

深圳市盐田区人民政府办公室文件

深盐府办规〔2022〕1号

深圳市盐田区人民政府办公室关于印发 盐田区创新型产业用房管理 实施细则的通知

各街道办，区政府直属、驻盐各单位，区属各企业：

《盐田区创新型产业用房管理实施细则》已经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

深圳市盐田区人民政府办公室

2022年2月22日

盐田区创新型产业用房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为了加大对创新型产业的支持力度，强化创新型产业用房规范管理和优化配置，充分发挥创新型产业用房资源引领、聚合、扶持产业作用，根据《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号，以下简称“市管理办法”），结合盐田区实际，制定本实施细则。

第二条 本细则所称创新型产业用房，是指为满足创新型企业 and 机构的空间需求，由政府主导并按市管理办法和本细则出租或出售的政策性产业用房，包括办公用房、研发用房、工业厂房等。

第三条 创新型产业用房的建设和管理遵循“政府主导、市区联动、企业参与、统筹配置、动态管理”的原则。

第四条 盐田区人民政府（以下简称区政府）成立由常务副区长任组长，分管产业的副区长任常设副组长，分管发展改革、财政、城市更新、规划和自然资源、政府物业管理工作的副区长任非常设副组长，区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、区财政局、区统计局、区物管中心、区投资推广和企业服务中心为常设成员单位，区司法局、区住房建设局、区文化旅游体育局、区国资局、区城市更新和土地整备局、区工务署、

市规划和自然资源局盐田管理局、盐田区税务局、区属及市属驻区国有企业等为非常设成员单位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：负责创新型产业用房的认定纳入、筹集建设、产业监管、运营管理、监督检查和调整退出等工作；协调、解决创新型产业用房相关政策落实过程中的问题。领导小组对创新型产业用房有关重大事项提出初审意见，提请区政府常务会议审定。领导小组办公室设在区工业和信息化局。

（一）常设成员单位及职责。

区发展改革局负责产业用房项目立项，下达政府投资产业用房项目投资计划。

区科技创新局对领导小组会研究指定由其实施产业监管的创新型产业用房实行包干制负责，具体包括：受理单位入驻申请；对申请单位准入提出审核意见；制定租售分配方案；督促入驻单位提交贡献承诺书或与入驻单位签订产业发展监管协议，并牵头开展相应的履约考核评价和续租、清退工作；其他有关事项等。

区工业和信息化局负责领导小组日常工作。负责统筹辖区创新型产业用房筹建、管理和使用，按要求在深圳市产业用房用地供需服务平台发布房屋租售公告和租售结果公示；负责与创新型产业用房的实施单位签订相关监管协议书。对领导小组会研究指定由其实施产业监管的创新型产业用房实行包干制负责，具体包括：受理单位入驻申请；对申请单位准入提出审核意见；制定租

售分配方案；督促入驻单位提交贡献承诺书或与入驻单位签订产业发展监管协议，并牵头开展相应的履约考核评价和续租、清退工作；其他有关事项等。

区财政局负责创新型产业用房建设和管理环节中涉及的资金保障；根据各职能部门上报的创新型产业用房筹建方案，按领导小组决策建议以及区政府审定结果筹集产业用房建设或补助资金。

区统计局负责核实企业统计数据及在盐田区纳统情况等相关工作。

区物管中心负责代表区政府对区财政建设、购买或统租的创新型产业用房，以及辖区内新供应土地、城市更新、产业用地提高容积率及其他土地规划调整项目中按一定比例配建并移交给区政府的创新型产业用房行使所有权，进行统一的日常管理，并与入驻单位签订租售合同。

区投资推广和企业服务中心负责创新型产业用房的招商推广等。

（二）非常设成员单位及职责。

区司法局负责依照相关规定对行政规范性文件进行合法性审核，对创新型产业用房建设和管理环节中有关重大事项涉及的法律问题出具法律意见。

区住房建设局负责提供本地区产业用房租金参考价格。

区文化广电旅游体育局负责协助对文旅、数字创意等主管产

业类项目的准入、考核和退出提出意见。

区国资局负责督促区属国有企业按相关规定对名下的创新型产业用房进行日常运营管理。

区城市更新和土地整备局负责城市更新项目中配建创新型产业用房的前期工作，明确创新型产业用房配建要求，督促实施主体在资格确认时提交创新型产业用房建设和管理承诺书，协助区工业和信息化局与实施主体签订创新型产业用房监管协议。

区工务署负责区政府投资的创新型产业用房的建设工作。

市规划和自然资源局盐田管理局负责核查招拍挂、产业用地提高容积率及其他土地规划调整按一定比例配建创新型产业用房项目的建设工程规划报建、规划验收资料等，督促土地竞买人（竞标人）在递交书面竞买、投标申请时提交创新型产业用房建设和管理承诺书；核实创新型产业用房申请单位自有产业用地情况。

盐田区税务局负责配合核实创新型产业用房有关入驻单位的税收数据。

区属国有企业和市属驻区国有企业可以自有资金投资建设、购买或统租产业空间纳入创新型产业用房并开展日常管理，负责受理由其日常管理的创新型产业用房单位申请，提出初审意见并按程序报创新型产业用房产业监管部门复审；配合对创新型产业用房有关入驻单位开展相应的履约考核评价和续租、清退工作等。

第二章 筹建移交和认定纳入

第五条 创新型产业用房通过以下方式筹建：

（一）行政机关、事业单位及国有企业投资建设、购买或统租；

（二）企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得工业及其他产业用地使用权，建成后按一定比例移交给政府；

（三）在城市更新、产业用地提高容积率及其他土地规划调整项目中按一定比例配建；

（四）区政府认可的其他筹建方式。

以下情形必须纳入创新型产业用房管理：

（一）以本条第一款第一项方式筹建并通过划拨及协议出让方式取得建设用地使用权建设的；

（二）以本条第一款第一项方式筹建并通过划拨及协议出让以外其他方式获得土地，在土地供应文件、租售合同等文件中明确纳入创新型产业用房管理的；

（三）以本条第一款第二、三、四项方式筹建的。

盐田区其他产业空间需要认定纳入创新型产业用房管理的，须经领导小组会研究审议同意。

第六条 建设、购买、统租创新型产业用房的资金来源为：

（一）区政府及区相关部门来源为区财政；

（二）国有企业来源为企业自筹。

可探索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筹建资金来源。

第七条 区内新供应土地、城市更新及产业用地提高容积率

配建的创新型产业用房，原则上应无偿移交给区政府，并在土地出让合同中明确无偿移交条款。无偿移交给政府的创新型产业用房面积免缴地价，不计入项目可售面积，不占用项目可分割转让比例。

土地竞得者或城市更新项目实施主体应在签订土地出让合同前与区政府授权单位区工业和信息化局签订创新型产业用房监管协议书，监管协议书应明确项目设计要求、建设标准、产权限制、建设工期、无偿且无条件移交给政府的建筑面积、设计建设方案、装修标准、交付方式、交付时间、违约责任等内容，具体交付楼层及户型应在项目土地出让合同签订之后、预售之前签订创新型产业用房监管协议书补充协议进行明确。

土地竞买人（竞标人）递交书面竞买、投标申请或城市更新项目拆除范围单一主体申请实施主体资格确认时，须一并提交建设和管理承诺书，确保按照创新型产业用房监管协议书相关要求组织开发建设。

第八条 在城市更新或产业用地提高容积率中配建的创新型产业用房配建比例，依据深圳市城市更新、产业用地容积率调整及土地出让的有关规定执行；其他土地规划调整项目中配建的创新型产业用房配建比例，依据有关规定执行。

各类项目配建的创新型产业用房，应与所在项目的其他产业空间整体规划、同步建设、同步交付，共同使用公共配套设施，享受同等服务。开发建设单位不得在配建的创新型产业用房与其

他产业空间之间设置围墙等物理隔离设施，也不得有其他类似的隔离性措施等。对于在创新型产业用房和其他产业空间之间设置围墙或类似隔离措施，造成公共配套不能共同使用，经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

第九条 创新型产业用房产权单位应按规定办理不动产登记及会计账务处理，属政府产权的产权登记所需税费由区财政依区政府物业管理中心申请在年度单位预算中支出。属国企产权的产权登记所需税费由国企自行承担。

第三章 入驻条件和配置标准

第十条 入驻盐田区创新型产业用房的单位，应符合下列领域之一：

（一）新一代电子信息、数字与时尚、高端制造装备、绿色低碳、新材料、生物医药与健康、海洋经济等战略性新兴产业；

（二）区块链与量子信息、类脑智能、细胞与基因（生物育种）、合成生物、可见光通信与光计算、深地深海、空天技术等未来产业；

（三）拥有较强科技创新实力和先进自主技术成果的成长性企业和科研机构；

（四）符合上述前三项领域的，承诺在盐田区注册成立企业法人的高层次人才创业团队；

（五）为符合上述前三项单位提供服务的现代服务业企业和

机构，机构包括社会组织、民办非企业等；

（六）经区政府同意的重点招商引资企业项目。

第十一条 入驻创新型产业用房的单位，除满足本实施细则第十条外，应同时符合以下条件：

（一）注册地、税务登记地、统计地均在盐田区或承诺入驻后三个月内将注册地、税务登记地迁入盐田区且申请将统计关系迁入盐田区，同时承诺在租赁（或购买）协议期内注册地、税务登记地、统计地不迁出盐田区；

（二）入驻单位为企业的，除第十条第三项中规定的企业及第十条第四项中已注册的企业外，企业上年度年产值（营业收入）需达到五千万元或年税收需达到三百万元以上，对于新迁入（新设立）企业不能满足上述条件的，如上一级控股母公司上年度年产值（营业收入）达到一亿元或年税收达到六百万元以上的，可与其上一级控股母公司共同承诺，入驻后首年实现年产值（营业收入）五千万元或年税收三百万元以上；

（三）入驻单位为高层次人才创业团队的，原则上应先注册成立法人企业再进行入驻申请，经审批后先行入驻的团队，须在入驻后三个月内完成企业注册，并完成贡献承诺书或协议、租赁合同主体的变更；

（四）承诺租赁（或购买）用途为自用，在盐田区内没有自有产业用地或产业用房。

第十二条 满足第十条和第十一条入驻条件的企业项目，如

再符合下列条件之一的可优先入驻：

- （一）属盐田区重点布局的战略性新兴产业和未来产业；
- （二）同等条件下单位建筑面积承诺产出贡献更高；
- （三）最近三年参加“中国创新创业大赛”并获得国家级、市级比赛前三等次或区级比赛一等奖；
- （四）核心团队成員获得国家级、省级、市级人才引进或认定；
- （五）最近三年获得五百万元以上股权风险投资；
- （六）已获得国家高新技术企业认定，并在有效期内且有效期不少于1年。

第十三条 有下列情形之一的，不予受理：

- （一）申请创新型产业用房时申请单位存在被列入国家黑名单、深圳黑名单、经营异常名录、失信被执行人信息未执行完毕或被列入严重违法失信信息的；
- （二）申请之日前两年内申请单位存在被处以责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照行政处罚的；
- （三）申请之日前两年内在深圳市发生一般及以上级别生产安全事故的；
- （四）申请时个人存在被纳入失信被执行人名单的；
- （五）区政府认为的其他不予受理的情形。

以上第一项和第二项情形以深圳信用网公共信用信息查询报告、信用核查报告和盐田信用网市场主体信用报告信息为准，第三项情形以深圳市及有关部门公开发布的安全生产事故调查

报告为准，第四项情形以中国执行信息公开网查询结果为准。

第十四条 创新型产业用房租赁面积应符合以下标准：

（一）符合入驻条件的企业，租赁办公用房或研发用房的面积不应超过五千平方米、租赁生产厂房的面积不应超过一万平方米，企业根据实际需要申请租赁相应面积，除本细则第十条第三项中规定的企业和第十条第四项中注册的企业应作出科技创新贡献承诺外，其他企业须作出经济产出贡献承诺。确有必要超出租赁面积标准的（含申请扩租后），均须签订产业发展监管协议。产业发展监管协议的内容应包括但不限于产业准入条件、产出效率、企业贡献、节能环保、退出机制、违约责任、转租转售限制、履行情况核查等相关条款。

（二）本细则第十条第五项中的社会组织、民办非企业等机构申请租赁创新型产业用房的，应作出相应贡献承诺且租赁面积不应超过五百平方米。确有必要超出租赁面积标准的，可适当增加面积但最高不超过三千平方米。

（三）申请租赁创新型产业用房的科研机构，须作出科技创新贡献承诺且租赁面积不应超过五千平方米。

本条第一款第一项中的企业及第三项中属深圳市或盐田区重点支持的科研机构，确有必要，可申请租赁面积（含申请扩租后）超出规定标准，须经领导小组会审议后报区政府常务会研究批准。

第十五条 符合入驻条件和配置标准的企业申请租赁创新

型产业用房的，在不增加用房面积的前提下，经领导小组会审议批准，可引入符合第十一条第一、四项的关联企业合署办公；符合本细则第十条但暂不能达到第十一条第二项条件的单个企业，经领导小组会审议批准，可组成达到上述条件的联合体并按照本细则有关规定标准申请租赁创新型产业用房。

第四章 租售价格标准及优惠

第十六条 创新型产业用房租金价格参考市（区）房屋租赁主管部门发布的同片区同档次市（区）产业用房租金参考价格，租金价格原则上应比参考价格优惠百分之三十至百分之七十，由领导小组办公室每年发布一次。

创新型产业用房租金优惠实行动态管理，入驻单位首年按以下规则享受租金优惠：

（一）符合本细则第十条第三项、第四项或上年度税收达到一千五百万元的入驻单位，租金价格可享受参考价格的百分之三十；

（二）符合本细则第十条第五项中的机构或上年度税收达到一千万元的入驻单位，租金价格可享受参考价格的百分之四十；

（三）其他入驻单位租金价格可享受参考价格的百分之五十。

入驻单位后续年份的租金价格优惠，按其履行相应的贡献承诺或产业发展监管协议有关约定情况确定。上一年度履约考核评价合格的，则下一年在上一年享受参考价格百分比的基础上降低十个百分点享受租金价格，但最低不低于参考价格的百分之三十；

上一年履约考核评价不合格的，则下一年在上一年享受参考价格百分比的基础上增加十个百分点享受租金价格，但最高不高于参考价格的百分之七十。

第十七条 享受创新型产业用房租金优惠政策的单位，在优惠期内，不得同时享受盐田区其他有关产业政策对租赁产业用房的支持。

第十八条 创新型产业用房出售价格参考同片区档次产业用房并给予一定优惠，但最低不得低于创新型产业用房成本价。出售价格委托专业机构评估，经领导小组会审议后报区政府常务会研究审定。

第五章 入驻及审批流程

第十九条 盐田区创新型产业用房租售工作流程及审核程序如下：

（一）发布通知。区政府物业管理中心、国有企业等日常管理机构取得创新型产业用房所有权后须将产业用房相关情况报领导小组办公室备案，领导小组办公室将创新型产业用房房源信息录入深圳市产业用地用房供需服务平台（以下简称“服务平台”），并统一通过服务平台向社会公开发布创新型产业用房租售信息。

（二）租售申请。符合条件的单位通过服务平台申请租用、购买创新型产业用房。

（三）审核与审批。

1. 申请区政府创新型产业用房的企业，由区创新型产业用房的产业监管部门负责受理单位申请，在租售公告截止后十个工作日内，完成对申请单位的准入资质审查（必要时可组织专家评审），形成审核意见后拟定用房分配建议方案，并收集相关资料，按程序提请领导小组会或区政府常务会研究审定。

2. 申请区政府创新型产业用房的科研机构，服务科技产业的社会组织、民办非企业等机构及高层次人才创业团队，由区科技创新局负责受理申请，形成审核意见后拟定用房分配建议方案并收集相关资料，按程序提请领导小组会或区政府常务会研究审定。

3. 申请国有企业创新型产业用房的，除由国有企业受理申请、开展初审工作后报产业监管部门复审外，其他均按照申请区政府创新型产业用房的程序执行。

（四）社会公示。领导小组办公室将审查、审批结果通过服务平台向社会公示，公示期不少于三个工作日。公示期间有异议的，由领导小组办公室负责调查，出具调查结论，并将结果函告异议者。

（五）办理租售手续。公示无异议或异议妥善处理，十个工作日内，创新型产业用房的产业监管部门应将相应的贡献承诺书或产业发展监管协议转送至创新型产业用房的日常管理机构，作为租售合同附件，并通知办理租售手续。相关承诺书或协议、合同应及时报领导小组办公室备案，领导小组办公室通过服务平

台向社会公布租售结果。

第六章 管理和服务

第二十条 区政府产权的创新型产业用房原则上只能用于出租，如确有出售必要，须签订产业发展监管协议并经领导小组会审议后报区政府常务会研究批准。国有企业建设、购买的创新型产业用房，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百分之五十。

第二十一条 创新型产业用房产生的收益权属按产权归属确定。政府产权的创新型产业用房实行“收支两条线”管理，区政府物业管理中心可根据实际情况，按月、季度或按年收缴租金，租金收入应按照政府非税收入管理有关规定及时上缴区财政。国有企业也可探索以租金入股等方式支持创新型企业发展。

第二十二条 创新型产业用房的日常管理机构应在租赁期内对承租单位的物业使用情况等进行管理服务，定期向领导小组办公室报送创新型产业用房管理情况，包括物业租赁和空置面积等。

创新型产业用房的产业监管部门应每年对创新型产业用房的租赁单位进行履约考核评价，根据履约考核评价情况动态执行租金价格优惠，如履约考核评价中发现租赁单位不再符合入驻条件的，应通知日常管理机构终止租赁合同。

创新型产业用房的产业监管部门应每五年对创新型产业用

房的购买单位进行履约考核评价，如履约考核评价不合格或不符合入驻条件的，可由原所有人提前回购用房。

因公共利益、不可抗力或政策调整造成创新型产业用房的租赁或购买单位履约考核评价不合格的，参照入驻审批程序审批后可酌情处理。

第二十三条 创新型产业用房原则上限定自用。购买创新型产业用房的单位确需转让的，可向产业监管部门申请由原所有人回购其名下创新型产业用房，申请回购时应累计达到产业发展监管协议中约定的各项指标要求，回购价格不得高于原销售价格。

第二十四条 创新型产业用房租赁合同原则上三年一签，连续三年履约考核评价不合格的则不能继续申请租用创新型产业用房。日常管理机构应在距离合同到期六个月和三个月时，分别告知承租单位。如需继续租用的，应协助单位及时办理续约申请，并报请该创新型产业用房的产业监管部门对申请单位进行续租履约考核评价，待按入驻审批程序审批确定单位续租资格后，日常管理机构为符合条件的单位办理续租手续。除本细则第十四条第二款中属深圳市或盐田区重点支持的科研机构外，每个单位续租次数原则上不超过两次。续租的租金价格优惠原则上参照本细则第十六条第三款有关规定执行。

第二十五条 在符合法律法规及政策规定的条件下，经领导小组会研究审议同意，可根据实际需要对本辖区内的创新型产业用房开展调整或退出工作，有关结果通过服务平台向社会公布。

第二十六条 创新型产业用房租赁合同一旦生效，原则上不得变更，因出现本细则第十一条第三项情况及以下重大情况确需变更租赁合同的，可向创新型产业用房产业监管部门提出申请，并按程序报请批准。

（一）承租单位因技术升级、规模扩张等原因需扩大租赁规模或变更租赁地址的；

（二）承租单位因自身发展原因需减少租赁面积或缩短租赁期限的。

经批准的，如需重新提交贡献承诺书或签订产业发展监管协议的，在重新提交承诺书或签订协议后，由日常管理机构及时与单位办理变更手续，其结果通过服务平台向社会公布。

第二十七条 创新型产业用房租期届满未按规定申请续租或续租申请未获得批准的，产业监管部门应通知日常管理机构按租赁合同相关规定，及时办理退租手续。

第七章 监督与检查

第二十八条 创新型产业用房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。承租单位不得有擅自转租、分租、改变其原有使用功能等不按租赁合同约定使用创新型产业用房的行为。购买单位不得有擅自转售、抵押、改变其原有使用功能等不按出售合同约定使用创新型产业用房的行为。未经领导小组会研究批准，入驻单位不得开展孵化器，创客、共享办公等

引入第三方的业务。创新型产业用房租赁、出售合同及产业发展监管协议等文件应当包括但不限于对本条相关权责予以明确约定。

第二十九条 创新型产业用房日常管理机构、产业监管部门应对入驻单位日常使用情况进行检查，发现入驻单位存在第二十八条所列行为及其他违规或违法行为的，可采取取消单位入驻资格、终止租赁合同、提前回购房产、追缴优惠租金（售价）等措施。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十条 领导小组办公室应组织创新型产业用房日常管理机构、产业监管部门对创新型产业用房入驻单位合同履行情况、产业发展监管协议指标完成情况等开展定期检查和随机抽查，并开通举报渠道，及时通过服务平台公布检查结果。

第三十一条 领导小组办公室会同创新型产业用房日常管理机构、产业监管部门配合市创新型产业用房管理机构、市产业用房供需服务平台主管部门开展创新型产业用房需求、供给、空间分布等情况汇总以及相关考核工作。

第八章 附 则

第三十二条 在市管理办法实施之日前（2021年2月8日，含当日），土地招拍挂出让项目及城市更新单元规划已批复的，或更新单元规划未批复但已经市规划主管部门或者区政府审议通过并完成公示或正在公示的，其配建的创新型产业用房，在相关文件、合同、协议中约定由政府回购的，建成后由政府回购，

回购部分免缴地价，回购价格按相关文件、合同、协议中约定的价格计算。未明确约定回购价格的，参照以下方案计算：根据市住房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十二个月造价指数平均值。政府回购价格按经核算的建安工程参考价的 1.1 倍执行，并由区财政部门认可的工程造价审计机构确认。

产业用地提升容积率项目，在市管理办法实施之日前（2021 年 2 月 8 日，含当日）已发布的土地出让公告、签订的土地出让合同、产业监管协议等文件中明确约定了项目配建创新型产业用房由政府回购的，建成后由政府回购，回购部分免缴地价，回购价格按相关文件、合同、协议中约定的价格计算。未明确约定回购价格的，参照以下方案计算：以 2016 年 3 月深圳市住房和建设局发布《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》（深建规〔2016〕2 号）的造价标准为基准价，以发布当月（2016 年 3 月）为基期，以项目取得规划验收合格证当月为计算期，依照市住房建设部门发布建安工程造价指数对基准价进行调整，建安工程造价指数取规划验收前十二个月造价指数平均值。

第三十三条 本细则实施前已签订创新型产业用房租赁合同的，按照原合同执行，在本细则实施后续签合同的，认定为首次续租。本细则所称关联企业是指符合下列情况之一的企业：相互间持有其中一方的股份总和达到百分之二十五以上的；同为第三者拥有或控制股份达到百分之二十五以上的；企业的法定代表

人相同的。本细则所称的联合体是指两个以上的企业按规定标准和程序共同申请创新型产业用房，且在履行创新型产业用房有关义务方面承担无限连带责任。

第三十四条 本细则所称“以上”“以下”包括本数，“超过”不包括本数，“上年度”指自然年度。

第三十五条 本细则由盐田区政府授权盐田区工业和信息化局负责解释。

第三十六条 本细则自 2022 年 3 月 7 日起实施，有效期至 2026 年 2 月 8 日。《盐田区创新型产业用房管理实施细则（试行）》（深盐府办规〔2017〕4 号）、《盐田区现代产业服务中心入驻单位管理办法（修订）》（深盐府办规〔2017〕6 号）和《盐田区科技园管理办法》（深盐府办规〔2019〕11 号）同时废止。除届时市、区创新型产业用房政策有重大调整且经领导小组会研究审议不宜按本细则继续续租外，在本细则有效期内申请创新型产业用房的，原则上本细则到期后可继续按照本细则规定续租。

公开方式：主动公开