

# 中山拆除整理低效工业用地超5万亩 让“绊脚石”变成“潜力股”

面对土地碎片化带来的产业升级掣肘,中山三年多来举全市之力、聚改革之势,向村镇低效工业园发起改造“总攻”,累计拆除整理低效工业用地超5万亩,力促土地集约节约高效利用,为“百千万工程”、高质量发展打下坚实基础。

一子落,满盘活,千日“工改”激活产业升级的强大动能。“工改”腾出的宝贵空间,服务优质本土企业增资扩产857家、新招引企业1308家,“工改”载体去化率超81%,预计新增投资近2000亿元;加快优质企业数字化转型,规上企业数字化转型覆盖率超88%;推动2024年全市工业投资、工业技改投资较2021年分别增长96.7%、66.4%。今年前三季度,全市规模以上工业增加值同比增长5.1%,先进制造业增长9.4%,高技术制造业增长19.2%。



东区街道首个“工改工”项目——九亩湾低效工业园改造项目一期工程建设进入尾声,招商热度不减,前来咨询看场的企业负责人一批接一批。

■拓空间:  
掀起向最难处攻坚的空间变革

2021年底,中山决定展开针对村镇低效工业园的改造攻坚战,吹响以“工改”推动产业高质量发展的号角。

政策先行,中山“工改”在合法框架下推动一批政策更新和出台。清理113项不合时宜的旧政策,出台新政策87项,在省“三旧”改造政策基础上,让2010年后实施建设的不满足省标图入库要求的低效工业用地可同等享受市级权限优惠等,充分激发市场改造积极性。还积极提高审批效率,破除审批业务互为前置、报批手续繁琐等障碍,通过压时长、优流程、放事权、信任审、集中批,实行容缺受理、并联审查,将审批步骤从12个压缩至6个,力求让企业“无感”参与。

面对犬牙交错的土地分布和繁复的土地产权情况,中山“工改”量体裁衣创新连片改造模式。探索形成“单一主体归宗+连片奖励”等连片改造模式,如针对土地产权人众多的情况,鼓励通过签订搬迁补偿协议转移相关权益,并对整合3个及以上不同权利主体、用地总面积达30亩以上的给予最高200元/平方米改造奖励,鼓励市场主体连片开发。

因历史原因,“工改”推行之初,许多项目还存在土地手续不全等违法用地情况。中山“工改”依法依规允许已建设使用的历史违法用地通过改造升级完善建设用地手续,一大批历史形成的村集体违法用地抢抓改造机遇,实现合法化增资扩产。针对新建建筑面积达地块可建建筑面积50%以上的“工改工”局部改造项目,允许完善不动产登记等手续,累计完善建筑物产权手续超10.8万平方米。

通过一套“组合拳”,在市财政实际拨付仅2.1亿元的撬动下,中山累计拆除整理低效工业用地超5万亩,项目容积率从改造前的不足0.6提高到3.0以上,推动千亩以上连片项目2个、500亩以上4个、

100亩以上85个,为产业升级、企业壮大“改”出新天地。

■融资源:  
引领向存量要增量的效率变革

低效产业园改造、企业增资扩产都需要大量的资金投入,钱从哪里来,如何打通上下游资源形成改造“合力”,这是中山“工改”理顺了政策面和企业改造意愿之后面临的最大难题。

在多个“工改”项目启动现场,都可以看到多种类型改造主体、金融机构、科技主管部门等代表到场洽谈,一次启动,就是一次资源的链接融通。中山“工改”统筹资源,创新财税金融支持体系,对符合条件的“工改”腾挪企业给予连续2年6元/平方米/月的补助,首创银行“工改”融资贡献评价激励机制,加大技改支持力度。种种支持下,全市“工改”项目中,企业自主改造超2.2万亩,占比超50%。

中山还探索制定更加宽松的“工改”项目用地闲置放行实施细则,加快盘活沉睡土地资源。以“招大商”化解改造压力,中山推动“工改”、招商两大指挥部联合成立“工改”招商组,市镇与“工改”项目方形成合力,探索总结以地招商、以房招商、以商招商等经验,加快延链补链强链。

及至项目落地,中山“工改”再探索用“预招商+定制厂房”等办法打造差异化工业上楼新型产业空间,助推改造企业灵活招引产业链上下游。如东凤潘富华“工改工”项目通过“自用+出租+分割销售”模式,成功吸引家电制造、五金配套等领域的规上企业入驻,实现从核心部件生产到整机装配的家电产业链垂直整合,改造后预计年产值不少于15亿元。

■惠民生:  
纵深推进“三生融合”的系统变革

为了最大化提升改造效益,中山“工改”行动深入摸排村集体土地使用具体情

况,鼓励用产权物业与货币有机结合的方式进行土地收储补偿,支持“工改”配建产权物业由村集体长期持有,鼓励市属国企和镇属公有企业“统租统管”集体物业,实现村民、集体、企业、政府四方共赢。如东凤镇和合工业园改造后预计每年创造集体物业租金收入2000万元,就业岗位新增约2000个,年产值预计达4.5亿元。

“工改”同步提升人居环境和城乡风貌。中山在全省率先推行“共性工厂”理念,利用“工改”腾出来的宝贵空间推进共性产业园建设,实现集约化生产、集中化治污,推动产业结构实现绿色低碳转型升级。对全市5037家涉水排污企业执法检查,查处“散乱污”企业超500家,倒逼涉污企业规范经营、达标排污。在“工改”过程中一体化推进现代化新园区厂房建设与管网建设,规划完善污水收集和处理体系;同步建设河边公园、绿道,沿河岸腾退工业、恢复绿地,腾出生态修复空间,帮助建设更多生态公共空间;结合“工改”开展“三清三拆三整治”百日攻坚,依法查处整治无牌无证、非法经营的企业。

数据显示,中山“工改”帮助解决5500亩村集体历史违法用地问题,土地效益大大提升;为村民提供就业岗位数超21万个,集体物业价值普遍提升10倍以上,助力2024年农村居民人均可支配收入超4.8万元、排名全省第2;拆除整理涉污河涌流域用地1.7万亩,腾出生态修复空间超3600亩;2024年全市工业园火灾次数比2021年下降30%。

省委书记黄坤明肯定中山“工改”是名副其实的发展工程、民生工程,为全省特别是珠三角低效工业用地改造探了路、破了题。

■优产业:  
今年前三季度先进制造业增长9.4%

今年6月30日,在2025中山招商推介大会上,上海非夕机器人科技有限公司

与中山东区街道签约,将企业华南总部落户东区街道富集云谷数字产业园,即九亩湾“工改工”项目。

中山在中心城区核心位置通过“工改”配套的现代化产业园,满足了企业管理团队锚定的大力发展战略创新型企业的全部需求。

而与企业紧张的搬迁工作相呼应的,是富集云谷数字产业园火热的招商氛围。一期生产区域和写字楼区域建设接近尾声,生产区域已经吸引了多家光电芯片、灯控系统、汽车显示屏、汽车电池、机器人等智能制造企业入驻,写字楼区域集中引进了技术研发、企业总部等技术密度高的生产配套业态,总体招商进度过半。

科创企业发展的新阶段和数字产业园的火热招商正是中山“工改”孜孜追求的“改出新天地、改出新动力”。

中山依托“工改”出来的宝贵空间,服务优质本土企业增资扩产857家、新招引企业1308家,“工改”载体去化率超81%,预计新增投资近2000亿元;加快优质企业数字化转型,规上企业数字化转型覆盖率超88%;推动2024年全市工业投资、工业技改投资较2021年分别增长96.7%、66.4%。

刚刚出炉的中山2025年三季度经济数据再度印证了“工改”带来的产业“破茧”之变。前三季度,全市规模以上工业增加值同比增长5.1%,在产的34个工业行业中,增长面为58.8%,其中,医药制造业增长51.7%;仪器仪表制造业增长26.6%;计算机、通信和其他电子设备制造业增长11.3%。按现代产业看,先进制造业增长9.4%,占规上工业增加值比重为52.2%;高技术制造业增长19.2%,占比18.4%。

“工改”托举之下,中山产业高质量发展,科技创新与产业创新融合发展的新局面正在加快形成。

采写/本报记者 李红  
摄影/本报记者 王云