

# 深圳市龙华区人民政府办公室文件

深龙华府办规〔2019〕5号

---

## 深圳市龙华区人民政府办公室关于印发龙华区 汇隆商务中心入驻管理办法的通知

各街道办，区直各单位，驻区各单位：

《龙华区汇隆商务中心入驻管理办法》已经区委区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

深圳市龙华区人民政府办公室

2019年9月23日

# 龙华区汇隆商务中心入驻管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为合理高效利用好汇隆商务中心政府回购物业，满足优质企业发展的空间需求，积极推进区总部经济发展，实现总部企业价值链与区域资源空间配置最优化，根据《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的通知》（深府办〔2016〕3号）相关精神，特制定本办法。

**第二条** 本办法适用于入驻汇隆商务中心政府回购物业的所有企业。

## 第二章 入驻对象

**第三条** 入驻对象为已认定的区总部企业、承诺次年达到我区新迁入或新设立总部企业认定标准的企业，且符合市、区产业结构调整优化目录，主要从事现代服务业、高新技术产业、新兴产业、优势传统产业（工程建筑类和房地产类企业除外）等行业。

## 第三章 企业入驻程序

**第四条** 入驻程序：

（一）公告：区总部办拟定租赁通告报区招商办，由区招商办在市产业用房供需服务平台（以下简称“平台”）及其他官方平台公布，常年受理。

（二）申报：申请单位按照通告要求在线提交申报材料。

(三) 审查：区招商办于 10 个工作日内在线完成申请单位资格初审。初审通过后，申请单位于 10 个工作日内递交纸质材料至区总部办。区总部办进行合规性初审，起草拟分配方案，书面征求各相关单位意见。

(四) 审定：区总部办将拟分配方案报区招商引资工作领导小组审定，并形成会议纪要。

(五) 公示：区招商办将审定后的分配方案向社会公示，公示期不少于 5 个工作日，公示期间有异议的由区总部办负责核查并答复。

(六) 签约：区司法局审核租赁合同，区政府物业管理中心与申请单位签订租赁合同。

(七) 入驻：入驻单位凭租赁合同正式进入汇隆商务中心。

(八) 监管：区总部办为汇隆商务中心的监管主体，负责与申请单位签署产业监管协议及每年的动态评估工作；区政府物业管理中心负责按物业管理的相关规定明确入驻企业缴纳的物业管理费、水电费、停车费等。

**第五条** 对于新引进（含新迁入、新设立）企业，区政府物业管理中心、区总部办等相关部门应在其申请入驻过程中给予适当协助。

#### **第四章 面积与租金相关规定**

**第六条** 入驻标准：

(一) 上年度纳入区统计的产值规模（营业收入）在 10 亿

元（不含）以下或经济贡献在 5000 万元（不含）以下的，可租用第 8 层～21 层总部办公用房，租用面积不超过一层，约 2400 平方米。

（二）上年度纳入区统计的产值规模（营业收入）在 10 亿元～20 亿元（不含）且经济贡献在 5000 万元～8000 万元（不含）的，可租用第 25 层～33 层总部办公用房，租用面积不超过两层，约 5000 平方米。

（三）上年度纳入区统计的产值规模（营业收入）在 20 亿元以上且经济贡献在 8000 万元以上的，可租用第 35 层～43 层总部办公用房，租用面积不超过三层，约 7350 平方米～7770 平方米。

区内外企业承诺次年纳入区统计的产值规模（营业收入）且经济贡献达到上述第 2、3 项标准的，可按规定租用相应面积的总部办公用房。

未达到上述标准，但具有一定规模，对我区重点产业发展具有弥补空白和完善产业链作用，或者核心技术处于国内外先进地位的企业，其租用产业用房面积由区总部办报招商引资工作领导小组研究决定。

企业所需面积确有必要超出以上标准的，或在入驻期间，根据实际经营情况需要调增或调减租用面积的，需经区总部办报区招商引资工作领导小组研究决定。

**第七条** 入驻汇隆商务中心的企业，首年合同租金价格为同

片区同档次产业用房市场评估价格的 30%，次年起每年合同租金在上一年合同租金价格基础上递增 5%。租用一层及以下办公用房的免租期为四个月，租用两层办公用房的免租期六个月，租用三层及以上办公用房的免租期为八个月。租期内物业管理费、水电费、停车费等由企业自行承担。

已享受过龙华区其他用房扶持政策的，不再享受本办法房租优惠政策。已连续三年享受过区总部经济发展专项资金办公用房租金补贴的（不足三年的，按照实际年限计算），在签订租赁合同时须连续三年对已享受过的租金补贴扶持金额予以返还。

**第八条** 企业租用汇隆商务中心产业用房的合同期限为 5 年，在租期内不得出（转）租。租赁合同期满，如需继续租用，可在合同期限届满 3 个月前向区总部办申请续约，经审查符合条件的方可续约，合同租金价格报招商引资工作领导小组研究决定。

## 第五章 受理部门职责

**第九条** 汇隆商务中心企业入驻相关事项分工：

（一）区招商引资工作领导小组。负责统筹协调、解决汇隆商务中心企业入驻的相关重大问题；区工业和信息化局（区招商办）牵头开展汇隆商务中心的招商引资工作，受理企业入驻申请。

（二）区发展和改革局（区总部办）。负责对外公告、受理申请材料，审查企业申请资格，起草拟分配方案。

（三）区政府物业管理中心。负责相关物业的持有，与企业

签订租赁合同，办理企业进驻、退出的具体手续等。

（四）区统计局。负责企业产值规模（营业收入）的核查。

（五）区重点区域建设推进中心。协助开展汇隆商务中心的招商引资工作。

（六）市规划和自然资源局龙华管理局。负责核实企业自有产业用地情况，协助审核企业提供的自有用房情况证明。

（七）国家税务总局深圳市龙华区税务局。负责核查企业的经济贡献情况。

（八）民治街道办事处。负责协调解决企业入驻过程中的手续办理等相关问题。

（九）其他相关单位配合开展各项工作。

## 第六章 退出机制

**第十条** 租期内每年对入驻企业进行一次动态评估。入驻企业每年应在规定的时间内向区总部办提交配置标准所要求的产值（营业收入）、经济贡献等指标的相关证明材料，存在以下情况之一的不再享受租金优惠，按市场评估价格的100%承租，且合同期满不再续约：

（一）经核查连续2年均不符合入驻标准的；

（二）入驻次年未达到承诺标准的；

（三）连续15个工作日无人办公；

（四）超出装修免租期后，未使用产业用房正常开展业务的；

(五) 在我区取得产业用地并建成且满足自用需求的;

(六) 不遵守运营方相关管理规定的;

(七) 发生违反国家法律、行政法规,且受到行政处罚的重大违法行为,但行政处罚的实施机关依法认定该行为不属于重大违法行为,并能够依法作出合理说明的除外。

企业确因经营困难需以优惠租金继续租用,或租期到期需续租的,可以提出申请,由区总部办报区招商引资工作领导小组研究决定。

**第十一条** 入驻企业注册地或实际经营地迁出龙华区的,租赁合同自动终止,由区总部办书面通知区政府物业管理中心和相应企业,办理相关退出手续。退出后,新入驻企业按照当年同片区同档次产业用房市场评估价格的 30%承租。

**第十二条** 入驻企业不再享受租金优惠或合同期满不再续租的,由区总部办书面通知区政府物业管理中心和相应企业,调整租金、办理企业退出相关手续。

## 第七章 附则

**第十三条** 如租金优惠要求或续租有超出规定的,需经区总部办报区招商引资工作领导小组专门审定。

**第十四条** 本办法原则上适用于无自有产业用地、物业的企业。自有物业出租比例不超过建筑面积 20%的企业,确有需要入驻汇隆商务中心的,在存在空置情况下,由区总部办结合企业产值、经济贡献综合(其中产值占 30%,经济贡献占 70%)排名由

高到低形成拟分配方案，报区招商引资工作领导小组审定。

**第十五条** 已有自有产业用地、物业的企业租金价格为同片区同档次产业用房市场评估价格的 70%，入驻期间企业不得出（转）租出售已有的自有用地、物业。

**第十六条** 本办法所称企业产值、营业收入和经济贡献，以申报单位独立法人及其控股 50%以上的一级子公司作为统计核算口径，各年度股权关系以当年 12 月 31 日股权登记状况为准。经济贡献是指一个完整的会计年度（税款缴纳时间）的纳税总额（含出口货物增值税“免抵”税额调库及个人所得税）。

**第十七条** 本办法自 2019 年 10 月 10 日实施，有效期 5 年。

**第十八条** 本办法由龙华区发展和改革局负责解释。

公开方式：主动公开

---

深圳市龙华区人民政府办公室

2019 年 9 月 24 日印发

---