**附件2**

《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）》起草说明

一、起草背景

创新型产业用房是我市支持创新型企业发展的重要手段，是降低成长型企业营商成本的有效办法。2021年2月7日，市政府办公厅印发实施《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（以下简称《管理办法（修订版）》），重点提出明确创新型产业用房筹建方式、明确相关产业用房应无偿移交政府、细化监管协议书内容、促进创新型产业用房共建共享、明确创新型产业用房登记税费问题、明确租金价格评估及收入管理问题、明确创新型产业用房入驻单位的范围和标准、加强对违规行为查处力度、压实管理链条上各单位主体责任、优化产业提容项目政府回购方案等十二大修订要点，推动全市创新型产业用房有关工作顺利开展。

《管理办法（修订版）》第十二条明确规定：管理主体结合产业发展及产业用房实际情况，在本办法的指导下拟定实施细则，报领导小组办公室备案并按规定颁布实施。实施细则的内容应包括但不限于管辖区域内创新型产业用房的日常运营管理机构，准入门槛、申报受理流程、审核程序、调剂退出机制、租售价格确定及收入上缴机制等。

二、起草过程

市科技创新委现有创新型产业用房分布在深圳国家高新区南山园区范围，功能定位为科技创新领域的保障性产业用房，主要服务于高速成长的科技型中小企业、留学人员创业企业、重大科技基础设施和创新载体，所有房源信息均在深圳市产业用地用房供需服务平台公开发布和统一受理。

根据《管理办法（修订版）》最新规定和要求，结合《深圳市审计局专项审计调查报告》（深审资环调报〔2020〕1号）提出的整改意见，在现有《深圳市科技创新委员会创新型产业用房管理内部操作规程》工作基础上，综合考虑我委创新型产业用房的筹集建设、运营管理、监督检查等工作实际，经深入调研、内部征求意见、集体研究及充分讨论，起草了《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，以下简称《实施细则》）。

三、主要内容

我委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“市科创委”）及其直属事业单位所有或市政府授权市科创委管理的政策性产业用房，**原则上只租不售**。本《实施细则》主要由总则、租赁管理、监督与检查、附则等四大章节组成，合计28条内容：

**第一章，总则**，共5条内容，涵盖《实施细则》的制定依据、我委创新型产业用房的范围、管理主体及管理单位的职责分工、管理原则及管理单位收支模式等。

**第二章，租赁管理**，共3节，合计17条内容，涵盖创新型产业用房的准入条件、审核流程、租金与租期、变更与退出等内容。

**第三章，监督与管理**，共4条内容，涵盖管理单位的日常管理职责、违规行为的惩戒措施、管理主体监督检查职责等。

**第四章，附则**，共2条内容，明确《实施细则》解释权及有效期。

四、要点说明

（一）细化管理责任分工。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。

（二）明确自用限定范围。《管理办法（修订版）》第十九条规定，创新型产业用房原则上限定自用。在日常调研及座谈中，科技型企业普遍反映，中小企业空间需求弹性大，且往往设立关联企业，为高效利用资源，助力企业发展，在《实施细则》中对“自用限定”予以首次细化和明确：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。

（三）规定载体建设主体。《管理办法（修订版）》第二十二条规定，未经管理主体批准，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。考虑到企业化运作的科技企业孵化器及众创空间普遍需要通过提高场地租金获得部分运营收入，在实际操作中存在较高的加价转租分租风险，作为管理主体的委属事业单位则可避免此类问题，结合其“三定”职责定位及工作实际（已经获得上级部门的授牌，如深圳高新区生物孵化器、虚拟大学园孵化器等），《实施细则》特制定以下条款：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。

（四）分类进行惩戒处理。本着既要支持企业发展，又要规范管理的原则，结合创新型产业用房日常管理实际，我委根据违规情节轻重分类进行处理，《实施细则》特制定以下条款：

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：

1.存在以下行为的，可依法取消其入驻资格、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。

2.存在以下行为，且在整改期内未完成整改的，可依法取消其入驻资格、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。