公 开 深建函〔2024〕46号

A 类

深圳市住房和建设局关于市七届人大五次

会议第20240873号建议答复的函

尊敬的钟观宜等代表：

您在市七届人大五次会议上提出的《关于优化深圳市“工业上楼”项目审批及实施的建议》（建议第20240873号）已经市人大常委会转我局办理。非常感谢您对我们工作的关心和支持。对您的建议，我们进行了认真研究，并汇总了市工业和信息化局、市国资委相关部门的意见，现答复如下：

深圳市人民政府于2023年2月7日印发《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》，按照“1+1+12”的架构成立“工业上楼”推进工作专班，并建立“三审一签”审批制度，指导推进“工业上楼”项目审批实施，目前已取得较好成效。按照市政府工作安排，近期我局配合市工业和信息化局、市规划和自然资源局全面梳理了《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》的实施效果，并梳理总结了现阶段“工业上楼”典型案例，围绕“工业上楼”推进中经济可行性不足、厂房租金“一刀切”等问题，编制了“工业上楼”政策2.0版，政策已经3月26日市政府常务会议审议通过，预计实施后将激励实施主体加快建设一批“工业上楼”厂房。

一、关于“不限制项目自持比例，助力留住优质制造业企业和保障长期稳定发展”的建议

“工业上楼”项目包括城市更新、优质产业空间等类型，其中新供应用地类项目中建设类型为优质产业空间的“工业上楼”项目新建厂房以销售为主，不限自持比例，可全部分割销售给符合条件的优质制造业企业，满足部分购房企业需求。

二、关于“租赁价格顺应市场行为定价”的建议

根据近期印发的工业上楼2.0政策，项目自持厂房租金按照“租金有竞争力、运营可持续”的原则定价，由实施主体参照市住房建设部门发布的同片区同档次厂房租赁参考价格，合理拟定自持厂房租赁价格（前三年租金不调整），相关细则由各区负责制定，不再统一按≤35 元/平方米·月确定。

三、关于“限定5年内不能转让，但完成考核后建议厂房可市场化交易，不再限制转让价格”的建议

市工业和信息化局将会同各单位强化产业导入与监管工作，“工业上楼”项目产业导入应符合我市“20+8”产业集群布局要求，位于20大先进制造业园区内的原则上应符合园区重点布局产业集群方向。产业发展监管协议中主要约定产业准入、厂房自持比例、厂房转让及租赁价格管控要求等内容，部分项目对产业遴选及二次转让存在要求，主要为优先保障制造业企业的用地需求，避免出现“工业地产”的情况。下一步市工业和信息化局将重点关注二次流转情况，针对“不得以高于原值的价格转让”等条款会同相关单位做出优化调整。

四、关于“增加集建设、招商及运营一体化的经营主体建设和规划”的建议

根据近期印发的工业上楼2.0政策，后续市、区产业主管部门将加强业务指导，大力培育引进专业化园区运营商，引导集建设、招商及运营一体化的经营主体建设和规划“工业上楼”项目：一是整合有关资源探索成立市产业空间保障专营机构，打造集建设、招商及运营一体化的“工业上楼”平台公司；二是指导相关企业开展“工业上楼”项目招商前置、定制化建设，引导形成“一栋楼就是一条产业链、一个园区就是一个产业集群”的生态化发展格局。

再次感谢您对我们工作的关心和支持。

深圳市住房和建设局

2024年5月14日