

# 河套深港科技创新合作区深圳园区 产业空间使用管理办法

(征求意见稿)

## I. 总则

### 1.1 宗旨与目的

1.1.1 为贯彻落实《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》（以下简称“河套规划”）精神，聚焦港澳及国际资源，进一步释放河套深港科技创新合作区深圳园区（以下简称“河套深圳园区”）产业空间资源蕴藏活力，强化产业空间资源规范管理，加快推进河套深圳园区产业发展，促进科学技术进步、增强国家自主创新能力。参考《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号），结合河套深圳园区实际，制定本办法。

### 1.2 政策适用范围

1.2.1 本办法适用于河套深圳园区产业空间的申请、审核与办理，与《河套深港科技创新合作区深圳园区支持科研实施办法》（以下简称“支持科研实施办法”）配套使用。

1.2.2 本办法所称产业空间是指由河套深港科技创新合作区深圳园区发展署（以下简称“河套发展署”）、其署管企业

或其他由河套发展署委托或授权的法人主体利用财政资金筹集、用于支持河套深圳园区内科技创新活动办公、研发、中小试、产业化及科技服务等用途的产业空间。

1.2.3 本办法所称“产业空间管理机构”，是指河套发展署或经河套发展署委托或授权产业空间相关管理权限的署管企业或其他法人主体。

1.2.4 本办法支持港澳及国际高校、科研院所、企业、社会组织等创新主体，或由内地创新主体联合港澳及国际优势科技力量，围绕信息、生命、材料等重点科学方向，聚焦新一代信息技术、生物医药技术、人工智能与数字经济、新材料等产业领域开展科研创新活动。

1.2.5 申报单位原则应为在深圳园区实际从事科研或经营活动的独立法人企业和机构，或者依托独立法人单位在深圳园区设立并承担国家省市重点科研任务、具有相对独立的人事权和财务权的分支机构。

### 1.3 组织实施单位

1.3.1 河套发展署作为河套深圳园区产业空间资源统筹管理部门，负责主导审定产业空间租赁事项，研究解决重大问题，制定租赁计划，监管租赁过程，开展绩效评价，协调建立各单位各部门之间的信息联动机制，形成产业空间资源动态管理闭环。

1.3.2 河套发展署署管企业经河套发展署授权后，可开展产业空

间的招商、定价、租金收取、合同签订、监督考核等产业空间管理工作。

#### 1.4 财政资金扶持

1.4.1 市级财政每年预算安排部门预算或者专项资金用于支持空间筹集和租金折扣，每年底根据上一年度经费使用情况，确定下一年度的资金安排。

## II. 租赁管理

### 2.1 租赁原则

2.1.1 产业空间使用应坚持科学合理、集约高效的原则。

2.1.2 河套发展署在本办法中对首次租赁、续租、增租、减租、退租以及监管等相关事项进行明确，根据河套深圳园区产业发展方向，制定租金折扣、折扣面积、折扣周期等优惠标准。相关信息由产业空间管理机构定期公开发布。

2.1.3 同一企业（机构）在同一周期内不得重复申请本办法产业空间支持，同一项目已在河套片区内获得其他空间政策支持，本办法不再给予支持。

### 2.2 首次租赁

2.2.1 **【租期、租金和面积】**首次申请租赁周期不少于1年，最长不超过5年，符合下述条件的申报单位可获得相应租金折扣，因评审、验收等需求需延长租期的，折扣周期可相较项目建设周期延长不超过6个月，折扣周期共计不超过3.5年，超出部分不再获得租金折扣。申请可获得租金

折扣的面积应按实际使用计划确定，最大不超过 10000 平方米，超出部分按原价租赁。

- 2.2.1.1 对于获得“国际化研发机构建设计划”支持的申报单位按照不低于入驻产业空间实时租金价格的 30% 给予租赁，折扣总面积不超过 10000 平方米。其中获得建设支持或配套支持的，折扣周期不超过 3.5 年；获得发展奖励的，折扣周期不超过 3 年，起始时间不早于申请时间。
- 2.2.1.2 对于获得“重点领域企业研发中心建设计划”支持的申报单位，按照不低于入驻产业空间实时租金价格的 70% 给予租赁，折扣总面积不超过 10000 平方米，折扣周期不超过 3.5 年。
- 2.2.1.3 对于获得“前沿及关键核心技术攻关计划”支持的申报单位，按照不低于入驻产业空间实时租金价格的 50% 给予租赁，折扣总面积不超过 10000 平方米，折扣周期不超过 3.5 年。
- 2.2.1.4 对于获得“中试公共服务平台建设计划”支持的申报单位，按照不低于入驻产业空间实时租金价格的 50% 给予租赁，折扣总面积不超过 10000 平方米。其中获得建设支持的，折扣周期不超过 2.5 年；获得运营支持和发展奖励的，折扣周期不超过 3 年，起始时间不早于申请时间。

- 2.2.1.5 对于获得“企业中试转化平台建设计划”建设支持或配套支持的申报单位，按照不低于入驻产业空间实时租金价格的 50%给予租赁，折扣周期不超过 3.5 年。
- 2.2.1.6 对于获得“国际科创孵化器建设计划”支持的申报单位，按照不低于入驻产业空间实时租金价格的 50%给予租赁，折扣总面积不超过 10000 平方米。其中获得建设支持的，折扣周期不超过 1 年；获得运营支持的，折扣周期不超过 3 年，起始时间不早于申请时间；既获得建设支持又运营支持的，折扣周期总计不超过 3.5 年。
- 2.2.1.7 对于获得“国际科技组织建设计划”的申报单位，折扣总面积不超过 1000 平方米，折扣周期不超过 3 年。其中获得建设支持或运营支持的国际科技组织，按照不低于入驻产业空间实时租金价格的 30%给予租赁；获得运营支持的国际科技组织第三方服务机构，按照不低于入驻产业空间实时租金价格的 50%给予租赁，折扣周期起始时间不早于申请时间。
- 2.2.1.8 对于获得“国际化公共科技服务平台建设计划”支持的申报单位，按照不低于入驻产业空间实时租金价格的 50%给予租赁，折扣总面积不超过 1000 平方米，折扣周期不超过 1 年。
- 2.2.1.9 对于其他符合本办法 1.2.2 和 1.2.3 申请资质并首次落地河套深圳园区的世界或中国 500 强企业、境内外主板

上市企业、总部企业、省级及以上部门认定的行业龙头企业、科技小巨人或专精特新小巨人企业、专精特新企业、独角兽企业、瞪羚企业、制造业单项冠军企业，上年度评估结果为合格及以上等级的省级重点实验室、工程实验室、工程（技术）研究中心、制造业创新中心等创新载体，或与省、市政府签订合作协议并明确落地河套深圳园区的企业（机构），及河套发展署审定的其他企业（机构），按照不低于入驻产业空间实时租金价格的 70% 给予租赁，折扣总面积不超过 1000 平方米，折扣周期不超过 3 年。

2.2.1.10 对于重大、关键、紧缺的项目，如确有“一事一议”需求，则其产业空间支持方案报市建设河套深港科技创新合作区领导小组办公室会议审议。

2.2.2 【免租装修期】首次租赁享有免租装修期，最长不超过 6 个月。申报单位不装修的不享有免租装修期，续租期间及增租面积不享有免租装修期。从租赁周期首日起计算，期间产生的水电费、物业管理费等其他费用由申报单位承担，具体如下：

- a. 租赁面积 200 平方米（含）以下的，不超过 1 个月；
- b. 租赁面积 200 平方米以上 500 平方米（含）以下的，不超过 2 个月；
- c. 租赁面积 500 平方米以上 2000 平方米（含）以下的，

不超过 3 个月；

d. 租赁面积 2000 平方米以上 4000 平方米（含）以下的，不超过 4 个月；

e. 租赁面积 4000 平方米以上 6000 平方米（含）以下的，不超过 5 个月；

f. 租赁面积 6000 平方米以上的，不超过 6 个月。

2.2.3 申报单位为一年内新设立机构，通过书面方式承诺在一年内达到本办法规定条件的，应当在监管协议或者租赁合同中约定承诺条件或贡献相应的违约责任。

## 2.3 续租

2.3.1 申报单位应在至租赁合同期满 3 个月前向产业空间管理机构提交续租申请。对达到上一周期考核标准或正常经营的符合续租条件的申报单位，经提交河套发展署相应会议审议通过后执行。未达到上一周期考核标准的不予续租。

2.3.2 获得“国际化研发机构建设计划”“重点领域企业研发中心建设计划”“前沿及关键核心技术攻关计划”支持的申报单位、获得“国际科技组织建设计划”支持的国际科技组织，满足续租条件则仍可在首次续租期内获得上一周期租金折扣。其他情况首次续租原则上按照 30%、50%、70%、100%四档进行退坡处理。

2.3.3 所有租金折扣仅可首次续租申请，二次续租不可申请。每次续租周期不超过 3 年，续租次数不超过 2 次。

2.3.4 租期届满申报单位未按规定申请续租或续租申请未获得批准的，产业空间管理机构应及时提醒或按租赁合同相关规定及时办理退租手续。

2.3.5 前期已入驻本办法规定的产业空间且完成上一建设周期指标满足续租条件的企业及机构，可按照本办法 2.3.2 申请续租租金折扣。

## 2.4 增租

2.4.1 申报单位确因技术升级、规模扩张等实际发展需求，需扩增河套深圳园区产业空间租赁面积的，申报单位可在河套深圳园区产业空间统筹资源范围内提出增租申请，由河套发展署综合评估申报单位的成长性、经营建设状况、未来发展市场等因素后，提请河套发展署相应会议审议通过后调整。

2.4.2 增租面积的租金折扣价与在申请增租期间的原有面积租金价格一致。增租部分的租赁期限与首次租赁或续租期限到期日一致。首次租赁、续租及增租所有可获得租金折扣的租赁面积之和不超过 10000 平方米。

## 2.5 减租及退租

2.5.1 申报单位因自身原因需缩减租赁面积或者提前退租的，可以向产业空间管理机构提前 3 个月提出减租或者提前退租申请，经河套发展署审查符合条件的，可以办理减租或者提前退租。

- 2.5.2 申报单位拟正常退租的应在至租赁合同期满 3 个月前提交书面申请。无法律或资金等纠纷的申报单位经产业空间管理机构核实，可正常办理退租。
- 2.5.3 因公共利益、不可抗力或政策调整，经河套发展署同意后，由产业空间管理机构按照租赁合同约定与申报单位办理减租或退租手续。

### III. 申报及审核流程

- 3.1 **【租赁公告发布】**河套发展署根据本办法、《申报指南》及产业空间实际情况在河套深圳园区网站、河套深圳园区官方新媒体平台对外公开发布租赁公告，公告内容包括：拟租赁的产业空间基本情况、租赁条件、所需申请材料、租赁合同模板、租金折扣标准等。
- 3.2 **【申请材料提交】**申报单位按照租赁公告和《申报指南》要求向产业空间管理机构提交申请材料。
- 3.3 **【材料初审】**产业空间管理机构收到申请后，应在 10 个工作日内核对资料。资料齐全的，给予受理；资料不齐全的，应当一次性告知其补正。
- 3.4 **【报会审议】**河套发展署对最终申请材料合法合规性进行审查，并对申报单位是否符合申请或认定条件，是否存在重复申请行为等进行核查，经综合遴选后形成意向租赁方案与支持计划方案（如有）一并提请河套发展署相应会议审议。

- 3.5 【结果公示】经审议通过的，河套发展署应当将非涉密项目向社会公示，公示期不少于5个工作日。
- 3.6 【异议处理】任何组织或者个人对公示有异议的，应当在公示期内向河套发展署提出书面异议。河套发展署应当对异议进行调查核实。异议成立的，对事项进行公示并书面告知申报单位，异议不成立的，作出书面决定并书面告知异议人。
- 3.7 【租赁合同签订】公示无异议或经核实异议不成立、异议已妥善处理的申报单位应当在租赁决定公布之日起30日内，与产业空间管理机构签订租赁合同。如因特殊情况无法及时签订租赁合同的，经河套发展署同意后，原则上可适当延长期限不超过30日。未签订项目合同及资金监管合同的，应当在租赁合同中约定相应监管及其违约责任条款，包括但不限于准入条件、产出考核、相应贡献、退出机制、违约责任、转租限制、履行情况核查等内容。

#### IV. 责任与监督

- 4.1 申报单位应当承诺对申请材料的真实性和合法性负责。
- 4.2 申报单位应当自觉遵守产业空间相关法律法规要求、履行相关责任和义务。
- 4.2.1 申报单位应签订安全生产责任书。申报单位对已租赁产业空间的消防和生产安全负责，并接受相关部门的监督管理。

- 4.2.2 申报单位需对已租赁产业空间进行装修、改造的，应当取得主管部门及运营管理机构同意，装修图纸应当同步报相关部门备案。装修过程中，申报单位不得擅自对已租赁的产业空间建筑结构进行改造，不得损害建筑安全。
- 4.2.3 申报单位应依法履行统计数据申报义务，配合主管部门做好统计工作等。
- 4.3 申报单位应当积极落实产业空间各项管理规定。
- 4.3.1 申报单位应定期缴纳租金，产业空间管理机构应按照以下原则定期催缴租金：
- 4.3.1.1 拖欠租金超过两个月（含）以上的，应书面催缴；
- 4.3.1.2 拖欠租金超过三个月（含）以上的，应发律师函追缴；
- 4.3.1.3 拖欠租金超过六个月（含）以上的，应采取诉讼方式追缴。
- 4.3.2 产业空间原则上仅限申报单位自用，不得擅自转租、分租，也不得擅自改变原使用功能。申报单位确因联合技术攻关等实际需求，经向产业空间管理机构备案后，申报单位持股比例超过50%的下属子公司、分公司等关联企业（机构），可入驻产业空间合署办公，但不得收取租金，否则视为擅自转租或分租；如有擅自转租、分租、改变使用功能或违反租赁合同约定情形的，经书面警告后30日内未整改的，终止租赁合同并依法追究相关责任。申报单位与使用产业空间的关联企业（机构）关联关系终止的，应当自关联关

系终止之日起 15 个工作日内书面告知产业空间管理机构。

4.4 河套发展署负责对租赁后的产业空间进行监督管理，依法处理违法或者违约行为。申报单位存在以下情形之一的，可以终止租赁，停止租金折扣或追回租金支持：

4.4.1 提供虚假陈述或者伪造有关材料申请产业空间的；

4.4.2 违法违规经营或者利用产业空间从事违法活动的；

4.4.3 擅自转租、分租产业空间，改变原建筑结构或者项目申报时确定的使用功能，拖欠费用经通知后在 30 个自然日内仍未整改的；

4.4.4 发生严重安全事故的；

4.4.5 未实际经营、达到承诺事项或者经核查不符合租赁条件的；

4.4.6 所签订产业空间支持协议自然期满，且不满足续租标准或未提起续租申请的；

4.4.7 其他需要终止租赁并停止租金折扣的情形。

4.5 申报单位拒不执行上述条款的，五年内不得申请河套深圳园区产业空间支持或享受其他河套扶持政策，同时依法依规追缴其违法所得，涉嫌违法犯罪的，移交司法机关处理。

## V. 附则

5.1 本办法有关名称的解释如下：

5.1.1 本办法所称“国际化研发机构”“国家实验室”“重点实

实验室”等名词参照《支持科研实施办法》。

- 5.1.2 本办法所称医疗科技、大数据及人工智能领域、机器人领域、新材料、微电子、金融科技、新一代信息技术、量子科技、应用创新科技的创意产业等以河套规划鼓励支持领域、河套发展署公布的产业目录为准。
- 5.1.3 本办法所称“不少于”“不超过”“不低于”“以上”均含本数，“超过”不含本数。
- 5.1.4 本办法所称“租金折扣价”是指在原租金价格基础上折扣后的价格。
- 5.2 本办法自发布之日起10日之后施行，有效期3年。本办法解释权归属河套发展署。