

全力盘活存量工业用地 为高质量发展注入澎湃动力

新会闯出村镇工业集聚区升级改造特色之路

干净的玻璃幕墙、具有现代感的工业楼、智慧化管理运营……这是位于新会区三江镇新中公路旁的银洲湾科创产业园项目,由江门市浩盈实业有限公司投资8.7亿元开发建设,整备连片土地面积超12.4公顷(186亩),建成高标准厂房面积超26万平方米,容积率达2.5。该项目正是利用新会区村镇集聚区升级改造有关政策措施:支持相邻宗地合并整体规划建设、鼓励建设高标准厂房和工业大厦建设等而成的。截至目前,该项目已从深圳引入电子信息、光电、新能源等高科技企业12家,创造工作岗位约4000个,预计年产值达30亿元,实现工业集聚区提质增效,推动产业集约发展。

“工改工”,即村镇工业集聚区升级改造,是一个地区推动新时代制造业高质量发展的重要举措。在新会区,除了新会区三江镇银洲湾科创产业园的“工改工”项目,其他11个镇(街)的“工改工”项目亦正在全速推进。

为深入贯彻落实“工业振兴”和“园区再造”工程,新会区提出以“开弓没有回头箭”的决心,抢抓深中通道开通后产业转移发展机遇,在两年内打赢村镇工业集聚区升级改造攻坚战,为全区工业实现高质量发展提供足够发展空间,为建设江门“首善之区”打下坚实基础。立足于“以强度换空间,向存量要增量”的总任务目标,今日,新会区村镇工业集聚区升级改造工作推进会及重大项目签约活动在陈皮村陈皮产业中心升级改造项目现场隆重举行。

全力盘活存量工业用地,为高质量发展注入澎湃动力,新会区上下合力攻坚,正闯出一条更好更实、更具新会特色的村镇工业集聚区升级改造之路。

江门日报记者 冯瑶君
图片由新会区自然资源局提供



陈皮村陈皮产业中心升级改造项目效果图。



▲截至目前,银洲湾科创产业园项目从深圳引入电子信息、光电、新能源等高科技企业12家,预计年产值达30亿元。

▼三和管桩有限公司将容积率不足0.5的造船厂,改造成容积率超2.0的自动化生产车间。



擂响战鼓

向存量要发展空间

近年来,国家提出并大力推进新增建设用地计划指标配置与盘活存量土地数量相挂钩。去年4月,广东省自然资源厅联合省工业和信息化厅、省生态环境厅等部门印发《广东省村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案(2021—2023年)》,明确提出村镇工业集聚区的升级改造要以产业发展规划为指引,以“工业改工业”为主攻方向,全面提升村镇工业集聚区节约集约、产业发展、环境质量及安全生产水平。同年12月29日,《江门市贯彻落实广东省村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案(2021—2023年)实施意见》正式出台,进一步明确了重点任务和政策措施。

推进村镇工业集聚区升级改造,向存量要发展空间,已是新发展阶段走好新型工业化之路、解决当前新增项目用地需求的必然途径。据悉,新会区共有村镇工业集聚区用地面积1120公顷(1.68万亩),占全区工业总用地面积18%,但该类集聚区在产值、税收以及安全生产等方面,均未达到新会区“效益十条”的有关标准和要求。

一边是产业发展对土地资源的渴求,一边是增量土地供应不足、存量土地利用效率不高,新会区如何破题?

自2021年4月起,新会区多次在区委常委会会议和区政府常务会议上对国家、省出台的相关文件政策进行全面、深入的解读,组织各镇(街)、各相关部门开展业务培训,提出要抢抓深中通道开通后产业转移发展机遇,以“开弓没有回头箭”的决心,在两年内打赢“工改工”攻坚战,为全区工业高质量发展提供足够的发展空间。

“工改工”,这一场向存量要效益的攻坚战,正式在新会大地擂响了战鼓。

“在2023年底前,全区完成村镇工业集聚区‘工改工’升级改造不少于266.6公顷(4000亩),开工建设产业用房面积达200万平方米以上”,成了新会区上下“撸起袖子加油干”的目标。

今年1月13日,新会区出台《新会区村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案(2021—2023年)》,围绕“应改尽改,能改尽改”的工作方针,下达目标任务,强化工作考核,重点推动深茂铁路、江门大道、途经新会区的各高速等重点路段两侧工业集聚区的升级改造,明确“加强联合执法”“提升园区形态”“联动招商融资”“优化土地利用”四项重点工作,同时建立区长任组长、区委副书记任常务副组长的领导小组和四个专责小组,把村镇工业集聚区升级改造工作列入书记工程,重点项目重点推进。

弄潮儿向涛头立。深受“用地供需紧张之苦”的沙堆镇,是新会区率先探索试行“工改工”之路的镇。金门工业园是沙堆镇的一个老工业园区,整体规划布局相对落后,园区内项目容积率低、税收少,属于典型的低效用地。经全面评估研判后,沙堆镇决定引入江门市三和管桩有限公司对园区内的造船厂进行“工改工”,全面提升土地的效益。

该项目的前身是容积率不足0.5的造船厂,经“工改工”后,华丽转身成为一个容积率超2.0的自动化生产车间。如今,三和管桩有限公司3栋占地8万多平方米的全新厂房拔地而起,全自动生产线传出机器轰鸣的声音,已于今年6月试产,预计年产值可达15亿元。

据了解,沙堆镇的“工改工”项目共有6个占地约22.9公顷(344亩),均位于金门工业园。其中,三和管桩项目已完成主体工程建设,并于6月试产;华陶地块改造项目正在拆除旧厂房和项目总平面设计,预计本月上旬签约;宏美针织公司项目,已拆除单层简易仓库,完成新建4层高标准化工厂房,目前正在进行室内装修和设备安装。

沙堆镇“江门市三和管桩有限公司工改工项目”的成功,吹响了沙堆镇乃至新会区村镇工业集聚区升级改造的号角,增强了以“工改工”盘活低效用地,促进产业结构转型升级,实现高质量发展的信心。

靶向发力

全速推动配套落实

“‘工改工’易说难办,往往面临不少难题。”记者从新会区有关部门了解到,村镇工业集聚区升级改造之难在于集聚区空间布局缺乏统一规划,土地产权分散,租用关系复杂,改造成本较高,从而导致市场主体参与的积极性不高,兼之“小散乱污”企业未得到有效整治,国有与集体土地混合开发,土地置换等方面政策供给不足等。

千淘万漉虽辛苦,吹尽狂沙始到金。为了彻底打赢“工改工”这场向存量要效益的攻坚战,新会区拔丁抽楔,全面摸查两公顷以上成片村镇工业园区或工业集聚区的基本情况,摸清吃透“村改”中的“硬骨头”,找准“村改”工作着力点,自然资源、科工商务、应急管理局等部门加强联动,通过安全生产、消防、环保等联合执法,有力腾退落后低效项目;通过园区形态、基础设施提升,改善园区环境,提升园区区形象;通过产业链招商,争取优质企业、链主企业入驻,争取形成产业集群和产业链效应;通过优化土地利用,破解历史遗留问题,从严处置闲置土地,提高土地利用效率。

在今古洲民营科技园创新创业中心对面,江湾产业孵化器升级改造项目正建设得如火如荼。拟将原容积率为0.5的锦纶制品生产厂房改造成为容积率为4.0的高新科技企业孵化场地。项目总投资约3.5亿元,致力于建设成一个基于AI人工智能、5G、大数据分析和云计算等新一代信息化技术应用,以“云开发、云制造、云服务”为核心,集产业研发、商务服务于一体的具备国家级水准的智慧产业园区。

日前动工建设的双水镇衙前村的衙前工业集聚区升级改造项目,由新会区大成制香厂有限公司自行投资建设,计划投资1.2亿元建设占地3.3万平方米的6层高生产车间及自动化制香生产线,容积率提升至2.5,用于生产击香、盘香和卧香等多品类产品,配套机械制香自动化配料、生产、烘干、包装流水线生产设备及车间除尘设施。建成后,该项目年产能约1万吨,预计年产值3亿元。

位于新会区临港工业区的新会陈皮村陈皮产业中心升级改造项目,占地约6.3公顷(95亩),容积率仅为0.32,土地节约集约利用程度相当低。“我们计划投资5.3亿元,分3期进行改造,将容积率提升至3.5,打造成为以收储、鉴定、研发、生产于一体的陈皮主题产业园,成为全国最大的陈皮产业集群新标杆。”该项目负责人表示,产业园建成后,将引入陈皮产业及其上下游行业企业约80家,其中国家高新企业8家,可提供5000多个就业岗位,“园区建设项目建成达产后,预计年产值约6亿元,增加行业产值超25亿元”。

记者了解到,新会区将按照《江门市新会区村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案(2021—2023年)》中提出的“两年内完成不少于266.7公顷(4000亩)的改造目标”安排工作任务,今年计划改造面积约173.3公顷(2600亩)。

精准施策

释放红利『让利于企』

莫看江面平如镜,要看水底万丈深。为了真正推动村镇工业集聚区升级改造落实,新会区相关部门主动对接各镇(街)、村集体,工作人员在走访中了解“工改工”遇到的实际困难和需要的政策支持。

新会区自然资源局先后到崖门、双水、会城三联村等镇(街)和村了解“工改工”情况,直接对接会城三联村5.3公顷(80亩)“工改工”项目前期工作,积极为其招商引资牵线搭桥,及时解决睦洲镇在项目推进中存在的控规不符合情况,以及编制的控规未能获批等问题,加强分析各镇(街)提交项目的可行性,对不符合要求的重新调整计划。

“工改工”为破解用地供需紧张,支撑地方高质量发展提供新空间,是实现土地空间形态多元化的重要途径,但如何保证它顺利落地、结出硕果?这时刻考验着地方政府的智慧。

“制定政策,全速推动问题解决。”记者了解到,新会区相关部门正围绕“1个行动方案+N个配套政策”,在借鉴学习周边地区先进经验的基础上,逐步建立并完善新会区“工改工”工作机制和配套政策体系,使“工改工”真正“让利于企”“让利于民”。其中,正在研究出台《村镇工业集聚区升级改造项目奖励办法》《高标准工业厂房建设指引》《优化改造项目审批流程》《全面改造类项目工作指引》《综合整治类改造项目工作指引》等一系列配套支持政策,近期还将陆续出台完善历史开发手续、规范挂账收储工作流程等政策,充分释放政策红利。

博观而约取,厚积而薄发。新会大地上,一批“工改工”项目正在加速推进。

双水镇拆船厂工业集聚区升级改造项目、三江镇官田工业集聚区升级改造项目、睦洲镇东向村工业集聚区升级改造项目、罗坑镇子营山工业集聚区升级改造项目、古井镇江门佳泰电子有限公司升级改造项目、江门市冠华科技有限公司升级改造项目、江门市大光明兴顺公司升级改造项目;会城街道陈皮村陈皮产业中心升级改造项目、扬帆电商科技产业园改造项目……目前,新会区正在推进的“工改工”项目共有21个118.6公顷(1779亩),计划总投资超100亿元,其中,会城街道改造项目9个47.7公顷(715亩)。部分项目已完成征拆平整,近期即可全面启动。

实施村镇工业集聚区升级改造,有利于企业转型升级、产业结构调整、城市形象提升和生态环境改善。新会区正积极推广政府挂账收储、政府直接征收、企业自行改造、国有集体混合开发等多种改造模式,对于符合“三旧”改造政策要求的,支持纳入“三旧”改造标图建库范围,同时享受省市“三旧”改造有关优惠政策。同时,还将全面开展“散乱污”企业专项整治,破解用地历史遗留问题,集中连片打造一批小而精、小而美的产业集聚园区,争取优质企业落户,推动新会区企业转型升级、产业结构调整、城市形象提升和生态环境改善。