

累计拆除整理低效工业用地超2.3万亩,预计推动新增投资近850亿元 升级产业再塑格局 中山“工改”大势已成

8月23日,2023年上半年全市“工改”总结会召开。记者获悉,截至8月22日,全市已拆除整理低效工业用地超2.3万亩(其中上半年拆除整理超8000亩),“工改”项目已累计完成规划报建建筑面积超1672万平方米、施工报建建筑面积超1238万平方米、竣工验收超197万平方米;新招引企业147家、服务本土企业221家、预计推动新增投资近850亿元。中山“工改”大势已成、成效明显,正重塑中山产业发展格局。

统筹/黄凡 采写/本报记者 李红 黄凡

政策跟着项目走: 78项政策组成“3+N”政策体系

今年3月,位于三角镇的中山市科立泰电器有限公司迎来好消息,其根据“工改”新政制定的改造方案获批正式进入公示期。随后,位于小榄镇的中山市卓实服饰有限公司也加入到队列中来。而在此之前,两家公司均因为不符合广东省三旧改造条件,或者建筑建设年限不符,或者地类不符而无法参与“工改”。今年3月,我市出台《关于促进2010年后实施建设等情形的低效工业用地升级改造支持政策的通知》,为“工改”细则打上重要“补丁”,两家公司得以顺利进入“工改”阵营,享受市级“工改”优惠政策。眼下,各镇街同类型企业也在纷纷研究制定改造方案。

在8月23日的全市“工改”总结会上,市人大常委会副主任、市工改指挥部副总指挥陈晖东介绍,“工改”工作启动以来,始终以“政策跟着项目走”为原则,强化厂房建设标准研究、供应量研

究,出台低效工业用地改造支持政策、旧厂房改造升级实施细则、“工改”项目物业销售及不动产登记、镇街“工改”项目税收激励操作指引等13项新政策,启动修订城市更新项目用地出让价款计收规则、土地整备周转资金扶持实施细则等政策,出台“工改”项目拆除整理认定标准,持续完善政策措施,强化政策支撑。目前,全市已搭建起由78项政策组成的“3+N”政策体系,全面涵盖综合政策、土地整备、空间规划、审批服务、园区标准、财税金融、执法管控等各方面,充分释放政策红利,激发改造动力。

而针对“钱从哪儿来”的难题,我市印发“工改”项目融资银行评价认定规则,建立银行和各镇街“工改”专班融资业务联系机制,形成“1+N”财税金融政策体系。目前全市已安排12亿元专项扶持资金,全力破解“工改”资金难题。

审批讲求“时效性”: 向3.0迈进,不断跑出“新速度”

8月11日上午,位于三角镇的新迈奇大湾区生产总部基地项目动工,三天前,项目300亩用地成功摘牌。而从今年2月项目合作意向确定算起,仅仅用了5个半月,就完成了土规调整、控规调整、成片开发方案编制、用地报批工作等56项审批程序,实现了“生地”到“熟地”的转变。以前,这些审批流程可能需要1年才能完成。

“工改”供地提速,一大原因在于审批流程的简化。2022年,《中山市“工改”项目审批提速实施方案》出台,解决了审批事项之间相互掣肘的问题,让“工改”审批效率得到有效保障,市镇之间的信息共享与协调配合机制也得以不断完善。在当日的“工改”总结会上,陈晖东介绍,围绕“精简、信任、松绑”目标,目前中山“工改”正在实施审批提速3.0方案,进一步提升审

批效率,力争审批从“提速”蝶变到“提质增速”。

眼下,中山“工改”以全盘谋划、技术审查和集体决策“三个靠前”为指导,落实5大方面27个改革事项39项具体措施,将违法用地处置、规划调整、用地报批等8个环节大范围“并联审查”,审批步骤从12个压缩至6个;推行容缺受理,提前预审等,将无需办理土地证的自改项目、闲置工业用地处置等事项下放至镇街,平均节省审批时间5个月,效率提升7.5倍。

为什么“工改”要如此讲求时效?因为市场等不及,中山等不及。陈晖东介绍,上半年,全市共组织召开7场调度会,涉及16个镇街48个项目67个问题,目前已解决25个,正在落实42个。争分夺秒、上下协同,成为解决复杂问题、创造中山速度的“不二法宝”。

推动“工改”成势: 扛起制造业当家重任,推动产业转型升级

过去一年多来,大岑村抓住镇镇低效工业园改造升级和中山智能家电产业园(大岑片区)建设契机,全面重塑产城空间。截至目前,中山智能家电产业园(大岑片区)第一阶段改造范围的1061亩土地已全部完成整理拆除,已实现千亩连片土地改造收储目标。

在近日召开的中山市“百千万工程”重点工作推进会上,大岑村第一书记陈锦章表示,大岑村的“工改”工作坚持产业振兴,强化招商项目落地。把产业导入作为“工改”的首要考量,积极配合市镇加强招商,重点引进家电专精特新、行业“单打冠军”,以优质项目落地增强“工改”信心。目前,中山智能家电产业园(大岑片区)新签约12个项目,预计总投资25亿元,仅一阶段项目年产值可望超40亿元。

大岑村的“工改”是全市“工改”的缩影。“中山‘工改’坚持招大引强,推动产业转型升级。”陈晖东介绍,目前,全市已完

成了2023年一二季度全市工业企业空间信息实地调查工作,累计核实工业企业7.39万家,搭建全市工业企业空间数据库,为精准决策提供坚实的支撑。推动多个“工改”涉及的道路项目、变电站、供水管道改造项目落地建设,协调解决了镇街“工改”基础设施建设相关问题25项,进一步完善工业园区建设。

为了安置优质腾挪企业,推动新招引企业与本土企业共同形成产业转型升级之势,我市已在广东财政惠企利民服务平台上线“搬迁腾挪补助”专题,利用“中山看地云”小程序推动“工改”用地创新供应,发布34个“工改”项目、81个腾挪园项目招商信息。我市还发布了2023年度“工改”企业搬迁腾挪补助申报通知,拟对符合条件企业奖补。中山电子基地科创园、联速·两岸科创园、小榄镇绿金湾高端环保产业园等一批现代产业园区在“工改”中拔地而起,明阳、华帝等本土优质企业在“工改”中增资扩产。



▲火炬开发区电子基地科创园项目(资料图片)。

通讯员供图

经验谈

这些镇街为何“跑”得快?

小榄镇:打“创新”组合拳,推动3个投资超10亿元项目落户

小榄镇党委书记赵锡雄介绍,小榄镇今年上半年累计完成“工改”项目44宗,拆除整理低效工业用地1004亩,任务完成量居全市前列,成功推动华帝、坚朗、绿金湾等3个投资超10亿元项目落户;21个“工改”项目共完成投资4.9亿元。

小榄镇以创新招商破解“产业转型升级缓慢”难题。上半年先后高规格举办全镇高质量发展招商大会和“挂榜招商”推介会,成功签约项目23个,投资总额近100亿元,并向有增资扩产用地需求的企业推介首批5宗共230亩工业用地,助力企业做大做强。

以创新引资破解“钱从哪里来”难题。小榄镇一方面指导各村(社区)申请市级扶持性资金,协调金融机构为“工改”项目“量身定制”信用贷、项目贷等金融服务;另一方面,在审批“工改”贷款授信超50亿元的基础上,在全市首创由镇属企业牵头乡贤、民营投资公司合作成立中山市致盛创投基金,计划5年内发展成为10亿元规模的投资基金,为“工改”提供更加有力的金融支撑。

以创新服务破解“企业不敢改”难题。小榄镇坚持以改革思维引领创新审批,增强企业发展信心,凝聚推动“工改”的强大合力。上半年,通过容



▲位于小榄的粤深·湾区智谷项目是中山市第一宗集体土地转国有招引合作企业的“工改”项目(资料图片)。

本报记者 刘万杰 摄

缺受理、并联审查等方式推动“工改”项目“拿证即动工”3宗。小榄镇成立“工改”腾挪安置工作组,提前为“工改”地块上企业解决腾挪安置、证照办理、用电增容、腾挪租金补贴等关系企业生产经营的急难愁盼事;小榄镇已建成超220万平方米腾挪园区,通过有序做好优质企业腾挪安置服务,让企业从“不敢改、不愿改”转化为“主动改、争取改”。

以创新建设破解“厂房同质化”难

题。小榄镇坚持项目谋划和企业走访“两同步”,引导意向入园企业提前介入参与厂房规划设计工作,满足企业个性化需求。例如中山市首宗行业协会联动“工改”项目——绩西社区合二工业园与中山市脚轮行业协会签订合作框架协议,数家意向入园企业提前介入,参与厂房设计规划工作,共同打造中山(小榄)智能脚轮产业园。改造后,集体经济收入将由目前的每年960万元增加到3600多万元,增幅近4倍。

火炬开发区:让产业园“上下楼”聚集产业“上下游”

火炬开发区党工委书记、管委会副主任赖文盛介绍了火炬开发区推进“工改”工作经验。今年1月到7月,火炬开发区已拆除整理用地面积1126亩,是去年全年拆除整理总量的125%;正式动工建设项目30个,动工用地总面积934亩;招商工作同步开展,目前已与50多家高端制造业企业签订招商合同,与多家高端制造业企业进行意愿洽谈。

火炬开发区以规划先行作为重要抓手,聚焦顶层设计,扎实推进全区“工改”蓝图。该区创新建立“片区—单元—街坊”规划三级管控机制,开展连片“工改工”片区策划,明确“拆、建、引”的具体范围和攻坚方向,确保一张蓝图走到底。以片区策划为基础,建立工改项目库,依据项目实施难度进行分类储备管理,打破“拆、建、引”各自为战的孤岛效应,确保库内项目有序拆除、建设招商同步。

火炬开发区加速拆除建设“最后一公里”。针对符合“工改”条件,有意愿“工改”的企业,主动上门送政策、问需求,加快审批办理流程。激活市场原生动力,针对符合“工改”条件,观望状态的企业,按照“一项目一方案”,为企业算好经济账,让企业由“要我改”变成“我要改”。用好“管委会+国企”联合操盘模式,针对改造中有困难的企业,为改造主体提供政策、资金、招商等资源赋能,拓宽企业业务渠道。

火炬开发区坚持高质量招商,探索工改招商可持续发展新路。创新“厂房定制”概念,充分考虑产业定位与公共服务设施承载力。构建“工改”良性循环,在招商销售模式上,鼓励改造主体实施遵循“保本微利”原则,控制项目内部收益率,明确分割销售比例,杜绝“厂房泡沫”。强化产业引擎效应,重点促进产业链企业上下融通,提升“工改”园区整体竞争能力和对外辐射能力。联速两岸科创园项目交付即同步入驻光电产业链相关企业13家,企业“上下游”成为“上下楼”。

三角镇:在准入门槛上做“减法”,激发企业自改积极性

三角镇党委书记李宗介绍,今年以来,三角镇坚持“向改革要动力,让先改者先受益”的理念,对镇“工改”的工作机制、准入门槛、要素支撑、协同作战等实施大刀阔斧的改革,最大限度调动改造主体积极性。三角镇上半年拆除整备土地面积约507亩,完成全年目标的101.4%,进度居全市第2,总量排全市第4;已动工项目4个,预计下半年动工项目10个,总投资超25亿元。

今年,三角镇对“工改”工作机制制实施全面改革,化“零”为“整”,重构“工改”专班,实行专班化运作、兵团式作战,有效解决各部门职能分散、信息不对称、审批脱节等问题。针对“工改”意向企业,只保留“投资强度”及“亩均年产值”的要求,最大限度帮助“工改”意向企业“轻装上阵”。在准入门槛上做“减法”,极大激发了企业自改的积极性。

根据产业分布特点,三角镇率先实施“水改”促转型,让先改者早受益。将电镀、印染企业的排污权“水量”与产值、税收挂钩,变利益固化的一潭“死水”为优胜劣汰的源头活水。共回收近1.1万吨水量,为优质企业发展腾出稀缺指标资源。用足用好“工改”优惠政策,以意向增资扩产企业为重点,激励引导企业淘汰落后技术设备和产能,推动化工、涂料等企业入园入区,重点发展市、镇鼓励的产业,并在“工改”方案和“工改”监管协议中予以明确。预计全年在库技改项目92个,上半年完成“技改”投资8.7亿元,排全市第2位。

三角镇以“百千万工程”为引领,不回避矛盾,主动攻坚克难,化解历史遗留问题,把“村改”变成民生工程、民心工程,促进“三生”融合、乡村振兴、村民受益。拆除蟠龙村111亩低效工业园,改造后村集体物业面积至少翻番。6月份启动高平电镀区扩区(村改工)工作,争取明年进行第一期供地,将解决困扰地方20余年的化工园区与旧村庄生产生活混杂、企业安全生产、居民生活受限难题。