|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 、提案第 | | 20190524 | 号 |
| 标 题： | | 关于“深圳国际会展城综合规划”的建议 | | |
| 提 出 人： | | 文汉根 | | |
| 办理类型： | | 主办会办 | | |
| 主办单位： | | 市规划和自然资源局 | | |
| 会办单位： | | 宝安区人民政府,市工业和信息化局 | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 案由：  　　随着国际会展城的发展与建设，福永、福海片区营商环境产生较大变动，地区产业升级与转型，新型工业与老旧厂房的不匹配，研发、中试等空间品质低下，聚集度不足等问题，致使整体商业发展遇到新的困难与挑战，不少企业遭遇发展瓶颈。根据对《深圳国际会展城综合规划》（草案）内容的解读，与草案沟壑蓝图相比较，地区商业发展新困难分外突出，急需快速解决，以备国际会展城快速顺利建设。  　　第一，随着深圳市产业升级、地租成本上升，一般制造业外迁、高端制造升级是长期趋势。计算机、通信和其他电子设备是福海街道的主要制造业产业，据统计，2019年福海街道前三季度产值降幅较大。辖区214家计算机、通信和其他电子设备制造业企业2019年1-9月产值291.64亿元，下降12.37%，直接拉低街道产值增速4.8个百分点。究其原因，除了国际贸易争端等宏观因素外，主要内因是街道企业“腾笼换鸟”形势不佳。由于整体成本上升和旧工业园品质不高，2019年街道缺乏新增重点产业项目引进。  　　第二，老旧厂房无法适应现行的产业升级。一是生产高度机械化、智能化致使街道大多数标准厂房不适宜现代化生产，以大族激光为例，激光设备智能化生产空间为首层净高11-14米，基本可以实现“无人工厂”，彻底摆脱因员工因素而导致的综合成本（宿舍、交通、配套等）问题。二、研发、中试等空间品质低下、集聚氛围不够。目前很多企业将研发、中试利用现有厂房空间留在福海，但是空间布局分散，形不成有效的空间集聚，政府部门也难以较快的配套服务。客观上导致外地客商对企业的不信任，且难以招募对生活、工作环境有高要求的中高层员工。“腾笼换鸟”换出来的旧厂房，场地根本不适合未来产业的发展，使用效率非常低，成本非常高，规划者必须有前瞻思维，现代意识，才能适应福海的转型发展。  　　第三，福海是发展实体经济的热土，目前一些业主将宿舍改造成为酒店是比较短视且自相矛盾的。国际会展中心的周边不仅仅是配套的服务区，它更应该是深圳先进工业技术引进、孵化、推广的中心。  　　第四，根据目前宝安区以中小企业为主体的特征，M0用地相比M1用地更适应数量巨大的中小型科技企业的对物业的需求。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、从宝安区整体格局来看，全区创新型发展空间应该更集中布置以形成有效的空间集聚，提升空间品质，引进先进企业，实现产业、空间双升级。需要围绕高端产业，智能制造，智能产业的需求进行重新布局。   重新布局   建议二、建议集中布置M0产业用地。福海街道临近国际会展中心的工业片区从南到北航空限高依次增加，可考虑将新型产业用地（M0）集中于北侧，充分融合会展效应与制造业基础，集中植入总部办公、研发设计、高端制造、孵化、产业服务等高端功能，将能完善福海街道现代科技制造业产业链条，吸引优质产业和创新资源集聚。   优质产业和创新资源集聚   建议三、可重点考虑将现容积率低、拆除重建可行性大的工业园，如凤塘大道两側与松福大道以西的园区，因为航空高度达到100多米，建议调整为新型产业用地（M0）。   M0   建议四、建议围绕会展中心周围以会展服务及功能延伸重新规划改建，形成聚集效应，创造巨大价值，形成智能产业的“华强北”；如服务智能制造的商贸集聚、创新孵化、核心元部件供给及交易、论坛交流、人才交流的聚集区。   聚集效应   建议五、建议深圳市规划和自然资源局的主要领导，宝安区科技创新局等编制单位去到现场考察指导！   现场考察指导 | | | | |