八卦岭片区产业空间供给侧改革专项措施

**（征求意见稿）**

1. 【政策目标】为促进八卦岭片区转型发展,引入先进制造和军民融合资源,降低企业成本,加快产业集聚,根据《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》,制定本措施。
2. 【基本原则】坚持“市场主体、政府引导、高端引领、创新驱动”的原则,通过消防整改、统租运营等方式整合片区物业,通过政府扶持降低空间成本,通过空间统筹集聚先进制造和军民融合要素,将八卦岭片区打造成先进制造和军民融合产业集聚区。
3. 【支持对象】本政策适用于经区政府认可，注册登记、税务、统计关系在福田区，在八卦岭片区实地经营，具有独立法人资格、健全的财务制度、实行独立核算的先进制造和军民融合企业及该类企业园区运营机构。
4. 【适用范围】八卦岭片区具体范围为东至红岭北路，南至笋岗路，西至上步北路，北至泥岗西路等围合而成的区域，总面积1平方公里。
5. 【运营机构租金支持】由区经促局委托第三方机构对运营机构承租或自有物业的租赁价格进行实地调查,按调查均价给予运营机构60%的租金支持,首年支持一般不超过100元/平方米/月(根据第三方机构市场租金调查报告或租赁合同实际情况,对后两年支持标准予以合理的调高或调低,如果实际租金价格上涨,政府租金支持部分每年上涨幅度最高10%,连续支持三年,支持资金按年度核定拨付。单个运营机构租金支持最高每年2000万元。
6. 【限价出租】接受政府租金支持的产业空间运营机构,其对外出租价不得高于其运营物业调查均价的50%,且该物业的管理费、空调费等不超过区域内同类物业市场水平。
7. 【先进制造和军民融合企业租金支持】由区经促局委托第三方机构,对先进制造和军民融合企业自用物业的租赁价格进行实地调查,用于生产制造环节的，按调查均价给予企业70%的租金支持；用于研发办公环节的，按调查均价给予企业60%的租金支持。首年支持一般不超过60元/平方米/月(根据第三方机构市场租金调查报告或租赁合同实际情况,对后两年支持标准予以合理的调高或调低,如果实际租金价格上涨,政府租金支持部分上涨幅度每年最高不超过10%)。支持资金按年度核定拨付。单个企业每年租金支持最高1000万元。接受政府租金支持的先进制造和军民融合企业,所租物业只能自用,不得转租, 先进制造和军民融合企业租赁给关联企业、合作企业的行为视为转租行为。
8. 【运营机构装修支持】鼓励运营机构通过改造装修打造优质产业空间。对产业空间进行首次装修改造的,由专业机构进行调查审计,按照审计确认费用的50%给予一次性支持,支持金额最高1000万元。
9. 【运营支持】支持运营机构整合资源、优化服务,引进和培育先进制造和军民融合企业。每年对运营机构进行绩效评估,给予以下运营奖励:
 (一)融资配套奖励 每年对上一年度园区所有入驻企业从市级以上产业部门获得的资金支持、资本市场融资金额进行一次统计核定,按所获资金总额的1%给予运营机构奖励。单个运营机构支持额度每年最高500万元,按年度核定拨付。
 (二)综合贡献奖励 每年对上一年度园区所有入驻企业的地方综合贡献总额进行一次统计核定,其贡献总额在1000万以上的,按贡献总额的3%给予运营机构奖励。单个运营机构支持额度每年最高500万元,按年度核定拨付。
 (三)先进制造、军民融合企业引进支持 鼓励运营机构引入先进制造、军民融合企业,每成功引入一家年度综合贡献不低于100万的先进制造、军民融合企业给予10万元的资金支持。

上述所指园区入驻企业、先进制造、军民融合企业均需完成在福田八卦岭片区商事注册登记、统计登记和税务登记;注册地和办公地点均需在园区;第(一)、(三)款所指入驻企业、先进制造、军民融合企业皆为由区外引入的企业,或在运营机构产业空间新注册成立的企业。

第十条【统租整栋楼宇支持】

对统租整栋工业厂房且引进经区政府认可的先进制造和军民融合目标项目，经事先备案，可按每栋10万元的标准给予园区运营机构一次性支持。

第十一条【业主租赁支持】对经区政府认可的目标项目，楼宇业主单位与企业成功签约，对单个业主按每平米20元的标准给予支持（按租赁年限平均支付）。

第十二条【环境提升支持】物业管理公司或单体楼宇业主等对楼宇周边环境、公共设施等投入的，由专业机构进行调查审计,按照审计确认费用的50%给予一次性支持,支持金额最高1000万元。

第十三条【特殊项目支持】对特别重大的项目,或对福田区产业发展作出特殊贡献的运营机构,可采取“一事一议”方式提交区产业发展专项资金联审委员会(以下简称联审会)审定。

第十四条【项目准入】所有享受本政策进驻八卦岭片区的产业空间运营机构、先进制造和军民融合企业等须向区经促局提供申请材料,经区政府备案批准后,方可享受上述支持。

第十五条 运营机构监管考核

1. 区经促局负责与运营机构签订产业监管协议,明确产值、企业培育等考核指标,并依协议开展监管工作。
2. 区经促局根据协议规定每年定期组织对运营机构考核,对于考核不达标的,第一年给予警告,第二年仍不达标的,不予享受本政策支持,并将申请机构纳入诚信黑名单,按《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》规定进行处理。
3. 产业空间运营机构应每季度向区经促局报告空间运营情况以及入驻企业的经营、纳统、纳税等情况。
 第十六条【资金管理】
4. 本专项政策扶持资金来源于福田区产业发展专项资金,由企服中心负责统一受理资金申请资料和资金拨付。区经促局负责制定资金预算并核定执行。
5. 本政策所有条款皆为事后扶持。
6. 企业在申请扶持资金等过程中,被查实存在提供虚假资料骗取扶持资金等违规违法行为的,依照相应法律法规严肃处理,由主管部门追回专项资金,并将列入诚信黑名单。
 第十七条【限制和除外情形】
7. 本政策不受运营机构及先进制造和军民融合企业上一年度在福田综合贡献的限制,不受同一企业年度支持总额的限制。
8. 同一企业、母子公司不得就同一事项重复申请支持。
9. 享受本政策支持的运营机构、入驻企业等已申请获得《福田区产业发展专项资金政策》任一分项房租支持的,不得申请本项政策支持。
10. 若先进制造和军民融合企业已入驻本政策支持的运营园区,享受租金优惠,则不得申请本专项政策支持。
11. 享受本政策第九条运营机构装修支持的企业或机构,不得再申请《福田区产业发展专项资金政策》的相关装修支持。

第十八条【附则】 本政策自发布之日起实施，至2019年12月31日止，由福田区经济促进局负责解释。

**附件**:1.运营机构申请条件
 2.先进制造和军民融合企业申请条件

**附件1**

**运营机构申请条件**

 一、运营机构的工商注册地、税务和统计关系在福田八卦岭片区,并承诺至少在五年内不做出改变。
 二、在八卦岭片区单体运营产业空间不少于10000平方米。
 三、运营机构所运营的产业空间应满足以下条件:
 (一)产业空间有明确的产业发展目标、符合福田区中长期产业发展规划中八卦岭片区的产业导向,主要发展先进制造和军民融合产业。
 (二)产业空间的目标运营期不少于五年,其中:产业空间的运营机构是业主的,运营机构应承诺至少在五年内不改变用途；产业空间是运营机构租赁或合作的,租期应不少于五年且承诺在租期内不改变用途。
 (三)产业空间具有为入驻企业或机构提供融资服务的功能,配备入驻企业所需的公共技术平台、公共服务平台等运营基础设施和生活设施,并通过消防安全验收。
 (四)产业空间运营机构承诺按主管部门限定价格出租,且产业空间的管理费、空调费等其它费用不超过区域内同类物业市场水平。

 (五)在运营机构产业空间新注册成立的企业,需完成在福田八卦岭片区商事注册登记、统计登记和税务登记,注册地和办公地点均需在园区。
 (六)产业空间运营机构与区经促局签订产业发展监管协议。承诺接受区经促局的运营绩效评估,在同等条件下优先满足区经促局推荐的企业入驻,每季度向区经促局报告入驻企业的经营、纳统、纳税等情况,并督促入驻企业办理统计登记手续。

**附件2**

**先进制造和军民融合企业申请条件**

 一、先进制造企业的申请条件：

1. 工商注册地、税务和统计关系在福田八卦岭片区,并承诺至少在五年内不做出改变；
 （二）在八卦岭片区单一租赁面积不少于1000平方米；
 （三）年度纳税在100万元以上;年度营业收入在2000万元以上。

二、军民融合企业的申请条件：

（一）工商注册地、税务和统计关系在福田八卦岭片区,并承诺至少在五年内不做出改变；
 （二）具有军工资质，属于军民融合企业；
 （三）年度营业收入在2000万元以上。