

深圳市龙岗区人民政府

深圳市龙岗区人民政府关于市七届人大二次会议第 20220184 号建议答复的函

尊敬的罗光亮等代表：

首先非常感谢你们对国有企业管理工作以及龙岗区社会建设工作的关心和支持。你们在深圳市七届人大二次会议上提出的第 20220184 号《关于支持国有企业参与社区集体产业空间改造的建议》收悉，按照办理分工，龙岗区为承办单位。现龙岗区结合工作实际，经过认真研究，将办理意见答复如下：

一、关于政府统筹，构建多部门联动的推进机制的建议

考虑到集体产业空间普遍存在分租、转租、承租关系错综复杂、零散租户多、租期长、清退难度大等问题，为加快产业空间统租、清退工作，龙岗区充分发挥政府统筹协调作用，统筹发改、工信、住建、国资、城管、更新整备、规资、消防、街道等各职能部门，整合各类资源，有效构建多部门联动推进机制，大力支持我区国企参与社区集体产业空间改造，合力推进统租、清退工作，打造了大运软件小镇（总建面约 15 万 m²）、大运 AI 小镇一期（总建面约 36 万 m²）等老旧工业园区转型升级样板（以大运软件小镇为例，改造前年产值 2 亿元、年税收 550 万元，经过统

租改造后年产值达 120 亿元、年税收约 3.5 亿元)。通过充分发挥多部门联动推进机制，近两年我区重点推进大运 AI 小镇一期及保安社区简龙北片区统租清退工作，具体如下：

一是大运 AI 小镇一期（总建面约 36 万 m²），鉴于该项目统租建设规模较大（连同二期总建面达 61 万 m²），我区坚持高位推进，成立由区委常委担任组长、分管区领导担任副组长、各职能部门负责人担任成员的大运 AI 小镇项目领导小组，负责统筹、协调、推进大运 AI 小镇项目升级改造工作。其中：区工业和信息化局作为领导小组办公室，负责大运 AI 小镇项目的组织实施，并明确了各成员职责分工，制定详细工作计划；区国资局指导区产服集团做好项目投资可行性研究及投资收益分析工作，加快推进投资项目审批程序；横岗街道办负责协助区产服集团开展园区企业清退、补偿、安置及社会管理工作，协调各股份合作公司、“二房东”“三房东”完成承租企业清退、搬迁。经过各方协同推进、共同努力，圆满完成项目一期 127 家企业、163 家商铺、31 栋宿舍约 36 万 m² 的物业清退工作，并通过边清退边改造加快项目建设，于 2021 年 8 月正式开园迎客。截至 2022 年 5 月，该项目一期已完成招商面积达 16 万 m²，并引进了研究院及研发平台 6 家、AI 行业研究院类 4 家等优质企业或项目。

二是保安社区简龙北片区统租项目（总建面约 2.9 万 m²），鉴于该项目建设体量相对较小，我区未成立由区领导挂帅的项目领导小组，但结合实际建立了国资、财政、工信、园山街道、城

投集团等多部门联动沟通机制，高效推进解决了原同富裕工程涉及的政府产权及股份合作公司产权划分、统租租期设置、统租租金谈判等问题，于2021年底完成了整个项目物业的统租工作。同时，该项目坚持招商与升级改造同步推进，在升级改造过程中即引进了1家国高企业，承租面积达1.84万㎡。截至2022年5月，该项目升级改造工作已基本收尾，预计于7月份正式开园。

二、关于对清退、改造、运营费用给予专项补贴的建议

集体产业空间改造升级类项目仅通过租金收益平衡项目统租、清退、改造、运营、管理等成本，项目整体投资回收期长，通过租金回收难以实现国企项目投资收益盈亏平衡（以大运AI小镇项目为例，该项目总投资约9亿元，按照基准收益率4.9%计算，项目整体投资回收期约19.7年，净现值仅498万元）。为调动市场主体包括国有企业参与老旧工业园区统租改造的积极性，我区工信、国资部门分别从社会企业、国有企业两个不同方向，研究拟定了相关扶持政策：

一是面向社会企业，研究起草了产业空间提质增效相关扶持措施共7条，主要包括：对园区改造项目给予检测费和设计费补贴、对园区智慧化改造升级给予最高200万元扶持、对建设单层面积3000平方米以上的厂房给予建设扶持最高1亿元等。目前，相关政策条款已经征求区相关部门意见，我区工业和信息化局正结合各方面意见抓紧修订完善，待完善后将及时提请区政府研究出台实施。相关政策出台后，区属国有企业统租改造的旧工业园

区如符合条件可按规定申请补贴扶持。

二是针对国有企业，根据统租项目统租成本前置、招商租金收入延后兑现的实际情况，已调整完善对该类项目的利润考核方式，允许按照国企年度内新增支付的统租费用的 50%视同利润，有效减轻国企新拓展统租项目在清退改造期间的考核压力。此外，我区国资局正会同区工业和信息化局及有关国企进一步研究给予国企该类项目在产值奖励、税收返还等相关政策。但应说明的是，由于产值奖励、税收返还等政策定向给予国有企业，可能因违反公平竞争存在较大难度。

三、关于给予国企市场化的定价机制，政府优惠直接面对租户的建议

为充分发挥国有企业在供给低成本、高品质产业空间的功能作用，同时平衡好国有企业经济账及社会责任账，我区积极探索厘清国企招商优惠与政府补贴边界。

一是充分给予国企产业空间招商定价自主权。我区国资局 2022 年修订出台《关于加强龙岗区属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见》（深龙国资〔2022〕5 号），明确支持国企产业园区实施招商评价体系招商，允许国企综合采用公开招租、协议招租等多种方式进行招商，并鼓励企业以增加园区产值、税收为目标制定差异化的租金定价体系，引导国企积极引进优质企业或项目。

二是积极探索完善政府对优质企业或项目租金补贴政策。对

于一些条件及标准相对明确的优质企业或项目，我区工业和信息化局、区投资推广和企业服务中心等产业部门均有制定相关的租金补贴政策；但是对于一些暂未达到相关条件及标准的潜力优质企业，我区此前主要依靠国有企业加大招商优惠力度引进企业，或采取“一事一议”予以产业政策租金补贴。为充分尊重和支持国有企业市场化运作，接下来我区工业和信息化局、区投资推广和企业服务中心等产业部门将积极研究完善对潜力优质企业的租金补贴政策，确保租金补贴直达企业，支持国有企业按照其既定租金定价体系实施招商。

再次感谢你们对龙岗区社会经济发展的关心指导，欢迎继续提出宝贵意见和建议。

专此函复。

深圳市龙岗区人民政府

2022年7月27日

（联系人：王惠宝，电话：13632966659）

办理结果：B

公开方式：全文公开