

为县域经济发展腾空间添动力

恩平以整治低效产业用地为突破口，推动『工业振兴』『园区再造』



恩平市工业园大槐片区。

2022年10月20日，总投资11亿元的国发环保新材项目举行点火仪式，进入试投产阶段。

建立『三大体系』

保障整治工作落地见效

2022年2月8日，江门市委书记陈岸明率队到恩平调研，为恩平经济社会发展“把脉问诊”。他提出，要将恩平工业园区打造成珠三角地区特色标杆园区，要加快低效土地和厂房的利用和转化，多措并举解决用地指标问题。

同年2月17日召开的恩平市委十四届三次全会提出，要牢固树立“好地留给好项目，用地指标倾斜快速成长项目”的发展理念，整理整合核心区的低效工业用地。在恩平市十七届人大二次会议上，恩平提出，2022年开展低效产业用地整治提升工程，整理可用工业用地200公顷(3000亩)。“土地整理关系恩平日后发展，是全市的重点工作。”在恩平2022年两会上，恩平市委书记黎沛荣强调，要在规划全局、分类指导、整体推进的基础上，开展低效用地全域整治，想方设法保障发展用地，将土地优势转化为发展优势。

2022年两会闭幕的第二天，2月24日，恩平迅速落实两会精神，开展工作部署，举行低效土地综合整治誓师大会，吹响低效土地综合整治工作的冲锋号角。

按照计划，2022-2024年，恩平市将大力开展低效产业用地整治提升，坚决实施淘汰落后、质量提升，通过腾挪发展空间和提高土地资源产出效益，推动土地资源高效利用，实现由“项目等地”向“地等项目”转变。其中，2022年的整治提升目标为盘活不少于200公顷(3000亩)的低效土地。

为了实现这一目标，恩平积极建立“三大体系”，为整治工作落地见效提供有力的制度政策保障。

搭建上下联动、顺畅协调的领导体系。恩平市把盘活低效产业用地作为市委市政府中心工作之一，市委主要领导多次牵头研究部署，市长挂帅低效产业用地整治提升工作领导小组(下称“工作领导小组”)，下设办公室以及整治工作攻坚专班、土地收储及处置专班、金融财政支持专班三个工作组，分别由分管市领导担任组长，抽调12名业务骨干常驻办公，强化队伍建设和组织保障。全市11个镇(街)及恩平工业园同步设立工作专班，实现上下对口、高效联动。

建立凝心聚力、利于推进的制度体系。在日常管理方面，工作领导小组坚持高起点规划“路线图”“时间表”“任务书”，坚持实行每日一碰头会、每周一调度会、每两周一小结会、每月一研讨会、每季度一通报会“五个一”会商机制，建立了常驻工作专班机制、专班分片负责制和人员嘉奖考核机制等有利于集聚全市之力、共同推进的机制体系，完善相应工作制度规范。严格按照《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号)等相关规定，健全内部管理制度，多措并举，落实资金保障。

制定扎实有效、符合实际的政策体系。出台《恩平市低效产业用地整治提升三年行动方案(2022-2024年)》《恩平市招商引资奖励办法》《恩平市进一步改善营商环境十条措施》(“亲商十条”)等优惠政策，形成涵盖土地整治、招商引资、产业升级等方面的政策体系，从政策层面为解决历史遗留问题、破解用地瓶颈、优化营商环境提供更加有力的保障和支撑。对应“闲置或关停企业用地”“未充分利用产业用地”“开发未达标准”“批而未供土地”四类低效土地的实际情况，坚持一地一策、一企一档，着力构建全周期土地处置档案记录机制，通过协议收储、自主开发、依法流转、市场主体合作再开发等方式，针对性加快闲置低效土地利用，向存量要增量，加快新旧动能转换。

蓝图绘就，剩下的就是落实再落实。在恩平市四套领导班子率先垂范下，在有效的制度政策保障下，恩平全市上下被拧成一股绳，以“开山虎”的闯劲，“下山虎”的拼劲，“镇山虎”的韧劲，全力以赴推动低效产业用地整治提升三年行动。

拿出闯劲拼劲

啃下一块块『硬骨头』

敢当“领头雁”，先啃“硬骨头”。为了实现整治工作“破局”见效，工作领导小组坚持党建引领，在市整治工作专班内部成立尖刀党支部，抽调恩平市自然资源局、司法局等部门的年轻党员干部组成先锋队，专啃“硬骨头”。

肯达机械公司自2016年建成占地4万多平方米厂房后却迟迟未投产，尖刀党支部的党员干部多次拜访企业主，针对企业提出的问题和疑虑迅速回应并提出解决方案。经过多次反复谈判，双方达成共识，由企业投资3亿元上马佛威数控机床制造项目和中海油助井配件生产项目，现已试投产。

恩城米仓木材市场一带约20.6公顷(308.93亩)土地因涉及抵押贷款、合同纠纷、司法拍卖等问题，回收工作难度大，尖刀党支部联合恩城街道办组成三个工作组分片开展情况摸底、法律宣传和政策研究，先后走访群众386人次，召开协调会17次，通过2个多月的昼夜作战，成功通过以抵押物置换、引导债权人接受以物抵债等方式，逐宗土地进行突破，目前已成功盘活低效土地6.87公顷(103.12亩)。

在工作中，尖刀党支部充分发挥党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，突出职能部门的专业性，利用年轻人的闯劲拼劲，冲破思想观念束缚，克服重重困难，啃下一块块“硬骨头”，盘活一宗宗低效用地，推动整治工作全面开展。

与此同时，工作领导小组充分发挥招商履约监督机制作用，强化法律保障。健全项目退出机制和违约处置方法，全面构建招商履约监督高效保障机制。严格执行《江门市招商项目全生命周期监管工作指引(试行)》等文件精神，坚持“亩产论英雄、效益论英雄”原则，对新项目全面签订《项目投资协议》和《项目用地投资产出监管协议》，对存量项目补充签订《项目用地投资产出监管协议》。依法推进产业用地低效评价工作，限期督促企业达产达标，对违约企业采取司法程序处置，依法追缴“零收费”减免金额和厂房建设进度资金奖励。据统计，2022年，恩平共有9宗地块启动闲置土地调查程序，向涉嫌合同约定容积率、投资强度、亩产收未达标的企业发送律师函18份，对有关企业依法通过司法程序处置，追究违约责任。此外，恩平还进一步加强普法宣传，组织编印《恩平市企业法律服务政策汇编(解读版)》，建立健全公职律师、社会律师法治惠企政策宣讲机制，在充分讲好惠企政策的同时，提升企业依法履约意识。

加强对低效土地整治工作督查，强化责任担当。召开低效土地综合整治誓师大会、与镇(街)和工业园签订“军令状”，压实辖区内摸排出的119宗537.72公顷(8605.84亩)低效土地整治任务，定时间、定辖区、定岗位、定人员推进，相关进展情况纳入“两办”督办事项。建立专班主抓、属地主战、量质并重的督导机制，对不作为、慢作为的部门、干部及时提醒谈话。强化统筹协调，着力做好重点项目招商、落地、运营、服务全链条管理，将项目从筹划、签约到落地涉及的全部事项按时限纳入专班督办管理，将招商引资与土地要素保障同步谋划，简化优化工业项目供地流程，压缩供地时间，实现“项目等地”向“地等项目”的转变。

推进『腾笼换鸟』

力促经济发展提速增效

推动经济实现高质量发展，是低效土地综合整治工作的落脚点。为此，恩平将整治工作和经济发展有机结合起来，协同推动珠三角特色标杆产业园区建设、传统产业转型升级、绿色低碳招商，通过“腾笼换鸟”力促经济发展提速增效。

协同推动珠三角特色标杆产业园区建设。恩平坚持将低效用地整治提升和行政审批服务改革、特色产业园建设工作协同推进，解决“速度不够”的问题。恩平工业园通过引入投资商鑫发(广东)科技有限公司，盘活了一块2009年就取得用地批文的土地，并全程推行行政审批“妈妈式”服务，项目跑出了从洽谈到投产仅用9个月的“恩平速度”。创新实施挂账收储的“蛟龙木业模式”，解决“资金不够”的问题。通过与大槐镇蛟龙木业土地使用权人约定分期支付回收补偿款和加速挂牌出让程序“两条腿走路”的方式，不仅盘活了10公顷(150亩)低效产业用地，引入投资10亿元的恩大智造产业园项目(含科志达、富嘉、宏骏、密实、鑫恒发等五个智能装备制造项目)，还加快资金回流，解决土地储备资金不足的瓶颈问题。加大国资投入，解决“配套不够”的问题。为了完善园区配套设施，恩平市积极盘活与恩大智造产业园项目地块紧接相连的原广东珠江燃气集团江门有限公司1.41公顷(21.22亩)闲置地块，由恩平市产业园区开发建设有限公司参与投资。目前，该地块引进了恩大创客中心项目，进一步完善员工宿舍、办公楼等配套设施，共同打造服务企业、推动产城融合发展的新模式。

协同推动传统产业转型升级。陶瓷、纺织等行业是恩平的传统产业，一年来，恩平各镇(街)和工业园区铆足劲，以低效土地整治为契机，推动传统产业转型升级。恩平工业园积极与国内陶瓷釉面新材料行业龙头——广东道氏技术股份有限公司沟通协调，减少其投资顾虑，动员其利用厂内3.33公顷(50亩)闲置土地和3.3万平方米空置厂房，引入其全资子公司昊鑫新能源公司碳纳米管导电浆料生产项目，项目计划投资12亿元，达产后年产值可达10亿元。沙湖镇积极做好空置厂房再利用，盘活位于沙湖镇陶瓷城内10.83公顷(162.49亩)的低效土地和66349平方米面积的厂房，引入国发环保建筑新材料生产项目。项目计划投资11亿元，年产值约15-20亿元。君堂镇推动企业低效用地出租再开发，积极引导有需求的企业洽谈协商，成功引导业丰纺织、合联丰纺织等多家企业租赁辖区内的空置厂房进行投资升级，促进产业集聚发展。

协同推动绿色低碳招商。强力推动低效土地盘活利用和招商引资互联互通。成立恩平市招商引资工作领导小组，建立土地整治、招商引资两大领导小组常态化联系对接机制，恩平市主要负责同志多次率队到广、深、莞、沪等地开展招商工作，实现项目与土地零时差、零落差对接。2022年，恩平市新招引工业项目25个，完成江门市下达数量任务的144%，项目数量的完成率排名江门第一；相关项目计划总投资98.68亿元，完成江门市下达投资额任务的182%，项目投资的完成率排名江门第一。引进广东亿盛牛工业园科技产业园项目，定位智能装备制造产业强链、补链、延链，主要承接湾区核心城市智能家电、电子信息、家居灯饰等产业溢出，投资额15亿元，计划引进企业30家，满园运行后年产值将不低于12亿元。强力推动低效土地盘活利用和区域协调发展一体推进。横陂镇立足环镇海湾生态文明发展示范区的区位优势，深入推动低效土地整治提升和产业聚集区建设、绿色发展融合，盘活恩平市大宇化工有限公司10.53公顷(158亩)低效用地，引进恩平装配式建筑产业园区项目，推进产业绿色转型。项目计划总投资近5亿元，主要从事建筑类装配式钢结构绿色建筑技术体系的研发及推广，是恩平市推动低效产业用地整治提升与绿色低碳发展深度融合的又一有益实践。

2022年，恩平市共引进项目50个，总投资225亿元，创历史新高。投资额增速、挂网率、交地率排名江门第一。今年一季度，恩平市招商引资工作延续上一年的良好态势，集中签约项目35个，总投资额178.8亿元。

招商局面喜人，需要更大的发展平台和发展空间支撑。低效产业用地整治工作的重要性不言而喻。按照部署，今年，恩平市计划盘活低效产业用地超过133公顷(2000亩)。截至3月30日，已经盘活低效产业用地9宗，引进项目8个，盘活低效产业用地近53公顷(793亩)，完成一季度任务的158%。

“低效产业用地整治提升是一场攻坚战、持久战，是推动恩平‘百县千镇万村高质量发展工程’落地见效，经济高质量发展的重要一环。我们将坚决落实恩平市委市政府的工作部署，大抓实干、大干实干、勇创新局，推动低效产业用地整治工作迈上新台阶，为恩平经济高质量发展提供土地要素保障。”恩平市低效土地整治专班相关负责人表示。



尖刀党支部成员到肯达公司了解佛威数控机床项目和中海油助井配件项目建设情况。恩平市自然资源局供图

文/图 胡伟杰(署名除外)