**（三）“两房”配建**

**盐田区创新型产业用房管理实施细则 （试行）**

**第一章 总 则**

**第一条** 为加大对创新型产业的支持力度,加快实现盐田区创新空间资源优化配置,形成支持创新型产业发展的长效机制,构建梯次型现代产业体系,推动盐田区产业转型升级,根据《深圳市创新型产业用房管理办法》(深府办〔2016〕3号),结合盐田区实际,制定本实施细则。

**第二条** 本办法所称创新型产业用房,是指为满足创新型企业发展的空间需求,由政府主导并按政策出租或出售的政策性产业用房。

**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”的基本原则。

**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,由分管产业、发改、财政、城市规划与更新、土地供应、政府物业管理的副区长为副组长,区法制办、区发改局、区经促局、区财政局、区工务局、区城市更新局、区物管中心、盐田规划国土局、盐田国投公司等单位为成员的区创新型产业用房建设和管理工作领导小组(以下简称“领导小组”)。

　　领导小组负责审查和审定创新型产业用房建设项目方案、购买及租售价格、进驻企业名单和分配方案等事项,协调解决创新型产业用房筹建和租售管理中的重大问题,监督检查各部门的相关工作。领导小组对创新型产业用房管理过程中的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经促局,负责日常工作。

　　各成员单位具体职责为:

　　区法制办负责对创新型产业用房建设和管理中所涉及的方案、合同等出具法律意见。

　　区发改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等相关工作。

　　区经促局负责领导小组日常工作。具体负责创新型产业用房筹建、购买、租售和管理方案的初审;分配方案制定、准入审核、调剂退出以及日常运营管理工作;负责与创新型产业用房的实施单位签订监管协议书。

　　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,按领导小组审定结果筹集产业用房建设或补助资金。

　　区工务局负责区政府投资的创新型产业用房的建设工作。

　　区城市更新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,协助区经促局与实施单位签订项目实施监管协议。

　　区物管中心负责代表区政府对区财政建设或回购的创新型产业用房行使所有权,授权区经促局进行统一运营管理。

　　盐田规划国土局负责核查招拍挂、已出让未建产业用地提升容积率等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;配合区经促局核实创新型产业用房申请入驻单位的自有物业情况。

　　盐田国投公司(或其他产业用房建设平台企业)可以以自有资金投资建设、回购或统租创新型产业用房,并开展日常运营管理。

**第二章 筹建方式**

**第五条**创新型产业用房通过以下方式筹建:

　　(一)由政府或承担政府投融资任务的综合性平台企业(以下简称平台企业)投资建设、回购或统租;

　　(二)企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权,建成后按一定比例移交给政府;

　　(三)在城市更新项目中按一定比例配建;

　　(四)区政府同意纳入的区属国企物业;

　　(五)其它符合政策规定的筹建方式 。

　**第六条** 通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权建设的以及城市更新项目配建的创新型产业用房实行监管协议书制度。管理主体应当制订监管协议书,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、可用于租售的建筑面积比例、无偿且无条件移交给政府的建筑面积或由政府回购的建筑面积及价格、交付方式、交付时间、企业支配用房的租售价格、违约责任等内容。竞买人(竞标人)递交书面竞买、投标申请或城市更新项目实施单位确认文件申请时,须一并提交建设和管理承诺书,确保按照监管协议书相关要求组织开发建设。土地竞得者和城市更新项目实施单位,应在签订土地出让合同前与区经促局签订监管协议书。

**第七条** 在城市更新中配建的创新型产业用房配建比例,依据深圳市城市更新项目创新型产业用房配建的有关规定执行。

**第八条** 政府回购创新型产业用房面积原则上不计入项目可售面积,不占用项目可分割转让比例。

**第九条** 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,并报请审计机构审计确认。

**第三章 运营管理**

**第十条** 区政府持有的创新型产业用房,区物管中心代表区政府行使所有权,授权区经促局进行统一管理,区投资推广服务中心负责日常管理及服务。平台企业投资建设、回购、统租的创新型产业用房,由平台企业负责日常运营管理,并接受领导小组的指导和监督。

**第十一条** 根据《深圳市人民政府关于印发促进创客发展若干措施(试行)的通知》(深府〔2015〕46号),区财政投资建设的创新型产业用房优先用于创客空间的建设发展。

**第十二条** 区财政投资建设或回购以及平台企业回购的创新型产业用房原则上只用于出租,如确有出售必要,经领导小组提出初步审查意见后,提请区政府常务会议审定。平台企业建设的创新型产业用房,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%。

**第十三条** 区创新型产业用房租金的价格实行政府指导价,由领导小组根据同片区同档次产业用房市场评估价格拟定租金的价格标准,租金价格的调整周期最长为5年。租金价格原则上为同片区同档次产业用房市场评估价格的30%-70%,重点企业确有必要超出此范围的,经领导小组提出初步审查意见后,提请区政府常务会议审定。

　　区创新型产业用房的出售,由区经促局或平台企业制定工作方案,经领导小组提出初步审查意见后,提请区政府常务会议审定。

**第十四条** 区政府可授权盐田国投公司及平台企业,探索以租金入股等方式支持创新型企业发展。

**第十五条** 入驻创新型产业用房的企业,应符合下列领域之一:

　　(一)生物、互联网、新能源、新材料、文化创意、新一代信息技术和节能环保等战略性新兴产业;

　　(二)生命健康、海洋、航空航天以及机器人、可穿戴设备和智能装备等未来产业;

　　(三)总部经济、先进制造业、现代服务业、优势传统产业;

　　(四)商会、协会等与盐田区产业发展规划相关的社会团体;

　　(五)科技企业孵化器、加速器等产业助推平台企业;

　　(六)“中国科学院”、“中国工程学院”院士团队等高层次创新创业团队;

　　(七)经领导小组同意的符合盐田区产业发展方向的其它产业。

**第十六条** 入驻创新型产业用房的企业,除满足本实施细则第十五条外,应同时符合以下条件:

　　(一)注册地在盐田区或拟将注册地迁入盐田区;

　　(二)在盐田区无自有办公物业(包括无办公用房、无地);

　　(三)企业守法经营,无重大违法违规事项。

**第十七条** 除满足本实施细则第十五、十六条外,总部注册在盐田区且连续2年以上对盐田区年财力贡献达到1000万元以上的总部企业,可申请购买创新型产业用房。

**第十八条** 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。区物管中心、平台类企业取得创新型产业用房所有权后须将产业用房有关情况函告区经促局,区经促局拟定产业用房的租售公告,报领导小组批准后在市产业用地用房供需服务平台、区政府网站等媒体向社会发布。

　　(二)租售申请。符合条件的企业通过市产业用地用房供需服务平台提出租售申请。

　　(三)审核与审批。区经促局负责受理企业申请,10个工作日内对企业申请材料的完整性和真实性进行资格初审,并报领导小组进行资格审核及审批,必要时进行实地核查。

　　(四)社会公示。经领导小组审定的入驻企业名单及供应面积相关结果向社会公示,公示期为5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。公示无异议后,10个工作日内符合条件要求的企业可与运营管理单位办理租赁手续,与产权持有单位办理出售手续。

　**第十九条** 创新型产业用房原则上限定自用。购买创新型产业用房的企业确需要转让的,经领导小组批准后方可转让,且优先由原所有人回购,回购价格不高于原销售价格;原所有人不回购的,在市土地房产交易中心按原销售价格作为底价以公开方式进行转让,成交价高于底价的溢价部分根据创新型产业用房筹建资金来源及管辖区域范围对应纳入区财政统筹,次受让方也应符合创新型产业用房准入条件,经日常运营管理机构资格审查合格后方可参与竞买。租用创新型产业用房的企业不得转租。

**第二十条** 企业租用创新型产业用房的合同期限不超过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,分别告知承租企业,如企业需继续租用,应协助企业及时办理续约申请,并按有关规定审查企业续租资格,为符合条件的企业办理续租手续。

**第二十一条** 承租企业因技术升级、规模扩张等原因需扩大租用规模或变更租用地址的,可向日常运营管理机构提出退租或换租申请。提出退租申请的,经管理单位审核同意后可终止合同,办理相关退出手续;提出换租申请的,经审查符合条件的方可换租,换租结果应通过市产业用房供需服务平台向社会公布。

**第二十二条** 入驻企业每年应在规定时间内向相关日常运营管理机构汇报入驻和配置标准所要求的相关指标及其变动情况,经审查连续2年均不符合入驻条件的,日常运营管理机构可终止租赁合同或由原所有人提前回购用房。

**第四章 监管检查**

**第二十三条** 入驻企业有下列情况之一的,管理主体可直接终止租赁合同或由政府提前按企业原购买价格回购用房,并按有关法律法规及合同约定追究原入驻企业和法定代表人的相关法律责任:

　　(一)违反国家有关法律、法规和政策,从事非法活动;

　　(二)入驻企业在合同期限内擅自转租、转售、抵押、改变其原有使用功能等不按租售合同约定使用创新型产业用房的;

　　(三)新迁入的企业在获得创新型产业用房一年内未将注册地和纳税地迁入盐田区的;

　　(四)因作出承诺事项获得创新型产业用房,逾期未能兑现的;申请购买创新型产业用房的企业,需承诺十年内不将总部、主营业务、纳税等迁离盐田区;

　　(五)超出规定的业务范围,从事与经营内容无关的商业活动;

　　(六)入驻期间注册地迁离盐田区;

　　(七)入驻期间在盐田区内取得自有用地;

　　(八)经有关部门查实,企业在安全、税收、环保、劳动等方面出现严重违法违规行为;

　　(九)经有关部门查实,企业弄虚作假、骗取创新产业用房;

　　(十)企业违反其他有关各项管理规定的。

　　**第二十四条** 入驻企业有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租或骗购行为的,一经查实,取消该企业入驻资格,载入企业诚信不良记录,5年内不得租赁或购买盐田区创新型产业用房或享受其它政府专项扶持资金,并向社会公布。

**第五章 附 则**

　　**第二十五条**本实施细则由区经促局负责解释。

**第二十六条** 本实施细则自发布之日起实施,有效期至2020年12月31日。