附件1

**深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）**

第一章 总 则

**第一条** 为进一步加大对创新型产业的支持力度，强化创新型产业用房规范管理，特制定本办法。

**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和机构的空间需求，政府部门、事业单位或者国有企业自有产权或者统租并按政策出租或出售的政策性产业用房。

**第三条**  市政府成立由市领导任组长，市规划国土委、发展改革委、经贸信息委、科技创新委、财政委、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规划国土委。

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。市国资部门负责督促市属国有企业在市产业主管部门、各区政府的指导下做好相关工作。前海管理局参照区政府执行。

第二章 筹建方式

**第四条** 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、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）其它筹建方式。

**第五条** 市政府及市产业主管部门建设、购买、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、购买、统租创新型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；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。

**第六条** 通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权建设的、城市更新项目以及产业用地提高容积率配建的创新型产业用房应无偿移交给政府，应在土地出让合同中予以明确，并与管理主体签订监管协议书。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、交付楼层及户型、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。

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。市房地产登记中心在为项目实施单位办理房产初始登记前应要求已完成创新型产业用房的无偿移交。

**第七条** 在城市更新或产业用地提高容积率中配建的创新型产业用房配建比例，依据深圳市城市更新或土地出让的有关规定执行。

**第八条** 无偿移交给政府的创新型产业用房面积免交地价，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

**第九条** 市财政在高新区、保税区域内投资建设、购买、统租或接受的无偿移交的创新型产业用房由市政府确定管理主体；区财政在管辖区域内投资建设、购买、统租或接受的无偿移交的创新型产业用房由各区政府作为管理主体，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。平台企业建设、购买、统租或接受的无偿移交的创新型产业用房由对应的市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。

**第十条** 财政投资建设的创新型产业用房原则上只能用于出租，如确有出售必要，市财政投资建设的需报请领导小组审定；区财政投资建设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％。

**第十一条** 市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，报领导小组办公室备案并按规定颁布实施。实施细则应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价格的30%～80%，重点单位确有必要超出此范围的，需经主管部门或区政府批准后报领导小组办公室备案。

**第十二条** 市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。

**第十三条** 入驻创新型产业用房的单位，应符合我市产业发展导向，具体领域和条件由主管部门及各区政府在实施细则中予以明确。

**第十四条** 入驻及配置标准可包括以下内容：

（一）单位所属行业类别；

（二）单位经营状况要求，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）单位在我市已有产业用地、用房情况；

（五）能耗、环境保护、安全生产等要求;

（六）使用建筑面积标准或核定依据；

（七）管理主体规定的其它条件。

**第十五条** 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。符合条件的单位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个工作日内对申请单位进行准入资格审核；申请购买创新型产业用房的，日常运营管理机构应在10个工作日内对申请单位进行准入资格审核，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。

重点项目或重要机构的用房需求，经管理主体批准后，可适当简化流程，通过“绿色通道”予以安排，但必须通过服务平台受理。

**第十六条** 领导小组办公室应会同有关单位，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。

**第十七条** 政府部门及事业单位出售的创新型产业用房原则上限定自用，确需要转让的，经管理主体批准后方可转让，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，经管理主体资格审查合格后方可参与竞买。

平台企业出售的创新型产业用房确需要转让，次受让方也应符合创新型产业用房准入条件，经管理主体资格审查合格后方可参与竞买。

**第十八条** 单位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，分别告知承租单位，如单位需继续租用，应协助单位及时办理续约申请，并按有关规定审查单位续租资格，为符合条件的单位办理续租手续。

**第十九条** 承租单位因技术升级、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。

第四章 监督检查

**第二十条** 入驻单位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采用终止租赁合同、追缴优惠租金或优惠售价、列入违规失信联合惩戒名单等方式进行处罚。

**第二十一条** 入驻单位有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租或骗购行为的，一经查实，取消该单位入驻资格，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，列入违规失信联合惩戒名单并追究入驻单位相关责任。

**第二十二条** 领导小组办公室应不定期对各管理主体和日常运营机构进行检查，对于创新产业用房建设运营管理过程中存在问题予以通报，对于日常运营机构瞒报、漏报或不按规定通过供需服务平台公开、透明地开展工作的，经领导小组办公室查实，追究相关单位责任。

第五章 附 则

**第二十三条** 本办法发布之日前（含当日）城市更新单元规划已批复的，或更新单元规划未批复但已经市规划主管部门或者区政府审议通过并完成公示或正在公示的，其城市更新、提升容积率或土地招拍挂出让项目配建的创新型产业用房，在相关文件、合同、协议中约定由政府回购的，建成后由政府回购，回购部分免缴地价，回购价格按经核算的建安工程参考价的1.1倍执行。

**第二十四条** 本办法自发布之日起实施，有效期至2023年12月31日，《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办〔2016〕3号）同时废止。