**深圳市光明区产业园区与产业用房市场租金指导价格使用说明**

**一、市场租金指导价格的编制发布依据**

（一）《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施》（修订版）（粤府〔2018〕79号）；

（二）《深圳市人民政府印发关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施 （试行）》（深府规〔2019〕8 号）；

（三）《中共深圳市光明区委全面深化改革委员会关于印发《光明区进一步优化营商环境若干措施》的通知》（深光改委〔2019〕6号）。

**二、市场租金指导价格释义**

本指引所称市场租金指导价格，是指结合产业园区/产业用房所处地理位置、是否独门独院或配有物业公司、内外部装修与配套硬件等客观影响因素，在2019年度11月的估价时点评估的待租或出租的生产性用房和配套用房（办公、研发、宿舍、食堂、仓库等）的市场租金指导价格。

（一）《2019年度光明区**产业园区**市场租金指导价格表》是指产业园区内出租房（生产用房分首层和非首层，园区配套用房为整栋）市场租金的加权平均价格。发布形式如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **街道** | **社区** | **园区名称** | **产业用房租金指导**  **价格（元/㎡）** | | **配套用房租金指导价格（元/㎡）** |
| **首层** | **非首层** |
| ×× | ×× | ××工业园 | ×× | ×× | ×× |
| ×× | ×× | 未知名 | ×× | ×× | ×× |

（二）《2019年度光明区**产业用房**的市场租金指导价格表》是指具体楼栋的市场租金指导价格（其中，生产用房分首层和非首层的价格，配套用房则为整栋一价）。发布形式如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **街道** | **社区** | **园区名称** | **楼栋地址** | **楼栋**  **编码** | **产业用房租金**  **指导价格（元/㎡）** | | **配套用房租金指导价格（元/㎡）** |
| **首层** | **非首层** |  | |
| ×× | ×× | ××工业园 | ××工业园  ×栋 | 440306××××× | ×× | ×× | ×× | |
| ×× | ×× | 未知名 | ××路××号 | 440306××××× | ×× | ×× | ×× | |

**三、市场租金指导价格的使用说明**

（一）园区名称有曾用名、通俗名和现用名，建议使用表格中楼栋地址或楼栋编码精准查询租金指导价格。

（二）使用人可结合深圳市统一地址应用系统（网址：http://61.144.226.124:10000/AddressWeb/fullquery/toFullQueryWeb.go ）查找楼栋准确地理位置。

（三）产业用房租赁指导价格不包含以下建筑物的价格：

**1.**企业或个人自用房；

**2.**用于社会公共利益的配套设施（如政府部门办公场所、学校、医院、消防站、污水处理厂等）；

**3.**园区内非生产或生活的配电房、杂物间、门卫室等小面积建筑物；

**4.**实际用途已变更为商业等其他用途的建筑物。

因辖区产业用房违法建筑量大面广、存量空间过于零散、随意改变使用功能等较复杂的历史遗留问题，若有改变使用功能或自用的，则不再参照指导价格；有遗漏的请参照周边园区租金指导价格。

（四）本市场租金指导价格排除强迫（续租）交易、租赁需求的紧迫性、租赁双方有特殊关系等主观因素影响的非转租价格。

**四、市场租金指导价格的适用**

（一）引导下列产业用房租赁价格不高于最近年度发布的租金指导价格：

1.区属国有企业、社区集体自有或运营的产业用房；

2.财政投资及工业区综合整治时享受财政补助的产业用房；

3.按规定完成安全纳管或者依法没收的原农村城市化历史遗留产业类违法建筑。

（二）引导其他各类产业用房租赁当事人合理约定租金，为产业用房租赁市场主体在新签或续签租赁合同时，提供租金价格指导。

（三）引导出租人在工业区或产业用房显著位置竖立租赁公示牌，明确租金指导价格及其他收费事项。

（四）本市场租金指导价格不影响发布日之前已签订租赁合同的法律效力。

（五）本市场租金指导价格并不代表违法建筑合法化，也不得作为违法建筑进入租赁市场、允许租赁交易的证明文件等其他用途。