**附件1**

深圳市科技创新委员会创新型产业用房管理

实施细则

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

**第一条** **【目的和依据】**为进一步加大对创新型产业的支持力度，强化创新型产业用房规范管理，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，以下简称“管理办法”**）等法规文件，制定本实施细则。

**第二条** **【适用范围】**本实施细则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，产权归深圳市科技创新委员会（以下简称“市科技创新委”）及其直属事业单位所有或市政府授权市科技创新委管理、并按管理办法出租的政策性产业用房。

**第三条 【管理分工】**市科技创新委是创新型产业用房管理主体，负责创新型产业用房的筹集建设、运营管理和监督检查等工作。市科技创新委指定直属事业单位作为创新型产业用房的日常运营管理单位（以下简称“管理单位”），具体行使回购、接收、登记、租赁、维护、监管等管理职责。市政府另有约定的，从其约定。

**第四条 【总体原则】**创新型产业用房管理应遵循“房源公开”、“条件公开”、“规则公开”、“结果公开”的原则。

**第五条** **【收支管理】**管理单位按照“收支两条线”的原则，依据管理事权编制创新型产业用房管理年度预算，并向市财政主管部门申请运营管理经费；租金收入按照政府非税收入管理有关规定按时上缴市财政。

**第二章 租赁管理**

**第一节 准入与审核**

**第六条 【入驻对象】**入驻创新型产业用房的单位，原则上应为我市（含深汕合作区）从事新一代信息技术、高端装备制造、数字经济、生物医药、新材料、海洋经济、绿色低碳等战略性新兴产业，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和科研机构，或为上述单位提供服务的现代服务业企业和机构。

**第七条 【租赁准备】**管理单位根据产业布局和创新型产业用房实际情况拟定租赁通告，经市科技创新委核定后发布。

**第八条 【租赁通告】**创新型产业用房租赁通告内容主要包括：房源基本情况、入驻条件、配置标准、租金价格、免租期、申请材料、申报流程、审核程序、以及不良记录限制申请规定等。

具体楼宇准入及配置标准可根据以下情况确定：

（一）单位所属行业类别；

（二）单位经营状况要求，包括资产规模或销售规模、纳税额、人员规模、研发投入、自主知识产权情况等；

（三）项目基本要求，包括产出强度、纳税强度等；

（四）能耗、环境保护、安全生产等要求；

（五）使用建筑面积标准或核定依据；

（六）单位在我市已有产业用地用房情况；

（七）管理主体规定的其他条件。

**第九条** **【申请流程】**创新型产业用房租赁通告应在市产业用地用房供需服务平台（以下简称“服务平台”）和市科技创新委网站公布，招租受理时间不少于20个自然日，申请单位应按照租赁通告的规定通过服务平台在线提交申请材料。

**第十条** **【资格审核】**管理单位应在招租受理期限截止后5个工作日内完成申请材料的线上初审和查重。审核通过的，管理单位应通知申请单位在5个工作日内递交纸质材料，进行线下复核。

**第十一条** **【结果公示】**通过审查的拟租赁单位名单需通过服务平台和市科技创新委网站向社会公示，公示期不少于3个工作日。公示期间有异议的，由市科技创新委进行调查，存在虚假申报等违规行为的，取消申请单位入驻资格。

**第十二条** **【合同签订】**公示无异议或经查实符合入驻条件的，经市科技创新委审定，由管理单位通知申请单位，申请单位自收到通知之日起10个工作日内签订租赁合同并缴纳租赁保证金，逾期未缴纳的，视为自动放弃本次权利。

**第十三条** **【信息备案】**管理单位应将承租单位名单报市科技创新委备案，并在服务平台和市科技创新委网站公布租赁结果、及时更新服务平台相关信息。

**第十四条** **【重点项目】**市政府重点项目或机构的用房需求，由管理单位报市科技创新委审定后，通过服务平台受理，签订租赁合同，及时更新服务平台相关信息，备案有关租赁合同。

**第十五条 【自用限定】**创新型产业用房应由承租单位自用。承租单位持股比例超过30%的关联企业，其业务领域符合创新型产业用房租赁通告规定的，经管理单位核实同意后，可使用该单位租用的部分创新型产业用房。管理单位应将本条相关权责在租赁合同相关条款中进行明确约定。

**第十六条** **【载体建设】**经市科技创新委批准，管理单位可在创新型产业用房中建设科技企业孵化器、众创空间等科技企业孵化载体，管理单位应在服务平台公布租赁通告、进行线上和线下审查、公示并确定入驻对象。创新型产业用房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。管理单位应将本条相关权责在租赁合同相关条款中进行明确约定。

**第二节 租金与租期**

**第十七条 【租金价格】**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参考价格优惠30%－70%，具体房源的租赁价格由市科技创新委每年确定一次。

**第十八条 【租赁期限】**管理单位与获准入驻单位签订租赁合同，首次租期不少于1年，不超过5年，租期内租金价格不变。单次续租期限不超过5年，续租期租金价格以市科技创新委最近一次审定的为准。创新型产业用房累计租期原则上不超过15年。

**第十九条 【续租规定】**租期届满前6个月和3个月时，管理单位应告知承租单位，需要续租的承租单位应在接到通知后1个月内提出续租申请，管理单位按照所在物业最近一次租赁通告的要求审查续租资格，为符合条件的单位及时办理续租手续。

1. **变更与退出**

**第二十条** **【减租与同物业换租】**承租单位申请原址缩减租赁面积，或在同一物业范围内调换租赁场地（租赁面积增加不超过20%且不超过200平方米）的，经管理单位批准，可予调整，管理单位应在办理租赁合同变更手续后，报市科技创新委备案，并及时更新服务平台相关信息。

**第二十一条 【扩租与跨物业换租】**承租单位因技术升级、规模扩张等原因需扩大租赁规模（租赁面积增加超过20%或超过200平方米）的，或跨物业换租场地的，应按照意向场地租赁通告相关流程和要求进行申请。

**第二十二条 【退租】**租期届满未按规定申请续租或续租申请未获得批准的，管理单位应通知承租单位按租赁合同相关规定，及时办理退租手续。

1. **监督与检查**

**第二十三条** **【禁止性规定】**创新型产业用房承租单位不得有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租行为。承租单位不得擅自转租、分租、出借、改变创新型产业用房原有使用功能，不得拖欠租金。管理单位应将本条相关权责在租赁合同相关条款中进行明确约定。

**第二十四条 【惩戒规定】**管理单位应对承租单位日常使用情况进行检查，建立健全创新型产业用房巡查管理制度，安排专门人员开展日常巡查，发现承租单位存在违法违规行为的，应根据以下情形做出惩戒：

（一）存在以下行为的，可依法取消入驻资格、终止租赁合同，且不得换租、扩租：

1.隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租的；

2.存在企业经营、安全生产、消防、环保等方面违法违规行为，且情节严重的。

（二）存在以下行为，且在整改期内未完成整改的，可依法取消入驻资格、终止租赁合同，且不得换租、扩租：

1.存在擅自转租、分租、转借行为的；

2.存在擅自改变产业用房原有使用功能行为的；

3.累计2个月未交纳租金的；

4.存在企业经营、安全生产、消防、环保等方面违法违规行为，且情节轻微的；

5.存在其它物业管理违规行为的。

入驻单位存在失信行为的，将相关信息依法纳入市公共信用信息平台。

**第二十五条 【资料备案】**管理单位应每季度将创新型产业用房使用台账、检查记录等管理档案报市科技创新委备案。

**第二十六条** **【监督检查】**市科技创新委应不定期对创新型产业用房的管理情况进行抽查，并对抽查结果进行通报。

1. 附 则

**第二十七条** **【办法解释】**本实施细则由市科技创新委负责解释。

**第二十八条** **【有效期】**本实施细则自2021年X月X日起实施，有效期五年。