的用电用水损耗、收费标准、公摊面积等。对没有法定测量面积的产业空间，其运营主体应委托有资质的测量机构对出租面积、公摊面积进行测量，并报所属街道备案。

第十八条【租赁对象要求】 鼓励将产业空间优先出租给上市企业、国家高新技术企业、规模以上工业企业等优质企业。鼓励区外企业在租赁合同签订后将注册地址和纳统关系变更至光明。

第十九条【优质企业空间保障】 鼓励产业空间运营主体签订长期租赁合同。对未列入城市更新计划的产业空间，鼓励签订三年以上的租赁合同。

鼓励产业空间运营主体与优质企业（本办法第十八条）签

订续租赁合同。优质企业续租或作为次承租方续租社区集体产业空间，由街道对招租文件进行初审，经区国资局审批同意后可直接签订租赁合同，可不通过公共资源交易平台进行交易。

第二十条【集体物业招租评分细则】 区工业和信息化局制定招租文件产业评分细则，细化承租企业的产业类别、企业资质、经济指标、投资指标等。

评分要求。通过“三资”交易平台公开出租的社区集体产业空间，须采用综合评分法进行评标，评分细则租金价格因素占比 30%、商务和技术因素占比 70%。

招租文件审核。社区拟定的招租文件、公开招标转竞争性谈判或单一来源的交易方案应由街道进行审核，报区国资局备案。街道监督检查承租方是否与实际使用人一致。

第五章 产业空间的供给保障

第二十一条【鼓励工业上楼】 严格执行工业区块线管理规定，严控“M1 改 M0”。鼓励增加楼层承重及配套物流设施，在满足消防、建筑结构安全的前提下，支持先进制造业向高层工业楼宇拓展空间。鼓励带产业项目的“工改 M1”，鼓励结合产业项目需求建设定制化园区。

鼓励“工改工”。区城市更新和土地整备局制定城市更新五年规划和年度实施计划，按批次有序推进城市更新项目进度，确保产业空间有序稳定供给。鼓励“工改工”拆除重建和旧工业区综合整治，随报随审，优化压缩项目立项审批和专项规划

审批等环节，专项规划审批压缩在 20 个工作日内，其余各审批环节压缩在 10 个工作日内，全审批流程 6 个月内完成。

第二十二条【产业监管】 加强对城市更新配建产业用房的监管，由区工业和信息化局与城市更新项目主体签订监管协议，约定项目入驻标准、产值与税收贡献等。加强对竞得产业用地企业的监管，严控竞得产业用地企业出租产业空间。

第二十三条【加大廉价优质产业空间供给】 鼓励区属国企通过自建自改、统租统购、合作开发等方式快速筹建产业园区，加大廉价优质产业园区供给。

鼓励社区将自有产业空间交由区属国企运营或自营管理。

第二十四条【提高空间使用效率】 积极实施“散乱污危”企业综合整治。通过关停和清退一批不符合国家或省市产业政策、依法应办理而未办理相关审批或登记手续、违法排污严重的企业，为优质企业腾出产业空间。

第六章 “散乱污危”企业综合整治

第二十五条【梳理整治名录】 市生态环境局光明管理局、区应急管理局定期开展执法检查，对有“散乱污危”嫌疑的企业进行重点检查，梳理制定光明区“散乱污危”重点企业名录。

第二十六条【分类整治】 各街道、市生态环境局光明管理局、区应急管理局对光明区“散乱污危”重点企业名录内企业实施分类综合整治。

整改。对符合产业政策与产业规划，未办理相关审批或登

记手续但依法可以补办的企业，依法限期整改并办理审批或登记手续，纳入日常监管。

搬迁。对符合产业政策，但不符合产业布局规划、未进驻工业园区的规模以下企业，限期整合搬迁，并依法补办审批或登记等手续。

关停。对不符合国家或省市产业政策，依法应办理而未办理相关审批或登记手续，违法排污严重的企业，达到法律规定停产、停业、关闭情节的，依法关停取缔。

第二十七条【落实园区主体责任】 产业空间运营主体须履行园区管理主体责任，主动开展“散乱污危”企业清退工作，防止制止企业违法违规行为。

执法部门对存在隐患的企业下发整改通知时，整改通知同步抄送产业空间运营主体；对企业造成的安全生产等事故，由事故企业及所属的产业空间运营主体依法承担相应责任。

第七章 招商引资

第二十八条【招商队伍建设】 街道、社区增设招商引资岗位，对本辖区产业空间的信息填报、物业租赁、招商引资工作进行指导、监督、检查。区工业和信息化局定期对街道、社区招商引资情况进行排名和通报。

区工业和信息化局委托平台运营主体组建区专业招商队伍，组织招商引资培训，提升街道、社区及产业空间招商人员的专业水平。

第二十九条【招商奖励】 实施产业园区招商奖励和招商机构引荐奖励，鼓励产业园区主动招商，鼓励金融创投机构、商协会、民营企业、招商代理机构等第三方社会化招商机构引荐项目落户。

第三十条【优质企业支持】 对新落户且符合区产业发展规划的优质企业，按企业资质、财力贡献等指标给予奖励。推行企业服务专员制度，实施重点企业“一对一”服务机制，提供政务服务绿色通道。

第八章 监督管理

第三十一条【信息联络员奖励】 平台运营主体对产业空间运营主体的信息联络员进行填报培训，对及时录入信息、配合填报工作的信息联络员进行评分评级，并给予奖励。

安巡员奖励。 平台运营主体定期对安全生产巡查员开展的平台复核工作进行统计，对及时发现录入信息不全面、不准确等问题的安全生产巡查员给予奖励。

第三十二条【入园核查处罚】 产业空间运营主体须对新入驻企业严格核查。因产业空间运营主体把关不严或弄虚作假，造成入园企业不符合光明区产业准入正面清单规定的，发现一家，产业空间运营主体当年按光明区经济发展专项资金可获奖励减半；发现两家，产业空间运营主体当年按光明区经济发展专项资金可获奖励取消；发现三家，三年内不得申请光明区经济发展专项资金的政府扶持政策资助。

第三十三条【“散乱污危”清退奖励及处罚】 鼓励产业空间运营主体主动开展“散乱污危”企业清退和整改工作。对按要求主动清退现有名录内企业的，根据实际清退面积给予奖励。

鼓励产业空间运营主体加强企业服务，协助名录内上市企业、国家高新技术企业、规上工业企业等优质企业开展“散乱污危”整改和部分环节搬离，确保优质企业不迁出光明区。产业空间运营主体在整改清退过程中造成优质企业迁出光明区的，取消其当年申请本条奖励资格。

第三十四条【依法打击违法违规行】 市市场监督管理局光明监管局联合相关部门对产业空间出租价格、用电用水价格、合同格式条款进行检查，对存在违法经营行为的产业空间运营主体进行依法处理；对大幅抬高产业空间租赁价格、新增公摊面积、巧立名目乱收费、违反租赁合同标准文本规定的产业空间运营主体，报领导小组办公室进行约谈，并视情况列为重点监管对象。对出租价格超过指导价格 15% 的产业空间运营主体，不得参与区属国企、社区集体产业空间的运营管理，不得申请光明区经济发展专项资金等政府扶持政策资助。

鼓励社会各界对光明区产业空间管理情况进行监督，对违反本办法要求的现象进行举报，区工业和信息化局设立举报专线，并对收集的线索进行现场核实。

第三十五条【联合监管】 不按本办法规定使用平台的产业空间运营主体及企业，不得申请光明区经济发展专项资金等政府扶持政策资助。

对不按照本办法执行的产业空间运营主体，由领导小组成员单位对其进行约谈，并视情况列为重点监管对象。

第九章 附 则

第三十六条 本办法自 2019 年 8 月 17 日起施行，试行 1 年。本办法实施后，区政府（新区管委会）之前出台的相关政策文件与本办法有不一致或抵触的，以本办法为准，法律、法规及上级机关另有规定的除外。本办法由区工业和信息化局负责解释。

- 附件：1. 光明区产业准入清单暨散乱污危企业（场所）认定标准
2. 光明区各街道产业发展导向指引
3. 光明区社区股份公司物业租赁产业评分细则
4. 租赁合同（模板）

公开属性：主动公开