

深圳市人民政府办公厅政府信息公开

索引号： 114403000075433823/2021-00019	分类：
发布机构： 深圳市人民政府办公厅	成文日期： 2021-02-26
名称： 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（修订版）的通知	
文号： 深府办规〔2021〕1号	发布日期： 2021-02-26
主题词：	文件状态： 现行有效

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（修订版）的通知

发布日期：2021-02-26 浏览次数：15057

各区人民政府，市政府直属各单位，各有关单位：

《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市发展改革委反映。

深圳市人民政府办公厅

2021年2月7日

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，根据有关规定，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，由政府主导并按本办法出租或出售的政策性产业用房，包括办公用房、研发用房、工业厂房等。

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、科技创新委、工业和信息化局、司法局、财政局、规划和自然资源局、住房建设局、交通运输局、文化广电旅游体育局、国资委、地方金融监管局、前海管理局、各区政府（含新区、深汕特别合作区管理机构，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；组织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、各区政府为创新型产业用房管理主体（以下简称管理主体），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管理主体的指导下做好相关工作。市政府对创新型产业用房的管理主体另有规定的，从其规定。

市、区财政投资建设、购买、统租或接受的无偿移交的创新型产业用房，其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；国有企业投资建设、购买或统租的，由管理主体委托、指导和监督国有企业进行日常运营管理。

第二章 筹建移交

第五条 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、挂牌方式取得工业及其他产业用地使用权，建成后按一定比例移交给政府；
- (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) 经管理主体认可的其他筹建方式。

以下情形必须纳入创新型产业用房管理：

- (一) 以本条第一款第一项方式筹建并通过划拨及协议出让方式取得建设用地使用权建设的；
- (二) 以本条第一款第一项方式筹建并通过划拨及协议出让以外其他方式获得土地，在土地供应文件、租售合同等文件中明确纳入创新型产业用房管理的；
- (三) 以本条第一款第二、三、四项方式筹建的。

第六条 建设、购买、统租创新型产业用房的资金来源为：

- (一) 市政府及市产业主管部门来源为市财政；
- (二) 各区政府及区产业主管部门来源为区财政；
- (三) 国有企业来源为企业自筹。

可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筹建资金来源。

第七条 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，具体工作由管理主体开展。

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管理主体签订项目监管协议书，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、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，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。

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。

第八条 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、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。

第九条 创新型产业用房管理主体应按规定办理不动产登记及会计账务处理，产权登记所需税费由市、区财政依管理主体申请在年度单位预算中支出。

第十条 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

第十一条 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，市财政投资建设、购买的需报请领导小组批准，区财政投资建设、购买的需报请区政府批准。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5

0%。

第十二条 管理主体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。

实施细则的内容应包括但不限于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、租售价格确定及收入上缴机制等。

第十三条 创新型产业用房租金价格参考市（区）房屋租赁主管部门发布的同片区同档次市（区）产业用房租金参考价格，租金价格原则上应比参考价格优惠30% - 70%，由管理主体每年发布一次。

创新型产业用房出售价格参考同片区同档次产业用房并给予一定优惠，但最低不得低于创新型产业用房成本价。出售价格由管理主体委托专业机构评估确定。

第十四条 创新型产业用房产生的收益权属按产权归属确定。政府产权的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入管理有关规定及时上缴市、区财政。

管理主体可根据实际情况，按月、季度或按年收缴租金，也可探索以租金入股等方式支持创新型企业发展。

第十五条 入驻创新型产业用房的单位，原则上应为从事新一代信息技术、高端装备制造、数字经济、生物医药、新材料、海洋经济、绿色低碳等战略性新兴产业，拥有较强科技创新实力和先进自主技术成果的成长型企业和科研机构，或为上述单位提供服务的现代服务业企业和机构。

具体领域和条件可由管理主体依据自身情况在实施细则中予以明确。

第十六条 创新型产业用房入驻及配置标准可根据以下情况确定：

（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，包括产出强度、纳税强度等；
- (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) 单位在我市已有产业用地用房情况；
- (七) 管理主体规定的其他条件。

第十七条 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、购买创新型产业用房。

日常运营管理机构应在租售公告截止后10个工作日内完成对申请单位的准入资质审查，申请购买创新型产业用房的，同时报管理主体审批。审查、审批结果通过服务平台向社会公示，公示期不少于3个工作日。公示无异议或异议妥善处理后办理相关租售手续，并通过服务平台向社会公布租售结果。

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，但必须通过服务平台受理。

第十八条 单位购买创新型产业用房的，管理主体应与其签订产业发展监管协议，产业发展监管协议的内容应包括但不限于产业准入条件、产出效率、企业贡献、节能环保、退出机制、违约责任、转租转售限制、履行情况核查等相关条款。

管理主体可根据实际工作需要决定是否与创新型产业用房租赁单位签订产业发展监管协议。

第十九条 创新型产业用房原则上限定自用。购买创新型产业用房的单位确需转让的，可向日常运营管理机构申请由原所有人回购其名下创新型产业用房，申请回购时应累计达到产业发展监管协议中约定的各项指标要求，回购价格不得高于原销售价格。

第二十条 单位租用创新型产业用房应当在合同中约定合同履行期限不少于1年，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，每个单位续租次数原则上不超过2次。

第二十一条 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或扩租申请，经审查符合条件的方可换租或扩租，其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

第二十二条 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。未经管理主体批准，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。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。

第二十三条 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二十二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。

第二十四条 各管理主体应组织日常运营管理机构对创新型产业用房入驻单位合同履行情况、产业发展监管协议指标完成情况等开展定期检查和随机抽查，并开通举报渠道，及时通过市产业用房供需服务平台公布检查结果。

第二十五条 市产业用房供需服务平台主管部门应组织各管理主体及区政府，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，形成创新型产业用房动态使用情况及新增供应计划每年报市政府，并分送各区、各有关部门。

第二十六条 领导小组办公室应会同市产业用房供需服务平台主管部门对各管理主体和日常运营管理机构开展年度考核，对创新型产业用房建设运营管理过程中存在的问题予以通报，对日常运营管理机构瞒报、漏报或不按规定通过供需服务平台公开、透明开展工作的，经领导小组办公室查实后报领导小组，追究相关单位及其工作人员责任。

第五章 附 则

第二十七条 本办法实施之日前（含当日），土地招拍挂出让项目及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，回购价格按相关文件、合同、协议中约定的价格计算。未明确约定回购价格的，参照以下方案计算：根据市住房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，并由财政部门认可的工程造价审计机构确认。

产业用地提升容积率项目，在本办法实施之日前（含当日）已发布的土地出让公告、签订的土地出让合同、产业监管协议等文件中明确约定了项目配建创新型产业用房由政府回购的，建成后由政府回购，回购部分免缴地价，回购价格按相关文件、合同、协议中约定的价格计算。未明确约定回购价格的，参照以下方案计算：以2016年3月深圳市住房和建设局发布《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》（深建规〔2016〕2号）的造价标准为基准价，以发布当月（2016年3月）为基期，以项目取得规划验收合格证当月为计算期，依照市住房建设部门发布建安工程造价指数对基准价进行调整，建安工程造价指数取规划验收前12个月造价指数平均值。

第二十八条 深汕特别合作区参照本办法执行。

第二十九条 本办法由市发展改革委负责解释。

第三十条 本办法自2021年2月8日起实施，有效期5年。《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办〔2016〕3号）同时废止。