

龙华区科技创新中心（观澜湖）入驻管理办法

第一章 总则

第一条 为营造良好的科技创新创业氛围，吸引科技创新型企业、高端人才落户，根据市、区产业用房管理规定等文件精神，制定本办法。

第二条 本办法适用于入驻龙华区科技创新中心（观澜湖）的所有单位。

第二章 入驻条件

第三条 注册地（登记地）和纳税登记地均在我区或承诺在签订租赁合同后三个月内迁入我区，符合我区产业发展导向的优质研发机构、科技企业，重点引入新一代信息技术、智能制造、生物医药等产业领域的科技企业，并合理规划引进高质量科技教育普及机构和科技服务机构。

第四条 申请单位无污染物排放或经处理后污染物排放符合国家、地方及行业污染物排放标准。

第五条 自觉遵守区科技主管部门相关管理规定。积极配合做好各项检查和数据填报工作，如实反映企业基本情况。

第六条 按时缴纳房租、物业管理费等费用。

第七条 具体入驻条件如下：

（一）申请单位相关资质需在有效期内。相关资质不计算有

效期的，资质证明需在近 3 年内获得。

（二）研发机构

1. 国家、广东省、深圳市认定的研发机构、诺贝尔奖科学家实验室、深圳市新设基础研究机构、深圳市重点企业研究院、龙华区重点研发机构。

2. 符合深圳市杰出人才认定标准的人才作为带头人设立的研发机构。

3. 入选世界 500 强、中国 500 强榜单的企业设立的企业研究院。

4. 民政部门认定的科技类民办非企业单位。

5. 符合我区产业发展导向的优质研发机构。

（三）科技企业

1. 符合深圳市杰出人才认定标准的人才作为带头人创办的企业。

2. 国家海外高层次人才引进计划中的顶尖人才与创新团队、广东省创新创业团队、深圳市创新创业团队所在的科技企业，上述团队、团队依托单位在企业中合计占股应在扣除风险投资机构股份后占股 30%以上。

3. 深圳市杰出人才、深圳市国家级领军人才、深圳市地方级领军人才和深圳市海外高层次 A、B 类人才所在的科技企业，上述人才应在企业中占股 30%以上。

4. 获得中国创新创业大赛国家级、省级、市级赛事前三等次，区级赛事前二等次的企业及团队。

上述获奖团队需注册为企业后方可申请。

5. 近三年累计获得风险投资机构投资 1000 万元以上，年度主营业务收入同比增长 30%以上，年度研发投入占主营业务收入比例不低于 5%的科技企业。

6. 符合我区产业发展导向的优质科技企业。

（四）科技教育普及机构和科技服务机构

为全区青少年提供开放性课程和科技实践活动场所、提供个性化课程服务及人工智能等科技教育相关赛事集训和竞赛指导服务、为全区学校提供优质课程方案、承接地方或全国性科技创新赛事。

主要为入驻单位提供科技推广与创业孵化服务、知识产权服务的科技服务机构。

第三章 单位入驻程序

第八条 入驻程序

（一）公告。区科技主管部门拟定入驻申请公告并发布于深圳市产业用地用房供需服务平台（以下简称“平台”），常年受理。

（二）申报。申请单位按照公告要求在线提交申报材料。

（三）审查。区科技主管部门开展申请单位资格初审。初审通过后，申请单位于 10 个工作日内递交纸质材料至区科技主管部门。区科技主管部门对申请单位组织开展合规性审查和入驻评估，区科技主管部门根据“优中选优”的原则，在符合资质的申请单位中选取一定数量的科技企业、研发机构、科技教育普及机

构和科技服务机构形成拟分配方案，并书面征求各相关单位意见。

（四）审定。区科技主管部门将拟分配方案提请区业务分管领导审定。

（五）公示。区科技主管部门将审定后的分配方案向社会公示，公示期为 5 个工作日，公示期间有异议的由区科技主管部门负责核查并答复。

（六）签约。区科技主管部门与申请单位签订监管协议及租赁合同。

（七）入驻。入驻单位凭租赁合同正式进入龙华区科技创新中心（观澜湖）。

（八）监管。区科技主管部门为龙华区科技创新中心（观澜湖）的监管主体，负责与入驻单位签订产业监管协议及开展每年的动态评估工作。

第四章 面积与租金标准

第九条 办公用房租用面积标准

（一）研发机构

1. 入驻单位符合本办法第二章第七条第二款第一项，根据其研发领域、建设规模及预期取得成果，可租用办公用房建筑面积不超过 3000 平方米。

2. 入驻单位符合本办法第二章第七条第二款第二项，根据其研发领域、建设规模及预期取得成果，可租用办公用房建筑面

积不超过 1500 平方米。

3. 入驻单位符合本办法第二章第七条第二款第三、四、五项，根据其研发领域、建设规模及预期取得成果，可租用办公用房建筑面积不超过 1000 平方米。

（二）科技企业

1. 入驻单位符合本办法第二章第七条第三款第一项，可租用办公用房建筑面积不超过 1000 平方米。

2. 入驻单位符合本办法第二章第七条第三款第二、三、四、五、六项，可租用办公用房建筑面积不超过 500 平方米。

（三）科技教育普及机构和科技服务机构

科技教育普及机构可租用办公用房建筑面积根据其建设规模、功能设计及预期取得成果，可租用办公用房建筑面积不超过 3000 平方米。

科技服务机构可租用办公用房建筑面积不超过 500 平方米。

根据审定后的分配面积，按照入驻单位在龙华区开展全职工作的社保人员数量和研发设备的数量及金额分批次核拨进驻使用面积。入驻单位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整或增减租用面积的，需由区科技主管部门提请区业务分管领导研究决定。

第十条 产业空间办公用房按照建筑面积收费，入驻单位租金原则上按照区科技主管部门当年实际支付房租租金价格的 30% 收取，租金价格调增频率与区科技主管部门实际支付房租租金价格的调增频率保持一致。入驻单位租金通过非税系统上缴区级财

政。物业管理费、水电费等费用由入驻单位自行承担。

第十一条 入驻龙华区科技创新中心（观澜湖）产业用房的研发机构、科技教育普及机构和科技服务机构合同期限不超过 5 年，科技企业合同期限不超过 3 年。

所有入驻单位在合同期限内不得私自对外出借、转租。

合同期满，入驻单位如有特殊情况需继续租赁的，应于合同期限届满前 3 个月向区科技主管部门提出申请，由区科技主管部门提请区业务分管领导研究审定。审定通过后，入驻单位可继续租赁，但不再享受租金优惠，剩余租期内按当年区科技主管部门实际支付的房租租金价格承租，且合同期满不再续约。

第五章 相关部门职责

第十二条 龙华区科技创新中心（观澜湖）单位入驻事项相关部门职责如下：

（一）区科技创新局。负责对外公告、受理机构或企业入驻申请。负责拟定申请单位入驻标准，对申请单位进行合规性审查并组织开展入驻评估工作，制定分配方案、入驻单位的产业监管协议，与入驻单位签订租赁合同，对入驻单位开展动态评估，办理入驻单位进驻、退出的具体手续等。

（二）区工业和信息化局。负责协助开展龙华区科技创新中心（观澜湖）的招商引资工作。

（三）区财政局。负责做好非税收入管理相关工作。

（四）区政务服务数据管理局。负责为入驻中心的重点单位

提供“绿色通道”政务服务。

（五）市规划和自然资源局龙华管理局。负责核实申请单位在龙华区自有产业用地情况。

（六）国家税务总局深圳市龙华区税务局。负责核查申请单位的纳税情况。

（七）观澜街道办事处。负责协调解决申请单位入驻过程中的手续办理等相关问题。

第六章 退出机制

第十三条 租期内每年对入驻单位进行一次动态评估。入驻单位每年应在规定的时间内向区科技主管部门提交评估所需的证明文件等相关材料。

入驻单位存在以下情况之一的原则上应予以退出：

（一）入驻单位连续 2 年未通过评估的；

（二）连续 15 个工作日无人办公的，且未提前申报并获得批准；

（三）签约后一个月内未使用产业用房正常开展业务的（区相关政策规定的免租装修期除外）；

（四）在我区取得产业用地并建成或已购产业用房且满足自用需求的；

（五）不遵守监管方、运营方相关管理规定的；

（六）发生违反国家法律、行政法规，且受到行政处罚等重大违法行为（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)；

(七)违反合同(包括但不限于租赁合同、产业监管协议)约定的行为。

第十四条 入驻单位注册地迁出龙华区的，或存在改变产业用房原有使用功能或擅自转租、转借等情况的，租赁合同自动终止，由区科技主管部门书面通知入驻单位，办理相关退出手续。

第十五条 入驻单位不再享有租金优惠资格的或合同期满不再续约的，由区科技主管部门书面通知相应入驻单位，重新签订租赁合同或办理退出手续；确因经营困难需以优惠租金继续租用的，可向区科技主管部门提出申请，由区科技主管部门提请区业务分管领导研究审定。

第七章 附则

第十六条 本办法未尽事项，需由区科技主管部门提请区业务分管领导研究审定。

第十七条 本办法原则上适用于无自有产业用地、物业的创新型企业。自有物业出租比例不超过建筑面积20%的单位，确有需要入驻龙华区科技创新中心(观澜湖)的，在龙华区科技创新中心(观澜湖)存在空置情况下，由区科技主管部门根据申请单位综合实力及评审结果，综合排名由高到低形成拟分配方案，提请区业务分管领导研究审定。

已有自有产业用地、物业的单位合同期内与区科技主管部门实际支付的租金价格保持一致，入驻期间单位不得出(转)租、

出售已有的自有产业用地、物业，同时需遵守上述其他条款。

第十八条 符合《深圳市龙华区科技创新专项资金实施细则（修订）》或龙华区其他用房扶持政策的单位，且因同一事由可享受本办法房租优惠政策的，按“就高不重复”的原则享受扶持。对已享受过政策扶持或房租优惠之一的，不再因同一事项重复享受其他扶持政策。

第十九条 特别优质项目，经区科技主管部门提请区业务分管领导研究同意后，可延长享受租金优惠政策或享受免租金支持。

第二十条 本办法所列租金优惠政策可在区专项资金预算内调整执行。

第二十一条 “世界 500 强”以《财富》杂志每年评选的榜单为准，“中国 500 强企业”以中国企业联合会、中国企业家协会每年评选的榜单为准。

第二十二条 本办法所述科技服务机构业务范围参照《国家科技服务业统计分类（2018）》。

第二十三条 本办法由龙华区科技主管部门负责解释。

第二十四条 本办法自 2020 年 8 月 16 日起生效，有效期为 5 年。

公开方式：主动公开

深圳市龙华区人民政府办公室

2020 年 8 月 3 日印发
