

深圳市罗湖区人民政府办公室关于废止
《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

(2023年4月3日)

罗府办规〔2023〕1号

为与《深圳经济特区物业管理条例》一系列配套管理的规范性文件相适应，结合深圳市物业专项维修资金工作的具体要求，经区政府八届三十七次常务会议讨论通过，现决定自2023年4月20日起，废止《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（罗府办规〔2016〕6号）。

特此通知。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于废止《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区高层次医疗人才认定及综合保障实施细则（试行）的通知》的通知

（2023年8月27日）

罗府办规〔2023〕2号

为推动我区卫生健康事业发展，结合罗湖区推进全面优化人才创新发展生态环境工作的具体要求，经区政府八届21次常务会议讨论通过，现决定自2023年9月12日起，废止《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区高层次医疗人才认定及综合保障实施细则（试行）的通知》（罗府办〔2015〕6号）。

特此通知。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 《罗湖区重点产业项目遴选办法》的通知

(2023年9月11日)

罗府办规〔2023〕3号

《罗湖区重点产业项目遴选办法》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

罗湖区重点产业项目遴选办法

第一条为规范罗湖区重点产业项目遴选行为，根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）及相关法律法规，结合我区实际，制定本办法。

第二条本办法适用于罗湖区遴选区级重点产业项目的行为。

本办法所称重点产业项目，是指经遴选认定，符合我区产业政策、环境保护等要求，对我区经济和社会发展具有重大带动作用的产业项目，优先鼓励“7+1”产业集群、商贸业及现代服务业。重点产业项目应至少符合下列条件之一：

(一) 在本行业中处于领先地位具有重大影响力或者品牌具有重大国际影响力的;

(二) 对我区重点发展产业具有填补空白和完善产业链作用或者核心技术专利处于国内外领先地位的;

(三) 区政府审定的其他项目类型。

符合本办法规定条件的产业项目，可以独立或联合申请遴选。

第三条 重点产业项目用地类型仅限于普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）、物流用地（W0）和仓储用地（W1）。

第四条 重点产业项目遴选坚持“公开、公平、公正”原则，实行企业自愿申请、政府审核、社会公示、全程监管、动态评估等制度。

第五条 区政府成立区重点产业项目遴选工作领导小组（以下简称“遴选小组”）。遴选小组由区长担任组长，常务副区长和分管发展改革、规划和自然资源及产业项目牵头单位的区领导担任副组长。

遴选小组成员由区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、区文化广电旅游体育局、区住房建设局、区金融服务署、区企业服务中心（投资推广署）、市规划和自然资源局罗湖管理局、市生态环境局罗湖管理局、市第三税务分局、罗

湖区税务局、区水务局、区财政局、区统计局、区司法局等主要负责人组成。

遴选小组负责审定区级重点产业项目遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件，负责研究、决策、协调、解决重点产业项目遴选过程中的重大事项。

遴选小组办公室设在区发展改革局，负责统筹各产业项目牵头单位重点产业项目的申报工作；将审定的遴选方案（含竞买资格条件）及产业发展监管协议以区政府名义报市发展改革委、市规划和自然资源局及相关产业主管部门备案；对审定的遴选方案进行公示并对公示期间的反馈意见进行处理；协调各成员单位开展相关工作并承担遴选小组的其他日常工作。

第六条各相关单位分工合作，各司其职，依法履行重点产业项目遴选相关管理职责并落实遴选小组的议定事项。

（一）区工业和信息化局、区科技创新局、区金融服务署、区文化广电旅游体育局、区住房建设局及区企业服务中心（投资推广署）依据各自职能及本办法的规定，负责对重点产业项目履行以下职责：受理重点产业项目遴选申请并进行初审；拟定遴选方案（含竞买资格条件）、产业发展监管协议；协助遴选小组办公室对遴选方案公示期间的反馈意见进行处理；就竞买资格条件和产业发展监管协议有关内容接受公众咨询；竞买资格条件审查并出具审查文件；签订产业发展监管协

议；定期对项目履约情况进行核查；对履约考核未通过的，形成履约核查报告并报区政府。

金融类重点产业项目竞买资格条件审查及审查文件出具，由区金融工作局进行。

区企业服务中心（投资推广署）牵头的重点产业项目竞买资格条件审查及审查文件出具，由对应的行业主管部门进行。

（二）市规划和自然资源局罗湖管理局核查意向用地单位在我市已有产业用地情况，并就可供选址区域、用地规模、用地功能、建设规模、土地供应方式及供应条件等进行审查并提出意见；负责拟定土地供应方案并报批、委托市土地房产交易机构进行交易及签订土地使用权出让合同等土地供应管理工作。

（三）市生态环境局罗湖管理局负责就项目对土壤及其他环境影响提出意见。

（四）市第三税务分局、罗湖区税务局负责配合核查项目纳税情况。

（五）区水务局负责就项目对供排水管网等水务设施配套提出意见。

（六）区司法局按照合法性审查事务办理相关规则提供法律支持；负责对产业发展监管协议进行审查（使用合同示范文本的除外）。

(七) 其他相关部门依据自身职责或遴选小组的要求开展相关工作。

第七条 项目单位按照项目所属行业类别向产业主管部门申请启动重点产业项目遴选。

联合申请用地项目遴选申请参照《罗湖区重点产业项目遴选联合申请用地实施细则》执行。

申请重点产业项目遴选的单位需按本办法要求，提供《罗湖区重点产业项目申请报告》及相关资料。

第八条 受理单位应在收到申报材料之日起20个工作日内完成初审工作。开展初审工作可进行实地考察，必要时可组织专家评审或第三方评估。如需进行实地考察、组织专家评审或第三方评估，可延长初审期限，但初审期限最长不超过40个工作日。

第九条 审查未通过的，受理单位应及时告知申请单位；审查通过的，由受理单位作为产业项目牵头单位启动重点产业项目遴选程序。

遴选小组另有要求的，由遴选小组指定产业项目牵头单位。

第十条 启动区级重点产业项目遴选程序的，产业项目牵头单位应组织拟定遴选方案草案、产业发展监管协议草案、竞买资格条件草案及项目属于区级重点产业项目的理由说明，按职责分

工征求遴选小组成员单位意见，各成员单位应在10个工作日内反馈书面意见。

遴选方案应当包括如下主要内容：

（一）项目名称及意向用地单位；

（二）项目必要性、可行性、建设内容和建设规模等论证材料。项目必要性应就意向用地单位在我市已有用地开发、利用情况，已有用房使用情况进行分析论证；建设规模应当与企业贡献相适应；

（三）产业项目类型及要求，包含产业类型、生产技术、产出标准、产品品质要求，以及投产时间、投资强度（万元/公顷）、产出效率（万元/公顷）、节能环保等；

（四）用地规模、用地功能、建设规模、土地供应方式、期限及权利限制等；

（五）环境保护要求；

（六）其他相关事项。

第十一条完成征求意见并通过合法性审查后，产业项目牵头单位将遴选方案草案、产业发展监管协议草案、竞买资格条件草案及项目属于区级重点产业项目的理由说明报遴选小组办公室提请遴选小组审定。

第十二条经遴选小组审定后，遴选小组办公室将遴选方案、产业发展监管协议、竞买资格条件及项目属于区级重点产业项目的理由说明，一并以区政府名义报市发展改革委、市规划和自然资源局及相关产业主管部门备案。

申请备案后10个工作日内收到市相关部门意见的，由遴选小组办公室组织产业项目牵头单位、相关遴选小组成员单位研究。属于对遴选方案、产业发展监管协议等修改建议的，由产业项目牵头单位完善后，报遴选小组办公室，遴选小组办公室报请遴选小组副组长审定。属于对备案项目有异议的，报请遴选小组研究同意后，可终止本次遴选，或报请市遴选小组审议。

第十三条申请备案后10个工作日内未收到对备案项目异议意见的，或收到相关建议后已修改完善并经遴选小组副组长审定的，由遴选小组办公室组织公示。

遴选小组办公室将遴选方案在深圳特区报等媒体以及深圳政府在线、罗湖政府在线等网站进行公示，公示期不得少于5个工作日。公示期内，第三人对遴选方案存在异议的，遴选小组办公室按有关规定进行核实、处理，如有重大变更应按程序重新组织遴选。

第十四条遴选小组办公室完成公示后将遴选方案、产业发展监管协议及竞买资格条件转市规划和自然资源局罗湖管理局启动土地供应工作。

遴选方案有效期1年，自公示结束之日起算，土地供应方案应在有效期内完成审定。土地供应按照《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》相关规定执行。

第十五条土地供应成交后，中标人或竞得人持成交确认书、竞买资格条件核实文件与产业项目牵头单位签订产业发展监管协议，产业发展监管协议应当于成交后10个工作日内签订。

产业发展监管协议应当明确“全年期、全过程”监管要求，包括产业准入条件、实缴注册资本、纳入本区统计核算的产值规模、投产时间、投资强度、产出效率、节能环保、承诺值、转让或出租限制、抵押限制、股权变更约束、履约核查及违约责任、退出机制以及争议解决等相关条款。

如确有必要突破上述条款，须经遴选小组审定同意。

第十六条项目建成后应按产业发展监管协议的约定使用，不得出租；确有出租需要的，出租比例原则上不超过建筑面积的20%，且应当在产业发展监管协议中明确约定租赁面积比例、租金标准、租赁对象及违约处置措施。

第十七条产业项目牵头单位根据产业发展要求和环境保护要求，分别在产业发展监管协议约定的承诺期、项目建成投产后1年内、投产后每隔5年等阶段，对产业发展监管协议约定事

项的履行情况进行核查。根据实际需要，在规定核查年份外组织不定期核查。

第十八条根据履约核查情况，对履约考核未通过的，产业项目牵头单位应当组织相关部门依法依约进行处置，并形成履约核查报告，按程序报遴选小组。

未通过履约考核的，按照产业发展监管协议约定处理。对于因不可抗力、突发事件等因素造成部分考核指标未达标的，经区政府同意后，可协商处理。

按照产业发展监管协议、土地使用权出让合同及相关法律法规的规定，针对用地竞得人的具体违约行为，按合同约定执行。

联合竞得土地的，联合体成员监管单位对各联合体成员分别进行考核，如履约考核未通过的，各联合体成员分别承担违约责任。

第十九条用地竞得人因自身原因终止项目投资建设，提出解除土地使用权出让合同并申请退还土地的，用地竞得人报经区政府批准后，分别按以下约定，收回建设用地，地上建（构）筑物的补偿方式在土地使用权出让合同中予以明确：

（一）未超过土地使用权出让合同约定的开工建设日期，或超过土地使用权出让合同约定的开工建设日期但未满1年向出

让人提出申请的，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还用地竞得人（不计利息）。

（二）超过土地使用权出让合同约定的开工建设日期1年但未满2年向出让人提出申请的，按照规定征收土地闲置费后，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还用地竞得人（不计利息）。

（三）已开工建设但尚未达产向出让人提出申请的，将已缴纳合同剩余年期的土地价款退还用地竞得人（不计利息）。地上建（构）筑物及其附属设施可由区政府以不高于建造成本折旧后的价格回购；区政府不回购的，由用地竞得人将土地恢复原状或承担土地恢复原状费用。

报经区政府后未获批准的，用地竞得人应继续履行土地供应方案；拒不履行的，建设用地和地上建（构）筑物及其附属设施按照约定无偿收回；涉嫌闲置的，应当依法依规依约处置。

第二十条在土地使用权出让合同约定的达产之后，用地竞得人因自身原因无法运营，申请解除土地使用权出让合同的，按照约定终止土地使用权出让合同，收回建设用地，返还剩余年期土地出让价款，对地上建（构）筑物及其附属设施按照建造成本折旧后对土地使用者进行补偿。

第二十一条 申请重点产业项目遴选用地的，按照项目所属行业确定其行业性质。

项目所属行业可按《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》明确。

“7+1”产业是指软件与信息技术、新材料、智能终端、大健康、现代时尚、数字创意、安全节能与环保7个战略性新兴产业及区块链1个未来产业。

第二十二条 市级重点产业项目的认定、遴选、监管等参照《深圳市工业及产业用地供应管理办法》执行。对于涉及罗湖的市级重点产业项目，各产业主管部门负责对接市级项目牵头单位，按照牵头单位的要求负责相关工作。

联合申请用地项目的遴选、监管等参照《罗湖区重点产业项目遴选联合申请用地实施细则》执行。

第二十三条 本办法自2023年9月21日施行，有效期3年，由区发展改革局负责解释。

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 罗湖区产业空间挖潜行动计划 (2023-2024年)的通知

(2023年8月4日)

罗府办〔2023〕3号

现将《罗湖区产业空间挖潜行动计划（2023-2024年）》
印发给你们，请认真组织实施。

罗湖区产业空间挖潜行动计划 (2023-2024年)

为贯彻落实区委区政府加快打造“三力三区”，建设社会主义现代化可持续发展先锋城区战略部署，进一步挖掘土地资源潜力，优化空间资源配置，实现高密度中心城区空间资源集约高效利用，更好支撑经济高质量、可持续发展，结合罗湖实际，特制定本行动计划。

一、总体思路

加快解决制约罗湖高质量发展的空间资源高效利用问题，立足罗湖高密度、高强度、高难度空间开发现状，在现

有城市更新之外，全面梳理辖区可挖潜的土地空间资源，实施产业空间挖潜专项攻坚行动，形成“储备一批、研究一批、启动一批”的滚动良性循环，按照“成熟一个、启动一个、一项一策”原则有序推进，全面盘活辖区潜力土地资源，为罗湖实现高质量发展提供强有力支撑。

二、工作目标

罗湖高度依赖存量空间二次开发利用，未来仅依靠更新、整備释放空间的难度越来越大，亟需开拓新思路，实施产业空间挖潜攻坚行动，全力挖潜城镇开发边界内现状未利用、现状为其他功能用途可调整为产业功能、规划为产业功能却挪作他用、可复合改造的基础设施、各类驻深机构等土地空间，在厘清土地、建筑现状规划、权属等情况下，推动产权主体自行开发或与区属国企等主体合作开发，通过调规、新改扩建等方式，释放新的土地空间。聚焦产业空间挖潜行动，梳理出第一批未来两年重点攻坚的10个项目，2023年率先启动攻坚这一批较成熟项目，打响产业空间挖潜攻坚战，通过凝聚全员共识、形成强大合力，力争释放75公顷土地、新增220万平方米产业空间。

三、十大攻坚项目

（一）加快小坑工业区地块规划调整。地块用地面积3.2公顷，加快在清水河片区法定图则中落实小坑工业区作为物流转运中心的相关规划指标，并解决地块土地纠纷、现状违章建

（构）物拆迁等问题，完成土地筹备工作，确定用地规划属性，新增产业空间约24万平方米。（牵头区领导：夏东；牵头单位：区工业和信息化局、区发展和改革委员会；协办单位：市规划和自然资源局罗湖管理局、区城市更新和土地整备局、清水河街道办）

（二）加快清水河片区环卫生产基地规划调整。地块现状为公用设施用地，加快地块市政环卫停车场的规划功能调整、东部抢险中心（维修保养基地）用地选址布局研究，待环卫功能调整方案完成后开展法定图则调整，推动调整为新型产业用地（M0），新增产业空间约5万平方米。（牵头区领导：左金平、霍广勇；牵头单位：清水河总部新城指挥部；协办单位：区城市管理和综合执法局、市规划和自然资源局罗湖管理局、区城市更新和土地整备局）

（三）加快清水河片区玉龙地块开发建设。实施玉龙垃圾填埋场全量开挖和环境治理，以高水平环境治理消除片区安全隐患和环境污染，通过土地治理修复释放30公顷可集中连片开发的产业用地，新增超120万平方米的高品质生态创新空间，打造生态、生产、生活“三生融合”的高品质总部企业园区，建设玉龙生态研创谷，塑造全国开挖量最大的垃圾填埋场修复示范项目。（牵头区领导：左金平、霍广勇；牵头单位：清水河总部新城指挥部、区城市管理和综合执法局；协办单位：市规划和自然资源局罗湖管理局）

（四）推进莲塘变电站地块复合开发建设。加快与市供电局沟通明确改造方向，以莲塘变电站改造为契机，研究采用嵌入式混合利用方式，在莲塘变电站地块上盖产业用房，优化利用变电站土地资源，提升土地综合利用价值，释放约6万平方米的产业空间，重点引进研发或工业类产业，打造全区首个嵌入式附建变电站项目。（牵头区领导：夏东；牵头单位：区发展和改革委员会、罗湖供电局；协办单位：区国有资产监督管理局、罗湖投资控股有限公司、区工业和信息化局、市规划和自然资源局罗湖管理局、莲塘街道办）

（五）加快水贝变电站地块高效开发利用。加快水贝变电站及周边地块开发利用规划方案和实施路径研究，保留现状供电生产设施，预留抢修、培训基础上，新增能源产业办公功能，依托南方电网发展优势，将水贝地块打造成为集高标准产业用房、高规格培训基地、高品质配套服务的智慧能源产业孵化基地，释放约25万平米产业空间。（牵头区领导：夏东；牵头单位：区城市更新和土地整备局；协办单位：罗湖供电局、区发展和改革委员会、市规划和自然资源局罗湖管理局、翠竹街道办）

（六）推进罗湖体育中心地块开发利用。推动罗湖体育馆高品质升级改造，在原址升级建设总建筑面积15.05万平方米的罗湖体育中心，提供超10万平方米展会空间，通过高品质升级改造助力罗湖体育馆建设成为罗湖东部地标性建筑。（牵头区领

导：夏东；牵头单位：区城市更新和土地整备局、区发展和改革局、黄贝街道办；协办单位：区文化广电旅游体育局、市规划和自然资源局罗湖管理局、市交通运输局罗湖管理局）

（七）加快推动预H407-0106地块、G06416-0066地块2个驻区单位用地开发利用。预H407-0106地块目前作为临时停车场使用，土地较平整、空间利用率较低，G06416-0066地块目前外租作为环卫车辆停放及充电使用，通过分别对接沟通地块所属主体，研究对地块进行更高效开发。（牵头区领导：夏东；牵头单位：清水河街道办、东湖街道办、区发展和改革局、区退役军人事务局；协办单位：市规划和自然资源局罗湖管理局、区建筑工务署、区城市管理和综合执法局）

（八）加快莲塘片区潜力用地开发利用。针对莲塘地区01-01地块约3.6万平方米的潜力用地，理清土地权属关系、现状规划等基本情况，研究地块开发可行性，后续结合开发可行性推进下一步工作。（牵头区领导：夏东；牵头单位：莲塘街道办；协办单位：市规划和自然资源局罗湖管理局、区国有资产监督管理局、罗湖投资控股有限公司、区发展和改革局）

（九）加快银湖、玉龙片区潜力用地开发利用。针对银湖片区4块潜力用地（共计18.4公顷），玉龙片区2块潜力用地（共计8.6公顷）逐一研究地块开发利用可行性，开展潜力用地开发利用路径研究，厘清潜力地块开发难点、堵点，研究推动土地整备、高压走廊下地、交通黄线专项规划调整等相关

工作，提出土地开发利用实施路径和计划表。（牵头区领导：夏东；牵头单位：市规划和自然资源局罗湖管理局、区发展和改革局；协办单位：区城市更新和土地整备局、清水河街道办、市生态环境局罗湖管理局、市交通运输局罗湖管理局、罗湖供电局）

（十）推动宝龙嘉园南侧地块开发利用。宝龙嘉园南侧地块现状为废品回收站，建有临时建筑，土地较平整、空间利用率低。近期通过对接产权业主，研究地块作为临时用地建设临时学校或其他路径使用，远期探索地块调规作为产业用地开发利用。（牵头区领导：冯健；牵头单位：笋岗街道办；协办单位：区教育局、区发展和改革局、区规划土地监察局、市规划和自然资源局罗湖管理局、区建筑工务署）

四、工作要求

（一）统一思想，高度重视。产业空间挖潜是罗湖落实市委市政府工作部署的重要举措，是高密度中心城区可持续发展的必然选择，是构建创新驱动型未来都市产业体系的重要手段。各单位务必压实责任，真抓实干，整合一切力量、调动一切资源全力推进，保障产业空间挖潜10大项目攻坚。

（二）建立台账，动态推进。开展全区潜力空间摸底，每年动态更新潜力项目储备库，针对储备库项目提前开展前期

研究，成熟一个、启动一个，每年制定一批重点集中攻坚项目清单，确保空间挖潜快出成效、能出成效。

（三）多方参与，一项一策。强化政府主导作用，统筹用好国企、社会资本等多方力量，凝聚合力、共同推进。牵头单位要主动谋划，“一项一策”研究通过产业引导、政策激励等方式，引导产权主体积极参与产业空间挖潜攻坚行动。财政部门按照“一事一议”的原则做好项目研究、建设、改造等资金保障。

（四）责任到人，常态跟进。排位第一的项目牵头单位要在行动计划出台后一个月内制定项目具体推进方案、计划。各责任单位根据项目计划表细化工作举措，明确项目节点任务、进度安排、责任领导、具体责任人，做到项目化、表格化、清单化、数据化管理。区委组织部要把项目攻坚纳入干部考核，激励干部担当作为。区委（政府）办要定期开展督查督办，确保各项工作落实落细。

（五）强化宣传，舆论造势。加大宣传引导力度，综合运用各类媒体、多重手段广泛宣传罗湖作为高密度中心城区推动空间集约高效利用的决心和成效，分类分阶段开展各专项领域主题宣传，积极营造城区空间拓展氛围。

罗湖区产业空间挖潜2023-2024年十大攻坚项目表

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放用地面积(公顷)	新增建筑面积(万平方米)	容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头区领导	牵头单位	协办单位
										2023年	2024年			
1	小坑工业区地块	罗湖区清水河片区西北角，具体位于红岗路与临平一街交汇处西北角，西临玉平大道（清平高速）	未出让用地，调规后可出让，但土地需要开展征拆工作，同时选址地点位于法定图则未覆盖区域，需要完善规划依据。	/	S4（待定）	3.20	24.32（暂定）	7.6（暂定）	2023年6月27日下午，夏东常委召开2023年罗湖区政府投资项目前期工作第九次推进会议，听取区工业和信息化局关于小坑工业区建设物流转运中心项目的报告，并作出了下一步工作部署。	1. 区工业和信息化局确定物流企业引入单位，明确物流转运中心定位及具体功能； 2. 区城市更新和土地整备局梳理土地历史情况的证据材料，稳妥推进土地整备工作； 3. 市规划和自然资源局罗湖管理局完善项目规划依据，推动清水河片区法定图则整体修编进度。 4. 区发展和改革局视上述工作完成情况，适时启动项目立项工作。	1. 区工业和信息化局确定引入的物流企业、物流转运中心定位及具体功能； 2. 区城市更新和土地整备局梳理土地历史情况的证据材料，稳妥推进土地整备工作； 3. 市规划和自然资源局罗湖管理局完善项目规划依据，推动清水河片区法定图则整体修编进度； 4. 区发展和改革局视上述工作完成情况，适时启动项目立项工作。	夏东	区工业和信息化局 区发展和改革局	市规划和自然资源局罗湖管理局 区城市更新和土地整备局 清水河街道办

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放用地面积(公顷)	新增建筑面积(万平方米)	容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头区领导	牵头单位	协办单位	
										2023年	2024年				
2	清水河片区环卫生产基地[H405-0073]地块	红岗路-清吉路交叉口东北侧	用地权属为区城管和综合执法局。现状为路桥集团东部抢险中心。调规后可出让。	/	U5	1.30	5.30	4.3	项目初步研究方案已通过清水河总部新城建设指挥部第十次会议审议，会议同意将[H405-0073]地块市政环卫停车场的规划功能调整至[H405-0004]及周边地块。	1. 清水河指挥部完成用地前期研究；9月底前完成中期成果阶段汇报；12月底前完成最终成果并归档。 2. 区城管和综合执法局协调市城管和综合执法局同意本次选址方案。 3. 市规划和自然资源局罗湖管理局协调市规划和自然资源局，将本次规划调整诉求落实在《清水河环境园详细规划修编（202X-2035）》成果中。		1. 启动法定图则调整 2. 启动土地整备入库相关工作	左金平 霍广勇	清水河总部新城指挥部	区城市管理和综合执法局 市规划和自然资源局罗湖管理局 区城市更新和土地整备局

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放用地面积(公顷)	新增建筑面积(万平方米)	容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头区领导	牵头单位	协办单位
										2023年	2024年			
3	清水河片区玉龙地块	西至银湖山郊野公园，东至清平高速	规划M0	总部企业园区	U42、E5	30.00	120(暂定)	4(暂定)	玉龙片区城市设计国际咨询于6月15日发布正式公告，目前已截止报名登记，正在进行资格预审工作，预计7月下旬评选出入围设计机构后启动正式方案设计。	1. 清水河指挥部完成玉龙片区国际咨询：9月底完成国际咨询方案设计成果评审工作，并组织技术服务单位开展成果整合深化设计工作；年底完成国际咨询成果整合深化设计工作。 2. 玉龙环境修复工程：12月底前区城管和综合执法局完成项目的代建、可研、勘察、设计、咨询等招标工作；完成项目建议书及批复、完成可研编制并批复。完成项目的预算编制并审核工作，完成施工、监理等招标工作，完成施工许可报建等工作后正式开始施工。	区城管和综合执法局加快推进玉龙环境修复工程项目建设。	左金平 霍广勇	清水河总部新城指挥部区城市管理和综合执法局	市规划和自然资源局罗湖管理局

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放用地面积(公顷)	新增建筑面积(万平方米)	容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头区领导	牵头单位	协办单位
										2023年	2024年			
4	莲塘变电站	莲塘街道罗沙路鹏兴花园南侧	现状用地面积0.94公顷，为地面变电站，建筑总量约1300余平方米，主要对莲塘地区进行电力供应。	/	U12供电用地	0.80	5.99	6.5	/	12月底前，区发展和改革委员会、罗湖供电局牵头，罗湖投控公司配合，明确项目实施路径，并确定市供电局的合作意向。	12月底前，区产业部门确定地块产业方向。市规划和自然资源局罗湖管理局牵头开展地块法定图则调整。	夏东	区发展和改革委员会 罗湖供电局	区国有资产监督管理局 罗湖投资控股有限公司 区工业和信息化局 市规划和自然资源局罗湖管理局 莲塘街道办事处
5	H312-0072(水贝变电站用地)	翠竹街道田贝四路与翠竹路交汇处东北侧	现状主要为供电用地，主要包括深圳市供电局水贝基地的供电设施、办公、管理、仓储及生活用房等。	/	U12供电用地	6.95	25.7(暂定)	5.4(暂定)	/	与市供电局达成合作意向。	完成土地整备入库，推动地块法定图则调整。	夏东	区城市更新和土地整备局	罗湖供电局 区发展和改革委员会 市规划和自然资源局罗湖管理局 翠竹街道办事处

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放用地面积(公顷)	新增建筑面积(万平方米)	容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头区领导	牵头单位	协办单位
										2023年	2024年			
6	罗湖体育中心地块	位于黄贝街道，罗芳立交东侧	总用地面积67216.4平方米，拟在原址建设总建筑面积15.05万平方米的罗湖体育中心。其中，地上建筑面积10.85万平方米，包括6000座体育场1.2万平方米、综合体育中心7.5万平方米、室外运动场地，保留现状网球中心2.15万平方米；地下建筑面积4.2万平方米，可提供700个地下车位。	/	GIC2文体设施用地	/	15.05	/	/	12月底前，区城市更新和土地整备局牵头，区发展和改革局、市交通局罗湖局配合，完成片区前期方案研究工作，提出体育馆改造路径、片区开发策略，报区政府审议确定。	12月底前，区城市更新和土地整备局牵头，开展片区城市更新计划申报。	夏东	区城市更新和土地整备局 区发展和改革局 黄贝街道办事处	区文化广电旅游体育局 市规划和自然资源局罗湖管理局 市交通运输局罗湖管理局

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放用地面积(公顷)	新增建筑面积(万平方米)	容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头区领导	牵头单位	协办单位
										2023年	2024年			
7	7-1	预H407-0106地块	位于清水河街道，北环大道以北，珠环二路路口东北角，西侧为银湖蓝山，北侧为银湖山庄。	/	特殊用地	0.69	/	/	/	10月底前，清水河街道办牵头摸清地块权属、基本情况，与产权单位沟通地块开发可行性。年底前，区发展和改革局根据前期沟通结果，适时启动地块开发方案研究。	12月底前，区发展和改革局依据沟通合作情况，适时启动项目前期研究工作。	夏东	清水河街道办 区发展和改革局 区退役军人事务局	市规划和自然资源局罗湖管理局 区建筑工程署
	7-2	GD6416-DD66地块	位于东湖街道，西邻棚改观山瑞苑，东北侧为香港中文大学附属礼文学校。	/	特殊用地及公用地	1.80	/	/	/	10月底前，东湖街道办牵头摸清地块权属、基本情况，与产权单位沟通地块开发可行性。年底前，区发展和改革局根据前期沟通结果，适时启动地块开发方案研究。	12月底前，区发展和改革局依据沟通合作情况，适时启动项目前期研究工作。	夏东	东湖街道办 区发展和改革局	市规划和自然资源局罗湖管理局 区城市管理和综合执法局 区建筑工程署

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放用地面积(公顷)	新增建筑面积(万平方米)	容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头区领导	牵头单位	协办单位
										2023年	2024年			
8	莲塘地区01-01地块	莲塘街道鹏兴路西侧	项目现状为山林，地表无建筑物，项目周边有莲华楼、新世界鹿茵翠地、仙泉居，以居住为主，东侧为消防站。	/	E4林地	3.59	23.30	6.5	/	12月底前，莲塘街道办牵头摸清地块权属、基本情况，研究地块开发可行性。	如具备开发可行性，则各相关单位配合开展下一步工作。	夏东	莲塘街道办	市规划和自然资源局罗湖管理局 区国有资产监督管理局 罗湖投资控股有限公司 区发展和改革局
9	9-1	银湖片区1号地块	清水河街道	现状主要为林地。	/	C商业服务业用地	12.80	/	/	/	研究地块开发利用可行性，启动开发利用路径等前期研究工作。	夏东	市规划和自然资源局罗湖管理局 区发展和改革局	区城市更新和土地整备局 清水河街道办事处 市生态环境局罗湖管理局
	9-2	银湖片区2号地块	清水河街道	现状主要为林地。	/	C商业服务业用地	2.60	/	/	明确地块功能定位。				
	9-3	银湖片区3号地块	清水河街道	现状主要为林地，另有交通设施用地0.1公顷。	/	C商业服务业用地	1.50	/	/					
	9-4	银湖片区7号地块	清水河街道	现状主要为林地。	/	E其它用地	1.50	/	/					

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放用地面积(公顷)	新增建筑面积(万平方米)	容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头区领导	牵头单位	协办单位	
										2023年	2024年				
9	9-5	玉龙片区17号地块	清水河街道	现状主要为林地。	/	E 其它用地	4.10	/	/	/	研究地块开发利用可行性，启动开发利用路径等前期研究工作。	明确地块功能定位。	夏东	市规划和自然资源局罗湖管理局区发展和改革局	区城市更新和土地整备局清水河街道办市交通运输局罗湖管理局市生态环境局罗湖管理局罗湖供电局
	9-6	玉龙片区19号地块	清水河街道	现状主要为林地	/	E 其它用地	4.50	/	/	/					
10	宝龙嘉园南侧地块	位于笋岗街道宝岗路东侧，河西一路南侧，河西环路西侧。	该地块为已出让土地，目前现状为废品收购站，建有临时建筑。	/	C 商业服务业用地	0.60	/	3.3 (暂定)	笋岗街道办已与产权业主初步对接。	年底前，笋岗街道办牵头与产权业主沟通地块作为临时用地建设临时学校或其他路径使用的可行性。	如具备开发可行性，则各相关单位配合开展下一步建设工作。	冯健	笋岗街道办	区教育局区发展和改革局区规划土地监察局市规划和自然资源局罗湖管理局区建筑工程署	
合计						75.93	220								

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发《罗湖区存量产业园区（楼宇）提质增效行动计划（2023-2024年）》的通知

（2023年8月4日）

罗府办〔2023〕4号

现将《罗湖区存量产业园区（楼宇）提质增效行动计划（2023-2024年）》印发给你们，请认真组织实施。

罗湖区存量产业园区（楼宇）提质增效行动计划 （2023-2024年）

为贯彻落实区委区政府加快打造“三力三区”，建设社会主义现代化可持续发展先锋城区战略部署，进一步提升存量产业园区（楼宇）空间品质、产业业态，实现高密度中心城区空间资源集约高效利用，更好支撑经济高质量、可持续发展，结合罗湖实际，特制定本行动计划。

一、总体思路

加快解决制约罗湖高质量发展的空间资源高效利用问题，立足罗湖存量产业园区（楼宇）空间品质低、产业业态亟需升级

问题，在现有城市更新之外，全面梳理辖区可升级的存量产业园区（楼宇）资源，实施存量产业园区（楼宇）提质增效攻坚行动，形成“储备一批、研究一批、启动一批”的滚动良性循环，按照“成熟一个、启动一个、一项一策”原则有序推进，全面升级辖区存量低效空间，为罗湖实现高质量发展提供强有力支撑。

二、工作目标

罗湖虽是服务业大区、强区，但业态偏传统，仍存在大量产业偏低端、规模小、空间品质低、产权分散的楼宇、酒店、园区、厂房仓库、专业批发市场，亟需通过存量产业园区（楼宇）提质增效攻坚行动，通过产业引导、政策激励等方式，推动产权主体通过综合整治、装修改造、业态升级等方式，全面提升存量低端低效空间品质、产业业态。聚焦存量产业园区（楼宇）提质增效行动，梳理出第一批未来两年重点推进的15个项目，2023年率先启动攻坚这一批较成熟项目，打响存量产业园区（楼宇）提质攻坚战，通过凝聚全员共识、形成强大合力，焕新50万平方米产业空间。

三、十五大攻坚项目

（一）加快玛雅城升级改造。盘活口岸片区物业，与深圳边检合作升级改造玛雅城现代园区，建设深港青年创新创业基地，形成深港创业圈+生活圈+交流互动圈，打造香港青年融入湾区生活和创业发展的首选地。（牵头区领导：夏东；牵头

单位：区国有资产监督管理局、罗湖投资控股有限公司；协办单位：深港现代商贸业升级发展区指挥部、南湖街道办）

（二）加快推动龙泉花园项目改造。针对龙泉花园长期空置、低效利用现状，由区属国企牵头推动项目升级改造并纳入保障性租赁住房（政府配租类）或作为过渡安置用房使用，释放超2万平方米保障性租赁住房，为深港人才和产业发展提供住房、空间保障。（牵头区领导：夏东；牵头单位：区国有资产监督管理局、罗湖城市发展有限公司；协办单位：区住房和城乡建设局、区发展和改革委员会、区退役军人事务局、黄贝街道办）

（三）加快打造动漫基地数字产业园。推动动漫产业基地整治提升，通过引入第三方整治提升，实施外立面装修、配套设施更新、增设立体停车场等，焕新2.7万平方米产业空间，引进影视动漫、数字视效、创意设计、虚拟现实、游戏电竞等业态，打造数字产业园。（牵头区领导：詹辉；牵头单位：区发展和改革局；协办单位：区文化广电旅游体育局、区城市更新和土地整备局、黄贝街道办）

（四）加快打造福泰克文创产业园。推动福泰克产业园综合整治，加快推动中铁建发展（深圳）城市开发运营有限公司对园区开展综合整治，实施外立面装修、环境及配套提升、功能优化等，焕新1.9万平方米产业空间，重点引进珠宝原石国际交易平台、大师工作室等业态，打造以珠宝设计展销、文创孵化为特色，集产业、生活、体验于一体的文创活力社区。（牵头区领

导：詹辉；牵头单位：东湖街道办；协办单位：区发展和改革委员会、区文化广电旅游体育局、区工业和信息化局、区城市更新和土地整备局、大梧桐生态融合区指挥部）

（五）推动坑背村皮带厂升级改造。针对东湖街道坑背村皮带厂集体产权历史遗留建筑开展建筑结构加固及升级改造，以岭南水乡建筑特色为主基调，突出深港融合元素，焕新1.2万平方米产业空间。（牵头区领导：詹辉；牵头单位：东湖街道办；协办单位：区文化广电旅游体育局、区城市更新和土地整备局、大梧桐生态融合区指挥部）

（六）加快威健厂升级改造。厂房目前为空置厂房，加快推动广东德益旅游文化发展有限公司、梧桐山股份有限公司、威健厂三方尽快启动升级改造，通过开展厂房外立面、灯管、周边道路等品质环境提升，焕新3.1万平方米产业空间。（牵头区领导：詹辉；牵头单位：东湖街道办；协办单位：区文化广电旅游体育局、区工业和信息化局、区城市更新和土地整备局、大梧桐生态融合区指挥部）

（七）推动罗湖商业城业态升级。罗湖商业城商业面积约5.5万平方米，现状主要为成衣市场、箱包皮具、美发、布料裁缝等产业业态，针对其硬件设施陈旧、购物环境较差等现状开展综合整治提升，对接产权主体引进扶持新业态，探索打造主题消费场所，提升整体空间品质。（牵头区领导：夏东；牵头单

位：深港现代商贸业升级发展区指挥部；协办单位：区工业和信息化局、南湖街道办、市市场监督管理局罗湖监管局）

（八）加快国免丽晶仓库升级改造。国免丽晶仓库现状为汽车4S店，产权业主深圳市国有免税商品（集团）有限公司有推动该地块更新改造的意向，可积极协助免税集团加快该地块更新。（牵头区领导：夏东；牵头单位：黄贝街道办；协办单位：区工业和信息化局、区城市更新和土地整备局）

（九）推动东洋国际时装批发广场品质提升。东洋国际时装批发广场经营面积约3万平方米，已开业近20年，是深圳最大的国际服装批发市场之一，通过对接批发市场产权业主研究升级改造可行性，提升市场品质、升级产业业态。（牵头单位：区工业和信息化局；协办单位：南湖街道办）

（十）加快梅园路笋岗仓库改造。针对梅园路笋岗仓库产权复杂、业主分散情况，探索通过政府引导等方式加快招引意向改造主体，研究改造方案及产业规划，推动仓库改造，焕新3.25万平方米产业空间。（牵头区领导：吕漫妮；牵头单位：笋岗街道办；协办单位：区工业和信息化局、区城市更新和土地整备局、区国有资产监督管理局）

（十一）推动笋岗干货仓805栋、806栋升级改造。该仓库为国有已出让土地，现状主要包括汽配修理、仓储等业态，但其产权业主有100多个，存在一定协调难度，需与产权主体分别

对接，研究升级改造可行性，通过分片区升级改造的方式提升园区品质、升级产业业态。（牵头区领导：吕漫妮；牵头单位：笋岗街道办；协办单位：区工业和信息化局）

（十二）推动罗湖海产综合批发市场、罗湖水产交易市场升级改造。罗湖水产市场面积3万平方米左右，产业业态主要为海鲜产品加工、储运、配送、零售，对接产权主体沟通升级改造可行性，研究通过综合整治、装修改造或更新改造等其他方式提升空间品质、升级产业业态。（牵头区领导：赖建华；牵头单位：黄贝街道办；协办单位：区工业和信息化局、区退役军人事务局）

（十三）推动新秀工业区升级改造。新秀工业区共有12宗地、占地面积5万平方米左右、建筑面积13.5万平方米，现状主要包括居住以及汽修、物流、仓储、海鲜批发等产业业态，可与产权主体分别对接，研究升级改造可行性，通过分片区升级改造的方式提升园区品质、升级产业业态。（牵头区领导：赖建华；牵头单位：黄贝街道办；协办单位：区工业和信息化局、区科技创新局）

（十四）推动江洲大厦升级改造。江洲大厦建于1989年，楼龄已超30年，楼体设施较为老旧，现状主要为汽车4S店及其他零散科技公司使用。通过对接产权业主研究通过外立面装修、环境及配套改造等方式，对楼宇进行升级改造。（牵头区领导：

赖建华；牵头单位：黄贝街道办；协办单位：区工业和信息化局）

（十五）推动经泽大厦及周边区域升级改造。针对经泽大厦设施陈旧、空置率高、入住产业业态低端等现状，综合研究周边停车场等利用率较低空间，推动股份公司研究综合整治或更新改造可行性，提升片区产业业态。（牵头区领导：赖建华；牵头单位：黄贝街道办；协办单位：区国有资产监督管理局、区城市更新和土地整备局）

四、工作要求

（一）统一思想，高度重视。存量产业园区（楼宇）提质增效是罗湖落实市委市政府工作部署的重要举措，是高密度中心城区可持续发展的必然选择，是构建创新驱动型未来都市产业体系的重要手段。各单位务必压实责任，真抓实干，整合一切力量、调动一切资源全力推进，保障存量产业园区（楼宇）提质增效15大项目攻坚。

（二）建立台账，动态推进。开展全区低端低效存量产业园区（楼宇）摸底，每年动态更新潜力项目储备库，针对储备库项目提前开展前期研究，成熟一个、启动一个，每年制定一批重点集中攻坚项目清单，确保提质增效快出成效、能出成效。

（三）多方参与，一项一策。强化政府主导作用，统筹用好国企、社会资本等多方力量，凝聚合力、共同推进。牵头单位要

主动谋划，“一项一策”研究通过产业引导、政策激励等方式，引导产权主体积极参与产业空间挖潜攻坚行动。各产业部门、招商先锋队要深度参与园区（楼宇）提质增效行动，提供产业导入、业态升级、招商引资等专业支持。财政部门按照“一事一议”的原则做好项目研究、建设、改造等资金保障。

（四）责任到人，常态跟进。排位第一的项目牵头单位要在行动计划出台后一个月内制定项目具体推进方案、计划。各责任单位根据项目计划表细化工作举措，明确项目节点任务、进度安排、责任领导、具体责任人，做到项目化、表格化、清单化、数据化管理。区委组织部要把项目攻坚纳入干部考核，激励干部担当作为。区督查室要定期开展督查督办，确保各项工作落实落细。

（五）强化宣传，舆论造势。加大宣传引导力度，综合运用各类媒体、多重手段广泛宣传罗湖作为高密度中心城区推动空间集约高效利用的决心和成效，分类分阶段开展各专项领域主题宣传，积极营造城区空间拓展氛围。

罗湖区存量产业园区（楼宇）提质增效2023-2024年十五大攻坚项目表

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置（宗地号）	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积（万平方米）	焕新建筑面积（万平方米）			2023年	2024年		
1	玛雅城现代园区	位于南湖街道嘉南社区，地处罗湖口岸与文锦渡口岸的正中间，项目地块编号86-08。	该建筑为深圳边检物业，土地用途为办公及配套用地，建于90年代初，原出租作为商业、酒店用途，目前处于空置状态。	/	政府社团用地	/	1.06	2.0	2023年7月5日，经与深圳边检沟通，罗投控公司拟于对玛雅城进行测绘，近期将形成玛雅城项目策划方案初稿。计划待罗投控形成玛雅城策划方案后提请向区主要领导汇报，加强与深圳边检沟通，推动项目加快建设。	完成策划方案编制，推动与边检达成共识，启动项目前期工作。	完成项目前期工作，开工建设，力争完工。	区国有资产监督管理局 罗湖投资控股有限公司	深港现代商贸业升级发展区指挥部 南湖街道办事处

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积(万平方米)	焕新建筑面积(万平方米)			2023年	2024年		
2	龙泉花园	位于黄贝街道罗芳社区，罗湖外国语实验初中东北侧；地块西侧为经二路，北侧为沿山路。	总用地面积10355.33平方米，总建筑面积21641平方米。三栋住宅楼均为10层电梯房，住宅总套数约192套；原为武警二支队宿舍，现状空置已久，无人居住。	/	特殊用地	/	2.16	/	2023年5月17日区领导范德繁同志率队进行现场调研，原则同意区发展和改革局关于龙泉花园现代园区项目的改造思路。请区国资局牵头，罗湖城市发展有限公司负责，会同区住建局、黄贝街道办事处推动该项目纳入保障性租赁住房（政府配租类）或作为过渡安置用房，增加保障性租赁住房供应，为深港人才提供住房保障。	11月底前，区国资局牵头、罗城发公司负责，区退役军人事务局协助，完成与业主方合作协议签订。	12月底前，罗城发公司牵头，完成改造方案的设计工作。	区国有资产监督管理局 罗湖城市发展有限公司	区住房和城乡建设局 区发展和改革局 区退役军人事务局 黄贝街道办事处

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积(万平方米)	焕新建筑面积(万平方米)			2023年	2024年		
3	怡景动漫基地	罗湖区黄贝街道怡景路2008号	深圳广电集团国家动漫产业基地是依托广播电视媒体建设的国家级、省级、市级文化产业园区(基地),于2006年建成。现状占地2.4万平方米,建筑面积2.7万平方米,容积率在1左右,主要建筑为办公楼。权利人为深圳广播电影电视集团。广电集团拟与德必集团合作开展整治提升。	文化创意	GIC2文体设施用地	0.40	2.70	1.1	2023年6月16日,德繁书记率队调研动漫产业基地,现场听取了项目提质增效方案的汇报。经会议议定,明确动漫基地以数字创意为产业定位加快开展整治提升。6月27日、7月11日,詹辉副区长先后召开两次项目专班会议,统筹推进各项工作。现已成立以詹辉同志牵头的工作专班。目前,项目主体及相关单位正紧密推进各项工作。	7月底前,广电、德必完成项目前期准备工作,主要包括合资公司组建、申请资料准备、提质增效方案修改等;9月底前完成项目整治提升审批工作并开工建设,区文体局提请产业发展专项资金领导小组审议产业监管协议;12月底前完成产业监管协议签订、项目形象进度约30%;	完成项目施工改造。	区发展和改革委员会	区文化广电旅游体育局 区城市更新和土地整备局 黄贝街道办

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积(万平方米)	焕新建筑面积(万平方米)			2023年	2024年		
4	福泰克产业园	罗湖区东湖街道横排岭村172号	福泰克产业园现状建筑面积约2.7万平方米,包括6栋厂房及部分物业服务用房。(其中约1.8万平方米拟进行整治提升打造产业园区。)因生态环保要求,原生产制造环节迁出后处于空置状态,现由中铁建发展(深圳)城市开发运营有限公司承租。权利人为深圳市梧桐山实业股份有限公司。	文化创意、黄金珠宝	控制整合用地(位于二级水源保护区内应异地置换的工业用地、仓储用地和须控制的用地)	0.14	1.90	/	前期,詹辉副区长已率队现场踏勘并多次召开会议专题研究。区发展和改革局多次协调推进并组建专班,成员包括发改、文体、工信、更新、东湖街道、大梧桐生态融合区指挥部等单位。目前,中铁建发展深圳公司已提交申报材料;东湖街道正在初审,已草拟施工监管协议初稿;区文体局、工信局已深入沟通产业扶持方案。	8月底前,完成项目整治提升审批工作并开工建设;12月底前,完成施工改造。	/	东湖街道办	区发展和改革局 区文化广电旅游体育局 区工业和信息化局 区城市更新和土地整备局 大梧桐生态融合区指挥部

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积(万平方米)	焕新建筑面积(万平方米)			2023年	2024年		
5	坑背村皮带厂	罗湖区东湖街道坑背村41号	坑背村皮带厂占地约1.2万平方米，共有建筑9栋，建筑面积约8400平方米，现状为建筑结构安全鉴定IV级，需要加固施工。今年5月，梧桐春天投资发展有限公司与梧桐山实业股份公司签订了20年合作合同，计划投资5000万元用于建筑结构加固及改造工作。	待定，初步招商意向为数字经济、文化体育类产业	控制整合用地(位于二级水源保护区内应异地置换的工业用地、仓储用地和须控制的用地)	待定	1.20	1.0	6月1日，詹辉副区长率队现场调研项目。项目方已初步梳理项目基本概况，目前正在与中国电子集团、哈工大应急医疗产业、李宁体育等企业沟通协商入驻事宜，同步请设计单位加快编制项目改造方案。区发展和改革委员会已于6月19日召开项目推进会，会同文体、东湖街道、大梧桐生态融合区指挥部等单位提前介入指导。	结合招商意向完成项目设计方案深化工作；完成项目房屋检测、加固及申报资料准备工作。	完成项目整治提升审批工作，并按方案完成项目改造。	东湖街道办	区文化广电旅游体育局 区城市更新和土地整备局 大梧桐生态融合区指挥部

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积(万平方米)	焕新建筑面积(万平方米)			2023年	2024年		
6	威健厂	罗湖区东湖街道茂仔村78号	威健厂占地1.6万平方米，现状建筑面积3.1万平方米，现状为空置的厂房。	文化旅游	限制建设用地(位于二级水源保护区内近期保留符合环保要求、截污设施完善、建筑质量较好、规模成片的村民住宅用地和工业用地)	待定	3.10	1.9	7月10日下午，东湖街道党工委书记程时菊、办事处主任刘慧坚、公共事务中心主任苏媛媛带队开展企业座谈会，会上广东德益旅游文化发展有限公司、深圳市威健厂电子有限公司、梧桐山股份有限公司三方沟通威健厂项目场地租赁事宜。广东德益旅游文化发展有限公司、梧桐山股份有限公司和威健厂共同达成合作交易，现场开展签约仪式。	项目开工，年底完成外墙、公共部门、灯光、顶楼、道路等改造。	完成项目改造。	东湖街道办	区文化广电旅游体育局 区工业和信息化局 区城市更新和土地整备局 大梧桐生态融合区指挥部

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积(万平方米)	焕新建筑面积(万平方米)			2023年	2024年		
7	罗湖商业城	罗湖区南湖街道广场路25号	<p>罗湖商业城占地约1.09万平方米，建筑面积7.8万平方米，其中商业面积5.5万平方米，公交场站8900平方米，罗湖汽车站6000平方米。商业用地使用年限至2032年12月31日止。</p> <p>商业城销售铺位共有1467个，权利人1635个，其中港人占比65.07%。前十大业主拥有578间铺位，约占42.9%，面积约2.87万平方米，约占52.2%。深圳市金罗湖商业城物业管理有限公司是目前罗湖商业城的物管公司，也是第一大业主。</p> <p>目前主要业态为成衣市场、箱包皮具、美发、布料裁缝和工艺品市场。</p>	/	交通设施用地和商业服务用地	/	5.50	7.1	<p>4月26日肖嘉睿副区长、5月6日夏东常委，5月11日市政协王宏彬副主席分别听取罗湖商业城深调研情况汇报。</p> <p>5月6日，夏东常委主持召开罗湖深港现代商贸业升级发展区指挥部2023年第10次会议，要求既要着眼近中期的实际成效开展环境整治，又要从长远出发推动业态品质提升，并对南湖街道办、区工业和信息局、市市场监管局罗湖局分别提出了具体工作任务要求。</p>	开展空间提质增效前期研究工作。	/	深港现代商贸业升级发展区指挥部	区工业和信息局 南湖街道市市场监督管理局 罗湖监管局

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积(万平方米)	焕新建筑面积(万平方米)			2023年	2024年		
8	国免丽晶仓库	罗湖区延芳路55号	国免丽晶地块共有2宗仓储用地，占地面积约6386平方米，建筑面积约21322.34平方米。现有两栋仓库，建于1985年，层数均为7层。现状为奥迪4S店。产权业主深圳市国有免税商品(集团)有限公司计划对该地块进行拆除重建类城市更新。	/	仓库用地	待定	2.13	3.3	/	开展空间提质增效或更新改造前期研究工作。	/	黄贝街道办事处	区工业和信息化局 区城市更新和土地整备局
9	东洋国际时装批发广场	罗湖区迎春路9号南方证券大厦	东洋国际时装批发广场经营面积约3万平方米，共6层，已开业近20年，是深圳最大的欧美日韩国际服装批发市场之一。	/	商业服务用地	/	3.00	3.6	/	开展空间提质增效前期研究工作。	/	区工业和信息化局	南湖街道办事处

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积(万平方米)	焕新建筑面积(万平方米)			2023年	2024年		
10	梅园路笋岗仓库	罗湖区笋岗街道梅园路仓库402-404号	笋岗仓库(402栋、403栋、404栋)合计占地0.9公顷,总建筑面积3.2万平方米,容积率3.6。现状三栋楼宇均为七层仓库,于上世纪90年代建造,承重约600公斤/平方米,首层层高超5米,二至七层层高超4米。共涉及11个权利人。	待定,建议结合红岭北现代商贸总部经济集聚区考虑	R2居住用地、道路	待定	3.25	3.6	/	各产业部门配合街道办事处确定业态引入方向;完成意向改造主体招引,明确意向改造路径及改造内容。	完成项目实施路径审批工作,争取年内完成项目改造。	笋岗街道办事处	区工业和信息化局 区城市更新和土地整备局 区国有资产监督管理局
11	笋岗干货仓805栋、806栋	罗湖区笋岗街道桃园路276号	地块为国有已出让土地,商业、仓储用地,使用年限50年,2052年到期。现在主要用于汽配修理,仓储。涉及100多位产权业主,协调难度大。	/	商业服务用地	/	2.65	3.4	/	开展空间提质增效前期研究工作。	/	笋岗街道办事处	区工业和信息化局

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积(万平方米)	焕新建筑面积(万平方米)			2023年	2024年		
12	罗湖海产综合批发市场、罗湖水产交易市场	位于黄贝街道罗芳路与延芳路交界处北侧	罗湖水产市场总建筑面积约3万平方米，现状用地分为商业用地和军事用地两部分，其中商业用地（5711平方米）归属深圳市市场建设基金会，军事用地（6066平方米）归属联勤保障部队第二资产管理局。主营海鲜产品的加工、储运、配送、零售等业务。	/	商业用地、军事用地	/	3	2.54	/	开展空间提质增效或更新改造前期研究工作。	/	黄贝街道办	区工业和信息化局 区退役军人事务局
13	新秀工业区	位于黄贝街道秀东街北侧，新秀村南区南侧	新秀工业区共有12宗地，占地面积51977平方米，用地性质以工业用地为主，并掺杂居住、公共服务设施用地，主体建筑层数6-12层之间，建筑质量一般，年限均在20年以上，总建筑面积13.5万平方米，现状用途分为居住和商业两部分，产业零散低端，如汽修、物流、仓储、海鲜批发等，租金30-50元/平方米。	/	居住用地、商业用地、政府社团用地	/	13.5	2.4	/	开展空间提质增效前期研究工作。	/	黄贝街道办	区工业和信息化局 区科技创新局

序号	项目/地块名称	项目地址/地块位置(宗地号)	项目简介/用地情况及现状用途	产业定位	法定图则	可释放建筑面积		容积率	当前工作进展	项目年度计划安排		牵头单位	协办单位
						新增建筑面积(万平方米)	焕新建筑面积(万平方米)			2023年	2024年		
14	江洲大厦	罗湖区罗芳路108号	江洲大厦建于1989年，占地面积5785.41平方米，建筑面积17577.63平方米，产权业主运发公司已将该楼宇整体出租给亿源集团（二房东），现状用途为汽车4S店及其他零散科技公司，租金60元/平方米。	/	商业服务用地	/	1.75	3	/	开展空间提质增效前期研究工作。	/	黄贝街道办事处	区工业和信息化局
15	经泽大厦及周边区域升级改造	罗湖区深南东路1038号	经泽大厦占地面积5003.3平方米，建筑面积15982.3平方米，东侧停车场占地面积5000平方米，租金约50-60元/平方米。区国资局及股份公司有计划进行统筹更新改造。	/	商业服务用地	待定	1.59	3.2	/	开展空间提质增效或更新改造前期研究工作。	/	黄贝街道办事处	区国有资产监督管理局 区城市更新和土地整备局
合计						0.54	48						

深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 《罗湖区街区精致化建设八大行动计划 (2023-2025)》的通知

(2023年8月7日)

罗府办〔2023〕5号

现将《罗湖区街区精致化建设八大行动计划（2023-2025）》
印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

罗湖区街区精致化建设八大行动计划

(2023-2025)

为深入贯彻落实党的二十大精神，认真践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，助力罗湖在高质量发展中加快创建“三力三区”，着力提升城区精细化管理、精致化治理水平，特制定本计划。

一、总体要求

(一) 指导思想

坚持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，深入贯彻习近平总书记对广东、深

圳系列重要讲话、重要指示精神和关于城市规划建设的重要论述，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，围绕省委省政府关于新时代广东高质量发展的决策部署，落实市委市政府高品质打造宜居城市工作要求，紧跟区委区政府建设社会主义现代化可持续发展先锋城区工作目标，强化民生保障服务，擦亮绿色生态底色，用心用情打造精致罗湖、幸福罗湖。

（二）工作目标

立足罗湖区人口密度高、可利用空间零散的特点，坚持精准施策、精致建设、精细管理、精品惠民，找准当前城区突出矛盾、治理痛点，以街区环境提升为核心，通过打造一批街区精品工程、活化利用城区边角空间、规范市容市貌秩序、优化城市家具及景观小品等举措，提升社区环境品质与功能服务，推动民生服务质量不断改善、街区颜值品质持续提升，充分满足市民对优美城区环境日益增长的需求。到2025年，实现街区精致有序，美景出门即享，城区零散空间发展潜能充分释放、城市治理现代化水平阶段性提升，让精致街区建设成果惠及广大人民群众。

二、工作内容

（一）桥下空间利用行动

在面积大、架空高的桥下空间，植入“街区文化”，建设多种类型的体育活动场地、彰显城市活力，营造服务周边百姓的复合型户外活动空间。增加公共开敞空间和服务设施，在人行天桥的桥下空间，设置停车设施、卫生间、环卫用房等，并与周边建筑保持风格统一。推进桥下空间改造，实现桥下空间的美学价值，将被忽略的城市“灰空间”逐步改造为城市“活力空间”。通过丰富植物配置、改善种植环境、增添趣味小品，利用植物和非植物元素合理组合设计，提升桥下空间绿化微景观质量。（牵头单位：各街道办事处；配合单位：区文化广电旅游体育局、区城管和综合执法局、市交通运输局罗湖管理局）

（二）金角银边改造行动

挖掘零星边角地块及挡墙空间，统筹考虑市政红线内外整体打造，微改造提升街道辖区重点部位，为居民提供更多的体育设施文化休闲场所，提高空间利用率，塑造形象感和门户感。整体规划打造地铁出入口与周边环境相协调的花园式微生态景观，首批选择10个地铁出入口，三年基本完成全区地铁出入口改造。优化周边构筑物及种植空间布局，首批打造10处立体攀援式花墙，美化市民回家“最后一公里”，营造“绿美为底、四季有花”的城市绿化景观风貌。（牵头单位：各街道办事处；配合单位：区城管和综合执法局、市交通运输局罗湖管理局）

（三）城区绿化提升行动

结合八园连通体系建设契机，公园化建设连通中的小微绿地，充分落实海绵城市理念，建设6个口袋公园、6个社区公园，提高公园500米服务半径覆盖率。鼓励企事业单位、物业小区、居民家庭开展绿化美化，每年组织1次最美阳台评选活动，鼓励市民参与改造阳台，三年打造30个社区共建花园。提高城区绿化精细化管养水平，加强长势衰弱、偏冠、倾斜的行道树的排查，及时修剪、扶正影响安全和景观的树木；制定灌木、草坪的修剪规范和标准，并按时修剪；根据桥下条件种植耐阴植物并加强养护，及时覆绿黄土裸露地块。（牵头单位：区城管和综合执法局；配合单位：区教育局、区水务局、各街道办事处）

（四）城市第六立面建设行动

遵循深圳市城市第六立面试点工程总体目标，打造建筑第五立面，提升城市第六立面。提高建筑立面、空中连廊和开放空间等空间资源利用率，打造安全美观、易施工、低维护、可持续、有参与性的屋面空间。选择京基一百、银湖汽车站、笋岗新罗湖会客厅等3个试点片区，按建筑的老化程度对屋顶部分进行修缮焕新，安装防护网，遮蔽杂乱设备，解决高空坠落安全隐患。提高公共建筑屋顶空间利用效率，植入公共交往功能，预留部分无功能空地，以满足多样化活动需求。补足居住区屋顶生活配套，提供公共活动空间，设计休闲区、晾晒区、运动区等，同时预留弹性空间，满足居民多样活动需求。（牵头单位：区住房建设局；配合单位：各街道办事处）

（五）城市家具小品提升行动

全面排查各类设施台账，协调对应业主单位，拆除功能废弃的箱体、岗亭、杆体，挪移存在安全隐患、阻碍重要路口交通的交警岗亭、报刊亭、U站等，合并功能相同或相近的箱体、岗亭、杆体等。规范亭体外摆行为，禁止报刊亭超线外摆经营，及时刷新外观破损、脏污严重的设施，督促电信等运营商对公共区域的通讯箱体定期清洗和刷新，鼓励罗湖供电局美化提升供电箱体，督促各住宅小区更换乱张贴涂写、油漆残旧脱落的治安岗亭。增补游人休息座椅，对东门步行街、水贝片区、笋岗新罗湖会客厅片区3个主要商圈的城市家具小品进行提升。

（牵头单位：各街道办事处；配合单位：区城管和综合执法局、区政务服务数据管理局、市交通运输局罗湖管理局、区交警大队、罗湖供电局）

（六）非机动车专项治理行动

加强整治僵尸车、违规停放共享单车、电动自行车等行为，借助技术手段，加大对违规停放行为的查纠，定期清除废弃自行车。充分挖掘公共空间、市政绿地及商业综合体周边区域红线范围内可用空间，合理设置非机动车停放区；对共享单车和非机动车停放进行分类，分开摆放分别划线并指引停放方向。整体统筹电动自行车停车、充电等问题，释放公共空间价值，规划布置充电桩和充电插口，逐步弥补居住区充电点位供不应求

的短板，缓解电动车充电需求与安全监管的两难境地。按照深圳市电动自行车“四个一”建设标准，首批规划1200个充电位，分批逐步推进实施。（牵头单位：各街道办事处；配合单位：区住房建设局、区应急管理局、区城管和综合执法局、市交通运输局罗湖管理局、区交警大队、区消防救援大队、罗湖供电局）

（七）交通设施品质提升行动

全面应用路面反光标线，提升道路标线安全等级，克服普通道路交通标线的雨夜反光缺陷，降低昏暗环境、极端天气下的交通安全隐患。提升护栏平直度，加强把控交通护栏设置，在保障行人、非机动车及机动车驾驶安全的前提下，提升护栏线型、平直度等外观质量，进一步提高城市观感舒适度。推动交通基础设施旧貌换新，因地制宜进行雨棚改造、增加无障碍垂直电梯、重建护栏、桥面铺装、人车分流、外观涂装等，推进布吉路、洪湖公园、文锦北路等6座人行天桥改造提升。（牵头单位：市交通运输局罗湖管理局）

（八）公共出行体验优化行动

响应儿童友好公共出行服务体系建设，做好新增高中园区、学校公共交通保障工作，按照“分批实施、逐步推进”的工作思路，为辖区学生提供安全、绿色的通学出行环境。统筹人行道拓宽及优化事项，全面排查市政箱体、杆体、行道树等影响通行问题，研判交通纾解可行性，必要时移除市政箱体或树木，保

障慢行空间行人及非机动车路权，提高通行安全性。持续优化公交客运服务，对人民南、东门、布心等重点片区公交线路开展优化调整工作，降低辖区轨道与公交的共线竞争。提升辖区公交出行环境，选取笋岗、清水河、桂园等3个街道公交站点进行安全隐患排查，梳理站点存在问题并提出相应改善方案，逐步推进实施。（牵头单位：市交通运输局罗湖管理局；配合单位：区教育局、区城管和综合执法局、各街道办事处）

三、工作要求

（一）坚持以人为本。坚持以人民为中心的发展思想，结合罗湖区民生微实项目，及时了解居民需求和期望，科学利用街区小微空间区域，增加人性化设施，提供人性化服务，切实为群众提供生活便利，改善人居环境。

（二）强化责任落实。各有关部门及街道办事处要深刻认识八大行动的重要性、紧迫性、复杂性，切实扛起责任，积极主动作为，着力抓好各项任务落实，确保部署到位、政策到位、措施到位、监督到位、成效到位，坚决完成工作任务。

（三）强化示范引领。充分发挥示范项目引领作用，以示范项目为标杆，积极借鉴吸收项目规划、设计、建设、运营、维护等方面的好经验好做法，提升项目质量水平，形成比学赶超、争先创优的良好氛围，力争打造更多精品典范工程。

（四）加大政策支持。加强财政资金统筹力度，保障八大行动资金需求，合理使用现有资金支持符合条件的项目，鼓励和支持社会资本、民间资本投向八大行动，构建起政府引导、市场推进、公众参与的多元化投入机制。积极研究谋划项目收益点，拓宽项目收益来源，支持项目后续发行政府专项债券。

（五）严格监督考核。此计划纳入深圳市城市环境品质提升行动罗湖指挥部，由指挥部统一部署。建立督查通报制度，每月汇总通报各相关单位工作进展情况，不定期进行督查督办。对于表现突出的集体和个人，以指挥部名义予以表扬；对于工作进展缓慢、推进不力、未在规定时间内完成任务的，以指挥部名义通报批评。