附件1

深圳市龙岗区创新型产业用房入驻及配置标准、租金价格标准

（征求意见稿）

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）及《龙岗区创新型产业用房管理办法》（深龙府办规〔2023〕4号）（以下简称《管理办法》），结合我区创新型产业用房建设和管理实际，现对创新型产业用房入驻配置及租金价格标准规定如下：

一、创新型产业用房出租条件

以租赁方式配置创新型产业用房的，按《管理办法》第二十四条、第二十五条及以下标准执行：

（一）战略新兴类

申请单位应在入驻后平均每年所创税收贡献不低于300元/平方米，且主营业务收入不低于10000元/平方米。同时符合以下1-5条件之一：

1.上市企业、独角兽企业、瞪羚企业、“专精特新”企业、市区龙头企业相关产业链项目或其他优质产业项目投资设立的企业；或与以上类型企业为同一实际控制人的企业。

2.近两年有风险投资机构实际投资的从事新一代信息技术等战略性新兴产业的企业。

3.市级或以上高层次人才的合计股份占比不低于20%；市级或以上人才团队的带头人及核心成员合计股份占比不低于20%的企业。

4.拥有国家高新技术企业资质，且近三年营业收入保持正增长的创新企业。

（二）数字创意类

申请单位为数字创意类企业（以国家统计局新近发布的《战略性新兴产业分类》和《文化部关于推动数字文化产业创新发展的指导意见》（文产发〔2017〕8号）作为判定依据），应承诺入驻后第二个自然年度起平均每年所创税收贡献不低于200元/平方米，且主营业务收入不低于5000元/平方米。同时符合以下条件之一：

1.被认定为“全国文化企业30强”“国家文化出口重点企业” “深圳文化企业100强” “深圳市龙岗区重点文化企业”的。

2.在国内IPO上市或在“新三板”挂牌的。

3.上年度主营业务收入达500万元及以上的数字内容、数字设计和数字服务类企业，或上年度主营业务收入达1000万元及以上的数字创意硬件类企业。

4.获得《深圳市龙岗区文化广电旅游体育专项资金支持龙岗数字创意产业走廊发展实施细则》第三十三条扶持的。

（三）创新创业、创新平台类

申请单位属于创新创业类企业第（1）—（4）类的，应承诺入驻后第二个自然年度起连续两年可加计扣除研发费用不下降；属于创新创业类企业第（5）类以及入驻的创新平台的，应承诺连续两年提供的服务规模或数据不下降。

1.创新创业类

（1）各级创新创业大赛获奖企业。

（2）从事未来产业等相关领域研究的创新企业。

（3）高校、科研机构成果转化企业。

（4）具备相关知识产权或较强科研实力的创新企业。

（5）为区内科技企业提供专业服务的科技服务企业、民办非企业机构。

2.创新平台类

（1）开展第三方检测、认证服务的平台类机构。

（2）科技部门引入或支持建设的公共服务平台。

（3）市、区政府重点建设的各类科研机构。

符合《管理办法》第二十四、二十五条规定的其他重点企业和机构，经报请区创新型产业用房建设和管理领导小组办公室会议同意，可申请入驻创新型产业用房。

二、创新型产业用房租赁面积配置标准

项目入驻应坚持“满足自用需求”的原则，根据入驻企业或项目情况，面积配置按以下标准执行，同时符合两项及以上条件的，原则上按照较高项（各类型不予叠加）配置：

（一）战略新兴类

1.上年度主营业务收入达500万元或以上、2000万元以下的企业场地配置面积原则上不超过2000平方米。

2.上年度主营业务收入达2000万元或以上、5000万元以下的企业场地配置面积原则不超过3000平方米。

3.上年度主营业务收入达5000万元或以上、1亿元以下的企业场地配置面积原则上不超过5000平方米。

4.上年度主营业务收入达1亿元或以上、5 亿元以下的企业场地配置面积原则上不超过 10000 平方米。

5.上年度主营业务收入达5亿元或以上企业，可申请场地配置面积原则上不超过50000平方米的定制厂房，或申请场地配置面积原则上不超过20000平方米的定制研发办公。

6.其他企业（机构）场地配置原则上不超过1500平方米。

（二）数字创意类

项目入驻应坚持“满足自用需求”的原则，根据入驻企业或项目情况，面积配置按以下标准执行，同时符合两项及以上条件的，原则上按照较高项（各类型不予叠加）配置：

1.上年度主营业务收入500万元或以上、1000万元以下的企业场地配置面积原则上不超过1000平方米。

2.上年度主营业务收入达1000万元或以上、3000万元以下的企业场地配置面积原则不超过2000平方米。

3.上年度主营业务收入达3000万元或以上、5000万元以下的企业场地配置面积原则不超过3000平方米。

4.上年度主营业务收入达5000万元或以上、1亿元以下的企业场地配置面积原则不超过5000平方米。

5.上年度主营业务收入达1亿元或以上、5亿元以下的企业场地配置面积原则不超过10000平方米。

（三）创新创业、创新平台类

创新创业、创新平台类企业场地配置面积原则上不超过5000平方米。

（四）其他配置情况

原则上同一房源同一楼层剩余未配置面积小于500平方米的，可作为追加配置面积一并出租给入驻单位。经区政府相关会议议定的项目，场地配置面积可相应调整。

三、创新型产业用房租金及租期标准

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，如未发布同片区同档次物业租金参考价格的，租金价格参考同片区同档次产业用房市场评估价格，由区工业和信息化局委托第三方机构评估确定，每三年评估一次。

创新型产业用房租金价格原则上为同片区同档次产业用房租金参考价/市场评估价价格的50%；定制厂房（含宿舍、食堂等配套产业空间）为同片区同档次产业用房租金参考价格/市场评估价价格的70%；非营利性机构为同片区同档次产业用房租金参考价/市场评估价价格的30%。

入驻单位租用创新型产业用房应当在合同中约定合同履行期限为3-5年。每个单位续租次数原则上不超过2次。在入驻期内，入驻企业原则上不享受区政府的其他租金补贴，市区政府有相关政策文件或纪要规定的除外。已入驻企业按原合同约定执行，后续新入驻企业按《管理办法》及配套政策文件执行。

四、相关说明

（一）关于遴选及入驻

创新型产业用房入驻企业遴选及审批实行全流程线上办理,创新型产业用房日常运营管理机构结合项目发展前景、人才背景、纳税贡献、园区产业配套需要及申请时序等情况，根据入驻及配置标准等规定直接对申请企业进行审核，经征得产业主管部门审批同意后，办理企业入驻手续，并按照市区产业用房供需服务平台管理工作规则予以公示。

（二）关于免租期

区政府及区属国有企业产权的创新型产业用房，首次承租的按以下标准予以免租期：租赁面积2000平方米以下的，免租期不超过2个月；租赁面积2000平方米或以上、5000平方米以下的，免租期不超过4个月；租赁面积5000平方米或以上、10000平方米以下的，免租期不超过6个月；租赁面积10000平方米或以上的，免租期不超过9个月。经区政府相关会议议定的项目，免租期可相应调整。

非区政府及区属国有企业产权的创新型产业用房，免租期由业主单位与承租人自行商定。

（三）关于调剂退出

1.创新型产业用房的日常运营管理机构应对入驻单位日常使用情况进行检查，发现入驻单位存在《管理办法》第四十一条所列行为及其他违规违约行为的，可依法采取取消单位入驻资格、终止租赁合同、提前回购房产、追缴优惠租金等措施，若入驻单位存在失信行为的，将相关信息依法纳入市（区）公共信用信息平台；对入驻单位的主营业务收入和纳税等经济指标定期考核，并于监管期内第三个自然年度结束后考核一次，考核未达标的给予一年整改期，整改期结束仍未达标的，租金调整为按市场价收取，直至租赁期结束为止，并同时按入驻申请承诺或《租赁合同》约定要求入驻单位承担违约金及其他违约责任。若有其他特殊情况的，报创新型产业用房领导小组议定。

2.入驻单位被列入严重失信主体名单且在有效期内的，日常运营管理机构应解除与入驻单位的《租赁合同》。

3.入驻单位不履行安全生产主体责任，存在安全隐患且在限期内未按要求整改的，日常运营管理机构有权解除与承租方的《租赁合同》。

（四）其他事项

1.入驻单位在龙岗区取得用地并建成后，或在龙岗区购买生产及研发办公物业后，需退出已租赁的创新型产业用房。

2.本规定所称主营业务收入，以会计师事务所出具并经深圳市注册会计师协会备案的企业审计报告为准。

3.本规定所称“/平方米”为建筑面积。