

# 重塑工业发展空间 加速产业破茧蝶变 低效工业用地 腾笼 焕新能

从行担走四方到起舞全球市场,从堰塘之路到五金名城;从小五金到大五金,从传统五金到现代五金,永康五金在栉风沐雨中一路高歌一路前行,在当前滚石上山、爬坡过坎的关键时期走出了一条波澜壮阔的自我革新之路。去年,我市全面吹响五金产业转型升级集结号、攻坚号,以低效工业用地整治提升聚强能量、重塑优势,一场事关工业发展空间与产业破茧蝶变的战役正在打响。



建设中的永康现代五金科技产业园(陶瓷厂区块)。通讯员 钟建华 摄

## 破旧方能立新

暮春四月,草长莺飞。挖掘机长臂挥舞,数台重型机械联动作业,陶瓷厂区块一派忙碌景象。伴随着爆破的轰鸣声,最后一幢旧厂房完成腾空拆除,这也意味着陶瓷厂区块国企、民企厂房拆除工作顺利收官。

从低产低效到高产高效,一块工业用地的效益增长空间有多大?

始建于二十世纪80年代的陶瓷厂区块土地权属复杂,并存在厂房低矮破旧、布局松散不合理、违章建筑多、安全隐患严重、配套设施缺乏等问题,属于典型的低效工业用地。为此,我市盘活陶瓷厂及周边低效用地,打造永康市现代五金科技产业园,改造后容积率将从0.4提升至3.35,建筑面积达81.2万平方米,发展空间提升近20倍。

曾在我市工业经济发展历程中画下浓墨重彩一笔的中兴工业园区块同样将实现大变样。随着时代变迁,该区块建筑老旧、设施落后,已经跟不上五金产业的发展步伐。未来,这里将建成一座现代化的五金产业园,预计落地10亿元项目2个,培育规上企业20家以上,容积率由0.7提升至3.84。

土地是企业生存之本、工业发展之基。土地空间不足,向来是城市产业转型升级和工业经济高质量发展的掣肘。我市七山一水两分田的地理结构导致土地资源非常稀缺,众多小微企业工业用地的紧张矛盾日益凸显。从产业结构的角度来看,永康制造大而不强,同质化竞争、耗能严重、环境污染等问题较为突出,全市工业用地存在投资强度低、开发强度低以及土地闲置和低效利用等问题。

显然,唤醒沉睡土地资源、推动低效工业用地涅槃重生已迫在眉睫。

如何向低效用地要质量,向存量土地要增量,把有限的工业用地用在刀刃上?永康给出了自己的答案。对标金华市低效工业用地专项整治工作要求,我市以低效用地集中连片整治再开发为载体,紧盯大区块改造,破解工业用地低效闲置问题,提升工业用地利用效能,腾挪发展空间,全面形成低效整治破竹之势,倒逼五金产业破茧蝶变。

下非常之功,行非常之举。自五金产业转型升级攻坚行动全面启动以来,我市按照一年掀热潮、两年大变样、三年成趋势的总体部署,以大开大合、绣花功夫开展低效整治,在五金产业转型升级指挥部的基础上再组建低效工业用地专项整治指挥部,下设一办五专班,抽调干部实体化办公,实现上下对口、内外联动。同时高质量强化政策支撑,形成1+5+N政策体系,建立难题收集研判破解机制,实施专班成员联系镇(街道、区)、重点区块制度,以123+N机制推进整治工作。

1指的是一个平台,即五金产业转型升级攻坚平台。去年,该平台获评省数字政府系统优秀案例,目前仍在不断优化升级中。在这一数字平台上,土地、产值、税收等49类企业相关数据一览无余,可精准实现低效工业用地一键识别。待识别低效工业用地

在一系列先行先试和主动探索之后,我市低效工业用地整治提升的应有路径与新思路愈发清晰。

一方面,我市以低效工业用地整治提升为突破口大谋项目,加速承接政策红利,抢抓机遇,高质量谋划,落地一批投资体量大、带动作用强的优质项目。另一方面,我市创新低效工业用地整治+招商模式,通过项目招引促进低效工业用地同步整治,去年成功招引落地总投资12亿元的上海顶倬项目。据悉,该项目地块为低效厂房,项目落地后,意味着该地块可以实现整治提升,项目投产后,亩产税收预计将大幅提高。未来,像这样的金凤凰将在我市越聚越多,可有效提升亩均效益和产业发展层次,促进新老动能转换。

一处处杂乱的旧厂房逐渐消失,一片片土地资源被激活,一个个规划科学、现代高效的产业集聚地加速崛起,五大核心指标均超额完成,总体位居金华市第二。在一套精准发力的组合拳下,过去一年,我市完成低效工业用地集中连片整治2600亩、供而未用工业用地整治856亩、低效工业

## 治顽疾要下猛药

后,低效工业用地专项整治指挥部再通过现场调研和摸排,结合改造区块范围和企业改造意愿等因素确定具体改造区块。每个重点区块还设有摄像头,通过摄像头可以实时查看改造进度和改造效果。

2代表两项改革试点。以古山、方岩、舟山三镇被列为省跨镇全域土地综合整治试点为契机,我市融合村庄有机更新和工业有机更新,开展工业出村改革试点,进一步厘清区域内生产、生活功能,将布局零散、设施落后的村级工业企业集聚发展,实现工业出村、产业集聚、环境提升的综合效果。而村集体资源盘活改革试点则是利用村集体低效工业用地或市场用地,通过市国资办牵头招引项目或跨镇联建攻坚共富项目等模式,提升发展空间,打造现代产业园区。目前,智慧电商物流产业园区和大园东钢铁市场区块试点正在稳步推进中。

3代表三大模式。如何盘活低效工业用地?我市先行探索,创新三大模式推进集中连片低效工业用地整治提升。第一个模式是政府主导模式,即政府收回大宗连片低效工业用地土地并重新规划出让,通过退二优二或退二进三的方式,招引重大产业项目落地,优化城市空间布局。典型区块如道明区块、石柱站前区块、黄棠区块、舟山五金厂区块等。第二个模式是政企协同模式,即政府牵头,国有企业作为开发主体,协同相关权益方,对原地块重新规划安置用于退二优二,打造中高端产业园区。典型区块如陶瓷厂区块、九里山区块、老长城区块、九鹰区块等。第三个模式则是企业自主模式,即企业根据我市低效工业用地整治提升相关政策,按照产业和空间规划,建设现代产业园区。典型区块如中兴工业园区块、兴达区块、炉头工业功能分区区块等。

## 低效用地整治起势成势

企业用地整治7155亩、工业用地临时改变房屋用途整治8.8万平方米、低效仓储物流用地整治885亩,工业发展空间正逐步拓展,亩均论英雄改革初见成效并不断走向纵深。

今年,我市计划拆除集中连片低效工业用地1800亩以上,形成单宗面积200亩以上地块2宗,50亩以上地块12宗,片区内出让土地600亩;整治低效工业企业用地4000亩;整治供而未用工业用地300亩,处置闲置土

地2宗;整治工业用地临时改变房屋用途1万平方米;整治低效仓储物流用地100亩,不断释放工业发展潜能,推动工业用地寸土生寸金。

破旧方能立新。在万物竞绿的烂漫春光里,在千帆竞发、百舸争流的大势之下,全市上下正开足马力画好工业用地底图,重塑工业发展空间,积蓄产业转型升级、拔节生长的厚重力量,加快五金产业腾笼换鸟、凤凰涅槃,不断激活工业经济发展的“一池春水”。



九里山区块改造意向效果图

融媒记者 张曼欣