

向“土地存量”要“发展增量”

福建厦门市海沧区创新低效工业用地盘活模式,赋能区域经济高质量发展



厦门海沧区积极探索低效工业用地盘活模式,让“沉睡”土地重焕生机。图为厦门轻工视讯产业园一期。(厦门轻工园区公司供图)

□ 林冰冰

走进福建省重大项目厦门轻工视讯产业园一期,一块4.3公顷的土地上,几栋新建厂房整齐排列,先进的基础设施建设接近尾声,预示着这片区域即将迎来新的发展浪潮。

谁能想到,这块土地两年还几乎是闲置的状态。项目今年9月底竣工交付后,将重点引入眼镜制造、视光科技及产业链上下游企业,一个世界级的眼镜产业集群将在海沧区崛起。

2023年9月,厦门市被纳入全国43个低效用地再开发的试点城市之一,鼓励探索创新政策举措,完善激励约束机制,推动低效用地再开发。作为厦门市岛外面积最小的区,去年海沧区规模以上工业产值、增加值总量蝉联全市各区第一位,首次跻身“中国工业百强区”前五十,但人多地少、土地资源紧缺,产业发展用地供需矛盾也日渐突出。

一方面,土地、厂房闲置或低效利用;另一方面,项目找不到合适地块“落户”。土地资源紧缺与土地低效利用并存的问题,不同程度影响了高质量发展。如何破局?

近年来,海沧区委、区政府高度重视低效工业用地盘活,在创新改造机制、丰富改造模式、优化改造流程、降低企业成本等方面不断探索,向“土地存量”要“发展增量”,形成分割后转让、收储后出让、企业自主改造和激励企业在既有用地内增资扩产提容增效的“3+1”模式,走出一条具有海沧特色的提升工业用地“含金量”的高效路径。

强化统筹引领 协力盘活发展“大格局”

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出,要全面提高资源利用率,加强土地节约集约利用,加大批而未供和闲置土地处置力度,盘活城镇低效用地。如此,“盘活低效用地”被提升到了促进经济社会发展的新高度。

2023年12月,《厦门市低效用地再开发试点工作方案》出台,通过探索创新工作机制和模式,增加建设用地有效供给,提高利用存量用地的比重,促进产业转型升级和经济发展方式转变。

海沧区是厦门工业发展的重要承载区域。为进一步盘活存量工业低效用地,实现“寸土生寸金”,该区以《厦门市低效用地再开发试点工作方案》出台为契机,强化统筹引领,建立跨部门联动机制,提升资源整合效率,逐步完善形成“政府引导、规划统筹、市场主导”的低效用地盘活工作机制。

“低效工业用地再开发再利用的过程中,政府的重要角色是帮助企业解套,让土地得到更好利用。”海沧区科技和工信商务局企业服务中心主任周孝龙介绍,当政府将土地出让给企业后,若企业经营不善或资金不足,便会产生更好利用土地的诉求。针对这种情况,政府会及时出面,帮助企业破解“用地难”,为其减轻负担。

低效用地再开发涉及多家企业,处置起来政策性强、涉及面广、牵涉问题多、处理难度大。为攻克这一难关,海沧区成立以区委、区政府主要领导为组长的低效用地盘活领导小组,下设办公室和基础调查组、项目管理组、收储征拆组、发改、科技和工信、商务、国资、执法、资源规划、统计等部门为成员单位,通过精准规划和高效执行,确保对低效用地进行全面盘活和优化。

鼓励雅欣胜工业园整体拆除重建,新项目建筑面积54771平方米,容积率3.5;支持恒森化工厂在空地新建厂房,生成纳米材料新业务;同意台本金属制品项目有意在空地新建一栋办公楼……通过数据比对、影像识别、逐家走访等方式,海沧区系统梳理形成全区56宗、256公顷疑似低效工业用地的用地情况、现状问题、企业意向等台账,并根据企业改造意愿不同程度,制定分类分阶段的“一地一策”盘活改造实施方案,让土地资源都“活”起来。

“我们非常尊重企业的自主选择。不同企业在经营策略、发展目标、生产规模和资金方面各有不同,我们和企业一起商量,帮助他们找到最合适的转让或收储等开发方式。这样就能保证方案真正贴合企业的实际需求和方向,也能减少以后实施时可能遇到的阻力和风险。”周孝龙说。

探索盘活模式 培育提质增效“试验田”

盘活不是简单地一拆了之,关键在一个“活”字。通过创新实践,海沧区探索形成了分割后转让、收储后出让、企业自主改造三种典型的低效用地再开发路径,盘活土地41公顷,新增投资35亿元。

2016年,金阳公司买下17.83公顷地皮生产改性塑料,但二期、三期因故停工,导致13.44公顷用地闲置。在厦门市和海沧区两级共同推动下,金阳公司将已建部分土地保留自用,空置地块通过土地二级市场转让给同一实控人的长塑公司,用于新研发产品的生产,完成建筑面积19.5万平方米、容积率1.45,预计达产后年产值超10亿元。

“唤醒土地资源,‘腾’出发展空间,金阳公司用地盘活改造成为海沧低效工业用地‘分割后转让’模式的代表,不仅减轻了空置土地所要承担的投资、容积率和税收监管等压力,还帮助长塑公司找到合适的增资扩产用地,推动长塑公司的控股公司中仑公司上市后募集资金回投海沧,带动有效投资,产生了良好的经济和社会效益。”

为解决低效工业用地产能过剩和长期亏损的问题,海沧区还建立了政府收储机制,净地后重新聚焦主导产业进行招商引资,稳步进行“腾笼换鸟”,实现产业链补链延链的新模式。

作为国内创新药龙头企业恒瑞医药在厦门的全资子公司,福建盛迪医药有限公司2022年在海沧区竞得1宗9.47公顷的工业用地,这是海沧区政府通过收储发展困难企业用地得来的地块。未来,该地块将建设高端原料药基地,项目总投资10亿元,达产后预计产值10亿元。

“回想我们当时拿地的情况,海沧区好几个部门现场开协调会,很快把交付净地的时间落实下来,为我们按期开工建设吃了一颗‘定心丸’。”福建盛迪医药相关负责人表示,无论是产业上下游供应链配套,还是政府行政效能,海沧都有其他地区无法比拟的优势。

同样一块地,换了“打开方式”,画风截然不同,这样的故事不断在海沧区上演。厦门通士达有限公司因产品生产整体搬迁至同安基地,导致在海沧的厂房大部分闲置,小部分对外租赁,整体效益差。为提升用地效益,海沧区积极对接轻工集团,根据片区产业规划,鼓励企业整体拆除后建设标准化园区。这也成为海沧区鼓励低效用地企业自主改造的典范。

“目前,我们已经完成一期标准厂房建设,现已签约意向入驻企业15家,完

成80%的空间招商,预计投产后年产值4.4亿元。”厦门轻工视讯产业园项目相关负责人介绍,后续还将启动二期26万平方米厂房的建设,引入更多产业链上下游优质资源,助力海沧眼镜产业高质量发展。

创新服务机制 激活增资扩产“强引擎”

厦门唯一智能马桶全产业链生产企业——厦门佳浴智能卫浴计划增加建设8000平方米生产空间,明年投产后预计年产值再增3亿元;来福太(Lifetime)年增产650万件新型科技材料多功能休闲用品项目落地海沧,预计可新增年产值约13亿元,增加约200个工作岗位……这两年,海沧区本土企业增资扩产逆势突围,频频交出优秀答卷。

如何为本土企业增产能、扩规模、做大做强安上“助推器”?海沧区用“精准施策、精细服务”作答,助力产业打通增资扩产“任督二脉”,相关经验在厦门推广运用,累计推动实施增资扩产项目283个、总投资564亿元,预计将于2027年全部投产,达产后可新增产值近千亿元。

设立“服务企业接待日”,定期听取企业的意见建议,研究破解企业增资扩产“堵点”,让企业轻装上阵;落实“市区、部门—街道”联动益企挂钩服务机制,在企业政策辅导、项目推进、疫情防控、增资扩产等方面实时跟进;部门之间主动协同联动,对重点企业实行“一案一专班”,打造政企联动升级版,由“企业上门办”转变为“追着企业跑”。

“这3年里,区委、区政府主要领导带头担当,主持召开25场‘服务企业接待日’,扁平高效解决了136家企业面临的关于用地规划、设施配套等284个问题。这种钉钉子的精神和‘一竿子插到底’的韧劲,带动了全区各相关部门工作效率和执行力的显著提升。”海沧区相关负责人表示。

放眼海沧,一家家本土企业焕新图强,一块块低效用地孕育新希望,一位位企业家重燃创业激情。在这背后,是一项项审批速度的刷新,一个个服务举措的创新,一批批政策机制的完善,凝聚着广大海沧干部“逢山开路、遇水搭桥”的实干担当。

“在项目落地的过程中,得到了海沧区的大力支持,只要我们一碰到问题,相关部门就会及时对接,以最快速度替我们解决。”来福太总经理白光锦是韩国人,在他看来,海沧区除了强大的工业基础之外,还有“保姆式”的政策服务。他特别提到了海沧“八办”工作机制,贴心、及时的服务令他印象深刻。

紧扣项目推进关键节点,海沧区创新建立招商办、前期办、重点办、征收办、督查办、产业办、规划土地办和服务办等“八办”协同联动机制,确保增资扩产项目从对接洽谈、跟踪推进,到地块出让、前期工作、施工建设、综合协调等各环节环环相扣、有效衔接。

此外,海沧区还首创企业“进不了窗口”事项综合服务中心,通过扁平高效审批,减少了部门间的流转耗时,实现“进不了窗口”事项办理有门路、有牵头、有跟踪、有落实、有反馈,工作经验在全市推广。

“每宗低效用地的情况各不相同,只有因地制宜大胆探索,低效用地再开发才能探路先行。”海沧区相关负责人表示,下一步,海沧区将以更大力度减轻企业负担,增强激励机制和简化政务流程等措施,唤醒更多“沉睡”的土地资源,不断强化土地要素支撑作用,以“二次创业”奋进姿态服务厦门经济高质量发展。

“三区”融合蹚出培育新质生产力“翔安路径”

福建厦门市翔安区南部片区指挥部翔安工作专班坚持用改革思维扎实推动科技创新、产业创新和社区治理深度融合,全力推进片区综合改革与开发建设

□ 谢代文

2003年10月19日,福建省厦门市翔安区正式挂牌成立。今年10月,翔安区迎来了21岁生日。

作为“跨岛发展”战略而设的新区,翔安在21年间书写了从“风生水起”到“风生水起”的蜕变篇章,这片土地成为产城人融合的新区,成为厦门“跨岛发展”的主阵地、主战场和高质量发展的重要增长极。

2023年4月29日,翔安南部片区开发建设指挥部在厦大科技园挂牌成立。

片区指挥部翔安工作专班坚持用改革的思维不断创新探索,蹚出了组织联动、产业联育、项目联建、环境联治“四联”举措的改革“翔安路径”,推动片区内的大学校区、科技园区、公共社区等“三区”融合发展,聚力打造“环厦大科技园”,全力推进片区综合改革与开发建设,加速培育发展新质生产力。

四个定位 翔南片区蕴藏无限可能

翔安南部片区简称翔南片区,片区分为启动区和远期规划两部分,其中启动区面积21平方公里,远期规划面积98.6平方公里。这里汇聚了厦门大学翔安校区、厦大科技园和翔安区香山街道及其下辖10个社区,是大学校区、科技园区、公共社区等“三区”所在地。

“翔安南部片区开发建设指挥部挂牌成立当日,举行了‘改革创新、融合共赢’推介会,片区被定位为综合改革试点承载区、环厦大科技园、两岸融合发展先行区、新发展格局节点城市门户。”片区指挥部翔安工作专班常务副组长余世恩说,这四个定位,既展现了翔安南部片区的发展蓝图,也昭示着其在新时代背景下的无限可能。

立足厦金、区域协同、服务两岸、连接世界,打造绿色低碳、智慧共享、面向未来的滨海城市典范,成为翔南片区肩负的历史使命和目标。

当下的翔南片区已集聚厦大理工科院系、嘉庚创新实验室、翔安创新实验室、智慧储能大型科研基地(筹建中)等科技研发平台,依托片区厦门科学城、空港综保区建设,构建起以临空航空、绿色能源新材料、生命健康、新一代信息技术四大支柱产业为基础,文化创意、金融服务、科技服务三大现代服务业为辅助的“4+3”产业体系,重点围绕氢能、储能、半导体等前沿科技创新领域,打造湾区科创策源地。

数据显示,2023年,翔安南部片区全年完成投资11.7亿元,完成率110%,其中7个省市重点项目完成投资约7.26亿元,完成率113%;新策划生成综合开发、配套设施等21个项目,总投资约211亿元。指挥部成立一年来,翔安南部片区新增注册企业181家,注册资本52.05亿元;重点招商项目58个,总投资额321.07亿元。

9月13日,“第一届厦门大学

富有转化潜力科技成果”发布会宣布了共建“环厦大科技园”的重要举措,规划以厦大为核心,推动“环厦大”城区功能配套完善、智能设施先进、人气商机集聚,形成“政府引导、学科支撑、企业主体、市场运作”的产业发展新模式,促进“校区”“园区”“社区”充分融合,推动创新链、产业链、资金链、人才链深度融合,全面构建“环厦大科技创新”生态体系,为区域经济社会高质量发展注入强劲动力。

“四联”举措 创新空间积蓄发展后劲

“在经济新常态背景下,创新成为城市发展的核心动力。校区、园区、社区三者创新过程中相互作用、密切融合,形成了一种‘三区’融合的创新空间模式。”中国城市规划设计研究院上海分院院长郑德高在研究各地“三区”融合的现象时认为,“校区、园区、社区”的三区融合,将成为区域创新发展的新动力。

走进翔南片区,辖区民众明显感受到“三区”空间在不断转变:厦门大学翔安校区从教学型向研究型、创业型大学转变;厦大科技园从生产型向创新型园区转变;香山街道所辖社区从传统的居住空间向创客型、非正式创新空间转变。

“我们探索‘三区’融合的具体路径,是从组织联动、产业联育、项目联建和环境联治四个方面着手,持续集聚高端要素,激发改革动能,积蓄发展后劲,着力打造‘环厦大科技园’。”翔南片区指挥部翔安工作专班常务副组长余世恩说,这四个定位,既展现了翔安南部片区的发展蓝图,也昭示着其在新时代背景下的无限可能。

建立联调机制、打造联动专班、成立联合党委,“三区”融合首先建立起“组织联动”,形成企业和专班成员常态化交流合作机制。翔安区政府成立区级翔南片区工作专班,香山街道及驻翔南片区各单位支部有效整合成立“科创”联合党委,“三区”各组织联动,形成了区域新质生产力发展的强大推动力。

搭载体、促转化、重招商,“三区”不断强化产业联育,深化产学研融合,探索全链条集成化推进科技创新成果转化机制,合力推动产业链群发展壮大,打造发展新质生产力的“孵化器”,培育形成四大产业链群。

“‘三区’以项目建设为抓手,从要素、服务、配套保障几个方面强化项目联建,持续优化服务、完善配套,逐步实现了校区、园区和社区发展的有机结合,构筑起片区融合发展的‘硬支撑’。”翔南片区指挥部翔安工作专班常务副组长余世恩说,翔安工作专班以营

造区域“优生态”为目标,“三区”强化环境联治,加强服务共享、环境共建、管理共治,持续推进区域治理体系和治理能力现代化,推动翔南片区生产更高效、生态更优质、生活更美好,“三区”融合的城市创新空间正在形成,发展后劲动能强劲。

“三区”融合 区域发展增添不竭动力

作为“三区”融合中重要一环的香山街道位于翔安区东南部,是翔安南部片区启动区,厦门科学城莲河片区、翔安机场临空产业区的重要组成部分,承担着片区产业发展和配套服务功能。

“街道牵头成立‘三区融合大党委’,健全党建引领机制,完善党组织统一领导的城乡社区服务体系组织架构。”香山街道党委书记、科创联合党委书记马志坚说,街道深化“三区”联建机制,创新社区治理模式,在社区中构建更多集研发、生活、社交等功能为一体的复合空间,融入更多应用场景,营造创新良好氛围,促进“三区”人员日常生活的交融。

“目前,香山街道已提供相应岗位,支持厦大翔安校区优秀学生骨干到街道开展三期‘职业体验·大学生社区挂职’活动,共计53名学生到辖区挂职锻炼。”香山街道党办主任郑菁妍介绍说,街道定期与厦大翔安校区管委会开展交流座谈,全面提升厦大翔安校区周边配套环境。

街道围绕片区重大项目建设,强化全过程各类要素保障,持续提高精细化管理水平,建立健全公共安全管理体制,不断完善交通设施建设和优质教育、医疗、文化资源布局,逐步实现与园区融合和较高质量的产城融合。

两岸融合,是翔安南部片区的愿景。街道下辖东园社区深度链接两岸青年资源,成立台青驿站,聘任台胞主任助理,授予台湾设计师为社区荣誉居民,助力台胞参与社区治理,引入2家台青创新创业孵化平台企业及22家台湾设计师团队参与社区改造设计规划,着力打造闽台乡建乡村振兴样板村,促进两岸交流。

沙美社区作为厦门首批城中村现代化治理样板示范村,引进政府、国企投资,把闲置的老房子打造成特色民宿、特色小店等,修缮盘活社区红色文化基地,打造出一个集购物、文化、田园体验于一体的生活圈。

紧扣翔南片区开展综合改革试点,探索海峡两岸融合发展新路契机,充分发挥厦门大学翔安校区及周边高密度创新资源和高水平创新能力优势,搭建全链条产业育成服务体系,扎实推动科技创新、产业创新和社区治理深度融合,一个“三区”融合的正环在成型,构筑起发展新质生产力新高地,为区域发展增添不竭动力。

向改革要动力,向创新要活力。下一步,翔安将继续深化“三区”融合的发展特色,优化区域功能的总体布局,增强校区、园区、社区发展的协同性、联动性、整体性,将现有各类建设成果“串珠成链”,实现产业载体和城区之间功能的深度融合,推动“环厦大科技园”成为厦门的创新策源地、区域经济社会发展新增长极。

(陈燕 柯俊明 卞晖)

福州:充足电力保障高标准农田建设

新的变压器,还架设了长达2300米的低压导线,将极大提升该区域的灌溉效率,打通供电服务“最后一公里”距离,为农业生产提供有力支持。

今年以来,国网福州供电公司主动服务高标准农田项目建设,与市县农业农村部门分级建立常态联络机制,推进配电网建设项目与农田电力设施同步设计、同步建设、同步投用;加强技术支撑、强化安全管理,共同推进农田电力设施可靠送电。在电力设施建设完成后,随

同整个高标准农田建设项目,一并明确管护主体、落实管护责任,共同做好设施的台账梳理及日常巡查。

目前,国网福州供电公司全地区124个“村网共建”电力便民服务点已加强了用户设备日常服务,建立农田排灌用电应急响应机制,采用不停电作业方式处理供电故障,同时指导农户及时消除用电隐患,确保应急抢灌、抗旱保苗、除涝排水等关键时段用电需要。

(陈燕 柯俊明 卞晖)