

以此件为准

# 深圳市罗湖区人民政府办公室文件

罗府办规〔2017〕6号

## 深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 罗湖区创新型产业用房管理 暂行办法的通知

各街道办事处、区政府直属各单位：

《罗湖区创新型产业用房管理暂行办法》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。执行过程中的有关问题，请径与区科技创新局联系。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2017年8月17日



# 罗湖区创新型产业用房管理暂行办法

## 第一章 总则

**第一条** 为加大对创新型产业的支持力度，优化罗湖区空间资源配置，发挥创新型产业用房资源对产业发展的支撑作用，根据《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办〔2016〕3号）等相关规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称创新型产业用房，是指区政府根据产业规划及布局，为满足符合我区产业导向的总部企业、重点引进企业、创新型企业空间需求，由政府主导并按政策出租或出售的政策性产业用房。

**第三条** 成立由区长任组长，分管副区长为副组长，区发改局、区经济促进局、区科技创新局、区投资推广局、区财政局、区城市更新局、区物业办、市规土委罗湖管理局主要负责同志为成员的区创新型产业用房建设和管理领导小组（以下简称“领导小组”），其主要职责为：统筹创新型产业用房筹集及管理工作，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；监督检查创新型产业用房工作落实情况。领导小组办公室设在区科技创新局。

## 第二章 筹建方式

**第四条** 创新型产业用房通过以下方式筹建：

（一）由区政府或承担区政府投融资任务的综合性平台企

业（以下简称“平台企业”）投资建设、回购或统租；

（二）企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得土地使用权，建成后按一定比例移交给区政府；

（三）在城市更新项目中按一定比例配建；

（四）其他符合政策规定的筹建方式。

**第五条** 区政府建设、回购或统租创新型产业用房资金来源为区财政。平台企业建设、回购或统租创新型产业用房资金来源为企业自筹。后期可考虑通过设立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建设或回购资金来源。

**第六条** 通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权建设的以及城市更新项目配建的创新型产业用房实行监管协议书制度。

（一）监管协议书应明确项目设计要求、建设标准、产权限制、首期建设、建设工期、可用于租售的建筑面积比例、无偿且无条件移交给区政府的建筑面积或由区政府回购的建筑面积及价格计算方法、交付方式、交付时间、企业支配用房的租售价格、违约责任等内容。

（二）监管协议书由区物业办会同相应产业主管部门，与项目单位三方签订。区城市更新局、市规土委罗湖管理局等规划主管部门受理项目单位相应申请后，将项目基本信息反馈区物业办，由区物业办协调相应产业主管部门根据项目基本信息制订监管协议书。土地竞得者或城市更新项目实施单位应在签订土地出

让合同前与管理主体签订监管协议书。

(三)区规划主管部门应当将创新型产业用房监管协议书作为土地出让合同或土地出让合同补充协议的组成部分。竞买人(竞标人)递交正式书面竞买、投标申请,或城市更新项目实施单位确认文件申请时,需一并提交建设与管理承诺书,确保按照监管协议书相关要求组织开发建设。土地竞得者或城市更新项目实施单位应在签订土地出让合同前与管理主体签订监管协议书。

**第七条** 在城市更新中配建的创新型产业用房配建比例,依据深圳市城市更新项目创新型产业用房配建的有关规定执行。

**第八条** 通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权建设的以及城市更新中配建的创新型产业用房原则上由区政府回购,无偿移交区政府的除外。由区物业办委托第三方根据市住房城乡建设部门发布的建安工程造价指数核算建安工程参考价(建安工程造价指数取竣工验收前12个月造价指数平均值),按核算的建安工程参考价的1.1倍确定回购价格,报区审计局审计确认后,按照《深圳市罗湖区政府购置物业实施办法》实施回购。回购后,物业信息报领导小组备案。

**第九条** 根据产业发展需求,由区产业主管部门对统租物业进行选址,委托具有资质的专业评估机构进行租赁价格评估,并根据评估价格,按照租赁价格不高于同片区同档次产业用房市场的价格原则,与物业业主或开发商商定租赁意向,形成租赁方案报领导小组审定。根据领导小组审定意见,由区物业办与物业业

主或开发商签订租赁协议。

### 第三章 运营管理

**第十条** 区创新型产业用房由区物业办实行统一管理，物业统一由区物业办持有、租有，对外租赁合同统一由区物业办签订，租金由区物业办收取，与物业相对应的日常管理（包括物业管理、本体维修等）由区物业办负责或协调。

**第十一条** 创新型产业用房企业准入与退出标准制定、企业引进与服务、以及与市创新型产业用房供需服务平台对接等由相应产业主管部门负责。创新型产业用房企业引进与服务原则上由各产业片区对应的产业主管部门牵头负责，并可根据项目实际情况跨片区协调调配。大梧桐新兴产业带内创新型产业用房由区科技创新局负责，深圳市黄金珠宝产业集聚基地内创新型产业用房由区经济促进局负责，其他片区由区投资推广局负责。

**第十二条** 创新型产业用房交付与使用管理流程如下：

（一）区物业办在完善创新型产业用房相关法定手续、取得合法产权或使用权后，10个工作日内将相关物业信息告知区相应的产业主管部门。

（二）区产业主管部门收到相关物业信息后，深化产业规划与布局，开展招商引资工作。

（三）区产业主管部门确定引进企业，并按程序明确适用创新型产业用房政策后，将租赁意向书转送区物业办，租赁意向书应明确引进企业名称、租赁位置与面积、租金优惠幅度、免租期

限等具体内容，由区物业办具体签订房屋租赁合同，办理企业入驻手续。

**第十三条** 区产业主管部门负责对口跟踪辖区创新型产业用房使用情况、企业需求情况，建立台账，实行动态管理，并及时更新市产业用房供需服务平台创新型产业用房相关信息。区产业主管部门每季度向领导小组办公室报送创新型产业用房建设、现状、使用及企业需求等情况，由领导小组办公室进行汇总，形成专题季度报告报区政府。

**第十四条** 区财政投资建设或回购以及区平台企业回购的创新型产业用房原则上只能用于出租，如确有出售必要，需报请区政府审定。平台企业建设的创新型产业用房，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%。

#### **第四章 准入及配置条件**

**第十五条** 入驻创新产业用房的企业，应在我区注册纳税，并属下列产业领域：

（一）互联网、新一代信息技术、文化创意等战略性新兴产业；

（二）生命健康、航空航天、机器人可穿戴设备与智能装备等未来产业；

（三）金融业、商贸物流业、商务服务业，以及黄金珠宝等优势传统产业；

（四）市、区发展规划中重点支持的其他产业。

**第十六条** 租金价格原则为同片区同档次产业用房市场评估价格(以下简称“评估价”)的 30%—70%，租金价格及配置标准如下：

(一) 总部、重点企业

1. 入驻后第一年纳税额超过 1 亿元的企业，租金最高优惠到评估价的 40%，承租面积不超过 2 万平方米；

2. 入驻后第一年纳税额在 5000 万元到 1 亿万元的企业，租金最高优惠到评估价的 50%，承租面积不超过 1 万平方米；

3. 入驻后第一年纳税额在 1000 万元到 5000 万元的企业，租金最高优惠到评估价的 50%，承租面积不超过 5000 平方米。

(二) 高成长性企业

1. 对企业的法人或具体实施者获得国家、省、市、区各类人才计划奖项，实施项目获得国家、省、市、区创新创业大赛奖项的，租金最高优惠到评估价的 30%，承租面积不超过 1000 平方米。

2. 拥有国家高新技术企业资质或所在领域独家专利、独占许可权的，年营收不低于 1000 万元，且近两年综合纳税增长率不低于 15%，租金最高优惠到评估价的 50%，承租面积不超过 2000 平方米。

3. 企业获得 VC/PE 投资 1000 万元以上投资的，租金最高优惠到评估价的 60%，承租面积不超过 2000 平方米。

(三) 重点科研项目、创新载体和新型研究机构

对获得或承接国家、省、市重大科研项目，承接国家、省、市创新载体、新型研究机构建设的企业、机构，或对行业转型升级具有明显带动作用的创新性平台类企业，租金最高优惠到评估价的 30%，承租面积不超过 6000 平方米。

#### （四）创客空间及孵化器

对于拥有核心资源优势，具有品牌影响力的创客运营机构入驻创新型产业用房建设创客空间的，租金最高优惠到评估价的 50%，承租面积不超过 1000 平方米。

对于拥有核心资源优势，具有品牌影响力的孵化器运营机构入驻创新型产业用房建设孵化器的，租金最高优惠到评估价的 50%，承租面积不超过 20000 平方米。

（五）其他经产业主管部门审核符合条件的企业入驻，租金最高优惠不超过评估价的 70%。续租企业租金最高优惠到评估价的 70%。

（六）重点企业确有必要超出上述范围的，需经领导小组办公室审核后报区政府审定。

根据上述配置标准并享受相应政策的企业，配置标准作为考核指标列入租赁合同。

首次承租创新型产业用房的，按以下标准免除相应租金。

- 1、租赁面积 500 平方米以下的，不超过 2 个月租金；
- 2、租赁面积 500 平方米以上 2000 平方米以下的，不超过 3



个月租金；

3、租赁面积 2000 平方米以上 4000 平方米以下的，不超过 4 个月租金；

4、租赁面积 4000 平方米以上 6000 平方米以下的，不超过 5 个月租金；

5、租赁面积 6000 平方米以上的，不超过 6 个月租金。

**第十七条** 评估价由区物业办根据《深圳市罗湖区政府机关物业管理办法（试行）》（罗府〔2012〕30 号）规定的程序和办法确定。

**第十八条** 企业租用创新型产业用房的合同期限不超过 5 年。企业租期到期如需继续租用，须依照协议约定提前告知对口产业主管部门，区产业主管部门按最新的有关规定重新审查企业续租资格，并为符合条件的企业办理续租手续。

**第十九条** 可出售的创新型产业用房优先考虑区内年纳税 2000 万元以上重点企业。由购买企业提出申请，产业主管部门制定出售方案，经领导小组审核后，报区政府审定。出售价格可适当低于同片区同档次产业用房市场评估价格，但最低不得低于同片区同档次产业用房市场评估价格的 50%，且不得低于该创新型产业用房政府的原始购入价格或建安成本。

## **第五章 申报及审核**

**第二十条** 区创新型产业用房申报受理流程如下：

（一）公告。区产业主管部门将房源信息、招商计划、租赁和销售信息录入市创新型产业用房供需服务平台，通过服务平台和其他宣传途径向社会公开发布创新型产业用房租售信息。

（二）租用、购买申请。符合条件的企业向对口产业主管部门提出租赁或购买创新型产业用房申请，并提交相应的申请材料。申请材料包括：

1. 企业基本信息材料。内容包括企业所属行业类别；企业资产规模或销售规模、纳税额、人员规模、研发投入、自主知识产权情况；能耗、环境保护、安全生产等要求；使用建筑面积标准或核定依据等。

2. 企业营业执照复印件，企业上两年纳税证明。

3. 需享受上述创新型产业用房优惠政策的，还需提供相对应的证明材料。

（三）准入初审。区产业主管部门受理申请后，在 10 个工作日内对企业申请材料的完整性和真实性进行资格初审，必要时进行实地核查，按批次形成企业租赁或购买创新型产业用房方案。方案应包括：企业基本信息、优惠政策设定、房源位置及面积、房租具体价格及免租期等基本内容。

（四）审核。经产业主管部门审定，符合第四章规定的准入及配置具体条件，且按评估价 30—70%核算租金的企业入驻，由入驻片区对应产业部门的分管区领导审定；超出第四章规定的准

入及配置具体条件范围的，由领导小组审核后报区政府审定。

（五）社会公示。企业租赁或购买创新型产业用房方案经备案或领导小组审议通过后，产业主管部门通过市产业用房供需服务平台与区电子政务网，向社会发布拟入驻或购买创新型产业用房的企业及配置面积基本情况，公示期为 5 个工作日，公示期间有异议的，由区相应产业主管部门负责调查，出具调查结论，并将结果函告异议者。

（六）办理租赁、购买手续。公示无异议的，由区物业办 10 个工作日内与企业签订租赁合同，办理入驻手续；或按程序办理购置手续。公示无异议 10 个工作日后，企业仍未与区物业办签订租赁协议或购置协议的，视为自动放弃本次权利。

**第二十一条** 新迁入的企业应在入驻创新型产业用房需在协议约定时间内将企业注册地、纳税地迁入罗湖区。涉及房屋产权转移手续的，在企业注册地和纳税地迁入后方可办理相应手续。

## **第六章 调剂与退出**

**第二十二条** 承租企业因技术升级、规模扩张等原因需扩大租用规模或变更租用地址的，可向产业主管部门提出退租或换租申请。提出退租申请的，经产业主管部门审核同意后，由物业办办理相关退出手续；提出换租申请的，由区产业主管部门按最新的有关规定对企业进行审核，并协助符合条件的企业换租，换租结果通过市产业用房供需服务平台向社会公布。

**第二十三条** 承租企业出现以下情形之一，由区产业主管部门提出，区物业办可终止租赁合同。

（一）企业经营情况发生变化，经审查连续 2 年不符合入驻条件的；

（二）企业注册地迁出罗湖区；

（三）入驻企业在合同期限内擅自转租、抵押、改变其原有使用功能等不按租赁协议约定使用创新型产业用房的；（四）经有关部门查实，企业弄虚作假、骗取产业用房。

企业出现上述（三）、（四）情形之一的，依协议约定 5 年内不申请罗湖区创新型产业用房。

**第二十四条** 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依协议约定在购买 5 年后确需要转让的，需书面向区产业主管部门提交申请，经领导小组审核批准后方可转让，且优先由原所有人回购，回购价格不高于原销售价格；原所有人不回购的，在市土地房产交易中心按原销售价格作为底价以公开方式进行转让，成交价高于底价的溢价部分纳入区财政统筹，次受让方也应符合创新型产业用房准入条件，经区产业主管部门资格审查合格后方可参与竞买。

**第二十五条** 购买创新型产业用房的企业在购买 5 年内出现以下情形之一的，需将已购创新型产业用房退出，由原所有人按出售初始价的净值（初始价的净值=初始价/产权年限×剩余年限）回购，且回购价格最高不超过房产出售初始价的 80%。

(一) 入驻企业注册地迁出罗湖区;

(二) 入驻企业擅自转租、转售、抵押、改变其原有使用功能等不按购置合同约定使用创新型产业用房的;

(三) 经有关部门查实, 企业弄虚作假、骗取产业用房。

企业出现上述情形之一的, 依协议约定 5 年内不申请罗湖区创新型产业用房。

## 第七章 监督检查

**第二十六条** 区产业主管部门应加强创新型产业用房入驻企业监管与服务, 入驻企业每年应在规定时间内向区产业主管部门汇报与入驻条件相对应的相关指标及其变动情况。区产业主管部门每年定期检查入驻企业创新型产业用房使用情况、相关指标完成情况等, 形成专题报告报领导小组办公室。

**第二十七条** 由领导小组办公室牵头, 区监察、审计、财政等部门按照职能分工, 对各产业主管部门负责的创新型产业用房使用与运营情况进行监督与绩效评估, 发现违法违规行为的, 由监察机关追究相关责任人和责任单位的法律责任。

## 第八章 附则

**第二十八条** 入驻、购买创新型产业用房的企业在租赁期或持有期内不再享受区产业转型升级专项资金房租、购房类补贴扶持。

**第二十九条** 罗湖区创新型产业用房管理、使用如与《罗湖区政府机关物业管理办法(试行)》冲突, 按照本办法执行; 其

他物业仍按照《罗湖区政府机关物业管理办法（试行）》执行。

**第三十条** 若法律、法规、政策有相关的禁止性、限制性或不一致的规定，则按相关规定执行。本办法由区科技创新局负责解释。

**第三十一条** 本办法自发布之日起实施，有效期至 2019 年 12 月 31 日。

---

抄送：区委各部委办，区人大办，区政协办，区纪委办，罗湖法院，  
罗湖检察院，市直驻罗湖各单位。

---

深圳市罗湖区人民政府办公室办文科

2017 年 8 月 18 日印发

---