

龙华区工业园区提质增效三年实施方案

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，落实市委市政府关于“盘活空间、提质增效、集约发展”的战略部署，加快推进龙华区工业园区转型升级和提质增效，打造承载“1+2+3”现代制造业产业体系的先进制造业园区，结合龙华区实际，特制定本方案。

一、工作目标

充分发挥政府、区属国有企业、股份合作公司 and 市场四方联动效应，围绕不同类型、不同发展阶段园区，通过“新建一批、更新一批、提容一批、整治一批、保留和专业化运营一批”等多途径多手段，推动全区工业园区转型升级和提质增效。到2025年底，初步实现“小散乱”工业园区转型为专业化、绿色化、低碳化、智慧化园区；园区资产管理能力进一步提升；新建、改造厂房形态适合先进制造业发展要求；全区产业空间打造为适应未来高端制造业发展的产城融合承载体。

二、工作内容

（一）建设高标准产业空间

1. 引导园区打造产业集聚区。结合产业集群和三大先进制造业园区规划，推动形成12个产业集聚区（详见附件）。鼓励区重点区域建设部门按照产业集聚区定位统一规划、统一建设、统一完善配套设施服务。鼓励区招商产业部门按照产业集聚区定位

招引企业。（牵头单位：区工业和信息化局、区重点区域中心、区投资推广和企业服务中心、区发展改革局、区科技创新局，配合单位：各街道办、区城市更新和土地整备局、区建筑工务署、市交通运输局龙华管理局）

2. 有序推进园区“工改M1”更新建设。编制具备更新潜力园区或片区清单，支持“工改M1”、严控“工改M0”。支持区属国企通过取得协议出让用地、收回到期园区、收购老旧园区等方式建设产业空间，并纳入“工业上楼”。2023年底前完成更新潜力园区清单，每年推动不少于3家、2025年底前推动不少于10家园区完成更新规划审批，规划建设包括工业上楼在内的产业用房不少于700万平方米，其中区属国企每年启动不少于1个、2025年底前推动不少于3个园区完成更新规划审批，每年新建不少于25万平方米产业用房。〔牵头单位：区城市更新和土地整备局、区国资局、龙华投资控股（集团）有限公司、龙华建设发展集团有限公司，配合单位：各街道办、市规划和自然资源局龙华管理局、区工业和信息化局、区住房建设局〕

3. 探索二三产业混合用地试点改革。积极争取市规自部门支持在龙华区开展创新二三产业混合用地试点改革，重点探索突破在同一地块低层建设M1建筑形态、高层建设M0建筑形态的系列标准和规范。（牵头单位：市规划和自然资源局龙华管理局、区城市更新和土地整备局，协办单位：区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、区重点区域中心）

4. 引导现有空地园区提容。引导存在 3000 平方米以上工业空地园区开展提容提质，建设高质量厂房。对申请提容的，简化确权手续，允许全部回购贡献政府物业用于自身生产经营。对于满足提容条件、符合“1+2+3”现代制造业产业体系的产业提容项目积极推进相关审批工作。（牵头单位：市规划和自然资源局龙华管理局，配合单位：区科技创新局、区工业和信息化局、各街道办）

5. 支持建设定制型厂房。支持企业结合实际生产工艺需求新建定制型专业厂房。新出让用地项目的，定制型专业厂房的建筑层高在土地出让前招商引资阶段由产业主管部门确认其实际工艺需求，后续在《建设用地规划许可证》中落实。原已出让用地，在容积率调整阶段有定制型专业厂房需求的，由产业主管部门确认其实际工艺需求，并在出具产业审查意见阶段予以明确，后续在《建设用地规划许可证》中落实。因生产工艺确有特殊层高厂房需求的，在建设单位向规划主管部门申请建设项目工程规划许可前，由产业主管部门确认其实际工艺需求，并在《建设工程规划许可证》中落实。新建定制型专业厂房符合要求的，不核减建筑面积。鼓励建设首层层高不低于 8 米，或二至六层部分层高不低于 6 米，七层及以上部分层高不低于 5.4 米；结合企业要求，首层地面荷载可不低于 2 吨/平方米，二、三层楼层荷载可不低于 1.5 吨/平方米，四层以上楼层荷载可为 1 吨-1.5 吨/平方米；同一楼层厂房单套套内建筑面积不小于 5000 平方米的“大

开间、高层高、高载荷”高端厂房。鼓励将宿舍等其他用途用房规划建设为厂房。（牵头单位：市规划和自然资源局龙华管理局，区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局等产业部门，配合单位：区城市更新和土地整备局）

（二）持续推进工业园区综合整治

6. 建立产业用房“工业区块线”。梳理建成时间不超过5年、已完成整治提升、获得省市区各类园区认定等园区，形成现状保留园区清单台账，重点承接区外企业引进、区内企业增资扩产、意向外迁企业安置等。2023年底前完成现状保留园区清单台账，每年进行动态更新。（牵头单位：区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局龙华管理局、区工业和信息化局，配合单位：各街道办、区投资推广和企业服务中心、区科技创新局）

7. 全面推进旧工业园区综合整治。区属国企所有和统租统管的老旧工业园区，除已纳入更新整备计划和现状保留园区外的全部开展综合整治。各街道规划编制辖区园区综合整治三年计划，分类分步实施除更新整备计划和现状保留清单范围外的园区综合整治，严禁将厂房改造为研发办公等功能。每个街道每年完成不少于2家、2025年底前完成不少于30家园区综合整治，提升产业空间不少于50万平方米。〔牵头单位：龙华投资控股（集团）有限公司、龙华建设发展集团有限公司、观湖街道、龙华街道、大浪街道、福城街道、观澜街道，配合单位：区城市更新和土地整备局、区国资局、区住房建设局〕

8. 简化旧工业区综合整治程序。涉及园区建筑物装修、园区环境提升，以及增加不超过现状建筑面积百分之十五的电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助公用设施的，由各街道办组织实施，由区城市更新部门同步制定旧工业区综合整治操作指引，明确各部门职责分工，简化相关程序要求，加快推动旧工业区整治提升。符合龙华区《旧工业区整治提升资助类操作指引》的，由区工业和信息化局负责资助。（牵头单位：各街道办、区城市更新和土地整备局、区工业和信息化局，配合单位：区住房建设局、区水务局、区城管和综合执法局、区规划土地监察局、市市场监督管理局龙华监管局等）

9. 加强工业园区转供电改造。鼓励园区开展储能设施建设。积极推动已纳入转供电改造的园区将共用配电设施设备产权无偿移交给龙华供电局，对新建配电设施设备不满 3 年的，龙华供电局必须无条件接收产权，并取消基本电费，实现抄表到户。对于成功无偿移交的园区，按照变压器容量*300 元/kVA 予以奖励，单个园区最高奖励不超过 50 万元。每年完成不少于 5 家、2025 年底前完成不少于 15 家工业园区转供电设施移交。（牵头单位：区发展改革局、龙华供电局、区工业和信息化局、各街道办）

（三）大力推进园区高质量发展

10. 加大招商引资工业企业房租补贴。支持园区招大商招优商招好商，实现园区产业转型升级。对当年产值或营收 2 亿元及以上，且实现产值或营收正增长的招商引资企业入驻龙华区园区

的（含上年度同期无纳统基数的新引进企业），按其租赁自用面积（不含附属和配套用房以及区政策性产业用房）给予每月每平方米 10 元、资助面积最高 10000 平方米的租金支持。企业申请资助年度符合上述条件的，给予事后资助。（牵头单位：区投资推广和企业服务中心、区工业和信息化局，配合单位：区统计局、各街道办、区属国企）

11. 鼓励国有集体园区长周期租赁。鼓励区属国有园区和集体园区引进符合市区产业导向的优质企业，对其新引进产值（营收）超 3 亿元或纳税超 1000 万元的企业原则上应签订 5 年以上租赁合同。（牵头单位：区属国企，配合单位：区住房建设局、市场监督管理局龙华监管局、区统计局、龙华税务局、区投资推广和企业服务中心、各街道办）

12. 严控国有集体园区物业转租行为。对于承租国资或集体性质工业园区的企业，原则上不得转租。对有特殊约定的，严格按照国资或集资相关租赁办法执行转租程序，并作为约定条款纳入租赁合同。（牵头单位：区国资局、各街道办、相关区属国企，配合单位：区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、区文化广电旅游体育局）

13. 分类加强园区租赁价格指导。引导区属国企所属所管园区、纳入工业上楼项目园区租金不高于最近年度公布的租金参考价，引导其他各类园区租赁当事人合理约定租金。区住房建设部门会同市场监管部门严格规范产业用房租赁市场，严打哄抬房租

等违法违规行为，经核实属恶意哄抬租金且经约谈拒不整改的，将出租方列入重点监管名单。（牵头单位：区国资局、相关区属国企、区住房建设局、市市场监督管理局龙华监管局，配合单位：各街道办、区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、区文化广电旅游体育局）

14. 鼓励制造业企业技术装备升级换代改造。推动制造业企业“机器换人”，支持产线自动化改造，引导技术设备更新换代和改造提升，增强企业创新能力和核心竞争力。对总投资额超过500万元且当年度投资额超过150万元、不满足制造业数字化转型资助要求的项目，参照《深圳市龙华区关于推动工业投资加速制造业数字化转型发展的若干措施》中制造业数字化转型计划的资助标准予以资助。（牵头单位：区工业和信息化局，配合单位：各街道办）

（四）强化园区专业化管理运营

15. 推进专业园区管理运营。支持区内外优秀专业园区运营单位管理运营龙华区产业园区，建立专业园区管理运营单位库，将获得国家、省、市各类产业园区认定或龙华区数字经济园区认定的园区管理运营单位吸纳入库。（牵头部门：区工业和信息化局、区国资局、各街道办，配合单位：区发展改革局、区科技创新局、区文化广电旅游体育局、区投资推广和企业服务中心）

16. 支持园区提升资产管理能力实现保值增值。支持各类工业园区通过完善资产管理制度、科学评估经营绩效、数字化资产

管理系统、精细化运营管理等手段实现资产保值增值。鼓励支持工业园区参与申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点，支持各级部门在依法依规前提下，重点围绕投资管理手续完善、产权证书办理、土地使用合规、资产转让条件确认等方面，对项目发行基础设施 REITs 予以支持。支持金融机构创新“REITs+”组合融资工具，为企业提供低成本、全周期的投融资服务。（牵头部门：区工业和信息化局、区发展改革委、市规划和自然资源局龙华管理局，配合单位：区科技创新局、区文化广电旅游体育局、区国资局、区司法局、区住房城乡建设局、区规划土地监察局、市市场监督管理局龙华监管局、龙华税务局）

17. 鼓励园区智慧化建设。鼓励园区加大新型基础设施建设，推动千兆光网入园。鼓励园区基于 5G 技术在 5G+工业互联网、5G+智慧园区等领域打造一批 5G 应用示范标杆项目。对纳入市级工业园区网络升级改造项目的，给予市级资助额的 50%，最高 50 万元的配套资助。鼓励园区建设运营单位按照《龙华区智慧园区评定标准》实施智慧园区改造建设，通过 5G、云计算、物联网、大数据、人工智能、移动互联网等新一代信息技术和先进管理模式，实现园区基础设施信息化、运营管理高效化、功能服务便利化，赋能园区产业发展。对评定为区级优秀智慧园区、示范智慧园区的，分别给予 150 万元、200 万元一次性资助。每年完成不少于 5 家、2025 年底前完成不少于 15 家园区智慧化改造。（牵头单位：区工业和信息化局、各街道办，配合单位：区

发展改革局、市规划和自然资源局龙华管理局、区城市更新和土地整备局、区住房建设局、区国资局、区建筑工务署、相关区属国企）

18. 鼓励建设绿色低碳园区。鼓励园区全面实施节能降碳双控管理，通过铺设屋顶光伏、设置充电桩、利用太阳能系统、强化能源管理等方式建设绿色低碳园区，打造近零碳示范试点。区发展改革部门应出台园区能耗标准并进行能源考核，对超过能耗标准的园区给予限制，对建设绿色低碳园区给予奖励。（牵头单位：区发展改革局，配合单位：各街道办、区统计局、区财政局）

19. 提高区属国企园区管理运营能力。区属国企通过合资、入股、购买服务等方式与社会优秀专业园区管理运营单位合作，学习先进园区管理运营经验。鼓励区属国企参与自有园区、统租统管园区、“工业上楼”项目、三大先进制造业园区等管理运营。2025 年底前完成 2 个合作项目。〔牵头部门：区国资局、龙华投资控股（集团）有限公司、龙华建设发展集团有限公司，配合单位：区发展改革局、区工业和信息化局〕

20. 开展区属国企统租统管集体物业试点。积极鼓励集体经济园区加强与区属国企合作，通过区属国企“统租统管统招”模式，统筹整合连片“散、乱、小”集体物业产业空间，开展统一租赁、改造和管理试点，将集体物业打造成现代化产业园区。〔牵头部门：区国资局、龙华投资控股（集团）有限公司、龙华建设发展集团有限公司，配合单位：各街道办〕

（五）构建精准主动服务体系

21. 加强“虚拟园区”建设。建立健全龙惠企平台功能，统筹发挥网格员、企服专员、园区运营机构信息采集作用，及时更新园区和空置房源关键信息。通过定期扫楼方式，及时更新空置房源信息，为招商引资和区内企业提供便捷空间资源服务。（牵头单位：区投资推广和企业服务中心，配合单位：区政务服务数据管理局、各街道办、区国资局、相关区属国企）

22. 完善园区党群服务阵地功能。在符合条件的园区标准化建设惠企服务站，把符合条件的园区党群服务中心打造成为提供政策宣讲、法律咨询、商事登记、融资对接、物业租赁等企业经营高频事项的综合性服务平台。依托龙华“惠企服务日”，推动工信、科创等各类惠企服务进党群服务中心，增强服务企业能力和水平。（牵头单位：区委组织部，配合单位：各街道办、区投资推广和企业服务中心、区发展改革局、区工业和信息化局、区科技创新局）

23. 搭建产业集群公共技术中心。支持“12+4”产业集群牵头单位结合产业集群集聚情况和发展规划，积极向市相关部门争取将集测试、评估、标定，以及有关软件操作控制、算法验证等高端中试车间、共享实验室、检测机构等市级公共技术或创新中心落地龙华，将龙华打造成为服务深圳乃至粤港澳大湾区的检验检测认证中试公共服务集聚高地。力争到2025年底前推动1个市级公共技术或创新中心落地龙华。（牵头单位：区发展改革局、

区科技创新局、区工业和信息化局，配合单位：各街道办）

24. 定期举办学习培训活动。支持园区管理运营单位举办或参加招商引资会、产业峰会、展览展出会、政策宣讲会等各类活动，按照“1+N+S”政策有关规定给予补贴。定期举办园区管理运营专题培训，2025 年底前每年举办不少于 2 场专题培训。（牵头单位：区工业和信息化局、区投资推广和企业服务中心、区发展改革局、区科技创新局、区文化广电旅游体育局，配合单位：区重点区域中心、各街道办、区国资局）

25. 提升产业空间建设服务水平。提高工改工城市更新积极性，单纯工改工项目允许按照 3000 平方米或拆除范围用地面积 15% 的最低贡献率标准移交用地，且贡献用地原则上更多用于工业发展；导入重大产业项目要求调整为在实施主体确认阶段签订产业监管协议时明确具体企业或项目。针对城市更新、重点产业项目遴选出让、工业用地提容等配建的创新型产业用房或移交区政府产业用房，其配建位置、楼层等要求均充分尊重项目方意愿，由项目方与产业部门、规划部门、政府物业管理部门等单位协商确定。（牵头单位：区城市更新和土地整备局、区工业和信息化局、区发展改革局、区科技创新局，配合单位：区财政局、市规划和自然资源局龙华管理局、区投资推广和企业服务中心）

三、工作要求

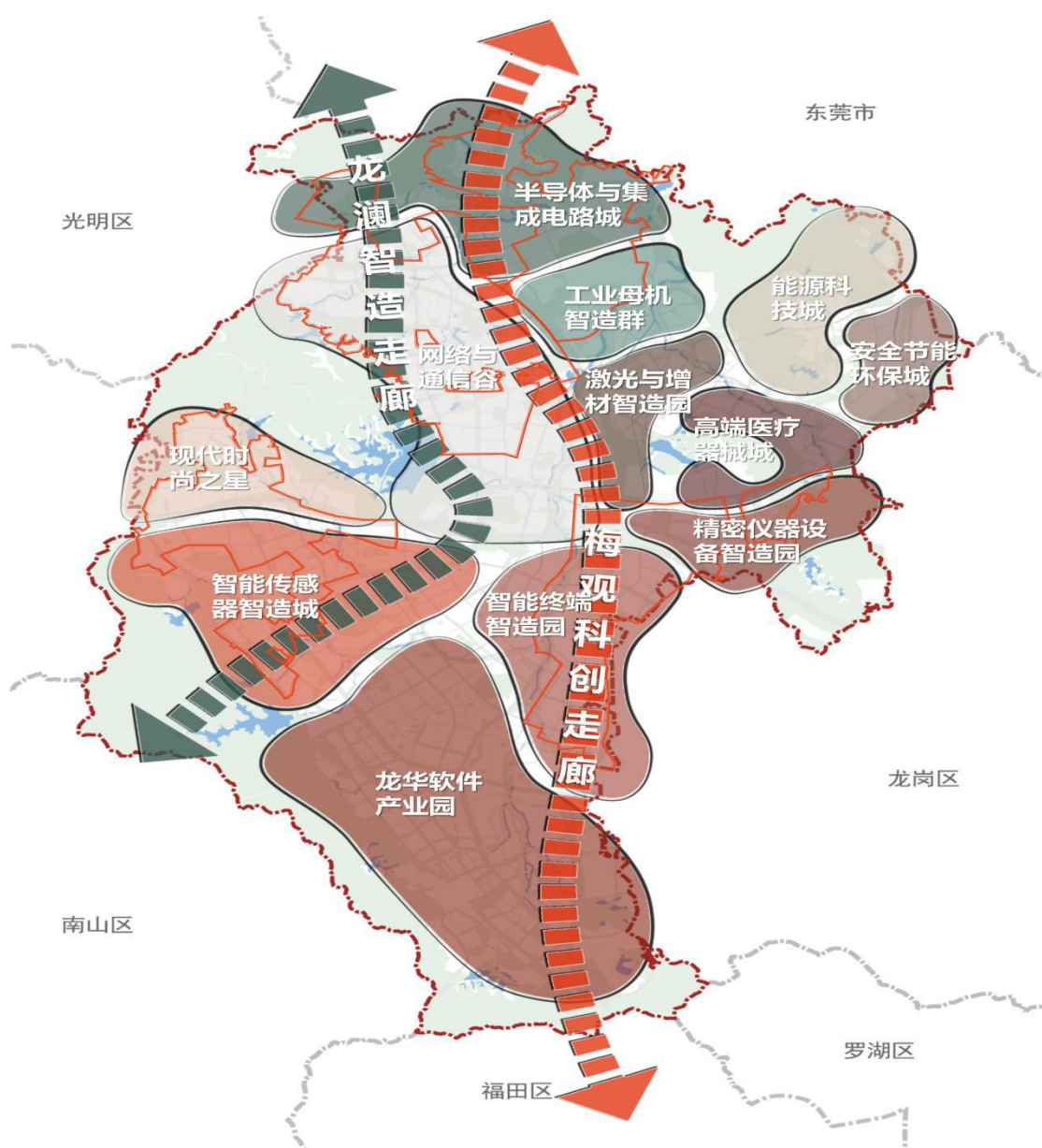
26. 加强组织领导。各有关单位要重视园区高质量发展工作，在项目立项、规划施工、政策支持等方面开通绿色通道。本

方案有关措施需要出台操作规程或对已有政策进行修改完善的，可由牵头单位负责编制完善并按照相关规定流程审定后印发实施，原则上应在本方案印发出台之日起两个月内完成。

27. 加强资金支持。保障工业园区改造升级、开发建设资金投入，加强资金保障，统筹安排年度资金使用计划，保障政府主导的项目资金需求。加大投融资扶持力度，鼓励金融机构为区属国企园区建设改造运营提供低成本融资便利。企业在本方案有效期内完成有关扶持措施相关规定要求的，应按照本方案及相关操作规程予以资助。适用于本方案同时又适用于龙华区其它扶持政策的，企业可按照就高不就低的原则自主选择申报，不予重复扶持。

28. 加强督查督办。各责任单位要将工作任务分解落实到具体的责任部门 and 责任人，区督查室要加强督查督办，确保各项工作任务顺利完成。

29. 加强定期评估。各牵头部门应对照任务制定实施清单，定期对工业园区高质量发展开展评估，对标工作方案中的工作内容和目标要求，评估实施效果。对工作开展过程中有益做法和存在问题及时总结并形成评估报告报区政府研究，适时对本方案进行修改完善。



园区名称	园区范围	园区面积 (km ²)
半导体与集成电路城	北至龙华与东莞交界，西与光明区相交，南至桂香路	15.4
工业母机制造群	北至桂香路，西至梅观高速，南至观澜大道，东至观光路	6.3
网络与通信谷	北至桂月路，西至九龙山，东至梅观高速，南至沈海高速	24.4
激光与增材制造园	北至观光路，西至梅观高速，东至横坑水库	4.1
能源科技城	西至观光路，东至东莞交界，南至高尔夫大道	7.6
安全节能环保城	北至高尔夫大道，东至东莞交界，南至观景路	5.9
高端医疗器械城	环鹭湖东侧用地，东至观景路，南至环观南路	4.4
精密仪器设备制造园	观澜高新园片区，北至环观南路，南至沈海高速，西至梅观高速	10.0
现代时尚之星	大浪时尚小镇片区，北至茜坑水库，南至沈海高速	7.2
智能传感器智造城	北至沈海高速，西至福龙路，南至龙观大道	16.5
智能终端智造园	北至沈海高速，东至东莞交界，南至工业路，西至民清路和清泉路	10.4
龙华软件产业园	龙华南部地区，北至龙观大道，东与龙岗区相交	35.5
合计		147.7