**密级：**公开

建议第20220740号

**案 由**：关于合理规划清水河片区土地资源，完善周边配套设施的建议

**提 出 人：**黄维芬,刘德全,金诗玮,梁锐,张勉,刘建琪,周小荣,周创彬,蔡建光,罗江萍,郭娟,陈家发,孙喜琢,闵齐双,杨瑞,张质良,郭万达(共17名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市规划和自然资源局(主办),罗湖区人民政府,市交通运输局

**内 容：**

案由：

改革开放四十多年来的罗湖区高速发展，人口规模持续增长，城区空间资源、配套设施、人居环境等综合承载能力接近极限，严重制约城区可持续发展。城区空间瓶颈问题突出，可供开发土地空间已基本饱和，剩余建设用地总面积不足31公顷。缺乏连片整备土地，存量土地开发碎片化，除笋岗-清水河片区外，占地超过2万平方米的可连片二次开发用地极度匮乏。

早在上世纪八九十年代，清水河就是全国最大的多功能现代化、商业化仓库区和全国首个出口监管仓库，被称为“深圳第一仓”。随着时代发展，受困于区位条件与历史遗留问题，清水河的经济社会发展与城市建设水平明显滞后于周边区域，其原有的仓储功能和建设水准远远不能满足当前城市的发展需求。多年来，这个地处城市中心区的片区之所以一直遗留下来未开发，主要原因就在于“难”。例如这里有活口仓、油气库、垃圾填埋场三块“硬骨头”；由于早期规划缺失，交通问题成为制约发展的关键因素。另外，清水河开发建设还涉及城中村改造、旧工业区和仓储区城市更新、老旧小区棚改、轨道交通和高铁建设、暗渠复明、管廊建设等等工作，是一项复杂的系统工程。

建议：

一是全面科学规划，盘活清水河土地资源。清水河片区也是罗湖产业转型升级、实现可持续发展的最后一块成片、可利用的土地，是破解产业空间匮乏难题的有利抓手及突破口，开发建设意义重大。《深圳市罗湖区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，清水河新兴产业基地：重点以生命健康、新一代信息技术产业为引领，打造集创新载体、研发孵化、产品应用于一体，涵盖全产业链的人工智能园区、高端医疗器械特色园区，搭建人工智能、生命健康公共服务平台。建设3个人工智能专业园区及特色应用示范园区、4个生命健康专业园区。对清水河片区提出了更高的定位以及对未来发展给予了更多的厚望。建议对清水河片区统一规划、统筹建设和智慧管理，极大地提升土地集约利用和产出贡献价值。

二是打通清水河片区交通大动脉，提高综合配套服务水准。目前清水河片区对外联系仅有红岗路，该道路狭窄，车多拥挤，出行极为不便，内部道路也极为老旧。受历史布局影响，周边为老旧工业区及仓库等，周边配套的大型超市、酒店、餐饮等设施非常稀缺，该片区已建成的中海慧智大厦、罗湖投资控股大厦、博隆大厦、博兴大厦等难以吸引企业入驻。建议以未来规划建设的清水河地铁站、深汕高铁罗湖北站等为核心，全面布局清水河方面交通，强化与清水河片区交通互联互通。