

# 先进制造业联合总部基地 遴选方案

北环大道与皇岗北路交汇处地块（宗地编号：B307-0008）位于北环大道与皇岗北路交汇处西南侧，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）

深圳科安达电子科技股份有限公司（股票代码：002972）

### **三、退出机制**

在土地使用权公告和挂牌阶段，若有1家联合体成员单位退出，其相应建筑面积由区政府承接，产权归政府，作为创新型产业用房，按创新型产业用房相关规定处置，该部分建筑由政府出资建设，由剩余联合体成员单位代建；若联合体成员单位有2家及以上退出的，则终止该项目出让。

### **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策指出。

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。

意向用地单位深圳市国富黄金股份有限公司是一家专注于馆藏级文化贵金属及钻石、高端珠宝等投资收藏品的创意、研发、加工、销售及品牌运营为一体的专业化、股份制企业，2020年在福田区产值 27.08 亿，纳税 3717 万。协创数据技术股份有限公司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，为上市企业，2020年在福田区产值 8.1 亿，纳税 424 万。深圳科安达电子科技股份有限公司是一家专业从事轨道交通产品研发、生产、销售的国家高新技术企业，为上市企业，2020年在福田区产值 5.8 亿，纳税 2775 万。三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》，三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年内将形成1000余就业岗位、年产值超过200亿元、年税收超过5亿元的产业集群，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。3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8300.8平方米；协创数据技术股份有限公司持有约6225.6平方米；深圳科安达电子科技股份有限公司持有约6225.6平方米。

## （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26912m<sup>2</sup>，其中产业研发用房20752m<sup>2</sup>，创新型产业用房4160m<sup>2</sup>，公共配套设施2000m<sup>2</sup>，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）；机器人、可穿戴设备和智能装备产业之城市轨道交通减震、数字轨道电路及以无线通信为基础的信号系统（A1122）。

### （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3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2家为上市公司，且公司主营业务分别为轨道交通产品研发生产、物联网智能终端和数据存储设备等产品研

发生产，且均从事超过十年；

3. 申请人须是辖区重点制造业企业，申请人至少有 2 家企业为国家高新技术企业；申请人至少有 1 家曾获得工信部制造业单项冠军示范企业奖项；申请人至少有 1 家曾获得工信部专精特新“小巨人”企业奖项；

4. 联合体 2020 年度累计纳入福田区的总产值总计不少于 30 亿元。

（五）产品品质：竞买申请人主要产品具有较高的市场占有率。

（六）项目投入产出效率

1. 投产时间：通过挂牌方式取得用地后 3 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） $\geq 10000$  元/平方米。

3. 产出效率：用地产出（单位建筑面积上的年产值） $\geq 50000$  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 5 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。

(七) 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 4893.2 m<sup>2</sup> (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 26912m<sup>2</sup>, 其中产业研发用房 20752m<sup>2</sup>, 创新型产业用房 4160m<sup>2</sup>, 公共配套设施 2000m<sup>2</sup>。

(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。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

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（2021年11月4日-2021年11月10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**登录**浏览查询：

深圳市福田区政府在线（<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

2021年11月4日