

# 实施“工业上楼”计划 促进产业集约高效发展

□ 张永德

实施“工业上楼”计划,是深圳加快建设全球领先的重要的先进制造业中心的重要举措。深圳市南山区以“工业上楼”为契机,在保障先进制造业企业发展空间、降低企业用房成本的同时,进一步优化产业布局,促进产业集群高效发展。

## “工业上楼”实现“上下楼”就是“上下游”

在深圳南山智道(红花岭基地)城市更新项目工地现场,机器轰鸣,塔吊如林,工人们正在进行铝模拼装、架体搭设、钢筋绑扎等工作……一派热火朝天的景象。

据了解,南山智道红花岭产业园是深圳重点推出的高标准建设、高效能企业集聚的“工业上楼”项目,也是南山首批三个“工业上楼”项目之一。该项目位于南山北部片区“西丽湖国际科教城”周边及大沙河创新走廊沿线,交通便利、环境优美,计划用地面积约11.8万平方米,总建筑面积99.2万平方米,其中生产厂房面积达54.7万平方米,占总建筑面积55%,厂房单体平面在3000-8000平方米,可容纳最大生产线长度超200米,将集聚生物医药、智能制造、工业互联网和大数据等高端制造业企业。

据该项目有关负责人介绍,该项目计划将总高3至6层不等的传统厂房改造成16层高的现代厂房,实现单栋厂房高度近90米,其中低楼层为生产车间,高楼层用于研发和办公,楼顶天台配套跑道、球场、健身器材、绿化带等。

一期项目一家人驻企业负责人说,“现在,我们研发基地和生产车间的距离只有30秒路程,实现了‘上下楼’就是‘上下游’,大大提高了效率。而以前,从企业的南山科技园研发基地到东莞生产制造基地,车程在1个半小时以上。”

另外一家人驻企业负责人表示,“我们这栋大楼里聚集了好几家上下

游的企业,不出大楼,就是一个完整的产业链,大家对接起来非常方便,节省了大量的时间、金钱成本。”

据南山区工信局有关负责人介绍,根据红花岭基地“分期分宗”城市更新模式,项目一期目前已经有多家企业入驻,使用面积超7万平方米,2022年合计产值营收超百亿元。除了已入驻企业外,企业备选库还有72家企业;结合红花岭基地企业备选库情况来看,红花岭基地目前呈现“供不应求”的情况。

众所周知,由于受到土地空间约束的限制,深圳不少企业面临这样的情况:研发基地设在城市中心的写字楼,生产车间地处偏远的工业园,沟通协调对接非常不方便。

如何保证先进制造业企业发展空间,降低先进制造业企业用房成本?针对先进制造业企业关心的问题,2022年6月,深圳发布《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》等政策,并出台了《深圳市20大先进制造业园区空间布局规划》,提出要以高质量产业空间保障先进制造业发展。

从2023年开始,深圳加速推动企业“工业上楼”,提出运用5年的时间,每年建设2000万平方米高质量、低成本、定制化的厂房空间,“工业上楼”优质厂房租金每月每平方米平均35元,全力推进“20+8”产业集群落地。

截至目前,深圳共有72个“工业上楼”项目,其中南山区推出南山红花岭基地、百旺信工业园连片改造区、南山智道深汕高新产业园等3个项目,将提供超过100万平方米优质厂房。

据了解,“工业上楼”不同于传统模式下在单层工厂中进行生产,“工业上楼”是在高层大厦中进行企业的生产、办公、研发、设计的新型工业楼宇模式。上楼对象多为轻型生产、环保型和低能耗类型的高端制造业,如新一代信息技术、生物医药、智能制造、工业互联网、大数据等战略性新兴产业。

“在寸土寸金的南山,‘工业上楼’既能提升工业用地的投资开发强度,使有限的产业空间得以优化利用,也能把产业相关企业集中在某一个区域内,有效引导产业发展布局,实现高新产业聚集。”据南山区工信局相关负责人介绍,“‘工业上楼’聚焦用地紧缺痛点,打造‘垂直工厂’,实现‘上下游就是上下楼’,节约运输费用,减少信息沟通成本,共享公共资源。”

## 优化产业布局 促进产业集约高效发展

位于南山北部的西丽留仙洞战略性新兴产业总部基地(以下简称“留仙洞总部基地”),是深圳市科技企业、特别是中小型科技企业最青睐的办公场地之一,也是深圳市和南山区探索在产业、空间、人才等多元需求下,实现高质量规划、建设、运营、综合治理的园区标杆。

据深圳市城市规划设计研究院副总规划师、城市综合开发设计研究所所长李连财介绍,整个留仙洞总部基地1.38平方公里,总建筑面积约683万平方米,定位为城市经济发展的新载体,产业转型升级的新平台,承担着土地集约节约、产业集约高效发展的使命,引领南山乃至深圳未来的发展。

李连财表示,在总体规划上,留仙洞总部基地一个最大的特点就是产业规划和空间规划合在一起编制,最大限度地让空间满足产业需求;另外,留仙洞总部基地总体规划同时满足企业的生产性和生活性需求,有利于战略性新兴产业特别是中小企业的集聚,这和传统的产业园区的功能是不一样的。例如,园区分为7个街坊,他们也是7个不同的特色化、产业化的集聚社区;园区包含总部研发大楼、酒店、大型商业、公园、学校、配套设施等,融生产、生活于一体,非常适合企业特别是中小企业的创新创业发展。

2022年6月,南山区27家重点企业以7.5亿元联合竞得留仙洞七街坊三宗新型产业用地。据了解,以“共享



留仙洞战略性新兴产业总部基地 (图片由南山区融媒体中心提供)

经济”理念探索产业用地新机制,创新推出“联建总部大楼”模式,以“总部联建+国企代建”的方式,集约高效解决企业空间需求,大幅提高用地效率,降低企业用地成本,助力企业稳健发展,成为留仙洞总部基地的创新实践。

目前,南山区北部已初步构建起“以南山智园、南山智谷、留仙洞战略性新兴产业总部基地等为核心,以百旺信工业园、红花岭工业南区、艺晶工业园等高端制造业生产基地为支撑”的10公里产业带。

聚焦“总部研发+高端制造”,让高端制造企业将创新链、产业链布局在南山北部片区10公里范围内,形成空间聚合优势,南山目前正在全力推进这一行动,它是南山优化产业布局、促进产业集约高效发展的一个缩影。

大疆是全球领先的无人飞行器控制系统及无人机解决方案的研发和生产商,是南山区高端制造业的典型代表。大疆的总部大楼“天空之城”位于北部片区的留仙洞总部基地,大疆制造业基地——大疆百旺公司以及大疆如影科技公司位于同处北部片区的百旺信工业园内,留仙洞总部基地与百

旺信工业园相距不到10公里。

另外,按照“政府主导、国资引导、利益统筹”的思路,南山区通过收购、统租、改造升级、城市更新等方式,未来几年南山将建设提供超过100万平方米体量的总部基地;对百旺信工业园、福丽农场与大鹏木棉坑铁皮厂房、红花岭工业园南区、阳光工业园和艺晶工业园进行改造提升,打造成连片成规模的超200万平方米高端制造业基地。同时,为企业和产业提供相关配套支持,如在北片区打造人才小镇,让企业人才住得下来安心发展。

当前,南山区北部片区已崛起数个像南山智园、南山智谷、南山智城、南山云科技大厦、塘朗城广场等为“总部研发+高端制造”产业带开路的创新型产业用房。

为进一步优化空间布局,《深圳市南山区国土空间分区规划(2021-2035年)》日前面向社会公众公开征求意见,该规划提出构筑“双核双心、两轴三片”总体格局。双核即:深圳湾CBD、前海城市新中心。双心即:西丽中心、蛇口中心。两轴即:科技创新轴、总部经济轴。三片即:北部协调发

展示范片区、中部创新发展展示范片区、南部国际化滨海城区。

按照规划:2025年,南山世界级创新型滨海中心城区基本建成,国家实验室核心引擎作用充分发挥,西丽湖国际科教城“部省市”共建实现跨越式发展,中央智力区功能全面完善,基本实现社会主义现代化,成为深圳建成现代化国际化创新型城市的先行区。

2035年,率先实现社会主义现代化,成为深圳建成具有全球影响力的创新创业创意之都的典范区。

2050年,实现全方位先行示范,在全面建成世界级标杆中心城区基础上,打造成为社会主义现代化先锋样板,为深圳建成全球标杆城市做出卓越贡献。

蓝图已绘就,路径更清晰。南山区正在按照区委第八次党代会提出的“总部研发+高端制造”战略工作重点,聚焦南山“14+7”战略性新兴产业集群及未来产业,进一步优化整体布局,合理规划产业发展,提升产业发展能级,加快建设现代化经济体系,加快建设世界级创新型滨海中心城区。

# 勇闯涅槃路 重圆汽车梦

——邢台市信都区举全区之力振兴“两汽一拖”的探索与实践

近年来,信都区在邢台市委、市政府的大力支持下,举全区之力做大做强“两汽一拖”(长征汽车、红星汽车、邢台一拖),趟出了一条起死回生到高速发展的涅槃之路。特别是今年以来,紧紧抓住“两汽一拖”振兴及车用氢利用重大专项”被列入全市20个重大专项的契机,乘势而上,全力推进,取得了显著成效。

今年一季度,长征氢能重卡市场占有率达22.7%,3月份新能源重卡销量达160辆,销量均位居全国行业前列;自去年6月份新车下线上市以来,已生产新能源重卡1067台,实现产值9.72亿元。红星汽车首台新能源城市物流样车完成下线,获得国家专利和上市准入,并已签约2万台订单,新产品将在今年8月正式下线上市。华戎一拖产销两旺,已生产中型拖拉机1458台,实现产值5700余万元。

## 克难攻坚 “两汽一拖”复产复兴

“两汽一拖”作为新中国成立后最早的一批国有制造企业,曾经是邢台市的工业根基、邢台人民的骄傲,曾在长江三峡、黄河小浪底等国家重大项目中立下过汗马功劳,自上世纪末以来,“两汽一拖”在国企改革和市场竞争中亏损停产,几经风雨、历经坎坷,一度濒临破产、淘汰,虽然先后与中航、多氟多等多家企业开展合作,但始终未能走出融资困境。直至2021年时,还面临着融资困难、人才短缺、企业规模小、研发水平低等制约发展的突出问题,企业连年亏损,给地方财政带来了巨大压力。

2021年以来,国家汽车产业政策密集出台,准入门槛提高,限制条件增多,产能削减力度加大,企业退出机制严厉,如果抓不住新能源汽车发展的最后风口期,“两汽一拖”将再无翻身可能。

面对“两汽一拖”的各种困难问题,信都区秉持“不把历史遗留问题再

留给历史”的理念,倾尽所有帮助企业摆脱困境、重获新生。比如,2022年3月,红星汽车因股权重组、疫情影响等因素未达到国家要求的最低产量,面临退出风险。面对现实,信都区委、区政府主要领导四赴工信部,三到中汽研咨询产业政策、确定发展方向,动用一切资源,想尽一切办法,先后与6家企业开展产品合作确保产量达标,与7家企业进行重组洽谈,对冲压、焊接、信息化建设等7个业务领域实施升级改造,并成功引入宁波知道科技这一战略合作者,新车型即将量产上市,一颗顺应时代潮流的“新红星”正在冉冉升起。

## 招大引强 “两汽一拖”厚积薄发

汽车产业对上下游的拉动力强劲,是信都区“制造业强区”战略的有力支撑,对加快实现高质量发展具有极强的带动作用。信都区委、区政府深知仅仅依靠“两汽一拖”自身的努力很难有大发展、新突破,只有招大引强、借势发展,引来实力雄厚的大企业,为“两汽一拖”注入人才、技术、资本以及资源,借势发力、乘势而上,才能实现“弯道超车”和腾飞式跨越发展。

信都区委、区政府主要领导亲自带队对接协调“两汽一拖”项目合作事宜,以最大诚意打动企业,以最优服务帮助企业,以最强干劲感染企业,与企业建立了深厚友谊和互信关系,最终促成了长征汽车与河北长城、红星汽车与宁波知道科技、邢台一拖与河北凯特的合作机遇。

总投资62亿元的“长征·长城”新能源商用车项目、总投资25.6亿元的



河北红星汽车制造有限公司新能源城市物流车新车型BOX1

“知道·红星”新能源汽车生产基地项目、总投资13亿元的“华戎·一拖”农机装备制造基地项目快速落户信都,为高质量发展开辟了一条前景广阔的新赛道。

在短短一年多的时间里实现了“两汽一拖”的凤凰涅槃、复产复兴。几代邢台人“汽车梦”的圆梦之旅已扬帆起航。

“两汽一拖”是信都区的宝贵资源,资质优势显著,资产状况良好,为招大引强提供了坚实基础。比如,长征汽车具有传统燃油和新能源整车制造双资质,是一家具备商用车整车及专用车、半挂车生产制造资质的企业;红星汽车是一家具备传统燃油和新能源双资质的乘用车、商用车整车制造企业;邢台一拖曾是中国较大的农机出口企业,能够生产多种农业机械,这样的资源全省罕见,全国少有。

“两汽一拖”的优质资质是企业发

展的核心资源,也是信都区发展汽车产业的核心竞争力所在。2021年以来,信都区抢抓“双碳”时代新能源汽车发展机遇,充分利用“两汽一拖”宝贵资质,积极“走出去”“请进来”。

在确保资质不外迁、国有资产保值增值的前提下,放开手脚转让企业股权,不追求企业的控制权,以让渡股权换留在本地的产值、就业和税收,给予企业最大限度的支持。

优化服务 “一股劲”破难题

信都区在市、区招商政策的基础上,敢于“突破条条框框,打破坛坛罐罐”,对合作协议条款采取“一事一议”的方式,出台《邢台市信都区汽车产业引导资金管理暂行办法》等5个文件,财政资金优先保障、重点倾斜,倾全区之力,为项目落地提供研发补贴、市场推广补贴等产业扶持政策,并积极

争取上级政策和资金支持。2020年以来,对接工信部,争取新能源汽车推广应用补助资金8268万元,为“两汽一拖”拨付产业扶持资金3.71亿元,留抵退税1.09亿元,协调金融机构授信7.5亿元,协调低息贷款2亿元,极大地缓解了企业的资金压力,确保了项目顺利实施。

围绕“两汽一拖”发展壮大,信都区设立问题解决直通机制,把企业的事当成自家的事,全心全意为项目落地提供土地、资金、用工、环保、基础设施建设等要素支持和跟踪服务,帮助企业解决项目落地、开工建设、投产运营过程中遇到的各种问题,全力打造“让企业家感到舒服”的营商环境。

用6个月时间。

## 延链强链 “两汽一拖”振翅高飞

以产业链的核心企业为支点,集中资源支持他们做强做大,撬动整个产业链的形成,是推动经济高质量发展的关键。经过不懈努力,“两汽一拖”已经形成良好的发展态势,信都区依托已形成的产业优势,正在全力打造国家级汽车装备制造产业基地。

围绕发展壮大汽车装备制造产业,该区充分发挥“两汽一拖”链主企业带动作用,持续不断延链、补链、强链,成功引入永任环卫车、中惠通新能源特种车等上下游配套企业11家,正在加速形成商用车、乘用车、专用车、改装车、拖拉机“五车驱动”的发展格局。

在前不久举办的新能源汽车产业招商推介大会,吸引了200多家业内企业参加活动,与总投资34.5亿元的6个配套项目(包含新能源汽车电池、电驱动、电桥系统等)进行了现场签约,以新能源汽车为主导的装备制造产业集群和服务生态圈已初具规模。

信都区建立了供应链互动、政企面对面、政银企对接三项机制,围绕“两汽一拖”先后4次召集上下游企业对接供需,10余次召集各部门为企业解决问题,7次召开“政银企对接会”满足企业融资需求,对企业成长进行精准帮扶,对发展资源进行精准整合,做到“政府搭台、企业唱戏”,推动企业间互联互通、共生发展,推动政银企有效互动、形成合力。

2022年信都区汽车装备制造产业产值增速达到125%,有力推动了区域经济高质量发展。预计到2025年,“两汽一拖”可实现年产新能源重卡5万台、新能源物流车5万辆、农机设备5万台,总产值达到270亿元以上,信都区装备制造产业集群营业收入达到500亿元以上。

(图文由邢台市委改革办提供)