附件1

 光明区工业和信息化局关于《光明区政策性产业用房管理暂行办法》的起草说明

为解决优质产业和重点企业发展空间需求，破解重点企业（机构）产业空间不足、空间使用成本较高等问题，我局起草了《光明区政策性产业用房管理暂行办法》（以下简称《办法》）。现将起草情况作以下说明：

一、起草背景及必要性

为满足创新型企业发展的空间需求, 实现创新型产业用房资源高效配置，深圳市先后制定出台了《深圳市创新型产业用房管理办法》和《深圳市产业用房供需服务平台管理工作规则》，随后各区根据深圳市管理办法制定了相应的实施细则。我区也于2017年3月制定出台了《光明新区创新型产业用房管理暂行办法》，然而随着我区产业规模不断壮大，优质项目加速落地，原有的创新型产业用房面积配置标准难以满足重点企业（机构）空间需求，同时区政府自有物业体量偏小，急需拓展产业空间筹集渠道。

为响应区政府提出的“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”的战略目标，保证优质产业空间载体的有效供给和使用，让产业用房成为我区“华丽蝶变”的根本保障，我局迅速组织力量，结合深入各区的调研结果以及区相关单位的意见，拟定了《光明区政策性产业用房管理暂行办法》，对我区政策性产业用房从前期筹集、准入与配置到后期的运营管理、退出等进行了详细规定，为我区产业发展、重点项目落户提供有力支撑。

二、起草过程

根据区委、区政府工作部署，我局于2018年7月成立了《办法》编制小组，正式启动政策编制工作。

2018年7月，编制小组先后赴龙岗、福田、宝安、罗湖、龙华、南山等兄弟区开展调研，实地了解各区在产业用房筹集、使用、管理等方面的具体做法。

2018年9月初，编制小组结合调研资料和各区发布的产业用房相关政策，梳理政策要点，形成政策对比表，对各区的创新做法进行经验借鉴。

2018年9月底，编制小组结合我区产业用房现状以及重点企业（项目）的产业空间需求，拟定了《办法》（初稿）。

2019年2月，我局就《办法》征集区发展和财政局、建发集团、法制办、广东仁人律师事务所等相关部门以及社会公众的相关意见，并结合相关意见进行政策文本修改。

2019年5月，我局按照区领导的指示，对《办法》进行了修改与完善，就新修改后的《办法》征集区发展和改革局、财政局、国有资产监督管理局、住房和建设局、城市更新和土地整备局、科技创新、水务局、应急管理、公共资源交易中心、光明街道、公明街道、新湖街道、凤凰街道、玉塘街道、马田街道、建发集团、局法律顾问等相关部门以及社会公众的意见，进一步结合相关意见对政策文本进行修改。

2019年8月，我局按照区领导的指示，进一步完善《办法》中关于部门分工、租赁和购买的条件、租售价格优惠方式以及运营管理的相关事项，在此基础上，形成本办法。

三、编制思路和主要原则

本次编制坚持问题导向和需求导向相结合的基本原则，以优化空间资源配置、保障重点企业(项目)空间需求为核心目标，从光明区实际出发，形成覆盖政策性产业用房筹集、使用以及管理全周期的综合措施。

四、主要内容

《办法》包括总则、职责分工、筹集建设、准入与配置、认定奖励和租售价格、入驻管理与运营、调剂退出与考核、附则共八章二十六条。

（一）总则

《办法》对编制背景和目的、政策适用范围以及政策性产业用房的概念进行了详细说明与规定。明确政策性产用房包括两类：一是产权或使用权归属于区政府的产业用房，二是产权归属于社会主体且按政策使用的产业用房。

（二）职责分工

《办法》对领导小组、成员单位职责进行了详细说明与规定。明确租赁配置面积在5000-20000平方米的企业（机构）由领导小组组长授权副组长审定。租赁配置面积在5000平方米及以下的企业（机构）由领导小组办公室审定。购买资格与购买面积配置均由领导小组审定。社会载体认定与支持相关事项则由领导小组办公室审定。

（三）筹集建设

《办法》对政策性产业用房的筹集方式、社会载体认定标准等进行了详细说明与规定。明确产权归属于社会主体的载体经政府认定后纳入政策性产业用房管理范围。

（四）准入与配置

《办法》对租赁或购买产权或使用权归属于区政府的政策性产用房的条件、租赁标准及面积配置、出售标准及面积配置以及特殊情况进行了详细说明与规定。明确租赁或购买门槛保持一致，同时企业（机构）可根据实际情况择优选择面积配置方式。

（五）认定奖励和租售价格

《办法》对社会载体认定奖励、政策性产业用房的租金优惠和出售价格、资金保障进行了详细说明与规定。明确企业（机构）租赁产权或使用权属于区政府的政策性产业用房与租赁经认定的社会载体，均片区租金指导价的50%执行。

（六）入驻管理与运营

《办法》对政策性产用房的租赁流程、购买流程、租金和物业收入管理进行了详细说明与规定。明确产权或使用权属于区政府的政策性产业用房的租金、物业收入作为非税收入上缴到国库。

（七）调剂退出与考核

《办法》对产权或使用权归属于区政府的政策性产用房的续租、换租、转让以及经认定的社会载体考核事项进行了详细说明与规定。明确转让须经区工业和信息化局报领导小组批准后方可，购买期限不超过3年的由区政府按原销售价格回购；购买期限3年或以上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。

（八）附则。

《办法》对解释方、重复资助、资助上限限制、实施时间进行了详细说明与规定。明确本《办法》与光明区其他同类用房支持政策不得重复申请，同时资助企业（机构）不受其上一年度形成的区级地方财力贡献限制。

特此说明。

深圳市光明区工业和信息化局

 2019年9月3日

（联系人：李灵清，联系电话：88210453）