社会公众意见采纳情况表

| 序号 | 反馈单位或个人 | 反馈意见 | 采纳情况 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 李先生 | （一）工业现状评估夯实：原来的工业区块线划定时间较紧，建议结合本次政策更新，由工信部门联合规自部门，对工业供地现状进行详细评估，在此基础上对原来的区块线进行校核修正； | 采纳 |  |
| 2 | 李先生 | （二）衔接规划目标导向：结合国土空间规划，强化重点区域的分类策略衔接。比如规划的城市中心需要功能升级，鼓励通过政府主导的利益统筹等路径开展；比如引导的重点产业功能区，划定保护和政策引导区域； | 采纳 |  |
| 3 | 李先生 | （三）局部调整程序：涉及调整的一般都是更新或整备类项目，调整方案与更新整备项目的方案也密切相关，建议在程序这边说明涉及更新整备项目的，应与更新整备规划方案同步征询意见，经审查通过后同步公示；并经市规自、市工信部门联合审查后，报市政府批准。 | 采纳 |  |
| 4 | 深圳市产业空间\*\*有限公司 | 针对第四章，第33条的意见：建议将原文“区块线内新建通用型标准厂房原则上首层层高不低于6米，二至六层层高不低于5.4米，七层以上层高不低于4.5米；首层地面荷载不低于1200公斤/平方米，二至三层楼面荷载不低于800公斤/平方米，四层及以上楼面荷载不低于650公斤/平方米”修改为：“区块线内新建通用型标准厂房原则上首层层高不低于6米，二至三层层高不低于5.4米，四层以上层高不低于4.5米；首层地面荷载不低于1200公斤/平方米，二至三层楼面荷载不低于800公斤/平方米，四层及以上楼面荷载不低于650公斤/平方米”理由：1、层高与荷载应有对应关系，仅增层高要求不增荷载会存在生产空间浪费；2、根据我司和市场现存项目情况反馈，建议按首层、二至三层、四层及四层以上进行层高荷载划分，在规范层面尽量减少约束，以免产生不必要的成本增加和浪费。（注：以上意见征集来自深圳市产业空间发展有限公司，如果疑问请及时与我联系。联系人：李子昕 电话：15810884099）。 | 不采纳 | 为适度提高厂房对大型生产设备和水、电等供应系统及污染物处理系统设置的适应性，本次修订适度提高了厂房层高及荷载的设计要求，有关内容符合我市《建筑设计规则》和《“工业上楼”建筑设计通则》等规范要求。 |
| 5 | \*\*科技 | （一）第五章第三十七条（工业园区建设标准指引）“……研究编制工业园区产业发展、信息化建设、绿色低碳建设、基础设施建设和配套服务建设等建设标准指指引……”中建议在“信息化建设”中强调“智能供应链建设”。**理由：**工业园区产业发展，应以「供应链智能战略」为最首要的协同方向和准则。建设高品质厂房，不仅是解决制造技术问题，还应解决工厂未来的可持续发展与运作问题。符合产业发展方向的厂房，是基于智能供应链环境下的供给型智能制造工厂，本质是智能供应链上的一个关键节点：在供应链上嵌入一个符合供应链价值导向和运作要求的工厂。没有智能供应链战略引导，再好的规划都没有依据、没有落点、没有升级路径；对于什么是对的、什么是错的，没有判断准则。 | 采纳 |  |
| 6 | \*\*科技 | （二）第五章第三十八条（产业集聚）中“……打造特色鲜明、体系完善、协同紧密、竞争力强的战略性新兴产业集群”建议修改为“打造特色鲜明、体系完善、协同紧密、供应链集约高效、竞争力强的战略性新兴产业集群”。**理由：**“供应链集约高效”是产业走向集群效益的必由之路。同时支持《工业区块线管理办法》第六章 监督管理 第四十五条（推进企业信用评价体系建设）。 | 采纳 |  |
| 7 | \*\*科技 | （三）第六章 监督管理第四十四条（产业空间动态监测）中“……各区产业部门应加快推动产业监管智能化发展，利用大数据、云计算、人工智能等现代化、信息化技术定期评估……”建议修改为“利用大数据、云计算、智能供应链、人工智能等现代化、信息化技术定期评估”。**理由：**对供应链的动态管控，不仅作为实施产业监管、制定产业发展政策和空间供给目标的重要依据和参考，而且有着巨大的溢出效应，财富阶梯拉动，非常好的社会回报。同时支持《工业区块线管理办法》第四章 规划建设 第三十条（产城融合）。 | 采纳 |  |
| 8 | 深圳市\*\*投资发展有限公司 | P2页 第四条（基本原则）按照“严守总量、集聚高效、产城融合、刚性管控”的原则，加强土地利用的全过程管理和产业项目的全生命周期管理，稳定工业用地总规模，提高工业用地利用效率、促进工业用地集中布局。建设用地指标、建筑增量指标、产业发展及园区扶持政策等原则上向工业区块线内倾斜。建议进一步明确“建设用地指标、建筑增量指标等向工业区块线内倾斜”的情形。 | 解释说明 | 政策已对工业用地、工业建筑增量指标分配提出向工业区块线内倾斜的总体引导要求，具体将在全市国土空间规划传导体系中严格落实 |
| 9 | 深圳市\*\*投资发展有限公司 | P5页 第十一条（划定原则三：划定要求） 工业区块线应集中成片划定，单个区块的面积原则上不小于3万平方米，一、二级线相邻时面积可合并计算。根据第十条，一、二级区块线内工业用地面积和比例统计口径要求不一，建议明确当一、二级线相邻面积合并计算时，是否需要升级或降级区块线？线内工业用地面积和比例要求应按何种比例进行统计。 | 解释说明 | “一、二级线相邻时面积可合并计算”的内涵是指在计算区块线规模时，两个相邻区块面积可以合并统计，其在空间上仍为两个独立的区块，应按照区块所属级别进行工业用地管理。 |
| 10 | 深圳市\*\*投资发展有限公司 | P6页 第十五条（局部调整类型）工业区块线的优化情形：第（三）款在区块线规模及线内工业用地不减少的前提下，因单一建设项目实施需要，优化项目涉及的区块线范围及线内工业用地布局：表述对是否包含工业区块线局部调整及占补平衡形有歧义，建议明确为“在辖区区块线总规模内总工业用地不减少的前提下，因……工业用地布局” | 解释说明 | 若项目不满足第十四条有关情形的条件，则应按照第十五条开展局部调整和占补平衡。 |
| 11 | 深圳市\*\*投资发展有限公司 | P7页 第十六条（局部调整与规划衔接）“城市更新单元规划、土地整备单元规划、低效用地再开发单元规划等…局部调整方案应与相关规划同步编制、同步报审，按本办法第十六条规定完成区块线局部调整方案审批后，再开展相关规划报批工作”。建议简化程序，增加重点土地整备单元规划涉及区块线局部调整及区块线修改的，可与土地整备单元规划同步审批。 | 不采纳 | 根据我市土地整备相关政策，目前暂无重点土地整备单元的定义和管理要求。 |
| 12 | 深圳市\*\*投资发展有限公司 | P9页 第二十一条（二级线用途管理）“区块线二级线内的现状工业用地在本办法有效期内应予以保留，除因公共服务设施...以及为促进产城融合确需安排的会议展示、商业零售、餐饮酒店等配套设施外，原则上不得作为其他非工业用途”。建议在促进产城融合确需安排的配套设施类型中增加“宿舍、保障性租赁住房”等符合产城融合思路的配套功能。 | 解释说明 | 根据第二十一条，如在二级线内开展以工业为主导功能的城市更新、土地整备及低效用地再开发，可在工业用地中按《深标》规划配套宿舍。 |
| 13 | 深圳市\*\*投资发展有限公司 | P10页第二十三条（工业用地结构管理）对区块线内普通工业用地调整为新型产业用地进行严格管理。确因产业发展需要，经辖区政府充分论证片区规划新型产业用地的合规性、必要性、合理性，并取得市规划和自然资源部门、产业主管部门、住房建设部门同意后，区块线内普通工业用地方可按程序调整为新型产业用地。建议考虑将MO用作回迁的情形，满足回迁业主包括村股份公司的发展和其他业主的发展空间诉求，有利于推进更新改造类项目。 | 采纳 |  |
| 14 | \*\*股份合作公司 | 建议第三章第二十一条（二级线用途管理）第二款明确“如需开展”和“确需开展”的适用情形。如工业区块线划定前法定图则规划为非工业用地，且有市政府会议纪要原则同意按商住功能进行城市更新的项目是否适用？工业区块线划定前已有实际推动且已集资备案的城市更新项目是否适用？建议区分工业区块线内城市更新项目的不同情况，同意对二级工业区块线进行局部调整程序调出区块线，以推动特殊情况的历史遗留城市更新项目。 | 采纳 |  |
| 15 | \*\*置地有限公司 | （一）原文：第一章 第二条（名词解释）“本办法所称工业用地包括区块线内规划普通工业用地、新型产业用地，用于支持工业发展的规划科研用地，以及现行规划用地性质尚未明确但对未来产业发展有重大保障作用的工业发展预控用地。”**建议一**：明确“工业发展预控用地”的定义及确定“工业发展预控用地”的程序。 | 采纳 |  |
| 16 | \*\*置地有限公司 | **建议二**：工业用地的30%建面可作为配套宿舍，在片区单元规划编制过程中，为了用地优化布局，将宿舍指标（R3，主导用途宿舍）集中布局为独立成宗的R3用地，建议可以视为本办法所称工业用地，纳入60%的规模计算。 | 解释说明 | 政策支持存量低效工业用地进行集中连片改造，鼓励各类配套设施集中设置，具体详见第三十四条。 |
| 17 | \*\*置地有限公司 | 原文：第二章 第九条（划定原则一：对象要求）“ 现状工业基础较好、集中成片、符合国土空间规划要求的工业用地应划入一级线内，部分现状工业基础较好、用地规模较小、符合国土空间规划要求确需予以控制的用地也可划入一级线内。以下工业用地，原则上应纳入一级线管理。”**建议：**建议增加一级线改二级线及调出机制。对于现状及产证均非工业用途（仅上位规划功能为工业）划入工业区块线的用地，可结合实际情况、提供相关材料申请调整出工业区块线并进行占补平衡。 | 采纳 |  |
| 18 | \*\*置地有限公司 | 原文：第二章 第十六条（局部调整与规划衔接） “城市更新单元规划、土地整备单元规划、低效用地再开发单元规划等规划实施方案编制及法定图则个案调整涉及区块线局部调整的，局部调整方案应与相关规划同步编制、同步报审，按本办法第十六条规定完成区块线局部调整方案审批后，再开展相关规划报批工作。涉及重点城市更新单元的区块线修改，区块线修改方案可与更新单元规划同步审批。” **建议：**本办法规定城市更新单元规划、土地整备单元规划、低效用地再开发单元规划等规划实施方案编制及法定图则个案调整涉及区块线局部调整的，完成区块线局部调整方案审批后，再开展相关规划报批工作，为提升此类项目规划审批效率，建议明确区块线局部调整方案与规划报批工作同步推进，区块线局部调整方案审批后开展的规划报批工作为图则委审批节点。 | 采纳 |  |
| 19 | \*\*置地有限公司 | 原文：第三章 第二十条 “在公共配套和基础设施条件支撑的情况下，位于已建、在建或规划近期建设的轨道站点500米半径覆盖范围内的工业用地，可建设保障性住房，但用地面积原则上不超过该区块总面积10%。” **建议：**结合《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》，修改为“在公共配套和基础设施条件支撑的情况下，位于保障房配建一类地区（福田－罗湖、南山－前海、盐田、宝安、龙岗、光明、坪山、龙华等城 市主、副中心区和规划以研发办公功能为主的重点产业园区内，且位于已建、在建以及国家发改委批复的近期建设的城际线和轨道站点1000米覆盖的地区)可建设保障性住房，但用地面积原则上不超过该区块总面积的10%。区块内规划为新型产业用地为主导的，保障房用地面积用地原则上不超过该区块总面积的20%。” | 不采纳 | 工业区块线为我市工业集中连片区域，应优先保障工业空间布局。 |
| 20 | \*\*置地有限公司 | 原文：第三章 第二十三条（工业用地结构管理） “南山区（不含前海，下同）区块线内新型产业用地面积原则上不超过辖区区块线中普通工业用地、新型产业用地总面积的80%。宝安区（不含前海，下同）、龙岗区、龙华区、坪山区和光明区区块线内新型产业用地面积原则上不超过辖区区块线中普通工业用地、新型产业用地总面积的20%。”**建议：**根据各区产业发展情况、市场供需关系以及企业实际需求，建立动态调整机制，定期对新型产业用地比例进行评估和调整，或放宽对新型产业用地比例的限制，给予企业更多自主决策空间，以适应市场变化，提高土地开发效益。 | 不采纳 | 《办法》第二十三条已明确对区块线内普通工业用地调整为新型产业用地进行严格管理。 |
| 21 | \*\*置地有限公司 | 原文：第三章 第二十四条（工业用地台账管理） “各区政府应对辖区区块线和线内工业用地的新增及用途调整建立管理台账，及时掌握变化情况，进行动态更新与维护。各区政府在区块线外新增工业用地且主动纳入一级线管理的，可计入台账，等面积作为辖区区块线总量占补平衡的调入指标，新增一级线位于产业集聚区内的，在满足本办法第七条规定的前提下，可按新增一级线规模的1.1倍抵扣辖区二级区块线规模。” **建议：**“各区政府在区块线外新增工业用地且主动纳入一级线管理的，可计入台账”，建议明确相应程序。 | 采纳 |  |
| 22 | \*\*置地有限公司 | 原文：第三章 第二十七条（节约集约利用） 在符合《深圳市城市规划标准与准则》《深圳市建筑设计规则》以及《工业上楼建筑设计通则》等工业建筑设计规范，满足消防、建筑结构安全的前提下，支持和鼓励区块线内普通工业用地按规定实施“工业上楼”，为符合我市产业发展导向的战略性新兴产业集群和未来产业提供高品质、低成本、定制化、具有新型产业基础设施性质的厂房空间。 **建议：**明确条文“按规定实施‘工业上楼’”中实施工业上楼的具体操作规程或审批规定。 | 解释说明 | “工业上楼”具体操作规程按照我市《关于积极稳步推进我市“工业上楼”工作的通知》执行。 |
| 23 | \*\*置地有限公司 | 原文：第三章 第二十八条（用地转让受让方限制） 一级线内普通工业用地、新型产业用地的转让或地上工业楼宇转让（含整体转让和分割转让，下同），受让方应当是从事制造业的生产、研发、设计等环 节的工业企业或生产性服务业企业，并有3年以上合法纳税记录（或除个人以外的主要投资方有3年以上合法纳税记录）。 **建议：**随着城市更新和土地整备等项目推进，未来工业楼宇新增供应量较大，去化存在困难，本条限制将进一步加大工业楼宇去化难度，影响企业投资拿地开发的意愿，建议放宽用地转让受让方限制。 | 不采纳 | 根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法的通知》及本办法第一条“提高工业用地节约集约利用水平，促进产业集聚和工业转型升级”、第八条“一级线是为保障城市长远发展而确定的工业用地管理线，是以先进制造业为主体的战略性新兴产业集群和未来产业发展的核心载体”等要求，受让方资格条件延用原办法条件。 |
| 24 | \*\*置地有限公司 | 原文：第四章 第三十四条（存量工业用地盘活） 各区政府可结合实际情况对区块线内积极开展工业区整治提升的实施主体给予专项资金扶持。 **建议：**除设立专项扶持基金外，建议增设税收优惠等具体鼓励措施；同时简化审批流程，建立一站式审批服务窗口，提高审批效率，降低开发成本和时间成本，增强企业参与存量工业用地盘活的动力。 | 采纳 |  |
| 25 | \*\*置地有限公司 | 原文：第六章 第四十一条（产业监管一） “各区政府应当加强对区块线内产业项目的监管。产业项目在签订土地供应合同或合同补充协议前，应按照相关规定与产业发展监管责任主体签订产业发展监管协议。”**建议：**允许企业先行签订土地出让协议、开展相关工作，在项目实施过程中逐步完善产业发展监管协议，以提高开发效率。 | 不采纳 | 根据《深圳市工业及其它产业用地供应管理办法》，产业发展监管协议应于土地成交后10个工作日内签订。 |