**密级：**公开

建议第20240700号

**案 由**：关于找到深圳“工业上楼”的最优解的建议

**提 出 人：**刘宇明(共1名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),市工业和信息化局

**内 容：**

一、案由

 2022年，深圳正式提出“工业上楼”优质厂房空间建设计划，旨在拓展产业发展空间，促进土地集约利用，为全市发展“20+8”产业集群提供空间支撑。“工业上楼”对深圳的意义重大，但“工业上楼”是一门新的课题，大力发展的同时存有隐忧。

 二、存在问题

 深圳越来越多的城市更新“工业上楼”项目在不断推出，拟定拆除重建范围面积越来越多，总的计容建筑面积远远超过原有的工业厂房面积。深圳老旧工业厂房原以租金价廉、交通便利取胜，现都采用城市更新为“工业上楼”模式，而实际上剑走偏锋，都建成高端厂房式写字楼，附属配套的工人宿舍都建成了高大上的公寓楼，再加上环保安全、减震隔音、工艺需求、垂直交通和设备载重等方面的限制及要求，以及相关产业孵化配套不能及时跟上，给不少有意向“工业上楼”的制造企业造成了比较大的困惑，认知不多、信心不足，担心入驻后满足不了实际经营需求，难以实现研发生产，不愿意承担试错成本。好些企业宁愿搬迁至偏僻点的区域，或者低端点的园区，也不愿意去到高层进行研发生产。“工业上楼”的模式本来是好事，但这两年经济大环境不好，并没有达到预期的效果，建议吸取过往工改M0及总部基地导致产业空间闲置的经验教训。

 三、建议

 首先，要明确可以重点上楼的产业。需要在大量的产业需求调研基础上，完成并出台可以上楼的产业目录、重点上楼产业的细分目录、不能上楼的产业目录等，从根本上促进产业的集聚集约发展。

 其次，要提升工业上楼产品的吸引力。可以从产品设计、配套服务、园区动线规划、不同楼层价差等多方面入手。例如在园区实现人车、人货分流，配置大型卸货平台，实现高效垂直运输，配备大型载重货梯，满足企业运送设备仪器、材料产品需求，通过“工业上楼”实现园区形象提升。在楼层价差上，对于适合上楼的产业链上下游企业入驻给予优惠，发挥产业协同效应。

 再次，建议由政府牵头，相关企业积极参与共同打造新产业空间。目前产业地产开发商和运营商的发展也面临着诸多挑战，由政府牵头，加上制造企业，四方可以联手聚焦项目按需开发，加强“工业上楼”的针对性，特别是在智能化、低碳运营、绿色节能等方面的运营，从而探索出开发商、运营商和深圳产业集群合作的新增长点。

 最后，尽快完善配套的扶持政策。建议政府在混合功能用地、地价优惠、物业产权灵活分割、建设奖补、招商奖补、租金补贴等方面出台更加精细的政策支持，同时鼓励市场化的企业分链条或者全过程参与“工业上楼”。

 “工业上楼”是未来城市发展和产业迭代的大势所趋。但是，当前“工业上楼”发展更多呈现出一种争先恐后的竞赛状态。科学的区域产业分工协作+适量的厂房面积供应+合理的产业容积率设计+可行的利益平衡模式，才会实现深圳“工业上楼”的最优解。