

# 龙岗区创新型产业用房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 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）文件精神，为实现空间资源优化配置，进一步细化创新型产业用房管理措施，形成支持创新型产业发展的长效机制，结合本区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本区范围内创新型产业用房的筹集建设、物业接收与产权登记、运营管理、监督检查等。

本办法所称创新型产业用房，是指为满足创新型企业和机构的空间需求，由政府主导并按本办法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** 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。

**第四条** 区政府成立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”），由分管产业的区领导任组长，区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、区财政局（含区政府物业管理中心）、区人力资源局、区住房建设局、区文化广电旅游体育局、区国资局、区城市更新和土地整备局、区投资推广和企业服务中心、区投控集团、区城投集团、区产服集团、区金控公司、深圳市罗山科技园开发运营服务有限公司、区融媒集团、市规划和自然资源局龙岗管理局、各街道办等单位为成员

单位。

领导小组办公室设在区工业和信息化局，由区工业和信息化局主要领导任办公室主任，分管领导任办公室副主任。

领导小组主要职责为：审定创新型产业用房筹集计划；审定创新型产业用房入驻及配置、定价等总体原则；协调解决创新型产业用房相关政策落实过程中的各种困难与重大问题；监督检查本区创新型产业用房工作落实情况；本办法所确定的其他职责。

领导小组办公室主要职责为：负责做好领导小组的日常协调、信息收集及联络工作；负责组织落实领导小组下达的各项任务；负责跟踪汇总本区创新型产业用房使用情况，建立台账，实行动态管理，督促日常运营管理机构及时在市产业用房供需服务平台等网站更新创新型产业用房相关信息，定期开展年度创新型产业用房调查及创新型企业需求调研；负责牵头拟定创新型产业用房运营管理相关规定、企业准入门槛、入驻及配置标准、租售价格标准等；负责指导、监督检查创新型产业用房筹建及运营管理工作。

**第五条** 领导小组各成员单位各司其职，分工合作，协调解决本区创新型产业用房筹集、建设、租售和运营管理中的各项问题。具体职责如下：

区发展改革局负责项目立项、概算审批，并依申请下达投资计划。负责引荐并指导有用房需求的企业（机构）申请本区创新型产业用房。

区科技创新局负责制定创新创业类、创新平台类企业（机构）

入驻标准、考核办法等，向日常运营管理机构推荐创新创业类、创新平台类企业（机构）申请本区创新型产业用房，并提供相关业务指导。

区工业和信息化局为本区创新型产业用房的行政主管部门，是全区创新型产业用房工作总牵头单位。负责牵头拟定企业（机构）准入门槛、入驻及配置标准、租售价格标准等；对日常运营管理机构入驻审批及运营管理工作进行监督、考核；负责委托第三方机构对未发布租金参考价格的片区进行评估，确定租金价格；负责对城市更新、产业用地提高容积率等项目配建创新型产业用房的建筑设计标准等进行审核；负责指导、监督检查创新型产业用房运营管理机构相关工作；负责委托相关区属国企对创新型产业用房进行运营管理；负责制定创新型产业用房相关运营管理费用年度预算；负责引荐、指导有用房需求的企业（机构）申请本区创新型产业用房。

区财政局负责保障创新型产业用房筹集（含建设、购买、统租）、信息化建设、系统维护、运营管理等相关费用，区政府物业管理中心代表区政府对使用财政资金建设、购买或无偿接收的创新型产业用房行使所有权，负责该类创新型产业用房的购买、接收及产权登记工作，委托区工业和信息化局管理及使用。

区人力资源和社会保障局负责天安云谷一期创新型产业用房项目的管理，指导、监督检查该创新型产业用房运营管理工作；负责制定人力资源管理类企业（机构）申请本区创新型产业用房的相关规则和操作指引。

区住房建设局（含工程造价管理站）负责核算本区创新型产业用房购买价格；审定创新型产业用房工程竣工结（决）算。

区文化广电旅游体育局负责制定数字创意类企业（机构）入驻标准、考核办法等，向日常运营管理机构推荐数字创意类企业（机构）申请本区创新型产业用房，并提供相关业务指导。

区国资局负责协助监督检查各区属国企的创新型产业用房筹建及运营管理工作。

区城市更新和土地整备局负责审查城市更新单元计划及更新单元规划，落实创新型产业用房配建要求；负责核查城市更新项目的建设工程规划许可、规划验收资料等，监督城市更新项目创新型产业用房相关协议书签订情况；在办理建筑设计方案审查、工程规划许可及规划验收等相关手续时，对创新型产业用房的建筑规模严格落实规划设计条件要点及土地出让合同约定。

区投资推广和企业服务中心负责引荐有用房需求的优质企业或机构申请本区创新型产业用房。

区投控集团、区城投集团、区产服集团、区金控公司、区融媒集团负责其名下创新型产业用房的运营、管理、维护工作，享有该创新型产业用房的管理权。

市规划和自然资源局龙岗管理局负责核查招拍挂及产业用地提高容积率等配建创新型产业用房项目的建设工程规划许可、规划验收资料等，监督创新型产业用房相关协议书签订情况；在办理建筑设计方案审查、工程规划许可及规划验收等相关手续时，对创新型产业用房的具体内容，包括建筑规模、设置位置等

严格确认是否与法定规划及设计方案相符。

各街道办及其他成员单位负责配合相关职能部门开展各项工作。

**第六条** 创新型产业用房运营管理工作按龙岗区创新型产业用房运营管理有关规定执行。建立创新型产业用房动态管理机制，区工业和信息化局、各成员单位及各日常运营管理机构结合本办法落实情况，认真总结经验，对创新型产业用房政策进行持续优化。

## 第二章 筹集建设

**第七条** 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）经区政府认可的其它筹建方式。

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。

**第八条** 区政府建设、购买、统租的创新型产业用房资金来源为区财政；区属国有企业资金来源为自筹。后期可探索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筹建资金来源。

**第九条** 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。

**第十条** 本区创新型产业用房建设实行项目监管协议书制度。区工业和信息化局应当制订项目监管协议书，并在监管协议书中明确项目设计要求、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或由政府优先回购的建筑面积及价格、交付方式、交付时间及相关违约责任等内容。

土地竞得者、城市更新项目实施单位或产业用地提高容积率项目实施单位应在签订土地出让合同或土地出让合同补充协议前与区工业和信息化局、区政府物业管理中心、日常运营管理机构签订项目监管协议书。

竞买人（竞标人）递交书面竞买（投标）申请、城市更新项目实施单位申请实施主体资格确认或产业用地权利人递交容积率调整申请时，须一并提交项目建设和管理承诺书，确保按照项目监管协议书相关约定组织开发建设。

**第十一条** 市规划和自然资源局龙岗管理局每年在建设规划年度实施计划和年度土地利用计划中安排一定比例的新供应产业用地，或在部分收回、收购的闲置用地中安排一定比例产业用地，用于建设创新型产业用房。

**第十二条** 城市更新项目配建创新型产业用房的配建比例，依据深圳市城市更新有关规定执行。

**第十三条** 产业用地提高容积率项目，按照市、区产业用地容积率调整的有关规定执行，需无偿移交物业且属产业用房的，纳入创新型产业用房管理范围，由区政府物业管理中心代表区政府接收。本办法及本条前述管理规定实施前已签订相关创新型产业用房租赁、购买等协议的项目，按原协议约定执行。

**第十四条** 项目实施单位应当根据相关政策、法规、技术标准和规范编制项目设计方案，并征求区工业和信息化局、区政府物业管理中心、日常运营管理机构等相关单位意见。各类项目配建的创新型产业用房应在项目设计方案阶段予以确定。

**第十五条** 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。项目实施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。

**第十六条** 项目实施单位应当按照项目监管协议书等相关

文件要求，组织开展创新型产业用房开发建设工作。

### 第三章 物业接收与产权登记

**第十七条** 创新型产业用房具备移交条件后，项目实施单位应书面通知区政府物业管理中心办理物业交接手续。

**第十八条** 城市更新项目及产业用地提高容积率项目，实施单位应协助区政府物业管理中心办理相关创新型产业用房的不动产权证书。

**第十九条** 区政府物业管理中心按照所签订的创新型产业用房相关协议约定时间接收物业。

**第二十条** 项目实施单位应在办理政府产权创新型产业用房所在宗地新增建筑物初始登记后三个月内，按照规划国土及创新型产业用房有关政策规定，向区政府物业管理中心报送相关资料，协助办理该创新型产业用房的房地产权属登记手续。区政府物业管理中心应按规定办理不动产登记及会计账务处理，产权登记所需税费由区财政局依申请在年度部门预算中支出。

### 第四章 运营管理

#### 第一节 准入与分配

**第二十一条** 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，需根据《深圳市创新型产业用房管理办法》第十一条规定执行，报区政府审批。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50%。

**第二十二条** 区工业和信息化局、区科技创新局、区文化广电旅游体育局根据市、区产业发展规划和实际产业需求，制定创新型产业用房入驻及配置标准、租金价格标准、运营管理规则及接收流程等，报领导小组会议审议。各日常运营管理机构可按实际需要于年初将所需运营管理费用报区工业和信息化局纳入年度部门预算安排。

**第二十三条** 创新型产业用房旨在为招商赋能，引进区外优质企业（机构），保留区内优质存量企业（机构）。入驻创新型产业用房的单位，原则上应为从事新一代信息技术、数字与时尚、高端制造装备、绿色低碳、新材料、生物与健康、海洋产业等战略性新兴产业，拥有较强科技创新实力和先进自主技术成果的成长型企业（机构），或为上述单位提供服务的现代服务业企业（机构）。

**第二十四条** 以租赁方式配置创新型产业用房的单位，原则上包括战略新兴类、数字创意类、创新创业类及创新平台类三种项目类型，分别由区工业和信息化局、区文化广电旅游体育局、区科技创新局作为业务主管部门行使业务指导等职能。其他产业类型的项目由各行业主管部门行使业务指导等职能。

**第二十五条** 以租赁方式配置创新型产业用房的单位，除符

合本办法第二十三、二十四条相关条件外，须同时符合以下基本条件：

（一）守法经营，未被依法依规列入严重失信主体名单且在有效期内；如属新注册企业应核查其控股母公司或同一实际控制人关联公司的信用情况；

（二）符合能耗、环保、安全生产等相关要求；

（三）承租的创新型产业用房限定为自用，不得擅自转租、分租或改变原使用功能；未经领导小组批准，不得开展孵化器、创客、共享办公等引入第三方的业务；

（四）在龙岗区无自有产权的生产经营及研发办公物业；

（五）承诺不重复享受龙岗区其他租金优惠扶持；

（六）各业务主管部门规定的其它入驻条件。

**第二十六条** 以出售方式配置创新型产业用房的单位，由区工业和信息化局负责审核相关条件，按程序报分管发改、工信、财政、规划的区领导召开会议审议，并按市、区国有资产处置相关规定执行。须同时满足下列条件：

（一）承租我区创新型产业用房 3 年及以上；

（二）上一年度产值（营收）不低于 2 亿元且最近 3 年的年均产值（营收）增长率在 10%以上；

（三）守法经营，未被依法依规列入严重失信主体名单；

（四）符合能耗、环保、安全生产等相关要求；

（五）在龙岗区无自有产权的生产经营及研发办公物业；

（六）各业务主管单位规定的其它条件。

**第二十七条** 市、区重点项目实施主体及经领导小组审定同意的相关单位，可申请购买创新型产业用房。

## 第二节 申报与审核

**第二十八条** 各日常运营管理机构应将创新型产业用房房源信息录入市产业用房供需服务平台，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。符合条件的单位可通过服务平台向各日常运营管理机构申请租用、购买创新型产业用房，并同步将全套申请材料提交至日常运营管理机构。

**第二十九条** 日常运营管理机构应在收到申请单位提交的电子申请材料和纸质申请材料后，分别按照如下准入审核流程进行资格审核：

日常运营管理机构应在租售公告截止后 10 个工作日内完成对申请单位的准入资质审查（包括征求各业务主管部门意见），出售项目的准入资质审查还应征求产权单位意见并由领导小组办公室审核相关条件后，报请领导小组批准。审查、审批结果通过服务平台向社会公示，公示期不少于 3 个工作日。公示无异议或异议妥善处理 after 办理相关租售手续，并通过服务平台向社会发布租售结果。

**第三十条** 单位购买创新型产业用房的，区工业和信息化局、产权单位应与其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。

产业发展监管协议由区工业和信息化局会同各相关部门负责制定。

**第三十一条** 单位租用创新型产业用房的，日常运营管理机构与创新型产业用房承租单位签订的租赁合同，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。

### 第三节 租售价格与管理

**第三十二条** 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同片区同档次产业用房租金参考价格优惠30—70%。如未发布同片区同档次物业租金参考价格的，租金价格原则上应比同片区同档次产业用房市场评估价优惠30—70%。租金市场评估价由区工业和信息化局委托第三方机构评估确定。

**第三十三条** 创新型产业用房出售价格按该物业市场评估价的70%确定，但不得低于该创新型产业用房成本价。出售市场评估价由区住房建设局委托专业机构评估确定。

**第三十四条** 区工业和信息化局负责跟踪汇总本区创新型产业用房使用情况，建立台账，实行动态管理，督促各日常运营管理机构及时在市产业用房供需服务平台等网站更新创新型产

业用房相关信息。

#### 第四节 调剂与退出

**第三十五条** 创新型产业用房原则上限定自用。产业监管期内，购买创新型产业用房的单位确需转让的，可向日常运营管理机构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。

**第三十六条** 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。日常运营管理机构应在距离合同到期6个月和3个月时，分别告知承租单位；如单位需继续租用，应协助单位及时办理续约申请，并按有关规定审查单位续租资格，为符合条件的单位办理续租手续，每个单位续租次数不超过2次。

**第三十七条** 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，可向日常运营管理机构提出换租或扩租申请，经审查符合条件的方可换租或扩租，其结果应通过市产业用房供需服务平台向社会公布。

**第三十八条** 单位租用创新型产业用房的，应在租赁合同或其附件中约定违约补偿及退出机制。日常运营管理机构依据租赁合同中签订的相关权责条款、承诺履行情况进行监督管理，对于未按期履行规定的，承租单位除按约定支付违约金外，另须按照

日常运营管理机构出具的整改意见书限期整改。对于承租单位未按要求整改的，日常运营管理机构可依租赁合同约定对其启动退出机制，并将执行结果书面通知领导小组办公室。

创新型产业用房租赁项目的监管期与租赁期相同。承租单位应对其年均土地产出率等经济指标作出承诺，日常运营管理机构应对经济指标进行审核，并于监管期内第三个自然年度结束后考核一次，经济指标考核未达标的，按产业发展监管协议约定承担违约金及其他违约责任。各业务主管部门定期进行监督检查。

**第三十九条** 单位购买创新型产业用房的，购买单位应在监管期内定期向区工业和信息化局报送产业发展监管协议约定的相关指标及其变动情况。未完成约定指标的，按产业发展监管协议约定承担违约金及其他违约责任。达到约定退出条件的，启动购买单位退出机制。

创新型产业用房出售项目的监管期为 5 年，自出售合同签订之日起算。购买单位应对监管期内年均土地产出率等经济指标作出承诺。监管期满，由产业主管部门对经济指标完成情况进行考核。考核时段为自监管期内第二个自然年度起的全部完整会计年度。监管期内购买单位经济指标考核不达标的，应承担相应违约责任；原产权单位有权回购相关创新型产业用房，回购价格不得高于原销售价格。

## 第五节 收支管理

**第四十条** 创新型产业用房产生的收益权属按产权归属确定。区工业和信息化局、区政府物业管理中心可根据实际情况，要求政府产权创新型产业用房承租单位按月、季度或年缴纳租金。经领导小组批准，对特别先进的产业项目可探索以租金入股等方式支持创新型企业发展。

政府产权创新型产业用房实行“收支两条线”管理。区工业和信息化局根据日常运营管理机构报送的缴款明细出具非税收入缴款通知书，由日常运营管理机构负责督促跟进承租单位按期缴纳租金。如承租单位上交租金延期，应按租赁合同相关规定收缴滞纳金。与创新型产业用房相关的物业占用费、违约金、滞纳金、经济补偿等资金收入均应缴至龙岗区非税收入专户。租赁押金由日常运营管理机构收取，并按相关租赁合同条款管理。

## 第五章 监督检查

**第四十一条** 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。本条相关权责应在租赁、出售合同及产业发展监管协议等文件中进行明确约定。

**第四十二条** 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及定期考核，发现入驻单位存在第四十一条所列行为及其他违规违约行为的，及时上报主管部门，经同意后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（售价）、要求承担违约金等措施，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。

**第四十三条** 区工业和信息化局、区科技创新局、区文化广电旅游体育局建立联名考核评价机制，对各项目运营管理情况进行监督考核并定期通报，对考核较好的运营管理机构给予表彰，对考核较差的运营管理机构进行追责并督促整改。对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，及时通过市产业用房供需服务平台公布检查结果。

**第四十四条** 各成员单位定期对创新型产业用房的筹集、建设、租售及使用情况，创新型产业用房需求、供给、空间分布等情况进行梳理汇总，形成创新型产业用房动态使用情况及新增供应计划，每年报区工业和信息化局。

**第四十五条** 区工业和信息化局负责对各创新型产业用房产权单位及日常运营管理机构开展年度考核，对创新型产业用房建设运营管理过程中存在的问题予以通报，对创新型产业用房日常运营管理机构瞒报、漏报或不按规定通过供需服务平台公开、透明开展工作的，经查实后报领导小组，追究相关单位及其工作

人员责任。

## 第六章 附 则

**第四十六条** 在《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号）实施之日前（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12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，并由财政部门或住建部门认可的工程造价审计机构确认。

产业用地提高容积率项目，在《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号）实施之日前（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的《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的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12个月造价指数平均值。

**第四十七条** 本办法由区工业和信息化局负责解释。

**第四十八条** 本办法自2024年1月19日起实施，有效期至2026年2月7日。

