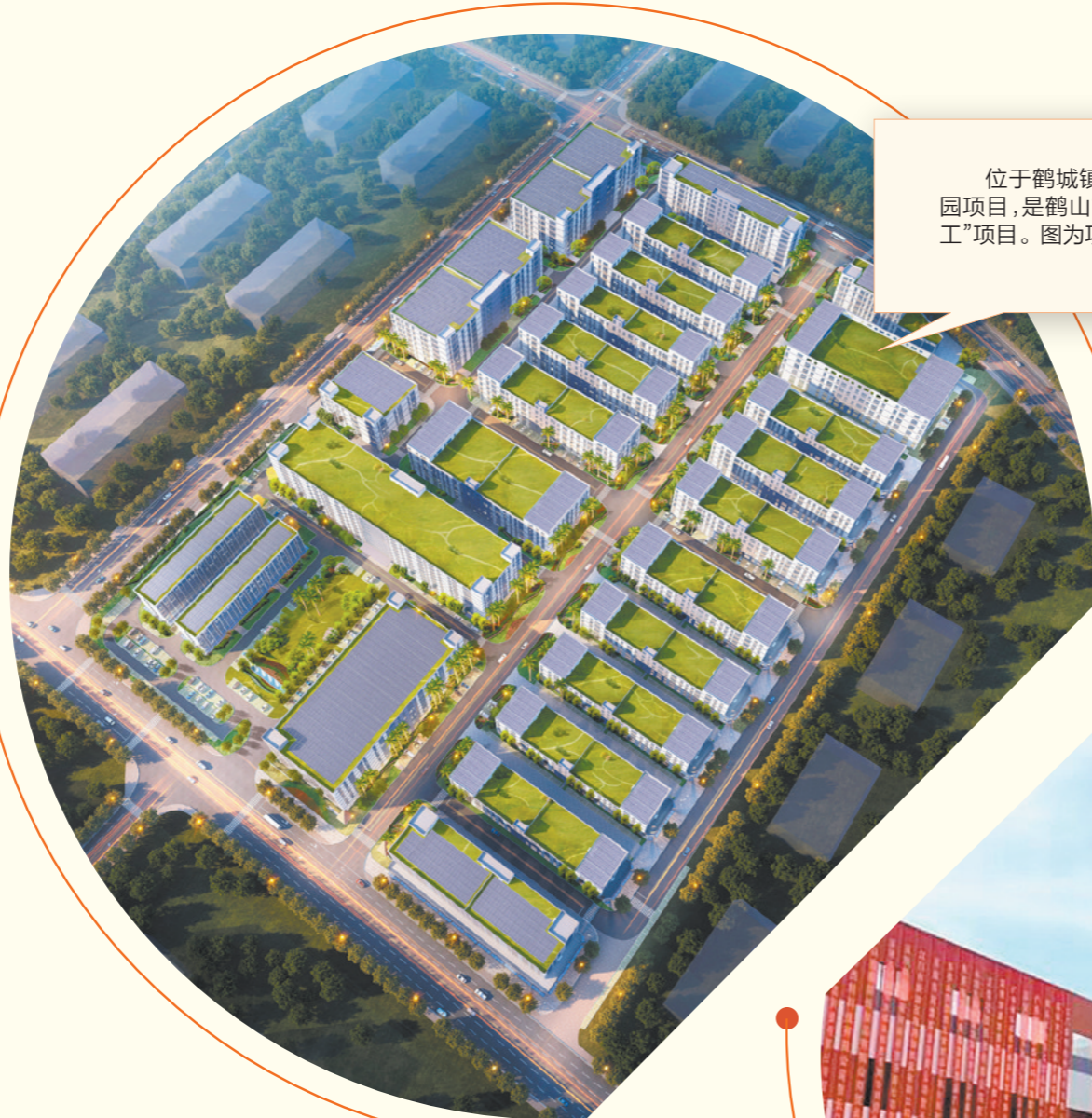


# 向『存量』要空间，让『沉睡』土地『醒』过来

鹤山打好低效工业用地整治提升攻坚战



位于鹤城镇的澳湾奎地电子科技产业园项目，是鹤山市单体最大的园林式“工改工”项目。图为项目效果图。鹤城镇供图

桃源镇将长江工业园进行全面升级改造，打造成以智造厂房、研发、办公和配套为主的新型材料先进装备制造产业集群园区，用“工改工”闯出高质量发展新路。



整治低效工业用地，让“沉睡”土地“醒”过来，这是鹤山市深入实施“百千万工程”，坚持“制造业当家”，振兴县域经济，实现高质量发展的重要抓手。去年以来，鹤山市提出要加快推进实施低效工业用地整治提升三年行动，促进土地资源集约高效利用，经过一年多的整治，目前取得了阶段性成果：累计完成低效工业用地整治超800公顷（1.2万亩），许多原本低效的工业用地经过工改等方式得以盘活，质效齐升。

土地是产业发展最基本的生产要素。鹤山市把握“百千万工程”契机，大力推进低效工业用地开发利用，赋予其“二次生命”，变“闲置资源”为“有效资产”。鹤山有关方面表示，如今该项工作已进入攻坚阶段，接下来将在已有成果的基础上，继续坚持以用为先，多措并举，分类施策，深挖存量土地潜力，用足用活政策，全力推动存量用地盘活利用，努力实现发展与资源管理利用双赢。

文/图 江门日报记者 谌磊 杨光明 通讯员 黄颖 林美萍 梁子琪（署名除外）

## 开展地毯式摸排

今年7月8日，位于鹤城工业三区的鹤山粤顺铝业有限公司顺利投产，车间工人忙碌地投入生产。一侧的动工现场，桩锤擂动，热火朝天。这是鹤山市推进低效工业用地整治提升成果的一个缩影，企业投产、项目动工建设，极大地提高了地块经济效益，也为后续发展创造了充足的产业空间。

去年以来，鹤山市坚定不移贯彻新发展理念，坚持走集约、集聚、节约的路子，拿出更多实招硬招新招，加快低效工业用地整治提升步伐，通过腾挪空间、整合资源、提高效益，将高质量发展的“施工图”转化为鹤山大地的“实景图”，形成了许多好的经验做法。

## 建立台账提供基础数据支撑

记者了解到，为促进鹤山市产业园区高质量发展，保障产业项目用地需求，鹤山市委十三届四次全会提出，要在2023—2025年实施低效工业用地整治提升三年行动，用三年时间通过“自我提升、拓展合作、收购收储、工改工”四种方式，完成约1533.33公顷（2.3万亩）低效工业用地整治提升目标，着力解决用地“供而未建”“用地低效”等问题，为鹤山制造业高质量发展腾挪空间。

“实现这一雄心勃勃的目标任务，需要找到工作的切入口打开局面。我们第一步是着手对鹤山市的低效工业用地开展‘地毯式’摸排，通过建立台账，为低效工业用地整治提升提供基础数据支撑。”鹤山市自然资源局相关负责人介绍，充分掌握了家底，部门依托“大招商”格局，用好空间规划、有序新增工业用地，同时坚持“一企一策”精准施策，为企业提供“自我提升、拓展合作、收购收储、工改工”等多种形式的盘活模式，推动解决工业用地亩均税收较低等问题。

经过近两年时间的推进，鹤山市低效工业用地整治提升工作取得了积极成效。据统计，2023年，鹤山全市已完成低效工业用地整治185宗共586.67公顷（8800亩），盘活江晟、荣阳、奎地等单个面积超13.33公顷（200亩）的原有低效地块。今年截至8月底，鹤山全市按进度完成整治低效工业用地84宗共241.19公顷（3617.78亩），实现低效闲置厂房盘活和园区面貌提升双赢。

## 建设标杆园区

## 吸引社会资本参与带动改造

去年以来，鹤山市通过盘活低效工业用地，建设了一批高标准的标杆园区，包括将朗围一期产城融合园区、长江工业园一期、澳湾奎地电子科技产业园等打造成低效工业用地整治提升的样板。目前，上述园区周边配套基础设施进一步完善，有力吸引了社会资本参与带动更多村级工业园实施改造。

截至目前，鹤山全域已获鹤山市政府批复的“工改工”项目共有25个，具备动工条件的有24个，已动工的有19个（已竣工7个），已建成厂房面积84万平方米，已验收面积61万平方米，其中，纳入鹤山市低效工业用地整治提升清单的“工改工”项目有12个，面积46.47公顷（697亩）。

位于鹤城镇的澳湾奎地电子科技产业园项目，是鹤山市单体最大的园林式“工改工”项目，总投资超10亿元，规划总建筑面积41.6万平方米，计划在5.33公顷（80亩）土地上新建12栋高标准厂房。项目一期计划总投资5亿元，总建筑面积13.4万平方米，建成后预计年税收达4500万元以上。项目原地块面积14.2864公顷（214.296亩），2022年产值仅有736.9万元，税收仅52.4万元，且原有厂房是低矮破旧的铁皮房，生产效率比较低。去年初，原权利人奎地涂料有限公司作为改造主体与大澳湾地产公司合作，通过“工改工”的方式改善园区环境、重新规划建设高标准厂房，打造科技产业园，解决中小企业的厂房需求问题。

“项目的动工建设，是响应鹤山全市低效工业用地整治提升工作的具体实践。我们将建设包括孵化器、研发中心、共享实验室、酒店、超市、商业中心、中央食堂、员工宿舍、充电桩等配套设施，并以汽车电子、装备制造、电子信息等产业为核心，聚合上下游产业链，打造珠江西岸电子装备制造产业集群高端园区。”澳湾奎地电子科技产业园总经理刘浩然说。

目前，澳湾奎地电子科技产业园区已有投资超1.2亿元的深圳市尖端科技有限公司进驻，同时吸引来自广州、深圳、东莞等地的多家企业意向进驻。“我们将继续依托低效工业用地整治提升，引进更多国家级高新技术项目和优质企业进驻，为打造鹤山高质量发展产业体系注入新动能。”鹤城镇党委书记丁俊超说。

值得一提的是，今年鹤山全市全域土地综合整治实施方案（鹤城镇单元）入选全省首批备案的全域土地综合整治实施方案。“我们以全域土地综合整治为契机，充分发挥鹤城镇域整治示范效应，将低效工业用地整治与‘百千万工程’紧密结合，在实现土地资源集约化利用的同时，夯实壮大产业基础，促进城乡协调发展，实现‘腾空间、补短板、优生态、强效益’。”鹤山市自然资源局相关负责人说。

## 坚持集约高效发展

## 让『低效地』变『高产田』

建设一个园区，引进一个项目，培育一个龙头，形成一个产业集群。近年来，鹤山市在掌握基础数据的基础上，紧盯产业链精准招商，通过加快推进“工改工”项目建设等方式，有力促进区域和企业实现集约高效发展。

以桃源镇为例，今年以来，该镇通过完善用地手续及“集体转国有”的方式腾出空间，将长江工业园区内原本低产能、低税收的零星加工工业简易厂房进行全面升级改造，打造成以智造厂房、研发、办公和配套为主的新型材料先进装备制造产业集群园区，用“工改工”闯出高质量发展新路。

过去，长江工业园出租给小作坊、小企业，园区内消防安全问题突出，土地没有合法手续。为此，鹤山市自然资源局联合桃源镇政府，充分利用“三旧”改造政策，完善园区的用地手续，有序清退低效企业，协议出让给原业主企业进行园区再开发。长江工业园作为鹤山市首批“工改工”的村级工业园，目前已引入深圳伊帕思新材料科技有限公司、广东德锐新材料科技有限公司等企业进驻生产，既为村集体带来土地收益，也为附近村民提供了就业岗位。

“工改工”让“低效地”变“高产田”。改造后的长江工业园，在现代化的标准厂房内，电力、通信、供水排水管网等基础设施配套齐全，充分考虑了企业生产需要，加速企业投产步伐。长江工业园“工改工”项目开发相关负责人李智鸿说：“我们将不断改进和创新，提升服务品质和管理水平，为进驻企业提供更优质的园区管理服务，把长江工业园打造成为鹤山‘工改工’样板，为鹤山产业转型升级提供新阵地，有力增强鹤山发展后劲，提升产业发展水平。”

从“低效用地”到“凤凰落地”，鹤山市在推动低效工业用地整治提升的过程中不断取得新成果。今年7月9日，伴随着多条自行车生产线的快速转动，位于鹤城工业二区的广东粤风车业有限公司正式投产。

据介绍，广东粤风车业有限公司由上海凤凰自行车有限公司投资建设。上海凤凰自行车有限公司源于1897年创立的同昌车行，1956年1月20日，同昌车行转入自行车工业系统，生产凤凰牌自行车，是知名的百年老企业。广东粤风车业有限公司作为上海凤凰自行车有限公司在华南地区唯一的生产基地，预计达产后，月产共享单车3万辆、共享电动自行车1万辆，年产值达3亿元以上，年纳税1000万元，亩产税收提高至25万元以上。

## 做优政府服务

## 充分调动企业参与积极性

今年以来，鹤山市坚定不移贯彻新发展理念，推进制造业当家“一把手”工程，坚持走集约节约的路子，拿出更多实招硬招新招助力企业加快低效工业用地整治提升步伐。

针对企业在盘活存量用地方面的意向、计划，以及在过程中遇到的困难、问题等，鹤山市有关职能部门和属地政府主动向企业进一步解读、宣传盘活低效工业用地相关政策，充分调动企业的积极性，加强对企业的政策指引，鼓励企业主动通过技术改造、生产线升级等方式进行自我提升，主动提质增效，做到政策到企、沟通到位、服务在先，全力助推经济高质量发展。

鹤城镇在全面调查整理全镇土地资源时，了解到盛日实业有增资扩大的需求和“工改工”的意愿，随即积极指导其进行“工改工”，并主动为其招商引资，引入镇内另一家龙头企业巨隆铝业的增资扩产项目鹤山粤顺铝业有限公司，总投资达1亿元，合计用地约0.8公顷（12亩）。在鹤城镇委、镇政府的沟通协调下，两家公司于2023年12月15日正式签约，项目于今年7月8日正式投产，预计达产后年产值约1.2亿元，年税收约300万元，并计划于下半年升规入统。

“政府积极为‘工改工’企业招商引资，极大增强了企业继续升级改造的信心。为此，盛日实业决定追加投资，新增一栋4层厂房，面积8500平方米，项目已于今年7月15日正式动工建设。”鹤城镇相关负责人表示。

在广东粤风车业有限公司落地过程中，鹤城镇从项目洽谈到落户投产，全程提供“保姆式”服务，积极上门对接企业，协助完成立项手续、帮办代办证照、及时协调解难，以“一次就办好”的招商态度给企业吃下定心丸，为地块寻得“金凤凰”，实现了低效工业用地整治提升与招商引资的有机结合，交出招商引资年中高质量答卷。

广东粤风车业有限公司所在地块原本是产能落后、效益不佳的低效工业用地，我们在今年5月11日首次与企业对接，确定项目落地，7月9日项目正式投产，用时仅60天，实现了招商引资快签约、快落地、快建设、快投产的“鹤城速度”。鹤城镇相关负责人表示。

此外，鹤山市在一线实践中探索推出了“一袋式作业”服务模式，即围绕项目关键节点，积极采取并联审批、容缺受理等方式，进一步压缩工程建设项目审批时限，实现项目审批“瘦身”提速，为低效工业用地整治提升项目提供更为便捷的审批服务。

奋力拥抱“大桥经济”新机遇。鹤山市有关方面负责人表示，接下来将继续纵深推进盘活存量用地工作，对标任务目标，开展闲置土地、低效厂房排查，精打细算管理好已有土地资源，唤醒“沉睡”土地资源，坚定不移推进“工改工”项目，全力破解要素制约、空间瓶颈，为重点项目赋能增效，与企业共同推动经济社会高质量发展迈上新台阶。



从“低效用地”到“凤凰落地”，今年7月9日，位于鹤城工业二区的广东粤风车业有限公司正式投产。