

低效工业用地整治激活发展新动能

(上接1版)

“两手”有效结合 让土地配置“优起来”

与政府主导模式不同，芝英棉纺厂区块低效工业用地整治走出了一条新路子。

日前，芝英棉纺厂区块第七轮地块出让已完成，累计出让17宗工业用地，吸引了不少企业关注。与此同时，部分第一批竞得土地的企业正陆续办理规划许可和施工许可，即将开工建设。昔日“死气沉沉”的土地，正跃动着勃勃生机。

据悉，芝英棉纺厂区块上原本有几家乡办企业。随着时代发展，这些企业逐渐没落，该区块也失去发展活力，沦为低效工业用地。随着我市出台低效工业用地改造相关政策，芝英镇借着政策东风，对芝英棉纺厂区块进行收储，为其量身定制改造方案。

“废园子”如何结出“黄金果”？翻新后种下一批“好苗子”是关键。芝英镇高标准制定《永康市芝英棉纺厂区块修建性详细规划及建筑方案》和《永康市芝英棉纺厂区块（YZ-03-43工业地块一）标准地出让控制性指标联审意见》，为区块改造把好“选苗”关。

和以往地块竞拍方式不同，芝英棉纺厂区块创新采用“竞地价+竞亩均”的双轨竞价新模式，即在招拍挂前，设定亩均税收底线、封顶地价，先竞拍土地价格，当竞价触达每平方米11900元的价格上限后转为“竞亩均税收”，起始年亩均税收为每亩22.6万元，以每亩1万元的整数倍递增，并承诺连续5年税收达标，最终由承诺亩均税收最高者竞得。

“小微厂房在我市一直受欢迎，价格也水涨船高。我们采用‘竞地价+竞亩均’的竞价方式，打破‘价高者得’的传统竞价模式，通过‘政府让利+市场化’手段，清晰树立‘亩均论英雄’导向，缓解企业资金压力，筛选出优质企业，实现有限土地资源向真正有发展后劲、专注做实业的企业精准流转。”芝英镇党委委员孙来说，接下来，政府将按照工业用地全生命周期政策，通过“准入—监管—退出”闭环管理，确保土地真正得到高效利用。

这头，芝英棉纺厂区块改造火热；那头，昔日“灰头土脸”的应氏物流园区块也正迎来“新生”。

据悉，浙江原始人休闲用品有限公司年产200万套户外智能家庭休闲设备制造项目落户原应氏物流园区块，目前项目建设正有序推进。

该项目计划建造高效节能、绿色环保、环境舒适的人性化智慧工厂和包含



中电国核新能源产业园

保、环境舒适的人性化智慧工厂和包含原始人产品展示馆、未来产品体验馆、研发创新中心、全球直播中心、物联网大数据中心、全球客服中心等功能场景的原始人品牌智能物联大厦，打造从产品生产到户外文化全过程体验，深化文旅产业和制造业融合。该项目的落地将进一步优化经济开发区产业生态，强化“两业”融合根基。

“政府引导+市场参与”模式是我市面对日趋紧张的工业用地矛盾，在低效工业用地整治模式上的有益探索。该模式将政府的有形之手和市场的无形之手结合起来，充分提高土地资源配置效率，增强市场活力。

政企通力协作 让沉睡土地“活起来”

挖机挥舞着铁臂拆除建筑物，工人们顶着烈日有序作业，现场一幅“热辣滚烫”的景象……连日来，老长城区块也“热”了起来。截至7月27日，老长城区块累计拆除建筑面积57.56万平方米，完成率63.76%。

老长城区块是经济开发区最早开发的工业区块。随着时代变迁，该区块渐渐失去活力，土地利用率低、产业低小散、建筑质量差、基础设施配套落后等问题日渐突出，制约了该区块的发展，企业

改造呼声强烈。

发展有需，落子“活局”。我市以“统一规划、统一拆除、统一开发、统一服务”为改造原则，政企携手对老长城区块开展低效用地连片整治，根本性解决该区块“低散乱危”又无法单企逐户改造的难题，全面盘活低效资产，释放重点特殊区块土地资源价值潜力。

为保障改造的顺利推进，我市组建了由市领导挂帅、相关部门负责人和律师团队全程参与的政策小组，出台了涵盖收回收储、置换改造、融资支持、配套用房、历史问题处理等5方面21条改造政策，创新提出“部分收储+净地置换”“部分收储+小微园标准厂房置换”两种置换方案，并按照“临路安置回临路、棚头安置回棚头”原则，实行就近原位规划落位，缓解企业改造资金压力和对安置地块的差异化顾虑，形成政企协同的良性循环，以政企合力推动项目顺利推进。

同时，我市将企业主体作为低效工业用地改造的“共建合伙人”，依托“线上3分钟诉求快响”“政企圆桌议事会”“干部包联企业”等机制，与企业保持常态化沟通，保障项目推进。

紧扣“生产提质、生活便利、生态友好”理念，老长城区块改造后将建设智能制造区、科创引领区、产业孵化区、青年生活区、综合服务区、生态居住区等七大区块，全面升级园区品质与配套设施，打造“有家有业有同行，共创共享共富裕”、处处“飘着咖啡香”产城人融合的“15分钟生态园区”，以多元化业态布局让该区块焕发新生机，打造一座科技创新驱动、数字智慧赋能、产城深度交融的“科创新长城”，实现经济开发区健康发展和有序转型。

产业空间重塑 让企业发展“动起来”

当前，我市低效工业用地改造和传统产业转型升级正如火如荼，越来越多企业主动投身到改造浪潮中，以此撬动企业转型升级。富新泰丰门业有限公司（以下简称“富新公司”）就是其中一员。

近年来，随着房地产行业“降温”，门

业市场规模萎缩，竞争愈发激烈。面对严峻的行业形势，富新公司将低效用地整治作为破局突围的第一步，积蓄力量“重新出发”。

据悉，富新公司原有旧厂房仅为一层，容积率低，产出不足，土地价值未得到有效释放。改造后，新厂房将建成配备汽车跑道的现代化标准厂房，总建筑面积约12.7万平方米，楼高7层，空间扩容超6倍。

对企业而言，新空间意味着新可能。闲置土地“重生”背后上演的是一出企业向新发展的“变形记”。

“当下的行业形势不容乐观，要想从低价竞争困境中破局，需要改变旧思路、打破旧模式。此次改造，我们将精益化生产方式全面融入工厂设计，着重提升生产制造水平，推动企业转型升级。”富新公司负责人楼志明说，新厂房建成后，该公司将收缩“战线”集中力量发展。同时，该公司将围绕功能、外观等方面对产品进行升级，从工程门向做精品定制门转型。

在永康，像这样的故事还有很多。越来越多的企业主动“唤醒”沉睡的闲置土地资源，腾挪出新的发展空间，推动产业升级，增强发展动力。

企业有需，政府有为。我市不断优化低效工业用地改造政策，全面整合各部门审批程序，梳理打通从拆除到建设的审批链，实施绿色服务机制，为低效工业用地整治提供有力支撑，为企业发展减负赋能。

一个个低效工业用地改造项目“开花结果”，空间重构和价值重塑在丽州大地上同频共振……我市正以低效工业用地整治为题，逐步探索“打造中国乃至世界先进制造业基地”的产业结构升级之路。

“激活土地要素活力是推动高质量发展的重要保障。我们将深化探索低效工业用地整治的新路径新模式，注重规划引领、政策先行，扎实推动低效工业用地整治工作，并以此为支点，将一个个‘价值洼地’变为‘产业高地’，撬动经济社会高质量发展，为打造‘世界五金之都 品质活力永康’贡献更多力量。”金方刚说。

融媒记者 郑旭华



融和元储磁悬浮驱动智造生产线