市规划和自然资源局关于市政协七届四次会议第20240574号提案答复意见的函

 尊敬的陈国雄委员：

您在市政协七届四次会议提出的《关于建议产业用房允许部分可出售的提案》（提案第20240574号）收悉。此件由我局与市工业和信息化局分办。我局对此提案高度重视，经认真研究，现就您的提案中涉及我局事项答复如下：

一、关于“推动市规划和自然资源局等市级相关部门出台《深圳市非商品性质房地产可转让办法》等市级相关政策”的建议

为推进供给侧结构性改革，盘活存量资产资源，提高土地使用效率和流转效益，助力产业转型升级，规范我市非商品性质房地产转让管理，我局组织起草了《深圳市非商品性质房地产转让办法》（以下简称《转让办法》）， 并按规定征求了政府相关职能部门和各区政府（新区管委会）意见、公开征求公众意见、召开了听证会。为体现服务实体经济发展导向，《转让办法》明确厂房、研发用房、仓储、物流建筑及配套宿舍、商业等房地产，应优先保障实体经济发展，对其中利用效率低下的房地产，在满足一定条件下（建成投产满10年、 受让对象符合规定，产业部门同意意见等），可按规定补缴地价进入市场流转。《转让办法》的政策导向与您的提案的精神是相契合的。我局将在政策拟定过程中积极研究吸纳您提出的盘活存量产业用房的相关建议，并推动《转让办法》按照我市规范性文件报请批准，待批准后印发实施。

二、关于“规定明确包含 M0在内的工业、新型产业等非商品性质厂房、研发用房及配套，允许出售30%产权”的建议

为规范我市工业楼宇转让，保障实体经济产业发展空间，促进产业转型升级， 我市于2020年1月出台了《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》（深府办规〔2020〕2号，以下简称《管理办法》），对工业楼宇及配套用房转让、产权限制以及受让人资格条件等方面进行优化完善。根据用地取得方式的不同，《管理办法》对工业楼宇及配套用房的转让作出了不同规定。通过拆除重建类城市更新形成的工业楼宇及配套用房，项目实施主体可以选择分割转让、以宗地为单位不转让或整体转让。原农村集体经济组织继受单位取得的土地整备留用土地、非农建设用地、征地返还用地上的工业楼宇及配套用房的分割转让比例不受限制。已供应用地的用地批准文件或者出让合同对工业楼宇及配套用房的转让有约定的，按照约定进行转让。其中，用地批准文件或者土地使用权出让合同约定土地为非商品性质的，地上的工业楼宇及配套用房不得转让。目前，省自然资源厅正在修订工业物业产权分割及分割转让不动产登记的有关政策.我局将对照国家和广东省的最新政策要求，结合我市产业发展最新情况，开展《管理办法》实施效果评估和政策修订的调研工作。后续将根据评估和调研结果，有序推进下一步工作。

规范产业用地管理和工业楼宇转让是保障产业发展空间的重要举措，也是我局的重点工作。对于您提出的允许非商品性质的厂房、研发用房及配套进行一定比例出售的建议，我局将在《转让办法》制定和《管理办法》修订过程中，充分结合项目建成投产时间、现状用途、产业主管部门意见和用地取得方式等条件做深入研究分析，并积极研究吸纳您的建议，在保障工业楼宇及其配套用房用于发展产业的前提下，科学、合理的设定工业楼宇及其配套用房的可售比例，努力解决企业招商，盘活资产和缓解资金压力等具体诉求。

最后，感谢您的宝贵意见，感谢您对我局工作的关心和支持！

                 市规划和自然资源局  
                  2024年8月 2日