

拿地即动工 动工即招商

东区街道一总投资约12亿“工改工”项目落地,未来年产值预计16亿

12月19日下午,东区街道九亩湾低效工业园“工改工”项目实现“拿地即动工”。该项目是东区街道首个“工改工”项目,也是我市中心城区连片改造面积最大的“村企合作+单一主体归宗”改造项目。项目总投资约12亿元,总建筑面积约38万平方米,落成后预计年产值将达到16亿元。

本报记者 李红

►九亩湾“工改工”项目位于岐江新城。
本报记者 文波 摄



产值税收将提升至改造前的10倍

九亩湾“工改工”项目总范围约176.98亩,位于岐江新城南部,紧邻南中城际岐江新城站。改造范围内包含133.39亩工业用地,以及约43亩道路、绿地等公共服务设施用地。工业用地部分由中山富集投资有限公司作为实施改造主体负责改造,总投资约12亿元。

记者了解到,改造前原建筑面积约8万平方米,以旧镀锌棚厂房为主,年产值约1.6亿元,年税收约670万元,不符合岐江新城片区的发展定位及城市形象的塑造要求。改造后总建筑面积约38万平方米,预计年产值将达到16亿元,为地方带来税收约6700万元,产值、税收均提升

至改造前的10倍。

项目采用村企合作改造方式,由村集体公开遴选改造主体进行“村企合作”。同时,允许改造主体在规定期限内通过补偿安置整合周边土地,作为单一主体实施改造。

为推动项目早动工建设,东区街道专门成立专项工作组,紧盯项目节点,建立清单台账,主动对接市工改办、市“前期办”以及各市级部门,力促项目审批提速。经过前期各方紧密配合,项目于动工仪式当天相继取得《不动产权证》《建设工程规划许可证》《施工图审查合格证》《建筑工程施工许可证》等工程建设审批证照,实现“拿地即动工”。

跑出“工改”招商加速度

据悉,九亩湾“工改工”项目将建立“研发+制造+现代服务”的运营体系,立足东区现代服务业优势,辐射中山制造型企业,推动传统产业、中小微企业的升级。项目将建设研发+高端办公楼及高标准工业厂房,并引入全国知名园区运营企业—深圳智慧园区运营服务有限公司负责运营。

“园区将通过AB区的划分,打造以‘数字产业’为主导,以‘跨界融合’为特色,以‘创新创业’为聚力的高端绿色生态园区,面向数字产业、光学光电、高端装备制造等领域率先招引一批高新技术企业和创新平台。”中山富集投资有限公司营销策划总监苏得时介绍。

动工仪式上50多家企业来到现场与项目方对接,其中10家来自深圳的智能科技企业及中山本地的光电企业经过前期洽

谈,现场与项目改造主体成功签订意向进驻合同。项目实现“动工即招商”,跑出“工改”项目招商加速度。

记者了解到,项目启动时东区街道便已同步开展招商引资工作,招商团队多次赴深圳、杭州、福州等地为项目进行招商推介。东区街道党工委副书记、办事处主任黄沛华表示,东区街道立足“实体经济为本、制造业当家”,紧密结合城市中心功能定位,精准招商、靶向招商,因地制宜探索引进科技含量高、经济密度大、竞争力强的都市型工业,建设都市型产业园区。

本次活动还邀请到8家银行代表到场,为进驻企业提供银企融资对接服务,以“金融活水”为实体经济发展赋能,助力项目早投产、早见效。

唤醒焕新老厂房 鼓起村民“钱袋子”

中山港街道张家边胜利工业智造合作园改造后,年产值将达4.5亿元

一大早,中山港街道张家边股份合作经济联社(以下简称“张家边股联社”)就聚集了不少村民代表,大家正听取张家边胜利工业智造合作园的项目进展情况。

该工业合作园从有想法之初,一步步走到今天,张家边股联社前后花费1年多时间。这期间,“闲不住”的张家边股联社还对部分老厂房进行了局部升级改造,招引新企业落户;盘活闲置用地,打造商业美食城,多渠道、多方位,千方百计让村民“钱袋子”鼓起来。

记者来到张家边胜利工业智造合作园所在地块,昔日老旧破败的厂房已消失无踪,眼前是大片承载着未来希望的土地。该地块位于火炬开发区沙边工改片区,这里是曾是上世纪90年代有名的企业张家边饮料厂,现在剩下的12栋上世纪八九十年代的建筑物,基本是临建的或镀锌棚结构,建筑面积约19000平方米,是典型的低效工业园区。

“这块地此前只有纯土地价值,年收入不足120万元,年税收6万元。”张家边党总支委员吴嘉榆说,老厂房失去了其原有用途,甚至没有地下停车库,在新时代经济发展动能换挡、产业结构优化升级的背景下,这些老厂房难以承担新的城市功能。“厂房不行,吸引不来企业,村民的‘钱袋子’就很难鼓起来。”

其实,早在中山推进“工改”之前,张家边股联社便有改造老厂房、建设新工业园的想法。在逸仙路旁19000平方米的老厂房经过外立面翻新、加装电梯、修整内部空间、增加停车位等局部升级改造,已转身成为科技公司的“安乐窝”。

然而,张家边胜利工业智造合作园所在地块性质复杂,多类型土地混合,想要大刀阔斧进行全面改造升级,张家边股联社面临着不少关卡。“当时‘工改’政策一出台,我们就看到了希望!”吴嘉榆告诉记者,根据《中山市旧厂房改造升级实施细

则(修订)》《关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》有关规定,他们很快便解决了土地问题。同时,经过前期的大量宣传讲解,全体股东户代表表决通过了这块地工改工三旧改造方案,同意率达到96.55%。

2022年3月31日,随着阵阵轰鸣声,该地块的旧饮料厂物业正式拆除,张家边胜利工业智造合作园从“梦想”走进了“现实”。吴嘉榆介绍,工业合作园周边城市道路路网已建设完工,水电、燃气等市政基础设施完善,目前设计方案、概算都已经编制好并顺利通过村民表决。项目预计明年6月动工,将建成集总部办公、研发、生产于一体的综合性生态科技型园区,建筑面积为11万平方米,主要用于招引新一代电子信息产业。“届时,不光办公面积大大增加,地下车库也有了,容积率将从0.75至少提升至3.01。”吴嘉榆表示,在符合详细规划的基础上,工业园预计年产值

将达到4.5亿元,年税收将增至1380万元。

除了改造老厂房,张家边股联社还通过盘活闲置土地寻找不同的“钱途”。在张家边南墩街,原火炬开发区第一幼儿园已搬迁并闲置已久。“不远处的东镇夜市办得很成功,区别于夜市的城市功能,我们计划利用此处改造成商业美食城。”吴嘉榆说,目前美食城正在建设中,未来计划引进连锁餐饮品牌,进一步完善周边配套设施,并带动社区经济,让村民的“钱袋子”越来越鼓。

据悉,火炬开发区四个“工改工”连片园区改造升级中,张家边股联社共有3个项目,分别是张家边北部片区城东车站26亩工改工项目、春天百货50亩商业项目以及沙边片区旧饮料厂46亩工改工项目。

吴嘉榆透露,张家边胜利工业智造合作园动工开后,他们将着手推进下一个项目。

本报记者 黄靖怡