# 旧工业区企业主导改造中土地价值提升策略二维度分析

来源：网络 作者：无殇蝶舞 更新时间：2025-02-15

*摘要：对于旧工业区改造，深圳普遍采取企业主导、政府引导的更新模式，如何在编制更新单元规划时提升土地利用价值，成为企业面临的首要问题。本文从案例与政策两个维度提出土地价值提升的前导性工作思路。通过分析深圳旧工业区改造成功案例，归纳出四种主要改...*

摘要：对于旧工业区改造，深圳普遍采取企业主导、政府引导的更新模式，如何在编制更新单元规划时提升土地利用价值，成为企业面临的首要问题。本文从案例与政策两个维度提出土地价值提升的前导性工作思路。通过分析深圳旧工业区改造成功案例，归纳出四种主要改造类型及其特点和影响因素；通过挖掘深圳土地利用相关政策，提出五条有助降低旧工业区改造成本的土地利用建议。

Abstract： For the improvement of the old industrial area， Shenzhen generally adopts the update model， which the enterprise leads， the government guides. How to promote the value of land utilization when enterprise authorized strength the update unit planning to be the first question. This article puts forward advanced working train of thought that the promotion of land utilization from case and policy the two dimensions .Through analysis of the case that the successful transformation of Shenzhen old industrial zones， we summarize the four main transformation types and its traits and influential factors. Through mining the policy of land utilization， we put forward five utilization of land that contribute to reduce the cost of old industrial transformation.

关键词：旧工业区；企业主导；深圳；改造模式；政策挖掘

Key words： old industrial area；enterprise leading；Shenzhen；transformation pattern；policy mining

0 引言

对企业主导的旧工业区改造，提升旧区土地价值，是改造的重要目标。深圳旧工业区改造虽已取得可喜成绩，但也面临改造定位不尽合理、政策利用不甚充分等问题。因此，需要系统研究其改造路径和依托政策。

本文通过梳理深圳市旧工业区改造成功案例，分析其改造类型、特点及促成条件，建立旧工业区改造类型选择路径；通过挖掘部分土地利用政策，分析其对降低改造成本的作用，提供可助力旧工业区改造的政策要点。最终达到提升土地经济价值目的。

1 旧工业区改造类型、特点及原动力分析

对于旧工业区改造，拟采用何种改造类型十分重要且首当其冲。以下梳理企业主导的深圳市旧工业区改造成功案例，划分为创意产业园、商务及科技研发型产业园、商业展销类以及混合功能类四种主要类型。整理每种类型的类型特点、促成因素，作为旧工业区改造项目的前期类型定位的参比条件。

1.1 创意产业园

1.1.1 案例分析――南海意库

①项目概况：

项目位于蛇口太子路，紧临海上世界，总建筑面积4.5万平米，。南海意库已形成以建筑景观设计、广告创意设计为特色的文化创意产业集聚地[9]。

②改造方案：

1）置换后功能组成。旧工业区逐渐被餐饮、酒吧、艺术家工作室等填满。

2）道路交通组织规划基本保留了原建筑布局，合理组织人车交通，避免干扰。

3）建筑改造包括了个性化loft空间。引进了绿色建筑的思想：可持续性设计之、太阳能利用、节地等概念。

③改造成果：

截止2025年底，南海意库国内外创意企业已有146家，包括建筑、工业设计、艺术创作、景观规划等企业。南海意库的就业人数达4368人，年产值达60亿元左右，创造利润总额17.5亿元，缴纳税收5.7亿元，释放出巨大的文化生产力。

  ①集聚地点的设置通常被考虑到创意产业园的发展策略中。

②适宜建设在人流量大、渗透性强、临街地带的街道附近，从而便于人们走动。

1.1.3 促成因素

①外部影响因素：

1）创意产业园区需要发达的经济水平为依托，深圳市完全有能力满足园区的发展。

2）政府的大力推动和支持是实现设计作为经济发展的重要驱动。

②内部关键条件：

1）文化培育使其形成良好的触媒效应，促使周围地块的开发商结合地块周边条件，定位开发为创意产业园。

2）艺术家们的自发改造行为往往是该类型改造项目的起动点。

①项目概况：

项目位于宝安新中心区。园区规划总面积20万平方米。它将重点建设成为全球高端酒店设备用品一站式情景体验采购基地以及酒店文化用品的创新基地。

②改造方案：

1）置换后的功能构成。产业园区配套基础、能源供给充足，设有停车场、商务中心、多功能会议厅等一应俱全，见图1。

2）建筑改造。园区建筑设计以新理性主义为原则，强调理性和逻辑的紧密结合，结构采用简单的几何形状，孕含着深圳30多年发展的历史内涵。

③改造成果：

园区规划总面积12万平方米，一期约6万平方米。园区分为“十大功能区”、“五大主题馆”。“十大功能区”分别为培训基地、研发设计区、酒店运营顾问、会展区、酒店创意展示区、惠宝隆连锁事业部深圳总店、体验式设计酒店创意文化展区、酒店礼品艺术品展区、办公服务区、步行风情街。“五大主题馆”则包括：国际品牌专营馆、酒店艺术配饰馆、现代酒店科技馆、酒店文化创意馆以及酒店专业机构馆。

目前已入园企业48家，占一期总面积的3/5，其中企业总部28家，研发、设计机构20家。

①该改造类型的功能定位为商务办公、科技研发，进驻的产业一般为零售业、金融业等高端产业。

②该改造类型适用于成片旧厂址改造和再开发，主要是通过产业置换淘汰原来的传统加工产业，引进高科技科研产业，具有一定针对性。

③潜在市场需求巨大。很多具备了商务条件的区位中有大量的工业区厂房闲置，发展潜力巨大。

①外部影响因素：

1）产业集聚提高协作效率；并且，会对外地相关人才产生磁场效应，能吸引大量人才。

2）商务圈辐射范围内的旧工业区易功能置换为商务、科技研发类产业园。

②内部关键条件：

1）该类型改造项目要求容积率较高。

2）从区位条件看，该类型就工业区可能会被重新利用为商务及科技研发型产业园。

1.3 商业展销类

1.3.1 案例分析――满京华艺展中心

①项目概况：

②改造方案：

重点发展成为大型的集家居饰品、工艺礼品精品、古典家具等为一体的专业批发市场和出口配套基地。

③改造成果：

艺展中心经过14年的发展，目前已与全国30多个省市地区约1550家品牌厂商组建商业联盟，并且拥有\"工艺礼品、家饰精品、花卉花艺、陶瓷玻璃、古典家具、家居配置\"6大主题展区，已成为集全球饰品展示、专业采购、设计交流、创意产业培育的复合型超级文化综合体。

满京华艺展中心已连续多次作为深圳“文博会”的分会场，其成交总量从第二届的36.3亿元增长到第九届的282.6亿元，成交总量始终位于全市前茅，为深圳文化立市、打造设计之都做出了积极贡献。

①该类型更新改造项目功能置换成展销场所，对该类商品或产品的展示展销需求而进行的更新改造。

②该类改造项目主要是利用其自身的区位优势和自发改造形成的商业积聚效应，开发商因势利导，通过对凌乱的个体商业形态进行整治，形成混合功能。

③该类改造项目不但提高了本区内的商业品质，而改造后通过展示展销功能的增加，提高了项目知名度，形成区域范围品牌的影响力。

④该类改造项目将聚集行业的高附加值效益并促进第三产业发展。

1.3.3 促成因素

①外部影响因素：

1）MICE会议引起人流密集，达到商业展销的效果，带来良好的经济效益，进而推动旧工业区的更新改造。

2）产业集聚可以使该产业形成竞争效益，也使得厂商能够更稳定、更有效率地得到供应商的服务。

②内部关键条件：

1）该类型改造项目所处的区位一般为是商业活动活跃的区位。这样的区位条件才能促成旧工业区功能置换成商品展销的更新改造。

2）该类型的更新改造项目一般都处于交通发达的区域。交通状况对人流的吸引力大，可以改造成商业、办公、会展等人流密集可达性强的功能。

3）形成促成大宗交易成功的营销基础，是该类型更新改造项目的必备条件。

1.4 混合功能类

1.4.1 案例分析――上步工业区

①项目概况：

上步工业区是华强北商圈的前身，占地面积145公顷。华强北成为了以电子产品及周边商品、其它商品的批发零售、餐饮服务在全市都起到了重要作用。

②改造方案：

1）采用综合整治改造方式。

  2）在改造中，工业区原先的方格网状的形态得以保留。区内主要道路增加和拓宽了人行道宽度。并且，政府在改造中开辟了地下停车、立体停车多种停车方式相结合的办法，以解决停车难的问题，见图2。

3）政府投入巨资对华强北片区的基础设施进行改造，以带动商家对旧工业区功能置换更新改造的积极性。

③改造成果：

①该类改造项目规模较大、区位优势明显。

②该类改造项目由于采取的是多样化的改造模式，具有功能混合的效应，对片区乃至整个城市的综合影响力较大。

③由于该类改造项目规模较大、土地产权复杂，实施困难，所以一般采取以政府总体规划为指引，分期实施的方式进行改造。

1.4.3 促成因素

①外部影响因素：

1）城市结构的调整要求原工业区升级改造。

2）该类改造项目往往在市场的推动作用下，有效地带动了周边服务业的发展，功能日趋综合多样，市场潜力巨大。

②内部关键条件：

1）该类改造项目的区位条件优越，为其承接和发展高端服务业提供了有利的支撑条件。

2）该类改造项目固有的城市商业氛围和产业市场环境、庞大的研发创新机构集聚规模，形成了实现自主创新升级的重要条件和内在动力。

2 助力土地价值提升的政策解读及建议

对主导旧工业区改造的市场主体而言，能否充分合理利用政策提升土地经济价值不仅关系到其自身经济利益，而且关系到其更新规划能否顺利获批并从中获益。因此，笔者从深圳市土地利用相关政策出发，针对旧工业区改造中的土地经济价值提升提出如下建议：

2.1 加强地下空间的综合开发利用

旧工业区改造中的市场主体可以从以下几个方面加强地下空间开发利用：

①以浅层地下空间利用为重点，首先加强地铁站周边的地下综合空间开发，着重为商业、文体类公共设施提供地下空间；

②将有碍市容市貌的垃圾和污水处理类设施转入地下空间。

2.2 适量选取改造前后基准地价差值较小或市场评估价较低的地点改变用地功能

依据《深圳市城市更新办法》（以下简称“《办法》”）中有关规定可知：改变功能的原有建筑面积需缴地价=按改变后功能和土地使用权剩余期限以公告基准地价标准计算的地价-按原土地用途和剩余期限以公告基准地价标准计算的地价；改变功能的增加建筑面积需缴地价=改变后功能和土地使用权剩余期限按市场评估地价计算的地价。

根据以上测算规则，市场主体在选取功能改变类城市更新的地点时应注意以下几点：

①选择原土地用途基准地价与改变后的土地用途基准地价差值较小的地块。

②若不再增加建筑面积，应选择容积率较小的用地；若需增加建筑面积，所选地块还应符合改变功能后的土地市场评估价较低的条件。

2.3 拆除重建类旧工业区应优先满足鼓励发展产业的用地需求

在《办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称“《实施细则》”）以及《深圳市人民政府关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见》中提出对拆除重建类旧工业区中升级为深圳市鼓励发展产业（如总部经济、战略性新兴产业、现代服务业、高新技术产业、先进制造业）的建设用地给予地价优惠。

旧工业区改造市场主体在拆除重建类工业区改造中应优先保障深圳市鼓励发展产业的用地需求；在原有合法建筑面积上引入鼓励发展的产业；可选取鼓励发展类产业公告基准地价较低的工业用地适当增加建筑面积。

2.4 将拆除重建类工业区中土地使用权剩余期限长、改造前后基准地价差额小的地块转变为经营性用地

《办法》中规定：拆除重建类工业区改造为经营性用途的，原有合法建筑面积以内部分补缴地价=按改造后功能和土地使用权期限以公告基准地价标准计算的地价―原用途公告基准地价×年期修正系数；增加建筑面积按改造后功能和土地使用权使用期限以市场评估地价计算地价。

《深圳市宗地地价测算规则》（以下简称“《规则》”）中规定：新型产业用地（产业研发、软件开发、文化创意等）为混合用地，按照工业和办公基准地价的均值计收地价，但高新技术园区内的新型产业用地按照工业基准地价计算。

根据以上测算规则，改造主体在选取拆除重建类工业区中用于转变为经营性用地的地块时应注意以下几点：

①选择土地使用权剩余期限较长的工业用地。

②选择改造前后土地基准地价差值较小的地块。

③若不再增加建筑面积应选择现有容积率较低的地块；若需增加建筑面积，所选地块还应符合改变功能后的土地市场评估价较低的条件。

④若要发展新兴产业，应选取工业用地基准地价与办公用地基准地价均值较低的地块，将其转变为新型产业用地。

2.5 在工业基准地价与商业基准地价较低的地点分别建设工业配套设施和小型商业服务设施

《规则》规定以协议方式供应的工业用地，增加生产性厂房且自用，不计收地价；增加工业配套（含配套办公、单身宿舍、配套食堂等）且自用，以工业基准地价50%征收地价。《规则》附表一中规定增加1000以下商业且自用部分，按土地使用权剩余期限以商业基准地价70%征收地价。 改造主体可在以协议方式获取的工业用地上增加自用的生产性厂房从而避免补缴地价。在工业用地基准地价较低的地点建设自用的工业配套，在商业基准地价较低的地区建设1000以内的工业配套小型商业服务设施。

3 结语

本文基于企业视角，从案例与政策两个维度出发，归纳出深圳市四种企业主导的旧工业区改造类型及其特点和影响因素，并提出五条土地利用建议。企业主导的旧工业区改造应注意以下两点：

①在改造类型选择时，可分析旧工业区的基本条件，参考前述的类型特点、促成因素等，确定该旧工业区有效的改造类型，进而确定改造方案。

②在进行改造规划布局时，充分分析当地土地利用现状和土地基准地价，结合相关政策选择合适地点进行不同类型的城市更新，注意培育或引入新兴产业，合理开发地下空间。

未来，企业主导、自下而上的旧工业区改造将成为主要改造模式。尽管旧工业区地点不尽相同，但主导改造的企业都应结合当地现状和城市更新政策，选择合适的改造类型，充分利用政策规定，从而助力旧工业区成功改造。

参考文献：

[1]MOLLE W T M. The Nertherlands industrial mobility and migration in the European Community[M]. Rotterdam：Gower， 1983.

[2]VAN STEEN P P J M. Spatial perspectives on firm dynamics in the Netherlands[J]. Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie， 2025，94（5）：620-630.

[5]邓位.城市更新概念下的棕地转变为绿地[J].风景园林， 2025（01）：93-97.

[7]刘浩.深圳旧工业地段更新规划编制对策研究[D].哈尔滨工业大学，2025.

[8]周陶洪.旧工业区城市更新策略研究[D].清华大学，2025.

[9]百度文库.蛇口南海意库.http：//wenku.baidu.com/view/85d9

8cf9fab069dc502201bf.html.

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找