

# 深圳市人民政府关于印发《深圳市创新型产业用房建设方案》的通知

深府〔2008〕202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建设方案》已经市政府同意，现予印发，请认真组织实施。

二〇〇八年九月二十一日

## 深圳市创新型产业用房建设方案

根据《国家发展改革委关于深圳市创建国家创新型城市的复函》、《中共深圳市委深圳市人民政府关于加快建设国家创新型城市的若干意见》，为全面推进国家创新型城市建设，实现创新空间资源的优化配置，进一步促进我市高新技术产业发展，结合我市实际，制定本方案。

### 一、总体要求

（一）建设目标。按照科学发展的要求，进一步解放思想，加大政府对创新型产业的空间支持力度。通过创新型产业用房建设，营造创新环境，拓展创新空间，力争在2010年底建成500—600万平方米的创新型产业用房，基本解决当前创新型企业面临的空间资源约束问题，形成支持创新型产业发展的长效机制。

（二）基本原则。坚持政府主导、统筹规划、市区联动、企业参与的原则；坚持产业发展与城市空间布局相结合的原则；坚持土地新增供给与旧区改造利用相结合的原则；坚持产业用房出租与出售相结合的原则；坚持产业生态、人文生态、环境生态相结合的原则。

（三）本方案所称创新型产业用房，是指根据创新型企业的发展

需求，按照上述目标和原则，在我市工业用地内专项建设并按政策出租或出售的生产、研发、运营及其它配套设施的政策性产业用房。根据企业对创新型产业用房的需求，将其分为研发运营型、生产型两种类型。

## 二、建设方式

加大对现有空间资源的整合利用，充分发挥政府、企业在创新型产业用房建设中的能动作用，积极拓宽创新型产业用房的来源，形成多渠道投资建设创新型产业用房的局面。建设方式主要包括：

### （一）政府直接投资组织建设。

政府根据创新型产业发展需要，一是在近期建设规划年度实施计划和年度土地利用计划中安排一定比例的新增产业用地，专门用于创新型产业用房的建设；二是政府收回收购一批闲置用地及旧厂房，用于创新型产业用房的建设；三是政府整体租用盘活一批工业厂房，按创新型产业用房的建设标准进行改造后，纳入创新型产业用房体系。

### （二）企业参与建设创新型产业用房。

一是给予一定政策扶持，积极引导企业在自有产权的待建土地上按一定比例配套建设创新型产业用房；二是对于符合条件的旧工业区升级改造项目，在改造后增加的建筑面积中安排一定比例用于创新型产业用房。企业建设的创新型产业用房建成后参照政策性住房的相关规定统一移交给政府出租或出售。

## 三、建设计划

按照《深圳国家创新型城市总体规划》的要求，为加快推进创新型产业用房的建设，尽快形成示范、带动效应，缓解创新型企业当前的实际困难，做出如下近期安排：

（一）积极推进 500—600 万平方米的创新型产业用房的建设任务，建立结构合理的创新型产业用房供应体系。其中，通过新建方式提供 250—300 万平方米，通过收回收购、更新改造（包括拆除重建、综合

整治)方式提供 250—300 万平方米。进度安排为: 2008 年完成 10%的创新型产业用房建设任务, 2009 年完成 40%, 2010 年完成 50%, 基本满足创新型企业在生产、研发、运营及配套用房方面的需求。

(二) 依据城市总体规划、土地利用总体规划和产业发展规划等要求, 充分考虑产业基础、资源条件、生态环境、产业链衔接、周边配套条件等因素, 对全市创新型产业用房进行科学布局, 形成分工合理、与我市创新型产业发展相适应的空间布局。

(三) 新建创新型产业用房综合考虑交通便利、配套完善等因素, 重点布局在市高新区、光明高新区、观澜高新区、西乡桃花源科技创新园、大工业区及宝龙工业区等片区。

(四) 利用旧工业区升级改造建设的创新型产业用房, 综合考虑区位条件、产权状况、改造条件等因素, 重点布局在福田区的彩电工业区、燃机电厂、金地工业区和天安数码城, 南山区的永新工业区、马家龙工业区和侨城北工业区, 罗湖区的莲塘工业区, 盐田区的太平洋工业区, 宝安区的福永第一工业区以及龙岗区的黄阁坑工业区、雅宝工业城等片区。

(五) 在新增用地上建设的创新型产业用房按工业用地供应。经市政府批准通过旧工业区升级改造提供创新型产业用房的项目, 限定自用的部分, 地价的计收标准按《关于工业区升级改造的若干意见》(深府〔2007〕75 号) 的规定执行; 依照我市相关规定可以转让的, 按照公告基准地价的标准扣减原已缴纳的地价计收应缴纳的地价。

(六) 市规划主管部门会同市产业主管部门组织创新型产业用房项目用地预申报, 经市政府审定后, 明确项目年度计划安排。

(七) 市产业主管部门负责创新型产业用房建设方案的整体推进工作。市规划、国土房产、建设等有关部门按照各自职责, 做好相关的管理和配套服务工作。各区政府、光明新区根据全市统一规划, 负责辖区内本级财政投资的创新型产业用房建设及创新型产业用房更新

改造计划的制定和实施，完善创新型产业用房周边的配套设施，并协调解决建设过程中出现的问题。

#### 四、供应与管理

（一）创新型产业用房的供应与管理，应遵循公开、公平、公正的原则，按照统一规划、统一计划、统一管理办法、统一信息平台的要求实施。

创新型产业用房的供应方式分为出租和出售两种。

（二）创新型产业用房通过公开方式销售，原则上限定自用。购买创新型产业用房的企业须经市产业主管部门审核符合产业准入条件。

政府应当在出售创新型产业用房时通过书面合同明确约定，企业确需转让创新型产业用房的，政府以成本价回购或者经市政府批准后再转让；经市政府批准转让的，原产权人应当按市场评估地价补差后取得完全产权，在深圳市土地房产交易中心以公开方式转让；次受让方也须经市产业主管部门审核符合产业准入条件。用于出售的创新型产业用房，政府以公开方式限价销售。

（三）创新型产业用房出租的对象主要是具有一定自主知识产权，符合我市产业发展要求，处于高速成长期内的中小创新型企业。出售的对象主要是具有核心自主知识产权，符合我市产业发展规划的要求，企业已经达到一定规模，具有强烈产权需求的创新型企业。

（四）创新型产业用房的出租实行政府指导价，具体办法由市国土房产部门提出意见报市政府审定后，向社会公布。

（五）市产业主管部门应会同市国土房产部门，建立全市创新型产业用房信息化管理平台。广泛收集企业需求信息和创新型产业用房的房源信息，及时更新，定期向社会公布，实现信息透明和资源共享。

（六）市科技信息局牵头召开联席会议，会同市发展改革局、贸工局、高新办等产业主管部门审议创新型产业用房入驻标准和管理办

法。各责任主体按照入驻标准和管理办法分别对申请租用或购买创新型产业用房的企业进行准入资格审查。市国土房产部门负责统筹指导全市创新型产业用房管理。

（七）创新型产业用房的企业入驻标准、出租和出售条件、审核程序、调剂管理、退出机制、监督管理、信息平台建设等具体规定由市产业主管部门会同市国土房产部门另行制定。

## 五、保障措施

（一）市政府成立由市领导任组长，市科技信息、贸工、高新办、发展改革、财政、规划、国土房产、建设等部门和各区政府、光明新区和大工业区管委会、保税区管理局组成的市创新型产业用房建设工作领导小组。其主要职责为：审定全市创新型产业用房建设项目计划；审议入驻标准和管理办法；协调、解决创新型产业用房相关政策落实中的重大问题；监督检查各部门的工作。领导小组办公室设在市科技信息局。

（二）多渠道筹措资金建设创新型产业用房。市、区发展改革部门在年度政府投资计划中安排一批创新型产业用房建设项目；市、区发展改革、财政部门在年度国有土地出让金收支计划中安排资金，专门用于旧工业区的收购、租用和改造；积极利用银行提供的低息贷款，加快创新型产业用房的建设。

（三）列入创新型产业用房建设计划的项目，优先纳入我市年度投资计划、近期建设规划年度实施计划和年度土地利用计划，并加强资金和用地保障。