**密级：**公开

建议第20220185号

**案 由**：关于加快建设高标准制造业用房的建议

**提 出 人：**罗光亮,张静平,陈文宏,玉文,丘伟兰,刘宇明,曲威,韩春莲,曾迈,彭莺(共10名)

**办理类型：**分办

**承办单位：**市工业和信息化局,市发展和改革委员会,市规划和自然资源局

**内 容：**

一、基本情况

习近平总书记强调，“制造业是国家经济命脉所系”，“把实体经济特别是制造业做实做强做优”，“加快建设制造强国”。深圳作为全国的制造大市、强市，工业经济表现整体比较突出。但全市的制造业空间普遍面临存量空间持续减少、现状空间不好用、未来空间难预期等三个方面问题。为服务实体经济发展，探索构建现代产业体系，必须加快建设高标准制造业用房，有效释放制造业空间。

二、存在问题

根据2021年龙岗区的产业资源信息普查，龙岗区现有产业用地63.8平方公里，其中制造业用房41221栋，建筑面积约1.07亿平方米。从数量看制造业空间总量较大，但是从供应和品质看与先进制造业的要求和优质企业发展的需求都有较大差距。

（一）工业用地碎片化。龙岗区现有121块具备出让条件的用地，最大的25公顷（已计划出让），2公顷以下的76块，而1公顷以下的有43块，占比36%，这些不足1公顷的地块不适宜高端制造业布局生产、研发和宿舍。龙岗一家创业板上市企业，2020年在宝龙竞得一块6171平方米的工业用地，建筑面积37256平方米，厂房单层面积仅有1158平方米，但公司生产的新能源设备整线长度在9-20米，且仅能一楼生产，项目建成后企业布置大型新能源设备的生产非常困难。

（二）存量厂房制约企业升级和扩产。由于现状制造业用房基本都建于上世纪90年代和本世纪初，承载以劳动密集为主要生产力的传统行业。龙岗区建成时间在15年以上厂房占比达到78%，多为层高4米左右、荷载大约500公斤、单层面积1000平方米以下，且生产配套设施不足，工厂破旧，产权分散。随着深圳企业不断向先进制造、科技创新、资本密集和智力密集型转型，在现有的传统制造业用房从事生产企业无法统一整体规划，导致管理困难，运输成本高，客户意见大。在走访一家从事精密模具加工的企业中了解到，企业表示因为所在秀峰工业区的厂房层高为4米，不能生产大型精密注塑件，企业于2020年将大型注塑件放在梅州工厂。企业表示，大型注塑件设备吨位大、技术要求高、生产管控强，产品的附加值是小型注塑件的2倍。

（三）市场化新增厂房与企业需求不匹配。现有创新型产业用房作为产业保障房的主要来源，因较为分散、规模不大，解决了一部分中小企业的空间问题，但主要是研发类用房，不符合高端制造业企业需求。通过城市更新提供的厂房更新主体更倾向于生产和办公兼顾，存在单层面积小、核心筒居中等问题，不适合有一定规模的制造业企业使用，且城市更新提供的厂房售价高，超出了制造业企业的购买能力。

（四）企业做强做优无处去。龙岗区百强企业中，自有用地企业43家，租赁物业企业57家。龙岗百强企业在深圳之外设立关联公司的有70余家。伯恩光学是华为的玻璃盖板供应商，因产业空间不足及对厂房个性化要求，在惠州设立关联企业，生产厂房层高9米，单层面积3万平方米，目前龙岗区内产值仅30余亿元，惠州产值超过300亿元。龙岗区目前有国家级专精特新小巨人企业和省级专精特新企业130家，但有自有产业用房的仅有14家。这些高速成长的企业，对购置自有制造业用房都有迫切需求，但龙岗区工业用地招拍挂门槛为10亿元以上且纳税1亿元以上，使得这些企业不具备购地的条件。现行提容政策空地认定规则相对严格，对于一些建筑覆盖率很高，但现状合法容积率并不高的工业园区，难以真正实现产业空间的拓展，政策制定初衷与企业诉求难以达成一致。如某工业区按《深标》测算可以达到3.85容积率，但按现行提容空地认定政策只能提到3.0左右。

（五）国有企业没有起到支撑先进制造业发展中流砥柱的作用。龙岗区的区属国企掌握的产业用房仅占全区产业用房的0.8%，其中厂房仅有33万平方米。由于总量少，对承接优质企业落地、稳控租金、规范化运营等方面，没有起到压舱石的作用。

三、建议

2021年以来，深圳积极推进构建“7+20+8+7”现代产业体系和“六个一”工作体系，布局了20大产业集群和先进制造业园区，为擦亮我市作为制造业强市的品牌，确保产业不外迁，加快建设高标准制造业用房是当务之急。建议：

（一）建立健全全市高标准制造业用房保障机制体制。建立深圳市高标准制造业用房建设领导小组，根据产业发展需求提出空间总量和建设时序。按照“规划一批、筹集一批、建设一批、投产一批”的原则，做好近中远期高标准制造业用房保障计划。

（二）多渠道筹集高标准制造业用房。将政府、国有企业和社区股份公司的厂房均纳入高标准制造业用房统筹和打造。同时，引导市场主体将提容、工改工、综合整治项目按照高标准制造业用房标准建设。通过政府新建、国企新建、国企合作新建、旧工业区改造、筹集创新型产业用房等多种方式筹集高标准制造业用房。

（三）灵活运用政策推进高标准制造业用房供应。一是出台激励政策鼓励国企和市场主体建设大平层、楼层高、大柱距的厂房，对于建设符合要求厂房的国企和市场主体，给予适当奖励。二是按照“定制化+预招商”的模式，对政府、国企掌握的产业园区，结合产业规划布局，灵活运用土地供给方式，如以行政划拨方式交由区属国企建设。三是对“工改工”城市更新项目原则按法图落实用地贡献和建设公共配套，降低“工改工”厂房的成本。四是对制造业企业开展提容的，容积率按深标整宗地核算，按高标准厂房要求建设。制造业企业提容自用的，可不贡献创新产业用房给政府。五是促进产业空间有序流转，对已出让产权明晰的产业空间制定转让条件，让制造业企业有机会购置物业，扎根深圳发展。