附件1

# 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）

（征求意见稿）

为降低实体经济用房成本，营造良好营商环境，更好发挥政府引导作用，进一步推动我市实体经济实现高质量发展，现就规范产业用房租赁市场、稳定租赁价格，提出如下措施。

## 一、加强规划统筹，加大供应力度

**1.加强产业空间资源的规划统筹。**发挥政府统筹引导作用，制定本市工业区（含产业园区，下同）转型升级工作方案，建立完善工业区分类分级管理机制。强化工业区块线内产业空间管理，合理确定旧工业区拆除重建、综合整治的范围、时序和规模。鼓励各区采取异地置换、产权入股等手段，促进老旧工业区连片升级、功能优化。未来三年，全市完成不少于5个、单个用地面积原则上不少于30公顷的工业区集中片区的连片升级改造，建设高标准产业空间。

**2.大力推进旧工业区综合整治。**支持旧工业区相关权利人按照相关政策，通过综合治理、加扩建、功能优化等整治措施，增加一定比例的辅助性公用设施，适当增加满足基本需求的研发办公、配套商业空间，完善产业及配套功能，改善旧工业区环境品质。至2020年，全市完成旧工业区综合整治建筑面积不低于500万平方米。

旧工业区综合整治涉及公共安全、市政基础设施、市容环境等费用，由市、区财政按政府投资事权划分规定分别承担。鼓励各区按照全市城市更新相关政策和规划，加强对旧工业区综合整治的引导和支持，调动实体企业及相关权利人参与综合整治的积极性。对水电入户、消防设施改造、智慧园区建设、建筑节能改造等费用，由区财政按比例或分项予以一定补助。

**3.加大创新型产业用房筹集供应力度。**通过提高存量产业用地容积率、推进旧工业区升级改造等方式，提高工业区利用效率，确保产业用房规模供给总量不减。鼓励各区通过配建、收购、整治统租和“市场配置、政府补贴”等方式，加大创新型产业用房筹集力度；推动国有企业通过利用存量用地、城市更新、整治统租等渠道，加大创新型产业用房供应；对社区股份合作公司自主盘活老旧工业区等集体物业用作创新型产业用房的，给予一定财政改造资助。到2020年，全市新增建设筹集创新型产业用房建筑面积不少于800万平方米。

## 二、加强行业监管，规范租赁行为

**4.规范产业用房租赁交易行为。**市房屋租赁主管部门应当会同市产业主管部门明晰、规范产业用房租赁交易流程，制订全市统一的产业用房租赁合同示范文本。产业用房租赁双方应当签订租赁合同并按规定办理合同备案。推行产业用房租赁合同网上备案，逐步实施产业用房租赁合同网上签约制度。

实施产业用房租赁公示制度。对外出租的工业区应当在工业区显著位置竖立租赁公示牌，明确本工业区的准入产业类型、最低租赁期限、租金指导价格及其他统一收费事项。未列入公示牌的收费事项，出租人不得以公摊等名义向承租人收取费用。

**5.稳定产业用房租赁期限。**单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于1年，鼓励签订产业用房长期租赁合同。

**6.规范产业用房专业化租赁运营行为。**在本市从事产业用房专业化租赁运营的企业应当按相关规定到市房屋租赁主管部门办理备案手续。

市房屋租赁主管部门应当出台专业化租赁运营企业的规范性指引，明确相关职责和服务内容，有序引导运营机构开展专业化租赁及相关配套增值服务。加强对专业化运营机构开展租赁改造行为的审查，完善规划、开工、竣工及相关验收等手续。

**7.加强产业用房用水、用电及其收费管理。**租赁双方签订产业用房租赁合同时，应当同时签订用水、用电合同，明确水、电费收取方式及用水、用电安全条款。出租人应当定期对水、电费的收缴、公摊和损耗等情况进行公示，并严格执行政府定价。用水、用电未抄表到户的工业区，各用户（含自用）缴纳的水、电费用总和（含公摊）不得高于出租人向水、电专营单位缴纳的水、电总费用。

**8.规范产业用房公摊面积。**产业用房出租时应当明确建筑面积及套内建筑面积、公摊面积，禁止擅自提高公摊面积比例，单栋产业用房分割出租时，各出租单元租赁建筑面积总和不得超过该栋产业用房总建筑面积。

对没有法定测量面积（以相关权证登记为准）的产业用房，出租人应委托有资质的测绘机构对建筑面积及套内建筑面积、公摊面积进行测量后报区产业、房屋租赁主管部门备案，并在出租时公示。完善相关配套措施，逐步实施产业用房按套内建筑面积出租。

**9.规范产业用房物业服务及其收费标准。**加强产业用房物业服务监管，制定实施工业区物业服务标准指引，并根据物业服务内容、服务要求和设施设备配置等情况，合理确定物业服务收费指导标准。

## 三、加强产业监管，确保合理使用

**10.加强产业用房准入监管。**市产业主管部门应当进一步完善产业导向目录，加强产业遴选、评估和监管，规范各类产业用房的产业准入类型。产业用房原则上不得出租给个人、房地产经纪机构和未经备案的专业化运营机构。

市产业主管部门应当制定全市统一的产业发展监管协议示范文本。新建和升级改造（包括综合整治和拆除重建）的工业区项目，应在土地供应或竣工验收环节签订产业发展监管协议，载明准入产业条件、允许转租分租及退出情形等事项，逐步将存量工业区产业用房纳入全市统一的产业监管范畴。国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房，应直接面向工业企业、科技企业或生产性服务业企业出租，或者按规定交由专业化运营机构出租。

除土地供应合同（包括国有建设用地使用权出让合同和建设用地租赁合同，下同）或产业发展监管协议约定外，工业区配套宿舍原则上只能出租或出售给本工业区内合法经营、纳税的企业，或者经区政府认定的周边范围内的企业。

**11.规范产业用房转租分租行为。**除土地供应合同、产业发展监管协议和产业用房租赁合同约定外，产业用房原则上不得转租、分租；经约定或批准可以转租的，产业用房应当按相关规定出租，受转租人不得再次转租。

**12.完善产业用房租赁后续监管机制。**市、区产业主管部门应当依据产业发展监管协议及本措施相关规定，完善产业用房租赁后续监管机制，加强对租赁当事人经营活动、履约行为监管，严厉打击出租人违规转让或以“以租代售”等形式变相转让行为，严厉打击承租人违规违约将产业用房用于其他用途的行为。

## 四、加强租金指导，稳定租赁价格

**13.编制产业用房租金指导价格。**市房屋租赁主管部门应当开展租金跟踪调查，建立健全租金调查体系和租金指数系统，根据市场租金水平、产业布局规划和产业用房所处位置、配套条件等因素，编制全市产业用房租金指导价格，每年予以更新并向社会发布。

**14.加强产业用房租赁价格指导。**引导下列产业用房租金不高于最近年度发布的租金指导价格：

（1）国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房；

（2）财政投资及工业区综合整治时享受财政奖补的产业用房；

（3）按规定完成安全纳管、处理确认或者依法没收的农村城市化历史遗留产业类违法建筑。

引导其他各类产业用房租赁当事人合理约定租金。对于租金高出最近年度发布的指导价格15%的，市、区产业主管部门应当会同相关部门及时介入，经核实后可对出租人采取约谈等措施。

**15.优化产业用房出租方式。**国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房出租时，应按照产业类别及企业成长性、贡献度、租金等因素，采用综合评分法确定承租人或专业化运营机构；探索采用“限租金、限对象”等方式确定承租人或专业化运营机构。

## 五、加强平台建设，实现信息透明

**16.开展全市产业用房专项调查。**市房屋租赁主管部门应当会同市产业主管部门组织开展全市产业用房专项调查，及时准确采集产业用房基础信息（含位置、权属、配套及相关物理属性等）和使用信息（入驻产业、租金、空置情况等），建立产业用房项目信息台账。专项调查原则上每两年一次，由各区政府具体实施。

**17.加快建立全市产业用房信息平台。**拓展市产业用房供需服务平台交易、备案和租赁监管功能，加快建立全市产业用房信息平台，理顺信息平台管理体制机制。国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房房源信息应当纳入全市产业用房信息平台；通过财政奖补、税费优惠等措施引导其他市场主体自有或运营的产业用房房源信息逐步纳入信息平台。

**18.加强产业用房租赁市场监测。**加强全市产业用房信息平台与各区集体资产交易平台，产业、市场监管等部门，及相关市场主体业务系统数据的互联互通。市房屋租赁主管部门应当建立健全产业用房租赁市场日常监测体系，加强市场监测分析，常态化发布市场信息，稳定市场预期。

## 六、加强市场整顿，完善监管机制

**19.完善产业用房租赁市场监管机制。**建立产业用房租赁行为负面清单，明确出租、承租的禁止类行为。建立诚信监管体系和市场监管、产业、税务、生态环境、房屋租赁等部门的协同监管机制，加大对租赁行为的合规性审查及日常巡查力度。

发挥网格化管理在产业用房租赁信息采集、日常巡查中的积极作用，发挥行业协会、行业联盟等组织的自律管理和监督作用，切实保障租赁当事人合法权益。

**20.开展产业用房租赁市场专项整治行动。**各相关单位和个人应当按照本措施要求和相关规定，主动开展自查自纠，规范产业用房租赁行为。市、区相关部门应当在本措施实施后六个月内联合开展产业用房租赁市场专项整治行动，依法打击各类违法违规租赁行为。

建立举报机制，对产业用房租赁当事人违法违规行为举报线索一经查实的，由各监管部门和执法单位依法实施处罚，并列入违规失信联合惩戒名单。

## 七、加强统筹协调，健全保障机制

**21.加强产业用房租赁管理的统筹协调。**由市住房建设局牵头，建立市产业用房租赁管理联席会议制度（以下简称联席会议），成员单位包括市发展改革委、市科技创新委、市工业和信息化局、市公安局、市司法局、市财政局、市规划和自然资源局、市生态环境局、市住房建设局、市商务局、市国资委、市市场监管局、市城管和综合执法局和各区政府。

联席会议负责统筹协调以下事项：审议全市产业用房租赁管理相关政策，审议全市产业用房租金指导价格，推进全市产业用房专项调查、信息平台建设和运营，统筹开展产业用房租赁市场专项整治行动等。

**22.强化产业用房租赁管理的法制保障。**加快产业用房租赁法制建设，修订完善《深圳市房地产市场监管办法》，推动房屋租赁市场管理立法工作，将产业用房租赁市场运行和管理纳入法治化轨道。

**23.加强工作经费保障。**市、区财政部门应通过财政预算、专项经费等方式，加大对全市产业用房专项调查、产业用房租金指导价格编制、产业用房租赁平台建设运营和基层网格员日常巡查等工作的经费保障力度，相关部门应加强项目执行和绩效的监控，确保资金使用效能。

各相关部门应当按照责任分工要求，在本措施实施之日起三个月内拟订相关工作方案及其工作计划，加快制定和完善相应的配套政策、标准和指引。各区政府（含新区管委会）可参照本措施规定，制定实施本辖区规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的具体措施。

创新型产业用房和本市保税区、合作区、自贸区及高新技术产业园区等特定区域内产业用房租赁另有规定的，从其规定。

本措施自发布之日起10日后施行，有效期三年。

**注释：**

1.本措施所称产业用房，是指从事工业生产为主以及介于第二与第三产业之间，容纳研发、孵化、中试等创新型产业功能的建筑，包括工业厂房和研发用房。

2.本措施所称专业化运营机构，是指对自有或承租的工业区进行一定投入，改善工业区软、硬件条件并为入驻企业提供各类除生产以外专业服务的机构。