

“工改”一子落推动发展满盘活

小榄探索出以“工改”整备土地,支持本土企业增资扩产和制造业高质量发展的新路子

4月8日上午,小榄镇永宁工业大道工改项目范围内的永星第二工业村,占地162亩的“熟地”上,巨大的沙堆位于工地中央,打桩机的砰砰声有力地敲响。

在此动工的华帝厨电数字化智能化产业园项目(下称“华帝项目”),被赋予多个鲜明标签:第一宗政府收储集体用地公开出让的项目、近十年来第一宗投资超10亿元的制造业项目、新产业园建设将对标世界级“灯塔工厂”……

正如改革开放浪潮中,永宁和小榄面对的一次次选择。每一个“先人一步”的决定,都是“加快发展”的伏笔。早在2022年5月11日,华帝项目所在的永宁工业大道“工改”项目,在永宁社区党员代表审议及股东代表决议程序中,均以100%同意通过。

这一选择,在按下了永宁社区和小榄镇“工改”加速键的同时,也解锁了高质量发展的“小榄密码”。



迁至“工改”示范区的捷畅电子科技有限公司车间,工人在全自动丝印生产线上检查产品。

文/本报记者 隋胜伟 图/本报记者 余兆宇

选择闯新路

“拆、建、招”并举

小榄镇永宁社区曾是全省首个“亿元村”,历史上有着诸多“高光时刻”。然而,随着小榄土地空间受限,近年发展受到严重制约。

此前,小榄土地开发强度达到78%,在与原东升镇合并后,新的小榄镇土地开发强度依然超过了60%。

2021年10月29日,市委书记郭文海到小榄镇调研时提出,小榄要在全市各镇街中当标杆,永宁要在全市各村居中当标杆,在改造低效工业园区、推动产业转型升级方面闯出新路。

破解发展难题,必须坚定不移攻坚克难。小榄镇党委书记赵锡雄说,过去10年,小榄平均每年新增工业用地不到60亩,没有引进一个投资额超10亿元的项目,产业发展空间不足,导致好项目引不来,旧项目留不住。

而“工改”,则可以破解难题提供突破口。

面对土地空间之困,永宁社区还需要在关乎长远发展的“选择题”中作出选择。

“过去我们接洽过很多好项目,企业一听说我们是集体用地,只租不售,直接就到其他地方了。”在永宁社区规划建设办公室,戴着黑框眼镜的小榄镇永宁社区党委委员胡培森走到大屏幕前,向记者介绍集体用地在招大商、招好商方面的制约性。

胡培森说,永宁社区村级工业园多以锌铁棚为主,建成至今大多超过25年,部分超过使用年限。10余年前,社区开始拆除锌铁棚,改造高标准厂房,建起厂房约30万平方米。10余年的改造过程中,社区发现,受集

体用地土地性质所限,改造后的厂房仅能满足中小型企业的发展需求,对长远发展不利,在未来10年或20年后,必然失去竞争力。而大企业往往倾向于选择国有用地自建厂房,立足长远谋发展。受土地性质所限,社区曾与多个优质项目擦肩而过。

是固守集体物业收租老路,还是改变局部用地性质招引大企业、形成产业集聚?2022年,市政府出台《关于促进村镇低效工业园改造升级若干措施》,永宁社区与市、镇紧密协作,探索以政府收储模式推动永宁工业大道工改项目“工改”,打破发展受限的局面。

2022年3月12日,小榄镇举行永宁工业大道低效工业园改造升级动员大会,永宁社区的选择,就此落地。

永宁工业大道工改项目位于永宁工业大道东侧、菊城大道北侧,此前,项目范围内大部分建筑物为低矮锌铁棚,产业低端、产出价值低、社区租金收入少、小散乱污企业多、周边人居环境差。

一方面,现有的低效工业园空间利用率低、产出低;另一方面,本土龙头企业迫切需要空间增资扩产,满足数字化智能化改造需求。永宁工业大道项目的破局,刚好为华帝项目创造了空间。

“有了招商意向,我们才开始拆除整理地块。”吴铸辉说,小榄镇全力支持本土企业增资扩产,而“工改”腾出的地块,能够充分满足企业发展需求。今年3月23日,华帝股份竞得项目地块,华帝项目位于永宁工业大道工改项目C区,总占地面积162亩。

为推进永宁工业大道“工改”项目改造,2022年7月1日,小榄镇组建一支由镇领导班子、机关、社区干部组成的60余人“小榄工改铁军”进驻一线。

“要么就在社区与群众面对面沟通,要么就下田间、入厂房、穿街巷、进家门,当时经常一忙就一整天。”负责谈判协商的市直挂职干部侯志鹏介绍,小榄镇镇党委、镇政府在项目一线设立前线指挥部和临时党支部,调派市、镇、村三级干部专班常驻,9位镇领导亲率9个攻坚小组讲法律、讲政策、讲利好、讲前景,用心用情走好群众路线,赢得集体、村民和厂企的充分理解和高度认同。

2022年9月,从永星第二工业村迁至华中路“工改”项目示范区后,中山市捷畅电子科技有限公司(以下简称“捷畅电子”)拿到了龙头企业的订单。

“过去锌铁棚闷热,形象差,客户认可度不高。”捷畅电子总经理林星星说,搬到新的厂房后,一些龙头企业到企业现场考察,一次审厂就通过,企业顺利拿到凯迪仕、德施曼等品牌的订单。为此,企业决定增资扩产,新购置了价值1000多万元的设备。

梳理华帝项目落地前后,刚好是一条“拆、建、招”并举的时间线。赵锡雄说,小榄镇通过这一项目的成功落地,开辟了一条以“工改”整备土地、支持本土企业增资扩产和制造业高质量发展的新路子。

永宁工业大道工改项目开启了全新的“工改”模式,做出积极示范,也为破解“工改”难题提供可行方案。据悉,小榄镇正因地制宜推广这一模式,聚焦政府挂账收储,突出连片升级改造,全力推动九洲基、联丰主题千亩产业园区升级改造工作再提速。

求变成共识

老一辈的永宁人大多有浓厚的“土地情节”。近年来,永宁社区几乎没卖过一块地,集体土地都是以租赁为主。然而,在股东大会上,最终近百位股民代表举手支持项目方案,同意率达100%。

这样的结果,源自社区求变思维、政府主动让利、股民观念转变,经过一次又一次的思想碰撞,过程并不简单。

股民的利益如何保障?政府整备土地资金从哪里来?拆除厂房的租金损失如何补偿?永宁工业大道“工改”项目开创了全市第一宗以“工改住”反哺“工改工”的模式,这本“工改”账,在对股民公开的PPT上清晰可见。

项目共划分为A1、A、B、C、D五个片区。不同寻常的是,项目A1区为

“工改住”,A区、D区计划转为国有用地,保留集体权属不变,建设高标准厂房。B区、C区计划转为国有用地后公开出让,招引上市企业、龙头企业、高端制造企业等优质企业。

“我们坚定不移推动低效工业园改造。党委、政府下了很大决心,把利益下移到社区,为A1区的89亩用地配备商住指标。一子落,满盘活。”小榄镇副镇长吴铸辉介绍,如果按照传统“工改工”思维,整个片区难以实现利益平衡。在市里的大力支持下,小榄镇通过“工改住”彻底打破僵局,激活整个片区616亩的改造,同时也充分利用政策缓解了土地整备的财政压力。按照方案,A1区、B区、C区土地出让价款集体和镇级分成按规定扣除相关前期土地整备费用后全数

归集体所有,小榄镇政府将不截留一分所得,由社区用于改造包括A区、D区在内的低效工业园区。

“我们算过这笔账,按照初步估算,扣除A区、D区自改费用、拆除建设厂房期间的租金损失等,社区不但不用出一分钱,还略有盈余。”胡培森说。

永宁社区股民刘嘉樑告诉记者,股东大会前后开了4次,历时一年多。第一次的方案,也有反对的声音,但社区的讲解一次比一次成熟,会议的氛围也一次比一次好。

“印象最深的是,几乎所有人都拿出手机,不是对着大屏幕上的PPT拍照,而是打开计算机算个不停。”刘嘉樑说,最后一次会议上的PPT,每一页都是数字,项目的收益账一目了然。