

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发罗湖区国际消费中心建设“十三五”规划的通知

(2016年12月27日)

罗府办〔2016〕10号

《罗湖区国际消费中心建设“十三五”规划》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

前 言

市委、市政府提出要把深圳打造成为国际消费中心城市，同时要求罗湖要利用自身优势，先行先试建设国际消费中心。

“十三五”是罗湖先行先试建设国际消费中心的关键时期，应积极把握国家推进“一带一路”战略，实施供给侧结构性改革和布局新兴消费，深圳实施“东进战略”以及罗湖城市更新改革试点、打造大梧桐新兴产业带等多重机遇，全面推进国际消费中心建设，为推动罗湖实现全面振兴发展，助力深圳建设现代化国际化创新型城市发挥重要作用。

本规划是依据罗湖区第七届党代会总体部署和《中共罗湖区委关于制定罗湖区国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》编制，是指导未来五年罗湖区全面升级国际消费中心建设的行动纲领指南，是有关方面制定相关专项规划的重要依据。

第一章 发展现状和面临形势

一、初步成效

(一) 商业发展态势良好

消费市场规模不断扩大。“十二五”期间，罗湖区的商业一直保持着较快的发展速度，社会消费品零售总额由 602.54 亿元提高到 1033.8 亿元，年均增长 11.1%。2015 年实现商贸流通业增加值 502 亿元，占 GDP 的比重由 2010 年的 20% 提高到 20.8%，在国民经济中的地位不断提升，对国民经济的贡献率不断增强。

商业空间布局日趋完善。商业网点有序增长，截至 2015 年底，罗湖区的商业网点（零售、餐饮和批发）总数达到 25597 个，较 2010 年增加 4220 个，年均增长 3.67%；商业网点营业面积达到 758.8 万平方米，较 2010 年增加 383.6 万平方米，年均增长 15.12%。商业布局上采取以商圈为单元，大力发展中高端、多元化业态及国际化品牌的路线，聚集了包括万象城、KKMALL、金光华、喜荟城、天虹、茂业等多个大型购物中心及商场，形成了由蔡屋围、东门、人民南组成的“金三角”等商业旺区，具备较浓厚的商业氛围，增强了吸引外来消费的承载能力。

消费环境逐步优化。一是高度重视消费诚信环境建设。整合“诚信联盟”、“48 小时无理由退货”和“诚信经营优质服务”商户评比活动，形成罗湖区商业诚信促进计划，有效提升罗湖商业竞争软实力。二是创造消费节庆，营销城区品牌。连续三年统筹举办“礼享罗湖”汽车文化周、美食文化节、深圳珠宝节、购

物节等大型消费节庆活动，制造消费热点，提升了辖区销售规模。结合线下活动，创新推出云集辖区重点品牌企业及实体商家的一站式移动消费服务平台——“礼享罗湖”微信公众账号，打造“永不落幕的购物节”。

（二）产业基础不断夯实

机制创新优化产业布局。建立了城市更新、产业升级、招商引资、招才引智“四个联动”的发展机制，坚持空间改造规划先行，强化产业规划的引领作用。创新开展“罗湖区打造国际消费中心、总部基地和服务业基地产业业态规划国际咨询全球公选”活动，对罗湖重点产业片区和城市更新项目的产业内容和布局进行综合研究规划。通过规划引导，强调整体发展，引导市场主体找准产业定位，形成错位发展，使片区的产业发展方向紧扣我区的“十三五规划”目标。

转型升级提升产业体系。加快“总部基地”和“现代服务业基地”建设，构建现代产业体系的步伐，为建设国际消费中心打好产业基础。2015年罗湖区第三产业占GDP比重95.2%，连续四年超过92%，现代服务业和生产性服务业占服务业的比重分别为71.7%和70.0%，金融、商贸物流、黄金珠宝、文化创意四大重点产业增加值1146.45亿元，占GDP比重66.3%。总部经济集聚效应显著，楼宇经济持续发力，34栋写字楼税收过亿元，占全区税收近六成。黄金珠宝业高端化发展效应凸显，获批发布“水贝·中国珠宝指数”，建设深圳毛坯钻石交易平台，制定黄金珠

宝类国家、省、市级标准 27 项。战略新兴产业高速增长，“十二五”期间，互联网产业规模从 130 亿元增加到 565 亿元，电子商务交易额从 662 亿元增长到 2500 亿元，全区电子商务企业达 10495 家。

（三）空间拓展稳步推进

城市更新进入快车道。截至 2016 年 10 月底，罗湖区城市更新在建项目 25 个，列入更新计划项目 62 个，在册项目达到 72 个，建筑面积 1718 万平方米。

重点产业片区和项目建设稳步推进。重点产业片区和项目建设稳步推进，笋岗—清水河片区已完成 15 个计划和 11 个更新单元规划，在建项目为 9 个，计容建筑总面积为 242.6 万平方米，总投资约 364 亿元。“金三角”片区中蔡屋围片区加紧完成专项规划编制、湖贝片区全面启动拆迁谈判、深圳酒店片区项目一期正在进行基坑开挖前期准备工作。水贝—布心、深南东片区进入全面建设，金展国际珠宝广场项目已竣工。莲塘片区国威电子等 4 个项目全部列入市更新计划。

（四）发展环境进一步优化

政策环境方面。2012 年，罗湖区立足实际，出台以 1 个管理办法为统领与 10 个实施细则共同构成的“产业转型升级专项资金 1+10 文件”政策体系，2014 年，根据辖区经济发展新形势和行业、企业发展新需求，对产业扶持政策进行进一步修改完善，融入创新思路，改革资金扶持方式，关注创新服务方向，将

“1+10 文件”升级为“1+11 文件”，助力优势产业转型升级，推动企业提升质量、自主创新、做大做强。

城区环境方面。“十二五”期间，罗湖区荣获“国家级生态示范区”称号。绿化覆盖率 64.47%，人均公园绿地面积达 17 平方米。2015 年 PM2.5 年均浓度 33 微克/立方米，大气环境质量优良率 94.5%，主要饮用水源深圳水库水质达标率 100%。增建 38 个社区公园，建成 145 公里绿道和 13 公里生态景观林，完成深南东路、滨河路等一批重点区域、主次干道和 36 座人行天桥立交桥的绿化及景观提升。城市基础设施日益完善。轨道二期全面开通，轨道三期 7、9 号线也已投入试运行。丹平快速一期、红桂-晒布通道等工程顺利完成。

互联网基础环境方面。积极协助中国电信开展光纤入户和三大运营商 4G 网点铺设工作，并与中国移动合作，在辖区扩建室内免费 WIFI 接入点 2000 个，自建室外 WIFI 接入点 500 个，累计接入 AP6691 个，实现公益性公共场所全覆盖，日均访问量 9 万人次，“智慧城区”雏形初现。

二、存在问题

（一）城区国际影响不足

尽管深圳已经形成了一定的国际知名度，但罗湖经济在国际分工和全球竞争的参与层次较浅，对国际资本、人才、技术、信息等资源要素的整合能力不足，产业发展国际化关联度较低。城区人文环境氛围较弱，国际化人口的规模偏少，缺乏国际化生活

方式的影响力。时尚文化尚在培育之中，还难以对国际消费者形成强大的时尚号召力和示范效应。

（二）城区品质有待提升

罗湖在早期城市规划和建设方面存在一定历史局限，老城区大部分建筑建设标准低、密集度高、外观陈旧破损甚至存在安全隐患，基础配套设施老旧和改造滞后，普遍缺乏公共活动空间、街头绿地、停车场地，交通拥堵和停车难等问题较为突出，相对于建设国际消费中心以及现代化国际化城区的战略目标，罗湖在交通便利度、城市观赏度、城市趣味度、公共文明秩序、消费服务贴合度等方面还有较大提升空间。

（三）经济增长面临压力

受国内外发展大环境影响，辖区两大支柱产业金融业和商贸业的增速放缓，特别是电子商务对新兴业态对传统商贸业发展造成强烈冲击，重点商圈的客流量不增反降，商业物业从一铺难求转为出现空置。传统优势产业正在转型升级，战略性新兴产业和创新要素集聚度尚低，新旧动能正处于转换期，经济增长压力大，给国际消费中心建设带来了一定的不确定性。

（四）商业发展水平滞后

传统商业同质化竞争加剧，罗湖商业业态和模式单一，新兴消费手段应用缺失，购物业态多于体验业态，物质消费多于文化消费，社区消费发展推进缓慢。商业片区基础设施老化，商业空间传统，商业片区和网点间的联通性差。国际化商品和服务资源

不丰富，高端商业规模较小，高端业态聚集度较低，高端消费竞争力不足，时尚消费、特色服务优势不明显，各消费业态的聚合联动不够。旅游目的地的形象特质不突出，商业辐射影响力有限，对境外游客缺乏吸引力，跨境消费活力不足。

（五）空间资源相对短缺

作为深圳最早的建成区，罗湖空间紧约束依然严峻。一方面罗湖土地资源不足，辖区 78 平方公里的土地面积，呈现“一半山水一半城”的格局，建成区只有 34 平方公里。另一方面，虽然城市更新是突破空间制约的有效路径，但目前仍处在新旧空间交替的阵痛期，新的空间释放尚需时日，难以在短期内有效满足国际消费中心主体产业和市场快速发展的空间需求。

三、面临形势

（一）供给侧结构性改革推动消费升级

“十三五”期间“两个翻番”的战略目标蕴育着巨大的消费市场和广阔的发展空间。国务院连续出台《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》、《关于加快发展生活性服务业对促进消费结构升级的指导意见》、《关于推动实体零售创新转型的意见》等多个文件部署新消费，培育新供给，增强新动能。深圳市委市政府提出“组织实施若干消费新热点培育工程”并出台了《深圳市培育新兴消费热点工作方案》，着力促进消费、转型、创新三者互动，加快形成新经济发展动力。中央实施供给侧结构性改革和布局新消费发展，为罗湖在新常态

下加快国际消费中心建设提供了可持续全面发展的新动力。罗湖区需要进一步释放消费潜能，推进消费型经济改革，打通供给侧“最后一公里”，在振兴传统商业中心、构建互联网时代消费中心、吸引居民境外购买力回流、吸引境外人士来华消费等四个方面积极探索，创建“国家消费型经济改革创新试验区”。

（二）“一带一路”带来战略机遇

“一带一路”是党中央、国务院统筹国内国际两个大局做出的重大战略决策。为更好地服务国家战略，深圳正充分发挥特区、湾区、自贸区、自主创新示范区的叠加优势，加快打造“一带一路”战略枢纽和海上丝绸之路桥头堡，推动粤港澳大湾区建设和泛珠三角区域合作，努力建成更具竞争力影响力的现代化国际化创新型城市。罗湖区处于承接粤港澳大湾区对内对外重要枢纽的位置，参与“一带一路”建设，是罗湖扩大开放深化改革、提升城区发展质量的必然要求，也是打造国际消费中心的难得机遇。

（三）“东进”战略创造有利条件

“十三五”时期，深圳市将实施“东进”战略，这不仅仅是深圳落实省促进粤东西北振兴发展战略，带动深莞惠和河源、汕尾经济圈，以及粤东地区协调发展的需要，也是突破土地资源约束，促进深圳特区东西平衡发展和外溢发展的客观需要。罗湖在“东进”战略布局中发挥着连通“东西”的纽带功能、服务“软硬”的辐射功能、融合“新老”的聚集功能、对接“内外”的桥梁功能。“东进”战略为罗湖完善基础设施建设，提升城区品质，

构建现代产业体系，推进国际消费中心建设，实现全面振兴创造了有利的政策条件。

（四）城市更新试点促进简政放权

2015年8月，市政府常务会研究通过《关于在罗湖区开展城市更新工作改革试点的决定》和《关于在罗湖区开展城市更新工作改革试点的方案》，罗湖成为全市首个城市更新审批管理权限下放改革试点区，为罗湖提速城市更新，加快重点片区开发和项目建设，全面打造“一中心两基地”，实现跨越式提供了强有力的政策支撑。抓紧用好强区放权改革机遇，在城市更新改革试点的基础上，在城市更新承接职权、运作模式、制度创新等方面，形成更多可复制、可推广的制度性成果。在二线“插花地”棚户区改造、老住宅区更新、查违治违等方面率先破题，探索高度城市化地区土地可持续开发利用模式，努力在存量更新和增量创新上取得新突破，为破解罗湖空间紧约束探索新路径。

（五）城区间同质化加剧竞争

在现代服务业方面，面临福田中心区和前海蛇口自贸区的激烈竞争，对罗湖金融产业传统优势形成巨大冲击。商业方面，福田区和南山区的高端商业正在迎头赶上，福田和南山一批即将运营的国际化高端综合商业项目，将打破“万象城”作为唯一高端市级商圈的商业格局；前海蛇口自贸区在定位格局和政策红利的驱动下，高端商业蓄势待发，主流商业运营商纷纷布局和进入，对罗湖原有和潜在的高端商业资源要素具有强大的吸附力；宝安

区、龙岗区、龙华新区等商业基础设施建设不断完善，形成了具有区域特色和规模效应的商圈，逐步分流罗湖在中低端商业的市场和消费者资源。服装、流通和专业市场等传统优势产业也正加速向成本更低、空间更大的原特区外城区转移。城区间同质化竞争加剧，对罗湖既是挑战、也是动力，罗湖应以建设国际消费中心为统揽，快速推动产业升级转型，在深圳新一轮大发展的总体格局中发挥先导和引领作用。

第二章 指导思想、发展目标与发展原则

一、指导思想

以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话和对深圳工作的重要批示精神，按照“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，以城市更新为抓手，产业升级为依托，环境优化为推力，集聚消费资源要素，布局消费新业态、新热点和新模式，完善消费服务功能，全面升级国际消费中心建设，积极创建“国家消费型经济改革创新试验区”，为推进罗湖振兴发展，加快建设现代化国际化创新型先锋城区发挥重要作用。

二、发展目标

紧紧围绕罗湖区建设现代化国际化创新型先锋城区的目标，积极发挥新消费引领作用，着力促进消费、转型、创新三者互动，突出国家消费型经济改革创新“一个核心”，拓展国际、国内“两

大市场”，面向境外、国内、本地“三类消费群体”，构建知名的购物休闲娱乐中心、高端商务中心、新产品发布展示中心、新消费体验中心、文化时尚创意中心、产品和服务设计定制中心、消费业态和模式创新中心、全球进口商品集散中心等“八个中心”，将罗湖打造成为品牌荟萃、业态创新、特色突出、功能完善、消费活跃、生活方式引领的新兴国际消费目的地。

力争到 2020 年，实现罗湖区生产总值（GDP）2600 亿元、社会消费品零售总额超过 1400 亿元、商贸流通业实现增加值达到 600 亿元以上，电子商务交易额突破 6000 亿元，消费对经济增长的贡献率达到国际先进城区水平，罗湖成为具有示范效应的国际消费中心和消费型经济发展先行区。

三、发展原则

突出特色，形成竞争差异。突出罗湖消费型中心城区的特色，着力创新消费业态，塑造消费城区精神，优化消费体验，突出时尚、创新、品质的罗湖消费特色，与国际、国内和深圳城区之间形成竞争差异化优势，不断增强罗湖对海内外消费者的吸引力和号召力。

推动融合，促进产消协同。坚持产业和消费协同发展的原则，以消费为引领，积极促进消费、转型、创新“三者互动”，把握消费结构变化新趋势，以消费升级带动产业再优化再升级，构建新兴消费产业集群，引领罗湖国际消费中心建设全面升级。

创新发展，探索先行模式。加强与市政府相关国际消费中心

建设规划和方案的衔接与配套，建立国际消费中心建设的市区协调联动机制。积极申报创建“国家消费型经济改革创新试验区”，在消费内容、业态、模式、环境等方面积极创新，着力探索发展消费型经济的新体制、新机制和新路径，先行先试建设罗湖国际消费中心。

强化功能，优化消费环境。优化城市交通规划布局，提升市容环境水平，打造生态、宜居、文明的现代化城市环境，构建国际化教育、卫生公共服务体系，进一步完善现代城市功能，强化城市功能设施建设管理，为进一步扩大罗湖消费外溢力提供有力支撑。

第三章 打造罗湖特色消费目的地

依托罗湖较为成熟的商贸服务业基础，加强消费业态布局与城市更新和空间发展的协调，以布吉河为轴，依托蔡屋围、笋岗、人民南、东门、湖贝、水贝六大特色商圈，构建“一河六圈”消费空间布局，重点打造“金三角”国际级商业核心区，加强建设“商旅文”特色街区，培育发展特色商贸功能区，打造罗湖特色消费目的地群，为国际消费中心建设和消费型经济改革创新提供载体支撑。

一、重点打造“金三角”国际级商业核心区

加快蔡屋围、东门、人民南三大片区改造升级，加强区域整体规划和一体衔接，重点打造“金三角”国际级商业中心，发展具备国际知名度，商业服务业功能齐全，涵盖零售、餐饮、文化、

休闲娱乐和旅游等功能，新型商业业态和知名品牌聚集，具备区域辐射能力和国际影响力的国际级综合商业中心。

（一）打造蔡屋围高端商业区

推动蔡屋围片区整体更新改造，提升高端商业的集聚效应，汇聚国际知名购物中心、高端特色主题商场、国际一线品牌体验店、国际高端品牌旗舰店、潮流主题旗舰概念店等新型商业形态，发展艺术画廊、小型剧院、民间博物馆等文化植入体验式消费，强化金融商务、高级酒店的核心功能，强化商业设施、文化场馆之间的集聚性与连通性，形成综合性、现代化、高品质的国际商业中心、文化艺术中心和都市旅游目的地。

（二）打造人民南—深圳火车站特色商业区

改造升级罗湖口岸和人民南片区，建设交通枢纽、人流集散地与消费功能融合发展的特色消费目的地。延伸罗湖口岸、火车站客流集散功能，构建集过境通关、交通枢纽、观光游览、住宿餐饮、休闲会友、娱乐购物等复合城市服务功能，实现人流快速疏散与驻留消费功能相结合。推进罗湖口岸改造项目及公共环境提升工程，完善片区立体交通体系，开发建设二层平台以及地下商业，构建消费动线，实现人民南片区商业连通、人流串行。推进人民南城市更新项目和商业物业盘活，进一步强化片区的食、住、购、娱、游功能，延展和打造完整的消费链条。

（三）打造东门时尚活力商业街区

一是改造升级东门商业步行街，全面推进街区景观化、业态

体验化建设,引入绿色生态设计理念,建造相互连通的拱廊顶棚,重构商业空间动线,盘活空置商业物业,营造全新商业业态,提升步行街整体品质。二是加强街区现代、时尚、创意、新潮等特色商业风格和生活方式魅力塑造,打造融汇购物、休闲、美食、娱乐等元素的时尚活力购物休闲娱乐中心。三是鼓励设计师、创客进驻东门,开展创客创意产品的发布、展示、体验、交易,打造“永不落幕的创客市集”。

二、加强建设“商旅文”特色街区

充分发挥罗湖区的商业优势、旅游资源和文化底蕴,以文带旅,以旅兴商,以商成文,打造一批商旅文融合,功能配套设施齐全,各具特色的商业街区。

(一) 建设布吉河休闲黄金水岸

推进布吉河(罗湖段)综合治理,优化沿岸慢行系统与开放空间,整体提升沿岸商圈的生态、人文、景观价值,植入创新创客、文化创意、精品酒店、商业展览、品牌体验店、滨水酒吧街、高端餐饮等全新业态,形成“亲水”城市会客厅,发展水岸经济,构建高端商务中心、新产品发布展示中心,打造国际知名滨水空间、创意休闲走廊和时尚商业带。

(二) 建设湖贝现代综合商业区

在湖贝片区探索城区古村落与现代商业相融合的更新改造新模式,推动湖贝旧村保护性改造,以超大型综合体建设为依托,以高端商业为主导,活化旧村岭南文化元素,融合时尚潮流、传

统文化、绿色生态、前沿生活风向，汇集垂直型购物中心、总部办公、会议展览、复古街区、社区公园等多元业态，打造深圳新的城市地标、商业名片和具有鲜明岭南特色的观光体验综合体。

（三）建设梧桐山文体旅游休闲区

依托梧桐山国家风景名胜区、深圳水库的生态山水资源，在保护生态水源区的前提下，实施环境综合整治和生态景观营造，整合仙湖植物园、梧桐山景观河、兰科基地、5号线绿道、罗湖体育休闲公园等资源，营造山水相融的生态景观，打造集文化、旅游、观光、休闲、祈福于一体的梧桐山艺术小镇，形成“快乐运动、健康生活”文体旅游休闲区。

（四）建设人民南医美街区

借鉴韩国的经验，在已集聚形成的人民南整形美容产业圈的基础上，继续引进知名高端整形美容机构，打造医学整形美容特色主题街区，形成“要美丽来罗湖”共识。加强行业监管，推动辖区整形美容机构规范化发展，提升医疗环境和技术水平，催生美容整形旅游新业态，打造为国内整形美容的首选地。

三、培育发展特色商贸功能区

依托城市更新，完善购物、餐饮、休闲娱乐、展览演艺等现代综合商业配套，推动商业与黄金珠宝、工艺品、家居家饰、汽车交易等罗湖特色产业的联动和协调发展，提升罗湖区商业的时尚度、影响力和对外辐射力。

（一）发展水贝-布心黄金珠宝国际商贸区

实施水贝-布心片区黄金珠宝产业供给侧结构性改革方案，建设珠宝大道、中心广场、黄金珠宝学院、黄金珠宝设计交易中心、人才公寓等，形成包括研发、创意、交易、人才教育等在内的黄金珠宝产业平台和交易平台。争取国家支持，在罗湖试点开设黄金银行和实施“走单不走货”的钻石交易模式。深化水贝·中国珠宝指数的建设和应用，进一步提高水贝珠宝集聚地的产业话语权和国际影响力。促进黄金珠宝等时尚产业与高端旅游融合发展，建设亚洲最具影响力黄金珠宝文化体验和时尚购物旅游基地。

（二）发展笋岗-清水河时尚特色商贸区

以市重点区域开发、大梧桐新兴产业带建设为抓手，升级笋岗-清水河片区现有的家居、汽车、医药等特色商贸基础，统筹推进文化创意、商贸物流、创新金融、高端商务产业发展，催生新技术、新产业、新模式、新业态，打造时尚商贸中心、都市创意总部基地和创新金融中心。重点依托笋岗片区城市更新改造项目，强化深圳（罗湖）互联网金融产业园、深圳红岭基金产业园平台功能，以集聚私募投资基金集聚为突破口，带动银行、证券、基金、期货、保险、信托等机构集聚发展，建设集消费、理财、融资、投资于一体的创新金融与财富管理中心。引导红岭路沿线城市更新项目与创新金融机构对接，优化红岭路沿线金融业发展软、硬环境改造，与蔡屋围金融总部集聚区形成呼应。推进清水河片区更新改造，规划建设国际汽车展示交易中心，高端汽车定制中心，发展汽车金融服务，建设高端汽车橱窗展示大道，集中

展示新能源汽车、高端汽车以及汽车研发设计、汽车精品文化。

第四章 培育新兴消费产业集群

深入推进供给侧结构性改革，积极促进消费、转型、创新三者互动，以健康养老、旅游休闲、文体教育、消费服务、时尚创意、罗湖特色产业为重点，加快培育新兴消费产业集群和消费新热点，形成国际消费中心建设和消费型经济改革创新的新供给、新动能。

一、健康养老服务业

（一）优化医疗卫生服务

推进“互联网+健康医疗”，加快建设和完善以辖区居民电子健康档案、电子病历、电子处方等为核心的基础数据库，率先推动辖区居民基因测序建档，探索推进可穿戴设备、智能健康电子产品、健康医疗移动应用等产生数据资源的规范接入，推动健康医疗大数据融合共享、开放应用，鼓励发展健康管理、健康咨询、健康文化等业务。实行医师多点执业，医保同等对待，共建共享大型医疗设备，鼓励公立医疗机构为社会办医疗机构培养培训医务人员、开展技术交流合作，鼓励公私合作办医。

（二）培育生命健康新兴业态

引进合成生物工程研究团队等一批高水平创新创业团队，支持肿瘤合成生物学治疗、生物定向进化系统等高端医疗技术研发，发展高端医疗设备和可穿戴电子健康产品、耗材研发、展销，打造高端化、集聚化的生命健康产业群，形成较为完善的生命健康

产业链。

（三）创新发展医疗美容

争取上级卫生部门的支持，放宽必设科目的规定，允许医疗机构在必须设置的医疗美容四个二级科目中选择设置科目，集中力量专业化发展。在罗湖试行四级整形美容手术备案制，适度放开美容外科手术主体资格。在罗湖试点缩短经美国 FDA 等权威机构认证的境外美容器械和药品进入内地市场认证时间。

（四）推广中医特色诊疗服务

深化全国社区中医药工作示范区建设，不断完善社区中医药服务体系。依托平乐骨科医院、区中医院、区人民医院，打造一批重点中医特色专科。推动中医药与生物、信息等技术融合发展，建设集名中医诊疗、中医文化体验和名中药展览为一体的特色“国际名中医馆”。

（五）提升养老服务品质

推动“医养融合”服务创新发展，以创建“全国老龄健康服务能力建设示范区”为抓手，试点日间照料中心与医疗机构（医院、社康中心）协作、养老机构内设医疗机构、社康养老一体化、大型医疗机构运营医养融合养老机构等多种医养融合方式，探索行业规范、服务标准及质量评价体系、信息化管理系统等，促进医养融合系统化、标准化、规范化发展。整合梧桐山、仙湖植物园、东湖公园生态资源，打造国内知名的健康管理和养生休闲服务基地，重点发展疗养度假、中医养生、照护康复等特色服务。

二、旅游休闲服务业

（一）打造娱乐休闲地标

加速文化娱乐场所的集聚化分布，推动文化娱乐休闲场所环境、服务和业态创新，以“金三角”国际商业区为核心，打造一批具有国际水平的娱乐活动集聚区，使罗湖成为娱乐内容丰富、类型多样、健康规范、品位较高、引领潮流风尚的国内外知名的“娱乐之都”。

（二）打造旅游集散平台

发挥人民南作为深圳旅行社集聚区功能，不断优化和完善旅游业务产业链，大力培育和引进一批商业模式创新的平台型龙头旅行服务运营商，加快孵化和培育一批具有行业影响力和消费者口碑 B2C 销售平台和 O2O 旅游服务平台，形成以珠三角和港澳地区为核心，连接国内外市场的高端个性化旅游产品研发中心、交易中心，高效率旅游业务采购、分拨和整合功能中心。

（三）打造特色酒店集群

大力引进和建设国际高端星级酒店，强化对高端商务休闲旅客的接待和服务能力。鼓励建设高端定制酒店、设计艺术酒店、主题精品酒店、青年旅馆、汽车旅馆等各种功能性、特色化的旅游住宿设施，推进酒店住宿设施的多样化集群发展。

三、文体教育服务业

（一）繁荣文化艺术市场

重点发展文化会展、歌舞演艺、剧场文化、街头艺术、创意

市集、非物质文化遗产开发等文化产业新兴业态，着力打造具有国内外影响力的文化活动和会展品牌。加快推动深圳大剧院改造、世界博物馆大厦等文化场馆建设，提升动漫基地，梧桐山艺术小镇、梧桐山文化创意园等发展水平，规划影视文化产业园。探索推动街头艺术发展，在罗湖主要商业街区开辟一批艺术表现形式多样、内容丰富多元、充满艺术气息的城市街头艺术表演和创意市集区域。深入推动文化消费与信息消费融合，加快推进文化消费的数字化、网络化进程，拓展新媒体文化消费。

（二）扩大体育消费供给

大力打造罗湖体育赛事和活动品牌，在成功举办中国网球大奖赛、中国（深圳）女子马拉松赛等的基础上，积极举办或引进国内外大型的体育赛事。加快体育基础设施建设，充分发挥罗湖体育休闲公园作用，完善提升罗湖体育中心等设施功能，满足市民对体育健身场所的需求。加强体育场馆运营创新，鼓励罗湖体育中心等大型体育场馆创新运营模式，探索实施公共体育场馆社会化运营模式和公私合营(PPP)模式，激发场馆活力。鼓励社会资本建设羽毛球场、网球场、游泳池、足球场、篮球场等体育设施。推动实施医保卡用于体育健身消费，支持医保个人账户余额可在规定的体育健身场所进行消费。

（三）丰富教育消费内容

一是探索“校产融合、校城融合”的民办教育新模式，推进建设深圳城市大学等高等学府。按照“城产学研金”相结合模

式，推进社会化、市场化投资开发和管理运营；与城市更新改造、产业转型升级紧密结合，试点在楼宇空间内分散式办学模式，提高土地节约集约利用水平，构建“校城融合”的开放式校区；与国际知名大学合作，推动课程、师资、生源化、科研等国际化，打造国际一流城市大学。二是深化教育均衡优质改革，制定和实施《罗湖区民办教育综合改革试验方案》，支持民办教育集团化办学，在现代学校制度、行业准入、师资建设、课程设置、经营行为、监督管理等方面改革创新，支持民办教育产业做大做强，形成规范化、规模化、品牌化发展效应。

四、时尚创意产业

（一）推动罗湖时尚聚集发展

紧密结合罗湖传统优势产业，聚焦黄金珠宝、家居家饰、服装服饰三大时尚产业集群，以设计为龙头，以消费为依托，强化设计与市场对接，实现设计与消费的双轮驱动。通过时尚设计引领时尚消费，时尚消费支持时尚设计、时尚研发、时尚制造深化发展，逐步形成具有罗湖特色的时尚产业价值链，进一步把罗湖打造成自主品牌国际化的服务平台、国际品牌辐射中国的展示高地、原创设计培育提升的孵化基地。

（二）促进罗湖时尚国际交流

营造良好的国际时尚产业交互环境，搭建国际设计师专业交流平台，提升中国（深圳）国际珠宝设计大赛等专业赛事水平。引进国际知名设计师入驻罗湖开设在华工作室，带动国内外新锐

设计师汇集罗湖。依托梧桐山艺术小镇，建设时尚创客和时尚设计原创品牌孵化基地，形成具有全球影响力的设计师国际村。围绕水贝黄金珠宝产业基地，构建优质的产业配套，为国内外设计师提供设计成果品牌转化、供应链整合、项目融资、渠道导入等专业服务。

（三）建设罗湖时尚教育体系

构建涵盖时尚创意设计教育、时尚商业和品牌运营管理教育、时尚消费教育三大方向的罗湖时尚教育体系，为罗湖时尚产业发展培养具有国际竞争力的中国本土年轻的设计师，具有国际先进思维的时尚商业和品牌运营管理人才，具有全球价值观和国际生活方式视野的时尚生活家。加快引进国际知名时尚教育资源，以特色学院为办学模式，共同合作建设具有国际影响力的罗湖国际时尚教育学院。“十三五”期间，力争引进伯明翰艺术设计学院、欧纳菲珠宝设计学院等国际知名时尚设计学院，推动罗湖国际珠宝时尚设计学院成功筹办。

（四）打造罗湖时尚发布平台

依托“金三角”和布吉河休闲黄金水岸，在万象城周边和布吉河沿岸建设国际国内时尚发布展示平台，积极引进和开展多层次的时尚主题活动，引领时尚文化和潮流风尚，打造时尚新品的发布中心、知名品牌的展示中心、特色商品的体验中心。

第五章 打造完善面向国内国际市场的消费链

针对境外、国内、本地等各类消费群体，精准分析消费需求，精细梳理消费元素，充分发挥罗湖消费业态丰富，消费档次结构合理，要素齐全的基础条件，构建符合现代消费多样性、个性化需求、集“吃、住、行、娱、游、购”为一体的消费链，形成国内面积最大、要素最全、业态最丰富、链条最完整的消费目的地。

一、面向境外消费者

（一）探索反向定制消费模式

推动行业协会牵头品牌企业，以陶瓷、茶叶、家具、珠宝、消费电子等中国传统文化精品和深圳优势特色产品为突破口，挖掘国际消费群体的消费需求，持续跟踪最新时尚潮流和消费趋势。引进知名设计大师和品牌营销专家，应用现代高新技术，从产品研发、设计、生产、包装、营销推广等环节进行反向定制，打造符合国际消费群体审美要求和品质标准的高辨识度产品和品牌集群，将罗湖建设成中国传统文化和现代时尚科技产品、品牌的“国货精品”跨境消费目的地。

（二）建设口岸跨境消费带

统筹推动沿一线快速路规划建设、深圳河治理、沿深圳河绿道建设进程，串联罗湖口岸、文锦渡口岸、莲塘口岸，构建消费动线，丰富消费内容，完善消费设施，打造口岸跨境消费带。依托国家最新离境退税政策，增设购物离境退税商店、进境免税店、市内免税店，试点扩大免税品种、增加免税购物额，简化免税手

续，建立免税店内即买即退的快速退税通道。完善跨境消费服务功能，提升境外消费者购物的便利性和优惠度，促进境外消费者在罗湖的购物意愿，提升跨境消费人均水平。

（三）营造国际化消费环境

完善环境卫生、公共治安、通讯及交通等消费配套设施,实施步道、河道、绿道、廊道“四道连通”工程，通过完善过街设施、架设空中走廊、加盖风雨顶棚，构建无缝连接的慢行系统。下大力气改善重点商圈交通环境，建成智慧停车引导系统。建设中英文国际化公共标识和引导系统，设置互联网应用的信息查询设施和具有外语咨询功能的消费服务平台。积极引进和承接国际会展、国际赛事、影视拍摄、国际论坛落户罗湖。深入开展“市民讲外语”活动，促进外语标识规范化，改善城区国际语言环境。广泛开展涉外文明礼仪普及教育活动，提高居民的国际化素养。

二、面向国内消费者

（一）精准分析消费需求

重点关注通过口岸、火车站、轨道交通等方式来深和过境的外地消费者，在精细梳理分析来深客流特点和消费需求和流动线路的基础上，有针对性地完善商业布局，建立符合需求的消费链，大力发展以特色、精准、专业为主要特征的个性化定制商业，打造国际性特色体验消费目的地，充分将各类客流转化为消费流，有效提升游客消费贡献度。

（二）创新更加丰富的消费业态

结合城市更新联动推进消费升级、产业升级，加快建设新产品发布展示交易中心、新消费体验中心、产品和服务设计定制中心、消费业态和模式创新中心。布局一批主题消费、时尚消费、体验消费、跨境消费集聚区。加快建成万象食家、深圳手信街等特色项目。优化消费动线，串联消费空间，打造若干特色消费链，满足不同群体的一站式消费需求。

（三）形成生活方式号召力

以国际化为特征，时尚文化为内涵，商业消费为基础，提升城区品质、营造人文环境氛围，推动公共艺术建设。聚集国际消费资源，塑造风格化的文化艺术公共空间和特色消费场所。开展高层次的时尚文化娱乐体育活动和赛事，吸引国内外影视明星、商业领袖、文化名家等汇聚罗湖，将罗湖塑造成国际生活方式交流中心和现代消费方式创新中心，形成国内消费者对深圳和罗湖的号召力，打造国内消费者向往的生活方式体验消费目的地。

（四）构建国际化消费特色

凭借罗湖成熟商圈的固有优势，通过发展新兴、多元商业业态及与国际品牌接轨，推动时尚文化、创意产业、流行消费和观光旅游融合发展，全面提升罗湖消费产品和服务供给的国际化水平。发挥罗湖在时尚潮流、文创意化、定制工艺、娱乐休闲、健康医疗等方面的产品和服务特色、高性价比优势，不断提升产品内在价值和服务内涵，打造与香港特色各异、优势互补的消费平台，充分满足国内游客多元个性需求，有效提高国内游客购物消

费水平。

三、面向本地消费者

（一）强化品质消费

培育和弘扬精益求精的工匠精神，对标国际先进标准，率先实施“深圳标准”认证及标识制度，实施企业产品服务标准自我声明公开和监督制度。在黄金珠宝、工艺美术、家居家饰等领域创建培育一批消费品质量提升示范项目，引导辖区企业树立质量为先、信誉至上的经营理念，围绕大众消费品的生产、流通环节推进“品质革命”，打造罗湖商业诚信名牌，建设品质化的消费品供给体系。

（二）保障安全消费

探索消费品生产经营全过程质量安全记录制度。以婴幼儿配方乳粉为突破口，对辖区部分商超、部分重点品种建立追溯试点，加快形成食品药品质量安全信息可查询、过程可控制、责任可追究的追溯体系，并有序向社会开放溯源信息。实现全区流通环节婴幼儿配方乳粉经营者加入率、在网率接近100%，并逐步实现“全品种可查询，重点品种可追溯”。

（三）推动普惠消费

以消费节庆活动为依托，开展“礼享罗湖”系列促消费活动，刺激消费需求，推动异业联动，带动整体消费。培育进口产品直销市场，推动跨境保税展示交易监管模式创新，扩大保税展示+跨境电商、消费者到制造商（C2M）等方式开展国际品牌销售，

降低进口产品流通成本，建设“国际采购—进口—销售”一体化现代交易平台，打造全球进口商品集散中心，让消费者不出国门、购遍全球。

第六章 建立消费服务“罗湖标准”

着力推进“标准、质量、品牌、信誉”一体化建设，打造消费公共服务体系，完善消费市场监管体系，构建城区商业诚信体系，创新消费者权益保障体系，建立消费服务“罗湖标准”，营造罗湖国际消费中心良好消费环境。

一、打造消费公共服务体系

（一）探索建立大数据“云监管”平台

依托区政府相关管理部门在市场主体、商品质量、消费投诉、商品定价、行政处理等方面形成的庞大企业信息数据，探索建立以大数据为依托的“云监管”服务平台，提升监管效能。成立由业务、信息和综合管理部门协同的项目研究小组，加强数据的抽取、集成、分析与解释，加快大数据“云监管”平台的研究应用。

（二）畅通社会监督渠道

支持成立公益性消费维权组织，组建“罗湖消费维权义务监督小分队”，吸引和鼓励消费者主动加入义务监督员队伍，形成依法监督和社会监督并举的监督机制。利用微信等工具打造在线投诉举报平台，鼓励公众积极举报各类消费领域的违法行为。

（三）完善游客服务机构

推动成立面向境内外游客的服务机构，提供咨询、救助、补

证等服务，探索推动辖区旅行社、酒店吸引境内外游客来罗湖住宿和出入境的便利措施。发动辖区旅游企业加入“礼享罗湖”微信公共平台，推出优惠促销活动，为来罗湖旅游、消费的游客提供吃、住、娱，游、购一站式服务。

（四）建立消费环境综合评价指数

委托第三方专业机构，对罗湖消费环境全面分析，构建覆盖基础设施、软件环境、制度建设等多方面要素的罗湖消费环境综合评价指标体系，对罗湖消费环境实行动态连续监测，并推动指标体系与政府工作任务相联动，纳入相关部门的年度绩效考核。

（五）提升营商服务水平

立足政府职能转变，拓展政府服务范围，借鉴港澳经验，为商业经营者提供关于企业注册登记、审核与注销、营销活动开展、商事经营管理等相关流程指引、信息咨询类的便利服务，并进一步通过媒体、网络 and 定期派发商事企业服务手册加大宣传引导，创造商家高度满意认同的优质营商环境。

二、完善消费市场监管体系

（一）提升消费品供给品质

对标国际标准，推动辖区企业在优势领域研究创新主要消费产品和服务的“深圳标准”。运用企业产品和服务标准自我声明公开和监督制度等手段，引导零售行业企业对标“深圳标准”，抓好消费品流入环节，提升本辖区消费品的供给品质。

（二）建设重要商品追溯系统

加强消费品源头管理，在食品药品、儿童用品、日用品等领域推动建立全过程质量安全追溯体系，实现信息的实时传递和应用。稳妥、有序向社会开放溯源信息资源，提升信息应用效益。

（三）强化消费市场监管力度

实行“双随机、一公开”监管方式，完善知识产权保护措施，严打假冒伪劣。推动加大消费品质量违法行为惩处强度，建立企业黑名单、惩罚性巨额赔偿等制度，健全质量安全事故强制报告、缺陷产品强制召回、严重失信企业强制退出机制。营造市场主体“不敢违法、不想违法”的环境氛围。

三、构建城区商业诚信体系

（一）打造罗湖区诚信平台

加强与市企业诚信数据库共享，实现信用信息资源在各部门共享，强化失信惩戒机制，对于失信及违法企业，在政府集中采购、工程招投标、资金扶持和评优评先等方面予以限制。完善与消费相关的企业信用信息的整理、记录、归档和披露机制，实现全区企业信用档案基本覆盖。加快建立产品质量全程追溯、诚信“红名单”、失信“黑名单”和综合消费维权投诉处理大平台，探索独立第三方消费纠纷解决机制，更好地保护消费者权益。建立罗湖信用网，对严重失信行为予以公开，保障消费者的知情权。

（二）拓展罗湖“诚信联盟”

“十三五”期间，基本上实现罗湖商业诚信联盟的行业全覆盖，将加入诚信联盟的商家发展到1000家以上，领域拓展到除

黄金珠宝、零售、餐饮和汽车等行业之外的家居装饰、服装鞋帽、休闲娱乐、动漫电玩、机动车零部件销售和维修服务等行业，全方位打造“商业诚信示范区”的窗口形象。实施“优质诚信店”计划，对已加入“罗湖诚信联盟”并在上一年度没有投诉记录的联盟商家颁发年度“优质诚信店”标志。推出“正版正货”承诺计划，对已签定商品正品品质承诺书并在区市监局备案的商家颁发“正品店”标志。

（三）推广“区域诚信防伪标识”

研发罗湖区专用的消费品“诚信防伪标识”，从“优质诚信店”和“正品店”试点，摸索总结出相对成熟的操作流程和经验后再做进一步推广，将“区域诚信防伪标识”建设成为罗湖国际消费中心的一张“城市名片”。

四、创新消费者权益保障体系

（一）试点“消费者冷静期”制度

对于消费者选择非现场购物（如网络、电视、电话、邮购等）的方式消费，以及涉及汽车、住房、珠宝以及金融等领域的大额消费，建立并健全消费者冷静期制度的执行机制，在新《消法》的规定范围之内执行消费者在冷静期内的无条件退货政策，保障消费后悔权的有效行使。

（二）创立“消费纠纷先行赔付基金”

由市市场和质量监管委罗湖局和区消委会统一发起，根据商家的意愿和经营规模，由商家共同出资设立“小额消费纠纷先行

赔付基金”。通过专人、专用通道的一站式服务即时、快捷处理有争议小额消费纠纷情况,为消费者营造放心、诚信的购物环境。

(三) 探索消费纠纷调解仲裁机制

探索构建消费纠纷独立非诉第三方调解组织,由区消委会发起,行业协会、商会和街道管理部门等共同参与,试点成立小额消费人民调解委员会,强化对疑难复杂、专业性较强的消费纠纷的化解和疏导,将绝大部分消费纠纷化解在基层调解环节,营造区域和谐有序消费环境,引导广大消费者科学、理性消费。探索符合国际惯例的消费纠纷仲裁制度和流程,与深圳国际仲裁院等仲裁机构对接,研究设立消费仲裁庭,为消费者提供流畅友好、合理迅捷的仲裁服务。

(四) 建立消费权益保护综合平台

加强事前质量标准信息披露、事中市场交易行为规范、事后维权救济工作。研究规范预付式消费行为,包括预付款消费合同、资金管存及相关纠纷处置问题,明确监管负责部门。建立综合消费维权投诉处理大平台,构建跨部门快速协调机制,实行“一窗受理、全程跟进”消费投诉处理工作模式,无缝衔接维权工作各环节,让消费者少跑腿,最大限度减少维权成本,提升消费者权益保护的能力、效率和精准度。

第七章 开展“魅力罗湖”城市营销

加强城区形象营销和对外宣传,以“魅力罗湖”为主题,打造罗湖城市品牌;以国际消费中心为统揽,引领罗湖城市营销;

以打造重大事件为方式，塑造罗湖“主场”形象，大力提升罗湖国际消费中心知名度和影响力。

一、以“魅力罗湖”为主题，打造罗湖城市品牌

依托深圳城市精神和文化特质，挖掘罗湖国际消费中心的特色魅力，形成以生活方式魅力、时尚潮流魅力、城区精神魅力、人文底蕴魅力为内涵的“魅力罗湖”主题演绎，系统规划罗湖城市品牌的愿景、目标，提炼罗湖城市品牌的核心价值，塑造罗湖城市品牌独特形象，推动罗湖城市品牌的推广传播。

二、以国际消费中心为统揽，引领罗湖城市营销

协同多元资源平台，以建设“国际消费中心”为“魅力罗湖”品牌的统揽，将打造“都会旅游目的地”营销推广和建设“总部基地和现代服务业基地”招商推广进行整合，形成系统的营销推广行动，充分发挥罗湖城市营销的联动和协同效应。加强深港合作，依托地缘优势，主动承接香港产业功能外溢，加强与香港在产业、文化、旅游、消费等方面的合作，借助香港国际大都会对全球的影响力和辐射力，以香港为桥头堡推进国际推广营销，提升罗湖的国际知名度。

三、以打造重大事件为方式，塑造罗湖“主场”形象

充分利用文博会、高交会、金博会、深圳马拉松、国际人才交流会、IT领袖峰会、BT峰会在内的重大事件和活动平台，展示罗湖的城区特色和品牌形象。升级“礼享罗湖”消费节庆活动，推动美食节、购物节、珠宝节等六大主题活动形成合力。依

托深圳时装周，打造罗湖主秀场和特色主题秀场，配合开展具有国际化水平的罗湖时装秀，罗湖国际时尚产业高峰论坛和罗湖国际新锐设计师大赛。以意大利维琴察珠宝展为标杆，提升深圳珠宝节暨深圳国际珠宝展、中国（深圳）国际珠宝首饰设计大赛的规模档次和国际影响力。联合知名时尚媒体，在罗湖举办具有跨界影响力的中国时尚盛典——“罗湖之夜”明星慈善派对。在成功举办中国杯网球大赛的基础上，积极主动创造条件，争办各种国际性和区域性的体育赛事。

第八章 完善消费经济支撑体系

围绕国际消费中心目标定位，大力构建包括发展空间、交通体系、市容市貌、生态环境、消费金融、信息基础设施等在内的消费经济支撑体系。

一、提速城市更新，拓展国际消费中心发展空间

实施“一河六圈”和大梧桐新兴产业带专项规划及配套政策，坚持强化土地整备、城市更新、基础设施、产业准入联动，引导各类资源投向“一河六圈”和产业带建设。实施空间拓展行动，加快城市更新步伐，重点打造蔡屋围金融商业核心区、湖贝现代综合商业区、布吉河创意休闲走廊、笋岗高端商务中心区、清水河现代产业园区、水贝-布心珠宝时尚产业区、深南东时尚活力商业区、莲塘“四创联动”产业园区、梧桐山休闲文化区等更新片区，加快东部创新中心、生命健康产业园、视效创意产业园、卫星应用科技城、智能硬件孵化器等重大项目建设，引进一批行

业龙头企业，形成强大集聚效应，为罗湖全面推进“一河六圈”和大梧桐新兴产业带建设，构建现代产业体系，打造国际消费中心提供优质的发展空间、资源和产业支撑。

二、完善路网建设，构建现代化交通体系

构建以轨道交通为骨干、常规公交为主体、出租车为补充的多模式一体化公交系统。强力推进轨道交通建设，加快轨道8号线一期、2号线三期建设，开展5号线延长线、7号线北延、11号线东延和14、17号线前期工作，探索有轨电车等现代交通方式，进一步提高轨网密度和站点覆盖率。规划建设沿一线、东部过境快速、坂银通道、春风隧道、洪湖西路北延等一批重大交通工程。以打造站点接驳慢行区、休闲慢行区和立体商业慢行区为重点，规划建设由步道+河道+绿道+廊道组成的慢行系统。建设智慧交通，构建交通基础信息采集分析系统，健全多层次、多手段的交通信息采集监控体系，在东门、万象城等重要商业区建设智慧停车引导系统，改善片区出行环境。创新政策鼓励利用各类地块、特别是公共设施地块地下空间建设立体自动化机械停车场。

三、美化市容环境，打造城市景观工程

深入实施精细管理、深度洁净工程，努力打造“最干净城区”，不断优化城区环境和城区竞争力，全面提升罗湖城市管理和市容环境质量水平。开展十大微片区交通和景观综合提升，进一步提升市容“颜值”。结合区域特色和功能需要，打造一批高品质的灯光夜景、城市水景和都市雕塑，构建多层次、网络化、高品质

的城市公共空间和休闲景观体系。

四、推进生态文明建设，建立品质化人居环境

加强生态保护和环境治理，维持“一半山水一半城”的生态格局，全力创建“国家生态文明建设示范区”。进一步拓展绿化空间，使人均公园绿地面积增加到 17 平方米以上。加强大气污染控制，到 2020 年，PM2.5 年平均浓度降至 30 微克/立方米以下。加大噪声污染治理，区域环境噪声达标率达到 100%。大力实施治水提质工程，推进布吉河、深圳河、深圳河排洪河“三河”综合整治，全面消除黑臭水体，创新实施河流湖泊生态系统修复工程，打造“水清岸美、水景丰富”的滨水景观。

五、推动商业模式创新，提供更加优质的消费内容

推动消费业态主题化、个性化、时尚化、体验化创新发展，鼓励与支持文化、艺术、时尚、旅游、社交和消费跨界融合。打造包括时尚餐饮、复合书店、主题酒吧、晚餐电影院、画廊咖啡馆、艺术购物中心、创意设计酒店、室内娱乐运动、室内主题公园、私人博物馆等更具生活方式体验的新型复合消费业态和复合商业模式。加强商业品牌培育和引进，集聚各地精品优品，提高罗湖消费市场的丰富度。鼓励运用新技术、新设计、新工艺，推动产品服务升级。支持定制式、体验式、交互式商业模式创新，满足个性化消费需求。

六、促进金融创新，优化消费金融环境

鼓励符合条件的民间资本、银行业机构和互联网企业发起设

立消费金融公司，向消费者提供无抵押、无担保小额信贷。鼓励保险机构研发和推广个人消费贷保险产品，完善消费金融服务体系。鼓励金融机构支持线上互联网消费，高效发展包括汽车、家电、家居、旅行、健康等领域的线上、线下信用透支和分期信贷业务，建立全方位、一站式家庭金融服务链。鼓励金融机构、电子商务企业、商贸连锁企业利用互联网云计算、大数据等技术，完善企业和个人信用征集系统，提供多样化、个性化消费金融服务。

七、推动“互联网+消费”发展，培育消费新动能

支持罗湖辖区购物中心、商场、品牌旗舰店、超市等实体零售店应用近场支付、室内导航、智能传感、虚拟现实等新技术，构建立体式消费体验。强化“礼享罗湖”平台云服务功能，支持辖区知名特色商铺、餐饮、酒店、休闲娱乐场所等实体商家在线应用。发展O2O生活消费业态，大力推进社区“最后一公里”建设，支持生鲜、餐饮、快递邮政、金融缴费、家政、美容美发、汽车维修、物业管理、健康护理等专业和综合生活服务电商打造社区O2O服务平台，创新线上线下融合互动的消费和服务模式，鼓励发展社会购物服务应用软件，加强电子商务企业与社区商业网点融合互动，开展物流分拨、快件自取、电子缴费等服务，催生生活便利服务新模式，打造罗湖社区经济和共享经济。

八、建设智慧罗湖，夯实信息消费基础

进一步完善“智慧罗湖”互联网基础设施建设，推动罗湖信

息化发展各项指标达到发达国家中心城区水平。支持大数据、云计算、移动互联网等新技术的开发运用，进一步增强互联网及电子商务的技术支撑能力。结合市场需求，重点突破电子支付、信用管理、供应链管理、信息安全等关键技术，促进技术应用与商业模式创新的有机结合。以实体消费为基础，以互联网、云计算、大数据应用为技术支撑，在商贸、珠宝、旅游等重点领域深入实施“互联网+”行动，拓展产业发展空间。依托互联网与信息技术应用，推动实体店铺建设“智能店铺”、特色商街或城市综合体构建“智慧商圈（商城）”。建立潜在客户分析系统、消费习惯及商品组合排布交叉分析、活动控制及触摸科技、智能购物、3D试衣等智能化运用以及跨界融合的新消费体验场，提升消费体验，增强消费粘度，构建“智慧商业”体系。

九、加强人才引进与培养，提升人力资本竞争力

依托深圳市“孔雀计划”海外引才政策，支持大型企业引进海外优秀人才，对大量吸引人才的企业，给予奖励进一步加强对高层次人才的吸引力。实施高层次专业人才“菁英计划”，以产业发展需求为导向，吸引和培育国际消费中心主体产业重点行业的高端人才。建立“国际消费中心产业人才集聚地”。完善国际消费中心产业人才内生机制，构建产学研合作培养人才体系，鼓励高等院校、科研院所与企业之间高层次人才双向流动。创新引参引智方式，建立政府主导、市场主体参与的专家智库咨询机制和专家智库建设机制，汇聚一批经济学家、金融专家、管理大

师、文化艺术大师，建立多元分担专家智库建设机制。

第九章 组织领导和政策保障

一、加强统筹，提高建设国际消费中心的组织水平

设立罗湖国际消费中心建设工作领导小组，由区委书记（区长）任组长，常务副区长和分管副区长任副组长，成员包括区宣传部、发改局、经促局、财政局、科创局、教育、民政局、环保水务局、城管局、城市更新局、投资推广局等部门，负责统筹协调、领导和指导推进罗湖建设国际消费中心工作。领导小组下设办公室，办公室设在区经促局，负责日常组织实施工作。

建立由市各相关职能部门和罗湖国际消费中心建设工作领导小组参与的联席会议制度，定期召开联席工作会议，形成日常化、常态化的工作机制，及时沟通和协调解决规划实施存在的重大问题和困难，确保各项工作落到实处。

二、落实政策，保障建设国际消费中心的发展效率

强化消费政策与产业政策联动协同，以政策创新和关键政策突破为抓手，从财政扶持、金融支持、土地保障、人才引进、配套建设等方面，制定落实罗湖国际消费中心建设扶持政策。充分发挥财政的引导和杠杆效应，撬动各方资金投向国际消费中心建设的关键领域、薄弱环节、自主创新和集聚区发展。推动和支持创业投资机构、天使投资群体和产业投资基金投资罗湖消费经济领域创新项目。积极向上级政府争取罗湖建设国际消费中心在对有关项目规划及建设方面实施先行先试的自主权。把握市里强区

放权的政策创新机遇，快速行动，强力推动，高效推进国际消费中心建设。

三、改革创新，增强建设国际消费中心的发展动力

加强对罗湖国际消费中心建设的全局性、前瞻性研究，突出改革创新的关键作用，以创建“国家消费型经济改革创新试验区”为重要手段，大力转变发展方式，在消费内容、业态、模式、环境等方面积极创新，在财税、金融、投资、土地、人才等方面大胆改革，在核算评价体系、市场规则体系、质量管理体系、社会信用体系以及基础设施体系等方面努力探索，加快探索符合消费型经济发展的体制机制和政策体系，强化消费政策和产业政策的联动协同，构建新常态下罗湖国际消费中心建设的驱动力。

专栏

罗湖区建设“国际消费中心”重点工程

序号	项目	内容
1	国际消费中心“商业能级”提升工程	<ol style="list-style-type: none"> 1、实施互联网+行动，加快罗湖“智慧商圈”建设。 2、构建“一河六圈”消费空间布局，加快金三角国际级商业中心、特色商贸区、特色街区、社区商业配套建设。
2	国际消费中心“特色商业”建设工程	<ol style="list-style-type: none"> 1、结合城市更新，系统布局特色商业网点，完善上下游产业链。 2、引导商业企业以设计、定制、体验为方向，创新商业模式，拓展消费新空间。 3、制定国内外高端商业品牌和引进措施，引进国外知名消费品牌，丰富辖区商品品种。
3	国际消费中心“消费创新”推进工程	<ol style="list-style-type: none"> 1、以“创意设计+街区”形成独特的城市审美体系，以“消费场所+街区”构建丰富的消费场所体系，推进罗湖国际消费中心场所创新。 2、把握国际消费发展趋势，推动消费和互联网、文化、艺术、时尚、旅游、社交跨界融合，催生消费新业态、新模式，推进罗湖国际消费中心业态创新。 3、顺应个性化、多样化消费需求，促进消费服务贴合度，创新服务内容，提升消费便利度，推进罗湖国际消费中心服务创新。
4	国际消费中心“跨境消费”提升工程	<ol style="list-style-type: none"> 1、探索反向定制消费模式，打造“国货精品”供给体系，满足跨境消费需求和偏好。 2、建设口岸跨境消费带，完善跨境消费服务功能，促进入境游客消费意愿。 3、营造国际化消费环境，增强境外消费者消费体验，激发跨境消费活力。
5	国际消费中心“都会旅游目的地”建设工程	<ol style="list-style-type: none"> 1、以国际化为特征，时尚文化为内涵，商业消费为基础，整合全区的商业、美食、娱乐、文化、景点等资源，打造“罗湖必逛”“罗湖必玩”、“罗湖必购”、“罗湖必吃”、“罗湖必看”等系列都会特色旅游项目，合力打造罗湖都会旅游品牌。 2、深度挖掘京基100摩天大楼城市价值内涵和景观功能，系统打造“动感罗湖”深南大道灯光夜景秀，加

序号	项目	内容
		快布吉河沿岸“滨水景观走廊”规划建设，着力打造罗湖都会旅游地标。
6	国际消费中心“消费环境”优化工程	<ol style="list-style-type: none"> 1、完善消费服务功能，推动消费服务公共平台建设，构建罗湖消费服务支撑体系。 2、提升消费品供给品质，建设重要商品溯源系统，构建消费市场监管体系， 3、打造消费诚信平台，拓展“罗湖诚信联盟”，构建罗湖商业诚信体系。 4、创新消费调解机制，探索消费纠纷处理方式，构建消费者权益保障体系。
7	国际消费中心“城区新地标”打造工程	<ol style="list-style-type: none"> 1、重点推进蔡屋围城市更新统筹项目，巩固蔡屋围金融核心高端消费区地位，打造深圳金融行业新地标； 2、重点推进湖贝片区城市更新项目，建设大型城市商业综合体，打造罗湖活力商业新地标； 3、重点推进金威啤酒厂、布心工业区城市更新项目，打造罗湖时尚商业新地标。
8	国际消费中心“城市交通”提升工程	<ol style="list-style-type: none"> 1、大力发展轨道交通，加快轨道8号线一期、2号线三期建设，开展5号线延长线、7号线北延、11号线东延和14、17号线前期工作，探索有轨电车等现代交通方式，进一步提高轨网密度和站点覆盖率。 2、着力提升城区道路网络。规划实施东部过境高速公路、沿一线快速通道、坂银通道、春风隧道、洪湖西路北延等建设。 3、不断完善道路公交系统。结合轨道线网建设和次支路网改善调整或开通公交支线，强化各城市更新片区与商业中心、轨道换乘站、路内换乘枢纽的支线联系等。
9	国际消费中心“魅力罗湖”城市营销工程	<ol style="list-style-type: none"> 1、设计“魅力罗湖”品牌形象标志和应运系统，打造罗湖城区品牌。 2、利用各类国际大型展会、媒体平台、营销庆典活动传播罗湖品牌。 3、举办各类时尚盛事、体育赛事、文化艺术展览，提升城区知名度。 4、对“礼享罗湖”系列节庆活动进行整合和升级，打造具有国际影响力主题节庆活动。 5、推动罗湖企业和品牌进行海外扩张和国际化发展，向外输出罗湖标准、罗湖模式、罗湖价值。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发罗湖区 产业发展“十三五”规划的通知

(2016年12月29日)

罗府办〔2016〕11号

《罗湖区产业发展“十三五”规划》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

“十三五”时期（2016—2020年），是深圳加快建设现代化国际化创新型城市的关键时期，也是罗湖抢抓战略新机遇、全面振兴发展，加快建设现代化国际化创新型先锋城区的攻坚期。罗湖必须积极对接全市发展大局，推动经济社会发展实现新突破。

《深圳市罗湖区产业发展“十三五”规划》围绕区第七届党代会和第七届人民代表大会确定的战略目标，依据《深圳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《罗湖区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等文件编制，主要明确“十三五”期间全区产业发展的战略目标、产业体系、总体布局、重点工程，是区委区政府推动产业振兴发展的重要依据，是罗湖各产业专项规划编制的指导性文件。

一、发展基础和环境

（一）“十二五”发展成就

1. 经济综合实力快速提升

“十二五”期间，罗湖经济综合实力呈现快速发展的良好态

势。本地生产总值（GDP）从2010年1036.34亿元提高到2015年1728.4亿元，年均增长8.4%；社会消费品零售总额由602.54亿元提高到1033.8亿元，年均增长11.1%；每平方公里产出GDP是全市平均水平2.5倍；万元GDP水耗、电耗均为全市的三分之二；综合能耗保持全市最低。

2.现代产业体系初步形成

2015年，三次产业结构比重为0:4.8:95.2，服务业占GDP比重达95.2%，现代服务业和生产性服务业占服务业的比重分别为71.7%和70.0%。其中，金融、商贸、商务服务等产业实现增加值1131.5亿元，占GDP的65.5%，重点产业支柱作用日益显著；黄金珠宝、文化创意、旅游等特色产业辐射效应逐步提升，获评全国唯一“黄金珠宝产业知名品牌创建示范区”，荣获“深圳工艺美术集聚区”，旅游景点（景区）接待游客量增长39.5%；互联网产业总产值565.7亿元，增长27%，电子商务企业达10495家，实现交易额2500亿元，生命健康、新一代信息技术、航空航天等新兴产业加速发展。

3.国际消费中心建设初显成效

“十二五”期间，罗湖社会消费品零售总额年均增长11.1%，商贸业增加值占GDP的比重提高到20.8%，消费市场规模不断扩大。商业网点（零售、餐饮和批发）总数年均增长3.67%、商业网点营业面积年均增长15.12%，形成由蔡屋围、东门、人民南组成的“金三角”等商业旺区，商业空间布局日趋完善。整合“诚

信联盟”、“48小时无理由退货”和“诚信经营优质服务”商户评比活动，连续三年统筹举办“礼享罗湖”大型系列消费节庆活动，创新推出一站式移动消费服务平台，消费环境逐步优化。

4. “实体经济+互联网”融合加深

电子商务应用渗透不断提升，2015年罗湖电子商务交易额占全市近八分之一，网络零售额占全市近三分之一，跨境交易额占全市约二分之一，网络零售额相当于同期社消零的约50%。规划建设了一批优势产业主题电商园区，相继建成中国（深圳）电子商务产学研基地、深圳（罗湖）互联网金融产业园、深圳国际珠宝电子商务产业园等6个主题园区。“商贸+互联网”、“金融+互联网”、“黄金珠宝+互联网”、“文化创意+互联网”等新模式助推传统产业外溢发展。

（二）“十三五”发展环境

1. 经济“新常态”孕育罗湖发展新动力

党的十八大报告提出“两个翻番”，到2020年实现GDP和城乡居民人均收入比2010年翻一番，这个目标孕育着巨大的市场和广阔的发展空间。

“十三五”时期，经济发展转入“新常态”，经济增速放缓，推动经济增长的需求特征、供给条件乃至竞争环境、资源配置模式等都在发生深刻变革。投资、出口等传统增长动力正逐渐衰减，新消费新供给新动力日益成为经济发展的新引擎，个性化、多样化、网络化消费渐成主流。罗湖以服务 and 消费为主的产业结构正

契合新常态经济发展的动力要求。新常态下，罗湖要探索创建国家消费型经济改革创新试验区，适应消费者的新需求新期待，通过创新消费市场有效激活消费潜能，培育新的消费增长点。

2.深圳创新优势支撑罗湖产业升级

创新已成为深圳经济发展的核心动力。深圳获批成为首个以城市为基本单元的国家自主创新示范区，加快向引领式创新和全面创新迈进，2015年全市社会研发投入占GDP比重达4.05%。深圳雄厚的创新资源将为罗湖传统产业升级、特色产业发展和新兴产业培育等方面提供强大的支撑。依托深圳丰富的创新资源，罗湖把创新驱动作为发展提质增效的根本路径，加速打造大梧桐新兴产业带，建设深圳东部高新区，推动创新、创业、创投、创客“四创联动”，全面增强罗湖创新能力和创新实力，促进罗湖产业加快向高端升级。

3.“东进”战略助推罗湖“二次发展”

罗湖在“东进”战略布局中发挥着连通“东西”的纽带功能、服务“软硬”的辐射功能、融合“新老”的聚集功能、对接“内外”的桥梁功能。“东进”战略的实施，为罗湖“二次发展”创造重大的历史契机和强大的区域支撑。罗湖要当好“东进”先锋，面向东部，在区域一体化中提升发展定位、开拓发展空间、增强发展动能，全面加快城市更新，强化罗湖对于促进全市东西均衡发展、带动服务东部的能力和作用，成为东部发展的重要组成部分和服务“东进”的有生力量，在融入“东进”、服务“东进”

中强化中心城区的地位和功能。

4.城市更新助力罗湖“凤凰涅槃”

市委市政府下放城市更新审批管理权限，罗湖率先开展城市更新试点，为罗湖加快重点片区开发和项目建设，全面打造“一中心两基地”，实现跨越式提供强有力的政策支撑。未来五年，罗湖将通过城市更新打破瓶颈制约、打开发展空间，实现城市更新与功能提升、产业发展、民生改善和安全生产的系统联动、整体提升，实现老城区“凤凰涅槃”。

5.消费升级引领罗湖供给侧结构性改革

市委市政府赋予罗湖打造“国际消费中心和服务业基地、总部基地”的发展定位，将先行先试建设国际消费中心的重大任务交给罗湖。申建“国家消费型经济改革创新试验区”既是罗湖的发展方向，也是抓手和路径。消费升级将进一步强化消费转型与城市更新、产业升级的协调互动，助力罗湖探索消费领域制度创新，加快推进供给侧结构性改革，充分释放消费潜能。

“十三五”期间，罗湖产业发展面临前所未有的机遇，但是也应清醒地认识到，罗湖发展还存在一些瓶颈制约尚未得到很好解决，在新常态下又出现了不少新问题、新挑战：一是空间紧约束依然严峻。城市更新大规模空间释放还需要时间和过程，新旧空间转换正处于阵痛期。二是创新动力仍然不足。传统优势产业正在转型升级，新兴产业和创新要素集聚度尚低，新旧动能正处于转换期。三是优质公共产品和服务供给不足。老城区基础设施

欠账较多，交通拥堵问题突出，环境提升和民生改善还处于爬坡期。四是政府自身建设有待加强。这些都将成为罗湖产业进一步发展的制约因素。

二、指导思想、发展原则和发展目标

（一）指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，紧紧围绕深圳市建设“二区三市”，打造深圳质量深圳标准，和罗湖区打造现代化国际化创新型先锋城区的目标，主动对接深圳发展湾区经济、打造海上丝绸之路桥头堡和实施“东进战略”重大机遇，以“消费引领、创新开路”为导向，以申报“国家消费型经济综合改革试验区”为契机，围绕消费型经济和服务型经济建设，构建“3+3+N”现代产业体系，加快形成“一河六圈两带”产业空间布局，推动产业高端化发展，建设“国际消费中心”，提升罗湖产业的国际竞争力。

（二）发展原则

1. 高端引领，质量第一

坚持高端引领，着眼于世界水平、国际视野，遵循产业发展规律，不断向产业链的高端环节和财富分配的制高点延伸。坚持质量第一，提高产业发展质量和效益，形成低投入、低消耗、低排放、高效率的绿色发展模式。

2. 创新驱动，融合发展

积极推动科技创新和体制机制创新，强化新技术、新模式、

新业态与传统产业的融合发展，构建内生动力强、开放型、国际化的产业创新发展体系。

3.政府引导，市场主导

加强政府的战略研究和规划引导，完善相关支持政策，为产业发展创造良好环境。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，强化企业主体地位，激发企业活力和创造力。

4.先行试点，循序渐进

结合罗湖各行业发展特点，挑选若干发展基础较好、示范条件成熟、试点意义重大的功能区或分片区予以重点支持，率先开展项目审批、财政支持、人才引进、土地使用等政策先行先试，为全区各行业繁荣发展探索路径、积累经验。

（三）发展目标

“十三五”期间，进一步巩固金融、商贸、商务服务业三大重点产业，推动黄金珠宝、文化创意、旅游三大特色产业创新发展，培育互联网及电子商务、生命健康、新一代信息技术、航空航天等新兴产业，形成消费经济和创新科技双轮驱动的“3+3+N”现代产业体系，打造“一河六圈两带”产业空间布局，使罗湖成为具备影响力的“国际消费中心”和面向全球的“现代服务业输出港”。

到2020年，GDP达到2600亿元左右，年均增长8%，产业规模持续稳定增长，产业结构持续优化，产业发展质量持续提升。三大重点产业增加值占GDP比重保持在65%以上，其中，金融业

增加值达到 900 亿元以上，增加值占 GDP 比重保持在 35%以上；商贸业实现增加值 600 亿元以上，增加值占 GDP 比重保持在 20%以上，社会消费品零售总额超过 1400 亿元；商务服务业实现增加值 200 亿元以上，增加值占 GDP 比重达到 8%以上。黄金珠宝、文化创意、旅游等三大特色产业增加值 300 亿元以上，占 GDP 比重提升至 10%以上。新兴产业增加值占 GDP 的比重达到 10%以上，其中，互联网产业规模达到 1800 亿元，电子商务产业交易额突破 9000 亿元，电子商务企业数量超过 20000 家；生命健康、新一代信息技术、节能环保、航空航天等新兴产业增加值占 GDP 比重达到 5%以上，力争培育孵化出一批有行业影响力的龙头企业。

三、构建"3+3+N"现代产业体系

“十三五”期间，罗湖要巩固金融业、商贸业、商务服务业等三大重点产业，壮大黄金珠宝产业、文化创意产业和旅游业等三大特色产业，培育互联网及电子商务、生命健康、新一代信息技术、航空航天等新兴产业，形成“3+3+N”现代产业体系。

（一）巩固发展三大重点产业

1.推进金融业创新发展

（1）确保龙头企业发展空间。建立空间增量与企业需求联动机制，完善蔡屋围片区金融基础设施和金融环境建设，及时了解重点金融企业的空间需求，实时与城市更新空间增量释放进行匹配，量身定制产业空间，预留优质办公场所。

(2) 促进银行业务创新。鼓励中小型银行机构积极丰富拓展业务条线种类，利用证券业务牌照开放的政策红利，寻求获取多业务牌照，组建面向深港的区域性金融控股平台，扩大行业辐射影响力。鼓励区内银行突出强化特色理财业务，吸引各类财富管理机构集聚，完善财富管理生态链，建立财富管理示范中心。积极对接前海自贸区，利用境外低成本资金，做大跨境人民币等新型业务，降低企业融资成本。鼓励金融企业搭建支付、商贸、生活、信息互联网平台，加速罗湖区银行类金融业务移动化、互联网化。

(3) 推动保险业服务模式变革。鼓励保险机构建立保险产品研发创新基地，开发商贸、外贸、互联网、电子商务、文化创意等领域新险种，推动保险机构特色业务集聚。大力推进保险行业与互联网等战略新兴行业跨界合作，鼓励保险机构建立保险产品研发创新基地，建设健康大数据中心，研发新型保险产品。促进保险资管与银行、证券、基金等投资机构深度对接合作，提高产品竞争力。

(4) 鼓励创新金融发展。培养发展创新金融新业态，吸引券商的资产管理子公司、银行的持牌专营机构等次总部金融机构。在证券经纪、基金外包、证券投资咨询、新三板等方面完善多层资本市场政策扶持体系建设，促进券商直投、公司债等创新业务的发展。鼓励符合条件的民间资本、银行业机构和互联网企业发起设立消费金融公司。支持金融机构开发消费型保险产品，降低

消费者一次性支付压力，刺激消费需求释放。

(5) 促进金融业依托互联网创新升级。推动金融业向互联网平台化、标准化发展，支持符合条件的金融机构依法发起设立网络银行、网络保险、网络证券和网络基金销售等网络金融机构。支持第三方支付企业加大产品创新力度，在跨境支付、移动支付、虚拟支付等领域取得突破。稳步推进互联网征信、网络理财、网络借贷、众筹等互联网金融模式发展。鼓励企业通过在云端布局财富管理中心，构建互联网云财富服务平台。引进和培育汽车金融、珠宝金融等互联网金融企业，有效拓展电子商务供应链业务。以移动支付、电子商务为突破口，建立罗湖区支付、商贸、生活、信息互联网平台，加速罗湖区银行类金融业务移动化、互联网化。

2. 促推商贸业转型升级

(1) 升级新兴消费载体,优化商业空间布局。依托布吉河休闲、蔡屋围金融商业、湖贝现代综合商业、笋岗特色商贸、水贝-布心珠宝时尚、人民南口岸消费、东门大众消费等主题片区，统筹推进消费升级、产业转型、城市更新，在传统商圈融入现代设计新理念，注入文化、时尚、创意、休闲、绿色等新元素，拓展消费升级新空间。

(2) 培育发展新型消费,推动产业跨界融合。推动消费产品及服务时尚化、个性化、定制化，重点培育以健康、美容、教育、培训、文化、体育、旅游为代表的消费新热点，打造新消费体验

中心、文化时尚创意中心、产品和服务设计定制中心、消费业态和模式创新中心，加快物联网、大数据、云计算等新一代信息技术应用。

(3) 营造一流消费环境,打造商贸业罗湖标准。应对内地居民海外购物热潮，推进“标准、质量、品牌、信誉”一体化建设，在市场信用、质量监管、权益保护、交通改善等重点环节加强消费环境营造，提升罗湖消费市场品质、安全和美誉度。

(4) 突出区域及民族特色,吸引境外消费。突出中国元素、区域特色，集聚国货精品、地方特产，体现城市气质、特区精神，培育特色消费内容、消费文化，打造中国特色主题消费体验集聚区，吸引境外人士来华消费。

3.加快商务服务业集聚发展

(1) 建立产业集群。依托城市更新项目产业空间，以专业园区和主题楼宇为载体，大力引进商务服务业企业，构建以总部经济为引领，以投资与资产管理、法律、会计、咨询、市场调查等重点领域为支撑的现代商务服务业产业集群。推动商务服务业发展提速、比重提高、结构优化，不断增强集聚辐射和综合服务功能。

(2) 增强重点领域优势。大力引进和发展信息技术外包、物流中心、数据共享中心、流程外包等辐射作用强、经济效益好的高端商务服务业项目，吸引国内外知名企业、龙头企业、领军企业来罗湖发展。鼓励资产管理、旅行社服务、建筑设计、创意

设计等优势领域企业承接湾区经济项目，在深港现代服务业合作中发挥更大作用。

（3）完善行业标准体系建设。加强商务服务业标准化建设，推动组建行业组织，制定行业标准体系。进一步实施服务标准体系，积极推广实施各类服务标准，规范服务行为，提升服务品质和竞争力。

（二）壮大发展三大特色产业

1. 引导黄金珠宝产业转型升级

（1）实现制造智能化升级。鼓励和支持龙头企业与国内外先进装备企业合作，引进先进生产工艺和设备，推进产业制造智能化发展，在设计研发、生产制造和终端零售环节逐步运用3D贵金属打印、3D数据获取等新技术，实现高端产销链条的数字化、网络化和智能化。借助互联网+推动行业管理和营销模式升级，提升企业信息化管理水平，支持企业开展O2O销售模式，大力发展C2M（消费者直连制造商）经营模式，依据消费者需求进行定制化、个性化制造，创新生产消费模式。

（2）推行“精品制造”。推动企业加大设计研发投入，建立设计研发中心，提升设计研发水平。鼓励企业提升已有商业模式，发展“工坊”、“景观工厂”等高端形态的精品生产形式，专注精品开发研制，拓展高端定制市场。加大人才培养和引进力度，鼓励珠宝技术人员弘扬工匠精神，扎根行业，专注工艺，提升技术水平。

(3) 挖掘黄金金融属性。依托产业基础，立足黄金商品与金融双重属性，探索设立黄金银行，或在商业银行黄金业务、黄金珠宝产业基金、黄金金融衍生品等领域，探索黄金金融创新业务实施路径，开展特色黄金金融服务，实现企业存金，民间藏金等业务环节的突破，提升黄金流动性。

(4) 擦亮“罗湖珠宝”品牌。引导和鼓励企业建立品牌发展战略，将罗湖打造成品牌集聚、培育和输出管理基地。通过深圳珠宝节、文博会深圳珠宝集聚区分会场、深圳珠宝区域品牌中国巡展等活动平台，提升“罗湖珠宝”品牌知名度，推动形成“买珠宝，到罗湖”的品牌氛围。

(5) 推动行业规范化经营。支持行业组织积极参与国家、地方以及行业标准编制工作，重点开展鉴定评级、制造工艺、有害物质限量等标准研制，完善行业技术标准体系。加强知识产权保护，建立知识产权快速维权机制，探索建设申请、预警、鉴定、维权援助、纠纷调解、行政执法、仲裁、司法诉讼一体化的珠宝知识产权维权平台，提高维权案件的处理速度，降低维权成本。

2.促进文化创意产业跨界融合发展

(1) 提升产业整体实力。完善产业发展体系，在重点发展工艺美术、珠宝设计、古玩艺术交易、动漫游戏等传统细分产业的基础上，加快培育影视版权、新媒体、数字出版、文化电商等新兴细分产业。

(2) 培育文化创意品牌。提升工艺美术城、珠宝城、古玩

城、深圳国家动漫画产业基地。优化梧桐山休闲文化区发展环境，打造中国影视版权产业基地。规划建设艺术品拍卖交易产业基地，尝试引进国内外知名拍卖公司和画廊，设立分支机构，建设艺术品拍卖交易市场。提升蔡屋围片区文化功能，树立“精彩罗湖、创意高地”的城区文创产业品牌。

（3）推动产业深度融合。促进文化与时尚、科技、金融深度融合，整合黄金珠宝、工艺美术、服装等时尚产品资源，优化深圳工艺美术集聚区、梧桐山艺术小镇空间布局，打造文化产业集聚区。依托艺展中心、古玩城等专业市场，打造高端工艺礼品B2B专业平台，完善工艺礼品供应链管理体系，强化罗湖高端工艺美术品聚集地的地位。发展线上展示与线下实体体验相结合的文化资源服务模式，加强互联网新媒体环境下的文化资源开发、共享和管理，促进数字文化产业快速发展。

（4）扩大文化消费和文化贸易。进一步完善图书馆、影剧院等文化基础设施，建立市场化的消费补贴机制，引导居民扩大文化消费。做好文博会罗湖分会场的承办工作，强化交易功能，结合“礼享罗湖”等节庆活动，扩大与香港及“一带一路”沿线的文化交流和贸易，把罗湖打造成为内地与香港及国外文化贸易的连接器，推动文化产品和文化服务走向世界。

3.实现旅游业快速发展

（1）建设旅游产品研发和定价中心。依托旅行社聚集的优势，引导设立旅游产品研发基地，不断推出个性化、高端化旅游

产品，强化罗湖旅游产业的创新引领作用；借助口岸区位优势，打造港澳旅游产品交易市场，并逐步扩展至东南亚、中东、日韩游等区域旅游产品，形成亚太区域旅游产品定价中心。

（2）提升旅游集散功能。实施“以点带线，以线覆面”的旅游集散服务工程，在深圳火车站、银湖、文锦渡长途汽车站规划建设城市游客集散中心；完善罗湖、文锦渡、莲塘口岸和重要商业区等地方的区域性游客服务中心，健全各景区的小型游客服务中心功能，为游客提供咨询、购物、餐饮、住宿、公交集散服务。

（3）营造品牌优势效应。发挥罗湖旅游企业在品牌、标准和业务等方面的优势，建立行业自律、自建、自管创新机制，完善和细化旅游服务标准，提升服务水平，鼓励大型旅行社进一步发展，塑造一流服务品牌。

（4）延伸旅游产业链条。力促企业借助资本市场、企业业务链合作、细分市场资源整合等方式，实施国内外资本、业务、品牌、渠道的整合，推动企业快速扩大业务的范围和深度。加大推动旅行社细分市场创新力度，鼓励旅行社发展全域游、入境游、香港游、出国游以及改革开放特色游、人文游等业务，提升市场份额。探索发布国内旅游细分市场指数，增强罗湖的竞争力和影响力。

（5）推动智慧旅游建设。鼓励企业发展电子商务，提供线路规划和交通、住宿、门票预订购买等一站式服务。支持传统旅

游服务提供商开展特色电商业务，运用大数据等技术，深度挖掘旅游服务各环节数据资源，有效匹配个性化旅游需求，形成旅游产品的后台服务基地和业务分拨中心。

（三）培育发展新兴产业

1.确定产业发展重点

进一步挖掘互联网产业细分领域优势，引进培育一批特色互联网企业。以大梧桐新兴产业带作为核心载体，把握城市更新增量空间，着力引进和培育生命健康、新一代信息技术、航空航天等战略性新兴产业和未来产业。

2.推动产业集聚发展

发挥行业组织作用，用好罗湖各类创客空间、产业联盟等资源，强化招商引资，吸引企业到罗湖集聚。培育孵化出一批有行业影响力的龙头企业，带动相关企业形成产业集群。建立健全重点企业库，强化对辖区重点企业跟踪服务力度，切实帮助企业解决实际问题。

3.深化产业应用领域

重点发展互联网应用服务，包括移动互联网应用、云计算、大数据、智能化与电子商务等。深化生命信息大数据应用，试水高端健康医疗服务，拓展养老健康服务。

4.强化产业研发体系建设

积极引入国家和省市工程实验室、重点实验室、设计中心、公共技术平台等，夯实产业发展基础，增强产业创新驱动力。

四、打造“一河六圈两带”产业空间布局

抓住国家推进供给侧结构性改革、大力培育发展新兴消费热点的机遇,着力发展消费型经济,规划发展布吉河休闲黄金水岸、蔡屋围金融商业核心区、湖贝现代综合商业区、东门大众时尚消费区、笋岗时尚特色商贸区、水贝-布心珠宝时尚集聚区、人民南口岸消费区,构建“一河六圈”国际消费空间布局;深入实施创新驱动发展战略,规划发展一校(综合性大学)、三谷(天谷、智谷、创谷)、多园区,打造大梧桐新兴产业带;发挥罗湖、文锦渡、莲塘三个口岸优势,联动人民南和深南东片区,建设“口岸经济带”。

(一) 构建“一河六圈”国际消费格局

依托罗湖较为成熟的商贸服务业基础,加强消费业态布局与城市更新空间的协调发展,加快形成要素齐全、布局合理、特色鲜明、业态先进的现代化商业体系。

1.布吉河休闲黄金水岸

探索城区河流治理、沿岸商业开发协同推进新模式。净化布吉河水环境,提升沿岸商圈的生态、人文、景观价值,植入创新创业、文化创意、精品酒店、商业展览、品牌体验店、滨水酒吧街、高端餐饮等全新业态,形成“亲水”城市会客厅,打造高端商务中心、新产品发布展示中心,发展“水岸经济”。

2.蔡屋围金融商业核心区

探索城市更新、高端商业协同推进新模式。推动蔡屋围片区

更新改造，主要发展金融总部基地、高端商业、休闲旅游，大力发展购物中心、特色主题商场、品牌体验店和概念店等新型商业形态，发展艺术画廊、小型剧院、民间博物馆等文化体验式消费，强化商业设施、文化场馆之间的集聚性与连通性，形成品牌集聚的国际知名商业区。

3.湖贝现代综合商业区

探索城区旧村与现代商业相融合的更新改造新模式。推动湖贝旧村保护性改造，以超大型综合体建设为依托，打造以高端商业为主导，活化旧村岭南文化元素，融合时尚潮流、传统文化、绿色生态、前沿生活风向，汇集垂直型购物中心、总部办公、会议展览、复古街区、社区公园等多元业态，打造深圳新的城市地标、商业名片和具有鲜明岭南特色的观光体验综合体。

4.东门大众时尚消费区

探索街区景观化、业态体验化的商业经营新模式。引入绿色生态设计理念，建造相互连通的拱廊顶棚，重构商业空间动线，盘活空置商业物业，营造全新商业业态，提升步行街整体品质，打造融汇购物、休闲、美食、娱乐等元素的购物休闲娱乐中心。

5.笋岗时尚特色商贸区

探索消费引领、创新驱动融合发展新模式。统筹推进片区文化创意、特色商贸、创新金融、高端商务产业发展，催生新技术、新产业、新模式、新业态，打造都市创意总部基地、时尚工艺创意文化中心和时尚服饰设计中心。促进金融产业、互联网产业融

合发展，形成消费、理财、融资、投资一体化发展的创新金融中心。

6.水贝-布心珠宝时尚集聚区

探索黄金珠宝产业供给侧结构性改革新模式。推进片区产业转型升级与综合环境提升，围绕黄金珠宝产业链，发展高端珠宝、金融服务、文化创意、技术研发等特色服务，打造以研发、展示交易、精品制作和体验旅游为主，辅以特色商业、教育培训、主题酒店、时尚居住等功能于一体的国际黄金珠宝产业集聚区。

7.人民南口岸消费区

探索交通枢纽、人流集散地与本地消费圈融合发展新模式。改造升级口岸和火车站片区，延伸客流集散功能，实现交通枢纽、住宿餐饮、休闲购物等复合功能相结合。完善片区立体交通体系，开发建设二层平台以及地下商业，构建消费动线，实现与周边片区的商业连通、人流串行。推进片区城市更新项目和商业物业盘活，进一步强化片区的食、住、购、娱、游功能，延展和打造完整的消费链条。

（二）打造大梧桐新兴产业带

立足于弥补罗湖科技创新的短板、助力全市科技创新均衡发展，坚持“创新开路”，自银湖沿北环、泥岗路、布心路向东延伸至莲塘沿线区域，通过老旧工业区改造，建设创新载体，着力发展互联网、新一代信息技术、机器人、可穿戴设备与智能终端等新兴产业和未来产业，凝聚创新要素、优质企业和高端人才，

形成“一校、三谷、多园区”空间格局，打造大梧桐新兴产业带，建设东部高新区。重点发展以下片区：

1. 科研院校

选址银湖片区，引进知名院校合作办学，筹备建设一所综合性大学，汇聚国内外名校名师资源，培养具有创新创业能力和国际竞争力的高素质人才。以科研教育为引领，通过与城区、产业相融合，打造新兴产业创新策源地。

2. 天谷

选址清水河片区，加快清水河片区城市更新项目建设，提供产业发展空间，引进掌握卫星应用核心资源的知名、龙头企业，推动航空航天产业链的形成，打造国家级卫星应用产业基地。

3. 智谷

选址布心片区，重点布局“智能、智造、智创”三大产业集群，重点发展信息技术、智慧城市、智能硬件、数字感知、视效创意、工业 4.0 等细分产业，打造信息技术总部基地、智慧城市产业基地、信息技术与智能技术融合发展示范区。

4. 创谷

选址莲塘片区，借助莲塘口岸开通和东部过境快速路建设的契机，重点布局互联网产业与创新创业，推动互联网、电子商务聚集发展，实现“创新、创业、创客、创投”四创联动发展，打造互联网总部基地、电子商务核心集聚区与双创示范基地。

通过大梧桐新兴产业带的建设，形成产业基地、产业园区、

孵化器、创客空间等多元化、梯次化并衔接有序的空间布局，推动创客团队、初创企业、成长企业、龙头企业梯次聚集。

（三）推动形成口岸经济带

规划建设沿一线快速路，通过绿道、步道、廊道，串联罗湖、文锦渡、莲塘三个口岸，联动人民南和深南东片区，吸引跨境电商、专业服务、科技研发等产业资源集聚，打造国际现代服务业集聚区，建设“口岸经济带”。

五、实施七大产业重点工程

按照罗湖“3+3+N”现代产业体系发展目标，实施金融业创新工程、商贸业高端发展工程、商务服务业腾飞工程、黄金珠宝行业引领工程、文化创意产业提升工程、旅游业品质优化工程、新兴产业培育等7大工程，实施36个重点项目，推动产业发展。

（一）金融业创新工程

1.打造红岭创新金融产业带

坚持“强存量、引增量、提质量”巩固金融业支柱地位，以集聚私募投资基金集聚为突破口，引导红岭路沿线城市更新项目与创新金融机构对接，优化红岭路沿线金融业发展软、硬环境改造，推进红岭路沿线存量物业开展综合整治，打造促进创新金融发展的园区平台，吸引金融发展配套服务机构入驻，带动银行、证券、基金、期货、保险、信托等机构集聚发展，形成创新金融产业带。

2.建设深圳（罗湖）互联网金融产业园

通过笋岗片区城市更新带动产业功能的提升与发展，积极引进国内互联网金融机构，不断丰富互联网金融业态，打造成为以服务消费为特色、支撑罗湖国际消费中心建设的互联网金融产业总部基地。

3.搭建罗湖财富管理中心

以发展私募投资基金为突破口，实现银行、证券、基金、期货、保险、信托等机构集聚发展，打造完整的财富管理生态链，建立金融、科技、产业互相促进、互为支撑、深度融合的体制机制，推进产业链、创新链和资金链“三链”深度融合。

4.探索成立黄金银行

根据黄金金融属性，盘活企业黄金库存。开展系列黄金产品业务，形成集黄金交易、存储、兑换、提取、抵押、支付、融资、理财等多功能于一体的黄金管理平台。

5.构建互联网金融云服务平台

在“互联网+普惠金融”领域，探索互联网企业构建互联网金融云服务平台。支持金融企业与云计算技术提供商合作开展金融公共云服务，提供多样化、个性化、精准化的金融产品。支持银行、证券、保险企业稳妥实施系统架构转型，鼓励探索利用云服务平台开展金融核心业务，提供基于金融云服务平台的信用、认证、接口等公共服务。

（二）商贸业高端发展工程

1.申建“国家消费型经济改革创新试验区”

重点开展“四项探索”：一是复兴传统商业中心，二是构建互联网时代消费中心，三是吸引我国居民境外购买力回流，四是吸引境外人士来华消费。构建购物休闲娱乐中心、高端商务中心、新产品发布展示中心、新消费体验中心、文化时尚创意中心、产品和服务设计定制中心、消费业态和模式创新中心、全球进口商品集散中心等“八大中心”。初步构建消费、投资、出口良性互动，消费、产业、城区升级协同推进，消费拉动、创新驱动同向发力的新体制、新机制，打通供给侧结构性改革“最后一公里”。

2. 培育跨界融合新兴消费平台

引导购物中心增加体验型、服务型业态，品牌专卖店升级为旗舰店、品牌会所、沙龙等高端定制业态，品牌企业结合新技术、新设计开展反向定制，大力培育和引进个性化消费服务模式和服务品牌，实体终端开展基于 O2O 线上线下的商品众筹、社区团购、按需定制等新型消费业态。推动商贸业和互联网、文化、艺术、时尚跨界融合，打造包括复合书店、画廊咖啡吧、艺术购物中心、室内主题公园、私人博物馆等更具体验的复合型商业业态。聚焦生活服务、商贸服务、信息消费、健康养老、旅游休闲、文体教育、绿色消费等重点领域，加快培育适应新消费需求的新产品、新服务、新模式、新业态。

3. 构建三大“智慧商圈”

以东门、人民南、深南三大商圈为核心，依托互联网与信息技术应用，引导实体店铺建设“智能店铺”、特色商街或城市综

合体构建“智慧商圈（商城）”。建立潜在客户分析系统、消费习惯及商品组合排布交叉分析、活动控制及触摸科技、智能购物、3D试衣等智能化运用以及跨界融合的新消费体验场，构建“智慧商业”体系。推动政府、商业大数据脱敏使用，形成辖区人流量、人流轨迹、行为习惯、消费偏好等商业大数据分析，探索线上会员管理互动、消费需求预判、产品信息推送等精准营销商业模式，强化“智慧商圈”数据支撑。推进“智慧交通”建设，建设智能停车引导系统，强化“智慧商圈”交通支撑。

4. 打造口岸跨境消费活力带

发挥地缘优势，串联罗湖口岸、文锦渡口岸以及在建的莲塘口岸，构建消费动线，丰富消费内容，完善消费设施，增设购物离境退税商店、进境免税店、市内免税店。打造民族特色产品集聚区，同时满足内地居民和境外人士的产品和服务消费需求。试点增值税离境退税和消费税即征即退的税收优惠体系，增强对境外人士消费的价格吸引力。

5. 塑造商贸服务“罗湖标准”

实施“深圳标准”认证及标识制度，打造区域商业诚信品牌。探索消费品生产经营全过程质量安全记录制度，加快形成食品药品质量安全信息可查询、过程可控制、责任可追究的追溯体系，并有序向社会开放溯源信息。建立诚信典型“红名单”、严重失信“黑名单”、惩罚性巨额赔偿等制度，优化违法惩戒、失信惩戒执行体系。实行“一窗受理、全程跟进”消费投诉处理工作模

式，试点成立小额消费人民调解委员会和整形美容行业人民调解委员会，探索符合国际惯例的消费纠纷仲裁制度和流程。

6. 营造国际化消费空间

推动国际化生活、国际化旅游、国际化购物的友好环境建设，规划建设由“步道+河道+绿道+廊道”组成的慢行系统，构建安全舒适、串联互通、低碳绿色的立体交通系统；积极引进和承接国际会展、国际赛事、影视拍摄、国际论坛落户罗湖；扩大国际通用信用卡适用范围，增设国际货币汇兑便捷窗口；深入开展“市民讲外语”活动，促进外语标识规范化，改善城区国际语言环境；广泛开展涉外文明礼仪普及教育活动，提高居民的国际化素养。挖掘罗湖国际消费中心的特色魅力，形成以生活方式、时尚潮流、创新文化为内涵的“魅力罗湖”消费主题。制订并实施面向全球的罗湖形象宣传计划，树立精致精品精彩城区品牌形象。

（三）商务服务业腾飞工程

1. 塑造知名企业品牌

大力引进企业管理服务等行业的国际知名企业，支持知识密集型境外商务服务业企业在罗湖设立分支机构。实施品牌建设工程，支持龙头企业建设自有品牌。依托国内外大型展会平台，展示、推介区内商务服务业企业，为企业发展创造商机，扩大知名度和影响力。引导企业开拓外部市场，通过服务粤港澳地区，树立区域龙头地位。

2. 形成商务服务产业集群

以龙头企业领军，创建云服务外包、会计审计、供应链管理、工业设计、采购与营销服务、广告服务、人力资源等集聚的专业园区和主题楼宇，鼓励物业经营管理主体改造内部环境及周边配套，提升管理服务水平，吸引同类商务服务业企业入驻。

3.加强深港商务服务业合作

充分挖掘 CEPA 协议带来的机遇，发挥深圳作为服务贸易创新发展试点区的优势，完善对香港商务服务业企业、中高端人才的服务环境，促进深港两地商务服务业企业开展合作业务，吸引香港专业服务机构落户罗湖，搭建内地企业面向国际的服务通道。

4.完善产业配套支持体系

增加公共机构特别是政府部门对商务服务的采购力度，制订鼓励生产、流通企业释放商务服务需求的优惠政策，建立健全市场运行和行业发展监测体系。

（四）黄金珠宝行业引领工程

1.推进黄金珠宝工业 4.0 智能化改造

鼓励企业引进先进智能化生产设备，并与科技公司研发运用 VR、信息化等技术建立互联网智能门店样板项目，通过智能穿戴设备实现智能化虚拟试戴展示，实现 O2O 线上线下互动；通过信息化管理系统，实现配送、服务、支付、补货的智能化；通过大数据管理，实现市场偏好和客户行为信息的采集和数据挖掘。

2.建立珠宝设计人才孵化平台

建立人才档案库，搭建人才信息管理平台和人才对接平

台。联合专业技术学校和职业培训机构，搭建人才交流和技术培训平台。鼓励企业与行业协会组建面向设计师的产品展示、交易的商业化运营平台。

3.设立珠宝学院

联合国际知名院校，建立专门珠宝学院，提供珠宝首饰设计、视觉传达设计、摄影等多样化学位课程，培育珠宝行业管理及设计高端人才。

4.集聚国际珠宝行业机构

吸引国际知名珠宝行业协会或机构在水贝片区设立分支机构，形成国际珠宝行业机构集聚区，加强信息交流，提升行业国际影响力。

5.加强知识产权保护与标准化建设

调动市场主体加大研发投入积极性，建立珠宝知识产权运营中心，促进珠宝知识产权资本化运营。支持行业机构和企业参与国家、地方等各类标准编制工作，完善行业技术标准体系。

6.提升水贝布心片区整体环境

以产业升级引领城市更新，进行片区总体规划设计，统一片区城市景观设计，打造珠宝文化艺术大道；实施布心路下沉、增加地下环道及地面微循环等，改善片区交通；做好智能安防规划，确保片区安全；建设珠宝主题公园、街头珠宝文化广场等，完善公共配套。

（五）文化创意产业提升工程

1.打造文化核心区

提升蔡屋围片区文化功能，借助城市更新机会，优化提升深圳大剧院、深圳罗湖书城等文化地标的功能和形象，融入更多中国文化元素打造城市文化综合体，重点发展高端工艺美术、空间设计、包装设计等为代表的的内容产业。规划建设视效创意园区，促进影视、版权、广告类企业集聚发展。

2.推动深圳工艺美术集聚区高端化发展

促进深圳工艺美术集聚区专业市场结成战略联盟，共同营销、抱团发展。加快集聚区由传统卖场向原创设计、展示交易升级，引进高端创意设计机构进驻，打造片区发展公共服务平台，强化片区在全国时尚风向标的地位。

3.升级发展深圳国家动漫画产业基地

重点扶持以影视动漫、新媒体技术、网络视听内容产品、演艺工程技术为代表的现代娱乐文化产业。办好深圳动漫节，打造动漫基地整体“品牌”效益，推进基地内原创作品商业化。

4.加快发展梧桐山艺术小镇

推动龙头企业强强联合，重点发展影视剧制作、视效产业、版权交易等，引导影视产权产业化、集群化发展，合力打造中国影视版权产业基地。推进创意产业园建设，全力引进国内外知名设计机构、设计师进驻，完善梧桐山艺术小镇的业态，提升产业档次和消费层次。

（六）旅游业品质优化工程

1.创建都会旅游目的地

整合商业、美食、娱乐、文化、景点等资源，打造集“吃住行游购娱”于一体的系列都会特色旅游项目，形成罗湖都会旅游品牌。打造“动感罗湖”深南大道灯光夜景秀，加快布吉河沿岸“滨水景观走廊”规划建设，着力打造罗湖都会旅游地标。在人民南片区及周边集聚旅游企业，整合旅行社业务、酒店和景点优势资源，推广全域旅游，集中展示和呈现罗湖区旅游业优势、品牌及实力，满足国内外旅游者服务需求。

2.打造旅游产品创新和定价中心

积极引入大型旅游电商平台落户；加强对区内现有旅行社的支持，引导设立旅游产业公共研发基地，引导企业联合开发创新旅游产品，政府给予一定的补贴支持。推动建立旅游产品同业交易市场，不断丰富交易品种，打造区域旅游产品创新和定价中心。

3.挖掘罗湖旅游资源

推进罗湖旅游协会成立，形成合力，推动现有旅游企业的转型升级，积极引进互联网+，挖掘罗湖老城区改革开放印记，推动罗湖珠宝旅游、金威啤酒厂城市更新工业遗址项目，水贝-布心片区周边的洪湖婚庆主题公园、翠竹生态文化公园、围岭珠宝森林公园等自然生态景观，以及仙湖植物园、东湖水库观光祈福等一批人文轻旅游线路。

4.优化罗湖旅游环境

优化公共交通设施建设，建设一批公共智能停车场所，加快

区内酒店升级改造，建立城市旅游标识系统，活化志愿者U站；建设文明旅游志愿者队伍，支持旅游协会、旅游企业参与文明共创合作。

（七）新兴产业培育工程

1.扩容莲塘互联网产业集聚区

推进莲塘片区旧工业区城市更新，提升片区整体环境和产业氛围，引进具有规模效应的互联网及电子商务企业，推动互联网产业园二期产业布局与招商引资，集聚互联网总部、研发与应用企业，打造互联网总部基地、电子商务核心集聚区与双创示范基地。

2.营造电子商务产学研综合生态圈

依托已有深圳市互联网产业园、智慧城市产业园、国际珠宝电子商务产业园、产学研基地等现有园区企业资源，推动校企合作、联动，建设电商校企孵化基地；结合城市更新，建设信息技术与智能技术融合发展示范区，逐步打造电子商务产学研综合生态圈。

3.规划建设卫星产业园区

以拥有核心技术的企业为龙头，引入上下游产业链企业，在清水河规划建设国家级卫星应用产业基地。

4.深化生命信息大数据应用

培育和发展生命信息服务，提升生命信息大数据的采集、挖掘、整合、分析、应用能力，支持发展生命科学合同研发服务等

新业态，建设生命科学园区。

5.试水高端健康医疗服务

发展生物医药、精准医学、BT-IT-DT 融合等产业，规划建设高端医疗城、生命健康产业园、中医特色诊疗集聚区等载体发展，开展生物医药产业国际招商，鼓励医疗健康服务机构与国际知名医疗服务机构合作。联合三甲医院和涉外医院，发展特色专科、中医馆、健康管理中心，依托大数据和云计算平台，应用可穿戴设备及移动互联终端，实施远程医疗会诊，开展慢性病在线健康监测和诊疗服务。

6.打造医学美容园区

集聚优势资源，规划建设人民南医学美容园区。建立“罗湖区医学美容公共服务平台”，打造集医学美容、抗衰老、假体耗材、化妆品、修复品、办公、医美文化、餐饮、康体等诸多元素为一身的“医美一站式”消费中心。举办国际医学美容大会和高峰论坛，强化罗湖医学美容产业的品牌效应。

7.拓展养老健康服务

整合梧桐山、仙湖植物园、东湖公园生态资源，打造健康管理和养生休闲服务基地，重点发展疗养度假、中医养生、照护康复等特色服务。引导“候鸟式养老”地产合理开发和有序发展，拓展养老健康服务消费链条。

六、规划实施保障

（一）明确规划实施机制

分解有关产业发展目标和重点工作任务，明确各部门职责，形成合理推进罗湖区产业发展的良好局面。加强对产业发展规划目标的监测预警，强化对重点工作任务落实情况的跟踪检查，及时解决发展问题，提出改进意见。广泛征求人大、政协和社会各界对规划实施的意见和建议，健全政府与企业、市民的信息沟通和交流机制，鼓励公众积极参与规划的实施和监督。

（二）加快城市更新进度

加强统筹协调，建立职能清晰、分工明确、权责统一的城市更新工作机制。通过项目整合、流程并联、信息共享、主动服务等方式，对原来的审批管理流程进行全面重构，简化城市更新审批流程，提高城市更新审批效率。探索政府出资设立城市更新引导基金，撬动社会资本形成规模化投资。

（三）健全人才建设机制

落实“菁英人才”计划，引进和培养具有创新创业能力和国际竞争力的高素质人才。在财政上优先保证人才发展的资金投入，探索以政府投入为引导、用人单位投入为主体、社会投入为补充的多元化投入机制。科学使用人力资源、职业教育、培训进修、科技服务等人才类财政资金，重点用于高层次人才培养、紧缺人才引进、杰出人才奖励和重点人才工程建设。

（四）落实产业扶持政策

强化相关产业政策联动协同，以政策创新和关键政策突破为抓手，从财政扶持、金融支持、土地保障、配套建设等方面，落

实相关产业扶持政策。积极向市政府争取罗湖重点产业发展在对有关项目规划及建设方面实施先行先试的自主权。

（五）做好监管评估工作

建立规划实施考核与激励机制，对实施部门进行绩效考核和评估，动态监控评估相关任务执行落实情况，真实反映年度经营结果与规划目标的差距，并落实整改和总结经验。根据客观发展环境重大变化，对规划目标及任务做出适当调整，指导下一年度计划的制订和实施。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区物业专项维修资金管理办法及两个配套文件的通知

罗府办规〔2016〕6号

各街道办事处，区政府直属各单位：

《深圳市罗湖区物业专项维修资金管理办法》及《深圳市罗湖区物业专项维修资金交存指引》、《深圳市罗湖区申请使用物业专项维修资金指引》等两个配套文件已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。执行过程中的具体问题，请径向区住房建设局反映。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2016年12月30日

深圳市罗湖区物业专项维修资金管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范罗湖区物业专项维修资金交存、管理、使用，保证物业管理区域物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造有序进行，根据相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，结合罗湖实际，制定本办法。

第二条 罗湖辖区住宅、商住、办公及商业等的物业专项维

修资金的交存、使用、管理和监督适用本办法。

第三条 一个物业管理区域内有两个以上独立产权单位的，应当设立物业专项维修资金。一个物业管理区域内仅有一个独立产权单位的，可以自愿设立、交纳物业专项维修资金。

第四条 区物业管理行政主管部门（以下简称区主管部门）负责组织实施本办法，监管本区物业专项维修资金，依照有关规定追缴房屋公用设施专用基金。区物业专项维修资金管理机构（以下简称区管理机构）负责房屋公用设施专用基金收缴工作，负责办理物业专项维修资金的交存、使用备案手续，并具体负责全区物业专项维修资金管理的监督和指导。

区民政、住房建设、环保水务、城管、安监、消防等行政主管部门及市市场和质量监管委罗湖局依据各自职责进行相应监督管理。

各街道办事处负责对本辖区物业管理区域依法管理物业专项维修资金进行指导和监督。

社区居民委员会在街道办事处指导下，对业主大会、业主委员会管理物业专项维修资金进行日常指导、监督。

第五条 物业专项维修资金专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。

物业专项维修资金包括：

（一）首期归集的物业专项维修资金（《深圳经济特区物业管理条例》实施前称房屋公用设施专用基金，以下统一简称为首

期归集资金)。首期归集资金由物业管理区域开发建设单位缴交。

(二)日常收取的物业专项维修资金(《深圳经济特区物业管理条例》实施前称为本体维修基金,以下统一简称为日常收取资金)。日常收取资金由业主交纳。

(三)业主大会补建的物业专项维修资金(以下简称补建维修资金)和业主大会续筹的物业专项维修资金(以下简称续筹维修资金)。补建维修资金和续筹维修资金包括业主大会决定的业主分担资金、物业管理区域共有物业经营收益和社会捐助资金等。

第六条 本办法所称物业共用部位(以下简称共用部位),是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由单幢房屋全体业主或部分业主共有的房屋特定部位,一般包括:房屋的基础、承重墙体、梁、柱、屋顶及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、楼板等。

本办法所称共用设施设备,是指根据法律、法规和房屋买卖合同,由物业管理区域全体业主或部分业主共有的附属设施设备,一般包括:电梯、供配电设施、给排水设施、消防设施、中央空调、照明设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性停车场(库)、智能系统、公益性文体设施以及共用设施设备使用的建筑物和构筑物等。

第七条 物业专项维修资金属于业主所有,物业专项维修资金补建、续筹、使用由业主大会决定。对于共用部位、共用设施设备发生危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况,需要使用物业专项维修资金实施应急维修工程的,可以不经业主大会表决程

序。

物业服务企业应当将代收的日常收取资金、补建维修资金和续筹维修资金交存至市物业专项维修资金专户。业主大会可以决定对日常收取资金、补建维修资金、续筹维修资金以及业主委员会追收的首期归集资金进行自行管理。

第八条 没有首期归集资金的物业管理区域，业主大会可以按有关法规及本办法规定进行补建。

物业专项维修资金账户结余资金不足首期归集资金 30%的物业管理区域，业主大会应当按有关法规及本办法规定续筹物业专项维修资金。

第九条 没有成立业主大会和业主委员会的住宅区，由所在街道办事处征求该物业管理区域业主或使用人意见并取得过半数书面同意后，指定所在地社区居民委员会代行业主大会和业主委员会管理物业专项维修资金职责。

对于成立了业主大会但没有业主委员会的物业管理区域，由社区居民委员会根据业主大会授权，办理按规定应由业主委员会负责的物业专项维修资金管理业务。

第二章 缴交、补建、续筹、交存

第十条 1994年11月1日至2007年12月31日期间竣工的物业管理区域，开发建设单位应当根据原《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的规定，按照建安总造价加地价之和（其中1999年7月1日至2007年12月31日期间竣工交付的房屋项

目不加地价) 2%的标准缴交房屋公用设施专用基金。未缴交的, 应按规定继续缴交。未按规定缴交的, 区主管部门负责依法追缴。经主管部门责令限期缴交仍拒不缴交的, 区主管部门可依法申请人民法院强制执行。

区主管部门可依法通过购买服务的方式办理有关追缴业务, 加快追缴工作进程。

第十一条 业主委员会以民事诉讼等方式自行向开发建设单位追收房屋公用设施专用基金的, 区管理机构可以给予指导。

第十二条 日常收取资金由业主按市价格主管部门制定的标准在交纳物业服务费时一并交纳, 由物业服务企业代收。经业主大会决定, 可以适当提高日常收取资金的交纳标准。

本办法实施前物业管理区域未开展交纳日常收取资金工作的, 物业服务企业应立即进行代收, 此前的欠交费用, 应全额补收; 对于未补交的业主, 应当要求其补交; 拒不补交的业主, 物业服务企业可以代表业主大会提起诉讼, 要求其补交。

第十三条 原《深圳经济特区住宅区物业管理条例》颁布实施前(即1994年11月1日以前)竣工的物业管理区域, 以及虽然在1994年11月1日以后(含11月1日)竣工, 但由于开发建设单位灭失等原因没有首期归集资金的物业管理区域, 业主大会可以补建物业专项维修资金。

进行物业专项维修资金补建的, 业主委员会应当在街道办事处、社区居民委员会等的指导下, 制订补建方案、业主分担资金

办法。补建方案、业主分担资金办法等事宜应经业主大会同意。物业服务企业应当根据业主委员会的委托，办理补建维修资金收取等工作。

补建方案应包括补建维修资金总额、资金来源、业主分担资金交纳时限等内容。补建维修资金总额中包含有物业共用部位、共用设施设备经营收益的，补建方案中应详细说明该收益如何分配至每户业主的办法。补建维修资金总额中包含社会捐助资金的，如该捐助是附条件的，补建方案中应说明捐助所附条件详细情况。

第十四条 物业专项维修资金补建额度的计算标准，参照执行补建时深圳市首期归集资金收取标准。

物业管理区域建筑面积以深圳市产权登记机构登记产权面积为准；登记产权面积不全的，以规划验收合格证明文件和测绘查丈报告为准；没有规划验收文件和测绘查丈报告的，综合用地合同（协议）、工程及用地规划许可文件、竣工验收备案文件、竣工结算等档案资料确定。

第十五条 物业管理区域在市物业专项维修资金专户结余资金不足首期归集资金 30%的，业主大会应进行物业专项维修资金的续筹。

进行物业专项维修资金续筹的，业主委员会应当在街道办事处、社区居民委员会等的指导下，制订续筹方案、业主分担资金办法。续筹方案、业主分担资金办法等事宜应经业主大会同意。物业服务企业应当根据业主委员会的委托，办理续筹维修资金的

收取等工作。

续筹方案应包括续筹总金额、资金来源、业主分担资金交纳时限等内容。资金来源包含有物业共用部位、共用设施设备经营收益的，续筹方案中应详细说明该收益如何分配至每户业主的办法。资金来源包含社会捐助资金的，如该捐助是附条件的，续筹方案中应说明捐助所附条件详细情况。

因账户结余资金不足首期归集资金 30%，续筹物业专项维修资金的，续筹总金额不应低于首期归集资金总金额。发生共用部位、共用设施设备的重大维修、更新和改造事项，物业专项维修资金账户结余资金不足支付维修、更新和改造费用的物业管理区域，业主大会应当按有关规定及本办法续筹物业专项维修资金，续筹资金不低于当次维修、更新和改造的费用，和补足结余资金与首期归集资金额度之间差额的总和。

第十六条 物业服务企业应按照“一个物业管理区域一个账号”的原则在国内商业银行开立物业专项维修资金代收代付结算专户（以下简称物业管理区域结算专户），将代收的日常收取资金及时存入该结算专户，并按规定定期（一至三个月一次）交存至市物业专项维修资金专户。

因日常收取资金已使用而不能从《深圳市物业专项维修资金管理规规定》实施之日（即 2010 年 9 月 10 日）起交存的，由业主大会决定交存起始时间。

第十七条 补建维修资金、续筹维修资金应及时交存至市物

业专项维修资金专户，并向区管理机构办理交存备案手续。

第十八条 物业服务企业的更换应当确保交存工作的正常进行。因物业服务企业更换等原因导致交存工作中断，重新开始交存时起算时间不能接续前一次交存截止日期的，应经业主大会同意。

第十九条 《深圳市物业专项维修资金管理规定》颁布实施前（即2010年9月10日以前）物业服务企业代收代管的原房屋本体维修基金（即原住宅维修基金），业主大会决定移交至市物业维修资金专户的，依照《深圳市物业专项维修资金管理规定》执行。

第二十条 共用部位、共用设施设备的经营收益，其所有权依法属于业主，应当按业主大会的决定使用，优先用于共用部位、公用设施设备的维修、更新和改造（含补建和续筹物业专项维修资金）。

第二十一条 业主未按法规政策文件的规定和业主大会的决定，足额交纳日常收取资金、应分担补建资金、续筹资金的，由业主委员会负责催交，业主委员会可委托物业服务企业代为催收。

业主拖欠物业专项维修资金的，应当按拖欠金额加计同期银行贷款利息。

第三章 业主大会自行管理

第二十二条 业主大会对业主委员会追收的首期归集资金、

日常收取资金、补建维修资金和续筹维修资金进行自行管理的，业主委员会应依照有关法规政策文件及本办法的规定，并结合物业管理区域的管理规约、业主大会和业主委员会议事规则等的规定，针对专项维修资金的交纳、存管、资金收益处理、使用规则和程序等事宜，制订自行管理细则经业主大会同意后执行。

业主大会应设立物业专项维修资金专用账户，严格按照法规规定及自行管理细则对物业专项维修资金进行管理，并自觉接受市、区主管部门、维修资金管理机构和街道办事处（社区居民委员会）的指导、监督。

第二十三条 业主委员会应自业主大会决定自行管理物业专项维修资金之日起一个月内，持以下资料向区管理机构申请备案：

- （一）备案申请表；
- （二）业主大会通过的物业专项维修资金管理细则；
- （三）管理规约、业主大会和业主委员会议事规则；
- （四）业主大会表决的决议证明文件；
- （五）业委会关于业主大会维修资金账户情况的报告
- （六）其它必要资料。

第二十四条 业主大会自行管理物业专项维修资金期间，出现以下情况的，应停止自行管理，业主大会、业主委员会应按规定及时将物业专项维修资金交存至市物业专项维修资金专户，物业服务企业应当积极配合到区管理机构办理交存等有关手续：

(一) 业主大会决定停止的；

(二) 业主大会关于自行管理的决定被主管部门决定撤销或被人民法院判决撤销的；

(三) 自行管理过程中，严重违反有关法规或管理细则，管理混乱，主管部门认为不适宜继续自行管理责令停止的；

(四) 必须停止自行管理的其他原因。

第四章 维修资金使用

第二十五条 物业管理区域向区管理机构申请办理使用物业专项维修资金备案，应当先行在市物业专项维修资金管理系统进行注册，关联物业管理区域代收付结算专户，并完成项目栋和分户信息的录入和核对工作。

第二十六条 物业专项维修资金使用范围限于本办法第五条、第六条规定的共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造。使用范围细则由区主管部门另行制订报区政府批准后实施。

第二十七条 共用部位、共用设施设备因以下情况发生的费用不得从物业专项维修资金中列支：

(一) 发生在保修期内，依法应当由物业管理区域的开发建设单位或施工单位承担的维修、更新和改造费用，以及应当由维修、更新、改造项目的施工单位承担的维修、更新和改造费用；

(二) 共用部位、共用设施设备遭受人为损坏，应由责任人承担的修复费用；

(三) 根据物业服务合同等的约定，应当由物业服务企业承

担的维修、更新和改造费用，以及应当从物业服务费中列支的日常维护和养护费用；

（四）依法应当由相关公用事业单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯（含网络）、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用。

物业管理区域业主使用的停车场（库），如产权或收益权归属有争议的，所发生的维修、更新和改造费用，在争议解决前不得从物业专项维修资金中列支，可从停车场经营收益中列支。

第一款第（一）、（二）、（四）项费用，如责任人无法确定、丧失主体资格，经有效裁判文书认定无支付能力，导致有关维修、修复、养护、更新、改造费用无法落实的，经业主大会决定，可以从物业专项维修资金中垫支；如因与有关责任人发生争议，有关维修、修复、养护、更新、改造费用需待有关诉讼、仲裁等法律程序完成后才能支付的，经业主大会决定，可以从物业专项维修资金中先行垫支。上述垫支的相关费用收回的，应当及时返还至物业专项维修资金账户。

第二十八条 物业专项维修资金的使用，根据单项工程的维修程度和使用物业专项维修资金金额情况，分别申请使用物业专项维修资金专项资金（以下简称专项资金）和物业专项维修资金备用金（以下简称备用金），即：单项工程费用超过物业管理区域备用金额度的维修、更新、改造工程等，应按本办法规定经业主大会同意后申请专项资金；单项工程费用在备用金额度范围内

的，可从备用金中列支。

备用金额度不超过物业管理区域一年的日常收取资金总额的30%。

第二十九条 单项工程总预算或结算超过10万元的，预算和结算应经造价咨询单位审核。结算审核应在工程竣工验收后三个月内完成。

第三十条 申请专项资金的维修、更新、改造工程，涉及物业管理区域全体业主的共用部位、共用设施设备的，维修、更新、改造工程的实施方案、工程总预算、费用分摊办法、筹集补充资金方案等重大事宜应经物业管理区域业主大会会议表决并取得与会业主所持投票权数三分之二以上和与会业主人数三分之二以上多数同意；涉及部分业主的共用部位、共用设施设备的，维修、更新、改造工程的实施方案、工程总预算、费用分摊办法、筹集补充资金方案等重大事宜应经所涉及业主会议表决并取得与会业主所持投票权数三分之二以上和与会业主人数三分之二以上多数同意。

表决议题、实施方案、预算审核报告、筹集补充资金方案等在表决前应按规定在物业管理区域及所涉及楼栋醒目位置张贴公示。

本办法中的筹集补充资金方案适用于需按照第三十九条规定在物业专项维修资金外另行筹集补充资金的情形。

第三十一条 维修、更新、改造工程的实施方案应包括工程

的范围和内容、措施、实施时间、工程预算、费用分摊方案、筹集补充资金方案、组织实施、施工现场管理、安全管理、竣工验收、竣工结算等主要内容。工程复杂、施工难度大、工程费用巨大的维修、更新、改造工程，实施方案还应就施工监理事宜作出安排。

第三十二条 专项资金由物业服务企业或业主委员会分首款申请和尾款申请，工程开工前可以申请不超过预算总金额 80% 的首款；工程竣工验收合格后可以申请尾款，尾款额度为工程结算总金额减去申请的首款金额。

工程竣工验收及结算情况、10 万元以上工程的结算审核报告、申请专项资金情况、费用筹集情况等应按规定在物业管理区域及所涉及楼栋醒目位置进行公示。

工程竣工验收由业主委员会配合物业服务企业组织进行，邀请社区居民委员会参加。有关主管部门通知维修整改的工程，还应报请该主管部门复查。

第三十三条 出现以下危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况，物业服务企业应立即告知业主委员会，并按第三十四条的规定立即组织实施维修：

（一）电梯经评估、检验认为存在严重事故隐患，危及人身财产安全，被有关主管部门封停的；

（二）消防部门认定需要立即整改的消防设施故障或隐患；

（三）屋面、外墙渗漏，有关主管部门认定危及房屋和人身

财产安全的；

（四）供水、排水设施堵塞、爆裂，二次供水水泵等设施严重损坏的；

（五）楼体外立面严重脱落或存在严重脱落危险，有关主管部门要求立即排除隐患的；

（六）有关主管部门认定的其它严重危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况。

第三十四条 出现第三十三条所列紧急情况须实施应急维修工程的，物业服务企业应立即报告业主委员会，并立即组织实施。业主委员会应监督并积极配合物业服务企业立即组织实施。

对于工程费用可能超过备用金额度的应急维修工程，物业服务企业应立即报告业主委员会、社区居民委员会、街道办事处和区主管部门（区管理机构），对事发现场立即采取必要紧急防护措施，并立即组织制订应急维修工程实施方案报业主委员会同意后，垫资组织实施，同时将经业主委员会同意的实施方案报社区居民委员会、街道办事处和区管理机构备案。工程费用10万元以上且物业服务企业无力垫资的，可向区管理机构办理申请使用专项资金（应急）首款手续。

业主委员会对物业服务企业制订的应急维修工程实施方案应立即完成审核。业主委员会对实施方案有不同意见的，应及时提出书面修改意见。

应急维修工程实施方案应包括：危及房屋使用及人身财产安

全的紧急情况发生时间、地点、部位（设施设备名称）、内容及所采取的紧急措施，费用估算以及本办法第三十一条规定的其他内容。

应急维修工程完工后，业主委员会和物业服务企业应及时组织进行竣工验收，邀请社区居民委员会参加。因有关主管部门要求维修或整改而实施的应急维修工程，应报请有关主管部门复查，取得隐患已排除或隐患整改完毕的证明文件。

应急维修工程应在竣工验收合格后及时办理工程结算手续；单项工程费用超过备用金额度的，应委托造价咨询单位在竣工验收合格之日起三个月内完成结算审核。

第三十五条 应急维修工程完工并结算审核后，单项工程费用超过备用金额度的，可向区管理机构办理申请专项资金（应急）备案手续（已申请专项资金（应急）首款的，办理申请专项资金（应急）尾款备案手续）；在备用金额度范围内的，可纳入备用金核销范围。

第三十六条 对于物业服务企业垫资实施的共用部位、共用设施设备维修、更新、改造工程，不属于本办法第三十三条所列的应急维修工程的，该工程实施方案、费用结算金额、费用分摊办法等重大事项经业主大会会议同意后，可以申请专项资金。专项资金备案手续可以合并首款与尾款申请办理。

第三十七条 符合本办法第二十五条至第二十七条之规定，且同时具备以下条件的物业管理区域，可按本办法的规定向区管

理机构办理申请备用金手续：

（一）按规定交存日常收取资金；

（二）业主大会已就备用金额度、分摊办法、授权业主委员会执行备用金使用审核和再次申请等重要事宜形成决议；

（三）前次申请的备用金已按规定核销；

（四）账户结余资金超过申请金额；

（五）其它必备条件。

第三十八条 物业管理区域备用金的设立，授权业主委员会执行备用金使用审核和再申请，备用金额度以及备用金分摊办法等重要事宜，应经业主大会同意。

备用金使用完毕，物业服务企业应及时按本办法规定向区管理机构申请办理备用金核销备案手续。

备用金中核销的费用，自发生至核销跨前后两届业主委员会的，两届业主委员会应就此做好交接工作，交接工作由社区居民委员会进行监督。

物业服务企业退出物业管理区域，应将未核销的备用金移交给业主委员会或新入驻的物业服务企业，交接工作由社区居民委员会进行监督。

第三十九条 物业管理区域实施重大维修、更新和改造项目，除按规定申请物业专项维修资金外，业主大会可以决定另行筹集补充资金。

业主委员会应在街道、社区居民委员会的指导下制订筹集补

充资金方案提请业主大会决定。业主大会决定同意筹集补充资金的，物业服务企业应当根据业主委员会的委托办理筹集补充资金的收取等工作。

筹集补充资金方案可以结合房屋用途、有无电梯、产权面积及楼层等因素制订。筹集补充资金方案应包括筹集总金额、资金来源、业主分担资金办法及交纳时限等内容。资金来源包含有物业共用部位、共用设施设备经营收益的，筹集补充资金方案中应详细说明该收益如何分配至每户业主的办法。资金来源包含社会捐助资金的，如该捐助是附条件的，筹集补充资金方案中应说明捐助所附条件详细情况。

第四十条 物业管理区域出现以下情况，申请使用物业专项维修资金将受到限制：

（一）在市物业专项维修资金专户中没有物业专项维修资金的，不能申请。

（二）只有首期归集资金的物业管理区域，不能申请备用金。

（三）在维修资金专户中原有足额首期归集资金，经申请使用后，账户结余资金不足首期归集资金 30%，未按规定完成续筹前，区管理机构将暂停办理申请使用专项资金和备用金手续。

（四）虽然在维修资金专户结余资金充足，但是因应分摊费用的楼栋或房号结余资金不足当次应分摊金额导致部分资金无法在物业专项维修资金系统账户分摊的，实际拨款金额将扣减未分摊的金额。

(五)积存物业专项维修资金(或原本体维修基金)未移交,或交存日常收取资金前的收、支情况未经清算或清算结果没有得到业主大会确认的物业管理区域,交存日常收取资金前发生的费用,不能在备用金中核销。

(六)业主大会决定自行管理日常收取资金的,自行管理期间不能申请备用金。

(七)连续六个月未交存日常收取资金的,暂停办理备用金申请备案,恢复交存后方可办理备用金申请备案。

(八)日常收取资金交存中断,后来恢复交存时没有接续上次交存时间,中断交存期间收支情况未清算或清算结果没有得到业主大会确认的,中断期间发生的费用不能在备用金中核销。

第五章 社区居民委员会管理物业专项维修资金

第四十一条 物业管理区域召开业主大会会议、业主委员会会议涉及物业专项维修资金的,应当告知所在地社区居民委员会。

物业管理区域的业主大会、业主委员会作出涉及物业专项维修资金问题的决定,应当告知所在地社区居民委员会,并认真听取居民委员会的建议。

第四十二条 对于依法成立了业主大会的物业管理区域,业主委员会集体辞职、被依法撤销或届满后,经街道办事处依法组织召开业主大会未能选举产生新的业主委员会的,由街道办事处依法组织召开业主大会会议表决,经业主大会同意后,将按规定应由业主委员会办理的事务授权该物业管理区域所在地社区居

民委员会办理。

前款业主大会表决，应将以下事项作为表决议题：

- （一）本办法中规定应由业主大会同意的事项；
- （二）授权所在地社区居民委员会办理的事项；
- （三）授权期限。

本条第二款第一项“本办法中规定应由业主大会同意的事项”，可以一次将多个事项同时列为表决议题，也可以只将一个事项（如一项维修工程的实施）作为表决议题。

本条第二款第二项“授权所在地社区居民委员会办理的事项”，既可以是单个事项或多个事项的办理，也可以是概括性授权居民委员会代行业委会职责。

本条第二款第三项“授权期限”，可以是授权在一个时间段内办理委托事项，也可以是以完成办理某项事务为期限。

业主大会按本办法规定授权社区居民委员会的物业管理区域，物业专项维修资金管理各项业务的办理参照本办法有关规定执行；本办法规定应由业主委员会办理的事务，可由社区居民委员会在授权范围内依法办理；本办法规定应以业主委员会名义出具的文件资料，在授权范围内可以由社区居民委员会名义出具。

第四十三条 社区居民委员会，应严格按照业主大会授权范围及授权期限依法办理相关业务。

社区居民委员会应将授权期间所办涉及该物业管理区域授权事务的有关资料存档妥善保管。

第四十四条 在授权期限内，业主大会有权决定终止对社区居民委员会的授权。物业管理区域业主大会重新选举产生了业主委员会的，业主大会对社区居民委员会的授权自动终止。

对社区居民委员会的授权终止后，在授权期限范围内没有办理完结的事项，社区居民委员会应及时向业主大会和街道办事处报告。业主委员会产生后，社区居民委员会应将未办结的事项，以及授权期间所办理涉及该物业管理区域事务的有关档案资料，在街道办事处主持下，及时向业主委员会进行移交。

第四十五条 社区居民委员会超出业主大会授权范围、授权期限办理的事务，没有得到业主大会认可的，所产生的法律责任由社区居民委员会承担。

第四十六条 对于未能成立业主大会和选举产生业主委员会的住宅区，需由所在地社区居民委员会代行业主大会和业主委员会职责的，开发建设单位、物业服务企业、业主或使用人等有关各方应积极支持配合。由街道办事处负责按以下规定指定社区居民委员会代行业主大会和业主委员会有关职责，区主管部门进行指导。

(一)街道办事处组织成立工作组具体负责向业主或使用人征求意见工作，工作组组长由街道办事处有关负责人担任。工作组成员除街道办事处有关工作人员外，还应包括：社区居民委员会专职工作人员（社区工作站工作人员）2名、社区民警1名、所涉物业管理区域的物业服务企业工作人员1名、开发建设单

位人员（单位已灭失的除外）1名、业主代表2名、租户代表2名。

（二）征求意见以由业主或使用人填写书面《征求意见表》的形式进行。征求意见表执行由区主管部门制订的统一格式文本。

（三）工作组在征求意见前，应调查核实业主或使用人身份。业主身份按照《深圳经济特区物业管理条例》、《〈深圳经济特区物业管理条例〉实施若干规定》和建设部《业主大会和业主委员会指导规则》等法规文件进行核实。使用人身份按照以下方法核实：有房屋租赁合同的，房屋租赁合同的承租人为使用人；没有房屋租赁合同或租赁合同承租人与实际使用人不一致的，综合物业服务费、水、电、气费等交费凭证核实。

（四）工作组在发放《征求意见表》15日之前，在物业管理区域2处以上醒目位置及每一栋每一单元醒目位置公示工作组名单、征求意见事项（包括但不限于是否同意由社区居民委员会代行《深圳经济特区物业管理条例》规定的业主大会和业主委员会职责）、《征求意见表》样表及填写说明和注意事项等。《征求意见表》按照以下规则发放填写：一个业主有多个独立产权单位或一个使用人同时使用多个独立产权单位的，只发放填写一张表；一个独立产权单位有多个业主或使用人，或由业主和使用人合用的，只发放填写一张表；多填写的只按一张表统计，填写的多张表意见不一致的，按弃权处理。

（五）《征求意见表》由经核实的业主或使用人本人填写，

也可由其书面委托其他有行为能力的人填写。一个独立产权单位有多个业主或使用人的，由该产权单位全体业主或使用人书面委托一人填写；一个独立产权单位由业主和使用人合用的，书面委托一人填写。

（六）《征求意见表》应自发表之日起 15 天内回收完毕并开箱核验统计。开箱核验统计结果应于当天在物业管理区域 2 处以上醒目位置及每一栋每一单元醒目位置张贴公示，公示时间不少于 10 天。

（七）根据核验统计结果，过半数同意的，街道办事处应书面指定社区居民委员会代行该物业管理区域业主大会、业主委员会职责。同时将书面指定文件抄送区主管部门、罗湖公安分局、区管理机构、开发建设单位、物业服务企业，并在该物业管理区域 2 处以上醒目位置及每一栋每一单元醒目位置张贴公示。

第四十七条 被指定的社区居民委员会可代行以下涉及物业专项维修资金的业主大会、业委会职责：

（一）本办法规定由业主大会会议或所涉业主会议表决同意或追认的事项，包括但不限于：物业专项维修资金的交存、补建、续筹、筹集、催收及使用等事项，共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造事项及根据《深圳经济特区物业管理条例》、《〈深圳经济特区物业管理条例〉实施若干规定》及《深圳市物业专项维修资金管理规定》的规定，其它应经业主大会同意的涉及物业专项维修资金的事项；

(二) 本办法规定由业主委员会办理的物业专项维修资金交存、补建、续筹、费用筹集、催收、申请使用、共用部位和共用设施设备的维修、更新和改造等事项；

(三) 监督和协助物业服务企业，严格依照法规文件、物业服务合同和物业管理规约等，管理共用部位、共用设施设备，管理、使用物业专项维修资金；

(四) 代表业主与物业服务企业等对物业专项维修资金(含原房屋本体维修基金等)收、支情况进行清算；

(五) 为办理涉及物业专项维修资金事务，代表业主与有关单位签订合同；

(六) 涉及物业专项维修资金管理的其他事宜。

第四十八条 已指定社区居民委员会代行业主大会和业主委员会职责的物业管理区域，物业专项维修资金管理各项业务的办理参照本办法有关规定执行；本办法规定应由业主大会、业主委员会办理的事务，由社区居民委员会依法办理；本办法规定应以业主委员会名义出具的文件资料，可以社区居民委员会名义出具；本办法规定由业主大会会议表决通过的事宜，可由社区居民委员会依照《〈深圳经济特区物业管理条例〉实施若干规定》第三十六条之规定决定；本办法规定的业主大会表决决议证明文件，可以由社区居民委员会的相应决议文件代替。

第四十九条 代行业主大会、业主委员会职责的社区居民委员会，应严格按照《深圳经济特区物业管理条例》及本办法的规

定认真履行各项职责，管好、用好物业专项维修资金，应将所办理该物业管理区域的物业专项维修资金事宜的有关资料妥善存档保管。业主大会、业主委员会成立后，社区居民委员会应将未办结的事项，以及代行业主大会、业主委员会职责期间所办理涉及该物业管理区域事务的有关档案资料，在街道办事处主持下，及时向业主委员会进行移交。

第六章 监督管理

第五十条 业主转让物业时，应当在物业转让合同中明确约定物业专项维修资金的清缴责任；物业被依法拍卖的，拍卖机构应当在拍卖前明示物业专项维修资金的交纳情况。

业主未交清物业专项维修资金的，业主委员会、物业服务企业等可依照《深圳经济特区物业管理条例》第九十条之规定，提请市房地产登记主管部门不予办理该物业的转让和抵押登记手续。

第五十一条 物业管理区域共用部位、共用设施设备出现第三十三条规定的危及房屋使用 and 人身财产安全的紧急情况的，区有关主管部门应依法通知责任主体限期维修。应急维修工程完工后，区有关主管部门应依法复查。

物业管理区域共用部位、共用设施设备出现第三十三条规定的危及房屋使用 and 人身财产安全，属于物业专项维修资金使用范围的紧急情况，需要实施应急维修工程，因业主大会、业主委员会或业主的责任导致应急维修工程不能及时实施的，由所在街道

办事处责令其限期实施。

第五十二条 实施共用部位、共用设施设备维修、更新、改造工程，应依法向有关主管部门办理有关许可或备案手续，搞好施工现场安全管理和工程质量管理。

共用部位、共用设施设备维修、更新、改造工程属于必须招标范围的，应按有关规定进行招标、投标。

第五十三条 物业服务企业未按有关法规和本办法规定交存、管理、使用物业专项维修资金的，依法追究其相应责任。因物业服务企业责任，共用部位、共用设施设备损坏或发生故障后未及时进行维修、更新、改造，给业主或他人造成损失的，依法承担相应法律责任。

因业主委员会或业主的责任，影响共用部位、共用设施设备应急维修工程及时实施，给他人造成损失的，业主委员会、有责任的业主依法承担相应法律责任。

第五十四条 街道办事处、社区居民委员会应指导、监督业主大会、业主委员会根据业主入住、房屋空置、房屋出租等情况，依法制订、修订《业主大会议事规则》，提高业主大会议事效率。

第七章 附则

第五十五条 本办法中“业主大会同意”、“业主大会通过”和“业主大会决定”是指召开业大会会议表决经与会业主所持投票权三分之二以上和与会业主人数三分之二以上多数同意。

第五十六条 本办法对物业专项维修资金管理相关事项未

作规定的，按照有关法律、法规、规章及上级有关文件规定执行。

第五十七条 本办法自发布之日起实施。本办法实施前有关部门已受理，到本办法实施之日仍未办结的，继续按实施前有关规定办理。

第五十八条 本办法由区主管部门负责解释。

深圳市罗湖区物业专项维修资金交存指引

交存日常收取的物业专项维修资金（以下简称日常收取资金）、补建维修资金和续筹维修资金，按本指引办理。

本指引中物业管理区域交存的各项工作，没有特别说明的，均由业主委员会配合、监督物业服务企业完成；没有物业服务企业的小区，由业主委员会在街道办事处、社区居民委员会的指导、监督下完成；没有业主委员会的，业主委员会负责的相应事务由被指定或被授权的社区居民委员会按规定办理。

因已使用资金，日常收取资金首次交存不能从2010年9月10日起交存的，由业主大会决定交存起始时间。业主大会会议召开前，为了加快交存工作步伐，可由业主委员会书面申请暂定交存起始时间，后续由业主委员会与物业服务企业对已使用资金进行清算后，将交存起始时间和已使用资金清算结果提请业主大会表决确认。

因物业服务企业更换等原因导致日常收取资金交存工作中断，重新开始交存时起算时间不能接续前一次交存截止日期的，应经业主大会同意。业主大会会议召开前，为了加快交存工作步伐，可由业主委员会书面申请暂定交存起始时间，后续由业主委员会与物业服务企业对已使用资金进行清算后，将重新交存起始时间及中断期间资金使用清算结果等事宜提请业主大会表决确认。

按本指引提交的交存名册、欠交名册、交存申请表、变更交存起始时间申请、收支情况清算报告、补建方案、续筹方案、业主分担资金办法、

共用部位共用设施设备收益分配方案和资金分配名册、捐助资金分配名册、管理规约、业主大会和业主委员会会议事规则以及相关的业主大会决议文件等直接涉及物业专项维修资金交存、使用的文件资料，应经业主委员会成员过半数签字确认（业主委员会可以决定由其中一位或多位成员签字确认）。没有业主委员会的，由被授权或被指定代行职责的社区居民委员会的负责人签字并加盖公章。

一、日常收取的物业专项维修资金首次交存

（一）交存工作程序

1. 物业服务企业向区管理机构领取盖有市物业专项维修资金管理中心代收付合同专用章的《深圳市物业专项维修资金收付款协议》（格式文本），与开户银行签订协议，设立物业管理区域物业专项维修资金代收付结算专户。

2. 物业服务企业对物业管理区域楼、栋、共用部位、共用设施设备及分户信息等进行清查，填写《物业管理区域注册申请表》、《分栋汇总表》、《分户表》和《共用设施设备表》。

3. 物业服务企业与业主委员会就日常收取资金收、支情况进行清算，在此基础上填写《日常收取的专项维修资金收支清算报告》。因已使用资金，不能从2010年9月10日开始交存的物业管理区域，物业服务企业与业主委员会进行清算后，填写《变更交存起始时间申请》。

4. 在深圳市物业专项维修资金管理系统网站（以下简称管理系统）进行物业服务企业和物业管理区域注册后，正确录入物业管理区域结算专户信息、物业管理区域楼、栋和分户信息（如系统已有物业管理区域、楼、

栋和分户信息，则需完成相应信息核对；系统信息与物业管理区域实际情况有出入的，应提交产权证明文件联系市、区管理机构处理）。

5. 在完成上述工作后，登录管理系统，将本物业管理区域业主交纳日常收取资金详细情况按户录入管理系统。录入完成后，在管理系统打印《交存名册》、《欠交名册》和《交存申请表》。

6. 物业服务企业将经业主委员会审核后的《交存名册》、《欠交名册》和《交存申请表》在物业管理区域每一栋每一单元醒目位置进行张贴公示。

7. 组织召开业主大会，就交存起算日前收支情况清算结果、积存日常收取资金的处理和使用、建立使用备用金以及变更交存起始时间等事宜进行表决（此项工作也可在办理申请备用金备案手续前进行）。

8. 物业服务企业向区管理机构办理交存手续，并确保结算专户有足够资金。

（二）办理首次交存备案应向区管理机构提交以下资料：

1. 《物业管理区域注册申请表》（原件1份）；

2. 身份证明资料：物业服务企业营业执照（复印件）、法定代表人身份证明书（原件）、授权委托书（原件）、受委托人（经办人）身份证（复印件、核原件）各1份；

3. 业主委员会备案通知（复印件）和业主委员会成员身份证复印件（每名成员在各自身份证上签名）各1份；

4. 已签订生效的《深圳市物业专项维修资金收付款协议》；

5. 《分栋汇总表》、《分户汇总表》、《共用设施设备表》和在管理系统打印的《交存名册》、《欠交名册》、《交存申请表》及其公示现场

照片（原件各 1 份）；

6. 《变更交存起始时间申请》、《日常收取的专项维修资金收支清算报告》（原件各 1 份）

7. 业主大会就交存起算日前日常收取资金收支情况清算结果、积存日常收取资金的处理和使用、建立使用备用金以及变更交存起始时间等事宜进行表决的表决结果证明文件（原件各 1 份，也可在办理申请备用金备案手续时提交）；

8. 有效的《管理规约》、《业主大会和业主委员会议事规则》、（复印件各 1 份，核原件）；

9. 已签订生效的物业服务合同（复印件 1 份，核原件），未签订合同的，提交由物业服务企业与业主委员会联名出具未签合同的情况说明（原件 1 份）；

10. 其它必要资料；

11. 上述资料的 jpg 或 pdf 格式电子文档。

二、定期交存

（一）交存工作程序

1. 物业服务企业按规定及时将日常收取的维修资金存入结算专户，定期（一至三个月一次）在管理系统相应物业管理区域分户录入当期业主交纳日常收取资金金额情况后，在管理系统打印《交存名册》、《欠交名册》和《交存申请表》（物业管理区域更换了物业服务企业的，新的物业服务企业在第一次交存进行本项操作前，需先申请物业管理区域服务企业更换和物业管理区域结算专户变更，并将相关信息录入管理系统）；

2. 物业服务企业将经业主委员会签字确认的《交存名册》、《欠交名册》和《交存申请表》在物业管理区域每一栋每一单元醒目位置张贴公示；

3. 物业服务企业向区管理机构办理交存手续，同时确保物业管理区域结算专户有足够资金。

（二）办理定期交存手续应向区管理机构提交以下资料：

1. 经业主委员会签字确认的《交存名册》、《欠交名册》、《交存申请表》及公示现场照片（各1份）；

2. 经办人发生变化的，提交经委托授权的经办人身份证（复印件1份）（核原件）及授权委托书原件1份；

3. 物业服务企业更换的，新的物业服务企业第一次交存时，还需按首次交存的规定提交身份证明资料；

4. 上述资料的 jpg 或 pdf 格式电子文档。

三、补建物业专项维修资金交存

（一）补建交存工作程序

1. 业主委员会制订物业专项维修资金补建方案，并按规定提交业主大会表决。补建方案、业主分担资金办法等事宜应经业主大会同意。补建资金总额中包括有共用物业经营收益和社会捐助资金的，收益分配方案和捐助资金分配方案也需经业主大会同意。将补建方案、收益分配方案、捐助资金分配方案等在物业管理区域每一栋每一单元醒目位置进行张贴公示。

2. 物业服务企业向区管理机构领取盖有市物业专项维修资金管理中心代收代付合同专用章的《深圳市物业专项维修资金收付款协议》（格式文本），与开户银行签订协议，设立物业管理区域物业专项维修资金代收

付结算专户；物业服务企业配合业主委员会收集补建资金，将收集的资金及时存入该结算专户。

3. 物业服务企业对物业管理区域楼、栋、共用部位、共用设施设备及分户信息进行清查，填写《物业管理区域注册申请表》、《分栋汇总表》、《分户表》和《共用设施设备表》。

4. 在深圳市物业专项维修资金管理系统网站（以下简称管理系统）进行物业服务企业注册后，正确录入物业管理区域结算专户信息、物业管理区域、楼、栋和分户信息（如系统已有物业管理区域、楼、栋和分户信息，则需完成相应信息核对；发现系统信息与物业管理区域实际情况有出入的，应提交产权证明文件联系市、区管理机构复核）。

5. 完成上述工作后，登录管理系统，将业主交纳业主大会决定的应分担资金详细情况、共用物业收益分配情况和捐助资金分配情况按户录入管理系统，录入完成后，在管理系统打印补建资金《交存名册》、《欠交名册》和《交存申请表》。

6. 物业服务企业将经业主委员会审核后的补建资金《交存名册》、《欠交名册》和《交存申请表》在物业管理区域每一栋每一单元醒目位置进行张贴公示。

7. 组织召开业主大会，就建立使用备用金等事宜进行表决并按规定公示表决结果。该项表决可以与补建方案的表决同时进行，也可以在办理申请备用金备案前进行。

8. 物业服务企业向交区管理机构办理补建资金交存备案手续，并确保物业专项维修资金专户有足够资金。

已开展日常收取资金交存的物业管理区域，上述第 2、3、4 项工作不用重复办理。

(二) 办理补建资金交存备案需向管理机构提交以下资料(已在日常收取资金交存时提交过的资料，不用重复提交)：

1. 交存申请表（原件 1 份）；
2. 身份证明资料：物业服务企业营业执照（复印件）、法定代表人身份证明书（原件）、授权委托书（原件）、受委托人（经办人）身份证（复印件、核原件）各 1 份；
3. 《物业管理区域注册申请表》（原件 1 份）；
4. 业主委员会备案通知(复印件)和业主委员会成员身份证复印件(每名成员在各自身份证复印件上签名)各 1 份；
5. 已签订生效的《深圳市物业专项维修资金收付款协议》；
6. 《分栋汇总表》、《分户汇总表》和《共用设施设备表》（原件 1 份）；
7. 在管理系统打印的补建资金《交存名册》、《欠交名册》、《交存申请表》及其公示现场照片（各 1 份原件）；
8. 业主大会就建立使用备用金等事宜表决的证明文件（原件 1 份，也可在办理申请备用金备案时提交）；
9. 有效的《管理规约》、《业主大会和业主委员会议事规则》（复印件各 1 份，核原件，也可在办理申请备用金备案时提交）；
10. 已备案的物业服务合同（复印件 1 份，核原件），未签订合同的，提交由物业服务企业与业主委员会联名出具未签合同的情况说明（原件 1

份)；

11. 业主大会同意的补建方案、收益分配方案（如有则提交）、捐助资金分配方案（如有则提交）、业主分担资金办法及公示现场照片（原件各1份）；

12. 业主大会就补建维修资金有关事宜形成决议的证明文件（原件1份）及公示现场照片（原件1份）；

13. 业主交纳分担资金名册（原件1份）、公示现场照片（原件1份）及电子文档；

14. 捐助资金和共用部位、共用设施设备收益资金分配名册（原件1份）及电子文档；

15. 其它必要资料；

16. 上述资料的 jpg 或 pdf 格式文件。

四、续筹物业专项维修资金交存

（一）续筹维修资金交存工作程序

1. 业主委员会制订物业专项维修资金续筹方案，组织召开业主大会表决。续筹方案应包括续筹总金额、资金来源、业主分担资金办法、业主分担资金交纳时限等内容。续筹方案、业主分担资金办法等事宜应经业主大会同意。续筹资金总额中包括有共用物业经营收益和社会捐助资金的，收益分配方案和捐助资金分配方案也需经业主大会同意。续筹方案、收益分配方案、捐助资金分配方案等应在物业管理区域每一栋每一单元醒目位置进行张贴公示。

2. 业主大会同意续筹方案后，物业服务企业配合业主委员会收集续筹

资金存入物业管理区域物业专项维修资金代收付结算专户。

3. 物业服务企业登录物业专项维修资金管理系统,将业主交纳业主大会决定的应分担资金详细情况及共用物业收益和捐助分配情况,按户录入管理系统,录入完成后,在管理系统打印续筹资金《交存名册》、《欠交名册》和《交存申请表》。将前述资料在物业管理区域每一栋每一单元醒目位置进行张贴公示。

4. 物业服务企业向区管理机构办理续筹物业专项维修资金交存备案手续。

(二) 办理续筹维修资金交存备案应向区管理机构提交以下资料:

1. 交存备案申请表(原件1份);

2. 身份证明资料(不重复提交):物业服务企业营业执照(复印件)、法定代表人身份证明书(原件)、授权委托书(原件)、受委托人(经办人)身份证(复印件、核原件)各1份;

3. 业主委员会备案通知(复印件)和业主委员会成员身份证复印件(每名成员在各身份证上签名)各1份(不重复提交);

4. 在管理系统打印的续筹资金《交存名册》、《欠交名册》、《交存申请表》及其公示现场照片(各1份原件);

5. 业主大会同意的续筹方案、收益分配方案(如有则提交)、捐助资金分配方案(如有则提交)、业主分担资金办法及公示现场照片(原件各1份);

6. 业主大会就续筹维修资金事宜形成决议的证明文件(原件1份)及公示现场照片(原件1份);

7. 业主交纳分担资金名册（原件 1 份）、公示现场照片（原件 1 份）及电子文档；

8. 捐助资金和共用部位、共用设施设备收益资金分配名册（原件 1 份）及电子文档；

9. 其它必要资料；

10. 上述资料的 jpg 或 pdf 格式文件。

深圳市罗湖区申请使用物业专项维修资金指引

申请使用物业专项维修资金专项资金（以下简称专项资金）和物业专项维修资金备用金（以下简称备用金），按本指引办理。实施应急维修（整改）工程使用物业专项维修资金，单项工程费用超过备用金额度的，按规定申请专项资金（应急）；在备用金额度范围内的，纳入备用金核销范围。

本指引中物业管理区域的各项工作，没有特别说明的，均由业主委员会配合、监督物业服务企业完成；没有物业服务企业的小区，由业主委员会在街道办事处、社区居民委员会的指导、监督下完成；没有业主委员会的，业主委员会负责的相应事务由被指定或被授权的社区居民委员会按规定办理。

为了确保应急维修工程顺利实施，并避免法律争议，提倡业主委员会可在危及房屋使用和人身财产安全的紧急情形发生前，先行组织召开业主大会会议，授权业主委员会在发生须实施应急维修工程的紧急情形时，决

定或负责以下重要事宜：组织实施应急维修工程，制定或审核确认应急维修工程实施方案，审核确认工程结算，进行竣工验收，按规定申请使用物业专项维修资金和分摊工程费用，其他有关重要事宜。或按程序修改《业主大会和业主委员会议事规则》，将上述实施应急维修工程的重要事宜纳入业主委员会议决范围。业主大会同意后，物业服务企业或业主委员会将业主大会形成的决议文件和修订后的《业主大会和业主委员会议事规则》报市、区管理机构备案。

本指引规定应提交的申请表、实施方案、费用预算、业主大会决议文件、竣工验收文件、费用结算、费用分摊、筹集资金方案等直接涉及物业专项维修资金使用的文件均应经业主委员会成员过半数签字确认（业主委员会可以决定由其中一位或多位成员签字确认）。没有业主委员会的，由被授权或被指定代行职责的社区居民委员会的负责人签字并加盖公章。

一、专项资金申请使用

（一）申请使用程序

1. 物业服务企业（或业主委员会）或委托第三方制订维修、更新、改造工程的实施方案（一项工程制订一个方案）。预算金额在 10 万元以上的，委托造价咨询单位进行预算审核。

2. 业主委员会在街道办事处（社区居民委员会）的指导、监督下，组织业主大会或工程所涉业主会议对维修、更新、改造工程的实施方案、工程总预算、费用分摊办法、筹集补充资金方案等重大事宜进行表决。表决前按规定公示表决内容、实施方案、预算审核报告、筹集补充资金方案等。

3. 获得业主大会或所涉业主会议同意后，业主委员会按规定公示表决

结果，委托物业服务企业按筹集补充资金方案收集资金；物业服务企业按规定向区管理机构申请首款手续（同时在管理系统录入相应资料信息）；并按规定向有关主管部门办理工程的许可或备案手续；组织或按规定委托招标代理机构招标、投标手续；并与施工单位（或供货商）签订施工合同或供货合同。

4. 组织施工，组织搞好施工现场管理、安全管理，工程监理。

5. 施工完毕后，及时组织搞好竣工验收（因法定检验、评估机构的检验、评估意见或有关主管部门的隐患整改通知而进行的维修、更新、改造工程，应报请该主管部门或法定机构进行复查），并在竣工验收合格之日起三个月内完成竣工结算及结算审核；将竣工验收情况、结算情况和结算审核报告在物业管理区域所涉每一栋每一单元醒目位置进行公示。

6. 按规定向有关主管部门进行工程竣工验收备案，向区管理机构办理尾款申请手续，同时在管理系统录入相应资料信息。

（二）申请首款备案应提交的资料

1. 身份证明资料（不重复提交）：物业服务企业营业执照复印件 1 份，法定代表人证明书原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核原件），法人代表签署的授权委托书原件 1 份（无物业服务企业的物业管理区域，提交街道办事处或社区居民委员会出具的该物业管理区域无物业服务企业的证明文件原件 1 份，业主委员会集体委托受托人的授权委托书原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核原件））；

2. 专项资金首款备案申请表原件 1 份；

3. 业主委员会备案通知复印件 1 份（已按本办法规定提交的，不再重

复提交)；

4. 业主大会或所涉业主会议同意的维修、更新、改造工程施工方案原件 1 份；

5. 业主大会或所涉业主会议同意的筹集补充资金方案原件 1 份(如有)

6. 业主大会或所涉业主会议决议证明文件原件 1 份；

7. 预算费用超过 10 万元的，还需提交造价咨询单位出具的预算审核报告原件 1 份及预算审核单位的营业执照、资质证书复印件各 1 份(核原件)；

8. 根据前述第(一)中规定的表决内容、实施方案、预算审核报告、筹集补充资金方案(如有)、业主大会或所涉业主会议表决结果等公示的现场照片原件各 1 份；

9. 根据法定检验、评估机构的检验、评估意见或有关主管部门的要求维修或整改而进行的维修、更新、改造工程，提供法定检验、评估机构的检验、评估意见或有关主管部门要求维修或整改的书面文件复印件 1 份(核原件)；

10. 其它必要资料；

11. 上述资料的 jpg 或 pdf 格式文件。

(三) 申请尾款备案应提交的资料

1. 身份证明资料: 按照前述第(二)项的要求提交(有变更的才提交)；

2. 专项资金尾款备案申请表原件 1 份；

3. 业主委员会备案通知复印件 1 份(有变更的才提交)；

4. 施工合同(供货合同)复印件 1 份(核原件)及质量保修书复印件

1份（核原件）；

5. 业主委员会和物业服务企业参与验收的工程竣工验收合格证明1份；

6. 根据法定检验、评估机构的检验、评估意见或有关主管部门要求维修或整改而发生的维修、更新、改造工程，还需提交法定检验、评估机构或有关主管部门出具的复查结果证明文件1份（核原件）；

7. 业主委员会审核确认的结算书原件1份（10万元以上的工程，需提交业主委员会确认的造价咨询单位出具的结算审核报告原件1份）；

8. 与结算金额相符的发票；

9. 其它必要资料；

10. 上述资料的jpg或pdf格式文件。

二、应急维修工程专项资金申请使用

出现以下危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况，实施的应急维修工程，可申请使用专项资金（应急）：

（一）电梯经评估、检验认为存在严重事故隐患，危及人身财产安全，被有关主管部门封停的；

（二）消防部门认定需要立即整改的消防设施故障或隐患；

（三）屋面、外墙渗漏，有关主管部门认定危及房屋和人身财产安全的；

（四）供水、排水设施堵塞、爆裂，二次供水水泵等设施严重损坏的；

（五）楼体外立面严重脱落或存在严重脱落危险，有关主管部门要求立即排除隐患的；

（六）有关主管部门认定的其它严重危及房屋使用和人身财产安全的

紧急情况。

（一）申请使用程序

1. 紧急情形发生前，业主委员会可先行组织召开业主大会会议，授权业主委员会在发生上述六种紧急情形时，决定或负责以下重要事宜：组织实施应急维修工程，制定或审核确认应急维修工程实施方案，审核确认工程结算，进行竣工验收，按规定申请使用物业专项维修资金和分摊工程费用，其他有关重要事宜；或按程序修改《业主大会和业主委员会会议事规则》，将上述实施应急维修工程的重要事宜纳入业主委员会会议决范围。业主大会同意后，物业服务企业或业主委员会将业主大会形成的决议文件和修订后的《业主大会和业主委员会会议事规则》报市、区管理机构备案。

2. 出现上述危及房屋使用和人身财产安全的紧急情况，须实施应急维修工程的，物业服务企业应立即报告业主委员会、社区居民委员会、街道办事处、区主管部门（区管理机构），对事发现场采取必要紧急防护措施并进行拍照留存证据。

3. 物业服务企业立即组织制订应急维修工程实施方案报业主委员会同意后，立即垫资组织实施应急维修工程，同时将经业主委员会审核同意的实施方案报社区居民委员会、街道办事处和区管理机构备案，并在物业管理区域所涉每一栋每一单元醒目位置公示。工程费用过高，物业服务企业无力垫资的，可向区管理机构办理申请专项资金（应急）首款备案手续。

4. 应急维修工程实施方案应包括：危及房屋使用及人身财产安全的紧急情况发生时间、地点、部位（设施设备名称）、内容及所采取的紧急措施，费用估算以及《深圳市罗湖区物业专项维修资金管理办法》第三十一

条规定的其他内容。

5. 工程完工后，应按《深圳市罗湖区物业专项维修资金管理辦法》第三十四条第四款之規定进行竣工验收，并拍照留存证据。

6. 竣工验收合格之日起三个月内完成竣工结算，单项工程超过10万元的应委托造价咨询单位做好结算审核，并将竣工验收、竣工结算情况和结算审核报告按规定在物业管理区域每一栋每一单元醒目位置公示。

7. 向区管理机构办理申请专项资金（应急）备案手续或专项资金（应急）尾款备案手续，同时在管理系统录入相关资料信息。

（二）申请专项资金（应急）首款备案应提交的资料

1. 身份证明资料（不重复提交）：物业服务企业营业执照复印件1份，法定代表人证明书原件1份，受托人（经办人）身份证复印件1份（核原件），法人代表签署的授权委托书原件1份（无物业服务企业的物业管理区域，提交街道办事处或社区居民委员会出具的该物业管理区域无物业服务企业的证明文件原件1份，业主委员会集体委托受托人的授权委托书原件1份，受托人（经办人）身份证复印件1份（核原件））；

2. 专项资金（应急）首款备案申请表原件1份；

3. 业主委员会备案通知复印件1份（已向区管理机构提交过，没有变更的，不重复提交）；

4. 应急维修工程实施方案（含费用估算）原件1份；

5. 筹集费用方案原件1份（如有）

6. 实施方案、费用筹集方案（如有）等公示的现场照片，紧急情况事发现场照片原件各1份；

7. 有关主管部门或法定机构出具的隐患整改通知、隐患整改意见或停止使用通知原件 1 份；

8. 业主大会就授权业主委员会组织实施应急维修工程有关重要事宜的决议文件原件 1 份，或业主大会同意的包含授权业主委员会负责组织实施应急维修工程有关重要事宜的《业主大会和业主委员会会议事规则》复印件 1 份（核原件）（已向区管理机构提交过的，不重复提交）；

9. 其它必要资料；

10. 上述资料的 jpg 或 pdf 格式文件。

（三）申请专项资金（应急）尾款备案应提交的资料

1. 身份证明资料（不重复提交）：物业服务企业营业执照复印件 1 份，法定代表人证明书原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核原件），法人代表签署的授权委托书原件 1 份（无物业服务企业的物业管理区域，提交街道办事处或社区居民委员会出具的该物业管理区域无物业服务企业的证明文件原件 1 份，业主委员会集体委托受托人的授权委托书原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核原件））；

2. 专项资金（应急）尾款备案申请表原件 1 份；

3. 业主委员会备案通知复印件 1 份（有变更的才提交）；

4. 施工合同（供货合同）复印件 1 份（核原件）及质量保修书复印件 1 份（核原件）；

5. 社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业参与验收的工程竣工验收合格证明 1 份；

6. 有关主管部门或法定机构出具的隐患整改完毕证明文件、检验合格

证或验收合格证等原件 1 份；

7. 业主委员会审核确认的结算书原件 1 份（10 万元以上的工程，提交造价咨询单位出具的结算审核报告原件 1 份）；

8. 上述第 5、6、7 中各项文件的公示现场照片原件各 1 份；

9. 与结算金额相符的发票；

10. 其它必要资料；

11. 上述资料的 jpg 或 pdf 格式文件。

（四）由物业服务企业垫资实施的应急维修工程，申请办理专项资金（应急）备案应提交的资料（此项适用于不申请首款，工程竣工结算后一次性申请全部资金的项目）

1. 身份证明资料（不重复提交）：物业服务企业营业执照复印件 1 份，法定代表人证明书原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核原件），法人代表签署的授权委托书原件 1 份（无物业服务企业的物业管理区域，提交街道办事处或社区居民委员会出具的该物业管理区域无物业服务企业的证明文件原件 1 份，业主委员会集体委托受托人的授权委托书原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核原件）；

2. 专项资金（应急）备案申请表原件 1 份；

3. 业主委员会备案通知复印件 1 份（已按本办法规定提交的，不再重复提交）；

4. 应急维修工程实施方案原件 1 份；

5. 筹集费用方案原件 1 份（如有）

6. 有关主管部门或法定机构出具的隐患整改通知、隐患整改意见或停

止使用通知原件 1 份；；

7. 施工合同（供货合同）复印件 1 份（核原件）及质量保修书复印件 1 份（核原件）；

8. 社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业参与验收的工程竣工验收合格证明 1 份；

9. 有关主管部门或法定机构出具的隐患整改完毕证明文件、检验合格证或验收合格证等原件 1 份；

10. 业主委员会审核确认的结算书原件 1 份（10 万元以上的工程，提交经业主委员会确认的造价咨询单位出具的结算审核报告原件 1 份）；

11. 根据本部分“应急维修工程专项资金申请使用”的第（二）项第 6 及第（三）项第 8 中规定的事发现场照片及公示现场照片原件各 1 份；

12. 与结算金额相符的发票；

13. 业主大会就授权业主委员会组织实施应急维修工程有关重要事宜的决议文件原件 1 份，或业主大会同意的包含授权业主委员会负责组织实施应急维修工程有关重要事宜的《业主大会和业主委员会会议事规则》复印件 1 份（核原件）（已向区管理机构提交过的，不重复提交）；

14. 其它必要资料；

15. 上述资料的 jpg 或 pdf 格式文件。

三、备用金申请核销备案

（一）首次申请拨付备用金

1. 申请程序

1) 在维修资金管理系统按要求完成填写备用金申请，完成录入业主

大会决定的备用金额度信息，打印《备用金申请表》；

2) 业主委员会根据业主大会授权对《备用金申请表》审核；

3) 物业服务企业向区管理机构提交备案申请资料；

4) 区管理机构完成备案后，市管理机构根据区管理机构备案意见划款。

2. 办理首次申请拨付备用金，应向区管理机构提交的申请资料

1) 身份证明资料（不重复提交）：物业服务企业营业执照复印件 1 份，法定代表人证明书原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核原件），法人代表签署的授权委托书原件 1 份（无物业服务企业的物业管理区域，提交街道办事处或社区居民委员会出具的该物业管理区域无物业服务企业的证明文件原件 1 份，业主委员会集体委托受托人的授权委托书原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核原件））；

2) 备用金申请表原件 1 份；

3) 业主委员会备案通知复印件 1 份（已按本办法规定提交的，不再重复提交）；

4) 业主大会关于备用金的额度、分摊办法、授权业主委员会执行备用金使用审核等重大事宜的决议证明文件原件 1 份；

5) 《积存物业专项维修资金调查表》原件 1 份；

6) 上述资料的 jpg 或 pdf 格式文件。

（二）备用金核销备案和备用金再次申请（可同时申请备案，也可分别申请备案）

1. 申请程序

1) 物业服务企业汇总整理需核销的每笔开支详细情况(含相关实施方案、合同、票据、竣工验收证明文件、费用结算等)及费用分摊情况,按要求在维修资金管理系统准确录入并打印《备用金核销备案申请表》,填写《费用分摊汇总表》(如需再次申请备用金的,还应在管理系统录入再次申请备用金信息,打印《备用金再次申请表》);

2) 对于金额在 3000 元以上大笔费用,没有实施方案或施工合同(供货合同)的,规范填写《项目情况说明》(说明使用时间、用途、工程量或采购材料清单、施工单位或供货单位、涉及业主范围等事宜);

3) 将《备用金核销备案申请表》、《费用分摊汇总表》、单笔开支 3000 元以上的实施方案(或合同或《项目情况说明》)等核销备案申请资料提交业主委员会审核(需再次申请备用金的,还要将《备用金再次申请》提交业主委员会审核);

4) 业主委员会审核同意并签字后,物业服务企业将《备用金核销备案申请表》、《费用分摊汇总表》在物业管理区域所涉每一栋每一单元醒目位置公示(需再次申请备用金的,《备用金再次申请表》也要进行公示);

5) 物业服务企业按要求向区管理机构提交申请资料办理备案手续。

2. 申请办理备用金核销应向区管理机构提交的申请资料

1) 身份证明资料(不重复提交):物业服务企业营业执照复印件 1 份,法定代表人证明书原件 1 份,受托人(经办人)身份证复印件 1 份(核原件),法人代表签署的授权委托书原件 1 份(无物业服务企业的物业管理区域,提交街道办事处或社区居民委员会出具的该物业管理区域无物业服务企业的证明文件原件 1 份,业主委员会集体委托受托人的授权委托书

原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核原件））；

2) 备用金核销备案申请表原件 1 份；

3) 业主委员会备案通知（或被授权审核备用金机构的证明文件）复印件 1 份（已按本办法规定提交，没有更新的，不再重复提交）；

4) 业主大会关于备用金的额度、分摊办法、授权业主委员会（或其他机构）执行备用金使用审核等重大事宜的决议证明文件原件 1 份（已按本办法提交，没有更新的，不重复提交）；

5) 核销的费用涉及《物业服务合同》、管理规约、《业主大会和业主委员会议事规则》及业主大会其它有关决议等文件的，还应分别提交该相应文件复印件 1 份（核原件）；

6) 经业主委员会（或其他被授权机构）审核确认的备用金使用分摊情况汇总表原件 1 份，单笔 3000 元以上大额费用项目的实施方案（或合同）复印件 1 份（核原件）（没有实施方案或合同的，提交《项目情况说明》文件原件各 1 份），10 万元以上单项工程的实施方案、合同复印件各 1 份（核原件）和结算审核报告及发票原件各 1 份；

7) 《备用金核销备案申请表》及《备用金使用及分摊情况汇总表》进行公示的现场照片原件各 1 份；

8) 其它必要资料；

9) 上述资料的 jpg 或 pdf 格式文件。

3. 备用金再次申请备案应向区管理机构提交的申请资料

1) 身份证明资料（不重复提交）：物业服务企业营业执照复印件 1 份，法定代表人证明书原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核

原件)，法人代表签署的授权委托书原件 1 份（无物业服务企业的物业管理区域，提交街道办事处或社区居民委员会出具的该物业管理区域无物业服务企业的证明文件原件 1 份，业主委员会集体委托受托人的授权委托书原件 1 份，受托人（经办人）身份证复印件 1 份（核原件））；

2) 备用金再次申请表及其公示的现场照片原件各 1 份；

3) 业主委员会备案通知复印件 1 份（不再重复提交）；

4) 业主大会关于备用金的额度、分摊办法、授权业主委员会执行备用金使用审核及再次申请等重大事宜的决议证明文件原件 1 份（不重复提交）；

5) 《积存物业专项维修资金调查表》原件 1 份（积存资金用完的，则在用完后第一次申请备用金时提交积存资金使用及遗留欠款收缴情况清算报告及在物业管理区域公示的现场照片原件各 1 份）；

6) 上述资料的 jpg 或 pdf 格式文件。