

龙华区北站壹号 鸿荣源北站商业中心及民治股份商业中心入驻管理办法

第一章 总 则

第一条 【目的及依据】为加强北站壹号、鸿荣源北站商业中心及民治股份商业中心（以下简称“北站中心”）创新型产业用房入驻管理，保障其合理、规范、高效使用，根据区委区政府工作部署，结合《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号）等文件精神，特制定本办法。

第二条 【适用范围】本办法适用于入驻北站壹号、北站中心创新型产业用房的企业、机构。

第二章 入驻对象

第三条 【入驻对象】入驻对象为工商、税务登记及统计关系归属龙华区，且符合市、区产业发展导向的独立法人资格企业、事业单位和非法人组织等。

入驻对象为龙华区外企业或机构的，工商、税务登记及统计关系原则上应在租赁合同签订之日起3个月内迁入龙华区，其中，工业企业统计关系应在租赁合同签订之日起满1年后30个工作日内迁入龙华区（若工业企业统计关系迁移政策有所调整，按新规定执行）。

第三章 入驻程序

第四条 【入驻程序】

（一）公告。产业主管部门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，常年受理。

（二）申报。入驻申请单位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受理后5个工作日内在线完成入驻申请单位资格初审。初审通过后，入驻申请单位于3个工作日内递交纸质材料至相应产业主管部门。产业主管部门于10个工作日内进行合规性初审，起草拟分配方案，提出租金折扣优惠建议，并书面征求各相关单位意见。

（四）审定。结合拟分配方案按程序分类分级审批。

（五）公示。区投资推广和企业服务中心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产业主管部门负责核查并答复。

（六）签约。区政府物业管理中心与北站壹号入驻单位签订租赁合同，龙华建设发展有限公司与北站中心入驻单位签订租赁合同。产业主管部门与入驻单位签订产业监管协议。上述合同文本（样本）应经区司法局审核。

（七）入驻。入驻单位凭租赁合同正式进入北站壹号、北站中心。

（八）监管。产业主管部门为北站壹号、北站中心的产业监管主体，承担每年动态评估工作；区政府物业管理中心、龙华建

设发展有限公司分别负责按北站壹号、北站中心物业管理合同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。

第五条 【部门职责】对于新引进（含新迁入、新设立）企业或机构，区政府物业管理中心、龙华建设发展有限公司、产业主管部门等应在其申请入驻过程中给予适当协助。

第四章 入驻标准与租金相关规定

第六条 【入驻标准】分总部企业、数字经济企业、金融企业、新能源和节能环保企业、其他重大招商引资企业、行业协会及专业服务机构等版块实施。申请入驻单位为“四上”企业的，应在龙华区首次纳统，或纳统产值规模（营业收入）连续2年每年增长10%以上（纳统年限不足的可承诺），且符合以下相应版块标准。

（一）总部企业，入驻对象为已认定的区总部企业，或承诺次年达到我区总部企业认定标准的企业。

（二）数字经济企业，入驻对象为上一年度（或承诺次年纳统）产值规模（营业收入）不低于2000万元或经济贡献不低于100万元，且符合市战略性新兴产业和未来产业、区数字经济产业发展导向，包括工业互联网、区块链、人工智能、新型显示、智能制造装备、消费互联网、时尚创意、数字文化、集成电路、生命健康等产业的企业或机构。

（三）金融企业，入驻对象上一年度（或承诺次年纳统）产值规模（营业收入）不低于2000万元或经济贡献不低于100万

元，且为经国家或地方金融监管部门批准设立的金融组织或机构，供应链金融产业、金融科技、资产管理等领域的企业。

（四）新能源和节能环保企业，入驻对象为上一年度（或承诺次年纳统）产值规模（营业收入）不低于 2000 万元或经济贡献不低于 100 万元，且为能源互联网、新能源、节能环保等领域的企业。

（五）其他重大招商引资企业，入驻对象为上一年度（或承诺次年纳统）产值规模（营业收入）不低于 5 亿元，或经济贡献不低于 2500 万元的企业。

（六）行业协会和专业服务机构，入驻对象为社会组织评估等级 3A 级以上的行业协会，或为全区提供政、产、学、研、融等专业服务的机构。

符合上述条件，且为上市企业及上市储备库、培育库企业、经工信部认定的有效期内专精特新“小巨人”称号企业、经国家或地方金融监管部门批准设立的金融组织或机构等优质项目，予以优先保障。

第七条 【空间分配】符合第六条规定的单位，按照《龙华区北站壹号 鸿荣源北站商业中心及民治股份商业中心空间分配表》（详见附件）申请租用面积。

第八条 【面积调剂】入驻单位所需面积确有必要超出第七条标准的，需经产业主管部门报区发展改革局汇总后，呈区多层次产业空间保障领导小组研究决定。

入驻单位在入驻期间,根据实际经营情况如需申请调整租用面积的,按照本办法第四条第(四)款和第七条规定执行。

第九条 【租金优惠及其他费用】入驻北站壹号、北站中心的单位,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%-50%(评估价格取两家第三方评估机构最低评估价格的平均值),折扣标准由产业主管部门结合入驻单位经济贡献、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提出建议。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%。租用办公用房不超过1层(含)的,免租期为2个月;租用1(不含)—2层(含)的,免租期3个月;租用2层(不含)—3层(含)的,免租期为4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。

入驻北站壹号、北站中心的单位,可按照“就高不重复”原则享受本办法的租金优惠政策或龙华区其他用房扶持政策。

北站中心统租价与入驻单位承租价之间的差额部分,由龙华建设发展有限公司按规定向区有关部门申请。

第十条 【入驻期限与续约程序】入驻单位租用北站壹号、北站中心创新型产业用房的合同期限不超过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3个月前向产业主管部门申请续约,续约有关规定另行确定。每个单位续租次数原则上不超过2次。

第五章 退出机制

第十一条 【产业监管与退出】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相应产业主管部门提交配置标准所要求的产值规模（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，剩余租期按相应租赁年度市场评估价格的 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）连续 15 个工作日无人办公（装修免租期除外）；
- （三）超出装修免租期后，未使用创新型产业用房正常开展业务的；
- （四）在我区取得产业用地并建成且满足自用需求的；
- （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；
- （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。

承诺制入驻单位入驻次年未达到承诺标准的，自始不享受租金优惠，且须在规定时间内补缴已享受的全部租金优惠金额，剩余租期按相应租赁年度的市场评估价承租，且合同期满不再续约。

第十二条 【签约时限】自区投资推广和企业服务中心公示

分配方案结束之日起 15 个自然日内，申请单位未与入驻物业出租方签订租赁合同的，视为申请单位自动放弃入驻北站壹号、北站中心产业空间。

第十三条 【租赁合同终止与退出】入驻单位存在以下情况之一的，不再享受租金优惠，租赁合同自动终止，由产业主管部门书面通知入驻物业出租方和入驻单位，办理相关退出手续：

（一）工商注册地或实际经营地、税务登记、统计关系迁出龙华区的；

（二）入驻对象为龙华区外企业或机构，未按照本办法第三条第二款规定及时迁入工商、税务登记及统计关系的。

入驻单位不得有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租骗购行为，不得擅自转租、分租、改变其原有使用功能等不按租赁合同约定使用北站壹号、北站中心的行为。一经发现，产业主管部门可依法取消其入驻资格，终止租赁合同，追缴优惠租金。

第十四条 【退出手续办理】入驻单位不再享受租金优惠或合同期满不再续约的，由产业主管部门书面通知入驻物业出租方和入驻单位，调整租金、办理退出相关手续。

第六章 附 则

第十五条 【特殊需求】如租金优惠要求或续租有超出规定的，需经产业主管部门报区多层次产业空间保障领导小组专门审定。

第十六条 【产业主管部门】本办法所称产业主管部门具体

如下：总部企业、区块链、新型显示、时尚创意、新能源和节能环保企业产业主管部门为区发展改革局；人工智能、集成电路、生命健康企业为区科技创新局；工业互联网、消费互联网、智能制造装备、金融企业为区工业和信息化局（区金融工作局）；数字文化企业为区文化广电旅游体育局；其他重大招商引资企业、行业协会及专业服务机构为区投资推广和企业服务中心。

第十七条 【适用对象】本办法原则上适用于在龙华区内无自有产业用地、物业的单位。自有物业全部自用且无法满足经营发展需求，确有需要入驻北站壹号、北站中心的，由产业主管部门按程序报区多层次产业空间保障领导小组审定。租金价格为同片区同档次产业用房市场评估价格的 70%，入驻期间不得出（转）租出售已有的自有用地、物业。

第十八条 【名词解释】本办法所称产值规模（营业收入）和经济贡献，以申报单位及其控股 50%以上且在龙华区注册经营的一级子公司作为统计核算口径。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”“不低于”“不少于”包括本数。

第十九条 【政策解释】本办法由龙华区发展和改革局负责解释。

第二十条 【实施期限】本办法自 2022 年 2 月 5 日起实施，有效期 5 年。

附件： 龙华区北站壹号 鸿荣源北站商业中心及民治股份商
业中心空间分配表

附件

龙华区北站壹号 鸿荣源北站商业中心及民治股份商业中心空间分配表

序号	申请面积	申请条件		备注
		产值规模（营业收入）与经济贡献 （上一年度或承诺入驻次年纳统）	月均购买社保人数 （近3个月或承诺迁入后3个月内）	
1	≤400 m²	-	≥10 人	-
2	≤1/3 层（约 800 m²）	产值规模（营业收入）≥2000 万元，或经济贡献≥100 万元	≥30 人	-
3	≤1/2 层（约 1200 m²）	产值规模（营业收入）≥5000 万元，或经济贡献≥250 万元	≥50 人	-
4	≤2/3 层（约 1600 m²）	产值规模（营业收入）≥1 亿元，或经济贡献≥500 万元	-	-
5	≤1 层（约 2400 m²）	产值规模（营业收入）≥2 亿元，或经济贡献≥1000 万元	-	-
6	≤1 层半（约 3600 m²）	产值规模（营业收入）≥5 亿元，且经济贡献≥2500 万元	-	-
7	≤2 层（约 4800 m²）	产值规模（营业收入）≥10 亿元，且经济贡献≥5000 万元	-	-
8	≤3 层（约 7200 m²）	产值规模（营业收入）≥20 亿元，且经济贡献≥8000 万元	-	-
备注：1. 总部企业、数字经济企业、金融企业、新能源和节能环保企业、其他重大招商引资企业根据其产值规模（营业收入）与经济贡献，申请相应面积创新型产业用房。 2. 行业协会和专业服务机构可结合上述申请条件，择其一申请。 3. 入驻单位所需面积确有必要超出上述标准的，需经产业主管部门报区发展和改革局汇总后，呈区多层次产业空间保障领导小组研究决定。 4. 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）。				