



首页

信息公开

政务服务

互动交流

走进龙华

请输入关键字



当前位置： 首页 > 信息公开 > 政策法规 > 区级政策文件 > 区规范性文件

索引号：

分类：

发布日期：2021年12月28日

名称：深圳市龙华区关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的实施细则（修订）

文号：深龙华府办规【2021】17号

主题词：

深圳市龙华区关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的实施细则（修订）

来源： 深圳市龙华区工业和信息化局

日期：2021年12月28日

【字体： 大 中 小 】

第一章 总则

第一条 为降低实体经济用房成本，持续优化营商环境，根据《深圳市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）》（深府规〔2019〕8号）、《深圳市龙华区关于规范产业用房租赁市场稳定租金水平的实施方案》（深龙华府办〔2019〕2号）等文件精神和要求，制定本细则。

第二条 本细则所称产业用房，是指用地性质为普通工业用地（M1）和经市、区规划明确为新型产业用地（M0）的产业用房。按用途可分为办公、研发、孵化、中试、生产、仓储等产业用房；按产权和管理权可分为区政府或区属国有企业所有（含管理，下同）的产业用房、社区股份合作公司所有的产业用房以及其他企业（机构、个人）所有的产业用房。创新型产业用房，是指根据《深圳市创新型产业用房管理办法》（深府办规〔2021〕1号）等规定，为满足创新型企业发展空间需求，由政府主导并按政策出租或出售的政策性产业用房，按物业用途分为研发、办公、厂房、仓储物流等类型的创新型产业用房。

第二章 加大产业用房供给力度

第三条 加大财政扶持，对区属国有企业建设、购买、统租创新型产业用房，以及区属国有企业、股份合作公司及其他企业盘活现有产业用房用作创新型产业用房，按规定给予资金补贴；加大区财政直接建设、回购（购买）创新型产业用房力度，扩大区属创新型产业用房规模；加快通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权建设的、城市更新项目以及产业用地提高容积率配建的创新型产业用房移交（回购）工作。到2022年，全区累计建设筹集创新型产业用房建筑面积100万平方米以上。

第四条 鼓励区属国有企业有效利用存量用地、城市更新、整治统租、容积调整等方式开发建设和供应创新型产业用房。

第五条 鼓励社区股份合作公司自主盘活老旧工业区，以优惠价格投放市场，对符合区旧工业区整治提升有关规定的，优先给予资金资助。

第六条 加快推进老旧工业区连片改造升级试点片区的研究划定工作，建设高标准产业空间。发挥政府统筹引导作用，合理确定旧工业区拆除重建、综合整治、功能提升的范围、时序和规模，加强对旧工业区综合整治的引导和支持。

第三章 加强产业准入监管

第七条 在公共资源交易平台出租的区属国有及股份合作公司产业用房，承租对象应为符合片区产业规划及产业发展导向的工业企业法人、国家高新技术企业法人、重点建设或引进的研发机构和创新载体（包括创新中心、重点实验室、工程中心、公共技术服务平台、孵化器、加速器、众创空间等，下同）、独角兽及准独角兽企业或相关生产性服务业的企业法人。出租方式原则上不再简单采取价高者得的公开竞价方式，可采取公开招标、邀请招标、续约租赁、竞争性谈判、单一来源谈判等方式。

第八条 引进的市和区重大产业项目、上年度产值正增长的规模以上工业企业、重点建设或引进的研发机构和创新载体、独角兽及准独角兽企业、最近两年营收正增长的国家高新技术企业可通过单一来源谈判方式承租区属国有及股份合作公司产业用房。

第九条 新建和升级改造（包括综合整治、拆除重建和功能提升）的工业区，项目方应当在土地供应或竣工验收环节与区相关产业主管部门签订产业发展监管协议，载明准入产业条件、转租分租限制及退出情形等事项。

第十条 产业用房原则上应面向符合《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》（最新版）鼓励发展类、允许发展类的企业、社会组织出租，不得出租给创客以外的个人，不得出租给房地产经纪机构、未经备案的专业化租赁运营机构及其他中介机构。工业区配套宿舍原则上只能出租给本工业区或周边范围内的合法经营、纳税的企业及就业职工。

第四章 加强租赁价格指导

第十一条 区房屋租赁主管部门应结合市房屋租赁主管部门发布的产业用房租金指导价格和我区实际，每年及时更新和发布《深圳市龙华区产业用房租金指导价格》。

第十二条 引导下列产业用房租金不高于最近年度公布的区产业用房租金指导价格：1. 区属国有及股份合作公司产业用房；2. 旧工业区整治提升项目、众创空间、孵化器以及各类特色园等享受财政奖补政策的产业用房；3. 按规定完成安全纳管或者依法没收的原农村城市化历史遗留产业类违法建筑。

第十三条 引导其他各类产业用房租赁当事人合理约定租金，对租金高出最近年度发布指导价格15%的，相关产业主管部门、租赁主管部门应及时介入，经核实属恶意哄抬租金的，协同市场监管、税务、环保、安监、相关街道办等部门对出租方进行约谈，经约谈拒不整改的，将出租方列入重点监管名单，落实出租方不得享受我区各类扶持补贴政策等规定。

第五章 规范旧工业区改造

第十四条 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，参照《深圳市工业园区建设指引》《深圳市城市规划标准与准则》等标准，完善产业及配套功能，改善旧工业区环境品质。

第十五条 旧工业区综合整治不得改变现有工业用途，严禁将厂房、研发用房改为公寓等功能，经综合整治后的生产用房建筑面积原则上不少于原建筑面积，确需部分商业配套的工业企业，商业面积不超过15%（北站新城、大浪时尚小镇、龙华现代商贸中心等片区另行规定）。

第十六条 涉及重大产业项目、规模以上工业企业、重点建设或引进的研发机构和创新载体、独角兽及准独角兽企业、国家高新技术企业等优质企业、优质园区的城市更新项目，项目方列入计划前应征求园区内企业意见，须在区内妥善安置企业，原则上确保优质企业不外流、注册地不外迁，改造完成后应给予上述企业优先租赁权或购买权。“工改工”城市更新项目启动须至少导入一个及以上的重大产业项目。

第六章 规范产业用房租赁行为

第十七条 产业用房租赁双方应当参照市房屋租赁主管部门制定的产业用房租赁合同示范文本，签订租赁合同并按规定到区房屋租赁主管部门登记备案。

第十八条 对未列入城市更新计划或土地整备计划的产业用房，除承租人要求外，单个产业用房租赁合同期限原则上不少于1年，鼓励签订3年以上的租赁合同。租赁合同到期后，原承租人是规模以上工业企业、国家高新技术企业的，同等条件下，应优先给予续租。

第十九条 除土地供应合同、产业发展监管协议和租赁合同另有约定外，产业用房不得转租、分租；约定可以转租、分租的，产业用房应当按规定或约定出租，次承租人不得再次转租。对违规违约转租、分租区属国有及股份合作公司产业用房的，一经核实，可立即终止租赁合同，依法收回产业用房，原承租人三年内不得参与区属国有及股份合作公司产业用房租赁。

第二十条 严格执行政府定价，对虚增用水用电量、提高水电价格、擅自加收其他费用等行为的，由相关执法部门依据《价格法》等规定从严查处。提高直接抄表到户的比例，未抄表到户的工业区，各用户（含出租人自用）缴纳的水、电等费用总和（含公摊）不得高于出租人向水、电等专营单位缴纳的水、电总费用。

第二十一条 禁止擅自提高公摊面积比例，对出租面积、公摊面积严重不符合实际的，各街道办应进行约谈，情节严重及经约谈拒不整改的交由执法部门依法处理。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。没有法定测量面积（以相关权证登记为准）的产业用房出租时，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所在街道办备案，并在出租时公示。

第二十二条 落实租赁公示制度，各街道办负责督促辖区产业用房出租人在产业用房显著位置竖立租赁公示牌，明确产业用房的建筑面积及套内建筑面积、公摊面积、准入产业类型、最低租赁期限、租金指导价格及其他收费事项。未列入公示牌的收费事项，出租人不得以公摊名义向承租人收取费用。出租人应当每年定期对本年度产业用房水、电等费用的收缴、公摊、分摊等情况进行公示，每次公示期不少于15日。

第七章 强化租赁市场监管

第二十三条 区房屋租赁主管部门应会同相关产业主管部门组织开展全区产业用房专项调查，及时准确采集产业用房基础信息和使用信息，建立产业用房项目信息台账，实行动态管理。

第二十四条 区房屋租赁主管部门、市场监管部门应牵头开展产业用房租赁市场专项整治行动，依法打击违约违规转租和改变用途、违法收取水电费、虚增公摊面积、恶意哄抬租金、通过“阴阳合同”规避监管等各类违法违规租赁行为。

第二十五条 区各相关部门、各街道办应加大对产业用房租赁行为的监督力度，对发现的产业用房当事人违法违规情况依法移送相关职能部门处置；存在被有关部门依法认定为严重违法违规租赁行为的，不得享受我区各类扶持补贴政策。

第二十六条 区财政部门应做好产业用房专项调查、基层工作人员日常巡查等工作的经费保障，各相关单位应将相关工作经费纳入年度部门预算申报，并加强项目执行和绩效监控。

第八章 附则

第二十七条 本细则未尽事宜，按照市有关规定执行。

第二十八条 本细则自2022年1月10日起实施，有效期3年。

相关政策解读

[《深圳市龙华区关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的实施细则（修订）》解读](#)

区各部门

区街道办

各区政府网站

关于我们 | 网站地图 | 使用帮助 | 版权保护 | 隐私声明 | 无障碍声明

深圳市龙华区人民政府办公室主办 网站技术维护电话：0755-23332038

备案许可证号：粤ICP备17147563号-1 网站标识码：4403920006

粤公网安备44030902000263号

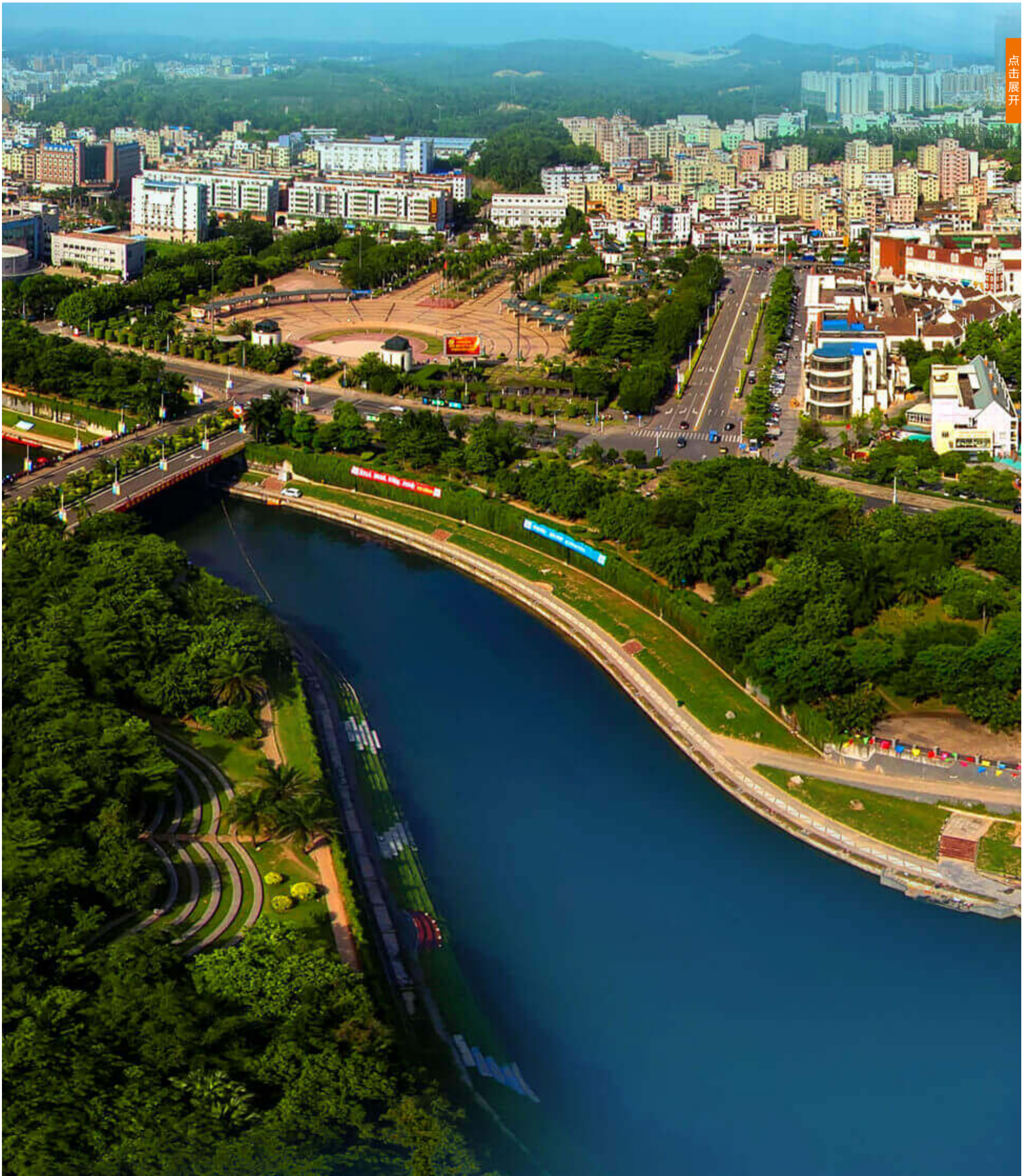
执法投诉电话：0755-23761792, 12345

执法投诉邮箱：fazhiban@szlhq.gov.cn

执法投诉地址：深圳市龙华区龙华街道清泉路7号龙华区富康行政服务办公区B2205



政府网站
找错



点击展开