

光明区创新型产业用房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范光明区创新型产业用房的运作与管理，实现产业空间资源优化配置，为创新型企业、机构发展提供用房保障，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，是指为满足光明区创新型企业、机构的空间需求，由政府主导并按政策出租或出售的产业用房。

第二章 职责分工

第三条 成立光明区创新型产业用房建设和管理工作领导小组（以下简称领导小组），由分管科技创新部门的区领导任组长。区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、区财政局、市规划和自然资源局光明管理局、区住房建设局、区文化广电旅游体育局、区审计局、区国资局、区城市更新和土地整备局等部门为成员单位。主要职责为：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；监督检查创新型产业用房工作落实情况。

第四条 领导小组下设领导小组办公室，领导小组办公室设在区科技创新局，由区科技创新局的主要负责人担任领导小组办公室主任，领导小组办公室承担领导小组的日常事务工作。

第五条 成员单位的主要职责如下：

（一）区各产业主管部门依职能提出主管产业领域创新型产业用房需求；审核主管产业领域内企业（机构）申请入驻创新型产业用房的申报材料，并提出产业用房配置建议；

（二）区发展改革部门负责对接市发展改革委等有关部门引进市级优质资源及项目落户光明区，协助核实企业统计数据及在光明区纳统情况；

（三）区财政部门负责为纳入政府投资计划内的创新型产业用房建设、回购等提供经费保障工作；

（四）区规划和自然资源部门负责按相关规定负责创新型产业用房配建及自建审批等相关事宜；

（五）区住房和建设部门负责创新型产业用房质量安全监管及发布当年产业用房租金指导价；

（六）区审计部门负责依法对政府出售、回购创新型产业用房实施审计监督；

（七）区国资部门负责对区属国有企业受托建设、管理的创新型产业用房进行监督；

（八）区城市更新部门负责确定城市更新项目配建创新型产业用房的建筑面积，协助领导小组办公室与项目实施主体签订监管协议。

第三章 筹集建设

第六条 创新型产业用房通过以下方式筹集：

（一）由政府或经政府授权承担创新型产业用房筹建任务

的平台企业（以下简称“平台企业”）投资建设、购买或统租；

（二）企业（机构）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）在城市更新或产业用地提高容积率项目中按一定比例配建；

（四）其它符合政策规定的筹建方式。

第七条 对按照容积率提升、城市更新等政策要求返还建筑面积的创新型产业用房，除已发布的土地出让公告、签订的土地出让合同以及产业监管协议等文件中明确约定了产业用房由政府回购外，相关文件未明确约定以及今后土地出让、城市更新项目配建、产业用地提高容积率配建等涉及产业用房移交的，原则上应无偿移交给政府，无偿移交部分不计收地价。

第八条 创新型产业用房回购及无偿移交流程如下：

（一）回购项目由领导小组办公室报领导小组审议后提请区政府常务会审定，无偿移交项目按协议要求执行；

（二）领导小组办公室起草项目建设监管协议，明确项目设计要求、建设标准、建设工期等，在征求各相关单位意见后与项目单位签订建设监管协议；

（三）项目单位提供项目建筑设计方案，领导小组办公室明确创新型产业用房具体位置及相关要求，报领导小组会议审定，项目单位按照领导小组审定结果完成项目建设；

（四）项目建成后，领导小组办公室与项目单位签订移交

协议，并完成项目后续移交工作。

第九条 回购标准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，并由专业的审计机构审核确认。

第十条 区政府建设、回购、统租产业用房资金来源为区财政；平台企业建设、购买、统租创新型产业用房资金来源为企业自筹。

第十一条 平台企业建设的创新型产业用房，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%，准入门槛及租金价格参照本办法执行，土地出让合同或产业监管协议等文件已明确的除外。

第十二条 通过政府自建、回购、无偿移交方式建设的创新型产业用房产权登记单位为领导小组办公室所在职能部门。

第四章 运营管理

第十三条 领导小组办公室可委托第三方专业机构承接创新型产业用房日常管理工作，并将创新型产业用房房源信息录入深圳市产业用地用房供需服务平台。

第十四条 创新型产业用房移交至政府后，空置期间产生的物业、水电等费用列入领导小组办公室年度部门预算。项目入驻后，由项目支付物业、水电等费用。

第十五条 创新型产业用房的租售收入以非税收入上缴国

库。为支持我区重大项目策划，经区政府审批同意，创新型产业用房一定期限内可按区财政审定价格出租给区属国企，在此期间区属国企承担空置费用以及运营管理职责，并严格按照本办法规定的租赁管理要求组织入驻企业（机构）履行相关审批手续。

第五章 租赁管理

第十六条 申请租用创新型产业用房的企业（机构）须同时符合以下基本条件：

（一）注册地、税务登记地均在光明区，统计关系应在光明区或承诺入驻后三个月内迁入光明区；

（二）近三年经营规范，无重大违法违规行为，即在安全生产、环境保护、人力资源、市场监管、消防、社保、统计、财税等方面未受过 10 万元（含）以上罚款处罚；

（三）属于智能产业、新材料产业、生命科学产业及科技服务业等领域的企业或机构；

（四）承诺 5 年内不将注册地址、税务登记地或统计关系迁出光明区。

第十七条 申请租赁创新型产业用房的企业（机构）除遵守本办法第十六条规定外，还应符合下列条件之一，并按相应条件享受租金价格优惠及面积配置：

（一）优质企业类型：

1. 上年度产值或承诺入驻后 1 年内产值达 5000 万元的企业

可配置面积不超过 1000 平方米，产值达 8000 万元的企业可配置面积不超过 2000 平方米，产值达 1 亿元的企业可配置面积不超过 3000 平方米，租金价格为该物业租金指导价的 50%；

2. 上年度纳税额或承诺入驻后 1 年内纳税额达 500 万元的企业可配置面积不超过 1000 平方米，纳税额达 800 万元的企业可配置面积不超过 2000 平方米，纳税额达 1000 万元的企业可配置面积不超过 3000 平方米，租金价格为该物业租金指导价的 50%；

3. 连续 2 年营业收入累计超过 1000 万元的孵化器毕业企业可配置面积不超过 600 平方米，租金价格为该物业租金指导价的 30%；

4. 累计获得天使投资或风险投资超过 500 万元的孵化器毕业企业可配置面积不超过 500 平方米，租金价格为该物业租金指导价的 30%；

5. 具有 5A 资质的社会组织可配置面积不超过 400 平方米；具有 4A 资质的社会组织可配置面积不超过 200 平方米；具有 3A 资质的社会组织可配置面积不超过 100 平方米，租金价格为该物业租金指导价的 50%；

6. 与区政府签订战略合作框架协议的社会机构（如行业协会、商会、联合会、产业联盟等）可配置面积不超过 300 平方米，租金价格为该物业租金指导价的 50%；

7. 在科技成果转移转化领域有重要作用的科技服务机构，

可配置面积不超过 500 平方米，租金价格为该物业租金指导价的 50%。

（二）重大科研平台（机构）类型：

1. 区政府重点培育或引进的对光明区科技创新具有重大带动作用，属财政拨款的新型研发机构、科技研发平台、公共服务平台落户光明区的，可配置面积不超过 4000 平方米，租金价格为该物业租金指导价的 50%；

2. 非财政拨款的新型研发机构、科技研发平台、公共服务平台等可根据等级配置面积，国家级、省级、市级分别可配置面积不超过 1500、1000、800 平方米，租金价格为该物业租金指导价的 30%；

3. 对具有影响力和知名度的港澳科研平台、工程技术中心等机构，可配置面积不超过 600 平方米，租金价格为该物业租金指导价的 50%；

4. 对具有国家级孵化器建设运营经验且承诺五年内获得国家孵化器资质的孵化器运营机构，可按国家级孵化器标准配置面积，租金价格为该物业租金指导价的 30%。

（三）特殊类型：

对于上述范围之外企业（机构）入驻或确有必要超出上述配置标准的企业（机构），须经领导小组审议后报区政府常务会审定。

第十八条 创新型产业用房租金标准如下：

（一）租金指导价以住房和建设部门发布的上年度租金指导价为准，如未发布本园区租金指导价的，租金价格参照同片同类型区同档次产业用房市场评估价；

（二）受场地限制，企业（机构）实际租赁面积超过配置面积的，超出部分面积不享受政策优惠，按租金指导价收取；

（三）享受政府产业用房租金优惠政策的企业（机构），不得以同一地址同时享受光明区其他租金优惠政策。

第十九条 企业租赁创新型产业用房年限原则上不超过5年；重大科研机构、公共服务平台等机构租赁年限由领导小组报区政府审议确定。

第二十条 租赁创新型产业用房审批流程如下：

（一）提出申请。企业（机构）向产业主管部门提出申请并按要求提交申报材料；

（二）初步审核。区各产业主管部门受理企业（机构）申报材料，对企业（机构）申请提出建议。如符合申报要求，区产业主管部门提出面积配置建议，并报领导小组办公室审议；

（三）准入审批。领导小组办公室受理申报材料后，按企业（机构）申请需求进行审批：租赁面积不超过200平方米的由领导小组办公室审定；租赁面积大于200平方米的召开领导小组会议审定；特殊情况及需突破标准的需报区政府审定；

（四）社会公示。对经审定批准入驻的企业（机构），领导小组办公室将租赁信息向社会公示，公示期不少于5个工作日；

（五）签订协议。公示无异议或异议不成立的，由产业主管部门配合领导小组办公室编制移交协议，领导小组办公室与相关企业（机构）签订移交协议；

（六）项目入驻。由领导小组办公室委托产业主管部门与获批入驻的相关企业（机构）办理相关手续。

第六章 出售管理

第二十一条 购买创新型产业用房需满足以下基本条件之一：

（一）企业上年度纳税额达 1000 万（含）以上，每 1000 万可申购面积 1000 平方米。

（二）企业属于上年度光明区工业增加值 20 强企业且通过提高容积率的方式筹建了创新型产业用房。

第二十二条 申请购买创新型产业用房的企业，需经领导小组对项目进行遴选后报区政府常务会审定。

第二十三条 平台企业建设的创新型产业用房出售需报领导小组审定，出售对象仅限自用企业，不得出租或转让。

第二十四条 对具备可出售条件的创新型产业用房，出售价格为当年市场评估价。

第二十五条 购买创新型产业用房审批流程如下：

（一）提出申请。企业（机构）向领导小组办公室提出申请并按要求提交相关材料；

（二）准入审批。领导小组办公室提请召开领导小组会议

审议创新型产业用房出售事宜，领导小组办公室将审议结果提请区政府常务会议审定；

（三）社会公示。对经区政府常务会审定的企业（机构），领导小组办公室将出售信息向社会公示，公示期不少于5个工作日；

（四）签订协议。领导小组办公室编制移交协议并与相关企业（机构）签订移交协议；

（五）项目移交。领导小组办公室与获批企业（机构）办理相关手续，完成创新型产业用房移交。

第七章 退出管理

第二十六条 产业主管部门每年对已入驻创新型产业用房的企业（机构）进行评估复核，若有擅自改变场地用途或有违反国家有关法律法规、从事非法活动等行为，则予以清退。

第二十七条 企业（机构）如有续租需求，应在距合同到期之日前6个月向领导小组办公室汇总至领导小组审定，续租期间不再享受租金优惠或补贴支持。

第二十八条 承租企业因技术升级、规模扩张等原因需扩大租用规模或变更租用地址的，可向产业主管部门提出退租或换租申请。经产业主管部门审核并向领导小组办公室报备后可终止合同，办理相关退出手续；提出换租申请的，经审查符合条件的方可换租，换租结果应向社会公布。

第二十九条 创新型产业用房转租要求：

（一）购买创新型产业用房的企业（机构）确需再次转租的，须报领导小组审定且转租面积不超过回购面积的 20%。

（二）租赁创新型产业用房的企业（机构）不允许转租，经区政府批准和建设孵化器功能等除外。

第八章 附则

第三十条 本办法由区科技创新部门负责解释。

第三十一条 本办法自 2020 年 11 月 11 日起施行，有效期 3 年。

公开属性：主动公开