光明区政策性产业用房管理暂行办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条 【背景与目的】**为了规范光明区政策性产业用房的运作与管理，实现空间资源优化配置，为重点企业（机构）发展提供用房保障，参考《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办〔2016〕3号）的相关规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条 【适用范围】**本办法适用于本区政策性产业用房的项目筹集建设、准入与配置、入驻管理、社会载体认定与支持、调剂退出等。

**第三条 【概念界定】**本办法所称政策性产业用房，包括产权或使用权归属于区政府按政策使用的产业用房和产权归属于社会主体的产业用房两类。其中，产权或使用权属于区政府按政策使用的产业用房按照第二章、第三章、第四章、第五章、第六章、第七章、第九章相关要求执行；产权归属于社会主体的产业用房按照第二章、第八章、第九章相关要求执行。

第二章 职责分工

**第四条 【领导小组】**区政府成立光明区政策性产业用房建设和管理工作领导小组（以下简称领导小组），由区长任组长，分管产业部门的副区长任副组长兼办公室主任。小组成员包括区科技创新、工业和信息化、财政、文化广电旅游体育、城市更新和土地整备、规划和自然资源管理以及建发集团等部门的相关负责人。领导小组办公室设在区工业和信息化部门。

领导小组的职责如下：

负责审定政策性产业用房年度需求计划、改造升级、准入与配置、转让等重大事项；审定配置面积在1000平方米以上的企业（机构）准入资格、配置面积；审定社会载体认定与支持的相关事项；协调解决政策性产业用房政策落实过程中的重大问题；监督检查本区政策性产业用房各部门工作落实情况；本办法所确定的其他职责。

领导小组办公室的职责如下：

负责组织领导小组的例会，准备会议材料；承担领导小组的日常协调、信息收集及联络事宜；负责汇总产业主管部门审核通过的企业（机构）入驻申报材料；负责汇总各部门提出的政策性产业用房年度需求计划；审定配置面积在1000平方米及以下的企业（机构）准入资格和配置面积；负责领导小组议定事项的督办工作，包括各种报告材料的督查督办；负责政策性产业用房的政策宣传等工作；视情况组织专家或第三方机构评审；承办领导小组交办的其他工作。

**第五条 【成员单位职责】**领导小组相关成员单位的主要职责如下：

区科技创新部门实时了解政策性产业用房需求、供给、空间分布等情况，提出年度产业用房需求计划；负责受理和审核科技创新企业、各类平台载体申请入驻政策性产业用房的申报材料，并提出面积配置建议。

区工业和信息化部门负责产业用房准入、分配和管理方案的制定；实时了解政策性产业用房需求、供给、空间分布等情况，提出年度产业用房需求计划；负责拟定产业用房监管协议书；负责受理和审核工业、金融等主管产业领域申请入驻政策性产业用房的企业（机构）申报材料，并提出面积配置建议；负责受理和审核工业、金融等主管产业领域社会载体认定与支持的申报材料；对使用区财政建设、购买或回购的政策性产业用房行使所有权和收益权，负责政策性产业用房的回购、验房、接收、产权办理等工作；授权建发集团或第三方机构负责政策性产业用房的日常运营管理工作。

区财政部门为区政府建设、购买、回购、统租或改造产业用房提供相关资金。

区文化广电旅游体育部门实时了解政策性产业用房需求、供给、空间分布等情况，提出年度产业用房需求计划；负责受理和审核文化、旅游、体育领域申请入驻政策性产业用房的企业（机构）申报材料，并提出面积配置建议；负责受理和审核文化领域社会载体认定与支持的申报材料。

区城市更新和土地整备部门负责明确城市更新项目配建政策性产业用房的比例；协助区工业和信息化部门与实施单位签订监管协议。

市规划和自然资源管理光明管理局负责统筹规划政策性产业用房的区域分布；明确招拍挂项目和提升容积率项目配建政策性产业用房的比例、位置、建设标准等要求。

建发集团或区工业和信息化部门委托的第三方机构负责政策性产业用房的改造升级、装修和日常运营管理；负责与入驻企业（机构）办理租售手续，定期开展政策性产业用房的安全生产检查工作；负责及时将符合条件的政策性产业用房房源信息录入市产业用房供需服务平台；负责提供政策宣讲、政策推送等服务。

第三章 筹集建设

**第六条 【筹建方式】**政策性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）企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权，建成后按一定比例移交给政府；

（三）在城市更新项目中，按一定比例配建；

（四）企业申请提高已出让未建产业用地容积率，按一定比例配建；

（五）其它符合政策规定的筹建方式。

第四章 准入与配置

**第七条 【基本条件】**申请入驻政策性产业用房的企业（机构），须注册地、税务登记地、统计地均在光明区或承诺入驻后3个月内迁入光明区，达到能耗、环境保护、安全生产等要求，近两年内无重大违法违规事项，且应当符合下列条件之一：

（一）制造业企业：属于新一代信息技术、生物与生命健康、新能源、新材料、智能制造、军民融合、传统优势产业以及光明区产业发展规划中重点支持的其他产业之一，且上年度主营业务收入总额不低于2000万元、增长率不低于25%的国家高新技术企业。同等规模条件下，已上市、盈利能力强或成长性好的企业优先予以配置。

（二）服务业企业：属于金融业、现代物流业、软件和信息技术服务业、文化创意、科学研究和技术服务业、商贸流通业、商务会展业、休闲旅游业以及光明区发展规划中重点支持的其他服务业之一，且上年度主营业务收入不低于500万元。同等规模条件下，已上市、盈利能力强或成长性好的企业优先予以配置。

1. 平台机构：属于创新平台、制造业公共技术服务平台、科技服务机构等之一。按照国家级、省级、市级、区级先后顺序予以配置。
2. 社会组织：属于行业协会、商会、联合会以及产业联盟等之一。社会影响力大、覆盖面广、具有资质或区里倡导成立的优先予以配置。

（五）经领导小组批准同意的其他企业（机构）。

**第八条 【配置原则】**申请入驻政策性产业用房的企业（机构），按照以下原则配置面积:

（一）符合入驻条件的制造业企业可自选以下一种标准配置，原则上配置面积不超过20000平方米：

1、按企业上年度主营业务收入，达2亿元及以上的，配置面积不超过20000平方米；1亿元（含）~2亿元之间的，配置面积不超过10000平方米；2000万元（含）~1亿元之间的，配置面积不超过5000平方米。

2、按企业上年度纳税额，达2000万元及以上的，配置面积不超过20000平方米；1000万元（含）~2000万元之间的，配置面积不超过10000平方米；200万元（含）~1000万元之间的，配置面积不超过5000平方米；200万元以下的，配置面积不超过2000平方米。

（二）符合入驻条件的服务业企业可自选以下一种标准配置，原则上配置面积不超过3000平方米：

1、按企业上年度主营业务收入，达3000万元及以上的，配置面积不超过3000平方米；1000万元（含）~3000万元之间的，配置面积不超过2000平方米；1000万元以下的，配置面积不超过1000平方米。

2、按企业上年度纳税额，达300万元及以上的，配置面积不超过3000平方米；100万元（含）~300万元之间的，配置面积不超过2000平方米；100万元以下的，配置面积不超过1000平方米。

（三）符合入驻条件的平台机构可自选以下一种标准配置，原则上配置面积不超过5000平方米：

1、经国家认定的平台机构配置面积不超过5000平方米；

2、经广东省认定的平台机构配置面积不超过4000平方米；

3、经深圳市认定的平台机构配置面积不超过3000平方米；

4、经光明区认定的平台机构配置面积不超过2000平方米。

5、其他平台机构配置面积不超过1000平方米。

（四）符合入驻条件的社会组织可自选以下一种标准配置，原则上配置面积不超过1000平方米：

1、按资质，具有5A资质的社会组织配置面积不超过1000平方米；具有4A资质的社会组织配置面积不超过800平方米；具有3A资质的社会组织配置面积不超过600平方米。

2、按从业人员数，在单位缴纳社保满1年的从业人员数达20人及以上的，配置面积不超过1000平方米；在单位缴纳社保满1年的从业人员数在15人（含）~20人的，配置面积不超过800平方米；在单位缴纳社保满6个月的从业人员数在20人以下的，配置面积不超过600平方米。

**第九条 【出售情况】**申请购买政策性产业用房的企业（机构）在满足第七条规定的同时，还应满足下列条件之一：

1、上年度产值（营收）达到2亿元及以上；

2、上年度纳税额达到1000万元及以上；

3、近2年年均主营业务收入增长率在30%以上；

4、已完成上市辅导的拟上市企业。

政策性产业用房的出售价格﻿按同片区同档次产业用房市场评估价格的80%执行。

政策性产业用房房源提供者不得购买自己筹建的房源。

**第十条 【特殊情况】**对于区重点引进企业或机构，可适当放宽申请租赁（购买）政策性产业用房的准入条件和配置标准，由领导小组办公室报领导小组研究决定。

第五章 租金制定与优惠

**第十一条 【租金优惠】**按照第八条相关规定配置的政策性产业用房前三年租金统一为同片区同档次产业用房租金市场评估价格的50%。重点企业确有必要超过此范围的，须提请领导小组审议。

受场地限制，企业（机构）实际租赁面积超过配置面积的部分租金价格按照同片区同档次产业用房租金市场评估价格执行。

**第十二条 【市场评估价】**区工业和信息化部门委托第三方中介机构对政策性产业用房进行市场价格评估，两年评估一次。

第六章 入驻管理

**第十三条 【申请分配流程】政策性产业用房申请分配流程如下：**

1.发布信息。政策性产业用房运营管理单位将符合条件的产业用房房源信息录入市产业用房供需服务平台，并通过此平台和其他宣传途径向社会公开发布产业用房租赁信息；

2.租赁申请。企业（机构）根据申报要求向相关产业主管部门提交政策性产业用房租赁（购买）申请和区内产业用房使用情况说明；

3.准入审核。产业主管部门在10个工作日内根据企业（机构）申报材料进行准入资格审核并提出面积配置建议，将审核通过的企业（机构）及面积配置建议报领导小组办公室汇总。领导小组办公室视情况组织专家或第三方机构评审。

4.准入审定。配置面积在1000平方米及以下的企业（机构）由领导小组办公室审定，配置面积在1000平方米以上的企业（机构）由领导小组办公室报领导小组审定。

5.公示。相关产业主管部门将领导小组或领导小组办公室审定通过的入驻企业名称及配置面积通过服务平台向社会公示，公示期为5个工作日。

6.入驻。公示无异议或异议妥善处理后，运营管理单位通过服务平台向社会发布租赁结果，并在10个工作日内与获批入驻的相关企业（机构）办理相关租售手续。已批准入驻企业（机构），经运营管理单位通知后未按规定时间办理租售手续，则取消该企业（机构）当年入驻政策性产业用房的申报资格。

第七章 调剂退出

**第十四条 【续租】**企业（机构）租赁政策性产业用房的合同期限原则上不超过3年。若企业在合同期限届满时符合第七条规定的准入门槛，则可以申请续租，续租期间不再享受租金优惠支持。

承租企业（机构）需续租政策性产业用房的，应在合同期限届满前6个月向相应运营管理单位申请续租。经产业主管部门审查企业（机构）续租资格后，由运营管理单位为符合条件的企业（机构）办理续租手续。

**第十五条 【退出】**运营管理单位负责检查监督入驻企业（机构）履行租赁合同的情况，有下列情况之一的由产业主管部门决定直接终止租赁合同或取消相应的租金优惠支持。

（一）违反国家有关法律、法规和政策，从事非法活动；

（二）入驻企业（机构）在合同期限内擅自转租、改变其原有使用功能等不按租赁合同约定使用政策性产业用房的；

（三）注册地、税务登记地或统计地迁出光明区的；

（四）存在隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租行为；

（五）未履行有关承诺事项的；

（六）企业（机构）违反安全生产、环保等法律法规以及其他管理规定的。

对存在上述第（一）至第（五）项情形或隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗购行为的企业（机构），将其载入企业诚信不良记录，五年内不得租赁（购买）光明区政策性产业用房或享受其它政府专项扶持资金，并向社会公布。

**第十六条 【转让】**政策性产业用房原则上限定自用。购买政策性产业用房的企业确需要转让的，经区工业和信息化部门报领导小组批准后方可转让。次受让方应符合第七条规定的准入门槛，由产业主管部门进行资格审查合格后方可转让。

第八章 社会载体认定与支持

**第十七条** **【认定标准】**满足以下条件的社会载体可申请认定为光明区招商引资重点载体：

（一）载体在光明区管辖范围内，且载体运营机构的注册地、纳税地均在光明区；

（二）载体产业定位应属于以下领域：新一代信息技术、生物与生命健康、新能源、新材料、智能制造、军民融合、软件和信息技术服务业、文化创意产业以及光明区产业发展规划中重点支持的其他产业；

（三）无“散乱污危”企业入驻；

（四）载体场地产权清晰；

（五）载体公摊和水电费合法合规；

（六）申报时园区空置面积达到2万平米；

（七）载体运营机构承诺每年租金上涨幅度。

**第十八条 【认定支持】**社会园区经认定为光明区专业园区后，若第1完整会计年度或第2完整会计年度内符合园区产业定位的企业（机构）使用面积占园区使用面积比重达到70%，遵守光明区产业空间管控的相关规定，且在光明招商网连续填报1年及以上的信息，则给予光明区招商引资重点园区一次性5万元的资金支持。

**第十九条 【租金支持】**满足第七条相关规定的企业（机构）入驻经认定的光明区招商引资重点载体，则按照经政府认定的第三方市场评估价的50%且不超过20元/平方米/月的标准给予入驻企业租金支持，支持面积不超过第八条规定的配置标准，支持期限不超过3年。

**第二十条 【社会载体考核】**若社会载体经认定为光明区招商引资重点载体后，租金上涨幅度超过承诺值则撤销光明区专业载体的称号：

第九章 附则

**第二十一条** 本办法由区工业和信息化部门负责解释。

**第二十二条** 本办法自2019年xxx月xxx日起实施，有效期3年。