|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 、提案第 | | 20190209 | 号 |
| 标 题： | | 关于完善促进产业用房租赁市场平稳健康发展的建议 | | |
| 提 出 人： | | 民盟深圳市委会 | | |
| 办理类型： | | 分办 | | |
| 主办单位： | | 市工业和信息化局,市住房和建设局,市规划和自然资源局 | | |
| 会办单位： | |  | | |
| 内 容： | | | | |
| 一、背景  　　近年来，我市房屋租赁价格呈逐步上升趋势，进入2018年以来，不少民营企业反应，住房租赁价格的上涨带来用工成本增加，厂房租赁价格的上涨导致生产成本持续上升，都加剧原本的经营困境，部分涌入租赁市场的资金借机哄抬租金，或者通过“融资圈房”虚推产业用房租金，在近期政府简政降税减费的大环境下，冲淡了政府降负效果，抑制民营经济信息提振和经营发展，同时加剧挤压产业发展空间，部分本地优质产业新募集资金项目也无法本地落地，影响产业业态发展。  　　二、现状问题  　　近两年，我市对创新型产业用房和投融资园区产业用房出台了相关监管、扶持制度，对普通产业用房也在《关于进一步降低实体经济企业成本的若干措施》（深府规〔2017〕10号）中明确降低企业用能用地成本，但是在实际运营管理方面仍然存在一些问题。一是普通产业用房租赁管理的政务服务在市、区租赁办，主要服务职能在街道租赁所，缺少市级层面产业租赁用房的监测数据，也缺少市级层面相关经济职能部门统筹规划、引导、服务；二是部分工业厂房业主变更用地性质，过去四年全市旧工业区改造超过一半是“工改商，工改居”，仅为40%是“工改工”，部分还改成了“工改M0”，加剧制造产业空间不足，高端办公物业过剩；三是进入2017年下半年以来，部分涌入租赁市场的资金借机哄抬租金，或者通过“融资圈房”虚推产业用房租金，或者通过降低出租实用率变相提高租金。  　　鉴于目前状况，本提案主要侧重市政府应积极采取措施，推动产业用房租赁市场健康成长，保障经济持续稳定发展。 | | | | |
| 办 法： | | | | |
| 三、 有关建议  　　（一）推动构建（粤港澳大湾区）九城产业区域空间布局规划。对比国际发达城市土地结构看出，工业用地比例随着城市发展逐步降低，纽约、东京、新加坡的工业用地现状比例分别是3.7%、6%、18%，远高于我国一线城市。我国高等级城市也是这个发展规律，超大型城市的工业用地比例低于大型城市。目前，深圳正面临粤港澳大湾区建设的重大历史机遇，应积极呼吁推动构建湾区内陆九城的产业区域布局规划，着重确定各类型区域产业发展目标、规模及地区产业结构轮廓，明确该地区在粤港澳大湾区分工中的地位和区际联系，注重与其配套协作项目的分布、原料与能源来源及产品销售地带等。届时，深圳根据九城产业布局规划适时将部分产业有计划、按结构、科学引导布局在相应城市区域。  　　（二）提供产业用房租赁市场供需平台服务。在市级层面搭建工业用房政务服务平台，以片区为单位规划片区产业结构、工业用房储备、扶持补贴方向等内容，及时发布租金指导价格、价格指数和成交信息，建立政府、企业、业主三方信息共享机制，强化租赁双方备案制度执行落地。深圳市政府重点做好供需双方服务平台搭建、监测、指导等政务服务工作，引导供需双方按照我市产业布局规划科学合理流动，提高工业区域产出效益，为湾区工业平台搭建提供可复制可推广经验。  　　（三）加强工业租赁用房属性监管。我国对企业用地用房过程的管理相对薄弱，导致囤房炒房、闲置浪费的情况时有发生。这方面可参考新加坡的做法，加强市场监管和执法力量建设，注重加强过程管理。产业用房原则上应保持原有使用属性，严格限制红线内的工业用房转换为非工业用房，严格控制普通工业用地（M1）的产业用房改造成新型产业用地（M0）的产业用房。新加坡具体做法，一是对土地用途转换征收发展税，税收比例达土地增值收益的70%以上；二是建立企业退出机制，对不符合用地用房要求的企业，强制其退出，对达到约定的要求但效益不佳的企业，与相关部门协商后允许自愿退出。  　　（四）强化产业用房租金指导价格导向作用。鼓励签订长期产业用房租赁合同，未列入城市更新计划的产业用房，合同约定租期原则上不得少于三年。严格控制国企或集体所有的工业用房租金标准不得高于同期工业用房租金指导价格。其他类工业用房租金标准应参照同期工业用房租金指导价格制定，重点关注的租赁用房可公示租金价格、建筑实用率等信息，工业用房租金标准高出指导价格15%的，限期整改，出租方不得享受各类产业扶持政策，拒不整改的列入诚信黑名单不得从事租赁房屋活动。 | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| 提案办理清单 | |
| **序号** | **提案建议** |
| 1. | 推动构建（粤港澳大湾区）九城产业区域空间布局规划。 |
| 2. | 提供产业用房租赁市场供需平台服务。 |
| 3. | 加强工业租赁用房属性监管。 |
| 4. | 强化产业用房租金指导价格导向作用。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 政协委员通讯录 | |
| 1. | 民盟深圳市委会(无),88134430,深圳市上步中路1004号市政协大楼北4楼,518006, |

|  |  |
| --- | --- |
| 承办单位通讯录 | |
| 1. | 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 |
| 2. | 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 |
| 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 |