

深圳市福田区人民政府办公室文件

福府办规〔2017〕1号

福田区人民政府办公室关于印发《福田区政府产业用房管理暂行办法》的通知

各街道办事处、区政府直属各单位：

《福田区政府产业用房管理暂行办法》已经区政府七届七次常务会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

福田区人民政府办公室

2017年2月15日

福田区政府产业用房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为实现福田区政府产业用房的规范管理和优化配置，充分发挥政府产业用房资源引领、聚合、扶持产业作用，根据《深圳市创新型产业用房管理办法》等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称政府产业用房，是指区政府根据产业发展战略、规划及产业用房需求，采用政府投资建设、城市更新项目配建、购置和统租等方式筹集拥有所有权或使用权的产业用房及配套设施。

第三条 区政府成立由区长任组长，常务副区长和分管副区长为副组长，区发改局、经促局、科创局、财政局（国资委）、物业管理中心、更新局、文产办、企业发展服务中心、投资推广署（金融发展事务署）为成员单位的政府产业用房管理工作领导小组（以下简称领导小组），统筹政府产业用房的管理工作。领导小组办公室设在区经促局。

领导小组主要职责为：审定政府产业用房筹集（含建设、购买、统租及无偿接管）、租售价格、准入与配置标准、租金优惠政策、调剂退出机制等重大事项；审定配置方案和入驻、清退企业（机构）名单；协调解决政府产业用房筹集、租售和运营管理中

的重大问题；监督检查各部门的有关工作。

领导小组主要通过召开联席会议履行职责，由组长或组长委托副组长召集和主持；各成员单位根据工作需要可以提出召开会议的建议；可根据会议议题，召开全体或部分成员单位会议，也可邀请其他单位参会；联席会议以纪要形式明确议定事项。

领导小组办公室主要职责为：根据工作需要适时提请召开领导小组联席会议，牵头准备会议议题及相关材料，起草并印发联席会议纪要；负责领导小组的日常事务，做好与领导小组成员单位的联系协调工作；负责领导小组议定事项的督办工作，包括各种报告材料的督查督办；指导、监督检查政府产业用房管理工作；承办领导小组交办的其他工作。

第四条 政府产业用房原则上只用于出租，优先用于解决大型企业总部、行业排名前列的专业服务机构和符合区产业发展导向的优质项目的落户需求。如确有出售必要，须报请领导小组审定。

第五条 产业主管部门负责制定主管产业的企业（机构）入驻审核推荐、租金优惠政策、考核评估及监督清退等具体实施细则。物业管理中心负责产业用房的租赁管理。

第二章 入驻条件与配置标准

第六条 入驻政府产业用房的企业，应符合下列产业领域：

（一）金融业、现代物流业、科技信息服务业、专业服务业、

商贸及其他服务业等现代服务业；

（二）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；

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

（四）先进制造业、优势传统产业和市、区产业发展规划中重点支持的其它产业；

（五）经领导小组批准同意的其他企业（机构）。

第七条 产业主管部门根据区产业发展导向，制订主管产业领域企业的入驻条件和产业用房配置标准。企业发展服务中心制定行业协会的入驻条件和产业用房配置标准。

第八条 产业主管部门牵头制定所管辖政府产业用房的专项运营方案，制定特色化选商与产业用房配置标准、租金优惠政策、调剂退出机制，明确税收强度等要求。

第九条 对符合我区产业发展导向、成长性好、竞争力强的优质企业（机构），可适当放宽入驻条件和产业用房配置标准，同等条件下优先考虑区外重点引进企业（机构）。

第三章 信息管理及配置流程

第十条 建立政府产业用房供需服务信息平台（以下简称“信息平台”），通过信息平台发布政府产业用房房源等信息，受理企

业（机构）入驻申请，对政府产业用房供需、使用情况进行实时动态管理。

第十一条 区各有关部门应将政府产业用房相关信息统一提交领导小组办公室汇总，经审核后通过信息平台发布。信息提供分工如下：

（一）产业主管部门提供产业用房的入驻条件与配置标准、租金优惠政策等信息；

（二）财政局（国资委）提供建购的产业用房及全资控股企业所属产业用房信息；

（三）物业管理中心提供政府产业用房的供给、企业（机构）入驻实时信息；

（四）更新局提供辖区政府产业用房规划、建设等信息；

（五）企业服务中心负责建立信息平台，提供收集的企业（机构）入驻申报信息；

（六）其他有关部门提供必要的产业用房相关信息。

第十二条 政府产业用房的配置按以下流程办理：

（一）企业（机构）通过产业主管部门、招商引资网和信息平台查询政府产业用房的分布情况、入驻条件、租金优惠政策等信息，选择目标政府产业用房，按要求向企业服务中心提交入驻申请。

（二）企业服务中心对信息平台的企业（机构）申请材料进行资格性初审，将合格申请交领导小组办公室汇总，由领导小组

办公室进行初步匹配后交产业主管部门对接核实。

（三）产业主管部门按相关规定对复审合格企业（机构）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，退回不合格申请并说明原因。

（四）领导小组办公室根据工作需要适时召开联席会议，审议产业用房配置事项。

（五）联席会议审议通过的产业用房配置事项，由企业服务中心通过信息平台公示5个工作日。公示无异议后办理租赁手续，并由企业服务中心通过信息平台发布租赁结果；公示期间有异议的，由相应的产业主管部门负责调查，出具调查结论，并将结果函告异议者。

第四章 租赁管理与租金优惠

第十三条 政府产业用房租赁不纳入公开招标，原则上按当年市场评估价格向企业（机构）配租，符合租金优惠政策的企业（机构）可给予相应的租金优惠。物业管理中心负责委托第三方中介机构对政府产业用房进行市场价格评估。

第十四条 产业主管部门根据企业（机构）的税收贡献率等指标制定具体的租金优惠政策。入驻企业（机构）按产业主管部门制定的租金优惠政策执行。重点企业确有必要超出此范围的，须提请联席会议审议。

(一) 对符合产业主管部门制定的租金优惠政策的入驻企业(机构), 按规定给予相应的租金优惠;

(二) 对暂不符合租金优惠政策的入驻企业(机构), 先按市场评估价收取租金, 待考核符合租金优惠政策后, 报联席会议审议同意后给予租金优惠;

(三) 其它入驻企业(机构) 按市场评估价收取租金。

第十五条 企业(机构) 租用政府产业用房的合同期限原则上不超过三年。承租企业(机构) 需续租产业用房的, 应在合同期限届满前6个月向相应的产业主管部门申请续租, 续租期一般为2年。

第十六条 可结合实际情况, 探索以租金入股等方式支持新型企业发展。

第十七条 享受政府产业用房租金优惠政策的企业(机构), 在优惠期内, 不得同时享受区产业发展资金系列政策对租赁办公用房的支持。

第十八条 入驻企业(机构) 因自身原因提前终止租赁合同的, 按租赁合同的相关约定执行。

第五章 运营管理及入驻管理

第十九条 政府产业用房运营管理分为委托运营机构管理和直接管理。运营机构管理的政府产业用房, 由物业管理中心以公

开招标方式确定运营机构并与运营机构签订委托管理协议，运营机构再与入驻企业签订产业用房租赁合同；直接管理的政府产业用房，由物业管理中心与入驻企业（机构）签订租赁合同。

第二十条 经联席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物业管理中心。物业管理中心凭书面通知与入驻企业签订租赁合同，办理入驻手续。

企业（机构）入驻通知事项应包括企业（机构）名称、关联企业、产业类别、租赁面积、租赁位置、租赁期限、租金标准、租金优惠、免租装修期及办理时限、考核主管部门、审批情况等。

第二十一条 已批准入驻的企业（机构），经物业管理中心通知后未按规定时间办理入驻手续，报领导小组办公室审批同意后，取消该企业（机构）当年政府产业用房租赁申报资格。

第二十二条 政府产业用房限定为承租企业自用，不得擅自转租、分租或改变原使用功能。

经联席会议同意，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、分租政府产业用房。

应由入驻企业（机构）缴纳的物业管理费、水电费、空调费、停车费等应按物业管理的相关规定缴交。区物业管理中心以公开招标形式确定物业管理公司。

第六章 考核监督与责任追究

第二十三条 产业主管部门负责制定主管产业领域企业（机构）的考核管理制度，与主管产业领域的入驻企业（机构）签订考核退出协议并按年度审查。经审查未达到考核标准的，由产业主管部门报联席会议后通知物业管理中心作出相应处理。

第二十四条 物业管理中心负责检查监督入驻企业（机构）履行租赁合同情况。入驻企业（机构）如有转租、分租、改变原使用功能，或拖欠租金，以及违反租赁合同约定的其他情况的，经物业管理中心警告未在30日内整改的，由物业管理中心终止租赁合同。

第二十五条 入驻企业（机构）有隐瞒真实情况、伪造有关证明等行为的，一经查实，取消该企业（机构）入驻资格，载入企业诚信不良记录，并向社会公布，五年内不得申请产业用房和享受其它专项扶持资金政策。

第二十六条 区监察、审计、财政等部门按照职能分工对政府产业用房的管理、经营和使用进行监督，对失职、渎职行为进行责任追究。

第七章 附 则

第二十七条 本办法由福田区政府物业管理中心负责解释。

第二十八条 本办法自发布之日起实施，有效期至2020年1月31日。此前本区相关规定与本办法不一致的，依照本办法执行。

公开方式：主动公开

抄送：区有关领导，区委各部门，区人大办、政协办、纪委办，区法院、检察院，各群团组织，驻区有关单位。

福田区人民政府办公室

2017年2月15日印发
