|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 16 | 、提案第 | | 20220524 | 号 |
| 标 题： | | 关于降低深圳实体经济企业运营成本的提案 | | |
| 提 出 人： | | 叶文学 | | |
| 办理类型： | | 分办 | | |
| 主办单位： | | 市住房和建设局,市工业和信息化局 | | |
| 会办单位： | |  | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 1.2021年春节以来，深圳采取有效措施对楼市设定指导价并加强执行力度，取了立竿见影的效果。而厂房租金猛涨问题仍然存在，当前，深圳大部分厂房租金都在30元/平/月以上，是10年前的2-3倍，应当对本市厂房租赁市场亦采取类似于楼市的指导价执行力度。深圳厂房租金大幅上涨除了产业转型升级对优质空间的需求增加、公共配套设施在逐渐完善、城市更新的过程中新建厂房增加了投入导致租金上涨等合理原因外，以转租而牟利的行为是一个重要的推手，工业厂房针对的是搞实业的，但有些人并非从事实业，租来再转租，以谋取利益，接手的人发现还有利润，继续转租。此外，“二房东”谋利的另一个重要手段，在于通过增加公摊等办法虚增面积，一些不良中介、“二房东”将厂房的公摊面积甚至增加到30%，承租人的实际成本直线身高。他们不具备专业物业运营管理能力，不提供配套增值服务，单纯以转租获取收益的承租人。对实体经济企业及市场秩序造成了严重的破坏。  　　2.过去几年来，深圳大力引进人才，而不少引进的具有相对较高学历的人才却在领取一次性补贴后依然不能解决基本的住宿问题，企业为了留住人才只能帮助员工承担高租金，这造成了企业用工成本陡然增高。然而当下，深圳市还存在大量的公租房空置现象，这与动辄几万人轮候排队几年却仍然“一房难求”的现象极不匹配。截止2021年11月1日，深圳公租房轮候库更新数据，在册轮候家庭总户数为363267户。企业申请人才住房时，相关部门要求的诸如税收等一些列的门槛又过于高，使人才住房的资源集中在大体量知名企业手中。不仅如此，一些区域如福田的人才住房的租金并不比市场租金低，又使具有条件申请人才住房的群体不愿申请……以上诸多原因导致大量的资源空置。  　　3.目前，因厂房租金上涨等其他多种原因导致的深圳制造业外流趋势已很难逆转，据天眼查数据，深圳制造业企业吊销及注销数量持续上升，2018年-2020年分别为225家、976家、3116家，同比分别增长492%、334%、219%。同时也有企业迁入，但每年迁入增速远不及迁出。虽然相对低端的产业置换成高端，对深圳实现产业结升级具有促进作用，但是盲目和无序的流失对市场稳定与信心的冲击了不容小视，政府指导下的有序重构，也是可以参考纽约、华盛顿、东京这些国际都市走金融、高新科技的路线。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 加强厂房租金指导价执行力度，提高中介准入门槛，拓宽直租渠道，明确厂房公摊标准-自2019年深圳市住房和建设局《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》颁布后，至今因为厂房租金猛涨原因导致实体经济企业外流的现象仍然大量存在。应加强非实体企业建立厂房租赁关系的监管，设置非实体性企业转租厂房的限制性政策，建立官方厂房资源信息库，以规范性文件的方式确立厂房公摊面积的认定标准。/公租房资源向中高层群体倾斜、降低人才住房资源申请门槛与租金-1.公租房资源应当向新引进的中高等层次群体倾斜，此类群体属新兴一代，往往不会接受城中村、农民房、群组、宿舍等过渡措施，面临高房租压力时往往会选择离开深圳； 2.合理优化人才住房申请资格条件，降低税收等不合理的条件障碍，使得人才住房平均流向各种类型、体量的企业； 3.降低部分公租房租金，使其较市场价格优势更明显。/指导制造业企业厂房有序离深，将总部留在深圳，集中优势人才资源-与其放任实体制造业企业无序外流，不如加强与深圳周边城市的政策联动，尽量将这些企业的总部留在深圳，是的高层次的人才集中在深圳，分化需要企业承担的用工成本。这样不仅促进产业结构升级，更能助力“大湾区”的有序建设。 | | | | |