

# 深圳市南山区人民政府公报

深圳市南山区人民政府办公室编 第1期 2019年5月8日

## 目 录

1、 深圳市南山区人民政府关于印发南山区建设工程预选库管理办法的通知（深南府规〔2019〕1号） .....	(2)
2、 深圳市南山区人民政府关于印发深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）的通知（深南府规〔2019〕2号） .....	(19)
3、 深圳市南山区人民政府办公室关于印发南山区政策性产业用房申请及分配办法的通知（深南府办规〔2019〕1号） .....	(36)

# 深圳市南山区人民政府关于印发南山区 建设工程预选库管理办法的通知

(2019年1月2日)

深南府规〔2019〕1号

各街道办事处，区政府直属各单位：

《南山区建设工程预选库管理办法》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。实施中遇到的问题，请径向区住房建设局反映。

深圳市南山区人民政府

2019年1月2日

## 南山区建设工程预选库管理办法

### 第一章 总则

**第一条** 为进一步规范南山区建设工程招标投标活动，根据《关于建设工程招标投标改革若干规定》（深府〔2015〕73号）和相关法律法规规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称建设工程包括：

(一) 新建、改建、扩建的土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程以及装修、拆除、修缮工程等。

(二) 为完成工程所需的勘察、设计、施工图审查、监理、咨询、环境影响评价、检测鉴定、项目管理等与工程建设有关的服务。

(三) 构成工程不可分割的组成部分，且为实现工程基本功能所必需的设备、材料等，包括：房屋建筑工程中的电梯、中央空调、建筑智能化系统、水电气系统、消防系统、太阳能系统；市政基础设施及轨道交通工程中的各类设备设施；其他构成工程实体的原材料和半成品等。

**第三条** 本办法所称的小型建设工程，是指规模标准未达到《中华人民共和国招标投标法》《必须招标的工程项目规定》等法律法规规定必须招标的建设工程。

**第四条** 本办法适用于全部使用区政府投资、区政府投资占控股或者主导地位的小型建设工程及其他适度规模标准的建设工程发包活动。控股指出资额或者股权持股比例占 50%以上的情形；占主导地位指出资额或者股权持股比例虽未达到 50%，但为所有股东中份额或者比例最大的情形。

**第五条** 本办法所称建设工程预选库招标，是指通过公开招标等方式预先选取一定数量的承包商，建设单位在发包具体建设工程时按招标文件载明的方法从中确定成交承包人和确定成交价格的一种招标措施。依该措施形成的我区各承包商名录库称为南山区建设工程预选库（以下简称预选库），预选库的设立、运

行、管理和监督适用本办法。

依本办法设立预选库的单位称为建库单位。

通过预选库招标方式发包具体建设工程的建设单位称为用库单位，该发包的具体建设工程称为子项目。

加入预选库的承包商对应分别称为入库单位与候补单位。入库单位依本办法承接子项目；候补单位补录为入库单位后依本办法承接子项目。

**第六条** 建设工程预选库使用按如下规定执行（法律法规、规范性文件及本办法另有特别规定的除外）：

（一）施工单项合同估算价在 50 万元以上、400 万元以下，或其单项合同未达到该金额标准但本单位年度同类项目发包总金额累计达 100 万元以上的，以及勘察、设计、监理等服务单项合同估算价在 20 万元以上、100 万元以下，或其单项合同未达到该金额标准但本单位年度同类项目发包总金额累计达 50 万元以上的，必须通过预选库方式发包。如所有可供使用的预选库暂无对应类别的，按照政府采购相关规定执行。累计限额标准依据政府采购规定的调整而调整，另有特殊规定的，执行相应规定。

（二）施工单项合同估算价在 400 万元以上、1000 万元以下的，或者勘察、设计、监理等服务单项合同估算价在 100 万元以上、200 万元以下的，可以通过预选库方式发包。该项前述限额标准依据深圳市预选库政策的调整而调整。

（三）低于前述（一）项金额标准的，可以直接发包或通过预选库方式发包，鼓励通过预选库方式发包，直接发包的鼓励发包给现有预选库入库单位；高出前述（二）项金额标准的，不得

通过预选库方式发包。

**第七条** 与建设工程相关的重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在200万元以上的，经区建设主管部门备案后在市建设工程交易服务中心公开招标。法律法规、规范性文件有特别规定的，从其规定。

其他单独进行的建设工程项目设备、材料等货物的采购，按政府采购相关规定执行。

**第八条** 同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理等以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合并计算。

**第九条** 特别项目经区建设工程招投标管理领导小组审批后，按批准的方式发包。

## 第二章 预选库的设立

**第十条** 预选库设立必须通过公开招标方式进行，遵循公开、公平、公正、择优、流动的原则。

**第十一条** 预选库由各建库单位依本单位需要和单位职能要求设立。主要由区工务局作为建库单位，集中招标设立一批公用库，供全区各单位区政府投资项目使用。其他单位确需自建预选库的，报区建设工程招投标管理领导小组审议。

**第十二条** 预选库暂分为工程施工总承包、工程施工专业承包、工程服务三大类。工程施工总承包预选库分为建筑工程、市政公用工程、水利水电工程施工总承包等类别。工程施工专业承

包预选库分为建筑装修装饰工程、城市园林绿化工程、地质灾害治理等类别。工程服务预选库分为勘察、设计、监理、造价咨询、工程咨询、工程评估、工程保险等类别。

就各资质等级、类别企业能够承包工程、承办业务的范围，法律法规、规范性文件对工程项目的规模作了具体划分的，预选库具体设置类别按不粗于其划分标准、尽量细化的原则确定。

**第十三条** 建库单位根据工程建设的投资规模、工程类别需求等情况及法律法规、规范性文件规定，确定需设立预选库的具体类别、各具体类别预选库入库单位数量、候补单位数量及各单位需拟派的项目负责人数量。

具备充分市场竞争条件类别的预选库，入库单位原则上不少于8家。候补单位数量对照入库单位数量原则上按1:1的比例设立。不具备充分市场竞争条件类别的预选库，入库单位及候补单位数量由建库单位酌情确定，原则上不少于3家。入库单位、候补单位数量不得过分多于需要。

**第十四条** 预选库入库单位和候补单位及其拟派项目负责人的资质资格或其他要求，由建库单位根据工程规模相应确定，不得违反关于招投标、采购等强制性规定。

**第十五条** 预选库子项目的中标价确定方法、下浮率等由建库单位根据工程项目情况及市场因素等在预选库招标前予以确定。

**第十六条** 建库单位在预选库设立时需明确用库单位范围及适用的子项目范围。

依预选库设立目的，用库单位范围可规定为仅限本单位使

用、允许本单位及下属单位使用、供全区各单位使用，或供特定的单位使用。

**第十七条** 预选库使用期限最长不超过两年。

### 第三章 预选库的招标及定标

**第十八条** 预选库实行公开招标、自愿申请、资格审查、采用票决定标法或票决抽签定标法定标、动态考核的入选办法。

**第十九条** 预选库由各建库单位经区建设主管部门备案后，通过深圳市建设工程交易中心公开招标。符合条件的申请人，按照招标公告、招标文件的要求，在限期内提交投标文件及相关材料。建库单位按公开招标规定程序，采用票决定标法或票决抽签定标法确定入库单位、候补单位及候补单位轮候递补顺序，本办法有特别规定的按其规定。

**第二十条** 预选库具体类别及该类别项目合同主要条款、入库单位和候补单位及其需拟派的项目负责人等的数额和资质资格或其他要求、具体的择优录取方式、适用的子项目范围、中标价确定方法及下浮率、子项目中标人确定方式、用库单位范围、期中末位淘汰数量、期末评价方法等动态管理措施，在预选库招标时由建库单位一并公告。

**第二十一条** 申请加入预选库必须符合下列条件：

- (一) 具备相应的合法组织形式。
- (二) 具有国家及本办法规定的相应企业资质证书或其它资格证明文件（依规定不需要的除外）。

(三)有满足需要的固定办公场所、设备和相应的专职工程技术和服务人员，拟派的项目负责人资质资格和人数符合规定要求。

(四)书面承诺遵守本办法及其修订的规定和解释。

各申请人根据其资质等级自行决定申请加入一个或几个预选库。但相互间法定代表人或负责人相同及具有控股、管理关系的申请人，不得申请加入同一预选库。

**第二十二条** 申请人有下列情形之一的，建库单位不接受其加入预选库的申请：

(一)截标之日前2年内，被取消南山区任一预选库资格的。

(二)截标之日前2年内，被本建库单位依本办法评价为不合格或末位淘汰的。

(三)截标之日前2年内，施工、监理企业承建项目发生单次安全事故造成死亡3人及以上或多次安全事故累计造成死亡3人及以上的。

(四)被列入建筑市场主体“黑名单”、住房城乡建设领域失信联合惩戒对象、拖欠农民工工资“黑名单”或者人民法院失信被执行人名单尚在有效期的。

(五)拒不参加政府部门组织的抢险救灾及应急工作的。

(六)依法应当拒绝参与投标的其他情形。

**第二十三条** 申请人申请加入预选库时隐瞒真相、弄虚作假的，未定标的预选库对其全部不予入库；已定标的预选库入库单位或候补单位包含该申请人的，全部取消其预选库资格。

相关单位发现前款情形必须立即向区建设主管部门报告。一

经认定，自认定之日起2年内不接受该申请人所有加入预选库的申请。

**第二十四条** 申请人具备以下条件的，入库时予以优先：

(一) 截标之日前2年内，本单位或拟派项目负责人曾被区建设主管部门认定为南山区优秀项目团队或个人的。

(二) 截标之日前2年内，本单位或拟派项目负责人曾被列入南山区入库推荐名单的。

(三) 截标之日前2年内，本单位或拟派项目负责人在南山区类似政府工程中取得建设单位出具的优良履约评价的。

(四) 在南山区有满足需要的固定办公场所、设备和相应的专职工程技术和工作人员的。

**第二十五条** 建库单位应事先编制定标工作规则并报区纪检监察部门备案，明确择优要素、择优标准、择优方法等。

其中，择优要素除本办法规定的优先条件外，可包括：评价排序结果、信用等级、安全生产管理水平、不良行为记录、行政处罚、获奖情况、同类工程业绩、注册地、在市区纳税情况等。建库单位定标时可综合考量择优要素，也可在定标前明确相关择优要素的优先顺序。

建库单位在定标前可以对投标人及拟派项目负责人进行考察、质询。考察、质询应事先编制工作方案，明确考核人员组成方式、考核项目、评定等级等事项，并对全过程进行记录、存档备查。

建库单位应依据定标工作规则，对合格投标人择优要素及考察质询情况进行罗列汇总，确保内容真实、有效，形成清标报告

并盖章确认。清标报告须明确清标时间，清标数据应以清标当天的数据为准。定标工作规则与清标报告共同作为定标委员会定标参考依据。

**第二十六条** 预选库招标完成后，建库单位需将建库结果及时报区建设主管部门做告知性备案。

#### 第四章 预选库的使用

**第二十七条** 建设单位对其所管理的相应建设工程发包活动负责。建设单位通过预选库方式发包相应建设工程须按本办法的规定进行。

**第二十八条** 预选库按照建库时确定的用库单位范围、适用于项目范围、中标价确定方法及下浮率、子项目中标人确定方式等设定的条件在有效期内使用。

子项目中标人确定方式仅限抽签法或轮候法，不得直接指派。

**第二十九条** 相应建设工程发包应具备法律法规、规范性文件规定的条件；按照规定需要履行审批手续的，应当先履行审批手续，取得批准。

**第三十条** 子项目定标前，用库单位应编制招标公告，内容包括：选用预选库名称、工程名称、工程地址、建设单位、招标部分工程估价、计划开竣工日期、工程内容等并对外公示。

**第三十一条** 用库单位按与工程类别和规模相匹配的原则选取对应预选库，并在该预选库中以建库时确定的子项目中标人

确定方式从入库单位中选取子项目承包人。

属于国家规定必须招标范围的，子项目定标必须经区建设主管部门备案后按深圳市建设工程交易服务中心规定或批准的方式进行。

属于小型建设工程的，子项目定标按区建设主管部门规定或批准的方式进行。

**第三十二条** 定标结果产生后，用库单位应即时公示中标结果，并在30日内，向中标人发出中标通知书，签订中标合同。

## 第五章 预选库的管理

**第三十三条** 预选库设立后实行动态管理。动态管理的措施包括期中排序及末位淘汰、取消预选库资格、补录、期末排序及总体评价。

**第三十四条** 在预选库使用期的期中(前后不能超过预选库使用期中间日期的半个月)，建库单位须对各入库单位库内履约优劣情况进行期中排序，排序不得并列，并依据期中排序结果对入库单位进行末位淘汰。

淘汰的数量须为1家以上，由建库单位原则上按入库单位数量的10-20%比例设置，最高不得高于50%。末位淘汰数量应在预选库设立招标时一并公告。

建库单位需及时将期中排序及末位淘汰结果告知各入库单位及候补单位。

**第三十五条** 入库单位、候补单位在预选库使用期内被查实

发生下列情形的，建库单位需立即取消其预选库资格，并告知各入库单位及候补单位：

- (一) 单位及其法定代表人有行贿犯罪记录的。
- (二) 因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政等部门行政处罚的。
- (三) 相互间法定代表人或负责人相同，或存在控股、管理关系的不同单位，不遵守本办法加入同一预选库的。
- (四) 施工、监理企业承建项目发生安全事故造成死亡一人及以上的。
- (五) 施工、监理企业承建项目在质量保修期内因消除施工质量缺陷工作不力、存在敷衍推诿行为，发生质量投诉经核查属实的。
- (六) 施工、监理企业承建的项目存在建筑室内环境污染、建筑饰面层大面积病害以及房屋建筑、市政基础设施严重渗漏等影响主要使用功能的质量缺陷和野蛮无序施工造成线路管线截断泄露、火灾、爆炸、生态污染、坍塌、倾斜、滑坡等重大安全事件的。
- (七) 拒不参加政府部门组织的抢险救灾以及应急工作的。
- (八) 拖欠工人工资被有关部门责令改正而不改正的，或不合理处理劳资关系导致群体事件及其他不良社会影响的。
- (九) 子项目中标单位放弃中标资格、拒不签订合同、拒不提供履约担保、除不可抗力原因外不履行合同的。
- (十) 候补单位拒绝轮候递补的。
- (十一) 拒绝配合建库单位或用库单位进行评价、排序、未

位淘汰等管理工作的，或以不正当行为影响评价、排序、末位淘汰、取消预选库资格等预选库管理工作的。

(十二) 被认定在南山区任一预选库设立招标中隐瞒真相、弄虚作假的。

(十三) 其他预选库招标文件依法载明的，或其他违规行为经区建设主管部门认定不宜继续列入预选库的。

**第三十六条** 建库单位在预选库使用期间应按下列要求对预选库进行补录。补录应在2个工作日内进行。

(一) 必须补足的情形：建库单位在预选库使用期的期中对入库单位进行末位淘汰后，必须按照已设定的入库单位数量补足。

(二) 适量补录的情形：预选库使用期内入库单位数量经认定不能满足工程建设需要的，或入库单位被取消预选库资格的，适量予以补录。补录数量由建库单位酌情确定。

(三) 可不补录的情形：入库单位被取消预选库资格后导致预选库内剩余入库单位数量少于已设定的入库单位数量但多于1家的，或预选库使用期不足2个月时出现必须补录或适量补录情形的，是否再补录由建库单位决定。

**第三十七条** 补录按如下方式进行：

(一) 候补单位按照轮候递补顺序依次补录为入库单位。

(二) 候补单位数量不足以补录且属于必须补录或适量补录情形的，由建库单位按预选库设立程序通过公开招标补录。

(三) 候补单位的补充比照预选库设立程序通过公开招标程序进行。按需要与入库单位补录一并或单独进行。

(四) 其他未规定的, 比照预选库设立招标程序确定。

**第三十八条** 补录后预选库的使用期限截至原预选库使用期限届满之日止。

**第三十九条** 预选库使用期满后一个月内, 建库单位应对各入库单位库内履约情况进行总体评价, 作出“合格”或“不合格”的评价结论, 并按优劣进行期末排序, 排序不得并列。

评价应当实事求是, 遵循公平、公开、公正、客观的原则。

发生本办法规定取消预选库资格情形的, 评价结论应为“不合格”。

期末排序及总体评价由建库单位告知各入库单位及候补单位。

**第四十条** 评价的依据包括: 有关工程建设法律法规和本办法及其他规范性文件的规定、依法编制的预选库或子项目招标公告、招标文件、子项目承发包双方签订的合同及补充协议、用库单位对子项目的履约评价结果等。对评价依据有其他特殊要求的, 应当在招标文件或合同中列明。

**第四十一条** 预选库动态管理等各事项完成后, 建库单位需在5个工作日内将该事项结果报区建设主管部门做告知性备案。

**第四十二条** 建库单位不按规定对预选库进行动态管理并进行结果备案, 或动态管理显失公平, 情节严重的, 依法移送纪检监察机关处理。

**第四十三条** 区建设主管部门按自然年度汇总各预选库的结果备案数据等, 对各入库单位进行年度评优。

年度评优结果在区住房建设局官网或其他媒体予以公布。

**第四十四条** 被建库单位评价为不合格的、取消预选库资格的及末位淘汰的入库单位再申请加入预选库的，按本办法规定予以相应限制。

年度评价优秀的入库单位在后续预选库招标和子项目实施过程中，以及南山区纳税百强企业、南山区总部企业、南山区绿色通道企业、对区政府组织的抢险救灾和区建设作出重大贡献的企业，出现本办法有关不得加入预选库、取消预选库资格情形的，可以报经区建设工程招投标管理领导小组决定对其是否予以豁免。

**第四十五条** 入库单位被取消预选库资格前已签订书面合同，或已部分履行合同的建设工程，可由其继续完成。法律法规另有规定的，从其规定。

本办法施行后 60 日内，各有关单位尚未依本办法设立预选库的，可酌情沿用原已设立的预选库；本办法施行 60 日以后，各有关单位原已设立的预选库自行废止。本办法实施前及前述 60 日期限内通过原预选库方式确定承包人的项目可继续履行。

## 第六章 职责与义务

**第四十六条** 区建设主管部门负责制定预选库管理相关细则，对预选库运行进行备案及监督。

**第四十七条** 建库单位为其所设立预选库的招标负责人，负责所设立预选库的管理，主要职责有：

（一）不得参与串通投标，不得收受非法利益。

(二)按本办法规定合理、适当设立预选库，并完成建库工作。

(三)按规定及时完成预选库动态管理。

(四)按时向区建设主管部门提交备案材料。

(五)法律、法规和规范性文件规定应当由招标人完成的其他工作。

**第四十八条** 用库单位为其子项目的招标负责人，负责其子项目的管理，主要职责有：

(一)不得参与串通投标，不得收受非法利益。

(二)及时向建库单位提交建设工程预选库发包需求和子项目用库需求。

(三)及时按子项目招标公告信息及中标结果与中标单位签订中标合同，履行发包人义务。

(四)及时对子项目及中标单位进行履约评价，并将履约评价情况报建库单位。

(五)子项目中标单位出现本办法第三十五条相应规定情形的，及时予以处理并向建库单位报告。

(六)法律、法规和规范性文件规定应当由招标人完成的其他工作。

**第四十九条** 预选库入库单位应当履行下列义务：

(一)预选库设立招标阶段不从事围标、串标行为，子项目中标后不从事转包、挂靠、非法分包等违法行为，不以行贿、受贿等非法手段谋取利益。

(二)及时按子项目招标公告信息及中标结果与用库单位签

订中标合同，履行承包人义务。

(三)实质响应预选库及子项目招标公告、招标文件(如有)要求，依约履行合同。

(四)遵守各预选库的管理规定，配合建库单位、用库单位的管理和评价工作。

(五)积极参加政府部门组织的抢险救灾和应急工作。

(六)法律、法规和规范性文件规定应当由投标人完成的其他工作。

#### **第五十条** 预选库候补单位应当履行下列义务：

(一)预选库设立招标阶段不从事围标、串标行为，不以行贿、受贿等非法手段谋取利益。

(二)遵守各预选库的管理规定，配合建库单位管理和评价工作。出现递补入库单位情形时配合建库单位补录工作。

(三)积极参加政府部门组织的抢险救灾和应急工作。

(四)法律、法规和规范性文件规定应当由投标人完成的其他工作。

#### **第五十一条** 对违反本办法或有关建设工程招标投标、采购法律法规的单位或个人，依法依规追究相应责任。

### **第七章 附 则**

#### **第五十二条** 本办法由区建设主管部门负责解释。

本办法所称“以上”，包含本数；所称“以下”，不包含本数。

本办法所述金额均为人民币。

**第五十三条** 本办法规定的预选库招标投标、动态管理、评价评优、备案、公告等可在市或区在线平台运行，平台运行有另外规定的按其规定办理。

**第五十四条** 预选库管理其他未尽事宜，参照有关建设工程招标投标、采购管理规定处理。

**第五十五条** 本办法自2019年1月2日起施行，有效期为3年。原《南山区财政资金投资小型建设工程招标投标办法(试行)》（深南府办规〔2016〕1号）同时废止。

# 深圳市南山区人民政府关于印发深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）的通知

（2019年3月27日）

深南府规〔2019〕2号

各街道办事处，区政府直属各单位，驻区有关单位：

《深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。实施中遇到的问题，请径向区住房建设局反映。

深圳市南山区人民政府

2019年3月27日

## 深圳市南山区棚户区改造实施细则（试行）

### 第一章 总则

**第一条** 为加快推进南山区棚户区改造工作，明确职责分工，规范工作程序，根据《广东省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）、《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第292号）、《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8

号)、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》(深府规〔2018〕13号)等文件规定,结合南山区实际,制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则适用于南山区行政区域内按照棚户区改造政策实施的老旧住宅区拆旧建新改造(以下简称棚户区改造)活动。

**第三条** 南山区棚户区改造工作遵循以下原则:

(一)区政府主导,人才住房专营机构为主,其他企业可以参与。

(二)在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上,其住宅部分除用于搬迁安置住房外,应当全部用作人才住房、安居型商品房及公共租赁住房。

(三)采取货币补偿、产权调换或两者结合的补偿方式,由被搬迁房屋权利人(以下简称被搬迁人)自愿选择。

(四)执行统一的搬迁安置补偿标准。货币补偿标准按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(深圳市人民政府令292号)规定执行;产权调换标准按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2执行;奖励被搬迁人每套住房增购不超过10平方米的建筑面积,增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收,最高不超过被搬迁房屋类似房地产的市场价格。

## 第二章 职责分工

**第四条** 深圳市南山区保障性安居工程建设及棚户区改造领导小组（以下简称区领导小组）是南山区棚户区改造工作领导机构，全面领导南山区棚户区改造工作，审议、决策棚户区改造工作中的重要事项。其成员单位包括：区委宣传部、区发展改革局、区财政局、区住房建设局、区水务局、区城管和综合执法局、区信访局、区城市更新和土地整备局、区规划土地监察局、各街道办事处、市规划和自然资源局南山管理局、南山人才安居有限公司等。

区领导小组下设办公室（以下简称区棚改办），设在区住房建设局。

**第五条** 区棚改办主要职责如下：

- (一) 负责区领导小组的日常工作；
- (二) 统筹协调区棚户区改造工作；
- (三) 起草区棚户区改造规范性文件；
- (四) 审查街道办事处申报项目；
- (五) 委托专业机构或组织项目实施主体编制项目概念规划、项目专项规划及项目实施方案；
- (六) 核发项目实施主体确认文件，签订项目监管协议；
- (七) 将审议通过的项目纳入区棚户区改造年度计划；
- (八) 将区棚户区改造年度计划、项目搬迁安置补偿方案及社会稳定风险评估报告报请市主管部门备案；
- (九) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

## 第六条 区住房建设局主要职责如下：

- (一)依申请提供棚户区改造项目范围内涉及的政策性住房信息；
- (二)申请将列入棚户区改造年度计划的项目纳入市保障性安居工程年度计划；
- (三)办理房屋拆除工程备案；
- (四)核发建设工程施工许可证；
- (五)办理建设工程竣工验收备案；
- (六)落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

## 第七条 区城市更新和土地整备局主要职责如下：

- (一)核查棚户区改造项目范围内土地、建筑物信息；
- (二)办理项目专项规划审查和报批；
- (三)依程序将审批通过的项目专项规划纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统；
- (四)申请将列入棚户区改造年度计划的项目纳入房屋征收年度计划；
- (五)依程序启动房屋征收；
- (六)受理建设用地申请，核发建设用地方案图和建设用地规划许可证；
- (七)签订土地使用权出让合同；
- (八)核发建设工程规划许可证；
- (九)办理规划验收；

(十) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

**第八条 市规划和自然资源局南山管理局主要职责如下:**

(一)依申请将列入棚户区改造年度计划的项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划;

(二)项目专项规划需将法定图则规划的工业仓储及商业等用地主导功能调整为保障性住房(即人才住房、安居型商品房、公共租赁住房)的,依法办理法定图则调整;

(三)落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

**第九条 区规划土地监察局主要职责如下:**

(一)依法依规查处棚户区改造项目范围内涉及的违法建筑;

(二)落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

**第十条 区发展改革局主要职责如下:**

(一)负责社会投资项目核准、备案或政府投资项目立项工作;

(二)依申请将列入棚户区改造年度计划的项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划;

(三)落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

**第十一条 区财政局主要职责如下:**

(一) 落实棚户区改造项目政府投资资金;  
(二) 保障棚户区改造相关工作经费;  
(三) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

#### **第十二条 街道办事处主要职责如下:**

- (一) 宣传棚户区改造政策;
- (二) 组织开展辖区老旧住宅区综合情况调查;
- (三) 申报本街道拟实施的棚户区改造项目;
- (四) 针对棚户区改造项目范围内涉及的历史遗留问题、权利人不明确等情形，组织权属公示及认定;
- (五) 组织编制项目搬迁安置补偿标准;
- (六) 发布棚户区改造意愿征集公告;
- (七) 组织开展意愿征集工作;
- (八) 组织编制项目搬迁安置补偿方案;
- (九) 组织开展项目社会稳定风险评估;
- (十) 协助项目实施主体开展搬迁安置补偿工作，签订项目搬迁安置补偿协议;
- (十一) 受房屋征收部门委托，依法开展房屋征收具体实施工作;
- (十二) 负责棚户区改造项目信访维稳工作;
- (十三) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

根据工作实际，街道办事处可委托专业机构开展本条第(一)

(二)(五)(七)(八)(九)项工作，也可组织实施主体开展本条第(五)(七)(八)项工作。

**第十三条 项目实施主体主要职责如下：**

- (一) 开展土地、建筑物信息核查；
- (二) 在区棚改办的组织下，编制棚户区改造项目概念规划、项目专项规划及项目实施方案；
- (三) 在街道办事处的组织下，编制棚户区改造项目搬迁安置补偿标准；
- (四) 协助街道办事处开展意愿征集工作；
- (五) 在街道办事处的组织下，编制棚户区改造项目搬迁安置补偿方案；
- (六) 根据项目需要，组织开展项目测绘、评估工作；
- (七) 开展搬迁安置补偿协商工作，签订项目搬迁安置补偿协议，按约定支付补偿款等款项；
- (八) 开展房屋搬迁、拆除及产权注销工作；
- (九) 申请办理规划、用地、建设等相关手续；
- (十) 开展勘察、设计、工程建设与管理等工作；
- (十一) 组织安置分房工作，移交建成的人才住房、安居型商品房、公共租赁住房以及配建的公共配套用房及设施；
- (十二) 完成项目监管协议约定的事项；
- (十三) 落实法律、法规、规章规定以及区领导小组交办的其他工作。

**第十四条 区政府其他相关部门，依据各自职能，履行棚户**

区改造监督、管理、服务和审批等职责。

### 第三章 项目申报与初步审查

**第十五条** 街道办事处自行组织或委托专业机构，对辖区老旧住宅区开展综合情况调查。调查内容包括但不限于土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、消防安全、使用功能、配套设施、改造意向等，并建立老旧住宅区信息台账。

**第十六条** 棚户区改造项目实行常态化申报。街道办事处在综合情况调查的基础上，选取实施条件成熟的老旧住宅区，编制申请报告，报区棚改办。

申请报告应当包括土地与建筑物信息、住房产权、改造意向概况等内容，并提供相关评估报告。评估报告由街道办事处组织编制，由具备资质的专业机构出具，可选取住房质量、消防安全、使用功能、配套设施或地质灾害等存在突出问题的一项或多项进行评估。

街道办事处申报的棚户区改造项目应当符合下列情形：

（一）住房使用年限在 20 年以上，且符合下列条件之一：

1. 存在住房质量、消防等安全隐患；
2. 使用功能不齐全；
3. 配套设施不完善。

（二）住房使用年限在 20 年以下，但按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125—2016）鉴定危房等级为 D 级的旧住宅区。

**第十七条** 区棚改办自受理街道办事处申报之日起，原则上

在30个工作日内完成审查。经审查，符合条件的，书面反馈街道办事处，并列为棚户区改造备选项目；不符合条件的，告知原因。

#### 第四章 确定项目实施主体

**第十八条** 区棚改办会同相关部门，对备选项目逐一提出项目实施主体选择方式建议，连同项目申报资料及审查结果，一并报区领导小组审议。

**第十九条** 经区领导小组审议通过的项目，区棚改办按照区领导小组审议结果，依程序确认人才住房专营机构作为项目实施主体，或通过招标等方式确定项目实施主体，并核发项目实施主体确认文件。

区棚改办应当在棚户区改造项目范围内公告项目实施主体名称、简介及资格确认文件。

#### 第五章 信息核查与意愿征集

**第二十条** 项目实施主体在取得项目实施主体确认文件后，及时向下列部门申请核查土地、建筑物等相关信息：

(一) 向不动产登记中心南山登记所、前海登记所核查棚户区改造项目范围内取得不动产权证书的房屋信息；

(二) 向区城市更新和土地整备局核查棚户区改造项目范围内土地、建筑物信息；

(三) 向市、区住房建设局核查棚户区改造项目范围内涉及

的政策性住房信息。

棚户区改造项目范围内的房屋涉及历史遗留问题或权利人不明确等情形，由项目实施主体负责收集相关资料，向相应部门申请核查，形成权属公示信息，由街道办事处组织项目实施主体在项目现场进行公示，公示期不少于7日。若需在公众媒体进行公示的，由街道办事处将相关情况在深圳市属报纸或深圳市南山区政府在线进行公示。

公示期间，对公示结果有异议的，可向街道办事处申请异议处理，并提交合法、有效的证明材料。街道办事处受理后，组织项目实施主体进行异议处理。

公示期满无异议的，以公示结果确定被搬迁房屋权属；申请异议处理的，以异议处理结果确定被搬迁房屋权属。

**第二十一条** 街道办事处委托专业机构或组织项目实施主体，依据本实施细则及棚户区改造项目具体情况，编制项目搬迁安置补偿标准。

**第二十二条** 区棚改办委托专业机构或组织项目实施主体编制项目实施方案。

项目实施方案应包括下列内容：

（一）项目概况。包括土地与建筑物信息、住产权、房屋质量、周边公共配套设施等；

（二）项目组织实施计划。明确组建项目现场指挥机构、职责分工、进度安排、后续推进措施等内容；

（三）其他重要事宜。

**第二十三条** 区棚改办委托专业机构或组织项目实施主体，编制项目概念规划。

概念规划内容的编制要求，按照市相关规定执行。

**第二十四条** 街道办事处委托专业机构，同步开展项目社会稳定风险评估，做出风险等级评价，并提出相关建议，编写社会稳定风险评估报告。

**第二十五条** 街道办事处将项目土地及建筑物信息核查结果、项目搬迁安置补偿标准、项目实施方案、项目概念规划及项目社会稳定风险评估报告，一并提交区棚改办，由区棚改办报区领导小组审议。

**第二十六条** 经区领导小组审议通过的，街道办事处组织项目实施主体，在项目现场发布意愿征集公告，公布项目搬迁安置补偿标准、项目概念规划等资料。改造意愿征集期限原则上为90日，最长不超过180日。

意愿征集期满，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量95%的，原则上项目终止，但确需改造的除外。确需改造的，由街道办事处提出申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

意愿征集期满，同意改造的被搬迁人建筑物达到总建筑面积95%，且同意改造的被搬迁人数量达到总数量95%的，原则上继续实施，但因故需要终止的除外。因故需要终止的，由项目实施主体向街道办事处提出终止申请，或街道办事处提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

## 第六章 项目计划与规划

**第二十七条** 区棚改办委托专业机构或组织项目实施主体，根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求，考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、人才住房、安居型商品房及公共租赁住房建设等因素，结合项目概念规划，编制项目专项规划，并将项目专项规划成果报区城市更新和土地整备局审查。

区城市更新和土地整备局审查通过后，将项目专项规划在我市主要媒体、官方网站、项目现场进行公示，公示期不少于30日。

**第二十八条** 街道办事处委托专业机构或组织项目实施主体，依据项目信息核查结果，充分征求被搬迁人意见，编制项目搬迁安置补偿方案。

**第二十九条** 区棚改办将意愿征集情况报告及相关证明材料、项目搬迁安置补偿方案、项目专项规划及公示期收集的意见、处理情况，一并报区领导小组审议。

**第三十条** 经区领导小组审议通过后，街道办事处将项目社会稳定风险评估报告报区政法委备案；区棚改办将项目纳入区棚户区改造年度计划，并连同项目社会稳定风险评估报告、项目搬迁安置补偿方案一并报市主管部门备案。

**第三十一条** 项目实施主体向区发展改革局申请社会投资项目核准、备案或政府投资项目立项。

各职能部门将项目纳入相关实施计划。区发展改革局依申请将项目纳入国民经济和社会发展规划及年度实施计划；市规划和自然资源局南山管理局依申请将项目纳入年度城市建设与土地利用实施计划；区城市更新和土地整备局申请将项目纳入房屋征收年度计划；区住房建设局申请将项目纳入市保障性安居工程年度计划。

**第三十二条** 经区领导小组审议通过的项目专项规划，由区城市更新和土地整备局依程序报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。

审批通过的项目专项规划，由区棚改办组织项目实施主体在项目现场公告，或以其他方式通知被搬迁人，并作为棚户区改造项目相关行政许可的依据。

区城市更新和土地整备局依程序将审批通过的项目专项规划纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

项目专项规划需将法定图则规划的工业仓储及商业等用地主导功能调整为保障性住房（即人才住房、安居型商品房、公共租赁住房）的，市规划和自然资源局南山管理局依法办理法定图则调整。

**第三十三条** 项目专项规划审批通过后，区棚改办与项目实施主体签订项目监管协议。监管协议中应当明确基础设施和公共服务设施、搬迁安置住房、人才住房、安居型商品房及公共租赁住房的建设移交要求，项目进度安排，安置补偿相关费用支付，土地使用权出让等事宜。

## 第七章 搬迁安置补偿签约

**第三十四条** 项目搬迁安置补偿方案及项目社会稳定风险评估报告取得市主管部门同意备案的意见后，项目实施主体适时启动项目搬迁安置补偿签约工作，在项目范围内公布下列内容：

- (一) 项目签约启动通告；
- (二) 项目搬迁安置补偿方案；
- (三) 项目签约期限（起止日期），以及签约期满后未达到签约比例的处理方式。

搬迁安置补偿签约期限原则上为 120 日，最长不超过 180 日。

**第三十五条** 在签约期限内，街道办事处会同项目实施主体，根据项目搬迁安置补偿方案，开展签约工作，与被搬迁人签订三方搬迁安置补偿协议。补偿协议应明确安置补偿标准、搬迁安置住房面积、装修补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、搬迁及签约奖励等事宜。

协商补偿期满，同意改造的被搬迁人建筑物未达到总建筑面积 95%，或同意改造的被搬迁人数量未达到总数量 95% 的，原则上项目终止，调出年度计划，但确需改造的除外。确需改造的，由街道办事处提出申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

协商补偿期满，同意改造的被搬迁人建筑物达到总建筑面积 95%，且同意改造的被搬迁人数量达到总数量 95% 的，原则上继续实施，但因故需要终止的除外。因故需要终止的，由项目实施

主体向街道办事处提出终止申请，或街道办事处提出终止申请，经区棚改办审核后，报区领导小组审议。

**第三十六条** 协商补偿期满，对于达不成搬迁安置补偿协议，或房屋所有人不明确的，经区领导小组确定继续实施的项目，可以根据公共利益的需要，报区政府审批后，由区城市更新和土地整备局依法启动房屋征收。涉及违法行为的，由区规划土地监察局依法启动行政处罚程序。

**第三十七条** 补偿协议签订完成后，项目实施主体适时启动房屋搬迁事宜，完成收楼、支付补偿款等相关工作。被搬迁人应按照约定办理水电注销、腾空交房等事项，提交被搬迁房屋的不动产权证书，以及注销不动产权证书委托书；被搬迁房屋没有不动产权证书的，应提交相应的权属证明资料及房地产权益由项目实施主体承受的声明书。

项目实施主体可以协助被搬迁人处理被搬迁房屋的抵押事宜。

**第三十八条** 补偿协议签订完成后，项目实施主体应当按规定向区住房建设局申请房屋拆除工程备案，组织完成建筑物的拆除工作。

对涉及依法实施房屋征收的房屋拆除，按照市、区相关政策规定执行。

被搬迁房屋完成拆除后，项目实施主体应向不动产登记中心申请办理与安置补偿协议相对应的产权证书注销登记。

## 第八章 建设实施与后续事项

**第三十九条** 被搬迁房屋完成拆除和产权注销后，项目实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理《建设用地方案图》。区城市更新和土地整备局按规定审批。

**第四十条** 项目实施主体取得《建设用地方案图》后，向区城市更新和土地整备局申请办理建设用地规划许可。区城市更新和土地整备局按规定审批。

**第四十一条** 项目实施主体取得《建设用地规划许可证》后，向区城市更新和土地整备局申请地价测算及签订土地使用权出让合同。

区城市更新和土地整备局按规定进行地价测算，签订土地使用权出让合同。

**第四十二条** 项目实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理建设工程规划许可。

区城市更新和土地整备局按规定审批。

**第四十三条** 项目实施主体向区住房建设局申请办理建设工程施工许可。

区住房建设局按规定审批。

**第四十四条** 项目实施主体向区城市更新和土地整备局申请办理建设工程规划验收。

区城市更新和土地整备局按规定验收。

**第四十五条** 项目实施主体（建设单位）组织建设工程竣工验收。经确认验收合格，并取得相关部门认可文件或准许使用文

件的，向区住房建设局申请竣工验收备案。

区住房建设局按规定完成建设工程竣工验收备案工作。

**第四十六条** 项目竣工验收备案后，项目实施主体根据项目监管协议、项目搬迁安置补偿方案、搬迁安置补偿协议等相关规定，组织开展安置分房、办理产权登记、移交配建的公共配套用房、人才住房、安居型商品房及公共租赁住房等相关手续。

## 第九章 附则

**第四十七条** 因规划统筹需要，具备改造条件的城中村、旧屋村，以及与拟改造旧住宅区相邻的小面积非住宅类宗地，确需通过棚户区改造政策实施拆旧建新改造的，经区领导小组审定后，可以参照本实施细则规定程序实施，但项目搬迁安置补偿标准需另行制定。

**第四十八条** 本实施细则由区住房建设局负责解释。

**第四十九条** 本实施细则自发布之日起10日之后施行，有效期三年。

# 深圳市南山区人民政府办公室关于印发 南山区政策性产业用房申请及 分配办法的通知

深南府办规〔2019〕1号

各街道办事处，区政府直属各单位：

《南山区政策性产业用房申请及分配办法》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府办公室  
2019年1月16日

## 南山区政策性产业用房申请及分配办法

为发挥南山区政策性产业用房的保障作用，解决辖区重点产业发展空间需求，根据《深圳市创新型产业用房管理办法》，结合我区实际，特制定本办法。

**第一条** 本办法所称政策性产业用房，是指为满足辖区重点产业发展空间需求，由南山区政府主导并按政策使用的产业用房。

**第二条** 成立南山区产业用房建设和管理工作领导小组(以下简称“领导小组”),由区委书记任组长,区长任常务副组长,分管发改、经促、科创、财政、住建、城市更新、文产、金融的副区长任副组长,区发展改革局、区经济促进局、区科技创新局、区财政局(国资委)、区住房建设局、区物业办、区城市更新局、区文产办、区重点办、区企服中心、区金融办、科汇通公司、深汇通公司、大沙河建投公司、市规划国土委南山管理局等为成员单位。领导小组办公室设在区企业发展服务中心。

领导小组主要职责为:统筹政策性产业用房建设和管理工作,审定政策性产业用房的规划建设、购买、租赁、准入、管理、优惠政策、调剂退出等重大事项,研究解决政策性产业用房相关政策落实过程中的重大问题,监督检查政策性产业用房工作落实情况。

### **第三条 政策性产业用房使用原则**

(一)政策性产业用房市场租赁价格由产业用房管理部门委托具有资质的评估机构进行评估,并征求相关部门意见后,提出租赁指导价格,报领导小组办公室提请领导小组审定。原则上,政策性产业用房市场租赁价格每年评估一次。

(二)首次获准入驻政策性产业用房的企业(机构)可按照该物业租赁指导价格的70%进行租赁,租赁合同期不超过5年;获准续租政策性产业用房的企业(机构)可按照该物业租赁指导价格的70%进行租赁,续租合同期不超过3年。租赁合同前3年

租赁价格原则上不予递增。

(三)政策性产业用房安排坚持“满足自用需求”的原则,上市公司及重点金融机构原则上不超过5000平方米,其他企业(机构)原则上不超过4000平方米。

**第四条** 申请政策性产业用房的企业(机构)原则上应为注册地在南山区的独立法人企业(机构)、重点金融机构所设的分支机构,以及新引进的重点企业(机构)。

**第五条** 申请政策性产业用房的企业(机构)的主营业务应属于以下产业领域之一:

(一)新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济;

(二)总部经济、金融、文化创意、现代物流、商贸旅游、科技服务、专业服务等现代服务业;

(三)军民融合、医疗器械、先进制造业、优势传统产业及我区产业发展规划中重点支持的其它产业。

**第六条** 申请政策性产业用房的单位应符合以下条件之一:

(一)经认定的上市企业、南山区总部企业、独角兽企业、深圳市孔雀团队等级以上单位创办成立的企业(机构)以及市级以上创新载体、新型研发机构或非营利性机构。

(二)重点金融机构:金融企业总部、金融企业一级分支机构、金融企业设立的持股比例超过50%的各类专业子公司(含商业银行持牌专营机构)、股权投资基金和股权投资管理企业、金

融配套服务机构、符合一定条件的创新型金融机构、行业协会、研究机构等。

(三) 重点创新型科技企业：拥有国家高新技术企业资质，近三年营业收入年均复合增长率达到 20%以上的创新企业（机构）；获得国家、省、市政府相关部门科技奖励的创新企业（机构）。

(四) 重点文化创意企业：南山区文化产业重点服务 50 强企业；获评市级以上重点文化企业；近三年营业收入年均复合增长率达到 20%以上的文化创意企业。

(五) 上年度纳税额 500 万元（含）以上，且上年度产值（营收）5000 万元（含）以上的辖区内企业（机构）。

(六) 符合南山区产业发展战略和产业政策，对南山经济发展具有重要意义的新引进重点企业（机构）。

**第七条** 新引进的重点企业（机构）申请政策性产业用房，原则上应对未来三年在南山区的经济贡献作出承诺，并在租赁合同中予以明确。企业入驻期满三年后，由原招商部门对企业承诺的经济贡献情况进行复核，并将复核结果书面通知领导小组办公室和产业用房管理部门，由产业用房管理部门按照承诺完成情况对物业租金价格进行阶梯式调整，标准如下：

(一) 经济贡献达到承诺值 70%（含）以上的，租金继续按物业最新租赁指导价格的 70%执行；

(二) 经济贡献达到承诺值 50%（含）-70%的，租金按物业

最新租赁指导价格的 90% 执行；

（三）经济贡献未达到承诺值 50% 的，租金按物业最新租赁指导价格执行。

#### 第八条 政策性产业用房的申请分配工作流程

（一）区物业办及区属国有企业等产业用房管理部门定期向领导小组办公室报送可供安排使用的产业用房情况；

（二）由领导小组办公室负责日常受理辖区企业（机构）的产业用房申请及汇总各产业部门的产业用房需求情况；

（三）领导小组办公室会同各产业用房管理部门和各产业部门，根据政策性产业用房房源情况和企业申请需求情况，拟定产业用房配置方案（包括入驻名单、租赁物业、租赁面积、租赁价格、租赁期限、免租期限、办理时限等）；

（四）根据工作需要适时召开领导小组会议，审议政策性产业用房配置事项；

（五）经领导小组会议审议批准入驻的企业（机构），由领导小组办公室以书面形式通知入驻企业（机构）。产业用房管理部门凭企业（机构）书面通知与入驻企业（机构）签订租赁合同，办理入驻手续；

（六）租赁合同履行满 3 年时，由领导小组办公室组织各相关部门对企业（机构）的入驻条件进行评估复核，若其仍然符合本办法第四、第五、第六条规定的入驻条件（招商引资项目按本办法第七条执行），剩余合同期限按照该物业最新租赁指导价格

的 70%继续租赁；若其不再符合本办法第四、第五、第六条规定的入驻条件，原则上与其解除租赁协议，或剩余合同期限按照该物业最新租赁指导价格继续租赁。

(七) 每个合同期满前 3 个月，由领导小组办公室组织各相关部门对提出续租申请的企业(机构)的入驻条件进行评估复核，若其不再符合本办法第四、第五、第六条规定的入驻条件，不予续租；对继续符合入驻条件的企业(机构)，综合考虑其产值(营收)贡献、税收贡献和创新能力等因素，明确是否予以续租以及续租面积等事项，并提交领导小组审议。

## 第九条 政策性产业用房的管理

(一) 获准入驻的企业(机构)，未在规定时限内办理入驻手续，由产业用房管理部门报领导小组办公室批准同意后，取消该企业(机构)该年度租赁政策性产业用房的资格。

(二) 产业用房限定为承租企业(机构)自用，不得擅自转租、分租或改变原使用功能。经领导小组同意，承租企业持股比例超过 50%的下属子公司、分公司等关联企业可入驻政策性产业用房，但承租企业不得与关联企业签订任何物业租赁协议并收取租金，否则视为承租企业擅自转租、分租。

(三) 首次承租政策性产业用房，租赁面积 2000(含)平方米以下的，给予 2 个月免租期；租赁面积 2000-5000(含)平方米的，给予 3 个月免租期。

(四) 承租企业(机构)拟续租产业用房的，应在合同期满

前3个月向领导小组办公室提出续租申请。续租手续按照本办法第八条办理。

(五) 获准入驻的企业(机构),应配合园区日常管理工作,按时缴纳租金和物业管理费。同时,应依法履行统计数据申报义务,配合市、区有关部门做好统计工作。

#### **第十条 退出机制**

入驻企业(机构)出现以下情形之一的,经查实,由领导小组办公室报请领导小组批准同意后,由产业用房管理部门与其解除租赁协议,同时,将其载入企业诚信不良记录,向社会公布,同时,5年内不再受理其政策性产业用房和其它政府专项扶持资金申请,3年内不再受理其人才安居住房保障申请。

- (一) 税收缴纳地和统计关系迁出南山区的;
- (二) 擅自转租、分租或改变政策性产业用房原使用功能;
- (三) 存在弄虚作假、骗取政策性产业用房行为的;
- (四) 存在违反租赁协议中约定的解除租赁协议的其他情形的。

**第十一条** 对符合南山区的产业发展战略和产业政策、对南山经济发展具有重要意义的企业(机构),如确有必要突破上述入驻条件、面积、租金价格标准及免租期等规定的,由领导小组按“一事一议”原则审议。

**第十二条** 本办法由南山区企业发展服务中心负责解释。

**第十三条** 本办法自发布之日起实施,有效期三年。