|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 、提案第 | | 20190036 | 号 |
| 标 题： | | 关于解决实体经济企业租房和用地难问题的提案 | | |
| 提 出 人： | | 林洺锋 | | |
| 办理类型： | | 分办 | | |
| 主办单位： | | 市规划和自然资源局,市工业和信息化局,市发展和改革委员会 | | |
| 会办单位： | |  | | |
| 内 容： | | | | |
| 建议深圳市政府在每年度的城市建设与土地利用实施计划中根据上年度实体经济贡献比例为基础，合理提高工业用地的批地比例，并用相应政策确保每年新增标准厂房数额，以充分保障深圳“技术创新”“实业兴国”的产业发展路径，有效减缓大量实体经济企业因用地成本过高而转移制造业带来实业空心化的现象，进一步提升深圳四十年来在高端制造业领域的国际一流竞争力。  　　一、提高工业用地批地比例的提议背景  　　深圳市人民政府于2018年12月2日发布《关于以更大力度支持民营经济发展若干措施的通知》（下简称《通知》），体现出政府以更优政策更好服务民营企业发展的决心和发展态势。其中一项“降低企业生产经营成本”举措里也明确了例如提高已批准的工业用地和仓储用地的容积率、整治哄抬租金等保障措施。纵观近十年，深圳市建设了满目的高楼大厦，但是实体经济赖以生存的标准厂房却日渐减少。深圳产业用地资源供需不平衡、厂房租金价格高企已成为制约制造业发展的主要瓶颈之一。  　　实体经济是一个国家产业生态链的重要必备环节，从国际经济趋势来看, 重建高端制造业已从2008年起悄然成为全球重要的一个经济转向。“制造业的回归”被美国总统明确写进2016年的施政纲领，以高端制造业为例，战略、研发、创新、生产、销售，每个环节都紧密联系、缺一不可。实体经济对于经济提振、生态链的健全、全社会就业率提升起到至关重要的作用。  　　因此，深圳既要有高楼大厦，也要有持续开发的标准厂房，才能继续保持产业生态环境的活力，以面对不断进行产业升级或以稳定之举应对世界经济格局变化。  　　二、增加工业用地比例和标准厂房对提振实体经济的意义  　　首先，深圳特区40年发展从最初的加工制造业到发展电子信息为主的高新技术产业，“硬件之都”“创新之城”。这些跨越式发展都离不开实体经济的支撑和带动。  　　在深圳现有的土地存量制约和日渐高企的用地用工成本逼迫下，许多制造型企业将新增产能外迁他地。一个城市不能“脱实向虚”，而是解决产业用地的供需不平衡问题，用政策指引和调控手段引导实体经济标准化、集约化、智能化发展。  　　一是通过规模质量：把一定规模的实体经济企业通过标准厂房或工业园集中起来，快速打造百亿千亿产业集群，大力布局战略新兴产业。二是实体经济显著的创新能力：解决了土地用房问题，企业研发投入就会更稳定，知识产权体系完善和各种创新主体也夯实了整个城市的产业竞争标准话语权。三是融合拓展：推进制造业与互联网深度融合为“产业互联网”，加快智能体系建设，推进城市智能制造能力和促进绿色制造业，也联动地用智慧的制造优化了工业环保指标。  　　三、深圳市工业用地和产业格局发展现状  　　1.首先，一个城市的工业用地批地比例要根据城市的功能定位进行最佳配比。2017年深圳市建设用地总体规划1350公顷里，产业用地占15%，这是符合《城市用地分类与规划建设用地标准(GB50137—2011)》“4.4规划城市建设用地结构 工业用地占城市建设用地的比例宜符合15%-30%”的，但是15%的比例远低于居住用地和商业服务业用地之和23.4%。实际2017年深圳的经济表现中，第二产业（工业制造业）的占比高达41.3%，成为全市经济发展支柱。说明实体经济赖以生存的生产力要素用量计划跟实际经济格局是没有联动设计的，不足以对产业结构比重进行有力支撑。  　　2.深圳全市大约有3亿平米的老旧工业厂房是90年代修建的加工厂，偏小分散、产权不清等无法获批改造，不仅空置浪费，即使被企业租用也无法适配先进制造业所需。这些问题都严重影响了深圳提高国际竞争力的建设进程。  　　3.今年8月1日起开始实施《两个规章》（《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》和《深圳市社会投资建设项目报建登记实施办法》），提出“确立深圳90改革目标，建设项目从立项到施工许可办理完成，总审批时间不超过90天”。看到政府的承诺我们深感欣慰，事实上政策的具体执行层面的落地效果还有待加强。  　　4.深圳LED产值约占全国30%，但95%以上的LED企业没有自己的物业均靠租赁高价厂房，即便是一些规模较大的LED上市企业也同样在深圳拿地无望不得不选择将生产基地外迁惠州、东莞、江西等地。制造业的外迁也带走了配套的工艺设计、研发中试等设备投资和人才，产业生态链的逐渐断节也拖累金融业和服务业的发展。 | | | | |
| 办 法： | | | | |
| 四、建议 　　40年来快速发展的深圳并不缺好的企业，也不缺好的政策，缺的是让企业稳定留在深圳的基本条件。城市里既要有高楼大厦，也要有持续开发的标准厂房，才能继续保持产业生态环境的活力和产业格局平衡，建议如下： 　　一、从政策保证上：提高工业批地比例至35%，发布每年新增标准厂房总体规划数额； 　　二、每年审视第二产业（加工制造业）的产值表现，当其跃升超过30%形成产业格局调整时，要确保与之同步的产业用地批复比例超过35%，实现对实体经济的有力资源支撑和体现政策落实的一贯性。 　　三、老旧工业厂房改造上：以产业升级为目的，最大化地盘活存量用房： 　　1)标准厂房建设能促进资源集约化和有效配置，需要出台政策积极鼓励多形式、多渠道融资，引导各类企业、组织及个人投资建设园区标准厂房。支持农村集体建设用地自建、合建或以流转方式建设园区标准化或定制化厂房。 　　2)大幅度提高老旧厂房的容积率以高效利用城市空间、综合整治，为产业一体化发展和创新驱动发展腾挪空间。 　　3)从每年的财政资金中拨付厂房建设专项补助，对当年竣工的通过审核的标准厂房按竣工面积给予建设补贴。 　　4)简化“工改工”审批程序，对历史遗留土地权属问题只要有充分证据就“一站式”确权流程，真正落实“深圳90天”审批时效规定。 　　5)对符合城市发展镇政策需要引进的、符合战略新兴产业范围的、对发展快速有良好业绩表现的优质实体经济企业，进行直接租金补贴。 　　四、对做出突出贡献的一些细分行业实体经济龙头企业、行业隐形冠军、独角兽公司等，可考虑在一些产业集中的区域，划出永久基地，发挥集聚效应。根据其纳税情况、技术水平、创新能力等各方面综合考评值，给予梯度的地价优惠。 　　五、目前的政策是针对年产值50亿元及以上的大型企业开放拍卖拿地，从评估、申报、批复、真正竞拍到合适地块到最后建成投产至少需要三年时间，很多企业错过了最佳发展窗口期。建议把拿地的门槛从现在的50亿元年产值降低为30亿元，可跟政府签订对赌协议进行业绩保证； 　　六、允许企业5年或10年以低成本长期租赁：根据入驻企业的纳税情况、创新能力等给予梯度优惠租金优惠； 　　七、政府牵头，多渠道供应能够符合各行各业需求的标准化或定制化厂房，可借鉴国际上的形式增加租赁市场供应量. ① Premium Standard Factory Building (PSFB)高级别研发类标准厂房；② Commercial Office Building (COB)普通商务办公式厂房③Three-in One Building (TOB)带仓储物流加工的三合一厂房④Supporting Industrial Building (SIB)类似中国的独门独院综合式厂房（或花园式厂房）。政府对各类厂房租金进行合理价格区间监督，防止实体经济企业因为高租金而离开深圳。 | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| 提案办理清单 | |
| **序号** | **提案建议** |
| 1. | 一、从政策保证上：提高工业批地比例至35%，发布每年新增标准厂房总体规划数额 |
| 2. | 二、每年审视第二产业（加工制造业）的产值表现，当其跃升超过30%形成产业格局调整时，要确保与之同步的产业用地批复比例超过35% |
| 3. | 三、老旧工业厂房改造上：以产业升级为目的，最大化地盘活存量用房 |
| 4. | 四、对做出突出贡献的一些细分行业实体经济龙头企业、行业隐形冠军、独角兽公司等，可考虑在一些产业集中的区域，划出永久基地，发挥集聚效应。根据其纳税情况、技术水平、创新能力等各方面综合考评值，给予梯度的地价优惠。 |
| 5. | 五、目前的政策是针对年产值50亿元及以上的大型企业开放拍卖拿地，从评估、申报、批复、真正竞拍到合适地块到最后建成投产至少需要三年时间 |
| 6. | 六、允许企业5年或10年以低成本长期租赁：根据入驻企业的纳税情况、创新能力等给予梯度优惠租金优惠 |
| 7. | 七、政府牵头，多渠道供应能够符合各行各业需求的标准化或定制化厂房 |

|  |  |
| --- | --- |
| 政协委员通讯录 | |
| 1. | 林洺锋(男),深圳市洲明科技股份有限公司董事长兼公司总裁；国家半导体照明工程研发及产业联盟副理事长、深圳市半导体照明产业技术创新联盟理事长、深圳市低碳产业投资商会副会长、深圳市LED产业联合会副会长,13502822551,29918999,宝安区福永街道桥头社区永福路112号, |

|  |  |
| --- | --- |
| 承办单位通讯录 | |
| 1. | 市发展和改革委员会(蔡巽楷),13544230760,88127378,福田区市民中心C3078,518035 |
| 2. | 市规划和自然资源局(门贝利),15820436366,83949236,深圳市红荔路8009号规划大厦501室,518040 |
| 3. | 市工业和信息化局(刘勇),18926098029,88121859,福田区福中三路市民中心三楼,518036 |