

“工改”带来巨变 昔日“工业孤岛”成了投资热土

横栏镇裕祥工业园9项目总投资约21亿元,达产后预计年产值约27亿元

曾经的横栏镇裕祥工业园区由于被道路、农田、河流等天然阻隔,属于无证用地较多的“工业孤岛”,园区内的经营主体生产规模较小,经营模式落后,整体产值低,社会经济效益差。2023年5月31日,裕祥低效工业园改造升级首批4个增资扩产制造业优质项目实现“拿地即动工”;同年11月1日,裕祥第二批5个重点项目又集体动工……昔日少人问津的“工业孤岛”,一下子就变成了“抢手宝”。截至目前,裕祥工业园已落实100%“工改”整备土地招商。9个项目总投资约21亿元,项目达产后预计产值约27亿元。

文/本报记者 柯颂 见习记者 赖彤瑶 通讯员 林倩袁 图/本报记者 文波

■“暂住证”变成“房产证”,订单倍增

1月9日,记者再次来到裕祥工业园,让人惊讶的是,7个月前才破土动工的园区,居然已经高楼林立。目力所及,略显空旷的工地上,也竖起了粗大的钢筋柱,堵着混凝土、吊运材料……一派繁忙。

“目前,裕祥工业园9个项目都在建设当中,其中蓝德、创渝中已于2023年12月底封顶,本月底金艺项目也即将封顶,其他项目正有序施工中。”裕祥村党委副书记吴镇辉介绍。

在裕祥工业园的入口处,宝澜公司一边施工一边生产。董事长朱小珍开心地告诉记者,在建的是彩妆行业包装智能化批量生产基地,投入超过了2.5亿元,项目预计今年10月才封顶。未来,企业要从镀锌铁棚搬出,丢掉“暂住证”,搬入有“房产证”的智能基地。

“合作商为此对我们信心大增,订单增

加了一倍达到饱和状态,这是我们参加工改带来的实实在在的收益。”朱小珍表示。

据介绍,裕祥工业园园区内目前已封顶的蓝德电子COB灯带项目为中山市蓝德电子有限公司投资、运营的项目。投资营运商是“雷士照明”“三雄极光”“公牛”“佛山照明”的重要合作伙伴。该项目为首次供地类增资扩产项目,供地面积22.6亩,建设蓝德电子智能制造产业园,总建筑面积50000平方米,总投资1.8亿元,固定资产投资1.5亿元,建成后预计达产年产值达3亿元,年纳税总额达1500万元。项目的投资强度663万元/亩,产出强度为1327万元/亩,税收贡献为66万元/亩。

■创下多个全市首次 “钉子户”也变成了“粉丝户”

横栏镇裕祥低效工业园改造升级创下多个全市首次,即首次容缺审批压缩流



1月9日,横栏镇裕祥工业园“工改”项目正在加紧建设。

程市土委会两次并为一、首次以挂账收储形式挂牌出让产业用地项目、首次4个项目同时“拿地即动工”。

据介绍,为了破解审批流程“中梗阻”难题。市镇两级工改干部先后5次到省自然资源厅沟通汇报工作,成功解决裕祥97亩用地入库纳入“三旧”改造范围和裕祥工业区改造方案备案入库的问题,大大压缩入库用时。

据悉,裕祥工业园首批四个重点项目

从摘牌到取得施工许可证用时最短19分钟,平均用时38分钟。与此同时,横栏镇全面摸查镇内产值5000万元以上企业用地需求情况和发展计划,科学评估项目发展潜力、实施难度等因素,择优选取进驻园区。针对“工改”中的搬迁“钉子户”,该镇领导带队答疑解惑、排忧解难,从“走访”到“走心”,研究采取“不停产分批出让”方式确保企业生产线不停工,让企业从“钉子户”变成“粉丝户”,主动提出增资扩产需求。

“家电岛”全“绿”以赴向北融

黄圃镇大岑村积极推进低效工业园改造,致力打造生产、生活、生态融合的高质量发展空间

1月7日上午,阳光下的桂州水道,波光粼粼,向北望去,从前连片参差不齐的低效厂房,逐步被数个建设中的工地所取代。近两年,随着乡村振兴的全面推进,黄圃镇大岑村通过创新运用“多元融资+连片整备”和“综合整治+三生共融”模式,以“工改工”为主,积极打造既能保证村集体经济的长远发展,又能促进生产、生活、生态“三生融合”的高质量发展空间。

大岑村正从过去中山北部“家电岛”渐渐华丽转身成为水清岸绿、景美产业旺的宜居乡村,进一步推进美丽乡村发展。

见习记者 高倩荷

■以“多元融资”助力“连片整备”

黄圃镇大岑村位于中山北大门,与佛山市顺德区接壤。改革开放后,大岑村逐渐成为中山联系佛山家电产业的“桥头堡”。自中山市吹响“工改”攻坚战号角以来,大岑村积极融入“北融”战略。

推行村镇低效工业园区改造前,大岑片区东部和南部以成业大道为轴,南北分布工业厂房2100多亩(2000年左右建成)。产业以小家电、五金配套为主,建筑多为单层镀锌铁棚厂房,容积率平均为0.75。

作为中山市连片改造的重点项目,大岑片区总体改造面积3041亩,可改造面积范围广,资金缺口巨大。近两年,为解决大规模连片土地整备过程中的资金问题,黄圃镇大力推行“多元融资”措施,以“周转金+工改基金”为杠杆撬动银行贷款,采用政府挂账收储“工改”新模式,同时给予贴

息补助,发挥财政资金杠杆效应,有效解决大岑片区前期土地整备筹资难题。

据了解,中山智能家电产业园(大岑片区)一阶段以市周转金3000万元作为自有资金,成功争取中国农业发展银行中山市分行贷款9000万元;并以市周转金8000万元+市“工改”母基金5000万元出资,组建村属大岑湾投资公司,成功争取市农业银行贷款3.1亿元,一举解决了6亿元的资金难题。

大岑村党委书记梁美仔介绍,大岑村创新制定“现金+物业+车位+建设期租金损失补贴+返租厂房租金”收益模式,让村集体获得实实在在的好处,极大激发村民参与“工改”热情。预计第一阶段改造完成后,村集体收入增长约6倍。“党员干部到家家户户做工作,村民从最初不了解、不理解,到一致理解、支持,观念发生了根

本转变。”

据悉,中山智能家电产业园(大岑片区)作为全市连片改造的重点项目,目前一阶段1061亩土地整备已经完成,引入亿元项目15个,总投资30亿元,预计年产值超60亿元,年税收达2.5亿元,较改造前税收增长400%,计划三年内建成约101万平方米现代高端产业园,有望打造成为广东省连片改造示范标杆。“2024年农历新年后就要推动第二、第三阶段的进展。”梁美仔说道。

■水清人气旺 景美产业兴

在坚持制造业当家的同时,如何实现生产、生活、生态同步发展,黄圃镇大岑村作出了创新尝试。

2021年之后,大岑村对“两违”“散乱污”情况突出、公共服务配套短板明显、消防环保存在严重隐患、村集体土地长租情况普遍的连片低效工业用地进行统一规划,并综合采取融资创新、生态修复、岸线退让、行政执法等“综合整治+三生共融”模式进行土地整备。

“综合整治+三生共融”项目在改造升级的同时,积极完善公共配套设施,促进产城融合,实现生态修复。第一阶段整备的1061亩用地,其中绿地、排水、道路等公共设施用地占556亩,实现生态复绿360多亩。

黄圃镇“工改”专班何远辉提到,依托

黄圃镇村镇低效工业园改造升级,大岑沥清退河岸沿线25米内工厂,完成自拆沿岸违建1.39万平方米,大岑村南堤完成自拆沿岸违建12.3万平方米。

“以前如果有偷排污水的企业,河中污染、淤泥的清理,也算入村中的运营成本,最终成本也是回到村集体和村民去承担。”村民张杏财认为,“综合整治+三生共融”组合拳可以通过设定相应的规则,将“小散乱污”企业分流出去,村民期望引入更多高新技术、环保产业,切实推动人居环境水平的提升。“目前大岑河流域已完成管道建设22794.5米,完成进度达89.09%。”黄圃镇“治水”专班相关负责人张传辉介绍。中山智能家电产业园(大岑片区)项目所在的大岑沥流域管网空白地区建设生活污水管网,收集生活污水并输送到大雁生活污水处理厂。

大岑沥及大岑村南堤碧道建设工程正在如火如荼开展中。目前,大岑沥4.2公里碧道已全部完工,成为村民日常休闲娱乐、锻炼身体的好去处。大岑南堤2.2公里作为“万里碧道”示范段优先实施,项目总投资约1180万元,预计2024年7月项目建设竣工。

此外,大岑村还同步制定企业雨污分流推进方案,推动新产业园区雨污分流管网建设,力争每块用地都能推窗见绿,同步规划3个休闲公园,打造融合保护、休闲等功能于一体的具有黄圃特色的碧道。