**《南山区政策性产业用房申请及分配办法（试行）》**

各街道办事处，区政府直属各单位：

　　《南山区政策性产业用房申请及分配办法（试行）》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

　　深圳市南山区人民政府办公室

　　2017年8月9日

　　为发挥南山区政策性产业用房的保障作用，解决辖区重点产业发展空间需求，根据《深圳市创新型产业用房管理办法》，结合我区实际，特制定本办法。

　　第一条  本办法所称政策性产业用房，是指为满足辖区重点产业发展空间需求，由南山区政府主导并按政策使用的产业用房。

　　第二条  成立南山区产业用房建设和管理工作领导小组（以下简称“领导小组”），由区委书记任组长，区长任常务副组长，分管发改、经促、科创、财政、住建、城市更新、文产、金融的区政府领导任副组长，区发改局、经促局、科创局、财政局（国资委）、住建局、物业办、城市更新局、文产办、重点办、企业发展服务中心、金融办、科汇通公司、深汇通公司、大沙河建投公司、市规土委南山局等为成员单位。领导小组办公室设在区企业发展服务中心。

　　领导小组主要职责为：统筹政策性产业用房建设和管理工作，审定政策性产业用房的规划建设、购买、租赁、准入、管理、优惠政策、调剂退出等重大事项，研究解决政策性产业用房相关政策落实过程中的重大问题，监督检查政策性产业用房工作落实情况。

　　第三条  政策性产业用房使用原则

　　（一）首次获准入驻政策性产业用房的企业（机构）可按照该物业租金的市场评估价格的70%进行租赁，租赁合同期不超过5年。租赁合同履行满3年时，对企业（机构）的入驻条件进行评估复核，若其不再符合本办法第四、第五、第六条规定的入驻条件，原则上与其解除租赁协议，或剩余合同期限按照该物业租金的市场评估价格继续租赁。

　　（二）每个合同期满前三个月，对提出续租申请的企业（机构）的入驻条件进行评估复核，若其不再符合本办法第四、第五、第六条规定的入驻条件，不予续租；对继续符合入驻条件的企业（机构），综合考虑其税收贡献、产值（营收）贡献、创新能力等因素计算优惠租金价格，原则上为该物业租金的市场评估价格的50%-70%。每一续租合同期不超过3年。

　　（三）政策性产业用房安排坚持“满足自用需求”的原则，上市公司及重点金融机构原则上不超过5000平方米，其他企业（机构）原则上不超过4000平方米。

　　第四条  申请政策性产业用房的企业（机构）原则上应为注册地在南山区的独立法人企业（机构）、重点金融机构所设的分支机构，以及新引进的重点企业（机构）。

　　第五条  申请政策性产业用房的企业（机构）的主营业务应属于以下产业领域之一：

　　（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、海洋经济、航空航天、军民融合以及机器人、可穿戴设备和智能装备等未来产业；

　　（三）总部经济、金融、现代物流、商贸旅游、科技服务、专业服务等现代服务业；

　　（四）先进制造业、优势传统产业及我区产业发展规划中重点支持的其它产业。

　　第六条  申请政策性产业用房的单位应符合以下条件之一：

　　（一）经认定的南山区总部企业、上市企业、民营领军企业、重点文化创意企业以及深圳市孔雀团队等级以上单位创办成立的企业（机构）或省级以上新型研发机构；

　　（二）重点金融机构：金融企业总部、金融企业一级分支机构、金融企业设立的各类专业子公司（含商业银行持牌专营机构）、股权投资基金和股权投资管理企业、金融配套服务机构、符合一定条件的创新型金融机构、行业协会、研究机构等；

　　（三）上年度纳税额500万元以上，且上年度产值（营收）5000万元以上的辖区内企业（机构）；

　　（四）上年度纳税额1000万元以上，且上年度产值（营收）1亿元以上的新引进重点企业（机构）。

　　第七条  政策性产业用房的申请分配工作流程

　　（一）区物业办及区属国有企业等产业用房管理单位定期向领导小组办公室报送可供安排使用的产业用房情况；

　　（二）由领导小组办公室负责日常受理辖区企业（机构）的产业用房申请及汇总各产业部门的产业用房需求情况；

　　（三）领导小组办公室会同各产业用房管理单位和各产业部门，根据政策性产业用房房源情况和企业申请需求情况，拟定产业用房配置方案（包括入驻名单、租赁位置、租赁面积、租赁价格、租赁期限、免租期限、办理时限等）；

　　（四）根据工作需要适时召开领导小组会议，审议政策性产业用房配置事项；

　　（五）经领导小组会议审议批准入驻的企业（机构），由领导小组办公室以书面形式通知产业用房管理部门。产业用房管理部门凭书面通知与入驻企业签订租赁合同，办理入驻手续；

　　（六）入驻企业（机构）首次租赁合同履行满3年时，以及每个合同期满前三个月，由领导小组办公室组织各产业部门对其入驻条件进行评估复核，明确企业（机构）是否予以续租以及续租价格等事项，并提交领导小组会议审议。

　　第八条  政策性产业用房的管理

　　（一）获准入驻的企业（机构），未在规定时限内办理入驻手续，由产业用房管理部门报领导小组办公室批准同意后，取消该企业（机构）该年度租赁政策性产业用房的资格；

　　（二）产业用房限定为承租企业（机构）自用，不得擅自转租、分租或改变原使用功能。经领导小组同意，承租企业下属子公司、分公司等关联企业可入驻政府产业用房，但承租企业不得与关联企业签订任何物业租赁协议并收取租金，否则视为承租企业擅自转租、分租；

　　（三）承租企业（机构）需续租产业用房的，应在合同期满前三个月向领导小组办公室申请续租。续租手续按照第七条产业用房的申请分配工作流程办理。

　　第九条  退出机制

　　入驻企业（机构）出现以下情形之一的，经查实，与其解除租赁协议：

　　（一）税收缴纳地和统计关系迁出南山区的；

　　（二）擅自转租、分租或改变政策性产业用房原使用功能；

　　（三）存在弄虚作假、骗取政策性产业用房行为的；

　　（四）存在违反租赁协议约定解除租赁协议等其他情形的。

　　对存在上述第（一）至第（三）项情形的企业（机构），将其载入企业诚信不良记录，向社会公布，同时，5年内不再受理其申请政策性产业用房和其它政府专项扶持资金。

　　入驻企业出现上述第（一）至第（四）项情形的，由领导小组办公室报请领导小组批准同意后，由产业用房管理单位，按照租赁协议作出相应处理。

　　第十条  对确有必要突破上述租金价格标准、面积及入驻条件的企业（机构），由领导小组办公室提请领导小组审议。

　　第十一条  本办法由南山区企业发展服务中心负责解释。

　　第十二条  自发布之日起实施，试行一年。