

先进制造业联合总部基地 遴选方案

北环大道与皇岗路交汇处地块（宗地编号：B307-0029）位于北环大道与皇岗路交汇处西南侧，土地用途为新型产业用地。为解决辖区重大产业项目用地需求，加快推动先进制造业健康发展，拟打造先进制造业企业联合总部基地，提升福田先进制造业的竞争优势，促进产业转型升级和向高质量发展，我局制定了《先进制造业联合总部基地遴选方案》。具体内容如下：

一、项目名称

先进制造业联合总部基地

二、意向用地单位

深圳市国富黄金股份有限公司

协创数据技术股份有限公司（股票代码：300857）

三、退出机制

若意向用地单位有退出的情况，按以下方式处理：

（一）在遴选阶段，若有 1 家联合体成员单位退出，则由区政府从福田区优质企业库中重新选取企业替补，若联合体成员单位均退出，则遴选方案作废，由区政府重新组织遴选。

（二）在土地使用权公告和挂牌阶段，若有企业退出，则终止该项目出让，由区政府重新组织遴选。

四、项目可行性研究

（一）必要性

制造业已成为世界经济强国纷纷重点抢占的核心领域，党的十八大就明确指出：要推动战略性新兴产业、先进制造业健康发展。"制造业的持续健康发展仍是我国经济发展的主要动力，而转型升级是主旋律。"原机械工业部总工程师、中国机械工业联合会特别顾问朱森第指出。

福田区地处深圳市中心地带，由于受产业空间小、用地紧缺、

空间成本高企等因素的影响，对于增量工业企业的吸引力不足，对于存量工业企业的空间诉求也应对乏力。因此，为加快推动《中共中央 国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》在福田落地落实，应强化我区综合发展优势，创新土地供应政策，集约化利用土地资源，打造先进制造业联合总部基地，将有利于吸引优质工业企业将总部和研发等核心业务落户福田，有利于满足辖区内优质工业企业的空间发展需求，促进产业转型升级和向高质量发展。意向用地单位情况如下：

1. **深圳市国富黄金股份有限公司**创立至今 23 年，是一家致力于贵金属文化创意产业，专注于馆藏级文化贵金属及钻石、高端珠宝等投资收藏品、高端礼品的标准化和定制业务的创意、研发、加工、销售及品牌运营企业。作为兼具上海黄金交易所综合类会员单位、深圳市工业设计中心、深圳市文化企业 100 强、深圳 500 强、深圳品牌百强、深圳质量百强等众多荣誉于一身的行业先进企业。国富黄金与中国国家博物馆、徐悲鸿纪念馆建立深度合作关系，制作拥有各类先进加工设备 100 余台，是目前国内少数日产值可高达压制上百公斤黄金制品的生产厂家之一。2022 年在福田区产值 45.05 亿，纳税 3677.65 万。

2. **协创数据技术股份有限公司**于 2020 年 7 月创业板上市，拥有 17 年的从业历史和生产运营经验，是一家消费电子领域物联网智能终端领先的解决方案提供商。公司总计拥有已授权专利 271 件，其中包括发明专利 29 件、实用新型专利 166 件、外观专利 76 件，另有软件著作权 126 件。协创数据是国家高新技术企

业，深圳市 500 强企业，公司以智能制造为导向，以物联网、智能化为基础，以信息技术与制造技术深度融合为特色，通过数字化改造，建设可视化云智造平台，以高效率、高品质构建了以客户需求为核心的智能制造管理体系，大大提升了公司的市场竞争力，产品销量处于市场前列。2022 年在福田区产值 18.5 亿，纳税 1660.11 万。

两家意向用地单位均为在本行业中处于领先地位具有重大影响力的重点企业，且已提交《联合意向合作协议》，明确双方出资比例、楼层分配、共管账户、违约退出惩罚机制等。两家企业目前在我市均无自有用地；因此，引入意向用地单位打造先进制造业联合总部基地具有必要性。

（二）可行性

先进制造业联合总部基地的规划建设，将进一步加强先进制造产业集聚，形成巨大的规模效应和产业带动效应，实现先进制造产业新一轮的快速发展，对福田区乃至深圳市都具有重要战略意义。联合体总部基地以总部经营、研发中心和企业技术中心为核心，项目符合国家、省、市制造产业发展规划和政策要求。项目成熟期，5 年内将累计形成 500 余就业岗位、产值超过 200 亿元、税收超过 2 亿元的产业集群，集聚中高端专业人才，大幅提升行业竞争力，对推动深圳市和福田区经济发展产生重要作用。2 家意向用地单位符合联合申请用地的条件。

（三）建设内容

项目拟采用绿色建筑技术，集约土地资源，按照垂直城市空

间、完善产业链的设计标准，打造集总部办公、研发为一体的先进制造业企业总部聚集楼宇，成为深圳市先进制造产业空间，主要包括先进制造总部中心、研发中心、企业技术中心及国家级工程实验室，打造成为全球领先的先进制造产业集群。其中深圳市国富黄金股份有限公司持有约 11313.5 平方米，用于打造国富黄金总部办公基地、贵金属工业设计中心、具有金银珠宝检测实验室功能的研发检测中心及福田黄金交易汇聚地；协创数据技术股份有限公司持有约 9256.5 平方米，建设上市公司总部研发中心办公基地，聚集公司高端研发机构，建设产品、服务应用场景展厅及物联网服务研发平台。

（四）初步建设规模

根据地块情况和建设规划，先进制造业联合总部基地总建筑面积 26860 平方米，其中产业研发用房 24730 平方米，（其中 4160 平方米产权归区政府，按创新型产业用房管理），文化活动室、物业服务用房和母婴室 2130 平方米，主要用于先进制造和技术研发。用地规模、建筑规模、土地用途等最终以规划国土部门出具的规划设计要点为准。

五、产业准入条件

（一）项目名称

先进制造业联合总部基地

（二）产业类型

优势传统产业之贵金属镶嵌产品、黄金珠宝加工耗材及表面镀层技术，特色工艺礼品（A2001）；新一代信息技术产业之物

联网终端设备、近距离无线通信节点设备（A0607）。

（三）竞买方式

因福田区产业发展用地紧缺，本项目建设用地由 2 家企业联合竞买。联合竞买申请人须签署《联合竞买协议书》，并在竞买前提交，协议书应当约定联合体各成员的除公共配套设施外的建筑物产权分配比例、类型等，分别限定不得转让；并承诺作为共同的土地使用权受让方承担土地使用权出让合同约定的各项责任。

（四）申请人须符合以下条件

1. 申请人应为在中国大陆注册的企业法人，且企业实际经营主体须在中国大陆；

2. 申请人至少有 1 家为上市公司，且公司主营业务为物联网智能终端和数据存储设备等产品研发生产，从事超过十年；

3. 申请人至少有 1 家企业为国家高新技术企业；

4. 联合体 2022 年度累计纳入福田区的总产值总计不少于 60 亿元。

（五）生产技术

申请人具备以下生产技术之一：

1. 具备纳米微雕、描述彩银工艺、高浮雕、固体薄膜防氧化、浅浮雕、3D 硬金等核心工艺技术；

2. 具备可视化云智造平台、产能良率 MES 监控技术、智能传感、物联网、AI、自动识别技术、自动调焦技术。

（六）产业标准、产品品质

产品良率达到行业领先水平，并通过以下标准之一：

1. 产品通过国家金银制品质量监督检验中心检验；
2. 产品通过 CCC、FCC、CE、SRRC 等国内和国际产品认证标准，同时基于客户标准及企业标准管控产品质量和性能要求；

（七）项目投入产出效率

1. 投产时间：通过挂牌方式取得用地后 4 年内建成投产；土地竞得人未按期完成的，视为土地竞得人违约（不可抗力因素除外）。

2. 投资强度：投资强度（单位建筑面积上的固定资产投资额，含地价） ≥ 10000 元/平方米。

3. 产出效率：用地产出（单位建筑面积上的年产值） ≥ 50000 元/平方米。

4. 土地竞得人在竞得本宗地 5 年内在深圳市纳税总额累计不少于 2 亿元人民币。

5. 节能环保：在项目建设、经营、生产过程中，符合国家行业节能标准和建筑节能标准，粉尘、废气、废水、废渣、磁辐射污染、噪声等的排放和产生符合国家、省、市环保政策和法律法规的标准和要求。

（八）土壤环境保护要求：满足深圳市土壤环境保护相关政策要求。

六、项目用地情况

（一）用地规模：规划用地面积 4884.63 平方米（以土地出让合同为准）

(二) 用地功能：新型产业用地

(三) 建筑规模：总建筑面积 26860 平方米，其中产业研发用房 24730 平方米（其中 4160 平方米产权归区政府，按创新型产业用房管理），文化活动室、物业服务用房和母婴室 2130 平方米。

(四) 土地供应方式：挂牌出让

(五) 期限：30 年

(六) 权利限制：土地出让期内，项目所有建筑面积不得转让或通过股权变更等方式变相转让建设用地使用权及建筑物。乙方取得的建设用地使用权及建筑物允许抵押，但抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。人民法院强制执行拍卖或者变卖建设用地使用权，次受让人应当承接原建设用地使用权出让合同及产业发展监管协议规定的受让人责任及义务，原建设用地使用权出让合同约定的土地使用条件不变。人民法院强制执行又无符合条件的次受让人的，其建设用地使用权及地上建（构）筑物由政府优先回购。

(七) 竞买资格条件：

1. 竞买申请人应为深圳注册的企业法人；
2. 竞买申请人应为符合《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）规定的遴选要求企业。

备注：用地规模、建筑规模、土地用途等最终以规划国土部门出具的规划设计要点为准。产业类型选自深圳市发展和改革委员会印发的《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年

修订)》。

根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》、《福田区重点产业项目遴选实施办法》有关规定，现就该方案予以公示，公示时间5个工作日（2023年4月18日-2023年4月23日）。在公示时间内，如对上述方案有意见和建议，请使用真实姓名及联系方式与深圳市福田区工业和信息化局进行联系，逾期视为无异议。本公告自公示之日起，将在以下网站同时发布，市民也可登陆浏览查询：

深圳市福田政府在线（<http://www.szft.gov.cn/>）

联系人：吴先生，联系电话：82918333-2636

深圳市福田区工业和信息化局

2023年4月18日