



研發生產一棟樓完成 深圳力推「工業上樓」

瞄準專精特新先進製造業 破解建設用地制約瓶頸



6月，在深圳寶安的大族激光全球智造中心，六樓的研發人員忙碌開着會，然後乘坐電梯到三樓的生產車間，與現場的工作人員直接討論產品的修改意見。流水線上的產品，很快通過貨梯運到一樓已經就位的貨車上，運往客戶手中。

相比周圍的傳統廠房，大族激光這個產業園格外顯眼，玻璃幕牆裝飾的樓宇外表，滿目蒼翠的綠化，好像高新科技園區。而仔細觀察，忙碌運轉的流水線和來來往往的貨車又提示着這是一個工業園區。這是深圳為了支持先進製造業，正在着力推動的「工業上樓」代表性項目之一。「通過把研發和生產集納在一棟樓內，大大提高了生產效率，我們產品的交貨周期可以節約25%以上。」大族激光監事會主席王磊表示。

向上要空間的「工業上樓」模式正在成為深圳破解空間瓶頸難題的重要突破口。通過「工業上樓」建設高品質產業園區，為企業提供優質發展空間，提升成效，成為深圳留住核心企業的嘗試。關注深圳產業發展的專家分析指出，「工業上樓」園區主要瞄準的是以專精特新企業為代表的「腰部企業」，具有充足的發展動能和較好的成長潛力，有助於提升製造先進性。

◆香港文匯報記者 李望賢 深圳報道



掃碼看片



◆大族激光全球智造中心生產車間。香港文匯報記者李望賢攝

2022年底深圳提出連續五年每年提供不少於2,000萬平方米廠房空間。今年開年，深圳又動作頻頻，舉行「工業上樓」廠房空間項目招商大會，隨後又正式出「工業上樓」項目審批實施方案。目前，深圳共有「工業上樓」項目72個，用地面積854.8萬平方米，廠房面積2,306.5萬平方米。

位別製造強市首位 用地僅為上海四成

以大族激光為代表的先進製造業企業，是深圳發展的一面鏡子。1996年創立於深圳的大族激光，與特區共同實現了高速發展，如今已成為全球領先的智能製造裝備整體解決方案服務商。而此過程中，大族激光對產業空間的需求也在不斷擴張，但受限於深圳的空間瓶頸，企業只能「見縫插針」地零散租賃廠房，最高峰時大族激光在深圳有10多個點，每天研發人員穿梭於深圳不同片區。大族激光的困境代表了

深圳相當數量發展先進製造業企業面臨的最大掣肘。

官方數據顯示，2022年，深圳規模以上工業總產值超4.5萬億元（人民幣，下同），全口徑工業增加值超1.1萬億元，實現全國城市的「雙第一」，連續兩年位列先進製造業百強市首位。而深圳產業用地僅221平方公里，是上海的40.2%，蘇州的28.8%。

「在工業用地資源供給緊張與製造業新業態方興未艾的雙重前提下，發展「工業上樓」是對未來新經濟、新業態、新模式發展要求的一種主動求變的應對過程，也是深圳適應新經濟發展的一種新探索。」中國（深圳）綜合開發研究院城市發展與園區經濟規劃研究所副所長王釗認為。

提升容積率實現空間高效利用

通過提升容積率，「工業上樓」為企業發展「向上」要來了廣闊的空間。大族激光全球智造中心園區佔地面積9.5

萬平方米，建築面積49.5萬平方米，容積率4.0（容積率代表「基地的房子可以蓋多高」，房子容積率越大，代表樓層數越高）。由於緊鄰機場，園區建築限高48.8米，在一些層高更高的「工業上樓」項目中，容積率甚至可以超過6。如原業態為老舊工業廠房的南山區智道紅花嶺基地，改造後單棟高度近90米，容積率達到了6.6，這意味著27萬平方米的老舊廠房經改造後，將搖身一變成為可以提供70.6萬平方米高端製造類工業廠房。

研產距離縮短 交貨周期節約25%

深圳市政府發展研究中心副主任鄧盛華接受內地媒體訪問時表示，目前深圳工業建築面積約2.54億平方米，規劃到2035年工業建築面積3.96億平方米，增量高達1.42億平方米，而增量工業用地僅9平方公里。深圳工業用地「毛容積率」僅1.15，假定全市20%工業用地實現容積率4.0的「工業上樓」，理論上可新

增產業用房1.26億平方米，基本實現增量目標。

「工業上樓」不僅帶來了更多產業空間，更明顯的效應是通過上下游鏈條集聚，大大縮短了研發到生產的距離。

穿過大族激光全球智造中心大門，從遍佈綠植的中庭環顧，四周建築玻璃幕牆後隱約可見機器正在忙碌運轉。層高超高的1至3層為生產車間，上層承重較輕，用於辦公。在王磊看來，大族激光的產品定製化特徵明顯，需要研發和生產緊密配合，借助「工業上樓」，大族激光聚合技術研發創新、產品生產製造、中試成果轉化和辦公完整配套等功能，提升了整體運行的效率，形成了獨有的行業競爭力。「以前我們研發在南山，生產可能在寶安，路上可能要耽誤一個多小時，現在我們研發人員就在五至六樓，乘電梯到樓下生產線溝通只需數秒，整體交貨周期至少節約25%。」大族激光監事會主席王磊表示。

深圳各區代表性「工業上樓」項目

寶安區

寶安新橋東先進製造業園區，是深圳全市首個平方公里級的「工改工」城市更新項目，規劃建設148.6萬平方米工業廠房。

龍崗區

深圳寶龍專精特新產業園是深圳首個優質產業空間試點、深圳首個二三產業混合用地試點。

龍華區

建泰城市更新項目，以智能汽車、智慧交通、汽車大數據、汽車新媒體為創新方向，將大幅提升土地利用效率，提高產業數字化、智慧化水平。

坪山區

新能源汽車產業園，是全國首座裝配式高層產業空間和全國首個百米高層預應力空心樓板示範工程。

光明區

招商局光明科技園（招商局智慧城市），重點聚焦新一代信息技術、新材料、新能源、生物醫藥產業方向。衛光生命科學園，光明區內首批預認定的合成生物產業園。

深汕合作區

深汕工業互聯網製造業創新產業園，重點引進驅動電機、智能中控、汽車通信等智能網聯汽車全產業。

南山區

南山紅花嶺基地，是深圳重點推出的高標準建設、高效能企業集聚的「工業上樓」項目，折疊空間+多維產城富有現代科技感。

定製化廠房 引導產業集群

大族激光無疑是深圳推動「工業上樓」率先受益的企業之一，其「工業上樓」項目的建成，集納了原有在深圳約三分之一的產能，大大改變了其四處零星租賃場地的「游離」狀態，更穩固在深圳扎根。這也企業更願意將核心的研發生產留在此處。「新能源、鋰電池自動化生產線、半導體的加工設備，還有光伏太陽能這些熱門賽道，客戶定製化程度高的研發生產我們會放在深圳這個園區裏。」王磊表示。

解現實問題 造高品質園區

不過在原有老舊園區基礎上改造高品質的「工業上樓」項目，仍面臨許多難題，有專家認為，深圳作為超大城市代表，不僅要創新處理土地要素供給和流動面臨的諸多歷史遺留難題，而且還需要妥善解決園區規模小、功能布局混亂、廠房質量偏低、產城融合不

足等現實問題，才能真正打造出符合先進製造業產業發展所需的高品質產業園區。

針對行業需求 吸上下游企業

最早開始探索「工業上樓」的製造業大區寶安區，也率先進行統籌建設的創新嘗試。其規劃的新橋東「百萬平方」先進製造業園區，跳脫傳統單個園區建設模式，以連片開發、統籌建設模式，滿足先進製造業重大產業項目落地需要。園區自啟動之初即規劃研究2.3平方公里，明確提出打造「百萬平方」標準的先進製造業連片產業空間，通過強有力的高位統籌，強力推進園區內產業集群之間的整體協同開發，圍繞深圳市「20+8」產業集群布局，面向工業母機、激光與增材製造、精密儀器、智能機器人等戰略新興產業集群，探索「總部+研發+母工廠+公共技術平台」業態實

施路徑。

香港文匯報記者注意到，深圳推動「工業上樓」項目往往有着明確的產業發展方向，通過定製化廠房，匹配行業的需求，有針對性地引導產業集聚，成為一大特色。香港文匯報記者了解到，在深圳「工業上樓」的項目開發建設中，除了傳統的園區開發商，亦有行業的龍頭企業參與，有專家指出，這不僅可以更有針對性地了解行業需求進行定製開發，還可以吸引上下游企業，帶來更好的產業集聚效應。

位於光明科學城核心區的衛光生命科學園，由衛光生物製品股份有限公司進行開發建設，「作為生物醫藥產業的企業，我們更了解企業的需求和痛點是什麼，能滿足公司研發中對空間、環保、安全生產等多方面的需求，在開發的過程中有針對性地進行配套建設。」深圳市衛光生物製品

股份有限公司副總經理許強表示。

據悉，在這個產業園中，除了常見的產業大樓、人才公寓等基礎配套以外，還配有雙電源供電房、鍋爐蒸汽房、工業廢水倉庫等專業設施。除此之外，衛光生物還與生物醫藥行業上下游專業服務商建立合作，提供包括政策申報、藥證服務、工商註冊、金融稅務等服務，並引入行業龍頭或技術領先型企業搭建基因測序、細胞治療、動物實驗等專業公共平台，同時設立園區專項產業基金，撬動社會頭部資本，打造好培育加速的轉化賽道。據悉，由顏寧主導的深圳灣實驗室、深圳醫學科學院，以及光明生物醫藥創新中心等重大科研機構均將入駐該園區。

專家解讀

所長王釗表示，建設用地的稀缺是大城市普遍存在的現象，深圳的供需缺口尤為突出。數據顯示，深圳人口密度達8,791人/平方公里，遠超東京、倫敦，而陸域開發強度已經達到50%，遠超30%的國際警戒線。

他分析，「工業上樓」園區主要瞄準的是以專精特新企業為代表的「腰部企業」，具有充足的發展動能和較好的成長潛力，有助於提升製造先進性。並且，這些目標企業是實現了發展進階的中小型成長性企業，未達到獨立拿地的標準，迫於租賃場地經營巨大的不確定性，企業對穩定的生產場地有強烈的需求。企業有了自己的產業空間或產業生產基地後，會加強與本地各個企業、科研機構、政府部門之間的聯繫，從而對這個地區產生更大的依賴性，引導更多它的上下游企業進駐，在內部產生更長遠的發展動力。

超越單一空間供給 培育新興經濟形態

其次，他認為，「工業上樓」園區最大限度地利用了生產基地土地、勞動力、智力資源等要素優勢，最大限度地提高了資源的配置效率，體現了集約經濟的特點。實現了資源高效、集約利用的「工業上樓」園區，未來必然會出現一個相同類型或者產業鏈上下游企業的集聚，從而企業規模或者企業體量會呈現一個不斷增大的發展歷程。

多措並舉做優「工業上樓」

此外，穩定、集約、高效的產業空間會對人才產生虹吸效應，吸引優秀的管理人才、科技人才、製造人才集聚。隨着人才集聚，將形成催生科技創新的「產業公地」。

他認為，「工業上樓」模式改變了區域之間對同一產業在企業、項目上「非此即彼」的無序爭奪，避免了簡單的重複，實現了不同資源優勢區域之間通過價值鏈不同功能的再分工與合作，最終實現共贏的結果。「工業上樓」的推進應從城市配套、產業配套、人才吸引、環境營造等措施入手，在工業用地內部探索空間功能的多種可能性，不斷改善產業發展環境，推動工業用地提質增效與產業高質量發展。」



◆位於光明科學城核心區的衛光生命科學園。香港文匯報記者李望賢攝