附件4-1

**《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的暂行规定》征求意见及采纳情况汇总表（社会公众意见）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **关键字** | **对应条文** | **反馈意见及建议** | **采纳情况** | **备注** |
| 1 | 适用范围 | 第三条 | 1、政策未规定适用的用地面积，请问是否小地块产业用地调容也适用该政策。**（万科公司）** | 采纳 | 本政策适用对象不受用地面积规模影响。 |
| 2、建议将普通工业用地、新型产业用地、仓储用地及物流用地之间的相互转化纳入《规定》适用范围，即明确处置后的利益分配和贡献方式适用《规定》，但可约定对该类用地之间转化的审批权限不下放至管理局，仍按原程序进行审批。**（深圳玮城置业有限公司）** | 解释 | 普通工业用地、新型产业用地、仓储用地及物流用地之间的相互转化不适用于本规定，按其他相关规定执行。 |
| 3、第三条第一款后半句“其中，招标、拍卖、挂牌出让用地和城市更新项目用地、土地整备等价值置换用地须已全部建成并完成规划验收。 ”该部分用地是已经全部建成且完成规划验收的，也可以调整容积？建议调整表述，以明确。**（市民18665822425）** | 采纳 | 表述已明确，凡是属于招拍挂的、城市更新项目以及土地整备置换的用地都须全部建成并且完成规划验收。 |
| 2 | 实施路径 | 第四条 | 4、第五条基本原则中的第（二）项、第（三）项及第（四）项，存在冲突，符合产业发展导向的，在现行产业集中发展的趋势下，上下游企业集合式发展，产业项目的开发，若以自用为主为原则，则可能导致不利于产业集中式发展，普遍形成产业土地资源未能得到高效充分利用的情况。建议调整，删除第（四）项以自用为主的原则。**（市民18665822425）** | 解释 | 本次政策制定导向在于保障产业发展空间，防止产业空心化及房地产化，严格要求新增建筑不得转让。 |
| 3 | 容积确定 | 第七条 | 5、“基础容积按生效法定规划确定”  https://mail.sz.gov.cn/RmWeb/view.do?func=attach:getAttach&sid=7Vb7LMST0Coa6g3iQBcRjO2R0RrAp35e000001&tempId=01429918145229qy0m9433p0&fileName=image001.png  请问如图04-08，基础容积计算是否为55309x3？如果该部分实际开发建设用地为40000㎡，其余为贡献用地，基础容积是否还是为55309x3？ “如需对已生效法定规划容积进行调整按《深标》等相关规定研究确定”请问什么情况可按深标确定？若法定图则为近两年颁布的可否按深标计算？若不可以，请问是几年内颁布的可以突破？基础容积=开发建设用地面积x基准容积率x修正系数请问项目为一宗地（如下图红框），是否按照规划方案，两块开发建设用地分开计算，得出各自基础容积后加总？  https://mail.sz.gov.cn/RmWeb/view.do?func=attach:getAttach&sid=7Vb7LMST0Coa6g3iQBcRjO2R0RrAp35e000001&tempId=014299181452i239ls7lh5qh&fileName=image002.jpg  **（万科公司）** | 采纳 | 已修改相关表述。 |
| 4 | 土地、建筑物贡献 | 第八条 | 6、第八条 产业用地容积调整以新增建筑面积的15%为贡献基准。已建成的产业用地，新增建筑面积为基础容积与规划验收建筑面积的差值；未建成的产业用地，新增建筑面积为基础容积与出让合同约定的建筑面积的差值。理由：为避免给各区太大自由裁量权，建议直接明确须贡献新增建筑面积的15%的物业，且不得低于3000平方米。建议修改为：产业用地容积调整须无偿贡献新增建筑面积的15%的物业，且不得低于3000平方米。已建成的产业用地，新增建筑面积为基础容积与规划验收建筑面积的差值；未建成的产业用地，新增建筑面积为基础容积与出让合同约定的建筑面积的差值。**（市民卢先生）** | 解释 | 考虑资源需充分利用等因素，对于应贡献建筑面积小于等于3000平方米的，土地权利人可缴纳不得转让的市场地价后持有。 |
| 7、“已建成的产业用地，新增建筑面积为基础容积与规划验收建筑面积的差值；未建成的产业用地，新增建筑面积为基础容积与出让合同约定的建筑面积的差值。”若项目出让合同约定建筑面积为10万平，而竣工验收面积为1万平，有9万平面积已批未建属于宗地未满建。（如图蓝色部分为建成区，大部分用地尚未建设），计算时应该减去合同约定面积（10万平）还是验收面积（1万平）？**（万科公司）**  https://mail.sz.gov.cn/RmWeb/view.do?func=attach:getAttach&sid=7Vb7LMST0Coa6g3iQBcRjO2R0RrAp35e000001&tempId=01429918145285un4m7p5078&fileName=image004.jpg | 采纳 | 修改条文表述，明确“未全部建成的，新增建筑面积为规划确定的建筑面积与出让合同约定的建筑面积的差值。” |
| 8、第八条，产业用地容积调整以新增建筑面积的15%作为贡献基准应无偿提供，此项规定将给企业带来时间上和资金上的成本压力。首先是时间上，企业获得设计机构的规划调整方案、四图一书以及相关环境、节能等批复，正常需要半年至一年的时间，时间上企业耗费大。其次从资金上说，今年金融机构的去杠杆化，资金大大收紧，企业借不到钱但还是要发展，只能通过多种方式或渠道去筹集资金，期待着项目投入市场后还本付息，舒缓一口气。再次是现在的深圳人工成本高，原材料价格居高不下，直接导致了建筑成本高。如果还要将其中的 15%无偿提供，权衡再三，很多企业可能会放弃建筑容积调整以观后态。因此，建议贵委取消以新增建筑面积的15%作为贡献基准无偿提供给政府，或者是建设单位以建筑成本价将贡献基准面积提供给政府。我认为只有这样才能真正起到降低企业经营成本，调动实体经济群体产业空间拓展的积极性，达到扶持实体经济的目的和愿望。**（市民谭先生）** | 解释 | 暂行规定在设定贡献基准是已考虑了降低企业经营成本的诉求，同时也考虑到解决城市发展急需的公共配套用地问题，因此在贡献方式更加灵活，可移交土地、移交建筑物或二者组合等多种途径，增加贡献方式的选择性。 |
| 5 | 贡献方式 | 第九条 | 9、我们认为既然是扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用，关于本管理规定的第九条贡献的土地或者建筑物，建议修改为如下内容：贡献方如果确实根据自身生产发展需要可以选择补交地价自己使用，建议不设置3000平方米以内的限制，否则对急需发展的实体经济单位亦显失公平。**（市民：13509654209）**  10、作为企业我们认为既然是扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用，关于本管理规定的第九条贡献的土地或者建筑物，建议修改为：权利人如果确实根据自身生产发展需要可以选择补交地价自己使用，建议不设置3000平方米以内的限制。这样的做的好处对政府而言既维护了政策的公平性、原则性，又具有一定的灵活性，更能进一步促进企业的良性发展，又盘活了国有资产。对企业而言便于可以根据企业的实际需要和情况灵活选择，更方便于以后的企业管理。就比如我们企业丰宾电子（深圳）有限公司是1993年在深圳设厂的老企业，由于受到容积率的影响目前限制了进一步发展，2016年我司在东莞市长安镇准备购买200亩地土建40万平方米设厂，总投资20亿元人民币，项目企业名称为：东莞丰宾新能源有限公司，列为广东省重大项目，2018年下半年我们考虑到经济形势以及在深圳20多年的基础，还是决定放弃该项目，在深圳进一步深耕发展。最近我们了解到深圳市相关部门调整工业企业容积率的动向，非常的感动与期待。因此作为企业我们真诚地希望政府能够多从企业角度制定政策并建议不设置3000平方米的限制，把选择权交给企业。**（丰宾电子（深圳）有限公司）** | 解释 | 考虑城市基础设施、公共服务设施和公园绿地等公利益用地的需求和我市产业发展空间严重不足的实际，在贡献方式更加灵活，可移交土地、移交建筑物或二者组合等多种途径，增加贡献方式的选择性。 |
| 6 | 建（构）筑物拆除条件 | 第十条 | 11、第十条，规定对建（构）筑物拆除的条件做了时间的界定和方式的确定。意见规定，产业用地容积调整涉及拆除建（构）筑物的，拆除的建（构）筑物建成时间应大于 10 年（含 10 年）。建成时间以规划验收或竣工验收时间确定；未办理验收的，根据卫星影像图等资料判定。不管是以规划验收时间为准还是竣工验收时间还是卫星影像图为准，我认为这三种都是很好地确定方式。唯一不足的是，我认为不应该以其中某一种方式来限定企业的年限确定时间，让企业踌躇莫展，而应该给企业更灵活的选择。因此，我建议只要企业满足这三种方式中的任一种，就可认定达到建（构）筑物拆除条件。**（市民谭先生）** | 采纳 | 按照条文规定的顺序，符合其中标准之一即可。 |
| 7 | 产权限制 | 第十二条 | 12、第十二条 产权限制产业用地容积调整后，新增的建筑面积不得转让。因司法裁定需转移过户的，转移后的产权限制条件维持不变。此条款值得商榷：反对理由：一、限制产权转让不符合当时市场经济要求，早在2001年市政府[关于加强土地市场化管理进一步搞活和规范房地产市场的决定](http://www.so.com/link?m=a+9aJCELaFcQRSVK+YuHFO9W5Oa+qN+mD1Dv5jiV/MSAnE4eGuliTCas9eOypFPtmikT8hswP+CoEyPLnKi9uJLwo9MhbiG2Bvp+OrYWi02CWu4flibZmRbflJk6zu+TJGMr8Z3CWiyzoIA8b11isUIXzzOnBoRnn+e8lnAdXeuiLSp19F8VevAwlZLoxrycqC73akUp398O5c3ud2sM6V/5L6Zvk3f6+kuhXbA==)（深府[2001]94号文），鼓励土地房地产进入市场，产权限制将使得市场失去活跃，也不符合深圳1+6文件中工业楼宇转让办法规定。二、原来政府土地出让很大一部分属于商品性质，提高容积率部分由约定不得转让，将造成土地性质混乱，不易于管理，从合同法角度，政府涉嫌违约。三、产权一律限制将影响申请单位积极性，不符合本规定扶持实体经济的初心。四、产权转让严格控制将影响企业融资，提高融资成本，试问提高容积率获批后，有那个银行愿意借款给不得转让的项目呢？建议：关于产权限制一条建议以原合同关于产权转让条款和目前有利政策规定作为原则进行分类鼓励或者限制：原合同约定不得转让的，则提高容积率部分不得转让，限制整体转让的，限制整体转让，且受让方须符合补充合同产业受让条件。因司法裁定的，为防止假诉讼，拍卖前应征求土地主管部门意见，提出审查建议，包括拍卖前购买方主体资格设定等。**（市民卢先生）**  13、第十二条，有关产权限制的规定，原文：产业用地容积调整后，新增的建筑面积不得转让。深圳有一句很火的广告语，“来了就是深圳人”，初来深圳，看到这句欢迎词特别舒服，特别安定人心。言外之意，深圳政府对每一个人同等对待，我们让你安居乐业。深圳也确实在这方面是 NO 1，无人能比。但时间久了会发现，有房才有家，没房过年回老家。深圳速度名副其实，房价涨得飞快，租金也随着深圳经济的发展步步高升。虽然深圳的利好也吸引了很多大企业进来，养育了一些世界级企业，但有限的土地资源大大满足不了日益增长的企业数量和产业的空间需求。据测算，企业的房租支出占企业受益的 10%-15%，生产加工类企业能占到 20-30%，支出相当大。三年搬迁装修，五年升级，投资上百万，刚刚收回成本就面临再次搬迁，几年的辛苦白费。甚至有的企业还将面临债务追讨，破产或者搬离深圳。做企业也是一样，需要有稳定的产业发展空间，那么通过购买等各种方式拥有固定资产，自持产业空间，也在一定程度上起到了安民心，稳企业的重要作用。因此建议企业的产业用地容积调整后，准予对符合深圳市产业政策发展导向的企业一定比例的新增面积转让。转让面积和转让方式上报上级主管部门审批。以上为我个人的几点建议，望贵委进行考虑。  14、《规定》限制产权转让的约定，尚需斟酌，具体理由见企业意见的原件。**（深圳玮城置业有限公司）** | 解释 | 本次政策制定导向在于保障产业发展空间，防止产业空心化及房地产化，严格要求新增建筑不得转让。 |
| 15、第十二条产权限制中规定，“产业用地容积调整后，新增的建筑面积不得转让。因司法裁定需转移过户的，转以后的产权限制条件维持不变。”该内容与《深圳市工业楼宇转让管理办法（试行）》（以下简称“《工业楼宇转让管理办法》”）第四条第二款内容冲突。《工业楼宇转让管理办法》属于深圳市人民政府颁布的现行有效的行政规章，其效力高于深圳市规土委本次发布的《产业用地管理规定》，若二者条款存在冲突，应当优先适用效力较高者。为了避免上述规章体系内部冲突，建议：将第十二条产权限制内容调整为“产业用地容积调整后，新增的建筑面积不得转让，但有《工业楼宇转让管理办法》第四条第二款规定的情形除外。”或“产业用地容积调整后，新增的建筑面积不得转让，但本委或上级部门、深圳市人民政府已发布的行政规章另有规定的情形除外。” **（市民18665822425）** | 采纳 | 已与《工业楼宇转让管理办法》以及相关政策充分衔接。 |
| 8 | 申请材料 | 第十六条  5、区产业部门出具的产业审查意见 | 16、第十六条 区产业部门出具的产业审查意见，具体包括：产业项目是否符我市产业发展导向和产业政策、产业发展监管要求以及是否同意调整的明确意见，拟拆除部分或全部建（构）筑物后建设的，需明确对我市产业发展是否造成影响。同意调整的，应同时出具《产业发展监管协议》（草案）。为提高办事效率，建议修改为：由管理局征求区产业部门产业审查意见，具体包括：产业项目是否符合我市产业发展导向和产业政策、产业发展监管要求以及是否同意调整的明确意见，拟拆除部分或全部建（构）筑物后建设的，需明确对我市产业发展是否造成影响等。签订土地出让合同补充合同时，须同时出具与产业主管部门签订的《产业发展监管协议》。**（市民卢先生）**  17、在征求意见稿中的“第十六条第五项“内容显示：“符合条件的产业用地权利人申请调整容积率需报审条件之一的，在区产业部门出具的产业审查意见的同时，另需要出具《产业发展监管协议》（草案）。”随着公司规模日益壮大，自持的原有工业区低密度低容积率的建筑规模已严重影响公司发展。由于目前公司进行的城市更新单元申报项目开展的时间较久，在公布该草案之前已经取得了区产业部门的支持批复意见。而在近日，市国土局公示的政策调整显示“需要同时出具《产业发展监管协议》”，可能影响公司相关手续的正常申报，希望领导能有个明确的相关界限及时间节点（在已经取得区产业部门批复后，是否还需要提供《产业发展监管协议》）。**（市民黄先生）** | 采纳 | 已修改相关表述。 |
| 9 | 其他 |  | 18、深圳市有大量的产业用地（主要是一类工业用地），这类用地基本按照土地出让合同规定指标建设完成并已完成规划验收。但这类用地同样存在较多的加建、超建建筑，这部分建筑虽然不属于合法建筑，但质量安全与消防均能达到相关标准，针对这种情况，符合政策的产业用地提升容积后对于此类建筑是如何处置，是需要拆除后再加减扩建？还是能通过适当的方式予以保留？希望再次征求意见稿或者是正式稿中明确相关程序与措施。**（深圳市合一城市更新运营管理有限公司）** | 解释 | 违法建筑应按规定处理后方可按本规定办理提高容积率事项。 |