|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 19 | 、提案第 | | 20230530 | 号 |
| 标 题： | | 关于加大旧工业区整治力度，促进产业高质量发展的提案 | | |
| 提 出 人： | | 冯国章 | | |
| 办理类型： | | 主办会办 | | |
| 主办单位： | | 市规划和自然资源局 | | |
| 会办单位： | | 市住房和建设局,市工业和信息化局,宝安区人民政府,福田区人民政府,南山区人民政府,龙岗区人民政府,罗湖区人民政府,盐田区人民政府,光明区人民政府,坪山区人民政府,龙华区人民政府,大鹏新区管理委员会,深汕合作区管理委员会 | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 今年以来，我市相继发布《关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》（20+8产业集群）、《关于进一步促进深圳工业经济稳增长提质量的若干措施》（工业“30条”）等政策，持续夯实制造业“基本盘”，为大湾区现代化产业体系迈向更高水平提供强劲动力。 　　根据市相关部门发布的数据，全市现有工业用地约270平方公里，约占全市建设用地面积的1/4，大小工业区数量多达数千个。在上述工业园区中，用地规模小、建筑质量低、环境品质差、配套不齐全的老旧工业区仍超过50%以上。此类工业区产权分散、管理薄弱，无法满足和承载现代产业集群的发展要求。虽然现有城市更新“工改工”、旧工业区“综合整治”、土地整备等一系列政策促进旧工业区改造，但由于程序复杂、实施周期长等因素，短期内无法实现大量工业区的品质提升，制约着产业提升的步伐。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、1、提高政府主动权，建立主动实施机制，加大政府投入，推进成片旧工业区的改造或综合整治。   补充说明：为彻底改变旧工业区整体上散乱差的现象，建议出台有针对性政策，加大统筹改造力度，以有效实施为导向，促进工业区成片改造和整治。成立由各区或相关街道成立统一工业区改造和管理组织，除成片更新或整备外，也可以在不改变原有产权和土地性质的基础上，通过更大力度的综合整治，完善配套服务，促进成规模高质量生产型工业园区的形成。通过成片整治，完善园区综合服务中心、统一园区内外交通衔接，为有条件的多层厂房增设共用的货梯和连廊等。   建议二、2、借助工业上楼，适当提高配套设施比例，促进园区功能综合化。   补充说明：深圳正积极推进“工业上楼”工作，打造“垂直工厂”，提出了生产、生活、生态“三生融合”的理念，促进职住平衡、产城融合、生产空间高质、生活空间便利、生态环境优美。但是，根据现有的规划标准和土地政策，工业园区配套建筑比例一般不超过30%，包括办公、宿舍、食堂和交通市政配套设施等。随着“工业上楼”实施，原有30%的比例较难满足产业员工居住和办公配套的要求要求，尤其是当前加大保障性住房供应的情况下，建议适当放开30%的配套建筑比例约束，提高至50%左右。产业宿舍也统筹纳入全市保障住房管理，直接定向租售给园区内相关企业员工，并完善相关监管设施。这样即可促进园区综合功能，也能解决产业人才住房问题，提高企业竞争力。   建议三、3、简化临时建筑审批程序，延长临时建筑使用期限   补充说明：虽然现有政策允许旧工业区增加15%以内的功能设施，但大量园区规模小，建筑布局不规则等因素，仅增加15%的功能设施对于多数旧工业区的提升成效十分有限。由于旧工业区建筑容积率低的特点，部分园区内有空间可以通过搭建临时建筑满足展示展销和临时配套办公需求，解决企业经营生产使用空间不足，但在产权宗地内增设临时建筑申请相对复杂，而且使用年限一般为2年，期限较短，不利于园区长久使用。建议及时更新临时建筑相关审批和使用规则，允许在符合结构、消防等安全的前提下，解决企业经营生产使用空间不足，一事一策，适当放开临时建筑使用年限，可参照汽车年审的方式，在满足使用安全的条件下，采取年审备案制度，给予5-10年的使用期限。 | | | | |