

# 《龙华区创新型产业用房管理办法（征求意见稿）》的编制说明

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《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号，以下简称《市管理办法》）和我区现行的各处创新型产业用房的入驻管理办法，我局编制了《龙华区创新型产业用房管理办法》（以下简称《区管理办法》）。现将《区管理办法》编制情况说明如下：

## 一、编制背景及必要性

创新型产业用房是我区支持创新型企业发展、优化我区营商环境、降低企业营商成本、促进产业高质量发展的重要方式。2019年以来，我区汇隆商务中心、红山6979、汇德大厦、半导体产业园、科技创新中心（观澜湖）、北站壹号、鸿荣源北站商业中心及民治股份商业中心等创新型产业用房先后投入使用，并分别出台了各处用房的企业入驻管理办法。为加强对全区创新型产业用房管理的统筹指导，有必要制定全区统一的创新型产业用房管理办法。

2016年1月，市政府办公厅出台了《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办〔2016〕3号），2021年进行了修订并发布。为做好与市里相关政策的衔接，需要参照新修订出台的《市管理办法》，编制我区的《区管理办法》。

## 二、编制过程

我局于 2022 年 3 月启动了《区管理办法》编制工作，通过对我市及其他区的相关管理办法进行系统对比和梳理，并结合我区现行创新型产业用房的入驻管理办法，经多轮内部研讨，形成《区管理办法》(征求意见稿)，已向相关部门进行第一次征求意见，共收集意见 54 条，其中采纳 29 条，部分采纳 7 条，不采纳 18 条。

## 三、编制思路和框架

《区管理办法》的编制主要本着统筹规范、权责明晰、适度灵活的原则。总体思路：**一是**衔接上位政策。依据《市管理办法》的规定，在框架和主要内容上进行规定；**二是**统筹“一楼一策”。在衔接《市管理办法》基础上，充分兼容现行的“一楼一策”，保障已投入使用的产业用房平稳运行，并为后续的创新型产业用房管理提供指引；**三是**明确职责分工。明确多层次产业空间保障领导小组为创新型产业用房管理的领导和决策机构，对领导小组架构、成员单位及其职责进行明确，并与招商引资领导小组进行分工协作促进我区产业发展；**四是**建立全过程管理规范。针对创新型产业用房管理的实际需要，建立涵盖筹集、准入、入驻、退出、履约考核的全过程政策规定；**五是**出台“1+N”政策组合。在编制出台《区管理办法》主体规范文件基础上，编制《龙华区多层次产业空间决策机构及运行机制规范》《龙华区创新型产业用房运营管理规范》《创新型产业用房管理工作方案编制指引》

《龙华区创新型产业用房履约监管及绩效评价》配套实施文件，便于操作和落实。

《区管理办法》共 6 章 41 条，主要框架结构如下：

第一章是总则。共 11 条，包括目的和依据、概念界定、决策机构、牵头单位、运营管理单位、创新型产业用房产业定位拟定、创新型产业用房管理工作方案、管理分工、租售并举、租金参考价格、收益权属。

第二章是筹建移交。共 10 条，包括筹建方式、购买程序、统租程序、其他产业空间认定程序、创新型产业用房房源发布、资金来源、配建移交及监管、配建项目建设要求、产业用房移交、产权登记。

第三章是准入条件和标准。共 5 条，主要阐述了申请入驻创新型产业用房的单位应具备的资格条件和限制性要求，入驻单位可申请的面积标准和租金折扣优惠及租金调整等。

第四章是入驻申请及管理。共 6 条，集中阐述了创新型产业用房租赁工作流程及管理事项，包括申请及办理流程、免租期限、续租及退租、扩租或换租、创新型产业用房转让、入驻企业（机构）义务等事项规定。

第五章是监督检查。共 4 条，主要包括禁止性规定、退出规定、监督检查、情况汇总与考核等。

第六章是附则。共 5 条，包括特殊情形、定义解释、过渡条款、办法解释、生效日期等规定。

## 四、主要内容

(一) 进一步明确了创新型产业用房的定义和类别。明确创新型产业用房是指政府主导筹集的，出租或出售给创新型企业 and 机构的政策性产业用房，包括办公用房、研发用房及工业厂房三种类别与形态（第二条）。该条款与《市管理办法》一致。目前我区创新型产业用房主要是采取出租形式，保留未来可能出现的出售型创新产业用房。

(二) 结合实际明晰领导机构、成员单位及其职责。一是创新型产业用房决策机构为龙华区多层次产业空间保障领导小组，主要负责审定创新型产业用房管理相关文件、创新型产业用房的牵头单位和运营管理单位、创新型产业用房管理工作方案等事项，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，监督检查本区创新型产业用房工作落实情况及本办法所确定的其他职责（第三条）。领导小组构成及运行机制规范另行制定细则。二是明确设立领导小组办公室，负责包括创新型产业用房在内的多层次产业空间保障日常工作（第三条）。目前，我区由北站产业用房工作专班承担多层次产业空间保障领导小组办公室工作，《区管理办法》批复施行后，北站产业用房工作专班将变更为领导小组办公室。三是明确创新型用房的牵头单位。区政府筹集建设的创新型产业用房的牵头单位为区产业主管部门或由领导小组审定，本办法实施前一明确牵头单位的按原规定执行；区国有企业筹集建设的创新型产业用房的牵头单位为相关国企（第四

条)。四是明确创新型产业用房的运营管理机构，分别对三种类型产业用房运营管理机构进行了原则规定（第五条）。五是明确新筹集的创新型产业用房的产业定位审定方式（第六条）。六是明确创新型产业用房管理工作方案的主要内容及相关规定。由牵头单位制定创新型产业用房管理工作方案，提请领导小组审定后执行，并制定了《创新型产业用房管理工作方案编制指引》文件，规范创新型产业用房管理工作方案内容，相关产业主管部门根据创新型产业用房管理工作方案制定各自负责空间的拟分配方案（第七条）。七是明确领导小组各成员单位的职责分工。按照目前创新型产业用房涉及的行业，明确区发展和改革委员会、区科技创新局、区工业和信息化局、区文化广电旅游体育局、区投资推广和企业服务中心、区司法局、住房建设局、区城市管理和综合执法局、市交通运输局龙华管理局等为各自所负责行业的产业主管部门。作为产业主管部门，主要负责拟定所负责创新型产业用房的租赁通告，对监管产业领域内企业（机构）申请入驻创新型产业用房的申报材料进行合规性初审，提出拟分配方案，与入驻企业（机构）签订产业发展监管协议，监督产业发展监管协议履约情况，开展年度动态评估工作（第八条）。按照现行职责分工对相关部门的职责予以明确，同时，为加强创新型产业用房配建监管，明确由区工业和信息化局牵头负责与配建创新型产业用房的项目主体方签订项目监管协议，并负责后续监管（第八条）。八是明确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，需签订产业发展监管协议并报请区政府批准，土地使用权出让合同等用地批准文件明确规定移交政府产业用房不得转让的除外（第九条）。九是明确创新型产业用房的租金参考价格（第十条）。十是明确创新型产业用房产生的收益权属按产权归属确定（第十一条）。

（三）明确创新型产业用房筹建方式和移交规定。一是明确创新型产业用房的筹建方式，分别细化了创新型产业用房的四类筹建方式和必须纳入创新型产业用房管理的三类情形（第十二条）。二是对创新型产业用房的购买与统租程序进行规定（第十三条至第十四条）。三是明确以区政府认可的其他筹建方式纳入创新型产业用房管理的产业用房应具备的条件及相关认定程序（第十五条）。四是明确区投资推广和企业服务中心应按要求及时在公布创新型产业用房房源信息（第十六条）。五是明确了创新型产业用房筹集资金的来源方式（第十七条）。六是明确区内新供应土地、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区政府（第十八条）。七是明确配建项目的建设要求（第十九条）。七是明确创新型产业用房移交及产权登记的规定（第二十条至第二十一条）。

（四）统一创新型产业用房的准入条件和标准。一是申请条件方面，对现行“一楼一策”进行简化，规定入驻创新型产业用房的企业（机构）应符合的产业领域和要求（第二十二条、第二十三条）。二是用房面积标准方面，在现行“一楼一策”的基础

上参考兄弟区做法进行简化，只做原则性规定，具体租赁面积标准由创新型产业用房管理工作方案参照《创新型产业用房管理工作方案编制指引》明确（第二十四条）。三是租金折扣优惠方面，保持现行的30%-70%租金折扣优惠规定（第二十五条）。四是优化年度租金调整规定，年度租金折扣调整做原则规定，具体调整规则由创新型产业用房管理工作方案参照《创新型产业用房管理工作方案编制指引》明确（第二十六条）。

（五）优化创新型产业用房工作流程和相关管理措施。一是明确创新型产业用房租赁工作流程及审核程序（第二十七条）。其中分级分类审批具体规定《创新型产业用房管理工作方案编制指引》明确。二是统一免租期限（第二十八条）、续租及退租（第二十九条），并明确换租或扩租可在辖区创新型产业用房范围内统筹进行，按照区产业主管部门审定的租用总面积，扩租企业（机构）可以在原租赁创新型产业用房不退租的情况下，入驻位于其他创新型产业用房的新增面积（第三十条）。更细致的规定由《龙华区创新型产业用房运营管理规范》予以明确。三是与《市管理办法》保持一致，对创新型产业用房转让进行规定，明确回购主体、条件及价格（第三十一条）。四是对入驻企业（机构）义务进行原则性规定（第三十二条）。

（六）明确创新型产业用房的监管要求。分别对入驻企业的禁止行为（第三十三条）、违规违约行为下的退出处理（第三十四条）、监督检查（第三十五条）、情况汇总与考核（第三十六条）

等进行规定。

（七）明确特殊情形的处理规定。一是明确享受产业用房各类政策的“就高不重复”原则；二是规定入驻企业（机构）需要突破面积标准、租金优惠或已有自有物业的，应报领导小组审定；三是在我区取得产业用地和购买产业用房的入驻企业（机构）退出创新型产业用房租赁的规定（第三十七条）。

（八）加强《区管理办法》与既有政策衔接。《区管理办法》实施前已签订创新型产业用房租赁合同和产业发展监管协议的，按照原合同执行；已实施“一楼一策”的创新型产业用房在其入驻管理办法到期前，新签、续签合同、扩租或换租的，按原入驻管理办法执行（第三十九条）。