|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 9 | 、提案第 | | 20230440 | 号 |
| 标 题： | | 关于加快老旧产业园区改造提升助力我市先进制造业加速发展的提案 | | |
| 提 出 人： | | 致公党深圳市委会 | | |
| 办理类型： | | 分办 | | |
| 主办单位： | | 市规划和自然资源局,市工业和信息化局 | | |
| 会办单位： | |  | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 习近平总书记在党的二十大报告中提出，“坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，推进新型工业化，加快建设制造强国、质量强国”，党的十九大报告提出，“加快建设制造强国，加快发展先进制造业”。深圳市提出“工业立市”“制造强市”的发展思路。说明党中央和深圳市都非常重视先进制造业的发展。产业园区是先进制造业发展的重要载体，同时也肩负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等重要使命，所以现代化、高标准的产业园区是先进制造业发展的必要保障。  　　我市老旧产业园区的现状和问题：  　　1、老旧园区占比高，影响先进制造业发展。以宝安区为例，目前宝安全区园区总数量2022个，园区总用地面积5577.79万㎡（约合55.78平方公里），园区建筑总面积8211.88万㎡，园区内产业用房建筑总量32174栋，园区建成年限15年以上的占比为88.08%。调研显示，宝安区36.67%的产业园区建设时间集中在1990——2000年，10%的园区建设时间集中在1980——1990年代，3.33%的园区建设在1980年之前。这部分园区距今已超过30年，部分建筑物的布局、结构与承重与现代产业发展的要求已不相匹配，有些已经不适合大型生产设备的安装和使用。  　　2、园区基础设施和服务配套有待提高。调研发现园区内部服务设施方面，受访企业反映集中的主要是厂房设施、公共配套、园区环境等方面，分别有42.22%、55.56%、54.42%的受访企业表示需要提高。而关于园区周边环境方面，企业诉求比较集中的主要是：城市面貌、文化设施、娱乐设施、体育设施、卫生状况、人文素质、休闲购物，分别有41.40%、53.31%、44.44%、54.48%、53.33%、32.38%、35.56%的受访者表示需要提高。对于园区周边的商业配套和民生服务方面，企业反映需要提升的主要有：公共交通、子女入学、就医、员工住房、人才房、员工用餐等，分别有51.11%、57.78%、35.57%、55.36%、42.14%、68.89%选择此项。  　　3、园区权属复杂，改造升级受限。受我市“统征”“统转”中手续不全、未按规划落实等土地管理工作衍进过程中的遗留问题，许多老旧产业园区存在诸如土地权属不清晰、土地所有方与开发者不一致、民宅与厂房混合建设、片区管理与园区管理较为混乱等问题。例如，课题组调研的某产业园区，建设时是由社区股份公司提供土地、另一公司出资并负责建设，建成后股份公司和该公司各自占有一部分厂房，分别出租营利。该园区如果升级改造或旧改，就会涉及社区股份公司、出资公司、园区企业等多个利益主体。此外，调研中发现，不单社区股份公司和运营商的园区关系复杂，许多国企自有产业园区的权属也不清晰。  　　4、利益较难平衡，各权益主体的改造意愿不强。一是部分产业园区用地权属复杂，涉及利益主体多，政府利益、企业利益和公众利益之间的博弈和制约多，转型阻力和更新难度较大。二是部分业主认为园区升级改造投入成本高、审批流程长，同时整治阶段还需面临清退企业、园区空置等问题，因此改造意愿不强、参与热情不高。三是开发商改造意向不强。产业园区改造投入大，成本收回较长，开发商不愿对产业园区进行彻底地改造。  　　5、产业引入乏力，长期看缺少高质量产业支撑。“改工”类城市更新项目开发追求快进快出，尽量缩短建设工期和招商空档期，但实际操作中缺少产业引入、“未引先建”情况普遍存在，建成后空置率偏高、空置时间较长。同时，园区改造或重建需要大量投资，投入的资金需要从租金中获得补偿，必然会进一步推高园区租金。而目前普通工业企业的利润率普遍较低，难以负担更高的租金；高端制造业或先进制造业的数量又不足以支撑大面积的园区改造。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、以高端规划引领，优化整合园区布局。   补充说明：抓住深圳“双区”建设和“工业立市、制造业强市”的契机，高标准规划建设、改造产业园区。一是要坚持规划引领作用，用规划引领产业及园区的发展，推动产业园区向高质量转变，依托科技进步、技术创新、自主知识产权、工业现代化、智能化改造等推动园区转型升级与产业转型升级。二是依据区域和产业整合优化园区建设，如围绕先进制造业产业集群建设需求，在重点片区规划先进产业集群布局。   建议二、多种途径提高园区品质，推动基础配套社区化。   补充说明：采取多种途径，如城市更新、综合整治、提升容积率或外立面改造等，根据照园区的老旧程度、城市规划布局和业主意愿等，将老旧园区纳入不同的改造项目。借鉴国内外的先进理念和优秀经验，突破传统产业厂房、宿舍和办公楼的配套理念，将生活、办公、生产、娱乐、教育和居住形成链条，将生活圈便捷化。将停车纳入产业园区改造的重点环节，优先考虑车辆停放，如建大型停车楼或地下停车场，再考虑地上少量的停放位置，最后安排园内道路的停放。   建议三、提高各类主体积极性，加快老旧产业园区改造升级。   补充说明：一是吸引企业主动参与旧产业园区改造。减少企业投资压力，将单个企业承担的工业改造，变成多方融资、合力改造，吸引更多的企业或房地产开发公司开展工业改造。二是创新管理模式，降低改造的时间成本损失。政府可以搭建平台统筹企业资源形成招商引资项目库，将招商引资、统租厂房、重大项目引进等统一起来，缩短产业园区改造升级与招商引资的时间差。三是提高园区业主改造的积极性。探索固定收益模式、土地补偿模式和利润分成模式等解决产业园区土地产权历史遗留问题的解决方式，提高园区业主或经营主体改造老旧产业园区的积极性。   建议四、推进数字化基础设施建设，提高园区智慧化程度。   补充说明：加快园区数字基础设施建设。建设千兆光网、5G、IPv6、卫星互联网等新一代信息基础设施，合理布局大数据中心、云计算中心、人工智能算力中心等资源，增强信息网络综合承载能力，提升数字化支撑能级。支持有条件的园区搭建大数据资源平台，融合区块链、零信任等数字信任基础设施，推进园区数据安全有序流通。   建议五、制定相关扶持政策，加快园区提升改造进度。   补充说明：一是整合工作流程，提升审批效能。在现有“四阶段”流程基础上进一步简化城市更新项目申报实施流程，对工改M1类项目开辟绿色通道，简化资料要求。二是平衡各方改造收益预期，降低拆赔成本。制定改造拆迁补偿成本核算指引，建立公开透明的拆赔建议标准，鼓励以产业用房、物业置换方式补偿，通过信息化系统公开结果，合理降低拆赔比。三是探索实施产业平衡资金机制，制定园区城市更新、综合整治等路径的补贴政策，分类设定平衡系数，对新增制造业空间较多的综合整治、城市更新项目实施平衡资金补贴，进一步激发主体参与积极性。 | | | | |