深规划资源函〔2021〕2556号

市规划和自然资源局关于市政协七届一次会议第20210276号提案答复意见的函

尊敬的陈钦鹏委员:

您在市政协七届一次会议期间提出的《关于明确总部企业大厦租售细化规程的提案》（第20210276号）收悉。此件由我局主办，我局对此提案高度重视。经认真研究，现就您的建议事项答复如下：

2018年我市出台《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号，以下简称《管理办法》），对总部项目的空间供应进行了保障和规范，建立了遴选+供应+监管的全链条的用地供应机制。《管理办法》第十九条规定，总部大厦中不低于60%的建筑面积全出让年期内不得转让（以下称自用部分建筑），其余部分为非自用部分建筑。非自用部分建筑允许租售，其中办公用房比例不低于50%。非自用办公用房由区政府作为政策性优惠商业办公用房，用于引进与总部企业相关的上下游企业入驻；除办公用房外的非自用部分建筑，在5年承诺期届满，产业发展监管协议履约考核通过后方可转让。该条款规定一定比例的建筑面积不得转让，是为了保证总部企业取得用地之后能够真正用于产业发展，杜绝引进的总部企业“不做产业做物业”，通过大面积的转租转售总部大厦物业牟利的现象，导致总部用地难以实现其应有的产出。该条款同时规定非自用办公用房由区政府作为政策性优惠商业办公用房用于引进与总部企业相关的上下游企业入驻，是为保证总部用地用于产业的同时还能满足总部企业一定盈利空间的合理需求。同时鼓励引进上下游企业入驻，能有效形成产业集群效应，降低企业生产经营成本，保证总部经济的持续稳定发展。目前，我市暂无非自用办公用房出售的案例。这一方面是由于按照《管理办法》供应的总部用地尚未完成建设且履约考核期未满，项目暂不具备销售条件；另一方面各区也确实未出台实施细则对非自有办公用房的出售对象和出售价格予以规范。

对于您提案中提出的问题和建议，考虑到《管理办法》在实施过程中确实出现了一些问题，同时经济形势和上位政策也发生了变化，因此我局已启动《管理办法》的修订工作。我们将结合总部企业实际发展需求，综合人大代表、政协委员和企业家代表们的意见，对现有规定中出现的非自有办公用房租售等约定不明确、不完善、难执行的问题进行细化完善，以更好的促进总部经济发展，保障总部经济发展空间，提升城市发展竞争力。欢迎您在政策修订过程中提出宝贵的意见建议。

最后，感谢您对我局工作的关心和支持！

市规划和自然资源局

2021年9月16日

（联系人：徐圣荣，联系电话：83947540）

|  |
| --- |
|  |
| ~ggimg2021091715192100 |