**深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定（征求意见稿）**

第一条 为促进我市产业转型升级，推进特区一体化，增加创新型产业用房供应，根据《深圳经济特区城市更新条例》、《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》等有关规定，制定本规定。

第二条 城市更新项目规划含研发用房的，其创新型产业用房配建适用本规定。本规定所称创新型产业用房，是指《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》所确定的创新型产业用房，包括办公用房、研发用房、工业厂房等，具体配建类型由各区政府（新区管委会）结合发展需求及城市更新单元规模等在城市更新单元规划阶段予以明确。

第三条 创新型产业用房配建类型为办公用房、研发用房的配建比例不低于10%，为工业厂房的配建比例不低于15%。配建比例是指项目改造后提供的创新型产业用房的建筑面积占研发用房总建筑面积的比例。本条第二款和市政府另有规定的除外。

城市更新项目位于《深圳经济特区高新技术产业园区条例》适用范围内的，根据高新区行政管理机构确定的开发模式，其配建创新型产业用房的比例按照以下标准确定：权利主体为高新技术企业，自行开发的产业升级改造项目，配建类型为办公用房、研发用房的配建比例不低于8%，为工业厂房的配建比例不低于12%；权利主体为非高新技术企业，其与高新技术企业合作开发的产业升级改造项目，配建类型为办公用房、研发用房的配建比例不低于10%，为工业厂房的配建比例不低于15%；权利主体为非高新技术企业，自行开发的产业升级改造项目，配建类型为办公用房、研发用房的配建比例不低于20%，为工业厂房的配建比例不低于30%。

第四条 城市更新项目配建的创新型产业用房应集中布局，由项目实施主体在项目实施过程中一并建设。项目分期建设的，创新型产业用房原则上应布局在首期。

第五条 城市更新项目配建的创新型产业用房，建成后无偿移交给政府，产权归政府所有，免缴地价。

第六条 须配建创新型产业用房的城市更新项目，项目实施主体应在签订土地出让合同前与创新型产业用房管理主体签订创新型产业用房监管协议，明确项目设计要求、建设标准、产权限制、建设工期、无偿且无条件移交给政府的建筑面积、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，监管协议作为土地使用权出让合同的附件。具体交付楼层及户型应在项目土地出让合同签订之后、预售之前签订创新型产业用房监管协议书补充协议进行明确。

第七条 城市更新项目配建的创新型产业用房应统一纳入市产业用房供需服务平台进行租售，使用和租售按照市、区创新型产业用房管理有关规定执行。

第八条 本规定自2023年XX月XX日起施行，有效期五年。本规定实施前（含当日），城市更新单元规划已经市规划主管部门或区政府（新区管委会）审议通过的城市更新项目不适用本规定，其配建的创新型产业用房，在相关文件、合同、协议中约定政府不回购的，按相关文件、合同、协议执行。