

# 光明新区创新型产业用房管理暂行办法

## 第一章 总则

**第一条** 为贯彻落实《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办〔2016〕3号），加大对创新型产业的支持力度，加快实现新区创新空间资源优化配置，形成支持创新型产业发展的长效机制，构建梯次型现代产业体系，推动新区产业转型升级，结合《光明新区创新型产业用房建设方案（2015-2020）》，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于光明新区创新型产业用房的筹集建设、运营管理、准入与配置、申报及审核、调剂退出、监督检查等。

本办法所称创新型产业用房，是指为满足创新型企业发展发展的空间需求，由政府主导并按政策出租或出售的政策性产业用房。

**第三条** 新区成立由新区分管领导任组长，各相关单位为成员的光明新区创新型产业用房建设和管理工作小组（以下简称工作小组），其主要职责为：统筹新区创新型产业用房建设和管理工作，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。工作小组办公室设在新区发展和财政局。

**第四条** 工作小组办公室可指定相关部门或委托第三方机构作为新区创新型产业用房管理单位（以下简称管理单位），

负责新区创新型产业用房的接收、运营和日常管理等工作。已明确管理单位的新区创新型产业用房项目，维持原管理模式不变，其创新型产业用房管理参照本办法执行。

## **第二章 筹集建设**

**第五条** 新区创新型产业用房通过以下方式筹建：

（一）政府或承担政府投融资任务的综合性平台企业投资建设、回购；

（二）企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得土地使用权，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）其他符合政策规定的筹建方式。

**第六条** 新区发展和财政局根据新区产业及城市发展现状，统筹规划新区创新型产业用房的区域分布与功能布局。

**第七条** 新区经济服务局、新区城市建设局、市规划国土委光明管理局应鼓励政企共享容积率提升配建、“工改工”城市更新、社会力量拿地配建等方式建设创新型产业用房，提高新区土地利用效率。

**第八条** 新区创新型产业用房建设实行监管协议书制度：

（一）竞买人（竞标人）递交书面竞买、投标申请或城市更新项目实施单位确认文件申请时（以上申请主体统称项目单位），须一并提交创新型产业用房项目建设和管理承诺书。

（二）项目申请获批并确定为须贡献创新型产业用房项目

后，市规划国土委光明管理局应当将项目基本信息函告新区发展和财政局。新区发展和财政局会同新区经济服务局、市规划国土委光明管理局等相关单位根据项目基本信息制订监管协议书，明确项目设计要求、建设标准、产权限制、首期建设、建设工期、无偿且无条件移交给政府的建筑面积或由政府回购的建筑面积及回购价格计算方法、交付方式、交付时间、违约责任等内容。

（三）项目单位在签订土地出让合同或土地出让合同补充协议之前，应与新区发展和财政局签订创新型产业用房监管协议书。

**第九条** 通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权建成后由政府回购一定比例面积及拆除重建类城市更新配建创新型产业用房的，回购流程如下：

（一）在项目首期竣工验收合格后，由新区发展和财政局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，并按建安工程参考价的1.1倍明确政府回购价格，经新区审计局审计确认后报工作小组审定，并根据审定的回购价格开展回购工作；

（二）项目单位与新区发展和财政局签订创新型产业用房回购协议，确定回购创新型产业用房的具体位置、价格、移交时间等内容；

（三）项目单位与新区发展和财政局完成物业移交工作，创新型产业用房产权登记单位为新区发展和财政局。

**第十条** 通过政企共享提升容积率模式按比例配建创新型产业用房的，移交流程如下：

（一）在项目首期规划验收合格后，项目单位与新区发展和财政局签订创新型产业用房移交协议，确定移交物业的具体位置、移交时间等内容；

（二）项目单位协助新区发展和财政局办理创新型产业用房不动产权证书，创新型产业用房产权登记单位为新区发展和财政局。

**第十一条** 政府回购创新型产业用房面积原则上不计入项目可售面积，不占用项目可分割转让比例。

### **第三章 运营管理**

**第十二条** 新区创新型产业用房管理单位主要职责包括：

（一）负责协助开展创新型产业用房的整体设计、功能布局、招商引资等运营管理工作；

（二）负责协助完成创新型产业用房的回购与接收等筹备建设工作；

（三）负责创新型产业用房的装修、绿化和日常维护等物业管理工作；

（四）负责创新型产业用房的租赁管理、调剂退出、监督检查等事务性工作；

（五）完成工作小组办公室安排的其他工作。

**第十三条** 管理单位定期开展创新型产业用房需求、租赁价格、准入门槛等方面的调查研究，并按季度整理掌握新区创新型产业用房动态使用情况，建立科学合理的动态评估及调整机制，以满足新区产业和经济社会可持续发展的需要。

**第十四条** 新区创新型产业用房原则上只用于出租，租金价格实行政府指导价，由新区发展和财政局会同新区经济服务局、市规划国土委光明管理局根据同片区同档次产业用房市场评估价格拟定租金价格标准，并根据情况适时调整。租金价格原则上为同片区同档次产业用房市场评估价格的 50%，重点企业确有必要超出此范围的，需报工作小组批准后实施。

**第十五条** 创新型产业用房租金收入由承租企业按月统一通过非税收入征管系统缴交至指定账户，由管理单位每月进行核对、确认和督查催缴。

#### **第四章 准入与配置**

**第十六条** 新区创新型产业用房优先满足辖区内众创空间建设发展、新引进中小企业总部落户、科技创新技术服务平台进驻、高端人才团队创业、初创期小微企业孵化加速、专业服务机构配套以及其他符合创新型产业发展政策规定的合理用房需求，限定自用。

**第十七条** 申请租用新区创新型产业用房的众创空间运营机构，须满足以下条件：

（一）在光明新区注册设立，具有独立法人资格，税务登记地在光明新区；

（二）拥有至少 3 名具备 1 年以上创业投资或创业服务等相关经验的管理人员；

（三）具备完善的运营管理制度，包括创业团队及企业的评估准入、退出机制、年度工作报告、联系人制度和基本信息档案管理制度等；

（四）具备提供一定投融资服务的能力，包括设立不少于 300 万元的种子基金，或与 3 家天使投资人、创业投资机构和其他融资服务机构建立战略合作协议；

（五）有 5 个以上成功的创业投资或孵化案例。

经国家、省、市认证的众创空间运营机构，可不受上述条件限制，优先给予支持。

**第十八条** 申请租用新区创新型产业用房的新引进中小企业总部，须满足以下条件：

（一）在光明新区注册设立，具有独立法人资格，税务登记地在光明新区；

（二）属于《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016 年修订）》鼓励发展类产业及新区产业发展规划中重点支持的其他产业；

（三）注册地址由外地变更至新区或在新区新设立不超过一年；

（四）近两年年营业收入在 2000 万元以上，营业收入增长率均不低于 20%。

**第十九条** 申请租用新区创新型产业用房的科技创新技术服务平台，须满足以下条件：

（一）在光明新区注册设立，具有独立法人资格，税务登记地在光明新区；

（二）符合《深圳市光明新区经济发展专项资金科技创新技术服务平台资助实施细则》规定的区级公共测试平台、区级科技创新技术服务平台、区级科研工作站中任何一种认定条件。

获得国家、省、市级科技创新技术服务平台项目立项的，优先给予扶持。

**第二十条** 申请租用新区创新型产业用房的高端人才团队创业项目，须满足以下条件：

（一）在光明新区注册设立，具有独立法人资格，税务登记地在光明新区；

（二）项目法定代表人或股权超过 30%的股东须为根据《深圳市光明新区人才工作“鸿鹄计划”系列实施方案》（深光管〔2016〕41 号）进行认定的，并在有效期内的“鸿鹄人才”。

**第二十一条** 申请租用新区创新型产业用房的小微企业，须满足以下条件：

（一）在光明新区注册设立，具有独立法人资格，税务登记地在光明新区；

（二）属于《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》鼓励发展类产业及新区产业发展规划中重点支持的其他产业；

（三）近两年年营业收入在 2000 万元以下；

（四）拥有项目的合法产权，商品化、产业化和市场前景好，项目或产品对新区重点发展产业具有填补空白和完善产业链作用或者核心技术专利处于国内外领先地位，短期内可形成规模经济；

（五）有明确的发展规划和创业计划，企业或项目持有人具有与其创业计划相适应的基本资金。

## **第二十二条** 申请租用的服务机构应具备以下条件：

（一）在光明新区注册设立，具有独立法人资格，税务登记地在光明新区，并具备服务项目对应的基本资金；

（二）属于《光明新区产业结构调整优化和产业导向目录》中的金融业、软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业、科学研究和技术服务业等产业类别；

（三）有至少 5 名以上具有相应专业知识、技能的管理服务人员，入驻的执业人员应具备相应的从业资格；

（四）有健全的执业规则以及其他相应的管理制度，两年内无不良行为记录；

（五）具备至少 10 例成功的服务案例。

## **第二十三条** 新区经济服务局、新区文体教育局等产业主管



部门应积极协助管理单位做好创新型产业园区的招商引资工作，加快培育和引进新区创新型企业。

**第二十四条** 新区发展和财政局牵头建立专家评审机制，会同相关单位根据符合条件的拟入驻机构的人员数量、人才结构和行业特点，结合新区创新型产业用房现有的产业空间，形成入驻机构及配置面积初审意见报工作小组审定。

（一）符合第十七条入驻条件的众创空间项目场地配置原则上不超过 2500 平方米；

（二）符合第十八条入驻条件的新引进中小企业总部场地配置原则上不超过 2000 平方米；

（三）符合第十九条入驻条件的科技创新技术服务平台场地配置原则上不超过 1500 平方米；

（四）符合第二十条入驻条件的鸿鹄人才团队创业项目场地配置原则上不超过 1000 平方米；

（五）符合第二十一条入驻条件的初创期小微企业场地配置原则上不超过 800 平方米；

（六）符合第二十二条入驻条件的服务类项目场地配置原则上不超过 200 平方米。

如企业符合入驻条件但确有超过标准的特殊需求的，应报工作小组联席会议审定。

**第二十五条** 对于市、区重点引进的重大项目依托企业、科研机构以及属新区经济发展亟需的相关产业企业，租用条件和

配置面积可由工作小组采取“一事一议”方式报新区审议。

## **第五章 申报及审核**

**第二十六条** 新区创新型产业用房租赁工作申报受理流程如下：

（一）发布通知。管理单位将创新型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创新型产业用房招商计划和租赁信息。

（二）租用申请。符合申请租用条件的企业向管理单位提出租用创新型产业用房申请，并提交相应的申请材料作为附件。

（三）准入初审。管理单位按批次对企业申请材料的完整性和真实性进行资格初审，必要时进行实地核查，形成拟入驻企业信息报告报新区发展和财政局。拟入驻企业信息报告应包括企业所属行业类别、经营规模、研发投入情况、自主知识产权情况、项目基本情况以及能耗、环境保护、安全生产等要求和使用建筑面积标准或核定依据。

（四）专家评审。新区发展和财政局会同相关部门聘请专家组成评审委员会按批次对企业或项目、众创空间运营机构和服务机构开展现场评审，并根据专家评审评分结果在 5 个工作日内形成拟入驻企业及配置面积初审意见。

（五）工作小组签批。新区发展和财政局将拟入驻企业及配置面积初审意见提交工作小组签批，必要时牵头组织召开工作小组联席会议审议。

（六）社会公示。新区发展和财政局通过服务平台向社会发布拟入驻企业及配置面积基本情况，公示期为 5 个工作日，公示期间有异议的，由管理单位负责调查，出具调查结论，并将结果函告异议者。

（七）办理租用手续。公示无异议或异议不成立的，管理单位在 10 个工作日内与符合条件要求的企业办理相关租用手续。

## **第六章 调剂退出**

**第二十七条** 企业租用创新型产业用房的合同期限不超过 3 年，合同期内租金价格不变，管理单位应在距离合同到期 6 个月和 3 个月时，分别告知承租企业，并按有关规定审查企业续租资格，为符合条件的企业办理续租手续。

**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，可向管理单位提出退租或换租申请。提出退租申请的，经管理单位审核同意后可终止合同，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，换租结果应通过市产业用房供需服务平台向社会公布。

**第二十九条** 租用企业每年应在规定时间内向管理单位汇报租用和配置标准所要求的相关指标及其变动情况，经审查连续 2 年不符合入驻条件的，管理单位可终止租赁合同。

## **第七章 监督检查**

**第三十条** 管理单位每年应定期检查各入驻企业对创新型

产业用房的使用情况。入驻企业在合同期限内擅自转租、抵押、改变其原有使用功能等不按租赁协议约定使用创新型产业用房的，管理单位可终止租赁合同，并追究原入驻企业相关责任。

**第三十一条** 入驻企业有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租行为的，一经查实，取消该企业入驻资格，载入企业诚信不良记录，三年内不得租用新区创新型产业用房或享受其它政府专项扶持资金，并向社会公布。

**第三十二条** 管理单位应定期向新区发展和财政局书面报告新区创新型产业用房筹集建设、企业准入审核、运营管理等的工作情况及存在问题；经新区发展和财政局协调无法解决的，可提请工作小组研究解决。

**第三十三条** 管理单位有下列行为之一的，新区发展和财政局有权采取通知限期整改等措施予以纠正；情节严重的，依法移送司法机关处理：

（一）未严格按照本办法规定开展新区创新型产业用房租赁、管理等工作；

（二）存在其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的行为。

**第三十四条** 工作小组办公室每年对新区创新型产业用房统筹管理单位工作绩效进行考核。考核结果连续两年不达标，工作小组办公室有权解除与原管理单位的指定和委托关系。

## **第八章 附则**

**第三十五条** 适用本办法的扶持对象，同时又适用新区其它

性质相同或相似的优惠扶持政策，企业可自行选择一种优惠政策，不重复适用。

**第三十六条** 本办法由新区发展和财政局负责解释。

**第三十七条** 本办法自发布之日起实施，有效期三年。