

# 光明区创新型产业用房管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步加大对创新型产业的支持力度，规范创新型产业用房管理，根据《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号），结合光明区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称创新型产业用房，是指为满足创新型企业和机构的空间需求，由政府主导并按本办法出租或出售的政策性产业用房，包括办公用房、研发用房、工业厂房等。

**第三条** 创新型产业用房的建设和管理遵循政府主导、市区联动、企业参与的原则。

**第四条** 光明区创新型产业用房建设和管理工作联席会议（以下简称联席会议）负责统筹全区创新型产业用房管理工作、研究创新型产业用房相关事项、协调解决创新型产业用房相关政策落实过程中的重大问题、组织监督检查创新型产业用房工作落实情况等，成员单位包括区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、区司法局、区财政局、市规划和自然资源局光明管理局、区住房建设局、区商务局、区审计局、区属国企等。联席会议办公室设在区科技创新局。

**第五条** 联席会议各成员单位职责如下：

（一）区各产业主管部门负责开展主管行业领域项目招引入

驻相关工作，根据产业发展需要等与入驻单位签订产业发展监管协议，监督检查创新型产业用房日常使用情况、合同履约情况、产业发展监管协议指标完成情况等；

（二）区司法局负责对提请区政府决策的创新型产业用房相关事项出具法律意见；

（三）区财政局负责为创新型产业用房运营管理等工作提供经费保障，组织区属国企落实市区两级创新型产业用房管理相关规定等；

（四）市规划和自然资源局光明管理局负责按程序办理规划用地手续，配合推进创新型产业用房移交工作等；

（五）区住房建设局负责对依法依规取得建筑工程施工许可证的创新型产业用房开展质量安全监管工作，对创新型产业用房租金价格提出意见，配合推进创新型产业用房移交工作等；

（六）其他单位依职能分工开展相应工作。

**第六条 创新型产业用房日常运营管理机构按以下情形确定：**

（一）政府产权或政府统租的创新型产业用房，日常运营管理机构为产权（统租）部门或其委托的第三方机构；

（二）国有企业产权或国有企业统租的创新型产业用房，日常运营管理机构为国有企业。

## 第二章 筹建移交

**第七条** 创新型产业用房通过以下方式筹建:

(一) 行政机关、事业单位及国有企业投资建设、购买或统租;

(二) 企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得工业及其他产业用地使用权, 建成后按一定比例移交给政府;

(三) 城市更新及其他土地规划调整项目中按一定比例配建, 产业用地提高容积率项目中按规定审批后以一定比例移交给政府;

(四) 经区政府认可的其他筹建方式。

**第八条** 以下情形必须纳入创新型产业用房管理:

(一) 以第七条第一项方式筹建并通过划拨及协议出让方式取得建设用地使用权建设的;

(二) 以第七条第一项方式筹建并通过划拨及协议出让以外其他方式取得建设用地使用权, 在土地供应文件、租售合同等文件中明确纳入创新型产业用房管理的;

(三) 以第七条第二、三、四项方式筹建的。

除本条规定必须纳入创新型产业用房管理的物业外, 其他物业纳入或调出创新型产业用房管理范围需经区政府决策。

**第九条** 建设、购买、统租创新型产业用房的资金来源为:

(一) 区政府及区各产业主管部门来源为区财政;

(二) 国有企业来源为企业自筹。

可探索设立政府和社会资本共同参与的产业投资基金, 作为

创新型产业用房筹建资金来源。

**第十条** 新供应土地、城市更新及产业用地提高容积率筹建的创新型产业用房，原则上应无偿移交给政府，并在土地出让合同中明确无偿移交条款。

在城市更新或产业用地提高容积率中筹建的创新型产业用房，筹建比例依据深圳市城市更新、产业用地容积率调整及土地出让的有关规定执行；其他土地规划调整项目中配建的创新型产业用房，配建比例依据有关规定执行。

无偿移交给政府的创新型产业用房面积免缴地价，不计入项目可售面积，不占用项目可分割转让比例。

**第十一条** 创新型产业用房筹建时按规定签订建设监管协议书。土地竞得者或城市更新项目实施主体应在签订土地出让合同前签订建设监管协议书，建设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、无偿且无条件移交给政府的建筑面积、设计建设方案、装修标准、交付方式、交付时间、违约责任等内容，具体交付楼层及户型应在项目土地出让合同签订之后、预售之前签订建设监管协议书补充协议进行明确。

土地竞买人（竞标人）递交书面竞买、投标申请或城市更新项目拆除范围单一主体申请实施主体资格确认时，须一并提交建设和管理承诺书，确保按建设监管协议书相关要求组织开发建设。

**第十二条** 各类项目配建的创新型产业用房，应与所在项目的其他产业空间整体规划、同步建设、同步交付，共同使用公共

配套设施，享受同等服务。开发建设单位不得在配建的创新型产业用房与其他产业空间之间设置围墙等物理隔离设施，也不得有其他类似的隔离性措施等。对于在创新型产业用房和其他产业空间之间设置围墙或类似隔离措施，造成公共配套不能共同使用，经核实不符合规划条件的，开发建设单位不得组织竣工验收。

**第十三条** 创新型产业用房应按规定办理不动产登记及会计账务处理。通过第七条第二、三项方式筹建的政府产权创新型产业用房，产权登记在区科技创新局名下。政府产权的创新型产业用房不动产登记所需费用由区财政依产权部门申请，按程序予以保障。

### 第三章 租售管理

**第十四条** 创新型产业用房入驻单位原则上应符合以下条件之一：

（一）属于市区重点支持的战略性新兴产业集群和未来产业，拥有较强科技创新实力和先进自主技术成果的企业和科研机构；

（二）为上述单位提供服务的企业、机构等；

（三）经区政府批准入驻的单位。

为全面优化创新创业生态，创新型产业用房可优先用于建设众创空间、孵化器、加速器等孵化载体，相关建设方案由区各产业主管部门拟定并按程序提请区政府审议。

**第十五条** 政府产权的创新型产业用房原则上只能用于出租，如确有出售必要，需提请区政府审议，按行政事业单位国有资产处置有关规定执行。国有企业建设、购买的创新型产业用房，坚持以租为主、租售并举的配置原则，出租比例原则上不低于50%。

### 第一节 租赁管理

**第十六条** 创新型产业用房租金价格参考市房屋租赁主管部门发布的产业用房租金参考价格，租金价格原则上应比参考价格优惠30%—70%，由联席会议办公室每年发布一次。如市房屋租赁主管部门未发布创新型产业用房所在园区的参考价格或市房屋租赁主管部门发布的租金参考价格与市场价存在较大偏差时，联席会议办公室可委托专业机构评估确定参考价格。

**第十七条** 创新型产业用房租金优惠标准如下：

（一）以下类型企业（机构）享受70%租金优惠比例：

1. 上市公司及其持股超过50%或者实际控制的一级子公司、独角兽企业、国家级制造业“单项冠军”企业、专精特新“小巨人”企业、经国家相关部门认定的重点企业等；
2. 上年度产值（营收）10亿元及以上（批发类20亿元及以上、零售类2亿元及以上）的企业；
3. 非营利性机构；
4. 经区各产业主管部门论证对光明区经济社会发展具有重要意义的其他创新型单位。

（二）以下类型企业（机构）享受 50% 租金优惠比例：

1. 上年度产值（营收）5000 万元及以上、10 亿元以下（批发类 5 亿元及以上、20 亿元以下，零售类 2000 万元及以上、2 亿元以下）的企业；
2. 经省级相关部门认定的重点企业、省级专精特新企业、市级专精特新企业；
3. 经区各产业主管部门论证对光明区经济社会发展具有推动作用的其他创新型单位。

（三）以下类型企业（机构）享受 30% 租金优惠比例：

1. 上年度产值（营收）5000 万元以下（批发类 5 亿元以下、零售类 2000 万元以下）的规上企业；
2. 国家高新技术企业、科技型中小企业、创新型中小企业；
3. 经区各产业主管部门论证具有较强发展潜力的其他创新型单位。

入驻政府产权创新型产业用房的单位通过减免方式享受租金优惠。入驻国有企业产权创新型产业用房的单位通过补贴方式享受租金优惠，补贴经费由联席会议办公室向区财政申请专项经费进行保障。

**第十八条** 国有企业产权的创新型产业用房如在公开招租过程中经 2 次延长公告期后仍未征集到符合第十七条所列条件的申请单位（招租公告时间及延长时间可按照《深圳联合产权交易所股份有限公司公开招租操作规则（试行）》执行），在符合第十

四、十六条等有关规定的前提下，可按照国有企业物业租赁有关规定自行确定租金优惠比例并进行招租，区财政不再另行给予创新型产业用房租金补贴。

**第十九条** 政府产权创新型产业用房的过渡免租期最长不超过5个月，首次承租单位按以下标准给予免租期：

- (一) 租赁面积3000平方米以下的，给予3个月免租期；
- (二) 租赁面积3000平方米及以上、5000平方米以下的，给予4个月免租期；
- (三) 租赁面积5000平方米及以上的，给予5个月免租期。

国有企业产权创新型产业用房的免租期按照国有企业物业租赁有关规定执行。

创新型产业用房免租期内物业管理、水电等费用由承租单位承担。

**第二十条** 创新型产业用房租赁合同履行期限不少于1年，不超过5年，每个单位续租次数原则上不超过2次。日常运营管理机构应在距离合同到期6个月和3个月前，分别告知承租单位。如承租单位需继续租用创新型产业用房，应在合同到期前3个月向日常运营管理机构提交续租申请。

**第二十一条** 承租单位因技术升级、规模扩张等原因，可向日常运营管理机构提出扩租、换租申请，经审查符合条件的方可扩租、换租。承租单位因自身经营等原因，可向日常运营管理机构提出退租申请。

**第二十二条** 区各产业主管部门可根据产业发展需要等决定是否与创新型产业用房承租单位签订产业发展监管协议。创新型产业用房入驻单位应依法配合市、区统计部门做好数据统计工作。

**第二十三条** 对于确有必要突破上述租金优惠比例、免租期、续租次数等规定的企业（机构），可由区各产业主管部门提请区政府审议。

## 第二节 出售管理

**第二十四条** 创新型产业用房出售价格参考同片区同档次产业用房并给予一定优惠，但最低不得低于创新型产业用房成本价。出售价格由产权部门委托专业机构评估，并按国有资产处置有关规定报区财政局备案或核准。

**第二十五条** 购买创新型产业用房的单位应签订产业发展监管协议。产业发展监管协议应包括但不限于产业准入条件、产出效率、企业贡献、节能环保、退出机制、违约责任、转租转售限制、履行情况核查等相关条款。

**第二十六条** 创新型产业用房原则上限定自用。购买创新型产业用房的单位确需转让的，可向日常运营管理机构申请由原所有人回购其名下创新型产业用房，申请回购时应累计达到产业发展监管协议中约定的各项指标要求，回购价格不得高于原销售价格。

## 第三节 收支管理

**第二十七条** 创新型产业用房产生的收益权属按产权归属确

定。政府产权的创新型产业用房实行“收支两条线”管理，租金可根据实际情况按月度、季度或年度收缴，租金收入应按政府非税收入管理有关规定及时上缴区财政。

#### 第四章 监督检查

**第二十八条** 创新型产业用房入驻单位不得有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租骗购行为。承租单位不得有擅自转租、分租、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行为。购买单位不得有擅自转售、抵押、改变其原有使用功能等不按出售合同约定使用创新型产业用房的行为。未经区政府审议同意，入驻单位不得开展引入第三方的业务。本条相关权责应在租赁、出售合同及产业发展监管协议等文件中进行明确约定。

**第二十九条** 联席会议办公室应组织日常运营管理机构、区各产业主管部门对创新型产业用房入驻单位日常使用情况、合同履约情况、产业发展监管协议指标完成情况等进行检查，并开通举报渠道，及时通过深圳市产业用地用房供需服务平台公布检查结果。发现入驻单位存在第二十八条所列行为及其他违规违约行为的，可依法采取取消单位入驻资格、终止租赁合同、提前回购房产、追缴优惠租金（售价）等措施。如入驻单位存在失信行为，相关信息将依法纳入深圳市公共信用信息平台。

## 第五章 附则

**第三十条** 在《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号）实施之日前（含当日），土地招拍挂出让项目及城市更新单元规划已批复的，或更新单元规划未批复但已经市规划主管部门或者区政府审议通过并完成公示或正在公示的，其配建的创新型产业用房，在相关文件、合同、协议中约定由政府回购的，建成后由政府回购，回购部分免缴地价，回购价格按相关文件、合同、协议中约定的价格计算。未明确约定回购价格的，参照以下方案计算：根据市住房建设部门发布的建安工程造价指数核算建安工程参考价，建安工程造价指数取竣工验收前12个月造价指数平均值。政府回购价格按经核算的建安工程参考价的1.1倍执行，并由财政部门认可的工程造价审计机构确认。

产业用地提高容积率项目，在《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号）实施之日前（含当日）已发布的土地出让公告、签订的土地出让合同、产业监管协议等文件中明确约定了项目配建创新型产业用房由政府回购的，建成后由政府回购，回购部分免缴地价，回购价格按相关文件、合同、协议中约定的价格计算。未明确约定回购价格的，参照以下方案计算：以2016年3月深圳市住房和建设局发布《深圳市各类物业建筑工程总造价标准》（深建规〔2016〕2号）的造价标准为基准价，以发布当月（2016年3月）为基期，以项目取

得规划验收合格证当月为计算期，依照市住房建设部门发布建安工程造价指数对基准价进行调整，建安工程造价指数取规划验收前 12 个月造价指数平均值。

**第三十一条** 入驻单位租赁或购买的创新型产业用房，不得重复享受光明区其他产业用房租赁或购买支持政策。

**第三十二条** 本办法由区科技创新局负责解释。

**第三十三条** 本办法自 2025 年 11 月 17 日起施行，有效期 3 年。本办法执行过程中，如遇上位政策调整，与本办法不一致的，按上位政策执行。