附件2

《深圳市龙岗区工业和信息化局 深圳市特区建工集团有限公司关于平湖优质产业空间试点项目公开征集企业购置厂房需求的公告》的起草说明

为进一步贯彻落实《深圳市优质产业空间供给试点改革方案》（深府函[2021]43号）的要求，进一步满足企业生产经营空间的需求，我局与深圳市特区建工集团有限公司草拟了《关于平湖优质产业空间试点项目公开征集企业购置研发办公用房需求的公告》（以下简称《公告》）及其附件作为配套文件，现向政府有关单位和社会公开征求意见。

1. 起草背景和必要性

市区政府一直高度重视产业空间工作，将产业空间拓展提升作为当前工作的重中之重推进。平湖优质产业空间试点项目（简称“平湖试点项目”）责无旁贷必须做到做好这一应时之举、有力之举、创新之举，全力保障先进制造业发展。深圳市龙岗区工业和信息化局与深圳市特区建工集团有限公司多次召开研讨会对本公告的内容、流程和门槛指标等进行研究，结合产业发展实际和工作重点，对照市区相关规定和先进理念起草了《公告》及其附件。

1. 编制原则

（一）突出产业引领

落实深圳市及龙岗区产业布局，为打造跨境电商总部基地，引导跨境电商产业集聚发展，优先引进跨境电商企业、跨境电商平台企业，以及在各环节中提供各类服务的服务商企业；为符合深圳市、龙岗区产业发展定位，引进属于深圳市20个战略性新兴产业集群和8大未来产业集群的企业及属于IT产业、BT产业和低碳产业的企业。

（二）实施以需定房

研发办公用房按“标准化+定制化”建设，以标准研发办公用房为主导、定制研发办公用房为特色，满足企业的不同研发办公空间需求。

* 1. 主要内容

（一）《公告》内容主要五项，具体包括：

1、公告依据：主要包括政策文件、项目特点等。

2、项目概况：主要包括项目位置、法定图则、占地及建筑面积分布等。

3、入选企业类型：主要包括符合申请要求企业的所属行业、成长性、迫切性等。

4、报名时间：主要包括报名的受理日期和截止日期，总时段为3个月。

5、报名方式：主要包括资料索取路径、申报路径、咨询方式等。

（二）附件《平湖优质产业空间项目基本情况及申请指南》，具体包括：

1、项目概况：对项目的建设面积分布相较《公告》更加细化；对本项目所及“高标准研发办公用房”的含义进行了专门解释。

2、项目区位和产业优势：对龙岗区产业特色和发展潜力、项目所属地平湖街道产业基础、项目地块交通情况进行介绍。

3、项目规划：对项目建设周期、标准研发办公用房建筑指标进行具体介绍。

4、申请条件：明确了入选企业范围，深圳市内外及龙岗区内的符合要求的优质及优质成长型企业、上市及拟上市企业。为打造跨境电商总部基地，引导跨境电商产业集聚发展，优先引进跨境电商企业、跨境电商平台企业，以及在各环节中提供各类服务的服务商企业；为符合深圳市、龙岗区产业发展定位，引进属于深圳市20个战略性新兴产业集群和8大未来产业集群的企业及属于IT产业、BT产业和低碳产业的企业。

5、申报材料：对预审阶段提交的《平湖优质产业空间试点项目用房需求报名申请表》和进入遴选企业库后提交评审资料和产业导向给与具体明确。

6、企业遴选：对遴选企业库建设和评审确定入围企业名单有关规则进行说明。

7、宿舍供应原则：宿舍供应原则依据企业购置的研发办公用房面积，按18%以内，最多不超过30%予以核定。具体宿舍供应将结合遴选企业的实际需求进行适当调整。

8、销售价格：确定了“总成本+微利”，低于市场价格销售的总体原则，对付款时序进行明确。

9、核心商务条款：明确了产业发展监管协议、定制协议、递补机制、二次转让、强制退出、强制执行、分割转让限制、抵押限制等商务条件。

10、违约责任：对企业购买的物业不自用，违规租售或改变功能的，提出了明确的处置措施。

11、退出条件：对三种终止协议，退出厂房购置的情况进行明确。