

# 龙华创新中心（红山 6979）入驻管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为营造良好的科技创新生态，满足区内创新型机构和企业的空间需求，推动科技创新协同发展，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创新中心（红山 6979）的所有单位。

## 第二章 入驻对象

**第三条** 注册地（登记地）和纳税登记地均在我区，符合我区产业发展导向的国家级创新载体、优质研发机构及高层次人才团队设立的企业等。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机构及企业，合理规划引进高质量科技服务机构。

### **第四条** 创新载体、研发及科技服务机构

（一）国家级创新载体、诺贝尔奖科学家实验室、深圳市新设基础研究机构 and 龙华区重点研发机构。

（二）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。

（三）近 2 年入选世界 500 强、中国 500 强榜单的企业设立的企业研究院。

(四) 科技服务机构。为入驻单位提供科技研发、生产性服务、准入认证、科技孵化与转化等服务的机构。

(五) 经区招商引资领导小组审定通过的其他优质研发机构。

### **第五条 科技企业**

(一) 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或近5年经国家、省、市认定的高层次人才团队设立的企业。

(二) 经区招商引资领导小组审定通过的其他优质企业。

## **第三章 单位入驻程序**

### **第六条 入驻程序**

(一) 公告：区科技创新局拟定租赁通告，由区招商引资领导小组办公室（以下简称“区招商办”）在深圳市产业用地用房供需服务平台（以下简称“平台”）及其他官方平台发布，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科技创新局。区科技创新局对申请单位进行合规性审查及专家评审，起草拟分配方案，书面征求各相关单位意见。

（四）审定：区科技创新局将拟分配方案提交区招商引资领导小组审定，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科技创新局负责核查并答复。

（六）监管：区科技创新局为龙华创新中心（红山6979）的监管主体，负责与申请单位签订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单位缴纳的物业管理费、水电费、停车费等。

（七）签约：根据会议纪要，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。

（八）入驻：入驻单位凭租赁合同正式进入龙华创新中心（红山6979）。

**第七条** 对于新引进（含新迁入和新设立）的单位，区政府物业管理中心、区科技创新局等相关部门应在其申请入驻过程中给予适当协助。

## 第四章 面积与租金标准

### 第八条 可租用面积标准

#### （一）创新载体、研发及科技服务机构

1. 国家级创新载体、深圳市新设基础研究机构、诺贝尔奖科学家实验室和龙华区重点研发机构根据研发领域、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. 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. 近 2 年入选世界 500 强或中国 500 强的企业设立的企业研究院根据其研发领域、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。

4. 科技服务机构可租用办公用房建筑面积不超过 500 平方米。

## （二）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可租用办公用房建筑面积不超过 1000 平方米。

2. 近 5 年经国家、省、市认定的高层次人才创办的企业可租用办公用房建筑面积不超过 500 平方米。

拟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增或调减租用面积的，需经区科技创新局报区招商引资领导小组研究决定。

## 第九条 租金标准

入驻龙华创新中心（红山 6979）的单位，首年租金价格原则上应为同片区同档次产业用房市场评估价格的 30%（评估价格取两家第三方评估机构最低评估价格的平均值），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%。且物业管理费、水电

费、停车费等费用由入驻单位自行承担。

**第十条** 符合《深圳市龙华区科技创新专项资金实施细则》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。

**第十一条** 入驻龙华创新中心（红山 6979）产业用房的创新载体、研发及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。

合同期满，如需继续租用，可在合同期限届满 3 个月前向区科技创新局申请续约，经审查符合条件的方可续约，合同租金价格报区招商引资领导小组研究决定。

## 第五章 受理部门职责

**第十二条** 龙华创新中心（红山 6979）单位入驻相关事项受理部门职责如下：

（一）区招商引资领导小组。负责统筹协调、解决龙华创新中心（红山 6979）单位入驻的相关重大问题。

（二）区招商办。牵头开展龙华创新中心（红山 6979）的招商引资工作，负责对外公告、受理机构或企业入驻申请，对申请单位进行资格初审。

（三）区科技创新局。负责拟定入驻单位进驻标准，对申请

单位进行合规性初审并组织开展入驻评估工作，起草拟分配方案，入驻单位的产业监管等。

（四）区司法局。对入驻单位租赁合同等进行审核把关。

（五）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。

（六）区政府物业管理中心。负责相关物业的持有，与入驻单位签订租赁合同，办理入驻单位进驻、退出的具体手续等。

（七）区重点区域建设推进中心。负责协助开展龙华创新中心（红山 6979）的招商引资工作。

（八）市规划和自然资源局龙华管理局。负责核实入驻单位自有产业用地情况。

（九）国家税务总局深圳市龙华区税务局。负责核查入驻单位的纳税情况。

（十）民治街道办事处。负责协调解决入驻单位入驻过程中的手续办理等相关问题。

（十一）其他相关单位配合开展各项工作。

## 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创新局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（一个月免租装修期除外）；

(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) 其他违反合同（包括但不限于租赁合同、产业监管协议）约定的行为。

入驻单位如有特殊情况需继续租赁的，应向区科技创新局提出申请，由区科技创新局报区招商引资领导小组研究决定。审定通过后，入驻单位可继续租赁，但不再享受租金优惠，剩余租期内按当年市场评估价格承租，且合同期满不再续约。

**第十四条** 入驻单位注册地或实际经营地迁出龙华区的，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，由区科技创新局书面通知区政府物业管理中心和相应入驻单位，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，由区科技创新局书面通知区政府物业管理中心和相应入驻单位，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或租期到期需续租的，可以提出申请，由区科技创新局报区招商引资领导小组研究决定。

## 第七章 附 则

**第十六条** 本办法未尽事项，需经区科技创新局报区招商引资领导小组专门审定。

**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，确有需要入驻龙华创新中心（红山 6979）的，在龙华创新中心（红山 6979）存在空置情况下，由区科技创新局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，报区招商引资领导小组审定。

已有自有产业用地、物业的单位合同期内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** “世界 500 强企业”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。

**第十九条** 本办法自 2019 年 12 月 21 日起实施，有效期 5 年。

**第二十条** 本办法由龙华区科技创新局负责解释。