

深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市 创新型产业用房管理办法的通知

文号：深府办〔2016〕3号

各区人民政府，市政府直属各单位：

《深圳市创新型产业用房管理办法》已经市政府同意，
现予印发，请遵照执行。

深圳市人民政府办公厅

2016年1月9日

深圳市创新型产业用房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加大对创新型产业的支持力度，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，促进“深圳质量”建设，加快建成现代化国际化创新型城市，根据深圳市人民政府《关于加快产业转型升级的指导意见》（深府〔2011〕165号）和《中共深圳市委深圳市人民政府关于

努力建设国家自主创新示范区实现创新驱动发展的决定》
(深发〔2012〕14号)，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 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 市政府成立由市领导任组长，市发展改革委、经贸信息委、科技创新委、财政委、规划国土委、交通运输委、文体旅游局、国资委、住房建设局、金融办和前海管理局、各区政府（含新区管理机构，下同）等单位为成员的市创新型产业用房建设和管理领导小组（以下简称领导小组），其主要职责为：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。领导小组办公室设在市发展改革委。

市产业主管部门、各区政府作为管理主体，负责管辖区域内创新型产业用房的筹集建设、运营管理和监督检查等工作。前海管理局参照各区政府执行。

第二章 筹建方式

第五条 创新型产业用房通过以下方式筹建：

(一) 由政府或承担政府投融资任务的综合性平台企业（以下简称平台企业）投资建设、回购或统租；

(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政府；

(三) 在城市更新项目中按一定比例配建；

(四) 其它符合政策规定的筹建方式。

第六条 市政府及市产业主管部门建设、回购、统租创新型产业用房资金来源为市财政；各区政府及区产业主管部门建设、回购、统租创新型产业用房资金来源为区财政；平台企业建设、回购、统租创新型产业用房资金来源为企业自筹；后期可考虑通过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或回购资金来源。

第七条 通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权建设的以及城市更新项目配建的创新型产业用房实行监管协议书制度。管理主体应当制订监管协议书，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、可用于租售的建筑面积比例、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价格、交付方式、交付时间、企业支配用房的租售价格、违约责任等内容。

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，须一并提交建设和管理承诺书，确保按照监管协议书相关要求组织开发建设。土地竞得者或城市更新项目实施单位应在签订土地出让合同前与管理主体签订监管协议书。

第八条 在城市更新中配建的创新型产业用房配比比例，依据深圳市城市更新项目创新型产业用房配建的有关规定执行。

第九条 根据市住房城乡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，并报请审计机构审计确认。

第十条 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

第十一条 市财政在高新区内投资建设、回购、统租的创新型产业用房由市科技创新委作为管理主体；市财政在保税区域内投资建设、回购、统租的创新型产业用房由市经贸信息委作为管理主体；市财政在其它区域内投资建设、回购、统租的创新型产业用房根据项目具体情况报领导小组审定

后确定管理主体。管理主体可指定相关部门或委托第三方机构进行日常运营管理。

区财政在管辖区域内投资建设、回购、统租的创新型产业用房由各区人民政府作为管理主体，可指定相关部门或委托第三方机构进行日常运营管理。

平台企业建设、回购、统租的创新型产业用房由对应的市产业主管部门或区政府作为管理主体，委托、指导和监督平台企业进行日常运营管理。

第十二条 根据《深圳市人民政府关于印发促进创客发展若干措施（试行）的通知》（深府〔2015〕46号），市、区财政投资建设的创新型产业用房优先用于创客空间的建设发展。

第十三条 财政投资建设或回购以及平台企业回购的创新型产业用房原则上只能用于出租，如确有出售必要，市财政投资建设或回购以及市平台企业回购的需报请领导小组审定；区财政投资建设或回购以及区平台企业回购的需报请区政府审定。

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%。

第十四条 市产业主管部门及各区政府结合产业发展及产业用房实际情况，在本办法的指导下拟定实施细则，明确管辖区域内创新型产业用房的日常运营管理机构、准入门槛、申报受理流程、审核程序、调剂退出机制和租金指导价格等，租金价格原则上应为同片区同档次产业用房市场评估价格的 30%—70%，重点企业确有必要超出此范围的，需经领导小组办公室审核后报市政府批准。实施细则报领导小组办公室备案并按规定颁布实施。

第十五条 市产业主管部门及各区政府可结合实际情况，探索以租金入股等方式支持创新型企业发展。

第十六条 入驻创新型产业用房的企业，应符合下列产业领域：

（一）生物、互联网、新能源、新材料、文化创意、新一代信息技术和节能环保等战略性新兴产业；

（二）生命健康、海洋、航空航天以及机器人、可穿戴设备和智能装备等未来产业；

（三）先进制造业、现代服务业、优势传统产业及我市产业发展规划中重点支持的其它产业。

第十七条 入驻及配置标准应当包括以下内容：

（一）企业所属行业类别；

(二) 企业经营状况要求，包括资产规模或销售规模、纳税额、人员规模、研发投入、自主知识产权情况等；

(三) 项目基本要求，包括投资领域、投资额、投资强度等；

(四) 能耗、环境保护、安全生产等要求；

(五) 使用建筑面积标准或核定依据；

(六) 管理主体规定的其它条件。

第十八条 各日常运营管理机构应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，并统一通过服务平台向社会公开发布创新型产业用房租售信息。符合条件的企业可通过服务平台向各日常运营管理机构申请租用创新型产业用房，日常运营管理机构应在 10 个工作日内对申请企业进行准入资格审核；申请购买创新型产业用房的，日常运营管理机构应在 10 个工作日内对申请企业进行准入资格审核，并报市、区相应审批单位审批。审核结果通过服务平台向社会公示，公示期为 5 个工作日。公示无异议后办理相关租售手续，并通过服务平台向社会发布租售结果；公示期间有异议的，由日常运营管理机构负责调查，出具调查结论，并将结果函告异议者。

第十九条 市规划国土委应会同有关单位，对全市创新型产业用房需求、供给、空间分布等情况进行汇总，据此整理形成创新型产业用房动态使用情况按季度报市政府，并分送各区、各有关部门。

第二十条 创新型产业用房原则上限定自用。购买创新型产业用房的企业确需要转让的，经日常运营管理机构批准后方可转让，且优先由原所有人回购，回购价格不高于原销售价格；原所有人不回购的，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，成交价高于底价的溢价部分根据创新型产业用房筹建资金来源及管辖区域范围对应纳入市、区财政统筹，次受让方也应符合创新型产业用房准入条件，经日常运营管理机构资格审查合格后方可参与竞买。

第二十一条 企业租用创新型产业用房的合同期限不超过5年。日常运营管理机构应在距离合同到期6个月和3个月时，分别告知承租企业，如企业需继续租用，应协助企业及时办理续约申请，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。

第二十二条 承租企业因技术升级、规模扩张等原因需扩大租赁规模或变更租赁地址的，可向日常运营管理机构提出换租申请，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。

第二十三条 入驻企业每年应在规定时间内向相关日常运营管理机构汇报入驻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年均不符合入驻条件的，日常运营管理机构可终止租赁合同或由原所有人提前回购用房。

第四章 监督检查

第二十四条 入驻企业在合同期限内擅自转租、转售、抵押、改变其原有使用功能等不按租售合同约定使用创新型产业用房的，日常运营管理机构可终止租赁合同或提前由原所有人回购用房，并追究原入驻企业相关责任。

第二十五条 入驻企业有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租或骗购行为的，一经查实，取消该企业入驻资格，载入企业诚信不良记录，5年内不得租赁或购买我市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。

第五章 附 则

第二十六条 本办法自发布之日起实施，有效期至2020年12月31日。《深圳市创新型产业用房管理办法（试行）》（深府办〔2013〕2号）同时废止。