**密级：**公开

建议第20220832号

**案 由**：关于提升高新区规划开发强度的建议

**提 出 人：**林伟斌(共1名)

**办理类型：**承办

**承办单位：**市规划和自然资源局

**内 容：**

一、相关背景及现状

深圳南山高新区（以下简称“高新区”）于1996年12月获国务院批复设立，单位面积产出居国家级高新区首位，综合排名位居全国前列，是国家建设世界一流高科技园区的首批六家试点园区之一。高新区是深圳市高新技术产业壮大的“主阵地”，打造了新一代通信技术、互联网科技、智能制造、生物医药等千百亿级产业集群，培育了华为、中兴、腾讯、迈瑞、大疆等一大批具有国际竞争力和影响力的创新型企业，形成了“头部企业”全面领跑、新锐企业多点开花、中小企业雨后春笋的蓬勃发展局面，2020年，高新区上市企业达到277家。

但是随着国际环境变化莫测、国家高新技术战略发展加速、深圳特色社会主义先行示范区深化改革，高新区未来发展将面临新的严峻挑战。高新区作为深圳乃至中国在国际高新技术领域竞争的主战场，其规划管理制度却存在标准滞后、执行不统一等问题，低开发强度与诸多优质高新技术企业落户需求矛盾突出，严重阻碍高新区紧跟特色社会主义先行示范区深化改革的铿锵步伐。

基于此，高新区亟需结合最新改革发展形势，统一规划管理标准，优化规划开发强度，满足高新技术企业发展需求，推动高新区建成具有全球影响力的世界一流高科技园区。

二、存在问题及主要原因

2021年，受国际贸易环境、高新技术竞争、新冠疫情等多重外部因素影响，深圳市GDP增速仅为6.7%，放缓明显，不及北京的8.5%、上海的8.1%、广州的8.5%。高新区作为南山区GDP主要贡献片区，助力南山区多年稳居深圳市各行政区首位，增速优异稳定，其重要性不言而喻，但仍存在以下问题：

（一）周边定位高举高打，内部发展南重北轻

南山区辖区土地面积187.53平方公里，“十三五”期间，南山区重点打造了前海自贸区、招商蛇口太子湾、后海总部基地等多个核心片区。参照发展规划，“十四五”期间，南山区将重点发展西丽湖国际科教城、留仙洞总部基地、西丽高铁站、深圳湾超级总部基地等片区，各片区均高举高打，以国际视野、超高标准、领先水平开发建设。

高新区北至京港澳高速、南至滨海大道、东至沙河西路、西至南海大道，全域11.5平方米公里，以深南大道、北环大道为界南北划分为北区、中区、南区。经过30年的高速发展，高新区内部发展呈现南重北轻的发展格局。南区依托深圳大学、后海总部基地，逐步完善1号、2号、9号等轨道交通，相继开发了深圳湾科技生态园、深圳腾讯滨海大厦、深圳市软件产业基地、百度国际大厦、金地威新软件科技园、深圳湾科技创新中心、华润大冲商务中心等一系列重大科技产业园区、著名企业总部等项目，而中区北部和北区受轨道交通缺失、航空限高、发展重视程度不足等因素限制，多年来发展速度相较过慢。

随着西丽高铁站、留仙洞总部基地的开发建设，高新区中北部发展滞后的情况亟需改善，片区发展能级需快速提升，以衔接南山区南北重大战略片区，为新型高新技术企业的发展适配更加充足的空间载体。

（二）上位法定规划编制时间久远，新型产业用地容积率规定不再适用

高新区上位法定规划为《深圳市南山07-01 amp; 02 amp; 03 amp; 04 amp; 05 amp; 06 amp; 07号片区[高新技术区]法定图则》，该图则为2013年经法定图则委员会二O一三年第2次会议审批通过，距今已有近10年之久。

该图则制定的主要规划依据是《深圳市城市总体规划（2010-2020）》、《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》及其它相关各专项规划。现阶段，深圳市正按照国家新型规划管理体系重新编制国土空间规划，获批后即将覆盖现行的城总规和土总规，相关法定图则也将与国土空间规划有一定差异或冲突，原法定图则的合理性、适用性、规划衔接性或将存在较大问题。

该图则涉及的所有技术指标均依据《深圳市城市规划标准与准则》（2004版）、并参考《深圳市城市规划标准与准则》（2013年报签稿 ）。现阶段，《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称“深标”）在适用2014年签批版本，且在近年来，多次对其核心条款进行调整，相较2004版和2013年报签稿均已发生较大变化。

法定图则中第6.3条“容积率的调整及确定”中规定“片区内新型产业用地均可达到普通容积率上限4.5，轨道站点200米覆盖范围内、深南大道、滨海大道及沙河西路沿线的新型产业用地可达到特殊容积率上限6.0”。按照最新适用的《深标》规定，密度一、二、三区的新型产业用地的容积率基数已经提升至4.0，且可对周边道路系数、轨道站点系数进行重复修正，取消了容积率上限值约束。据查证，按照最新《深标》要求，现行深圳市获批的新型产业用地容积率多已突破6.0，如果高新区继续按照法定图则规定的4.5和6.0容积率落实，则在寸土寸金的深圳市和南山核心区，高新区新型产业用地将存在土地利用低效的严重问题，与诸多优秀产业落户高新区的诉求形成显著矛盾。

（三）部分项目突破法定图则，不同项目执行标准不一

按照法定图则规定，高新区内部只有轨道200米范围内、深南大道、滨海大道及沙河西路沿线的新型产业用地可达到特殊容积率上限6.0。据查证，北区T401-0112地块、神州通城市更新项目、酷派信息港城市更新项目、南区26-07、26-08、29-07、29-08等多个项目、规划地块在不符合上述规定的情况下，给予了6.0容积率甚至突破了6.0上限。

近十年来，南山区的高速发展有目共睹，轨道13号、15号、20号、21号、24号、27号等轨道交通的建设已提前、提速，轨道交通网路逐步形成，片区发展条件日渐均衡，相关规划建设标准也需与时俱进，优化标准，统一执行。

（四）航空限高将解除，容积率提升不再受限

高新区中北部受南头直升机场航空限高影响，大部分地块建筑限高为75米，部分地块在30-70米之间，法定图则规划建筑限高较低，严重制约了中北部片区的开发强度和发展。2020年1月，南头直升机场搬迁有关协议在深圳市民中心正式签订，将释放机场周边约1200万平方米的产业空间。新直升机场拟选址在龙华樟坑径，预计2022年底建设完成，届时南山高新区航空限高将解除，容积率提升不再受此限制。

（五）建立城市体检机制，放宽城市更新准入条件

2022年1月24日，为进一步支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，加快推进综合改革试点，持续推动放宽市场准入，打造市场化法治化国际化营商环境，牵引带动粤港澳大湾区在更高起点、更高层次、更高目标上推进改革开放，国家发展改革委、商务部发布《关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区放宽市场准入若干特别措施的意见》，要求深圳市率先建立城市体检评估制度，查找城市建设和发展中的短板和不足，明确城市更新重点，稳妥有序实施城市更新行动，优化存量用地盘活等城市建设领域的准入环境。

高新区于1996年设立，30年来高新区土地已经基本开发完毕，可出让净地十分有限，存在较多开发强度低、土地利用低效、建筑空间不符合当下产业发展需求等问题，亟需通过城市更新的方式进行产业空间、产业门类、产业能级的升级转型，实现更高效率的发展。

三、建议

2019年4月，市政府决定实施高新区扩区提质，从“一区一园”扩大到“一区两核五园”，总规划面积由11.5平方公里扩大到159.48平方公里。高新区已成为科技创新“高产田”，扩区近两年的高新区以全市8%的土地面积创造了全市约25.5%的GDP。高新区将进一步推动“创新驱动发展”向“创新引领发展”的战略转变，改善规划开发强度、提高土地利用效率、推动“腾笼换鸟”的产业升级是实现高新区战略转变目标的重要举措，特提出以下改善建议：

（一）基于最新发展形势、产业发展需求、规划体系、条件与要求，对高新区进行城市开发与管理“体检”，放宽高新区城市更新项目准入门槛，重新评估范围内城市开发建设存在的问题与短板，提升“城市更新+产业导入”决策效率，实现发展洼地的提速、增效。

（二）按照特色社会主义先行示范区深化改革方案、《深标》、国土空间规划等政策、措施、规划体系、规划标准的最新要求，落实最新版《深标》中新型产业用地开发强度计算方法，取消容积率4.5和6.0容积率限制条件，提高法定图则整体或局部修订的决策效率，加速城市更新计划立项、专项规划的审批速度。

（三）严格落实优化调整后的高新区规划管理标准，统一执行。