

工业上楼项目的通病与对策研究

陈光慧

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司项目管理事业部

DOI:10.12238/pe.v2i2.7616

[摘要] 随着经济的快速发展和城市化进程的推进,土地资源日趋紧张,工业上楼项目作为一种高效利用土地资源的模式应运而生。然而,在实际操作中,工业上楼项目面临诸多问题。本文通过对工业上楼项目的发展现状进行深入分析,探讨了其存在的主要问题,并提出了相应的对策建议,以期推动工业上楼项目的健康、可持续发展。

[关键词] 工业上楼; 项目通病; 处理对策

中图分类号: F40 文献标识码: A

Research on common problems and countermeasures of industrial upstairs projects

Guanghui Chen

Project Management Division, Shenzhen Capol International Engineering Co., Ltd

[Abstract] With the rapid development of economy and the advancement of urbanization, land resources are becoming increasingly tight, and industrial upstairs projects have emerged as a mode of efficient use of land resources. However, in practice, industrial upstairs projects face many problems. Through an in-depth analysis of the development status of industrial upstairs projects, this paper discusses the main problems existing in them, and puts forward corresponding countermeasures and suggestions, in order to promote the healthy and sustainable development of industrial upstairs projects.

[Key words] industrial upstairs; common problems of the project; Countermeasures

引言

工业上楼项目是指将传统的单层厂房转变为多层或高层的工业楼宇,通过垂直化的发展模式,实现土地的高效利用。近年来,我国多地纷纷开展工业上楼项目,取得了一定的成效。这种项目模式不仅提高了土地利用效率,还有助于推动产业升级和城市化进程。然而,在发展过程中,也暴露出一些问题亟待解决。

1 工业上楼项目普遍存在的问题

1.1 空间集聚性、特异性不明显

空间的集聚性是指相关产业或企业在地理空间上的集中程度。一个高效的工业上楼项目应该能促进相关产业的集聚,从而形成规模效应和协同效应,提高整个产业链的竞争力。但目前,很多工业上楼项目的产业定位规划论证不够,缺乏统筹规划布局,很多项目简单地将企业堆砌在一起,而没有考虑到企业之间的相互关联和协同效应。这种缺乏集聚性的布局不仅无法发挥工业上楼项目的优势,还导致资源浪费和效率低下。

1.2 经济可行性问题

由于政策限制,好多项目都受到产业监管,项目租金受到一定的限制,项目的灵活性和盈利空间受到影响,内部收益率相对较低,这使得追求短期效益的企业对此类项目持谨慎态度。更为

复杂的是,由于缺乏全国统一的建设和管理标准,企业在投资时面临诸多不确定性,从而增加了投资风险。

1.3 招商策略不足

第一,传统园区招商模式是“先建后招”,这种模式的主要问题是前期拿地、规划设计、施工建设会产生大量成本,同时招商存在不确定性且整个流程周期过长导致项目面临投资风险。

“工业上楼”项目由于开发建设成本更高、招商风险更大,会进一步放大这一问题。此外,对于“工业上楼”项目,“先建后招”模式还存在供需错配、功能异化风险。

第二,未能提前进行充分的市场调研和需求分析,项目方常常难以准确把握潜在租户或买家的真实需求。这种情况下,即使楼宇建设得再豪华、再先进,也难以吸引到合适的企业入驻。这种供需错配不仅会影响项目的出租率或销售率,还会对项目的整体形象和声誉造成负面影响。

第三,缺乏招商前置策略还可能導致功能异化。这种调整虽然在短期内提高出租率,但长期来看却破坏项目的整体功能和定位,使得项目失去原有的特色和竞争力。

1.4 建筑设计同质化

第一,当前关于工业上楼项目的建筑设计规范及大部分细

分产业的建筑设计导则均还未出台。这些项目厂房空间标准很多按照普通厂房规范实施,如首层6米、2层以上4.5米的等,建筑设计标准同质化严重。这不仅使得项目在产品上没有区别,同时也造成了一定的资源浪费。

第二,定制化占比较低是另一个显著的问题。工业上楼项目应该根据不同企业和产业的需求进行定制化的设计,以满足他们特定的生产和运营要求。然而在现实中,许多项目为了追求效率和成本节约,常常采用标准化的设计方案,忽视了定制化的重要性。导致了建筑虽然能满足基本的使用需求,但却无法充分发挥其潜力,也无法满足一些特定企业或产业的特殊需求。这不仅限制了工业上楼项目的多样性和灵活性,也阻碍了其对于高端企业和产业的吸引力,如图1-1所示。



图1-1 工业上楼的隐患

1.5潜在违规行为

第一,好多项目在审批项目时存在以研发用房代替厂房等“搭便车”现象。各地方政府均强调,“要牢牢把握‘工业’这一根本属性,确保空间主要用于制造生产”。然而在市场趋利下,好多项目试图以研发指标替代为厂房指标,并享受“工业上楼”政策优惠。但实施“工业上楼”,并给予大力度让利的初衷是保障优质生产空间,将主导用途为研发的项目参照“工业上楼”政策执行,不仅背离初衷,还会被社会误导,引发不良动机,影响“工业上楼”品牌形象。

第二,工业上楼监管体系不完善,要关注先天不足、空间异化、大材小用等异化风险。新建项目监管不严,容易形成先天不足,如层高、承重等标准偏低问题,后期想优化改造难度极大、成本极高;二次改造项目监管不严,容易造成空间异化,如将8米层高分隔为两层;企业入驻把关不严,容易导致大材小用,如制造业空间引入服务型企业,这些都是违背“工业上楼”的初衷。

2 工业上楼项目的发展对策建议

2.1加强统筹规划布局

为推动工业上楼项目的健康发展,首先政府应加强统筹规划布局,从全局和长远的角度出发,制定科学合理的规划方案。这意味着要对区域内的产业发展、土地资源、环境保护等多方面进行综合考虑,确保项目的布局既符合地方发展战略,又能满

足产业发展的实际需求。在实现统筹规划的同时,还应注重差异化和集聚化的发展策略。差异化发展能避免同质化竞争,提升项目的独特性和吸引力。

2.2提升项目经济可行性

要确保工业上楼项目的成功推进,提升项目的经济可行性和提高实施主体的积极性至关重要。各地政府可以根据自己地区的实际情况对工业上楼项目给予大力度的让利,切实提升了可行性。

第一,鼓励国有企业投资建设“工业上楼”项目,按照“保本微利”的原则,重点考核项目的厂房建设规模、产业空间品质、先进产能导入量、运营管理水平、园区服务质量等指标,加大统筹让利。鼓励社区集体与国企、民企合作开发运营,用好用足“工业上楼”相关支持政策,整合低效产业用地,改造老旧厂区,实现集体资产保值增值和空间迭代升级。

第二,多渠道畅通项目现金流,提高盈利水平。支持各级政府、国有基金公司通过注资、土地作价等方式,推动国有城建平台做强做大、参与试点。支持各级国有企业运用自有资金和社会资本,形成多元化投入。

2.3改变现有招商策略

第一,实施“招商前置”策略,力争建成即满园。“招商前置”主要包括“边招边建”“先招后建”两种模式,与传统的“先建后招”模式相比,能够提升产品与产业适配性,降低项目投资风险。应打破“先筑巢后引凤”传统路径,实行“边招边建”,乃至“先招后建”,根据企业厂房空间订单建设,避免招商与建设“两张皮”。可通过签署合同,约定交付标准和履约保证金,增强前置招商公信力。

第二,借助技术、专业人才等外部力量,提升招商成功率。

(1)实施“科技招商”策略。运用BIM、CIM等技术,可视化展示生产空间平面设计、层高、荷载、垂直交通、室内外环境、消防等级等要素,提高厂房空间的透明度。

(2)实施“人才招商”策略。加大招商专业化队伍投入,组建空间与产业知识兼备的跨界型招商团队。加强学习培训,培养懂产业、懂产品、懂政策、懂客户需求的专业型、复合型招商队伍。

2.4加强建筑设计指导

为促进产业高质量发展,提高工业用地节约集约利用水平和资源配置效率,优化生产力布局,促进产业集聚,推进“工业上楼”园区标准化和规范化建设,建立系统科学的“工业上楼”园区技术指导体系,提升厂房的现代化水平、适配性和通用性。

第一,实施“高标准通用厂房+订单式定制化厂房”策略,提升厂房空间适配率。“工业上楼”集聚产业上下游企业,厂房标准高,兼容性才更强。通用性厂房不能满足于普通工业建筑标准,应适当提高标准,为企业自行调整载体硬件设施预留出足够的改建余地。

第二,加大定制化政策解绑,提升定制化经济可行性。支持因定制化需要,特殊层高不计核减,盘道、卸货平台、步行连廊



图 2-2 工业上楼案例

等定制化设施经专家论证确是生产需要,可计入地上核增建筑面积,水平投影面积不计建筑基底面积或者不纳入建筑覆盖率计算等。

2.5加强产业监管

由于工业上楼项目通常涉及多个企业和产业,如果没有有效的监管措施,可能会出现项目功能异化的情况。这种功能异化不仅违背了工业上楼项目的初衷,还可能导致资源浪费、产业失衡和一系列社会问题。

第一要明确工业上楼项目的定位和功能,制定严格的产业准入标准,确保入驻企业符合项目的工业定位。

第二要加强日常监管,定期对项目进行检查和评估,确保企业按照规定的用途使用厂房和设施。对于违规使用或改变用途的行为,应及时予以制止和处罚。

第三加强信息公示和公众参与也是重要的监管手段。政府应定期公布工业上楼项目的相关信息,包括入驻企业名单、项目进展情况、监管措施等,以便公众了解和监督。

3 结论

本文通过对工业上楼项目存在的问题进行深入剖析,并提

出了针对性的对策建议。这些建议涵盖了统筹规划、经济激励、招商策略、建筑设计以及产业监管等多个方面,旨在为工业上楼项目的健康、可持续发展提供全方位的指导。通过实施这些对策,可以有效解决当前工业上楼项目面临的挑战,推动我国土地资源的高效利用和经济的持续增长。

【参考文献】

[1]方帮华,张凯超.浅谈“工业上楼”背景下的高标厂房设计要点——以仲恺高新区某项目为例[J].工程建设与设计,2024,(03):20-22.

[2]黄志忠.对当前深圳市“工业上楼”助力制造业高质量发展的几点思考[J].住宅与房地产,2023,(27):11-15.

[3]骈小创.高层工业楼宇建筑指标标准化及案例项目研究[J].居业,2023,(08):115-117.

[4]凌逸誉.从财会角度分析工业上楼项目开发运营企业的主要风险与对策[J].住宅与房地产,2023,(09):36-40.

作者简介:

陈光慧(1984--),男,汉族,广东江门人,本科,建筑学学士,一级注册建筑师,主任建筑师,研究方向:建筑设计及管理。