龙华区观澜地块优质产业空间供给试点项目

企业入驻遴选方案

根据2021年4月6日市政府印发的《深圳市优质产业空间供给改革方案》，龙华区观澜地块优质产业空间供给试点项目已列入全市首批优质产业空间试点项目。为保证项目用地高效集约使用，解决优质企业急需的发展空间，制定本方案。

一、建立遴选企业库

区工业和信息化局会同发展和改革局、科技创新局、投资推广和企业服务中心等部门负责受理申请企业材料，核实企业条件，建立遴选企业库。

符合深圳市或龙华区产业导向（不属于限制发展类和禁止发展类），且符合下列条件之一的企业可申请进入遴选企业库：

(一)重点企业（符合下列条件之一）：

1.上年度产值（或营收）10亿元以上的企业或上年度纳税5000万元以上的企业

2.上市企业（在境内及境外主要交易所挂牌上市企业）

3.专精特新“小巨人”企业（以工信部认定名单为准）

4.制造业单项冠军示范企业（以市级以上行政部门认定名单为准）

5.制造业单项冠军产品企业（以市级以上行政部门认定名单为准）

6.独角兽企业（以胡润全球独角兽近两年榜单为准）

（二）成长型企业（符合下列条件之一）：

1.市级以上专精特新企业（以市级以上行政部门认定名单为准）

2.近三年平均产值（或营收）1亿元或平均增加值0.25亿元以上，且三年平均纳税额超过1000万元、三年产值增长年均超过20%的以20+8产业集群为主的战略性新兴产业或未来产业企业

3.拟上市企业（纳入龙华区上市储备库或培育库企业，且2025年12月31日前已在深圳市证监局完成上市辅导备案的企业）

（三）优质企业：

经区政府审定，对我区重点发展产业具有填补空白和完善产业链作用或者核心技术专利处于国内外领先地位企业、重点招商引资企业等重点企业。

本条款所称企业条件未做明确时间要求的，其称号等资质均应在申请受理截止之日前取得正式认证或认证在有效期内。本项目不接受购房企业联合购买产业用房及配套宿舍。

二、评审入围企业

（一）建立评审小组

由区工业和信息化局会同发展和改革局、科技创新局、投资推广和企业服务中心等产业部门成立评审小组。评审小组根据企业的资质、经营状况与发展现状、资产负债情况、需求情况及迫切性等对遴选库内企业进行评审打分，依据分数对企业进行排序，形成意向项目名单。企业因放弃购置的富余厂房由排序后位的企业依次递补（评分表见附件1）。

（二）审定入驻项目

区工业和信息化局将意向项目名单报区政府，由区政府审定最终意向销售对象。

三、供应原则

（一）厂房供应原则：按照企业近三年的工业增加值平均增速，推算企业未来第三年工业增加值，再依据建筑面积产出率参考标准核算可申请的建筑面积。具体面积原则不高于按上述方法核算的可申请的建筑面积，且根据建筑单层面积、入驻企业数量和需求等情况进行适当调整，原则上每家企业最大供应厂房面积不超过3万平方米或整栋楼。

建筑面积产出率参考标准（单位建筑面积上形成的工业增加值）=龙华区普通工业用地类重点产业项目建筑面积产出率平均标准（14400元/平方米）\*修正系数0.35=5000元/平方米。

（二）宿舍供应原则：由于本项目的宿舍与工业厂房建筑面积比约为1：10，购置宿舍不得超过企业购置工业厂房建筑面积的12%。具体宿舍供应将结合遴选企业的实际需求进行适当调整。

（三）供应企业原则：注册登记、税务关系、统计关系在深圳市龙华区的独立法人企业。注册住所、工商税务登记、统计关系不在深圳市龙华区的，应在签订《产业用房及配套用房买卖合同》后三个月内迁入深圳市龙华区。

四、退出机制

产业用房的退出机制按照《深圳市优质产业空间供给试点改革方案》（深府函〔2021〕43号）执行，主要分为以下几种情形：

（一）意向销售企业在签订《产业用房及配套用房买卖合同》前，若因自身原因终止购买产业用房的，须依据已签订的《产业用房定制协议书》中的约定向建设平台企业支付违约金，并承担相应的违约责任。递补企业从遴选企业库中按上述程序选取确定。

（二）购房企业购买的试点项目产业用房及配套宿舍限定自用，不得以股权转让或变更的方式变相转让。购房企业签订《产业用房定制协议书》或《产业用房及配套用房买卖合同》后无故退出，或在使用期间出现违规出租、出售、改变其原有使用功能等不按合同或协议书约定使用产业用房及配套宿舍行为的，5年内不得纳入遴选企业库、不得租赁或购买我区政策性产业用房。已购买试点项目产业空间的，需在依据合同或协议书约定以及产业监管部门通知的时间内退还其购买的产业用房及配套宿舍，退出后的产业用房及配套宿舍优先由区政府或其指定单位回购，回购价以购置价格为原值折旧后计算确定。

（三）已购房企业在完成不动产登记之日起5年内不允许转让产业空间，因不可抗力或重大政策调整造成购房企业无法继续经营发展的除外。自完成不动产登记之日起，5年累计达到《产业发展监管协议书》中约定的收入法增加值规模、税收规模、产值能耗等相关要求的购房企业，可申请将其名下的产业用房及配套宿舍进行转让，转让价格不得高于购置价格，不得以其他名义收取额外费用，区政府或其指定单位享有优先购买权。区政府及其指定单位放弃购买的，由区产业主管部门从遴选企业库中按程序选取次受让主体开展转让工作，次受让主体应与区产业主管部门、平台企业重新签订产业发展监管协议。转让涉及的税费按照现行不动产转移登记的相关法律法规执行。

（四）自完成不动产登记之日起，5年累计未达到《产业发展监管协议书》中约定的收入法增加值规模、税收规模、产值能耗等相关要求的企业，须按规定缴纳违约金后强制退出，在规定时间内退还其购买的产业用房及配套宿舍，且一年内不得入选遴选企业库。退出后的产业用房及配套宿舍优先由区政府或其指定单位回购，回购价以购置价格为原值折旧后计算确定。

五、其他

（一）本方案未做规定的，按照《深圳市优质产业空间供给改革方案》执行。

（二）项目涉及的封闭流转、抵押、二次转让分割等限制条件，以及违约处置措施和争议解决条款约定等内容，应在产业监管协议中明确。

（三）本方案解释权在区工业和信息化局，有异议请径向区工业和信息化局反映或了解。

附件1-1

**评分表**

（共4个大项（含附加项1项，不含直接入库项），10个小项，共110分。申报单位资质占比45%，经营状况与发展现状占比45%，资产负债情况10%，需求情况及迫切性为附加项）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项 目** | **内容** | **评分** |
| 申报单位直接入库项。 | 符合入库条件第（三）条的直接入库，无需评审。 |  |
| 1.申报单位资质。（45分） | 1.符合入库条件第（一）条的得45分；2.符合入库条件第（二）条第3项纳入龙华区上市培育库的得35分；3.符合入库条件第（二）条第1项、第2项、第（二）条第3项纳入龙华区上市储备库的得30分；注：同时符合多项条件的，以得分最高的条件为准。 |  |
| 2.申报单位经营状况与发展状况。（45分） | 1.近三年平均产值或营收超10亿元的得10分；2.近三年平均产值或营收1亿-10亿元的，近三年平均产值或营收÷1=得分（四舍五入）；3.近三年平均产值或营收不超过1亿元的得0分。 |  |
| 1.近三年产值或营收年均增速在30%及以上的得5分；2.近三年产值或营收年均增速在20%-30%的得4分；3.近三年产值或营收年均增速在10%-20%的得3分；4.近三年产值或营收年均增速在5%-10%的得2分；5.近三年产值或营收年均增速低于5%的得1分；6.近三年产值或营收年均增速为负的得0分。 |  |
| 1.近三年平均增加值超2.5亿元的得10分；2.近三年平均增加值0.25亿-2.5亿元的，近三年平均增加值÷0.25=得分（四舍五入）；3.近三年平均增加值不超过0.25亿元的得0分。 |  |
| 1.近三年增加值年均增速在30%及以上的得5分；2.近三年增加值年均增速在20%-30%的得4分；3.近三年增加值年均增速在10%-20%的得3分；4.近三年增加值年均增速在5%-10%的得2分；5.近三年增加值年均增速低于5%的得1分；6.近三年增加值年均增速为负的得0分。 |  |
| 1.近三年平均纳税超过0.5亿元的得10分；2.近三年平均纳税0.1亿-0.5亿元的，近三年平均纳税额÷0.05=得分（四舍五入）；3.近三年平均纳税不超过0.1亿元的得0分。 |  |
| 1.近三年纳税年均增速在30%及以上的得5分；2.近三年纳税年均增速在20%-30%的得4分；3.近三年纳税年均增速在10%-20%的得3分；4.近三年纳税年均增速在5%-10%的得2分；5.近三年纳税年均增速低于5%的得1分；6.近三年纳税年均增速为负的得0分。 |  |
| 3.申报单位资产负债情况（10分） | 1.上年度资产负债率不高于25%的得10分；2.上年度资产负债率25%-70%的，按25%与实际负债率之比乘以10得分（四舍五入）；3.上年度资产负债率超过70%的得0分。注：上年度财务报表未出的，以正式出财务报表的最近年度为准。 |  |
| 4.申报单位需求迫切性（附加分10分） | 在龙华区内无自有产业用地（产业用房）+5分。 |  |
| 位于龙华区“十三五”和“十四五”城市更新、整备范围内+5分。 |  |
|  | 龙华区工业和信息化局 年 月 日 |

注：以上数据涉及“高于”、“超过”表述的，均包含本数。涉及“低于”、“不超过”表述的，均不包含本数

附件1-2

工作流程图

材料申请

参加遴选的企业填写申请材料提交至区工业和信息化局。

项目入库

区工业和信息化局会同相关部门核实申请材料，核实方式包括原件认证、产值、注册信息等，并确定入围遴选企业库的名单。

遴选评审

评审小组对入围企业进行评审，按流程确定意向销售对象和匹配面积。

区工业和信息化局报区政府审定最终意向销售对象。

审定项目

经区政府审定的最终意向销售对象，与建设平台企业签订《产业用房定制协议书》，约定厂房购置面积及双方应尽的权利义务等。

签订意向书

区工业和信息化局与建设平台和购房企业签订三方产业发展监管协议。

签订监管协议

建设平台企业在取得预售许可证后，与购房企业签订《产业用房及配套用房买卖合同》。

签订买卖合同