

深圳市战略性新兴产业与未来产业空间 布局规划（2024—2035年）

深圳市规划和自然资源局
深圳市工业和信息化局
深圳市科技创新局
二〇二四年

前 言

为全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻制造强国战略，探索具有新时代特征的新型工业化道路，适应和引领新一轮科技革命和产业变革，加快发展新质生产力，推进战略性新兴产业集群和未来产业高质量发展，市规划和自然资源局、市工业和信息化局、市科技创新局共同开展了本规划编制工作，全力支撑我市现代化产业体系构建，描绘产业空间布局蓝图。

本规划以《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》为引领，以现代化产业园区建设和存量空间盘活为核心抓手，以满足我市战略性新兴产业集群和未来产业发展需求为落脚点，整体谋划深圳面向2035年中长期发展的产业空间布局，优化细化20大先进制造业园区空间范围，统筹布局20大科技创新集聚区，形成“20+20”的产业空间总体格局，并进一步强化先进制造业园区空间保障，为培育发展新质生产力、建设现代化产业体系提供高品质空间保障，更好服务深圳建设全球领先的重要的先进制造业中心和具有全球重要影响力的产业科技创新中心。

目 录

第一章 总 则	1
第 1 条 编制目的	1
第 2 条 指导思想	1
第 3 条 规划范围	2
第 4 条 规划期限	2
第 5 条 规划依据	2
第二章 现状基础	4
第 6 条 产业发展基础	4
第 7 条 产业空间基础	4
第三章 规划目标	6
第 8 条 总体目标	6
第 9 条 分项目标	6
第四章 空间布局	9
第 10 条 布局原则	9
第 11 条 深化先进制造业园区布局	10
第 12 条 统筹科技创新集聚区布局	11
第五章 规划指引	15
第 13 条 功能结构优化指引	15
第 14 条 配套设施完善指引	16
第 15 条 生态协调发展指引	17
第 16 条 基础支撑强化指引	18
第 17 条 安全防灾管理指引	20
第 18 条 存量开发实施指引	20
第 19 条 运营管理提升指引	22
第六章 先进制造业园区空间保障指引	24
第 20 条 工业空间总体要求	24

第 21 条 工业用地释放时序	24
第 22 条 工业用地实施路径	24
第七章 实施保障	26
第 23 条 加强市区统筹联动	26
第 24 条 完善规划传导机制	27
第 25 条 强化监督考核机制	28
第 26 条 建立规划评估机制	28
第 27 条 优化政策保障体系	29
附图	30

第一章 总 则

第1条 编制目的

为支撑深圳市战略性新兴产业集群和未来产业发展，深入实施《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》，深化落实《深圳市20大先进制造业园区空间布局规划》，统筹引导先进制造业空间和科技创新空间布局，系统优化产业空间格局，有效指导产业园区规划建设，强化产业空间供给保障，促进产业空间高质量发展，编制本规划。本规划为我市国土空间规划体系中的专项规划。

第2条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话和重要指示精神，坚持“一个尊重、五个统筹”城市发展要求，强化国土空间规划基础作用，增强专项规划实施支撑作用，以国土空间总体规划为引领，以现代化产业园区建设和存量空间盘活为核心抓手，以满足我市战略性新兴产业集群和未来产业发展需求为落脚点，通过优化产业空间布局，完善产业空间保障体系，为培育发展新质生产力、建设现代化产业体系提供高品质空间保障，更好服务深圳建设全球领先的重要的先进制造业中心和具有全球重要影响力的产业科技创新中心。

第3条 规划范围

本规划范围为深圳市行政辖区的陆域国土空间。

本规划同时对深汕特别合作区的产业空间布局提出规划指引。

第4条 规划期限

本规划基期年为 2023 年，目标年为 2035 年，近期到 2025 年。

第5条 规划依据

1. 《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》

2. 《粤港澳大湾区发展规划纲要》

3. 《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》

4. 《广东省人民政府关于优化国土空间布局推动形成大型产业集聚区的实施意见》

5. 《中共深圳市委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

6. 《深圳市人民政府关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》

7. 《深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

8. 《深圳市 20 大先进制造业园区空间布局规划》

9. 《关于加快发展新质生产力进一步推进战略性新兴产业

业集群和未来产业高质量发展的实施方案》

10. 相关法律、法规、标准和技术规范

第二章 现状基础

第6条 产业发展基础

产业规模高位突破。近年来，深圳大力推进制造强市建设，持续推进产业转型升级，推动战略性新兴产业发展取得积极成效。2023年，全市规模以上工业总产值4.85万亿元、全部工业增加值1.18万亿元、规模以上工业增加值增长6.2%，工业总产值、工业增加值连续2年实现全国城市“双第一”。

产业结构持续优化。战略性新兴产业发展动能强劲，2023年，全市战略性新兴产业增加值增长8.8%，占GDP比重提高到41.9%，新能源、新材料、智能机器人等7个产业集群实现两位数增长。未来产业发展已具备较好基础，产业链相对完备，合成生物、光载信息、智能机器人、细胞与基因等四个未来产业已初具规模，脑科学与脑机工程、深地深海、量子信息、前沿新材料等处于孕育期。

第7条 产业空间基础

规模适当，效益较高。根据2022年度深圳市国土变更调查，深圳市现状工业用地217.7平方公里，占建设用地比重21.7%，整体规模较为适当。2023年，深圳市每平方公里工业用地工业增加值达54.2亿元，处于全国较高水平。

权属复杂、布局分散。受早期以村镇为单位的工业化特征影响，深圳市工业用地权属较为复杂，原农村集体经济组

织实际掌握及自行转让的工业用地占现状工业用地的比重超过 50%，且工业用地布局分散，存在原特区外工业与居住用地混杂交错布局的现象，难以满足产业集群发展、链式布局、配套协同的需要。

规划有保障，空间待统筹。根据《深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，至 2035 年全市工业用地占建设用地比例不低于 20%，工业建筑总量大幅增加，可有效保障我市较长时期工业空间的总体需求。历年来，深圳市编制了深圳国家高新区、深圳国家自主创新示范区、深圳市 20 大先进制造业园区等各类规划，在产业空间布局和管理上存在交叉和错位，需要进行统筹和安排。

第三章 规划目标

第8条 总体目标

以国土空间总体规划为引领、以产业园区为载体，以发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业为目标，立足区域资源禀赋，发挥各区比较优势，统筹资源配置，系统优化全市先进制造业空间和科技创新空间布局，强化产业空间供给保障，加快形成主导功能清晰、各具特色、优势互补、高质量发展的产业空间发展格局。

到 2025 年，基本建成辨识度高、集群集聚、承载力强的先进制造业园区体系和创新浓度高、经济密度高、服务水平高、人文活力高的科技创新集聚区体系，制造业压舱石地位进一步巩固，科技创新驱动力显著增强，助力深圳经济高质量发展。

到 2035 年，全面建成集约高效、融合辐射、具有全球影响力和示范效应的先进制造业园区和科技创新集聚区，汇聚形成产业生态圈和创新生态链，助力打造深圳先进制造业新高地，支撑深圳建设成为全球领先的重要的先进制造业中心和具有全球重要影响力的产业科技创新中心。

第9条 分项目标

产业空间规模。保持合理的工业用地比例和规模，推动工业用地向产业园区集中和高效利用，实现工业用地规模供

给节奏与产业升级速度相匹配。到 2025 年，保持工业区块线规模基本稳定；到 2035 年，全市工业用地占建设用地比例不低于 20%。

产业园区建设。加快推进产业园区规划建设，优化空间布局、促进产城融合，突出绿色低碳、智慧与科技，推动产业园区向高端化、智能化、绿色化转型。到 2035 年，全面建成 20 个先进制造业园区和 20 个科技创新集聚区，总规模约 525 平方公里。

产业空间效益。以产业园区为载体，全面盘活低效产业用地，引导产业转型升级，强化产业发展动能，推动产业高质量发展。规划期内，推动全市工业用地产出效益持续稳定增长。

产业空间保障。强化政府统筹，坚持有效市场和有为政府相结合，大力推进 20 个先进制造业园区内土地整备、城市更新和低效用地再开发，积极拓展规划新增产业空间，加快盘活存量低效工业用地，保障产业用地供给，通过新技术运用、政策创新等方式有效控制园区建设运营成本。2022—2025 年，先进制造业园区内释放工业用地规模不低于 32 平方公里；2022—2035 年，先进制造业园区内释放工业用地总规模力争达到 59 平方公里。

表 1 深圳市产业空间发展主要指标表

类型	序号	指标名称	单位	2025 年	2035 年	指标属性
空间规模	1	工业用地占建设用地比重	%	工业区块线规模基本稳定	≥ 20	预期性
园区建设	2	先进制造业园区建设数量	个	20	20	预期性
	3	先进制造业园区建设面积	平方公里	333	333	预期性
	4	科技创新集聚区建设数量	个	20	20	预期性
	5	科技创新集聚区建设面积	平方公里	192	192	预期性
空间保障	6	先进制造业园区释放工业用地规模	平方公里	32	59	2025 年为约束性、2035 年为预期性

第四章 空间布局

第10条 布局原则

制造为基、园区引领。以先进制造业园区为基础，围绕产业链部署创新链和资金链，统筹布局科技创新集聚区；围绕创新链配置人才链，合理配套人才社区，系统配置科教校区，为创新链、产业链、资金链、人才链“四链”融合提供坚实的空间保障。

严守底线、集中连片。坚持底线思维，把生态和安全放在更加突出的位置，在产业空间布局中发挥国土空间总体规划的引领作用，严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线，按照节约集约、规模适当、相对集中连片的要求合理布局产业园区。

功能协同、产城融合。强化产业园区产业主导功能，突出先进制造业主体地位，引导战略性新兴产业制造、研发、生产性服务等环节优先向产业园区集聚。坚持以人为本，注重产城融合发展，围绕产业园区统筹配置品质居住空间、优质公共服务和宜人生态环境，确保企业引得进、人才留得住。

优化结构、盘活存量。坚持有效市场和有为政府相结合，积极拓展规划新增产业空间，加快盘活存量低效产业空间，分批分步有序实施老旧工业区土地整备和连片改造，鼓励现状质量较好的工业区实施整治提升和产业提容，持续释放成规模高质量产业空间。

第11条 深化先进制造业园区布局

以《深圳市 20 大先进制造业园区空间布局规划》为依据，落实国土空间开发保护格局，衔接法定图则工业用地布局，结合全市重大产业项目选址及可释放工业用地潜力分布等情况，局部优化细化先进制造业园区空间范围，在宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、盐田、大鹏新区、深汕特别合作区等 8 个区布局 20 个先进制造业园区，引导战略性新兴产业与未来产业制造环节集中布局，总用地面积约 333 平方公里。园区依托各自产业基础和资源禀赋，明确差异化的产业发展方向，实现错位协同发展，重点布局战略性新兴产业集群与未来产业生产制造功能，可兼容必要的研发及生产性服务功能，具体产业发展方向应符合深圳市战略性新兴产业集群和未来产业布局要求，以产业主管部门发布的相关文件为准。

表 2 20 个先进制造业园区列表

序号	园区名称	所在区域	园区面积 (km ²)	重点布局产业集群
1	宝安区燕罗先进制造业园区	宝安区	22.50	超高清视频显示、高端装备与仪器、智能传感器、机器人、高性能材料、智能机器人、深地深海、前沿新材料
2	石岩一百旺先进制造业园区	宝安区、南山区	15.26	
3	宝安区新桥东先进制造业园区	宝安区	15.40	
4	宝安区（前海）福海—沙井先进制造业园区	宝安区	13.67	
5	龙岗区西部先进制造业园区	龙岗区	37.97	

序号	园区名称	所在区域	园区面积 (km ²)	重点布局产业集群
6	龙岗区中部先进制造业园区	龙岗区	19.73	智能终端、现代时尚、数字创意、光载信息
7	龙岗区东部先进制造业园区	龙岗区	33.30	
8	龙华区九龙山先进制造业园区	龙华区	14.90	网络与通信、智能终端、智能传感器、机器人、智能机器人
9	龙华区清湖一大浪先进制造业园区	龙华区	21.05	
10	龙华区黎光一银星先进制造业园区	龙华区	9.24	
11	坪山区金沙一碧湖先进制造业园区	坪山区	11.57	智能终端、高端装备与仪器、细胞与基因
12	坪山区高新南先进制造业园区	坪山区	13.15	
13	坪山区高新北先进制造业园区	坪山区	6.97	
14	光明区凤凰先进制造业园区	光明区	14.20	超高清视频显示、智能传感器、高性能材料、高端装备与仪器、合成生物、脑科学与脑机工程、前沿新材料
15	光明区马田先进制造业园区	光明区	12.60	
16	光明区玉塘先进制造业园区	光明区	6.60	
17	光明区公明先进制造业园区	光明区	7.15	
18	盐田一大鹏东部滨海先进制造业园区	盐田区/大鹏新区	13.46	海洋产业、现代时尚、大健康、细胞与基因
19	深汕特别合作区鹅埠一小漠先进制造业园区	深汕特别合作区	42.49	高性能材料、安全节能环保
20	深汕特别合作区鲒门先进制造业园区	深汕特别合作区	2.46	

注：半导体与集成电路、人工智能、智能网联汽车、新能源、低空经济与空天、生物医药、高端医疗器械等 7 个战略重点类产业集群根据发展需要由市政府统筹布局；软件与信息服务产业集群根据细分领域在全市 11 个区布局。

第12条 统筹科技创新集聚区布局

落实国土空间总体规划创新空间格局，统筹深圳国家高新区、深圳国家自主创新示范区、高等教育校区等空间布局，

衔接光明科学城、河套深港科技创新合作区深圳园区、西丽湖国际科教城、空港会展海洋新城等重点片区规划，结合详细规划城镇单元划定及产城融合要求，统筹划定科技创新集聚区空间范围，在罗湖、福田、南山、盐田、宝安、龙岗、龙华、坪山、光明等 9 个区布局 20 个科技创新集聚区，引导战略性新兴产业与未来产业研发环节及各类科技创新资源集中布局，总用地面积约 192 平方公里。集聚区依托各自产业基础和资源优势，明确差异化的产业发展方向，实现错位协同发展，重点布局战略性新兴产业集群与未来产业总部、研发功能及配套的生产性服务功能，可兼容必要的生产制造功能，具体产业发展方向应符合深圳市战略性新兴产业集群和未来产业布局要求，以产业主管部门发布的相关文件为准。

表 3 20 个科技创新集聚区列表

序号	集聚区名称	所在区域	集聚区面积 (km ²)	重点布局产业 业集群
1	梅彩一八卦岭科技创新集聚区	福田区	3.22	智能终端、高性能材料、现代时尚、数字创意、光载信息、量子信息
2	车公庙科技创新集聚区	福田区	2.91	
3	河套深港科技创新合作区深圳园区集聚区	福田区	4.3	
4	罗湖北科技创新集聚区	罗湖区	6.21	大健康、现代时尚、安全节能环保、数字创意
5	大望一梧桐科技创新集聚区	罗湖区	2.54	
6	南山高新园科技创新集聚区	南山区	12.87	网络与通信、智能传感器、机器人、海洋产
7	深圳大学城科技创新集聚区	南山区	10.33	

序号	集聚区名称	所在区域	集聚区面积 (km ²)	重点布局产业 产业集群
8	蛇口科技创新集聚区	南山区(前海)	6.89	业、数字创意、合成生物、光载信息、智能机器人、细胞与基因、脑科学与脑机工程、深地深海、前沿新材料
9	留仙洞-尖岗山科技创新集聚区	南山区、宝安区	11.88	
10	宝石科技创新集聚区	南山区、宝安区	4.48	
11	前海科技创新集聚区	南山区(前海)	19.64	
12	盐田海山科技创新集聚区	盐田区	1.47	海洋产业、现代时尚、大健康
13	铁仔山科技创新集聚区	宝安区	12	超高清视频显示、高端装备与仪器、智能传感器、机器人、高性能材料、智能机器人、深地深海、前沿新材料
14	会展海洋城科技创新集聚区	宝安区(前海)	18.79	
15	立新湖科技创新集聚区	宝安区	18.37	
16	大运科技创新集聚区	龙岗区	5.28	智能终端、现代时尚、数字创意、光载信息
17	龙华数字经济园科技创新集聚区	龙华区	6.42	网络与通信、智能终端、智能传感器、机器人、智能机器人
18	观澜-鹭湖科技创新集聚区	龙华区	16.01	
19	坪山高新南科技创新集聚区	坪山区	4.46	智能终端、高端装备与仪器、细胞与基因
20	光明科学城科技创新集聚区	光明区	23.73	超高清视频显示、智能传感器、高性能材料、高端装备与

序号	集聚区名称	所在区域	集聚区面积 (km ²)	重点布局产 业集群
				仪器、合成 生物、脑科 学与脑机工 程、前沿新 材料

注：半导体与集成电路、人工智能、智能网联汽车、新能源、低空经济与空天、生物医药、高端医疗器械等 7 个战略重点类产业集群根据发展需要由市政府统筹布局；软件与信息服务产业集群根据细分领域在全市 11 个区布局。

第五章 规划指引

第13条 功能结构优化指引

明确用地主导功能。强化产业主导功能，聚焦产业链重点环节，引导战略性新兴产业与未来产业优先向先进制造业园区和科技创新集聚区聚集。严守产业用地规模底线，加强用地供给，新增建设用地和建筑增量指标应适度向先进制造业园区和科技创新集聚区倾斜，新建重大产业项目、产业公共服务平台、科技基础设施等应优先在先进制造业园区和科技创新集聚区内布局。先进制造业园区内产业用地原则上以普通工业用地为主，主要承载大规模生产制造环节。除部分以总部经济和生产性服务为特色的科技创新集聚区外，科技创新集聚区内产业用地以普通工业用地、新型产业用地为主，兼容商业服务业用地、科研用地、高等教育用地，集中承载总部、研发、科教、创意、设计、中试、无污染生产等环节。

引导用地合理布局。推动产业用地集中连片布局，引导低效产业用地有序再开发。科学促进产城融合发展，系统推进先进制造业园区和科技创新集聚区与城市基础设施、公共设施、蓝绿开敞空间的有机衔接，促进生产、生活、生态的有机融合。先进制造业园区应加强成片工业用地预控和零星工业用地整合，推动工业用地最大限度集中布局，少数存在环境污染的产业与居住及各类生活配套设施宜适度分区，保持必要的安全防护距离。科技创新集聚区应大力推进 TOD 开

发模式，鼓励产业及居住用地围绕轨道站点集中布局、复合利用，高标准配套商业和公共服务设施，灵活嵌入蓝绿开敞空间，实现高水平产城融合。

第14条 配套设施完善指引

健全生产配套设施。加快成果转化、检验检测、专业技术服务等配套设施建设，提升服务市场化、专业化、平台化水平。依托高、快速路网建设配套性物流中心，提高物流业智能化、信息化和标准化水平，满足物流需求，以畅通的物流链，延伸产业链，稳定供应链，为先进制造业园区和科技创新集聚区的发展提供有力的支撑。先进制造业园区应重点加强对生产制造环节具有强支撑性的技术平台、检验检测等设施建设，提供供应链保障等服务。科技创新集聚区应重点引进培育一批基础研究、科技研发、成果转化、创新创业等专业服务机构，打造良好的生产性服务体系。

完善生活配套设施。在先进制造业园区和科技创新集聚区内设立公共服务中心，全面提升医疗教育配套水平，优化商业娱乐、文体休闲等功能，提高建设水准，补齐服务短板。先进制造业园区应优先落实义务教育、社康、文体中心等基础型公共服务设施，为园区提供低成本、便利化的生活配套服务。科技创新集聚区应在保障基础民生服务的前提下，升级品质型公共服务，配置24小时不间断的商业服务设施体系，提供高品质生活配套和交流共享空间。

合理配套居住空间。鼓励依据就业人口规模和个性化需求配置必要的居住空间，优化住房结构，促进职住平衡，提高居住品质。先进制造业园区应配套一定比例的宿舍和保障性住房，并集中统一建设，定向对园区内就业人群供给，宿舍作为宿舍型保障性租赁住房纳入全市住房保障体系统一管理。鼓励对园区内及周边的城中村进行改造，完善居住功能，提升居住品质，提供多样化的租赁住房。科技创新集聚区应依托轨道站点集中供给保障性住房、商品住房等多元居住空间，满足各类产业人才在不同生活、发展阶段的居住需求。

第15条 生态协调发展指引

践行生态优先理念。坚持底线思维，在规划建设中严格遵守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线管理要求。健全完善生态环境分区管控体系，加强分区管控在政策制定、环境准入、执法监管等方面的实施应用，动态调整生态环境准入清单，切实推动可持续发展。探索推进碳排放、污染排放强度和总量“双评双控”，严格限制排放强度高、排放总量大的项目，坚决遏制“两高”项目盲目发展，依法依规淘汰落后产能，确保完成节能减排的约束性指标要求。加强环境影响评价工作，先进制造业园区和科技创新集聚区管理主体在编制开发建设规划时应依法开展规划环评，从生态环境保护角度提出规划优化调整建议和减缓不

良环境影响的对策措施。完善环境基础设施，根据先进制造业园区的空间规划、产业规划及其规划环评等文件，配套建设工业废水集中式处理设施等各类环境基础设施，推动污染集中治理、绿色低碳发展。

坚持绿色发展导向。将绿色低碳循环理念融入工业设计、生产、回收利用全过程，从源头减少废物产生和污染排放。引导生产主体增强废弃产品回收处理责任意识，加快落实生产主体责任延伸制度。大力开展绿色产品、绿色工厂、绿色园区、绿色供应链创建，扩大绿色品牌效应。加强工业项目“邻避”问题预防工作，注重工业项目相关城市交通基础设施的环境“邻避”风险防范，在“邻避”项目审批、建设、运行等各阶段进行有效预防和管理，切实防范和化解“邻避”问题。适当提高绿地率，鼓励立体垂直绿化，通过建筑楼层绿化、建筑墙体绿化、屋顶绿化等，提升环境品质。

第16条 基础支撑强化指引

强化交通运输保障。依托国际航空和航运枢纽建设，借助国家铁路枢纽、湾区交通网络、口岸交通体系建设，形成畅达全球、辐射全国的对外交通体系，强化对外交通设施对产业集聚和带动辐射的支撑保障。完善区域干线铁路网，畅通货运铁路对外通道，构建环湾集聚的城际轨道交通网络，打造“轨道上的1小时深圳都市圈”，为产业发展、物资流通、人员流动提供支撑。高标准打通深圳都市圈快速路，北

延深圳滨江大道、南光高速、龙观快速、丹平快速、盐龙大道、龙坪盐通道，东延绿梓大道、丹梓大道、南坪快速等，有序引导沿线产业功能辐射。完善广泛覆盖的城市干线道路网络，注重慢行空间保障，按规定落实自行车和电动自行车停车设施配建，为先进制造业园区和科技创新集聚区打造便捷高效、舒适可靠的道路出行服务。

加强能源供给保障。建设多元低碳的能源供应系统，加强清洁能源基础设施建设，因地制宜发展可再生能源和绿色氢能，形成多元互补的能源供应系统，逐步实现产业用能多元化、清洁化。建设坚强可靠的电力供应系统，预留市外送深电力通道，推进本地大型骨干电源和分布式电源建设，高标准配建变电站，大力提升电网支撑能力和智能化水平，持续完善形成500千伏双环网结构，确保电力系统满足用电负荷需求。建设安全高效的燃气供应系统，完善城市天然气输配系统，优化高压、次高压管网布局，推动中压管网升压，推进储气调峰设施建设，保障生产、生活用气需求。

加快新型基础设施建设。先进制造业园区和科技创新集聚区建设应突出绿色低碳、智慧与科技，全面向高端化、智能化、绿色化转型。支持在园区建设千兆光网、5G、IPv6、卫星互联网等新一代信息基础设施；合理布局大数据中心、云计算中心、人工智能算力中心等算力基础设施；全量应用光伏建筑一体化（BIPV）、新型储能、超级快充、车网互动

等新技术、新业态，进一步降低工业企业用电成本；加强“第六立面”规划设计，因地制宜布设屋顶绿化、屋顶光伏、屋顶运动场所、无人机起降点等。

第17条 安全防灾管理指引

完善安全生产体系。加强安全基础设施建设，科学规划确定危化品生产、储存集中区域，统筹安全、消防、污染物收集及处置等基础设施建设。强化危险源安全防护，开展整体风险分析和安全条件论证，确保重大危险源和危险品制造企业与城市生活功能区之间预留足够的安全防护距离，易燃易爆危险品生产、储存应符合国家相关安全防护要求。强化对工业企业的安全生产监管，推动企业落实安全生产责任制，指导重点行业规范安全生产条件，严格执行安全生产等强制性标准，推动无法达到安全生产条件的产能依法依规退出。

加强防灾减灾意识。加强产业项目规划选址论证，探索建立自然灾害红线约束机制，引导产业向更安全区域集中，对位于地质灾害、洪涝灾害等灾害易发区以及重大危险设施周边地区的存量产业项目应逐步引导搬迁或采取必要的工程防治措施，新建产业项目应严格论证项目的可行性，并提出针对性的防治措施和风险管控措施。

第18条 存量开发实施指引

深入推进集中连片产业用地整備。政府主导深入推进大

面积产业用地整备，形成一批集中连片的高质量产业用地，提高政府产业空间资源的配置和保障能力，确保优质产业项目落地。先进制造业园区内应按照产业主导、集中连片、实施可行的原则，科学划定产业整备片区，推动未完善征（转）地手续土地相对集中、容积率较低的区域优先实施土地整备。结合土地整备紧迫性及难易程度，细化产业空间整备时序，明确产业整备任务，合理、有序推进产业空间整备工作，加快盘活存量低效产业空间，保障产业空间供给，优化产业空间布局。

有序实施“工业上楼”行动计划。政府统筹、市场运作，引导低效工业用地通过城市更新、土地整备、产业提容等存量开发手段实施“工业上楼”，按照“租金有竞争力、运营可持续”的原则，打造一批高品质、低成本、定制化、具有新型产业基础设施性质的厂房空间，提高产业保障空间的市场化配置能力，加大对中小先进制造业企业的空间保障力度。原则上全市年度“工业上楼”厂房供应任务应优先在先进制造业园区内完成。

稳步推进旧工业区整治提升。以完善工业区配套设施、消除安全隐患和满足企业转型升级、扩大生产的空间需求为目标，推动现状质量较好的工业区开展整治提升。支持工业企业采用新技术、新工艺、新设备对现有生产设施、工艺条件及运营服务进行改造，扩大产能规模、提升生产效率；按

照相关规定增加电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助性公用设施；采用加建、改建、扩建、局部拆建等方式调整产业用地容积。鼓励政府及园区平台企业对具备条件的工业区进行统租统管，提高运营管理和服务水平。力争通过整治提升形成一批成本较低、预期稳定的高端制造空间和创新创意空间。

第19条 运营管理提升指引

强化运营管理。全面提升先进制造业园区和科技创新集聚区运营管理水平和综合竞争力。引进或培育专业化园区运营商，强化对园区平台企业赋能，支持其提供规划、建设、招商、运营等全链条服务。鼓励园区配套金融、人力资源、科技创新等生产性服务业，积极引进或建设产业公共服务平台，聚焦产业发展需要，提供全产业链专业运营服务；支持园区通过债券融资、股权投资等方式实施产业投资及孵化，实现资产增值，通过发行REITs回笼资金，实现滚动开发良性循环。

开展精准招商。围绕战略性新兴产业集群和未来产业重点产业链，聚焦先进制造业园区和科技创新集聚区主导产业定位，进一步强化载体平台招商、产业链招商，推动市场化、专业化招商、以商招商，提高产业能级。探索建立科学精准、高效落地的招商引资项目对接机制，提前做好空间资源与产业项目的对接，高标准遴选产业项目。大力引进培育产业带动能力强的优质项目、链主企业和研发实力突出的项目团队。

鼓励先进制造业园区和科技创新集聚区建立企业库，利用大数据实施智慧精准招商。

第六章 先进制造业园区空间保障指引

第20条 工业空间总体要求

结合先进制造业园区内国土空间总体规划、分区规划、各类空间专项规划、法定图则以及城市更新、土地整备等存量开发潜力情况明确各项工业空间规模指标。至2035年，全市先进制造业园区内规划工业用地面积不低于132平方公里，占园区内规划建设用地比重约44%，园区内释放工业用地规模力争达到59平方公里，其中2022—2025年释放工业用地规模不低于32平方公里。

为确保工业空间集约高效利用，新出让工业用地地块容积率应按照《深圳市城市规划标准与准则》确定，原则上不得低于地块所在密度分区工业用地的基准容积率。

第21条 工业用地释放时序

全市先进制造业园区按照第一批（2022—2023年）、第二批（2024—2025年）、第三批（2026—2035年）有计划释放工业用地面积约59平方公里。其中第一批用地规模约17平方公里，第二批用地规模约15平方公里，第三批用地规模约27平方公里。

第22条 工业用地实施路径

规划期内，全市先进制造业园区在库储备工业用地释放规模约5.8平方公里；拟通过土地整备释放工业用地规模约

34.2 平方公里；拟通过城市更新释放工业用地规模约 8.5 平方公里；拟通过产业用地提容释放工业用地约 3.2 平方公里；其它尚未确定实施路径的远期释放工业用地约 7.5 平方公里。

第七章 实施保障

第23条 加强市区统筹联动

更好发挥市制造强市建设领导小组作用，明确责任分工、层层狠抓实施。根据产业园区规划建设目标和市、区事权划分，构建市区协同的长期实施机制，形成市相关单位、各级政府合力支持产业园区发展的良好局面。

市规划和自然资源局（含辖区派出机构）统筹指导全市产业园区规划和空间保障工作。主要负责全市产业空间布局专项规划的编制、评估及修订工作，全市产业园区内法定图则的编制工作、全市年度工业用地供应计划、产业空间整备计划等的制定工作，全市产业用地、用房管理和存量低效产业用地盘活等政策的优化完善工作，持续引导产业用地向园区集中布局，进一步完善产业空间保障体系。市工业和信息化局、市科技创新局负责统筹指导全市产业园区的产业布局、产业导入和产业监管工作，引导战略性新兴产业与未来产业集群集聚高质量发展。

各级政府（含大鹏新区管委会、深汕特别合作区管委会，下同）、市前海管理局履行产业园区规划建设主体责任。主要负责辖区产业园区内的产业规划编制工作，存量低效产业用地再开发项目以及重点产业项目、一般产业项目的实施推进工作，现状保留工业用地的整治提升工作等，确保落实上层次规划要求，提高产业园区建设质量，保障产业空间的持

续有效供给。

第24条 完善规划传导机制

明确产业空间布局专项规划主体地位，落实国土空间总体规划要求，充分衔接分区规划，指导详细规划编制，依托“总体规划—分区规划—详细规划”的国土空间规划传导机制，保障规划目标指标和空间引导要求的横向衔接与纵向传导落实。

强化工业用地指标分解与纵向传导。各区积极落实本规划明确的先进制造业园区规划工业用地面积、可释放工业用地面积及可释放工业厂房面积三项总量指标，并依托先进制造业园区空间保障指引编制将指标分解至城镇标准单元，其中总量指标应在分区规划建设用地结构引导和建筑增量安排中予以保障，分解指标应作为先进制造业园区内详细规划编制的重要依据和参考。规划期内，各区先进制造业园区规划工业用地面积及 2022—2025 年可释放工业用地面积原则上不得低于本规划明确的下限值。

加强工业用地布局引导与功能预控。各区先进制造业园区内详细规划（含法定图则、城市更新单元规划及土地整备单元规划）的编制应充分衔接本规划明确的可释放工业用地布局，在用地规模不减少的前提下，可结合实际情况优化用地布局，最终以审批通过的规划方案为准。各区应加强对园

区内可释放工业用地的功能预控管理，其中法定图则规划为工业性质的用地应严格限制调整为其它功能，法定图则未覆盖或规划为其它功能的用地，后续规划编制时原则上应优先安排工业功能，若确需调整用地功能的应在园区内进行平衡，鼓励各区将可释放工业用地纳入工业区块线加强管理。

第25条 强化监督考核机制

强化年度计划分配和实施。规划期内，各区根据本规划明确的先进制造业园区空间保障任务和进度要求，按照年度制定先进制造业园区空间保障行动方案，将园区内可释放工业用地规模按照实施时序和实施路径合理分配至年度，并报市规划和自然资源局统筹汇总，其中在库储备释放工业用地纳入全市年度建设用地供应计划予以考核管理，城市更新和土地整备释放工业用地纳入全市城市更新、土地整备年度计划予以考核管理，产业提容释放工业用地由市规划和自然资源局派出机构按要求推进实施，力争完成任务。

第26条 建立规划评估机制

搭建规划定期评估和规划调整机制。建立系统的规划评估及修编制度，根据全市国民经济和社会发展规划要求，并结合全市产业发展情况，市规划和自然资源局可定期对本规划实施情况进行评估，经评估认为确有必要进行修编的，向市人民政府提出修编建议，并按程序报批。本规划经批准印

发后，市规划和自然资源局可结合我市战略性新兴产业集群和未来产业发展现状及趋势，会同各区推动《20大先进制造业园区空间保障指引》持续滚动完善、优化调整。

第27条 优化政策保障体系

完善产业园区管理配套政策。在落实全市产业发展要求和产业空间布局专项规划的前提下，各区政府、各相关单位应结合自身职能，围绕先进制造业园区和科技创新集聚区内产业准入、产业扶持、产业监管、项目引进、资金保障、规划管理、存量开发、土地供应和运营管理等方面，结合既有政策工具箱进一步完善相应的配套政策和管理机制，突出差异化和精细化管理。产业园区相关管理政策的制定应充分衔接深圳国家高新区、深圳国家自主创新示范区、深圳市总部集聚区、工业区块线等空间的管理要求。

深圳市战略性新兴产业与未来产业空间布局规划（2024—2035年）

产业空间规划布局图

