

# 龙华区国际创新中心（汇德大厦）入驻管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为充分利用好我区“深港科技走廊”重要节点的基础和条件，与香港、澳门在“人才交流、产业合作、科技进步”等方面实现双赢，打造开放互动的深港大湾区经济新格局，同时合理高效利用好龙华区国际创新中心（汇德大厦）产业用房（以下简称“国际创新中心”），促进深港融合和区域产业发展，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于入驻国际创新中心的所有单位。

## 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或承诺在签订租赁合同三个月内迁入我区，且符合市、区产业结构调整优化目录的，尤其是具有深港融合或有国际背景的金融企业、科技创新型企业及机构、现代服务业企业及行业协会、其他符合龙华区产业导向的优质企业，打造深港创新基地。

**第四条** 经区招商引资领导小组审定通过的其他优质企业、机构及协会。

## 第三章 单位入驻程序

### 第五条 入驻程序

(一) 公告：区工业和信息化局依照本办法及相关办法拟定租赁通告后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：申请单位应按照通告要求在线提交申报材料。

(三) 审查：区工业和信息化局于10个工作日内在线完成申请单位资格初审，对申报资料合规性进行初审。初审通过后，申请单位应于10个工作日内递交纸质材料至区工业和信息化局。区工业和信息化局进行合规性审核，起草拟分配方案，书面征求各相关单位意见。

(四) 审定：区工业和信息化局将拟分配方案报区招商引资领导小组审定，并形成会议纪要。

(五) 公示：区工业和信息化局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工业和信息化局负责核查并答复。

(六) 监管：区工业和信息化局为国际创新中心的产业监管主体，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办法明确入驻单位缴纳的物业管理费、水电费、停车费等。

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

(八) 入驻：入驻单位凭租赁合同正式入驻国际创新中心。

**第六条** 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、区工业和信息化局等相关部门应在其申请入驻过程中给予必要的协助。

**第七条** 涉及深圳市产业用房供需服务平台管理工作规则（试行）办法的，按照其办法执行。

#### 第四章 面积与租金相关规定

**第八条** 入驻标准为：

（一）金融企业。

1. 上年度纳入区统计的营业收入在 5000 万（含）~1 亿元（不含）且经济贡献不低于 500 万元的，可租用办公用房原则上不超过 1050 平方米。

2. 上年度纳入区统计的营业收入在 1(含)~5 亿元(不含)且经济贡献不低于 1000 万元的，可租用办公用房原则上不超过 1400 平方米。

3. 上年度纳入区统计的营业收入在 5 (含) ~10 亿元 (不含) 且经济贡献不低于 5000 万元的，可租用办公用房原则上不超过 2100 平方米。

4. 上年度纳入区统计的营业收入在 10 (含) ~20 亿元 (不含) 且经济贡献不低于 8000 万元的，可租用办公用房原则上不超过 4200 平方米。

5. 上年度纳入区统计的营业收入不低于 20 亿元且经济贡献不低于 1.5 亿元的，可租用办公用房原则上不超过 6300 平方米。

(二) 科技创新型企业和机构(科技型企业：拥有国家高新技术企业资质)。

1. 上年度纳入区统计的产值规模(营业收入)在1000万元(含)~5000万元(不含)且经济贡献不低于50万元的科技创新型企业，可租用办公用房原则上不超过700平方米。
2. 上年度纳入区统计的产值规模(营业收入)在5000万元(含)~1亿元(不含)且经济贡献不低于250万元的科技创新型企业，可租用办公用房原则上不超过1050平方米。
3. 上年度纳入区统计的产值规模(营业收入)在1亿元(含)~5亿元(不含)且经济贡献不低于500万元的科技创新型企业，可租用办公用房原则上不超过1400平方米。
4. 上年度纳入区统计的产值规模(营业收入)在5亿元(含)~10亿元(不含)且经济贡献不低于2500万元的科技创新型企业，可租用办公用房原则上不超过2100平方米。
5. 上年度纳入区统计的产值规模(营业收入)在10亿元(含)~20亿元(不含)且经济贡献不低于5000万元的科技创新型企业，可租用办公用房原则上不超过4200平方米。
6. 上年度纳入区统计的产值规模(营业收入)不低于20亿元且经济贡献不低于8000万元的科技创新型企业或近两年被认定为独角兽企业、瞪羚企业，可租用办公用房原则上不超过6300平方米。
7. 研究机构。研究机构，具有香港、澳门或全球知名大学

背景的研究机构，根据其实际情况调配可租用面积，可租用办公用房原则上不超过 1050 平方米。

### （三）现代服务业企业及行业协会。

1. 上年度纳入区统计的营业收入在 500 万元（含）至 1000 万元（不含）且经济贡献不低于 50 万元的律师事务所、会计师事务所、评估公司等现代服务业企业，可租用办公用房原则上不超过 700 平方米；

2. 上年度纳入区统计的营业收入不低于 1000 万元（含）且经济贡献不低于 100 万元的律师事务所、会计师事务所、评估公司等现代服务业企业，可租用办公用房原则上不超过 1050 平方米；

3. 被中华全国律师协会评为“全国优秀律师事务所”，或被司法部授予“部级文明律师事务所”称号，或位于全国前 30 强的律师事务所及其在龙华区的分所优先。

4. 上年度纳入区统计的营业收入在 2000 万元（含）以上且经济贡献在 200 万元（含）以上的人力资源服务机构、工程设计机构、广告服务机构，可租用办公用房原则上不超过 1050 平方米。

5. 公证服务企业。公证服务企业，具有创新意义的公证服务企业，根据其实际情况调配可租用面积，可租用办公用房原则上不超过 700 平方米。

6. 行业协会。行业协会根据其实际情况（例如：有突出贡

献、会员单位数量、员工数量等)调配可租用面积,可租用办公用房原则上不超过700平方米。

(四) 其他符合龙华区产业导向的优质企业。

其他符合龙华区产业导向的优质企业。电子信息、人工智能、生命健康和时尚创意产业企业和其他符合龙华区产业导向的优质企业,根据其实际情况调配可租用面积,可租用办公用房原则上不超过6300平方米。

(五) 在境内证券交易所(包括上海证券交易所、深圳证券交易所主板、中小企业板以及创业板)和境外主要证券交易所(纽约证券交易所、纳斯达克证券交易所、伦敦证券交易所、东京证券交易所、香港证券交易所、法兰克福证券交易所)上市的公司,根据其实际情况调配可租用面积,可租用办公用房原则上不超过6300平方米。

(六) 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标准的,可按规定租用相应面积的办公用房。

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,需经区工业和信息化局报区招商引资领导小组研究决定。

**第九条** 入驻国际创新中心的单位,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%。如果入驻单位租用办公

区室内已装修的办公用房，则免租期为一个月。如果入驻单位租用办公区室内未装修的办公用房，租用一层及以下办公用房的免租期为四个月，租用一层以上、两层及以下办公用房的免租期六个月，租用三层及以下、三层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、停车费等由入驻单位自行承担。

入驻国际创新中心的单位，可按照“就高不重复”的原则享受本办法的房租优惠政策或龙华区其他用房扶持政策。

**第十条** 入驻单位租用国际创新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，可在合同期限届满前3个月向区工业和信息化局申请续约，经审查符合条件的方可续约，合同租金价格报招商引资领导小组研究决定。

## 第五章 受理部门职责

**第十一条** 国际创新中心单位入驻相关事项分工如下：

（一）区招商引资领导小组。统筹协调、审议入驻单位名单、解决国际创新中心单位入驻的相关重大问题。

（二）区工业和信息化局。负责拟定入驻单位进驻标准，负责受理申请材料并审核拟入驻单位申请资格，负责拟定分配方案，负责拟入驻单位的招商引资和产业监管。

（三）区司法局。对入驻单位租赁合同进行审核把关。

（四）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，办理入驻单位的进驻、退出的具体手续等。

(五) 区统计局。负责审查在辖区“四上”企业统计库的拟入驻单位营业收入等数据。

(六) 区重点区域建设推进中心。负责协助开展国际创新中心的招商引资工作。

(七) 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。

(八) 国家税务总局深圳市龙华区税务局。负责审查拟入驻单位经济贡献情况。

(九) 民治街道办事处。负责协调解决单位入驻过程中的手续办理等相关问题。

(十) 其他相关单位负责配合开展各项工作。

## 第六章 退出机制

**第十二条** 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工业和信息化局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，且未提前申报并获得批准；
- (四) 超出装修免租期后，未使用产业用房正常开展业务的，

且未提前申报并获得批准;

(五)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;

(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);

(八)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，由区工业和信息化局报区招商引资领导小组研究决定。

**第十三条** 入驻单位注册地或实际经营地迁出龙华区的、产值(营业收入)等统计关系迁出龙华区的、新迁入单位在签订租赁合同三个月内未将注册地和纳税地迁入龙华区的，租赁合同自动终止，由工业和信息化局书面通知区政府物业管理中心与其办理相关退出手续。退出后，新入驻单位按照当年同片区同档次产业用房市场评估价格的30%承租。

**第十四条** 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，由区工业和信息化局书面通知区政府物业管理中心重新签订租赁合同或办理退出手续。

## 第七章 附则

**第十五条** 如租金优惠要求或续租有超出本办法的，需经区工业和信息化局报区招商引资领导小组专门审定。

**第十六条** 本办法原则上适用于无自有产业用地、物业的单位。

**第十七条** 已有自有产业用地、物业的单位的租金价格为同片区同档次产业用房市场评估价格的 70%。

**第十八条** 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)。

**第十九条** 本办法未尽事宜，参照市、区创新型产业用房有关办法执行。对调剂用于其他用途产业用房，由管理使用单位另行制定入驻管理办法，不参照本办法执行。

**第二十条** 本办法自 2019 年 12 月 31 日实施，有效期 5 年。

**第二十一条** 本办法由龙华区工业和信息化局负责解释。