

深圳市龙岗区工业和信息化局 关于产业空间提质增效的若干措施

（征求意见稿）

为进一步贯彻落实《深圳市关于推动制造业高质量发展坚定不移打造制造业强市若干措施》（深府规[2021]1号）、《深圳市龙岗区工业和信息化局产业空间提质增效扶持计划实施细则》（深龙营商组[2021]1号）的精神，围绕“一芯两核多支点”规划和产业布局，以高品质产业空间推动产业高质量发展，不断提高城市能级和核心竞争力，特制定以下支持措施。

一、保障产业空间集聚

（一）发挥产业规划引领集聚作用。出台《龙岗区产业空间布局规划（2020-2025）》和《龙岗区产业（制造业）空间保障专项规划（2020-2025）》，支持重大工业项目根据产业规划布局选址落地，充分发挥重大项目的带动作用，打造和壮大产业集群。

（二）突出龙头企业的产业链集聚作用。以百亿级企业为核心，布局上下游产业链上企业，形成龙头引领、企业集中、竞争力强的产业辐射带动力。

（三）加强制度建设和保障。以全区建设“创新龙岗、东部中心、产业高地、幸福家园”的发展战略为统领，做好产业空间制度和政策顶层设计，在用地、用房、建筑形态、园区招商和运营等方面不断提升和优化。

二、保障产业用地规模

（四）稳定工业用地规模。严守龙岗区工业区块线划定65.95平方公里工业用地规模，有序推动现状工业区拆除重建。整备改造9.7平方公里，将成片连片、亟需改造实现产业转型升级的空间纳入土地整备范围。保留提升25平方公里工业区，对划定范围进行长期锁定并开展产业升级，稳定企业发展预期。集中加速开发建设连片产业园区，经区产业主管部门备案认可的连片工业用地（M1）面积超过3万平方米的二次开发建设项目，最高给予项目开发单位1000万元扶持，每增加3万平方米，再增加1000万元扶持。加强工业用地全过程管理，强化产业发展监管协议履约核查。在保持工业用地性质、用途不变的前提下，科学引导市场交易，提高工业用地流转效率。

（五）优先保障优质企业用地。强化产业用地和项目落地统筹，对重大投资项目、重点招商项目、上市公司募资项目、将高端制造与研发、采购、结算等核心业务布局龙岗区内的制造业总部项目的产业用地需求超前谋划，结合产业布局规划，将项目优先落户在满足企业需求的区域。对区内百强企业、上市企业、专精特新企业和单项冠军企业的增资扩产项目用地用房需求，优先在所在辖区解决，所在辖区无法解决的，区政府统筹安排。

三、保障产业用房供给

（六）加快推出高品质制造业用房。鼓励“以产业配厂房”的模式建设工业厂房。对特定企业或企业特殊工艺条件要求适当放宽层高，面宽、覆盖率等要求。支持国有企业新建、统租改造等方式大力建设高标准制造业用房。在制造业较集中片区推动“工业上楼”，为中小微企业和轻生产企业提供生产空间。经区

产业主管部门备案认可的，建设单层面积超过 3000 平方米的工业厂房的项目单位，给予最高每平方米 500 元，不超过 5000 万元的扶持。对产值超过 1 亿元且有一定增长率的工业企业，在我区新购置自用研发用房、工业厂房（不包括配套用房）的，按每平方米 1000 元的标准，给予最高 100 万元扶持。对产值超过 1 亿元且有一定增长率的工业企业，租赁自用新建研发用房和工业厂房的，连续三年给予每月每平方米 15 元的厂房租金扶持，租金年支持总额不超过企业实际支付金额的 40%，最高 150 万元。

（七）鼓励新型产业用地建设工业厂房。合理引导城市更新，鼓励重建类项目调整工业厂房和研发用房构成比例。经区产业主管部门备案认可的新型产业用地 M0 采用一级工业区块线厂房建设标准建设工业厂房的部分，给予项目单位每平方米 500 元，最高 1000 万元的扶持。新供应用地、城市更新项目、容积率调整项目贡献的创新产业用房应为生产厂房或无污染厂房，**具体配建类型根据更新单元规划方案及区工业主管部门意见为准。**

（八）支持工业园区综合提升。加强工业园区统筹规划，加快推动旧工业区开展增加辅助性设施类综合整治改造升级。经产业主管部门备案认可的项目，给予房屋质量安全监测、规划设计方案和建设改造费用 30%，最高 1000 万元扶持。对经产业主管部门备案认可，符合条件的社区集体工业厂房整治提升为符合先进制造业发展需求的现代化工业园区的，**给予房屋质量安全监测、规划设计方案和建设改造费用 30%，**最高 2000 万元扶持。推动工业园区提升公共配套、集中治污，对经产业主管部门备案认可，通过加固楼板提高承重引进制造业的，新建或加建废气、

废水和固体废弃物等环境保护处理设施或工程的，给予园区运营
管理单位实际投入费用 20%，最高 200 万元扶持。对综合整治建
筑面积大于 10 万平方米的园区，进行外立面提升、增加辅助设
施、明确产业定位、优化功能分区等全面提升，综合整治后租金
不高于整治前的，根据园区引进项目情况给予奖励。

（九）强化大企业圈层产业协同。围绕大型企业圈层差异化
布局创新产业园和集聚产业园，按照大型企业产业链环节与资源
价值区段匹配产业空间，实现要素资源和产业链的整合。对根据
区产业部门要求落实龙头企业产业圈层定位主动清退小散企业
和贸易企业的工业园区，按实际清退面积给予每平方米 50 元的
扶持，最高 100 万元。

（十）做好优质企业腾挪安置。对因城市更新、土地整备等
原因确需搬迁的规模以上工业企业，应按照“先安置，后搬迁”
的原则落实企业新的生产空间，未妥善安置企业的城市更新项
目，不予实施主体确认。任何项目不得因企业周边功能变化等理
由，强制要求企业搬迁。规划建设一批企业集中腾挪空间，引导
城市更新范围内拟拆迁企业搬迁至腾挪空间。对在区产业主管部
门备案的腾挪空间运营管理或物业管理单位给予连续 3 个月每
月每平方米 10 元的扶持。对符合条件的安置企业，连续 3 年给
予生产和办公场地租金 5 元/月·平方米的扶持。

四、保障园区运营品质

（十一）支持园区专业化运营服务。强化园区运营服务水平
建设，打造一批标杆示范产业载体。对符合条件的产业园区运营
管理单位给予最高 200 万元扶持。对入驻获得专业化运营扶持园

区的企业，符合条件的连续三年给予每月每平方米 10 元的厂房租金扶持，租金年支持总额不超过企业实际支付金额的 30%，最高 50 万元。积极协助园区申报国家级产业园区、广东省 5G 产业园、人工智能产业园、生物医药产业园及深圳市重点产业园区、国际化重点园区、产业链专业园区等，提升园区的国内外知名度和影响力。对获得国家、省、市政府部门认定和扶持的产业园区（不限工业类园区），按上级扶持额度的 50%，给予最高 100 万元配套扶持。

（十二）支持产业园区低碳化、智慧化改造。鼓励园区建设运营单位利用 5G、人工智能、大数据、区块链等新技术实施数字化改造。鼓励园区转变资源利用方式，提升工业用水重复利用率、清洁能源使用率、新能源物流车使用率、分布式光伏装机容量，赋能产业发展、完善产业功能区服务，提升智能化服务水平。对经区产业主管部门备案认可，符合条件的园区低碳化和智慧化建设或改造项目，给予硬件设施、控制系统和软件实际投入最高 30%，不超过 500 万元扶持。

（十三）推动产业用房租赁行为规范。推广签署格式化租赁合同，逐步实施产业用房租赁合同网上签约制度。加大力度推动园区供电升级改造，实现亿元以上企业全部抄表到户，新建新改园区施工期内完成抄表到户智能电力设施建设。出台《龙岗区产业用房共有建筑面积（公摊面积）分摊原则》，为虚增面积提供查处依据。推动产业用房租赁信息公示，向入驻企业明示公摊、水电收费和租金等信息。除承租人主动要求或工业用房所在地块已纳入城市更新或土地整备范围的，产业用房租赁期限**原则上**不

得少于 3 年。

（十四）稳定产业用房价格。区政府通过新建、购买和统租等方式筹建的高标准制造业用房，符合条件的中小微企业可以申请以低价租赁高标准制造业用房。年产值 1 亿元以上且无自有工业用地的制造业企业可按“成本+微利”价受让一定面积的优质产业空间直供用房。制定产业用房租金参考价格，市、区国企开发或运营的产业用房租金标准不得高于同期产业用房租金参考价格。

五、保障空间服务配套

（十五）优化产业空间建设项目融资环境。鼓励设立政府引导基金与社会专业股权投资机构合作，设立面向龙岗区产业空间工改工和容积率调整的产业空间引导基金，以相当于银行贷款基准利率投向高品质制造业用房建设项目。

（十六）支持园区行业协会建设。加强对龙岗区园区服务，经产业主管部门备案认可的园区类行业协会，给予 20 万元启动费用扶持。对园区类行业协会组织开展学习、培训活动的，给予授课费、交通费、住宿费、场地费等服务活动实际发生费用的 50%，单次最高 5 万元扶持。对承办龙岗区政府或产业主管部门组织举办的具有影响力的专业活动，给予组织策划费、场地费、器材租赁费、专家费、交通费、宣传费等活动实际发生费用的 80%，最高 100 万元扶持。

六、附则

（十七）根据本办法应制定相应的实施细则和申报指南，明确资助、奖励的条件、标准、程序和受理事项。

（十八）本措施适用于注册登记地、纳税地和统计地均在龙岗区，具备独立法人资格的企业。

（十九）本措施与区级其他同类型政策、已享受过扶持的同类型政策及本政策内的扶持条款不得重复享受。

（二十）本措施自发布之日起执行，有效期 3 年。