**《福田区政府产业用房管理暂行办法》修订说明**

一、修订的必要性

《福田区政府产业用房管理暂行办法》自2017年2月印发以来，在加强和规范政府产业用房统筹管理，保障产业用房资源规范、高效、合理使用，发挥政府物业资源引领、聚合、扶持产业作用，切实有效提升政府物业使用效益，促进产业发展等方面发挥了积极作用，但在近三年来规范政府产业用房管理工作实践中，发现该《办法》也存在一些欠完善、需要优化之处，有的规定已不合时宜，有的内容则亟需补充完善，不能完全满足规范管理实际工作需要，同时，机构改革后，一些部门已合并、拆分及更名，职能也相应做了调整。另外，该《办法》的有效期将满。因此，对该《办法》适时进行修订完善，才能更好地适应和满足政府产业用房规范管理工作需要，更好地服务企业和促进产业发展，为我区政府产业用房规范管理提供更优的制度依据。

1. 修订的主要内容

（一）完善了议事决策机构职责。修改完善后的区产业发展工作领导小组职责为：负责审定政府产业用房租售价格、准入与配置标准、租金优惠政策、调剂退出机制、运营管理等重大事项，审定配置方案和入驻、清退企业或机构，通过产业发展联席会议（以下简称联席会议）按照议事规则进行审议。（《修订稿》第三条）。

（二）进一步完善了政府产业用房入驻条件与配置标准。**一是**规定“产业主管部门根据区产业发展导向，按照《福田区产业用房支持办法（试行）》引进企业或机构”（《修订稿》第五条）。**二是**明确入驻及配置标准应包括的内容：1、企业所属行业类别；2、企业经营状况要求，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；3、项目基本要求，包括投资领域、投资额、投资强度等；4、能耗、环境保护、安全生产等要求；5、使用建筑面积标准或核定依据；6、其他条件。（《修订稿》第七条）

（三）进一步完善了产业用房配置工作流程。主要是依据市产业用房供需服务平台评估考核要求进行了完善：**一是**明确产业用房房源信息通过深圳市产业用房供需服务平台（以下简称“服务平台”）发布，用房管理及配置流程均通过服务平台，产业主管部门通过服务平台完成企业或机构申请的在线审核、资质审查公示、租售结果公布、合同备案等（《修订稿》第九条）。**二是**规定产业主管部门负责对服务平台或线下的企业或机构申请材料进行初审，线上初审应在10个工作日内完成，提出产业用房配置建议，将相关资料报领导小组办公室汇总（《修订稿》第十条），并规定线下申请使用产业用房的企业或机构，经联席会议审议通过的，各主管部门须在10个工作日内按要求在服务平台补录相关信息（《修订稿》第十一条）。

(四）进一步完善了租赁管理与租金优惠的相关规定。**一是**符合租金优惠政策的入驻企业或机构，按规定给予相应的租金优惠，租金优惠标准为市场评估价格的30%—90%，同时规定：重点企业或机构需要超出租金优惠标准范围的，须按“一事一议”方式提请联席会议审议。（《修订稿》第十二条）。**二是**对租赁合同及续租期限进行了修改。为安商稳商，将企业或机构租用政府产业用房的合同期限原则上不超过“三年”修改为“五年”。将续租期一般为“2年”修改为“3年”（《修订稿》第十三、十六条）。**三是**增加了产业主管部门对入驻企业续租申请的审核规定。产业主管部门根据入驻企业监管协议履行情况或相关政策依据，对申请续租企业或机构进行审核，提出处理意见：1、申请续租企业或机构达到监管协议要求或符合相关政策要求的，产业主管部门应在合同期满三个月前出具续租意见并报联席会议审定，审定通过后由区物业中心续签租赁合同；2、申请续租企业或机构未达到监管协议设定标准或不符合相关政策要求的，产业主管部门应在租赁合同到期三个月前提出处理意见并报联席会议审定，区物业中心按照联席会议审定结果执行。（《修订稿》第十七条）。**四是**删除了“可结合实际情况，探索以租金入股方式支持创新型企业发展”的规定（原《办法》第十六条）。

（五）进一步完善了运营管理相关规定。增加了对委托管理的运营机构进行监督的规定：区物业中心负责监督运营机构的运营管理情况，运营机构与入驻企业签订的租赁合同须报区物业中心备案。运营机构未按委托管理协议的约定运营管理园区的，区物业中心对运营机构提出书面整改要求；拒不整改或整改不达标的，由区物业中心提请联席会议审定解除委托管理协议。

（六）完善了考核清退机制。对原《办法》第二十三条进行了修改，并增加了相关规定：产业主管部门负责与入驻的产业领域企业或机构签订监管协议和进行考核，连续两年考核不合格的，由产业主管部门提出清退意见报联席会议审定，物业中心办理解除租赁合同手续并予以清退；入驻企业应在租赁合同到期三个月前提出续租，产业主管部门应根据园区产业定位进行审核，不符合要求的，由产业主管部门提出清退意见报联席会议审定，物业中心予以清退。（《修订稿》第二十三条、二十四条）。

深圳市福田区政府物业管理中心

2020年1月20日