

宝安区创新型产业用房管理办法（修订版）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条【编制目的】为加大创新型产业支持力度，进一步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）及有关规定，结合宝安实际，制定本办法。

第二条【定义分类】本办法所称创新型产业用房，是指为满足辖区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产业用房，包括办公用房、研发用房、工业厂房等。

第三条【管理原则】创新型产业用房管理遵循“政府主导、企业参与，统筹配置、动态管理”的原则。

第四条【管理机构】区产业发展工作领导小组（以下简称“领导小组”）负责统筹决策创新型产业用房管理的重大事宜。领导小组下设的政府产业用房专业委员会（以下简称“专委会”）负责统筹协调创新型产业用房管理工作的落实、协调解决创新型产业用房使用管理过程中的具体问题。专委会办公室设在区公共物业管理局，负责推进领导小组和专委会有关创新型产业用房管理作出的各类决策部署，协调各单位开展筹集建设、运营管理和监督检查等工作。

第五条【管理主体及职责分工】依据属地管理和行业分工，各相关单位应依职责要求和本办法规定积极开展创新型产业用房使用管理工作。

各街道办为管辖区域创新型产业用房入驻企业（机构）的遴选责任主体；各产业主管部门为区认定重点入驻企业、统租项目入驻企业及出售项目意向企业的遴选责任主体，按程序出台并定期修订本部门分管领域产业遴选评定指引。

区公共物业管理局为政府产权创新型产业用房的产权管理单位，除承担专委会办公室职责外，负责创新型产业用房的物业日常运营管理，包括：房源筹集与注销、租赁或出售合同签订与履约监督等。可结合实际情况委托区属相关单位、综合性平台企业或第三方专业运营机构对相关创新型产业用房进行日常运营管理。

市规划和自然资源局宝安管理局、区城市更新和土地整备局依职能负责创新型产业用房的规划建设审批等工作。

不动产登记中心依职能负责对出售的创新型产业用房项目，在不动产权证书上注明流通属性。

纳入区创新型产业用房管理范围且由区属国有企业投资建设、购买或统租的，可由区国资管理部门委托、指导和监督相关企业进行日常运营管理。

第二章 房源管理

第六条【房源筹集】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、挂牌方式取得建设用地使用权，建成后按一定比例移交给区政府；

（三）在城市更新、产业用地提高容积率及其他土地规划调整项目中按一定比例配建；

（四）其他符合政策规定的筹建方式。

创新型产业用房的纳管范围按市规定执行。创新型产业用房纳管办理：

（一）以本条第一款第一项方式筹建且通过划拨及协议出让方式取得建设用地使用权建设的、或以本条第一款第一项方式筹建且通过划拨及协议出让以外其他方式获得土地并在土地供应文件或租售合同等文件中明确纳管的、或以第一款第二、三、四方式筹建的，由建设单位负责向区公共物业管理局办理移交手续后纳管；

（二）以本条第一款第一项方式筹建且通过划拨及协议出让以外其他方式获得土地，并在土地供应文件或租售合同等文件中未明确纳管但确有需要通过投资建设、购买或统租方式筹集纳管的，由投资建设单位、购买承办单位和负责统租项目入驻企业遴选的产业主管部门提出纳管申请，经专委会审定后纳管。

第七条 【资金来源】建设、购买、统租的创新型产业用房资金来源：

（一）区政府或区产业主管部门为区财政；

（二）区属国有企业来源为企业自筹；

（三）支持重点产业项目落户宝安发展且确需通过统租方式筹集的创新型产业用房，按本办法进行优惠出租造成的市场参考价与租赁价之间的差额部分，由区财政补贴；

（四）探索设立政府和社会资本共同参与的产业投资基金解决创新型产业用房建设、购买、统租资金来源。

第八条 【房源移交】新供应土地、城市更新及产业用地提高容积率配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，具体工作由土地出让合同的承办部门按程序落实。

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与产业主管部门签订项目产业监管协议书，与项目实施监管部门签订项目实施监督协议。项目实施监督协议应包含创新型产业用房监督协议，明确项目设计要求、建设标准、产权限制、建设工期和无偿且无条件交付政府的创新型产业用房建筑面积、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、预售之前签订项目监管协议书补充协议进行明确。

交付政府的创新型产业用房原则上应独立成栋，不能单独成栋的应集中连片安排楼层。研发办公用房原则上应选取楼栋

中间往上楼层，生产厂房原则上应选取楼栋中间往下楼层。

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，确保按照项目监管协议书相关要求组织开发建设。

第九条【配建要求】在城市更新或产业用地提高容积率项目中配建的创新型产业用房配建比例，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。

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，建设单位不得组织竣工验收。

第十条【登记管理】政府产权的创新型产业用房不动产登记及会计账务处理由区公共物业管理局按规定办理，不动产登记所需税费由区财政依申请在年度单位预算中支出。国企产权创新型产业用房不动产登记等相关事项由国企按规定自行办理。

第十一条【无偿移交】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。

第三章 运营管理

第十二条【运营要求】政府产权的创新型产业用房原则上只能用于出租。如确有出售必要的，按市有关规定执行，具体工作由购买单位所属行业的产业主管部门牵头起草出售方案和产业监管协议后按程序报区政府审批。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 %。

第十三条【收益管理】创新型产业用房产生的收益权属按产权归属确定。政府产权创新型产业用房实行“收支两条线”管理，租金收入应按照政府非税收收入管理有关规定及时上缴区财政。

租金收缴可根据实际情况，按月、季度或年收取，也可探索以产权单位应收取租金入股等方式支持创新型企业发展。

第十四条【入驻产业】创新型产业用房保障的产业范围原则上应为：符合市产业发展导向且布局在宝安区的战略性新兴产业和未来产业；经政府认定的重点产业及传统优势产业；上述产业提供生产性服务的现代服务业。

申请创新型产业用房的单位原则上应为但不限于：

（一）【工业类】经认定的上市企业或总部企业、工信部专精特新“小巨人”企业、广东省“专精特新企业”、工信部“单项冠军”示范企业、国家级工业设计中心企业。

（二）【科创类】拥有国家高新技术企业资质，近三年营业收入年均复合增长率达到20%以上的创新企业（机构）；获得国家、省、市政府相关部门科技奖励的创新企业（机构）；区“创新创业”大赛及市级（含）以上政府科技部门主办创新创业大赛总决赛获三等奖（含）以上的创新企业；由区级（含）以上高层次人才团队创办的企业（机构）；获得市、区政府产业直投资基金投资参股的创新型企业。

（三）【金融类】金融企业总部、金融企业一级分支机构、金融企业设立的持股比例超过50%的各类专业子公司（含商业银行持牌专营机构）、股权投资基金和股权投资管理企业、金融配套服务机构、符合一定条件的创新型金融机构。

（四）【文体类】区文体旅产业重点服务50强企业；区文体娱乐业营收10强；深圳文化企业100强；深圳市优秀新型业态文化企业；近三年营业收入年均复合增长率达到15%以上的文化创意企业。

（五）【农林渔类】国家、省、市级农业产业化重点龙头企业及其在宝安设立区域总部或功能总部的企业，海洋渔业头部企业；涉渔专精特新和独角兽企业；国家级水产种业振兴企业。

（六）【招商类】由产业主管部门重点推荐的招商引资项目。

（七）【机构类】对区产业或园区发展有促进作用的行业协会、研究机构、服务机构、创新载体等。

（八）【稳企类】上年度纳税额300万元以上，且上年度产值（营业收入）5000万元以上的辖区企业。

第十五条【准入条件】申请租赁或购买创新型产业用房的企业（机构），应具备以下基本条件：

（一）具备独立法人资格（重点金融机构所设的分支机构、全国性一级社团组织在本区设立的唯一性二级机构除外）；

（二）注册地、税务登记地均在宝安区或承诺在租赁（购买）协议签订之日起最长3个月内迁入宝安区，且承诺在租赁（购买）协议期内注册地、税务登记地、统计地不迁出宝安区；

（三）所属产业类别不属于《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》规定的限制类、淘汰类产业；

（四）承诺租赁或购买用途为自用，且在宝安区无同类出租或经营性物业（包括生产、研发、办公物业，不含住宅、公寓和商业等其他物业），有自有用房的应论证说明申请创新型产业用房的必要性；

（五）通过产业遴选（预选）评定。

第十六条【租赁遴选】租赁创新型产业用房的产业遴选可采取评分遴选或专家评审的方式进行。

遴选责任单位受理企业（机构）入驻申请后，按本办法及产业主管部门出台的产业遴选评定指引，先根据企业（机构）的具体情况将其划分为成熟类、成长类、初创类和机构平台类，以此配置可租赁面积；再把企业（机构）评定为优先项目、重点项目、一般项目和储备项目，以此确定租金优惠标准。

申请入驻企业的分支机构及其控股 50%（含）以上在本区注册的一级、二级子公司的产值（营收）纳入申请企业产值（营收）统计核算口径。上述单位使用租赁用房的，视为申请入驻企业自用。股权关系以上年 12 月 31 日股权登记状况为准。

第十七条【租赁面积】租赁面积原则上按以下标准配置：

（一）租赁办公用房或研发用房的，成熟类企业不超过 5000 平方米，成长类企业不超过 2000 平方米，初创类企业不超过 1000 平方米，机构平台不超过 1000 平方米；

（二）租赁生产厂房的，成熟类企业不超过 10000 平方米，成长类企业不超过 5000 平方米，初创类企业不超过 2000 平方米；

（三）配置空间时，原则上应安排在同一房源、同一楼层内。同一楼层剩余未配置面积小于 300 平方米的，可根据企业需要追加配置出租。

第十八条【租金价格】通过产业遴选的企业（机构）租赁创新型产业用房可享受租金优惠。租金价格原则上应比市（区）相关部门发布的租金参考价优惠30%-70%，租金参考价原则上每年发布一次。如该片区未发布租金参考价的，由区公共物业管理局委托第三方机构评估定价。租金优惠比例原则上按如下标准执行：

（一）非营利性机构可按参考价的30%缴交租金；

（二）项目企业（机构）遴选评定为优先类、重点类、一般类和储备类的，可分别按参考价的30%、50%、70%、100%缴交租金。入驻企业每年度可根据自身发展情况申请重新评定。

（三）超出标准配置面积部分，按参考价的100%缴纳租金。

（四）房源位置偏远且空置时间超6个月的、或毛坯房需入驻企业自行装修的，免租期可延长至6个月。

（五）已入驻创新型产业用房的企业（机构），可向遴选责任单位提出重新评定申请并报专委会审议通过后，按相关评定结果同步调整租赁价格，除租赁价格外其他合同（协议）条款或入序驻时承诺的经济贡献指标均保持不变。

（六）租赁参考价格发生较大波动时，产业用房管理部门可按流程报专委会审定后执行。若最新评估的市场租赁价格与现行租赁参考价格差距不超过20%，租赁参考价格不作调整。

第十九条【租赁期限】通过产业遴选的企业（机构）首次租赁期限原则上不超过5年，免租期不超过4个月。每次续租最

长可续租3年，每个企业（机构）续租次数原则上不超过2次。续租2次后，企业确需继续租赁的，经专委会同意可按参考价的100%缴纳租金。

企业（机构）提出续租申请后，由运营单位通知遴选责任单位按本办法对企业（机构）的入驻条件进行评估复核。评估复核不通过的，原则上不予续租。

第二十条 【租赁流程】租赁创新型产业用房按如下程序开展：

（一）各遴选责任单位根据企业（机构）租赁需求和遴选情况，形成遴选租赁配置意见（包括企业基本情况、遴选评定结果、租赁位置、租赁面积、租赁时限、租金优惠比例等）。

（二）运营单位根据遴选责任单位出具的遴选配置意见形成物业租赁方案，并向区产业部门、审计、法制和财政等相关部门征求意见。

（三）经征求意见无异议的，由运营单位签订租赁协议（租赁协议应按照《深圳市房屋租赁合同书》示范文本制订），申办租赁登记备案，并通过市创新型产业用房供需服务平台公示；遴选责任单位应同步与租赁企业（机构）签订产业发展监管协议（非营利性机构除外）。租赁协议、产业发展监管协议签订后应向专委会办公室备案。

（四）入驻企业（机构）租赁协议到期需续租且满足产业监管要求的，应在租赁协议期满前3个月向运营单位提出续租

申请，由运营单位审查续租资格，并征求原遴选责任单位对其经济贡献情况的意见，符合条件的可签订续租协议。

第二十一条【产业协议】产业发展监管协议应包括但不限于以下内容：

（一）项目投产时间（含装修、设备安装、搬迁等）原则上不能超过一年；

（二）不得改变产业用房功能，不得转让或转租；

（三）承诺产出效率（单个监管期内年均产值/建筑面积）符合宝安区产业监管标准。

（四）承诺单位产值能耗符合深圳市节能标准。

第二十二条【扩租换租】入驻单位因技术升级、规模扩张等原因需扩大租赁规模或更换租赁地点的，可向遴选责任单位提出扩租或换租申请。经评审符合条件的，可在区创新型产业用房范围内统筹配置进行扩租或换租。扩租面积与已租赁面积合并测算。

第二十三条【退租办理】租赁合同未到期的入驻企业(机构)申请提前解除租赁合同的，可向运营单位提出申请。运营单位应及时通知区企服中心和遴选责任单位主动做好安商稳商工作。企业坚持提前解除租赁合同的，由运营单位按租赁协议约定内容依法办理退租手续。

第二十四条【重点事项】对宝安产业经济发展有重要影响的企业(机构)，确有必要突破相关标准和流程入驻创新型产业用房的，须经专委会审议后报领导小组审定。

第四章 监督检查

第二十五条 【企业责任】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。未经运营管理单位批准，入驻单位不得开展孵化器、创客、共享办公等引入第三方的业务。

入驻单位办理租赁入驻手续后，经查实有上述行为的，由专委会办公室报请专委会同意后，由运营单位终止其租赁合同，并依法依规依约定追究其法律责任和经济责任。

入驻单位违反第十四条第二项承诺事项的，应按入驻时的参考价从入驻之日起算补缴优惠租金。

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。

第二十六条 【日常检查】日常运营管理机构应对入驻单位日常使用情况进行检查，发现入驻单位存在第二十四条所列行为及其他违规行为的，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，若入驻单位存在失信行为的，将相关信息依法纳入市公共信用信息平台。

第二十七条 【履约监管】专委会办公室应定期组织各遴选责任单位和运营单位报告创新型产业用房使用管理情况，包括物业租赁、产业监管和空置面积等。

遴选责任单位和运营单位应按照“谁遴选、谁监管”、“谁租赁、谁监管”的原则，定期对租赁单位产业监管协议和物业租赁合同的履约情况进行考查评价。根据履约考查评价结果，动态调整租赁价格优惠；首次发现租赁单位违约的，应书面责令其限期整改；拒不整改或无法整改合格的，应终止租赁合同。

办理创新型产业用房出售的产业主管部门应在项目投产一年内、投产后每五年对购买单位产业发展监管协议的履约情况进行核查评价。履约核查评价不合格的，应依法依规协议进行处置。

因公共利益、不可抗力或政策调整造成创新型产业用房的租赁或购买单位履约考查评价不合格的，可由企业提出申请，遴选责任单位核实情况并提出处置意见后，提请专委会审议。

需解除租赁合同的，应要求租赁企业在 3 个月内搬离。

第五章 附则

第二十八条 【解释单位】本办法由区工业和信息化局、区公共物业管理局负责解释。市区对创新型产业用房的使用管理有规定的，从其规定。

第二十九条 【有效期】 本办法自XXXX年XX月XX日起施行，有效期5年。《宝安区创新型产业用房管理暂行办法》（深宝府办〔2020〕16号）同时废止。