

龙华区创新型产业用房管理办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第二章 筹建移交

第三章 准入条件和标准

第四章 入驻申请和管理

第五章 监督检查

第六章 附 则

第一章 总 则

第一条 【目的和依据】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），结合本区实际，制定本办法。

第二条 【概念界定】本办法所称的创新型产业用房，是指为满足创新型企业 and 机构的发展需求，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 【决策机构】龙华区多层次产业空间保障领导小组（以下简称“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。

领导小组办公室设在区发展与改革局，负责根据工作需要适时提请召开领导小组工作会议，负责创新型产业用房总体绩效考核工作，负责领导小组审定事项的督办工作和交办的其他工作。

第四条【牵头单位】牵头单位负责牵头实施购买或统租创新型产业用房的比选、评估、谈判、购买或统租方案制定、报批等工作；根据本办法统筹制定创新型产业用房管理工作方案。

区国有企业筹集建设的创新型产业用房，牵头单位为相关国有企业。区政府筹集建设的创新型产业用房，牵头单位按照以下原则确定：

（一）由区产业主管部门向区政府提出申请筹集建设的创新型产业用房，申请部门即为该创新型产业用房的牵头单位；

（二）由区政府或领导小组决议筹集建设的创新型产业用房，由领导小组办公室根据创新型产业用房的产业定位及主导产业领域，初步拟定牵头单位并征求产业主管部门意见后，报请领导小组审定；

（三）本办法实施前已明确牵头单位和运营管理单位的创新型产业用房，按原规定执行。

第五条【运营管理单位】创新型产业用房运营管理单位全

面负责创新型产业用房的运营管理、履约监督与服务等工作。创新型产业用房运营管理单位包括：

（一）区政府产权的创新型产业用房，运营管理单位为区物业管理中心或其委托的区属国有企业、第三方机构；

（二）区政府统租的创新型产业用房，运营管理单位由领导小组审定；

（三）国有企业筹集建设的创新型产业用房，运营管理单位为相关国有企业或其委托的第三方机构。

第六条 【创新型产业用房产业定位拟定】区政府筹集建设创新型产业用房的产业定位，区委区政府会议和文件已明确的，按照相关规定执行。其他需要拟定产业定位的，由区投资推广和企业服务中心搜集辖区企业意见并征求区产业主管部门意见后，拟定产业用房的产业定位，涉及多个产业领域的，列明主导产业，报领导小组办公室提请领导小组审定。

第七条 【创新型产业用房管理工作方案】创新型产业用房管理工作方案主要包括入驻行业和要求、空间分配、职责分工、申请主体条件、租赁面积标准、租金折扣、管理机制等方面内容。

牵头单位根据创新型产业用房产业定位和空间面积，结合区产业主管部门意见，依据本办法对准入条件和标准、入驻管理等方面规定，牵头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。

若新增创新型产业用房在准入条件和标准、入驻管理等方面

需要突破本办法规定的，牵头单位应当按照程序另行制定该处创新型产业用房的入驻管理办法。

第八条 【管理分工】各成员单位分工合作，各司其职，负责落实领导小组的审定事项。职责包括但不限于以下内容：

（一）区产业主管部门包括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、区住房建设局、区城市管理和综合执法局、市交通运输局龙华管理局等，负责拟定所负责创新型产业用房的租赁通告；负责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（包括机构名称、租赁面积、租金优惠、租赁年限等内容）；负责与入驻企业（机构）签订产业发展监管协议；负责监督产业发展监管协议履约情况，开展年度动态评估工作等。

（二）区工业和信息化局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，会同区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局龙华管理局、区住房和建设局、区财政局（物业管理中心）及其他各产业主管部门等明确创新型产业用房配建要求。

（三）区投资推广和企业服务中心负责统筹拟定创新型产业用房的产业定位；负责在市产业用地用房供需服务平台及其他官方平台统一发布区创新型产业用房租赁公告，线上受理创新型产业用房租赁申请及线上初审；负责创新型产业用房的招商引资及

推广等工作；负责创新型产业用房政策宣传工作。

（四）区司法局负责依照相关规定对行政规范性文件进行合法性审查；负责审核创新型产业用房租赁合同（样本）和产业发展监管协议（样本）；对创新型产业用房等建设和管理环节中有关重大事项涉及的法律问题出具法律意见。

（五）区财政局负责创新型产业用房的相关经费保障工作。区财政局（区物业管理中心）负责代表区政府对区财政投资建设、购买的创新型产业用房，以及辖区内新供应土地、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并移交给区政府的创新型产业用房行使所有权；负责政府产权的创新型产业用房的委托管理工作；负责督促入驻企业（机构）及时缴纳租金，及时追缴拖欠租金。

（六）区住房和城乡建设局负责创新型产业用房质量安全监管；协助区工业和信息化局明确创新型产业用房配建要求。

（七）区国资局负责对区属国有企业的创新型产业用房建设、购买、统租、受托运营管理工作进行指导、监督。

（八）区统计局负责核实在本区纳统企业的产出规模（产值、营业收入、销售额、营业额等）。

（九）区城市更新和土地整备局负责城市更新项目中配建创新型产业用房的前期工作；督促实施主体在资格确认时提交创新型产业用房建设和管理承诺书；协助区工业和信息化局明确创新型产业用房配建要求。

（十）市规划和自然资源局龙华管理局负责核查招拍挂、产业用地提高容积率及其他土地规划调整按一定比例配建创新型产业用房项目的前期工作；督促土地竞买人（竞标人）在递交书面竞买、投标申请时提交创新型产业用房建设和管理承诺书；核实创新型产业用房申请入驻企业（机构）自有产业用地情况，协助审核企业（机构）提供的自有用房情况证明；协助区工业和信息化局明确创新型产业用房配建要求。

（十一）区税务局负责配合核实创新型产业用房入驻企业（机构）的经济贡献数据。

（十二）区属国有企业负责与自有产权或委托运营管理的创新型产业用房入驻企业（机构）签订租赁合同，并开展统一的日常运营管理；配合对入驻企业（机构）开展动态评估、履约评价和调整退出工作等。

（十三）各街道办事处及其他成员单位按照职能分工或领导小组要求开展相应工作。

第九条【租售并举】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。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 50%。

创新型产业用房出售价格参考同片区同档次产业用房出售

价格并给予一定优惠，但最低不得低于创新型产业用房成本价。出售价格委托专业机构评估，经领导小组审定。

第十条 【租金参考价格】创新型产业用房租金参考价格参照市（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。如该片区未发布租金参考价格，区政府产权的创新型产业用房由区物业管理中心、区政府或者国有企业统租的创新型产业用房由牵头单位委托有资质的第三方机构评估获得，取两家评估公司最低评估价的平均值作为租金参考价格。租金参考价格每年发布一次。

第十一条 【收益权属】创新型产业用房产生的收益权属按产权归属确定。政府产权或统租的创新型产业用房实行“收支两条线”管理，租金收入应当按照政府非税收入管理有关规定及时上缴区财政。

国有企业筹集建设的创新型产业用房由相关国有企业运营管理，需区财政支持的由国有企业拟定方案报区政府审定。国有企业可以探索以租金入股等方式支持创新型企业发展。

第二章 筹建移交

第十二条 【筹建方式】创新型产业用房通过以下方式筹集、建设：

（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并移交给政府；

（四）区政府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、租售租赁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、三项方式筹建的。

以下情形经领导小组或区委区政府相关议事规则审定后方可纳入创新型产业用房管理：

（一）行政机关、事业单位及国有企业购买、统租的产业用房；

（二）行政机关、事业单位及国有企业除本条第二款第一、二项方式投资建设的产业用房；

（三）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。

第十三条 【购买程序】创新型产业用房购买遵循如下程序：

（一）牵头单位负责拟购买创新型产业用房的选址、产权和

使用情况的前期调查、询价等工作，与产权人达成初步意向；

（二）牵头单位以按如下一种方式确定购买价格：

1. 由同时具备房地产评估一级资质和土地评估资信等级 A 级的专业评估机构出具评估价格，牵头单位通过谈判确定购买价格；

2. 规划国土部门的销售备案价格或指导价；

3. 通过产权交易机构购买产业用房的，按照挂牌价购买；通过法院拍卖途径购买产业用房的，按照拍卖价购买；

4. 其他确定物业资产购买价格的方式。

（三）牵头单位向区财政部门申报购买，区财政部门对购买资金来源进行确认；

（四）牵头单位委托专业机构进行可行性分析及评估，经评估符合购买条件的，由牵头单位主导成立谈判领导小组，与产权人共同磋商购买事宜，达成购买意向；

（五）牵头单位制定创新型产业用房购买方案（含合同），征求相关部门意见后，按区委区政府相关议事规则审定；

（六）区委区政府审议通过后，牵头单位配合区物业管理中心与产权人签订买卖合同或框架协议，办理过户、资产接收等手续。

第十四条 【统租程序】创新型产业用房统租遵循如下程序：

（一）牵头单位负责拟统租产业用房的选址、产权和使用情况的前期调查、比选、询价等工作；

（二）牵头单位向区财政部门申报统租，区财政部门对统租资金来源进行确认；

（三）牵头单位委托两家专业评估机构对比选的产业用房进行统租价格评估，以评估价格的平均值作为拟统租价格的最高限价；

（四）牵头单位组织与出租方进行谈判，制定统租方案，提出统租和运营管理建议，确定拟统租价格、签约主体等，按区委区政府相关议事规则审定；

（五）区委区政府审议通过后，按审议结果签订租赁协议。

第十五条 【其他产业用房认定程序】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以下条件：

（一）应取得国有土地权证、房产证等证明材料，有明确的运营单位、不存在产权或运营纠纷；

（二）具有较好的软硬件设施，具备产业承载能力，可使用空置产业空间原则上不低于1万平方米；

（三）原则上应以园区（楼宇）整体纳入。

符合条件的产业用房应遵循如下认定程序：

（一）产权单位编制园区（楼宇）产业规划报告（产业规划报告中应包括但不限于项目基本情况、产权归属情况、实施必要性、可行性、产业发展路径选择和定位、产出效益分析、功能布局、可租赁面积和租金价格等内容）；

（二）产权单位将园区（楼宇）产业规划报告征求领导小组

成员单位意见，涉及租金补贴的，由区财政部门对资金补贴方式及规模出具意见；

（三）产权单位向领导小组办公室提交园区（楼宇）产业规划报告，提请领导小组审定。

第十六条 【创新型产业用房房源发布】区投资推广和企业服务中心应按要求及时在市产业用房供需服务平台录入和动态更新创新型产业用房房源信息，向社会公众发布。

第十七条 【资金来源】建设、购买、统租创新型产业用房的资金来源为：

（一）区政府及区相关部门来源为区财政；

（二）国有企业来源为企业自筹。

可探索设立区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。

第十八条 【配建移交及监管】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，并在土地出让合同中明确无偿移交条款。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。

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，提高容积率的实施主体应在签订土地出让合同补充协议前，与区工业和信息化局签订项目监管协议书，项目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、预售之前签订创新型产业用房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，确保按照创新型产业用房监管协议书相关要求组织开发建设。

第十九条 【配建项目建设要求】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，依据市区城市更新、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。

第二十条 【产业用房移交】利用财政资金购买创新型产业用房或政府投资建设创新型产业用房，按照《深圳市龙华区政府

物业资产管理办法》相关规定办理移交手续。

第二十一条 【产权登记】创新型产业用房产权单位应按规定办理不动产登记及会计账务处理，属政府产权的产权登记所需税费由区财政依区物业管理中心申请在年度单位预算中支出，属国企产权的产权登记所需税费由国企自行承担。

第三章 准入条件和标准

第二十二条 【入驻条件】申请入驻创新型产业用房的企业（机构）原则上应为“四上企业”或承诺入驻当年达到“四上”标准的企业，且符合下列产业领域：

（一）智能终端、半导体与集成电路、新能源、安全节能环保、网络与通信、精密仪器设备、高端医疗器械、智能传感器、工业母机、激光与增材制造、现代时尚等战略性新兴产业；

（二）元宇宙、空天技术、区块链、合成生物、可见光通信与光计算、细胞与基因等未来产业；

（三）金融业、文化旅游体育服务业、交通运输与物流服务业、法律服务业、商贸服务业等现代服务业；

（四）经领导小组审定的其他产业。

第二十三条 【申请主体】申请创新型产业用房的企业（机构）应当同时符合以下条件：符合本办法第二十一条要求，注册地、税务登记地均在本区或承诺在租赁合同签订之日起3个月内迁入本区，统计关系应在租赁合同签订之日起满1年后30个工

作日内迁入本区（若统计关系迁移政策有所调整，按新规定执行）。同时承诺在租赁（或购买）协议期内注册地、税务登记地、统计地不迁出本区。近三年经营规范，无重大违法违规行为。

第二十四条 【面积标准】入驻企业（机构）可租用面积原则上需结合其经济贡献、发展前景、产业链地位以及产业布局与用房需求等实际情况予以租用：

（一）按上年度或承诺入驻当年在本区纳统的产出规模或经济贡献大小租用的，单个企业的租用面积原则上不超过 10000 平方米；

（二）对区产业或园区发展有促进作用的研究机构、创新载体等，可租用面积原则上不超过 3000 平方米；

（三）科技服务机构、专业服务机构、社会组织评估等级 3A 级以上的行业协会，可租用面积原则上不超过 1000 平方米。

入驻企业（机构）确有必要突破上述条款，经领导小组审定后按要求执行。

第二十五条 【租金折扣优惠】入驻首年租金价格由区产业主管部门按照创新型产业用房租金参考价格的 30%—70% 范围内给予折扣优惠。租金折扣标准参照如下：

（一）上年度或承诺入驻次年在本区纳统的产出规模不低于 5 亿元且经济贡献不低于 2500 万元的企业（机构），租金折扣可享受参考价格的 30%；

（二）上年度或承诺入驻次年在本区纳统的产出规模不低于

1 亿元或经济贡献不低于 500 万元的企业（机构），租金折扣可享受参考价格的 40%；

（三）在本区已有自有物业全部自用且无法满足经营发展需求，经领导小组批准入驻的企业（机构），租金折扣为参考价格的 70%；

（四）其他入驻企业（机构）的租金折扣为参考价格的 50%。

鼓励入驻企业（机构）集约使用产业用房，入驻企业（机构）实际租用面积低于创新型产业用房管理工作方案规定可租用面积的，按照相关规定进一步确定租金折扣标准。

入驻企业（机构）确有必要突破上述租金折扣标准的，产业主管部门应结合入驻单位发展前景、产业链地位以及产业布局与用房需求等实际情况按程序报批。

第二十六条 【租金调整】创新型产业用房租金优惠实行动态管理，结合区产业主管部门的动态评估，按租赁合同约定的年度租金变动情形，定期调整入驻企业（机构）租金。

第四章 入驻申请和管理

第二十七条 【申请及办理流程】区创新型产业用房申报受理流程如下：

（一）公告。各产业主管部门依据审定的创新型产业用房管理工作方案拟定租赁通告，报区投资推广和企业服务中心，由区投资推广和企业服务中心在市产业用地用房供需服务平台及其

他官方平台公布。

（二）申报。申请入驻企业（机构）按照通告要求在线提交申报材料。

（三）审查。区投资推广和企业服务中心于租赁申请日期截止后 5 个工作日内在线完成形式审查，形式审查合格予以受理。申请入驻企业（机构）于受理后 3 个工作日内递交纸质材料至区产业主管部门。区产业主管部门于 10 个工作日内对申请入驻企业（机构）进行合规性审查，起草空间拟分配方案，书面征求各相关单位意见。

（四）审定。区产业主管部门完成拟分配方案意见征求工作后，按程序分类分级审批。已经区委常委会议、区政府常务会议等研究议定的事项，按照要求执行。

（五）公示。区投资推广和企业服务中心将审定后的空间拟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产业主管部门负责核查，10 个工作日内出具调查结论并函告答复异议者。如异议成立，区产业主管部门须调整空间拟分配方案并重新进行公示。

（六）签约。区产业主管部门与入驻企业（机构）签订产业发展监管协议。创新型产业用房的运营管理与入驻企业（机构）签订租赁合同。上述合同文本（样本）应经区司法局审核。区投资推广和企业服务中心通过市产业用地用房供需服务平台向社会发布租赁结果。

（七）入驻。入驻企业（机构）凭租赁合同正式进驻创新型产业用房。

（八）监管。区产业主管部门为创新型产业用房的产业发展监管主体，承担每年动态评估工作；创新型产业用房的运营单位负责按创新型产业用房物业管理合同的相关规定明确入驻企业（机构）缴纳的物业管理费、水电费、停车费等。

第二十八条 【免租期限】入驻企业（机构）租用 2000 平方米及以下的免租期为两个月，租用 2000 平方米以上、4000 平方米以下的免租期为三个月，租用 4000 平方米以上的免租期为四个月。租期内物业管理费、水电费、停车费等由入驻企业（机构）自行承担。

第二十九条 【续租及退租】入驻企业（机构）租赁创新型产业用房应当在租赁合同中约定合同履行期限不少于 1 年，不超过 5 年，运营单位应在距离合同到期 6 个月和 3 个月时，分别告知入驻企业（机构）。如入驻企业（机构）需继续租用，运营单位应协助入驻企业（机构）及时办理续约申请，区产业主管部门对入驻企业（机构）租期内产业发展监管协议和年度评估结果进行审查，审查通过并达到入驻条件后，拟定续租意见按程序分级分类审批。运营单位按审批结果为入驻企业（机构）办理续租手续。续租次数原则上不超过 2 次，续租首年租金按当年发布或评估的创新型产业用房租金参考价格重新计算。

租赁合同未到期的入驻企业（机构）需提前退租，可向区产

业主管部门提出申请，申请通过后，发函运营管理机构办理退租手续，入驻企业（机构）须在 3 个月内搬离。

入驻企业（机构）在退租时应将租赁的产业用房恢复原状，经产业主管部门同意的除外。

第三十条 【扩租或换租】入驻企业（机构）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，可向区产业主管部门提出换租或扩租申请，经审查符合条件的方可换租或扩租，扩租申请按合并面积由产业管理部门上报分级分类审批，其结果应向社会公布。

符合换租或扩租条件的企业（机构）可在辖区创新型产业用房范围内统筹进行换租或扩租。按照区产业主管部门审定的租用面积，扩租企业（机构）可以保留原租赁创新型产业用房，入驻新增面积的创新型产业用房。

第三十一条 【创新型产业用房转让】创新型产业用房原则上限定自用。购买创新型产业用房的企业（机构）确需转让的，可向产业主管部门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。

第三十二条 【入驻企业（机构）义务】获准入驻的企业（机构）每年应在规定的时间内向区产业主管部门提交评估所需的证明文件等相关资料，每月按时足额缴纳租金和物业管理费、水电费等费用。

第五章 监督检查

第三十三条 【禁止性规定】创新型产业用房入驻企业（机构）不得有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租骗购行为。入驻企业（机构）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。购买企业（机构）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。未经领导小组研究批准，入驻企业（机构）不得开展孵化器，创客、共享办公等引入第三方的业务。创新型产业用房租赁、出售合同及产业发展监管协议等文件应当包括但不限于对本条相关权责予以明确约定。

第三十四条 【退出规定】创新型产业用房运营管理部门、区产业主管部门应对入驻企业（机构）日常使用情况进行检查，发现入驻企业（机构）存在违法违规行为，或评估复核不再符合入驻条件和产业发展监管要求的企业（机构），经运营管理部门和区产业主管部门共同评估确认，按以下情形做出处理：

（一）存在以下行为的，可依法取消入驻资格、终止租赁合同，且不得换租、扩租：

1. 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）；
2. 连续 15 个工作日无人办公的，且未提前申报并获得批准；
3. 违反合同（包括但不限于租赁合同、产业发展监管协议）

约定的行为；

4. 入驻企业（机构）连续 2 年未通过动态评估的；

5. 入驻企业（机构）未达到申请时承诺要求的；

6. 隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租的；

7. 存在擅自转租、分租、转借行为的；

8. 存在企业经营、安全生产、消防、环保等方面违法违规行为，且情节严重的。

（二）存在以下行为，由产业主管部门和运营管理单位责令入驻企业（机构）进行整改，在所约定整改期内未完成整改的，可依法取消入驻资格、终止租赁合同，且不得换租、扩租：

1. 存在擅自改变产业用房原有使用功能行为的；

2. 存在企业经营、安全生产、消防、环保等方面违法违规行为，且情节轻微的；

3. 不遵守监管方、运营方相关管理规定的；

4. 存在其它物业管理违规行为的。

入驻企业（机构）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。

第三十五条 【监督检查】区产业主管部门会同创新型产业用房运营管理单位对创新型产业用房入驻企业（机构）合同履行情况、产业发展监管协议指标完成情况等开展年度评估和随机抽查，并开通举报渠道，及时通过服务平台公布检查结果。

第三十六条 【情况汇总与考核】领导小组办公室汇总产业

主管部门对入驻企业（机构）年度评估结果，并对产业空间总体的产业发展绩效（含产出规模、经济贡献、科研成果等）进行考核。

第六章 附 则

第三十七条 【特定情形】享受创新型产业用房租金优惠政策的企业或机构，按照“就高不重复”原则享受本办法的租金优惠政策或本区其他用房扶持政策。

符合区产业发展战略和产业政策、对经济发展具有重要意义的企业（机构），如确有必要突破本办法规定的面积标准和租金优惠的，或在本区已有自有物业全部自用且有入驻创新型产业用房需要的，由区产业主管部门报领导小组审定。

享受创新型产业用房租金优惠政策的企业或机构，在本区取得产业用地并建成产业用房投入使用后或企业（机构）购买产业用房且满足自用需求后应退出创新型产业用房租赁。

第三十八条 【定义解释】本办法所称产出规模和经济贡献，以申报企业（机构）及其控股 50% 以上且在本区注册经营的一级子公司（分支机构）作为统计核算口径。若其申报企业（机构）及其控股 50% 以上且在本区注册经营的一级子公司（分支机构）为非“四上”企业的，由产业主管部门核验其填报数据。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（不含代

扣代缴税费和出口货物增值税“免抵”税额调库)。

本办法所称的“以上”“以下”“不超过”包括本数，所称的“超过”不包括本数。

第三十九条 【过渡条款】在本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。本办法生效前制定的创新型产业用房入驻管理办法到期后，由原牵头部门根据本办法制定创新型产业用房管理工作方案。

第四十条 【办法解释】本办法由龙华区多层次产业空间保障领导小组办公室负责解释。

第四十一条 【生效日期】本办法自 202X 年 X 月 X 日起施行，有效期 X 年。