

空间换地提质效 腾挪盘活破地荒

——节约集约用地的永康探索系列报道②



道明公司低效厂房改造后规划图



能诚集团高效厂房



黄山小微企业园

厂房改造往高走 低效用地大翻身

近日,道明光学股份有限公司的低效厂房改造项目工程正在有序推进。容积率从0.55跳跃到2.6,道明光学在“零增地”的基础上向空间要地,尝到了土地节约集约的甜头。

改造前,该项目宗地厂房低矮、布局松散不合理,总用地面积约为22.69万平方米,原建筑面积为12.6万平方米,容积率仅为0.55,土地利用效率低,制约了企业发展。我市一直在鼓励和引导企业低效厂房改造,道明公司选择“退二优二”的方式进行提升改造,对整个厂区拆除重建,调整产业结构,在原址上进行高标准规划,增加了园区建筑面积、容积率和建筑密度。同时,新园区的土地利用结构更加合理,建设标准化厂房,完善集商务、办公、宿舍、餐饮等一系列基础设施建设,满足新产业落地要求,大大提高企业土地空间利用率,打造一个高效智能、功能丰富、生态共享的复合型产业园区。

近年来,低效厂房升级的案例在我市屡见不鲜,这成了优化空间布局、提高土地利用率的有力举措。早在2013年工业经济大会上,能诚集团有限公司就因为建造了一幢高效厂房获得市政府颁发的集约用地创新奖。

我市工业企业以五金行业为主,受行业及重型设备的限制,全市工业企业大多建造一层厂房,容积率较低,大多在1以下,但能诚集团容积率高达2.14(能诚集团每层厂房的高度有8米,按照现有政策,每一层都可以按两层来计算建筑面积,容积率可达到4以上)。这都源于该公司在高效利用土地的精妙设计:4层32米高的厂房里设计了U型流程结构的坡道,23米长的大货车能直通每一层,在大楼内装卸货,也就是说每一层都能当底层来用;厂房面积大,但柱子少,能最大限度利用生产空间,提高厂房利用率;第二层是利用地势依坡而建,

减少基建成本,提高楼面承载力;第三层和第四层单点核载都达到10吨,可以放置生产设备,破解了三层以上厂房只能当仓库、利用受限的问题。

土地是企业生存之本、工业发展之基。面对日益突出的工业用地需求与土地资源可供量的矛盾,我市早在2012年出台了《关于鼓励企业改造低效厂房提高土地集约水平的实施意见》,在满足城市规划、消防、建筑工程质量安全等规范要求的前提下,鼓励将原单层(简易)厂房改建为多层现代化厂房或对老厂区全面改造,有效增加生产建筑面积。

随着我市不断补充和完善相关政策,给予更多扶持,低效厂房改造取得了良好的成效。据统计,自2012年7月推行以来,我市低效厂房改造工作累计受理申请148家企业,已验收并奖励105家,已验收未奖励15家,已审批未验收28家,共奖励财政资金7976.29万元。

治危拆违腾空间 建设高效小微园

小微企业园建设是破解小微企业发展瓶颈、提质增效的重要载体,也是推动产业转型升级的重要举措。去年以来,我市多措并举、拆违破题,拆除低效用地推进小微企业园建设,逐步形成中小企业“家庭作坊—小微企业—开发区”的合理发展梯度,培育块状经济和小微企业发展的新优势,促进工业经济高质量发展。

花街镇黄山小微企业园是我市首个以标准地出让,并率先开始动工建设的小微企业园,也是该镇小微企业园中建设进度最快的小微园,目前已率先完工。黄山小微园规划范围7.61万平方米,其中一期用地面积5.8万平方米,建筑占地面积2.9万平方米,建筑密度为45.9%,容积率为1.8,建设标准化厂房9栋、综合楼1栋,道路、电力、通讯、消防、给排水、污水处理、天然气等基础设施一应俱全。

事实上,黄山小微企业园所在地块原本是一个落后老旧的砖瓦厂,厂房只有一层,土地利用效率低,经济效

益少。2018年,砖瓦厂拆除后,周边中小高污染企业一并关停整治,集中打造黄山小微园,建设高层、集中、专业的现代厂房,提高工业用地利用率。黄山小微企业园建设正是我市向存量要空间、谋求高质量发展的一个缩影。前几年,我市以每月第一周为集中拆违周,联合“市镇村”三级力量,累计拆除违法建筑1794万平方米,连片拆除违法工业区块40多个,为小微企业园腾出建设空间。

与此同时,市自然资源和规划局立足自身工作职能,实施流程再造,优化服务指导,集中力量破题攻坚,积极推动小微园规划建设。该局提前介入小微园建设各环节工作,对规划编制、规划审批、项目报批等工作开展实时指导,根据小微园厂房建设有特色、现代化的要求,坚持规划先行,遴选高水平设计单位参加设计,科学设计园区整体布局、建筑体量、建筑层次和立面风格。为加快小微园建设进度,该局组建小微园“8·30”抢批团队,一切以

为小微园报批服务为宗旨,以解决问题为中心,团结实干,开通了小微园报批绿色通道,安排骨干干部到省厅挂职,专门跟踪报批事项,极限压缩小微园报批时间,实现收件7天后完成红线图和组卷报批。最终,8个批次1720亩低效用地报批顺利完成,为小微园建设“抢”出了土地。

目前,我市筹建小微企业园35个,总规划面积325万平方米,其中在建21个,规划面积172.5万平方米,5个小微园办理施工许可证中,现累计完成111个地块挂牌出让,出让面积317.62亩,出让总价10.18亿元,其中今年完成挂牌出让33个地块,累计完成投资6.88亿元。

无论是“退二优二”改造,还是小微企业园建设,都是以低效用地改造的形式拓展了企业用地的空间,缓解企业的用地紧缺难题,改善企业的安全生产状况,加快企业技术改造速度,助力我市产业转型升级、经济社会发展新腾飞。

我市是工业强市,早些年,工业企业的大面积铺开,带来了繁荣的经济发展,但由于地形地貌的限制,全市可利用开发建设的工业用地十分有限,同时,粗放式的低效利用让日趋紧张的用地问题更加凸显,成为经济进一步发展的桎梏。

为了破解工业用地荒,我市以“退二优二”、小微园建设等工作为抓手,全面盘活低效用地,提高土地容积率,在“零增量”的基础上让地尽其利、地尽其用,提高土地开发质量和效益,加快推动工业发展向高质量高效益转变。

□记者 何悦
通讯员 应梦莹 林果

永康市人民政府征兵

永康日报社

宣