



研究院微信

2022 年第 8 期

(总第 238 期)

6 月 2 日印发



双周决策观察

【特别关注】

深圳探索从“城市公园”到“公园城市”

【部委动态】

首批两单保障性租赁住房 REITs 项目已接收申报

政策支持力度加码 公募 REITs 扩容提速

开展“携手行动” 促进大中小企业融通创新

【地方新政】

深圳出台工业经济“30 条” 提出工业战略新布局



主办
天津滨海综合发展研究院
泰达图书馆档案馆

编辑
贺然 金敏毓 何莉娟
统筹
史继平 韩玉刚 马爱华

电话
022-66222942
传真
022-66222940

【特别关注】

深圳探索从“城市公园”到“公园城市”

2022年5月28日，深圳市规划和自然资源局向社会公开征询《深圳市公园城市建设总体规划暨三年行动计划（2022-2024年）》（草案）（以下简称“行动计划”）意见，提出了深圳建设公园城市的目标愿景、策略路径、保障措施等内容。

一、什么是“公园城市”

1. 公园城市是城市发展的一种新理念、新形态

公园城市不是公园与城市的简单相加，不能单纯看公园数量，更不是大建公园。公园城市是推动城市发展从工业逻辑回归人本逻辑、从生产导向回归生活导向，全方位构建“人城境业”高度和谐统一的大美城市形态，是生产、生活、生态协同融合，“人、城、境、业”高度和谐统一的“田园城市”。

2. 公园城市将引导城市发展全方位变革

公园城市应在城市发展、领导工作、经济组织、市民生活、社会治理等方面引领变革，将广义的“公园”打造成开放、流动的体系，创新政府主导、市场主体、商业化逻辑的城市建设运营模式，构建以创新为发展引擎的现代化产业体系和产业生态，推动城市发展从工业逻辑回归人本逻辑、从生产导向转向生活导向，形成了共建共享的新型社区发展共同体，实现超大城市治理体系和治理能力现代化。

二、成都建设“公园城市”的经验与启示

自2018年2月习近平总书记在考察调研成都首提公园城市的4年多时间以来，中央、省市对成都建设公园城市出台了一系列的方案和政策，为成都持续推进公园城市理论研究和实践创新积累了宝贵经验。

成都对公园城市的内涵范畴做了深刻解读，并且重点从厚植绿色生态本底、塑造公园城市优美形态，创造宜居美好生活、增进公园城市民生福祉，营造宜业优良环境、激发公园城市经济活力，健全现代治理体系、增强公园城市治理效能等四大方面着力建设公园城市，探索山水人城和谐相融新实践和超大特大城市转型发展新路径。

深圳借鉴成都建设公园城市的经验，不断拓宽公园城市的内涵，拓展公园城市建设思路，创新公园城市管理体制机制，将公园城市建设的理念融入到城市经济和社会建设的各个方面。

一是塑造“公园里+”的优美城市形态。践行绿水青山就是金山银山理念，将公园城市建设融入到居民生活、生产、学习等环境中，打造“公园里的校区”、“公园里的社区”、“公园的科技园区”等缤纷多彩、立体多维的“公园里+”新空间形态。

二是激发公园经济、绿色经济活力。推进产业绿色化和绿色产业化，培育壮大绿色技术创新主体，全方位优化空间、产业、交通和能源结构。针对疫情对远途旅行外出带来的影响，激发露营经济、暗夜经济等新业态的发展潜力，积极培育户外休闲体验等新消费场景，吸引消费者主动消费，实现消费行为的主动性和可持续性。

三是深化改革创新，促进“公园+城市”融合发展。探索公园土地利用改革创新，推动教育、研学、研发、绿化等功能复合的用地模式。

四是提升公园城市治理效能，提升民生福祉。探索“公园城市”总体规划建设体制机制，加强政府管理和服务。建立以安全生产为基础的综合性和全方位、系统化的公园城市安全发展体系，有效防范化解各类重大安全风险。

三、深圳怎么建“公园城市”

深圳公园城市建设规划在衔接国土空间总体规划“四带八片多廊”生态空间格局的基础上，融合“一核多心网络化”城市开发格局，提出了山海连城、生态筑城、公园融城和人文趣城四大行动计

划，重点建设提升 12 个自然郊野公园，打造 12 个公园群和 1 条横贯东西的主干游憩步道，全面有序推进公园城市建设。

山海连城：一脊一带二十廊，打造魅力生态骨架

《规划》将深圳最具代表性的海湾、山体、河流、大型绿地等系统连接和生态保育，打造“一脊”“一带”“二十廊”魅力生态骨架，营造“山、海、城”交织共融的公园城市格局；塑造以山脉为主体、横贯 330 公里的生态游憩绿脊；重塑深圳水际线，建设亲水近海的 220 公里滨水活力岸带，联结大亚湾、大鹏湾、深圳湾、珠江口及深圳河干流沿岸；修复连通 20 条以山林绿地和河流水系为主体的蓝绿生境和景观通廊，稳固多中心组团式生态型城市空间格局。

生态筑城：建设修复生物通道，划定暗夜保护区

保护维育自然生境，保护野生动植物栖息生境，维护生物多样性，促进人与自然和谐共生；加强 27 个自然保护地维育管理，健全自然保护地体系保护湿地和典型海洋生态系统；保护野生动植物栖息生境，建设修复生物通道，划定暗夜保护区，维护生物多样性和生态安全；科学开展国土绿化，推进 40 余条主次干道林荫路建设和改造提升，推进古树名木智能化监管系统建设；提升安全韧性水平，推进海绵城市建设。

公园融城：5000 公里全境步道，通山达海串园连趣

创新构建由自然郊野公园、城市公园和社区公园三大类组成的全域公园体系，规划建设各类公园 1500 个以上；结合市政设施、学校、商业、办公等空间建设，打造“类公园”的复合型绿色空间，向市民分时段开放；打造横贯东西全长约 300 公里的主干游憩步道，西起茅洲河口，东至大鹏半岛东端的鹿咀海岸，全线以郊野径为主，是连通山河城海、游览山海风光、多元主题讲述深圳故事的标志性步道；至 2035 年建成 5000 公里以上营建全境步道体系，实现绿道、碧道、远足径、郊野径、古驿道、海滨栈道、城市慢行道等“多道融合”；活化亲水亲海景观，建设滨海公园、沙滩浴场和旅游海岛；营

造多彩城市美景，建设塘朗山、梅林山等 20 余处“城市看台”观景点，新建 8 个儿童专类公园，保证每个区都有儿童公园。

人文趣城：活化历史人文资源，举办国际精品赛事

活化历史人文资源，结合历史风貌区、历史建筑活化改造，以改革开放、红色文化、客家文化、特区印记、科技创新等 7 条人文科创特色主题游径；丰富品牌赛事活动，每年定期开展主题步道日、观鸟季、公园文化季、沙滩音乐节等活动，打造徒步天堂和航海城市；大力发展滨海休闲运动和海上赛事，培育打造深圳国际马拉松、中国杯帆船赛等，提升深圳休闲运动的国际知名度；打造著名旅游目的地，规划建设滨海休闲旅游带；大力发展海洋观光旅游，建设提升蛇口邮轮母港，拓展“海上看深圳”等海洋旅游项目；培育新兴旅游消费业态，推出一批科技旅游、研学旅游、产业旅游的示范园区。（中国（深圳）综合开发研究院公众号 深圳特区报 20220529）

【部委动态】

首批两单保障性租赁住房 REITs 项目已接收申报

中国证监会办公厅、国家发展改革委办公厅 27 日联合发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》，推动保障性租赁住房 REITs 业务规范有序开展。两部委关于保障性租赁住房 REITs 的有关规定，是贯彻落实“国办发〔2022〕19 号文”的第一个政策文件。

与此同时，证监会 5 月 27 日消息，沪深交易所同步接收厦门安居保障性租赁住房、深圳市人才安居集团有限公司两单保障性租赁住房 REITs 项目，这标志着首批保障性租赁住房基础设施公募 REITs 正式进入申报审核阶段。

严格规范保障性租赁住房 REITs 净回收资金用途

《通知》严格落实房地产市场调控政策，在发起主体、回收资金用途等方面构建了有效的隔离机制，压实参与机构责任，切实防范 REITs 回收资金违规流入商品住宅和商业地产开发领域。

主要包括：

一是明确了发起主体应当为开展保障性租赁住房业务的独立法人；二是强调了回收资金用途的严格闭环管理机制，确保净回收资金优先用于新的保障性租赁住房项目建设，或用于其他基础设施补短板重点领域；三是压实机构主体责任，要求发起人的控股股东、实际控制人不得挪用回收资金；四是加强沟通协作，证监会和国家发展改革委将指导沪深证券交易所、证监局和地方发展改革委做好推荐、审核和日常监管工作。

证监会表示，下一步将会同相关部门单位，按照市场化法治化原则，鼓励权属清晰、运营模式成熟、具有可持续市场化收益的保障性租赁住房发行 REITs，推动试点项目尽快落地，同时加强市场监管，督促原始权益人和中介机构诚实守信、归位尽责，确保保障性租赁住房 REITs 行稳致远。

首批项目接收具备标志性意义

专家认为，首批保障性租赁住房 REITs 项目正式接收，给市场传递了积极信号。

公开资料显示，深圳市人才安居集团选取了 4 个位于核心区域或核心地段的优质项目参与保障性租赁住房 REITs 试点，共涉及保障性租赁住房 1830 套、13.47 万平方米，资产评估值约为 11.58 亿元。项目产权清晰，具有持续稳定的现金流，可满足发行 REITs 的收益率要求。

而厦门安居集团此次选取了两个保障性租赁住房明星项目申报保障性租赁住房 REITs。截至 2022 年 3 月末，安居集团共承建 18 个保障性住房项目，总建筑面积约 369 万平方米。

后续试点有望较快推进

市场预计，保障性租赁住房 REITs 试点有望较快推进，未来一段时间更多试点项目将落地。

5 月 11 日召开的国务院常务会议明确提出，通过发行不动产投资信托基金等方式，盘活基础设施等存量资产，以拓宽社会投资渠道和扩大有效投资、降低政府债务风险，并指导地方拿出有吸引力项目示范，对参与投资的各类市场主体一视同仁。

5 月 25 日，国务院办公厅发布《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》中提出，要多种方式盘活存量资产，发展基础设施领域不动产投资信托基金。

上交所近期表示，高度重视保障性租赁住房公募 REITs 试点工作，积极支持专业化、规模化的住房租赁企业开展试点，深入调研了北京、上海等多地 10 多家保障性租赁住房企业，统筹推动华润有巢、北京保障房中心、重庆地产等优质项目开展试点工作，并紧密协同地方发改委及相关政府单位，协助解决具体技术难点，尽快落地成熟项目。深交所相关业务负责人介绍，深交所通过线上线下等多种方式对接深圳、北京、广州、重庆、厦门等城市的保障性住房租赁企业，力争推动保障性租赁住房 REITs 项目平稳落地。

种种迹象表明，保障性租赁住房 REITs 试点有望取得更多更大的进展。（中国证券报 20220527）

政策支持力度加码 公募REITs扩容提速

5 月 31 日晚间，证监会指导证券交易所制定发布了《新购入基础设施项目（试行）》，支持上市 REITs 通过扩募等方式收购资产，加大 REITs 市场建设力度，成为政策支持公募 REITs 发展的最新动态。

随着首批保障性租赁住房 REITs 项目进入审核阶段，公募 REITs 群体迎来扩容。截至目前，公募 REITs 产品涵盖的基础设施类型，已从最初的产业园、高速公路、仓储物流等扩展到租赁住房等领域。

同时，上海、江苏、浙江、深圳、厦门等地围绕基础设施 REITs 展开积极行动。

比如，上交所与长三角区域合作办公室、上海市发改委、江苏省发改委、浙江省发改委和安徽省发改委作为共同指导单位，近日发起成立了长三角基础设施 REITs 产业联盟，该联盟成员覆盖基础设施 REITs 发起人、证券公司、基金公司、律师事务所、会计师事务所及评估机构等各类市场参与主体。

5 月中旬，厦门证监局消息显示，厦门市已成立基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 工作专班，厦门证监局为成员单位之一。厦门市 7 个项目已纳入国家发改委 REITs 意向项目库，相关试点项目工作正有序推进。

此外，深圳市投资基金同业公会近日举办了深圳辖区基础设施 REITs 培训会，参会者为辖区近百家拟参与基础设施 REITs 试点的上市公司、拟上市企业、开展基础设施 REITs 相关业务的证券基金经营机构。深圳证监局在会上提出，开展基础设施 REITs 试点对于原始权益人改善资产负债表结构，降低企业杠杆，提高抗风险能力具有重要意义。鼓励辖区拥有优质基础设施资产的企业，结合自身发展战略、财务状况认真评估，积极参与试点项目申报。

中航基金副总经理兼首席投资官邓海清表示，中国基建领域沉淀了大量资产，通过 REITs 方式可以盘活存量资产，为传统基建领域补短板和新基建投资提供增量资金来源，承上启下，发挥存量盘活和增量促进的双重作用。（中国证券报-中证网 20220601）

开展“携手行动”促进大中小企业融通创新

工业和信息化部会同国家发展改革委、科技部等十一部门近日联合印发《关于开展“携手行动”促进大中小企业融通创新（2022-2025年）的通知》。《通知》提出，到2025年，引导大企业打造一批大中小企业融通典型模式；激发涌现一批协同配套能力突出的专精特新中小企业；推动形成协同、高效、融合、顺畅的大中小企业融通创新生态，有力支撑产业链供应链补链固链强链。围绕上述目标，《通知》明确推动组建一批创新联合体、按产业链组织专精特新“小巨人”企业与大企业对接、完善产业链供应链金融服务机制等多项具体举措。

“大中小企业融通创新是释放大企业创新活力、激发中小企业创新潜力的有效渠道，是提升产业链供应链稳定性和竞争力的重要途径。”工业和信息化部中小企业局相关负责人表示，当前大中小企业融通发展微生态体系初具雏形，但在发挥大企业引领带动作用、促进中小企业融入大企业生态圈、提升融通平台支撑能力、拓展融通维度、深化融通程度等方面还有更大的发展空间。因此《通知》以创新链、产业链、供应链、数据链、资金链、服务链、人才链“七条链”为重点，推动大中小企业融通创新。（经济参考报 20220517）

【地方新政】

深圳出台工业经济“30条”提出工业战略新布局

近日，深圳出台《关于进一步促进深圳工业经济稳增长提质量的若干措施》（“工业经济30条”，以下简称《若干措施》），提出开创工业立市新格局、争创制造强市新优势，将工业提到前所未有的高度，为深圳工业和制造业发展指明了方向。

坚定工业立市发展战略

2021年，深圳规上工业增加值比上年增长4.7%，全市规上工业总产值首次突破4万亿元，规上工业企业超过1万家，规模位居全国大中城市前列。但在疫情冲击下，2022年深圳一季度规上工业增加值同比增长2.3%，其中制造业同比增长2.0%，工业稳增长的要求显得更为紧迫。

深圳工业的持续增长，离不开深圳对工业的坚持和良好的政策环境。近年来，随着深圳城市发展，对于工业和制造业的去与留、制造业的比重等一直争论不休，产业外迁的声音也不绝于耳。《若干措施》的发布再次坚定了深圳工业立市、制造强市的城市发展战略。

《若干措施》提出，要大手笔、大谋划和大投入，狠抓项目建设，狠抓招商引资，以布局百亿级重大项目为牵引、推进两个百平方公里高品质空间建设，依托制造业隐形冠军和专精特新企业保障产业链、供应链更加安全、坚韧，推动深圳工业稳增长提质量。

以百亿级重大项目为牵引 推动工业稳增长提质量

作为4万亿工业产值体量的城市，深圳需要大手笔、大谋划和大投入的重大项目才能有效驱动工业稳增长、提质量。当前，全球工业的竞争，更多是依托百亿级、千亿级重大项目的竞争，如英特尔计划投资170亿欧元在德国马格德堡建造两座芯片制造厂，韩国三星SDI在美国印第安纳州科科莫市建立一家动力电池工厂，投资额也高达25亿美元，国内上汽大众新能源汽车“工业4.0”工厂投资170亿人民币。

本次《若干措施》聚焦高端先进制造业，狠抓重大项目投资，将在集成电路、超高清显示、新能源汽车、高端医疗器械等领域加快布局一批重大项目。同时，加大电厂、电网、油田勘探开发、LNG接收站、海上风电、光伏、生物质能、储能和氢能等领域重大项目投资。

“十四五”期间，全市计划落地10-15个百亿级先进制造业重大项目，10-15个总投资30亿元以上重大能源项目，两个领域重大工业项目累计投资达1300亿元-2000亿元。同时，实施“灯塔工厂”示范工

程，打造一批标杆智能车间、无人工厂，打造“5G+工业互联网”示范园区。

建设两个百平方公里级产业空间 造“工业上楼”新模式

当前工业高质量发展需要高品质的产业空间作为支撑。从国际科技企业布局和投入来看，高品质的大空间是龙头企业发展的基本条件。如特斯拉德国的超级工厂集研发、制造、销售等功能于一体，占地 300 公顷，目前正计划额外扩建的 100 公顷土地将用于建立货运站、物流区和停车位。

重大项目的发展需要连片空间的支撑，需要围绕产业链、供应链进行集群式空间布局。为此，《若干措施》提出加快推进两个百平方公里级高品质产业空间建设，推动较大面积产业空间整备片区、连片改造试点片区土地整备和开发建设。同时，研究推动“工业上楼”新模式，搭建产业园区建设运营综合平台，以“准成本”模式供应工业空间。

依托制造业“小巨人” 强产业链供应链韧性

随着国际形势不断变化和疫情冲击，深圳工业在产业链、供应链上受到一定影响。深圳工业增长缺乏的不是市场空间，而是产业链、供应链支撑能力。为此，深圳提出加快建设电子元器件和集成电路国际交易中心，促进关键元器件供应量价稳定。推动“专精特新”中小企业高质量发展，引导专精特新企业快速成长为制造业单项冠军企业。围绕制约战略性新兴产业集群发展的关键核心技术、重大装备和关键零部件进行攻关。设立国际先进技术应用推进中心，推动战略性、颠覆性、前沿性先进技术和创新成果直接应用转化。

随着工业立市、制造强市的战略深入推进，相关政策措施将不断完备和提质，深圳在战略性新兴产业、高端先进制造业领域将不断涌现专精特新“小巨人”企业，真正形成小企业“铺天盖地”、大企业“顶天立地”的发展新格局。（读特客户端 深新传播智库专稿 20220531）

双周决策观察

把握宏观前沿 洞悉基层创新 启迪新政新思



扫描二维码，敬请详看《BRI 双周决策观察》电子版