|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 、提案第 | 20190479 | 号 |
| 标 题： | 关于规范产业用房租赁行为，营造中小企业生存与发展良好营商环境的建议 |
| 提 出 人： | 居学成,科学技术界,仙新民,田惠宇,万金保,胡任重,李惠林,吴建平,许宜群,赵庆祥,朱舜华,王挥,林洺锋,陈显康 |
| 办理类型： | 主办会办 |
| 主办单位： | 市住房和建设局 |
| 会办单位： | 市工业和信息化局,市科技创新委员会 |
| 内 容： |
| 　　深圳中小企业对经济和社会作出的贡献大家有目共睹，但他们目前生存和发展面临着严峻的产业空间问题。深圳绝大部分中小企业使用的用房空间都是租赁来的，近一段时期，中小企业用房的租金上涨凶猛，直接给中小企业带来沉重的成本压力，违规或违法手段主要有以下方式：
　　一、缩短租赁年限，方便随时涨租。过去产业用房租约一般三年签约一次（特殊用房五年或者更长），现在基本改成首租签约期为两年或三年，以后续签一年一签。更过分的是，有地方不管首租还是续租，都是一年一签约，这样做便于每年可以涨租。
　　二、旧工业厂房经过穿衣戴帽或改头换面后，租金火箭式直接上涨2-4倍。近几年，大量旧工业园翻新，翻新后改个名堂，叫某某创意、创新产业园，租金直接从20元左右直接上涨到45元、60元、甚至80元每平米。
　　三、故意降低租用空间的实用率，变相提高租金，牟取非法收益。工业用房的实用率一般在85%左右；而现在有些黑心中介和房东提供的产业用房实用率不到65%，再分租的小面积用房实用率在50%-60%之间。
　　四、投资客结盟囤积产业用房，虚假宣传。造成部分区域产业用房紧张的假象后，中介再推波助澜，不仅提高了租金，还要额外收取介绍费。
　　五、众创空间、孵化器、特色产业园等平台和载体由于各种原因，没有享受到相关政府补贴，从而转嫁成本。过去几年，各级政府大力扶持众创空间、孵化器、特色产业园等平台和载体建设，部分物业拥有者或承租者麻木“响应”号召，由于各种原因，没有享受到政府补贴，只能把成本转嫁给物业使用者；也有少数黑心物业拥有者或承租者不仅享受了政府补贴，另外也提高了租金。
　　六、部分国有和集体物业由于注重短期物业收益或不敢承担相关责任，采取公开招投标，价高者得的管理模式。政府、国有和集体物业及其委托的代理机构为了追求所谓的“公平”、“公开”，对物业的使用权进行简单粗暴的招投标，采取价高者得的方式。这是广大中小企业最不能接受的方式。从小处讲，这是懒政和庸政，从大处讲，这是断中国高端制造业和高技术产品的根，是中华民族的罪人。但这种事情还就冠冕堂皇地在我们深圳存在着。
　　 |
| 办 法： |
| 　　针对上述广大中小企业产业用房租金上涨过快的问题，我们有如下建议：
　　一、以完善法律规章为抓手，推进产业用房租赁管理顶层设计，规范租赁行为。建议加快租赁立法，让租赁市场监管有抓手、执法有依据。虽然市政府先后出台《深圳市创新型产业用房管理办法》、《深圳市政府投融资园区产业用房租金减免办法》，并上线《深圳市产业用地用房供需服务平台》，但这些办法和平台主要针对政府主导或国有企业开发或拥有的创新类产业用房用地，大量的其他主体拥有的产业用房租赁处于无序状态。
　　二、针对租赁市场多头管理、工作协调链条长，建议推进现有管理机构整合，建立全市统一的产业用房租赁主管机构。
　　三、精细化制定产业用房用地措施，主要建议如下：建议相关主管部门定期发布深圳产业用房租金指导价；建议用房面积严格按竣工图纸的建筑面积计算，不允许出租方随意降低实用率，变相涨租；建议深圳制定出台规范的产业用房租赁合同示范文本，推行租赁网上签约，建立租赁纠纷仲裁调解机制；建议考核政府拥有或扶持的产业园区的指标应该是园区入驻率、税收总额、中小企业成长性、企业满意度等，而绝不仅仅是租金收益；结合深圳的城市定位和对外合作的需要，建议在深圳周边规划建设不同产业业态的产业小镇或园区；建议发挥行业协会或产业促进会的自治作用，避免以牟取短期暴利的房产中介和投资客来扰乱产业用房市场。
　　 |

|  |
| --- |
| 提案办理清单 |
| **序号** | **提案建议** |
| 1. | 一、以完善法律规章为抓手，推进产业用房租赁管理顶层设计，规范租赁行为。 |
| 2. | 二、建议推进现有管理机构整合，建立全市统一的产业用房租赁主管机构。 |
| 3. | 三、精细化制定产业用房用地措施 |

|  |
| --- |
| 政协委员通讯录 |
| 1. | 万金保(男),盐田区政协副主席,18820251515,25225931,龙岗区龙岗街道五联朱古力路88号鸿威鸿景华庭2栋A3001室,518055, |
| 2. | 吴建平(男),深圳市友利通电子有限公司,董事长,13902452129,22236666,福田区八卦一路鹏基商务时空大厦13层, |
| 3. | 陈显康(男),深圳市友和实业有限公司董事长,13823200333,83882333,福田区福强路3030号中国（深圳）新媒体广告产业园25F,518000, |
| 4. | 居学成(男),深港产学研基地研究合作部部长,13923815060,29970066,南山区高新区南区高新南七道15号, |
| 5. | 朱舜华(男),深圳市钟表行业协会执行副会长兼秘书长,执行副会长兼秘书长,13902960550,82949558,福田区新闻路59号深茂商业中心三楼东, |
| 6. | 王挥(男),深圳市中级人民法院刑事审判第一庭,13510089888,86716507,南山区深云路10号深圳市中级人民法院刑事审判区,518041, |
| 7. | 科学技术界(未填写), |
| 8. | 胡任重(男),深圳市光明新区中心医院副院长，农工党深圳市委会委员,13509669548,27409990,光明办事处华厦路光明中心医院行政楼211, |
| 9. | 仙新民(男),建筑工务署计划财务处处长；致公党深圳市委员会委员、广东深代建学会理事、深圳市政府信息化专家委员会专家,13823210218,82104403,深圳市上步中路市府二办520室, |
| 10. | 李惠林(男),深圳市中医院副院长,13602666389,88359338,福田区福华路1号, |
| 11. | 赵庆祥(男),深圳市室内设计师协会执行会长兼秘书长、深圳市室内设计国家职业技能鉴定所所长、深圳市科协委员,13602688963,83869568,福田区上梅林梅华路105号多丽工业区福田国际电子商务产业园科技楼1104, |
| 12. | 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, |
| 13. | 田惠宇(男),招商银行党委书记、执行董事、行长,15902077436,83195333,福田区深南大道7088号招商银行大厦48楼, |
| 14. | 许宜群(男),鑫涌律师事务所主任律师；首批深港前海合作区律师专家服务团金融专家、深圳仲裁委员会民商事调解中心调解员、深圳市福田区文化创意产业协会常务理事,13809892972,83283001,罗湖区深南东路2001号鸿昌广场1109室,518002, |

|  |
| --- |
| 承办单位通讯录 |
| 1. | 市住房和建设局(肖珍),18027650925,83787177,深圳市福田区振华路8号设计大厦8楼,518031 |
| 2. | 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 |
| 3. | 市科技创新委员会(徐秋林),13316810966,88102477,福中三路市民中心C区五楼,518000 |