

附件 4

《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）》起草说明

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，衔接《河套深港科技创新合作区深圳园区科研体制机制改革方案（送审稿）》，进一步提高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”）内产业空间资源利用效率，为高端科创资源集聚做好空间保障，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，河套发展署牵头起草了《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（送审稿）》（以下简称“空间使用管理办法”）。

一、编制背景及必要性

近年来，河套深圳园区为做好科创项目空间保障工作，“租购改建”四策并用，通过多种方式筹集高质量产业空间，入驻了一批高端科创项目及重大科研平台。现阶段，因支持科研政策做出较大调整升级，因此将产业空间支持条款从原《河套深港科技创新合作区深圳园区技术攻关及产业化创新若干支持措施》第8条扩展到文本独立的产业空间支持政策，作为《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”）

的配套政策，主要出于以下原因：**一是加强对高端科创资源吸引力**。因租金成本在多数科技企业（机构）成本中占有一定比例，为减少企业（机构）后顾之忧、支持其在河套深圳园区稳定发展，拟对企业（机构）给予租金支持。**二是进一步促进产业集聚**。充分发挥政策指挥棒作用，引导高端科创资源向特定产业空间集聚，在河套深圳园区尽快形成高端专业园区的示范带动作用。**三是规范产业空间资源管理**。根据河套深圳园区实际情况，对首次租赁、续租、增租、减租、退租等租赁全流程实现监管规范化。

二、编制思路

本空间使用管理办法的编制总体思路是：**一是与《支持科研实施办法》配套使用**。鉴于政府已统筹批量产业空间，为加强获得《支持科研实施办法》支持项目的空间保障，制定本《空间使用管理办法》，以便支持科研实施办法顺利实施。**二是进一步明确《支持科研实施办法》各计划的空间支持标准**。在本空间使用管理办法中，对《支持科研实施办法》的每一种支持对象都明确了租金折扣比例、折扣面积和折扣周期，一一对应。该标准主要从计划所处产业链环节、申请主体盈利能力及公共属性三个维度进行确定。**三是建立全过程管理规范**。考虑到企业（机构）建设周期到期后将产生续租需求，在租赁期间产生增租、减租、退租等情况，因此本空间使用管理办法较原政策体系补充增加针对上述情况的相关条款，建立涵盖准入、入驻、退出、考核的全过程管理规范。

三、编制过程

河套发展署成立工作小组，通过对我市及其他区的相关管理办法进行系统对比和梳理，结合河套深圳园区实际情况、前期工作经验及企业（机构）实际需求，经多轮内部研讨，形成本空间使用管理办法。

四、主要内容

《空间使用管理办法》共分为五个章节。

第一章总则。明确了政策实施宗旨与目的、适用范围、组织实施单位和财政资金扶持形式。

第二章租赁管理。配套《支持科研实施办法》支持项目对入驻政府统筹产业空间的企业（机构）提供相应租金折扣，并对租赁原则、首次租赁、续租、增租、减租及退租共等事项进行规定。

第三章申请及审核流程。对组织实施过程中的租赁公告发布、申请材料提交、材料初审、报会审议、结果公示、异议处理、租赁合同签订等事项进行规定。

第四章责任与监督。对申报单位在产业空间支持申报中的责任，以及河套发展署在组织实施过程中应尽之职责进行约定。

第五章附则。对所涉名称及补充条款进行约定。