

深圳市人民政府办公厅

深府办函〔2015〕115号

深圳市人民政府办公厅印发高新区北区 产业升级改造实施方案的通知

各区人民政府，市政府直属各单位，市有关单位：

《深圳高新区北区产业升级改造实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。实施过程中遇到的问题，请径向市科技创新委反映。

特此通知。

市政府办公厅

2015年8月7日

深圳高新区北区产业升级改造实施方案

为加快推进深圳高新区北区产业优化升级,拓展高新技术产业发展空间,建设产业更高端、资源更集聚、空间更广阔、交通更便利、环境更优美的世界一流高科技园区,根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例》、《深圳市城市更新办法》及《深圳高新区优化升级工作方案(2012—2015年)》(深府〔2012〕83号),制定如下实施方案:

一、实施背景

高新区北区是指北环大道以北、南海大道以东、广深高速以南、沙河西路以西围合的区域,总面积2.58平方公里。20多年来,高新区北区为推动我市高新区和高新技术产业发展作出了重要贡献,但也面临以下发展瓶颈和突出矛盾:

(一)产业结构层次不高。农副产品、食品加工,玻璃、塑胶制造,化工生产等低端传统产业用地占高新区北区产业用地的四分之一,且半数以上企业处于停产、半停产状态。

(二)产业空间布局不优。产业用地平均容积率仅为1.98,大部分早期建设的工业厂房低矮陈旧,无法满足新型总部企业办公、研发需要,也不能适应创新创业活动需求。

(三)公共技术支撑不强。实验室、工程中心、技术中心、检测机构等公共技术服务平台数量少,使用效率低。

（四）公共配套设施不全。教育、文化、医疗卫生、公园、员工宿舍等公共服务设施亟待完善，餐饮、购物、休闲等商业服务设施严重不足。

（五）交通承载能力不足。北向道路阻断，内部循环不畅，拥堵节点较多，公共交通运输力严重不足，目前尚无建成地铁站点，难以满足片区工作、居住人员出行需求。

二、总体目标

高新区北区产业升级改造按照统一规划、分步实施、立体布局、复合更新的原则，以实现产业升级、空间倍增和产城融合为总体目标，将深圳高新区打造成为世界一流高科技园区，为全国高新区“二次创业”探索集约型发展道路并发挥示范作用。

（一）产业升级。引入战略性新兴产业，培育产业集群。到2020年，高新区北区每平方公里产业用地创造工业总产值力争超过2000亿元，高新技术产品产值、工业增加值、利税总额比2014年翻一番。

（二）空间倍增。通过拆除重建，高新区北区建筑面积由310万平方米增加到660万平方米。产业用地平均容积率由1.98提高到5，产业用房建筑面积由224万平方米增加到544万平方米。

（三）产城融合。建立多层次、全方位、立体化的公共服务体系，公园、休闲绿地面积由8万平方米增加到9万平方米，商业服务面积由3万平方米增加到36万平方米，员工宿舍面积由43.2万平方米增加到148万平方米，住户由9千户增加到2.8万户。

三、政策要点

在高新区北区产业升级改造中，根据产业布局、更新规划和企业需求，在空间分配、分割转让、开发模式等方面创新政策措施、加强政策引导、运用市场机制、调动各方参与，以最佳的政策组合，最大限度地拓展产业发展空间，以最低的综合成本，取得最佳的改造效果。

(一)空间分配。实施主体因容积率提高而增加的空间面积，应按我市城市更新相关规定向政府移交公共利益用地及配建创新型产业用房。

土地移交比率为移交用地面积与原用地面积之比，创新型产业用房配建比率为创新型产业用房建筑面积与产业用房总建筑面积之比。

移交土地的，移交比率按照我市城市更新相关政策及高新区北区城市更新专项规划予以确定。高新区北区产业升级改造形成的创新型产业用地，由市科技创新委负责产业规划、提出重大项目安排和用地需求。

产业升级改造项目应配建一定面积创新型产业用房。实施主体为高新技术企业的产业升级改造项目，创新型产业用房配建比率为10%；与高新技术企业合作开发的非高新技术产业升级改造项目，创新型产业用房配建比率为12%；实施主体为非高新技术企业的产业升级改造项目，创新型产业用房配建比率为25%。市科技创新委按照我市创新型产业用房管理规定确定的价格及相

关规定对创新型产业用房进行回购。已按照高新区北区城市更新专项规划移交创新型产业用地的城市更新单元,不再配建创新型产业用房。

(二)分割转让。产业用房为非商品性质的高新技术产业升级改造项目,其不超过50%的新增空间部分允许分割转让;产业用房为非商品性质的非高新技术产业升级改造项目,允许整体转让或分割转让;产业用房为商品性质的产业升级改造项目,允许分割转让。上述受让对象应为高新技术企业或高新技术项目承担单位。具体参照我市工业楼宇转让有关规定执行。

高新区北区产业升级改造后形成的新增产业用房,在办理房地产权登记并取得房地产权证书后,可以转让、抵押。

(三)开发模式。权利主体为高新技术企业的项目,可以自行实施产业升级改造,鼓励与其他高新技术企业合作开发。

权利主体为非高新技术企业的项目,鼓励通过股权组合的方式与高新技术企业合作开发,在合作开发实施主体中,高新技术企业所占股权不得低于30%。

在《深圳经济特区高新技术产业园区条例》实施前已出让土地,并且产业用房为商品性质的非高新技术产业升级改造项目,允许非高新技术企业自行开发或引入其他市场主体开发。

探索成片开发模式。引进专业投资开发机构,按照产业升级改造单元规划进行整体开发,需充分体现立体布局、复合更新的规划理念,保障改造单元的产业导向、功能设置和公共设施配套。

四、实施机制

(一)明确事权划分。申报高新区北区产业用地的升级改造项目,首先向市科技创新委提交以下产业升级计划申报材料:城市更新单元计划申报材料、产业升级方案等。其中,产业升级方案包括项目定位、产业前景、主营业务和可研报告等。

市科技创新委对申报的产业升级计划出具审核意见并抄送市规划国土委和南山区城市更新部门。经市科技创新委审核同意的产业升级改造项目,申报主体按照我市城市更新有关政策及程序继续办理相关手续。

产业升级改造项目更新单元规划批准后,市科技创新委对项目实施主体入区资格进行审查,南山区城市更新部门对产业升级改造项目实施主体资格进行确认。

(二)明确监管责任。涉及配建创新型产业用房的产业升级改造项目,由市科技创新委与实施主体签订创新型产业用房监管协议,代表市政府对配建的创新型产业用房持有并进行管理。

产业升级改造涉及的项目实施、公共利益用地移交、公共服务设施建设管理、搬迁补偿安置、社会事务处置等事宜,由南山区政府负责,并由南山区城市更新部门与实施主体签订项目实施监管协议。

(三)优化工作流程。为加快推进高新区北区产业升级改造,按照精简流程、提高效率的原则,市规划国土委负责开展高新区北区产业升级改造流程优化研究,市规划国土委、南山区城市更

新部门等单位应加快审批速度、提升行政效能。

五、推进步骤

高新区北区产业升级改造按照成熟一批、实施一批、梯次安排、协同推进的步骤，实现“1年正式启动、3年全面铺开、6年明显改观”的目标。

2015年，完成高新区北区产业升级改造政策宣讲和宣传发动工作，鼓励和引导一批产业升级改造意愿强烈、权属清晰、条件成熟的项目启动升级改造，列入升级改造单元计划。

2016—2017年，全面铺开高新区北区产业升级改造，保障在建项目顺利推进，继续推动升级改造项目列入升级改造单元计划。加快推进科苑大道北延及拓宽工程、公交站点改造等基础设施建设，启动一批创新服务载体、公共服务和商业配套设施的规划建设等工作。

2018—2020年，竣工并投入使用一批产业升级改造项目，高新区北区产业升级改造工作取得阶段性成效，产业结构和面貌明显提升，初步形成综合创新创业环境。

六、配套工程

（一）道路改造优化工程。加快科苑大道下穿广深高速与茶光路连接段建设，开展朗山二号路下穿北环大道与科技中二路连接段可行性研究；新建次干道与内部支路，优化内部道路微循环系统；拓宽科苑大道北环以北路段、朗山路、朗山二号路等道路，提高道路承载能力；消除科苑至北环立交、朗山路至乌石头路路

口等道路拥堵节点；研究沙河西路快速化改造工程，提升片区与周边区域的疏导能力。采用监控、诱导、实时反馈、GPS 等科技手段，提高路面交通智能化水平。

（二）公共交通优化工程。规划新增途经高新区北区地铁线路及站点。优化园区内外公交线网规划，完善公交线路、场站和停靠站，增加公交车投放量。规划建设新能源汽车充电站配套设施，增加新能源通勤车、自行车的投放力度。

（三）公共设施完善工程。分片区增设幼儿园，扩大中小学规模，满足居民及企业员工子女教育需求。规划建设医院、社康中心、社区公园、图书馆、阅览室、公共运动场地和休闲场所，建立综合性公共服务信息平台。配建单身宿舍、公共租赁住房、保障性住房、安居型商品房和其他商品住宅，有效解决企业员工居住需求。

（四）商业服务提升工程。建设园区大食堂、企业食堂（配餐中心）等配套设施，构建立体式餐饮供应体系，解决高新区“餐饮难”问题。依托地铁站点建设，布局餐饮、影院、超市等综合性商业设施。结合公共绿地、慢行休闲街区，引入商务酒店、健身、餐饮、超市等基本服务设施，形成功能完善的产业社区。

（五）智慧园区建设工程。提升高新区信息化建设和管理水平。完善信息基础设施建设，提高网络带宽和通信负载，实现免费共享 WIFI 信号全覆盖。建设高新区地理信息系统，实现高新区的企业、空间、人口、交通信息的一体化、智能化管理。构建

公共服务信息平台，提供房屋租赁、劳动就业、教育培训、医疗卫生、政策法规等信息服务。

（六）地下空间开发工程。推进地下空间开发工作，以规划建设地铁站点为切入点，统筹布局地下空间综合功能开发。规划建设餐饮、商业、休闲、娱乐等立体配套服务体系，研究推动高效智能、互联互通的地下停车及车行系统，推进地下管网综合管廊的研究论证和建设工

七、保障措施

（一）成立工作机构。成立高新区北区产业升级改造分指挥部，统筹开展高新区北区产业升级改造重大决策、重点部署和监督考核等工作。

由市政府分管负责同志担任分指挥部挂点领导，市科技创新委、南山区政府主要负责同志担任指挥长，成员单位包括市发展改革委、市科技创新委、市财政委、市规国土委、市交通运输委、市公安局、市城管局、市法制办、市轨道办、市公安交警局、南山区政府等单位。分指挥部办公室设在市科技创新委。

（二）落实工作责任。市科技创新委负责审核高新区北区产业升级计划，审查产业升级改造项目实施主体入区资格，代表市政府与实施主体签订创新型产业用房监管协议，对创新型产业用房持有并进行管理；南山区政府负责对市科技创新委审核同意的产业升级改造项目，依据城市更新相关政策审核产业升级改造单元计划，确认产业升级改造项目实施主体，编制项目产业升级改

造实施方案并组织实施，牵头组织实施高新区基础设施完善和公共服务提升工程；市规划国土委负责编制高新区北区城市更新专项规划，依据城市更新相关政策推进高新区北区产业升级改造工作；市交通运输委负责制订高新区交通改善规划，牵头组织实施高新区交通改善实施方案；市公安局负责高新区北区产业升级改造工作中治安管理及消防监管等工作；市公安交管局负责制订高新区交通秩序管理优化方案并组织实施；市轨道办负责牵头开展高新区增设地铁站点的可行性研究。

（三）制定工作方案。各成员单位要将高新区北区产业升级改造工作纳入本部门重要工作，建立目标责任制，制定工作方案并推进实施。