附件2

《龙华区工业上楼项目企业入驻管理实施

细则（试行）》编制说明

根据《深圳市人民政府关于印发深圳市“工业上楼”项目审批实施方案的通知》（深府函〔2023〕20号）《深圳市人民政府关于印发深圳市优质产业空间供给试点改革方案的通知》（深府函〔2021〕43号）《深圳市人民政府关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》（深府〔2022〕1号）《深圳市20大先进制造业园区空间布局规划》等文件精神，我局编制了《龙华区工业上楼项目企业入驻管理实施细则（试行）（征求意见稿）》（以下简称《实施细则》）。现将《实施细则》编制情况说明如下：

# 一、编制背景及必要性

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话、重要指示精神和关于制造业高质量发展的重要论述，全面落实广东省关于促进工业经济平稳增长相关决策，深圳市委市政府做出关于做大做强“20+8”战略性新兴产业集群和未来产业，高水平规划建设20个先进制造业园区，大力实施“工业上楼”行动计划的工作部署，进一步促进产业用地节约集约利用，拓展产业发展空间，并坚持“工业立市、制造强市”战略方针，遵循“三生融合”、“三创结合”、“三个平衡”的现代产业园区要求，将连续5年每年提供不少于2000万平方米高品质、低成本、定制化产业空间的工作目标，为全市制造业发展提供坚实支撑。

龙华区积极贯彻落实市委市政府“盘活空间、提质增效、集约发展”的工作部署，坚持制造业立区之本，推动12+4产业集群和三大先进制造业园区发展，实现高端制造业企业需求与工业上楼项目供给精准匹配，拟按照“低成本开发+高质量建设+准成本提供”的优质产业空间供给模式，将龙华区工业上楼试点项目面向符合条件的企业进行分割销售或租赁，实现优质产业空间供给与优质企业需求的精准匹配。

为衔接上位政策、明确职责分工、建立全过程管理规范，我局牵头编制了《实施细则》，主要应用于以下三个方面：**一是**审定申报企业拟分配方案；**二是**协调、解决工业上楼项目运营管理以及企业入驻涉及的产业监管等重大问题；**三是**议定其他应当报工作小组审定的事项。

# 二、编制过程和依据

我局于2023年3月启动了《实施细则》编制工作，根据《深圳市人民政府关于印发深圳市“工业上楼”项目审批实施方案的通知》（深府函〔2023〕20号）《深圳市人民政府关于印发深圳市优质产业空间供给试点改革方案的通知》（深府函〔2021〕43号）《深圳市人民政府关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》（深府〔2022〕1号）《深圳市20大先进制造业园区空间布局规划》等文件及工作实际，经多轮内部研讨，形成《实施细则》，向相关部门进行第一次征求意见。

# 三、主要内容

《实施细则》主要分为运营管理及产业监管、工业上楼项目租售要求、入驻条件与标准、入驻审批流程、退出机制五大板块，共28点具体内容。主要如下：

（一）运营管理及产业监管。产业牵头单位负责具体工业上楼项目的企业准入、签订产业监管协议及后续产业监管等工作。平台企业须与相应项目产业牵头单位签订项目产业监管协议，入驻企业须与产业牵头单位签订企业入驻产业监管协议，必要时须与产业牵头单位、平台企业共同签订三方产业发展监管协议。平台企业负责评估确定项目产业用房、宿舍市场租金价格；负责日常运营管理，开展产业服务及园区运营相关工作,打造数字化、智能化、绿色化的产业空间;可在园区设计中突出产业服务属性,根据园区产业定位及产业特点配建相应的公共技术服务平台、检验检测认证中心、废弃物处理系统等。

（二）工业上楼项目租售要求。工业上楼项目租售比例、租售价格等按照深圳市有关工业上楼规定执行。工业上楼项目宿舍应优先满足入驻企业需求，剩余宿舍可向龙华区内其他企业提供，宿舍转让的，按照《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》(深府办规〔2020〕2号)等政策规定执行。除法律法规规定或产业监管协议约定外，工业上楼项目可分割销售的，自购房企业完成不动产登记之日起未满5年的产业空间,原则上不允许转让。自完成不动产登记之日起,5年累计达到《产业发展监管协议书》中约定的收入法增加值规模、税收规模、产值能耗等相关要求的购房企业,可申请将其名下的产业用房及配套宿舍进行转让，次受让人应符合《深圳市人民政府关于印发深圳市优质产业空间供给试点改革方案的通知》（深府函〔2021〕43号）相关要求。工业上楼项目租赁的，入驻企业租用10000平方米及以下的免租期为二个月,租用10000平方米以上的免租期为三个月。租期内（含免租期）物业管理费、水电费、停车费等由入驻企业自行承担。

（三）入驻条件与标准。入驻对象应符合20+8产业集群或《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》鼓励类产业，且统计关系、税务关系、实际经营地应在龙华区。入驻对象的统计关系、税务关系、实际经营地在提交入驻申请时未在龙华区的,应在申请时提交迁入承诺书并租售合同签订之日起3个月内迁入龙华区。申请工业上楼项目企业分为按照工业上楼规定要求出售和出租两类，对应不同的入驻条件和空间分配标准。区投资推广和企业服务中心梳理汇总意向申请龙华区工业上楼项目空间的区内外企业，形成企业遴选库并按照第五条产业分工原则转产业牵头单位受理，入驻企业均从遴选库中选择。

（四）入驻审批流程。一是公告受理阶段，区投资推广和企业服务中心会同项目产业牵头单位于官方平台公布项目租赁通告，并由区投资推广和企业服务中心按照第五条产业分工原则转产业牵头单位受理；二是审查审批阶段，产业牵头单位自收到区投资推广和企业服务中心转来正式书面申请资料后15个工作日内完成合规性审查、起草拟分配方案、征求各相关单位意见、单位内部审核等审查工作，并将完成审查工作的拟分配方案按照相关要求进行审批；三是公示入驻阶段，产业牵头单位将审定后的分配方案向社会公示，公示期不少于5个工作日，产业牵头单位与入驻企业签订产业监管协议。入驻企业凭租售合同正式入驻。

（五）退出机制。出售类产业用房及配套用房的退出，参照《深圳市优质产业空间供给试点改革方案》（深府函〔2021〕43号）执行；租赁类入驻企业每年应在规定的时间内向产业牵头单位提交产业监管协议所要求的产值规模（营业收入）、税收等指标的相关证明材料，如存在违约情况，则不再享受租金优惠，根据实际分为合同期满不再续约和租赁合同自动终止两种退出情况，对应不同的退出相关手续办理方式。

专此说明。