**密级：**公开

建议第20220667号

**案 由**：关于将深圳野生动物园改造为大型商业综合体的建议

**提 出 人：**江南,刘宝瑞,刘振,许明炎,孙小荔,孙迎彤,王传启,王启文,王艳梅,邓鹏,叶伟强(共11名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市规划和自然资源局(主办),南山区人民政府,市文化广电旅游体育局

**内 容：**

一、基本情况

2021年8月17日，深圳市“双区”建设领导小组召开会议，研究审议了《关于支持西丽湖国际科教城建设的若干意见》，这是深圳市委文件首次对西丽湖科教城进行明确的定位和规划。

深圳野生动物园位于南山北部西丽湖片区，占地面积约64公顷，成立至今近三十年，基础设施老化、园区规划落后、环境影响突出，亟需为深圳野生动物园土地寻找新的发展出路。

二、存在的问题

当前，西丽湖科教城已基本形成了从基础研究、技术攻关到成果转化和高技术产业集群发展的全过程全要素创新生态链，但在人员分布、商业空间和城市功能等方面存在一些问题。

（一）西丽湖科教城人员密集。西丽湖国际科教城聚集了深圳50%以上的高校资源和60%以上的高层次人才，已引进和培育35名全职院士、超过2.4万名各类科教人员，在校学生总数超4.5万人，规划产业就业人口20万人，常住人口近百万，无论是高层次人口密度还是常住人口密度，均居深圳之首，居住生活指数较低。

（二）西丽湖科教城商业服务空间不足。西丽高铁新城、留仙洞总部基地的建设以及万科云城、创智云城一期、天珑大厦等的相继投入使用，带来了约不足5万平米的商业配套空间，服务接纳能力近约20余万人次，对西丽湖科教城及西丽片区的就业人员与常住人员的高层次人才的居住购物、休闲娱乐、商务办公需求的配套能力严重不足。

（三）西丽湖科教城城市功能不足。深圳已经初步形成了福田中心商业区、后海超级商业区和罗湖核心商圈、香蜜湖国际高端消费区、深超总核心商圈等一批重点成熟商圈，已经成为区域发展的名片和经济增长的引擎。而西丽湖科教城由于规划晚等多方面原因，导致其在城市生产功能、社会功能和经济功能等存在先天劣势，无法形成对西丽湖科教城加快达成建设目标的强力支撑，致使区域内城市功能运转效率低下，生产生活成本增加，不利于构建集约化的发展模式及区域价值的提升。

三、建议将深圳野生动物园改造成大型商业综合体，支持西丽湖科教城更好发展

深圳野生动物园位于西丽湖片区，毗邻西丽湖科教城。建议由市发改委牵头，会同市规自局、市文体育局、市住建局等部门，将野生动物园改造成集酒店商务、公寓住宅、科普展示、休闲文娱等功能于一体的大型商业综合体，更好的服务于西丽湖科教城的建设，发挥更大的社会经济效益。

（一）有利于提升西丽湖片区的整体商务品质。深圳野生动物园周边聚集50余所高等院校、科研机构，汇聚了近二十万的高素质人员，对高端商务、休闲娱乐、居家购物有着巨大的需求，将其改造成大型商业综合体，不仅能够满足上述机构与人员的多样化需求，提升西丽湖片区整体商务业态品质，而且有利于形成人员聚集效应。

（二）有利于提升西丽湖科教城的城市功能。将深圳野生动物园改造成大型商业综合体，能够充分发挥大型商业综合体在商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐等方面对本地资金流、人流、物流的均衡分布和流动积聚，增强区域内城市生产功能、社会功能和经济功能，提高城市运转效率，形成人流、物流的良性循环，推动深圳构建更加均衡的商业发展体系，加快深圳建设国际消费中心城市。

（三）有利于提升西丽湖科教城商业服务能力。将深圳野生动物园改造成大型商业综合体，可以充分发挥大型商业综合体的消费业态和模式的特点，引导传统商业向文化休闲、沉浸式体验转型，提升对城市居民生活服务品质，更好的发挥核心区域的商业服务与社会功能价值。