**密级：**公开

建议第20220717号

**案 由**：关于提高政府公信力营造我市良好营商环境，妥善处理因没有建设规划许可证导致租赁合同无效引发的一系列风险问题的建议

**提 出 人：**李炜,蒋盈盈,黄正龙,沙林珍,曾滔,陈渊青,由镭,陈炳强,陈湘宇,李继朝,周彬,刘宝瑞(共12名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市规划和自然资源局(主办),市中级人民法院,市住房和建设局

**内 容：**

一、相关背景及现状

2018至2021年间，深圳市连续出台营商环境1.0、2.0、3.0版改革政策，推出500多项具体改革措施并狠抓落实，推动深圳营商环境持续优化，为经济社会高质量发展提供了有力支撑。深圳创业密度继续位居全国大中城市首位，中小板和创业板商事企业数量连续13年居全国第一。《财富》世界500强中8家深圳企业入围，其中6家是民营企业。在重点城市营商环境评价中，深圳位居全国第二，在全部18个指标领域成为全国标杆；在全国工商联《2020年万家民营企业评营商环境报告》中，深圳获评“营商环境最佳口碑城市”第一名。

二、存在问题及主要原因

虽然目前深圳营商环境建设取得了较大的成绩，但是对标国际一流营商环境，我们仍然任重道远。

自深圳设立经济特区以来，建筑历史遗留问题一直困扰着政府决策者。深圳历史遗留建筑占全市建筑总量半壁江山，数量庞大，以相对低廉的价格，满足投资者、居民的厂房、住房、商业用房需求，存在巨大的租赁市场。历史遗留建筑由来已久，存在着很大的不稳定隐患。同时，由于没有建设规划许可证，到目前为止已有几百件房屋租赁案件，二审判决均以涉案房屋属于“历史遗留建筑”，以出租人未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋为由，严格依照《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条认定租赁合同无效，引起一系列商事纠纷和社会问题。但是根据该司法解释做出的判决对于出租方和承租方并未能有效化解纠纷，双方对于合同无效后的房屋处置和装修损失等问题仍然无法得到有效解决。

经过40多年的高速发展，一方面，我市的土地资源高度建成，用地结构性矛盾日益凸显，缺乏高端、优质、连片产业载体；同时，另一方面，大量的深圳原有历史建筑的产业空间没有得到充分释放。产业空间是经济的重要载体，也是营商环境的重要因素，因此，通过城市更新，让曾经破旧的楼宇和低端产业园区，蝶变成为高成长型、创新型企业扎堆的高品质产业空间，已经成为迫切需要解决的问题。

三、建议

深圳营商环境建设取得的成绩有目共睹，但是营商环境建设“没有最好，只有更好”，要实现建设国际一流营商环境的奋斗目标，重点在于坚持“市场化、法治化、国际化、便利化”的导向，在政策引导、法治环境、诚信体系、契约精神、政府在市场中的定位作用等方面进一步改进工作，使深圳营商环境建设迈进更高的目标。因此，建议：

1、建议各区政府牵头加快及完善历史遗留建筑分类处理的进程，加速城市化进程，释放产业空间，着力破解掣肘制造业发展的空间难题，加速打造具有示范效应和引领作用的精品产业空间。

2、建议市国土资源委员会主导，其他部门参与，尽快就预防化解因没有建设规划许可证认定合同无效引发一系列诉讼及社会问题，深入分析出租人和承租人的主要矛盾点，从优化营商环境，减轻企业负担，减少诉累，化解纠纷为根本出发点，坚持公平合理原则对此类纠纷的化解进行商议和形成统一的解决方案。

3、建议特区人大通过立法，对于“历史遗留建筑”因没有建设规划许可证所涉及的租赁关系予以保护。避免直接适用《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条认定租赁合同无效，防止引发一系列商事纠纷和社会问题。