附件3

深圳市龙岗区创新型产业用房运营管理规则

（征求意见稿）

一、日常运营管理机构选定依据及操作流程

（一）选定依据

本区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”的原则，政府产权创新型产业用房运营管理工作原则上由区产业主管部门委托区属国企开展，日常运营管理机构至少应符合以下条件之一（按优先级排序）：

1.创新型产业用房投资建设主体；

2.创新型产业用房历史遗留项目日常运营管理机构；

3.匹配片区规划定位特殊需要、配合片区打造产业链集群需要的主体；

4.具有创新型产业用房运营管理职能的主体；

5.市、区政府签订相关协议或会议同意的日常运营管理机构。

（二）操作流程

1.区产业主管部门根据片区产业集群定位明确各项目主导产业方向；

2.意向运营管理机构向区产业主管部门来函明确项目基本情况及运营管理需求；

3.区产业主管部门依据本规则及项目实际情况提出选定项目运营管理机构的初审意见，分别征求区国资局、区财政局、区属国企等有关部门意见后报龙岗区创新型产业用房建设和管理领导小组办公室会议审议；

4.区产业主管部门去函告知相关单位项目具体运营管理机构及要求。

二、日常运营管理机构相关要求

1.区产业主管部门与选定的运营管理机构签订项目授权管理使用责任书，明确项目运营管理具体规定，应达到的产值税收等相关要求；日常运营管理机构对项目授权管理使用责任书约定的内容负责，定期向区产业主管部门报送工作推进情况。

2.各运营管理机构负责发布租售信息，制定创新型产业用房入驻申报指南，并与符合条件的承租企业签订租赁协议，明确承租企业相关要求。

3.区产业主管部门定期或不定期对园区授权管理使用责任书约定内容履约情况进行监督考核，对履约较好的运营管理机构给予表彰,对履约较差的运营管理机构进行问责。

三、日常运营管理机构工作内容

1.日常运营管理机构按规定程序与入驻企业签订租赁合同，应包括但不限于约定年度考核、安全生产、节能环保、退出机制、违约责任、分租转租限制、履行情况核查等相关条款。

2.日常运营管理机构应严格按市区创新型产业用房有关规定开展入驻企业审查，定期对入驻企业履约情况、使用情况（不得转租）进行核查，督促不符合有关规定的企业进行整改。

3.日常运营管理机构应会同产权单位等部门做好项目产证办理、配套设施建设及维护等相关工作。

四、相关费用的核定

（一）办公用房、研发用房及工业厂房运营管理费

单一项目的创新型产业用房费用标准暂按3.0元/㎡/月执行。上述运营管理费从区产业主管部门与日常运营管理机构签订项目授权管理使用责任书或区产业主管部门书面委托之日起计，如遇市场行情有较大变化的，上述费用标准可报龙岗区创新型产业用房建设和管理领导小组会议审议后调整。

（二）物业管理费

区产业主管部门联合区住房建设局对创新型产业用房的物业管理费进行监管，为打造良好产业生态，鼓励各日常运营管理机构结合项目具体区位及项目规模，对物业管理费进行适当优惠。

（四）其他费用

创新型产业用房产权移交至区产业主管部门后，在未委托日常运营管理机构进行管理的过渡期内所产生的必要费用，由区产业主管部门按程序向区财政部门申请。如因产业发展需要变更创新型产业用房日常运营管理机构的，应结合项目运营管理工作实际情况结算有关费用。