

让每一寸土地物尽其用

衙前镇低效用地再开发案例成全国典型

■记者 靳林杰 通讯员 诸飞英

近日,自然资源部办公厅印发《低效用地再开发试点第二批典型案例》(简称《典型案例》),杭州市萧山区衙前镇低效用地再开发案例(类型:政企村联动实施全镇域低效用地再开发)成功入选,成为全国低效用地再开发试点领域的示范案例。

据悉,该案例也是杭州全市唯一入选《典型案例》的。

为什么衙前的案例能成为全国典范?

没有增量空间
就向存量挖潜转型

作为镇域总面积仅18平方公里的资源要素弱镇,衙前是萧山镇域面积最小的乡镇,但衙前的工业总产值走在前列。

在这18平方公里的土地上,还诞生了1家世界500强企业、3家全国民营企业500强。

衙前发展的势头,向来抢眼,但从现状来看,衙前要想实现百尺竿头更进一步,首先面临的就增量枯竭的压力。

细看衙前镇各类用地,目前,建成区面积不到12平方公里,占镇域面积的64%,其中,工业用地面积5.32平方公里,占建成区的45%。开发边界内已建成面积98%,其中工业占比63%。数据最为直观,显然镇域已无增量空间。

而存量也同样存在低效问题。衙前传统工业发达,优势明显,但早期粗放型发展方式导致镇域范围内出现大量布局散乱、利用粗放、用途不合理的存量建设用地。这也导致“四低”形势的出现——容积率低、建筑密度低、土地利用率低、亩产效益低。

“因为受空间限制,许多本土企业开始将产能外迁。”衙前镇相关负责人表示,在走访企业过程中,常常能听到本土企业家受困于没有发展空间的心声。他说:“这些本土企业家往往因为营商环境优势和家乡情怀,愿意留在衙前继续发展,希望能将产能放在家乡,但目前发展空间的受限,让不少企业家感到苦恼。”

因此,提升工业用地效能,成了衙前必须探索的道路。但如何落地,又成了需要摸着石头过河的全新尝试。要知道,低效工业用地如何再开发,这在全市甚至全省都非常罕见,算得上创新之举。

最终,衙前决定通过规划争取空间。衙前发展受限于大运河2000米核心监控区,结合运河保护规划编制的有利条件,衙前镇委托同一家规划院同步编制该镇国土空间详细规划、全域低效用地再开发规划和产业规划,从顶层设计上实现多规融合,在“一张图”上对各类要素进行统筹协调与配置,因地制宜优化空间布局。

就这样,通过低效用地再开发规划,衙前把全镇域划分为钢构战兴产业区、专精特新产业区、文旅融合产业区、纺织研创产业区和生态农旅共富区等5个产业区,再根据不同产业区的产业定位进行再开发,形成集聚效应。

同时,通过划定衙前地铁站片区、萧明线片区、运河名镇片区等7个再开发规划片区,排定69个具体项目,共涉及土地3020亩,分区域逐步实施。

根据规划,改造完成后,预计将新增产业空间117万平方米。

“这样的标准化厂房就是我们小微企业需要的。”在项漾小微产业园,杭州恒力模具机械厂负责人项建英发出感慨。

项漾村小微产业园是衙前镇推进低效工业用地再开发的标志性项目。原本的旧厂房经过拆除重建,建成了5栋标准化厂房及配套服务楼,总建筑面积达7万平方米,目前,入驻企业涵盖化纤纺织、五金模具等业态,既有本土回归企业,也有产业链上下游配套企业。

恒力模具就属于回归企业,园区建成的第一时间,项建英就决定入驻这里。“之前我租的是老厂房,破破烂烂,昏暗潮湿,搬到园区的新厂房后,对外企业形象得到提升,对内员工的工作环境变好。”项建英说,借助这次搬迁的机会,厂房面

低效工业用地再开发 衙前实现多方共赢

积从原来的300多平方米增加到了1000平方米,引入新设备,产值增加了40%,并顺利与6家大型合作单位展开了新合作。

事实上,不少企业也借低效用地盘活获得新生。借助低效用地再开发,不少传统产业通过科技创新、技术改造和产品研发,实现产业结构转型升级,激发出新质生产力。

例如江南电机,研发出新型永磁电机,体积缩小20%,用电量节约30%,通过项目有机更新,建设智能制造车间,目前已进入投产阶段,预计可实现年产值1.4亿元,税收1400万元。

这些低效用地再开发带来的变化,不仅在企业家中间口碑相传,也为村级经济壮大发挥了巨大作用。

作为工业化起步较早的乡镇,衙前很早就实现了“村村办工厂,户户有机声”的产业格局,甚至

很多村里也都形成了自己的工业园区,但这些园区大多建筑陈旧、设施落后、环境脏乱、隐患较多。

通过低效用地再开发,不少村级产业园区得到更新改造,建筑容积率提升,园区面貌焕然一新,不但消除安全隐患,还为村集体带来远高于之前的租金收入。以项漾村小微产业园为例,截至目前,该

产业园已入驻18家企业,实现100%招商,每年可为村集体增加1100万元租金收入。

获益者还有更多家住衙前的百姓。通过深度挖掘衙前低效用地再开发存量潜力,合理规划布局,衙前将红色底蕴与大运河文化空间治理有机结合起来,推出“衙前红·美好+”未来社区品牌,构筑以红色精神内核、社区生态健身带、社区创业经济带、社区高效服务带和社区智慧治理带为体系的“一核四心”镇域大场景社区和处处有服务、村村有精品、人人有参与的“15分钟全周期”小场景社区。

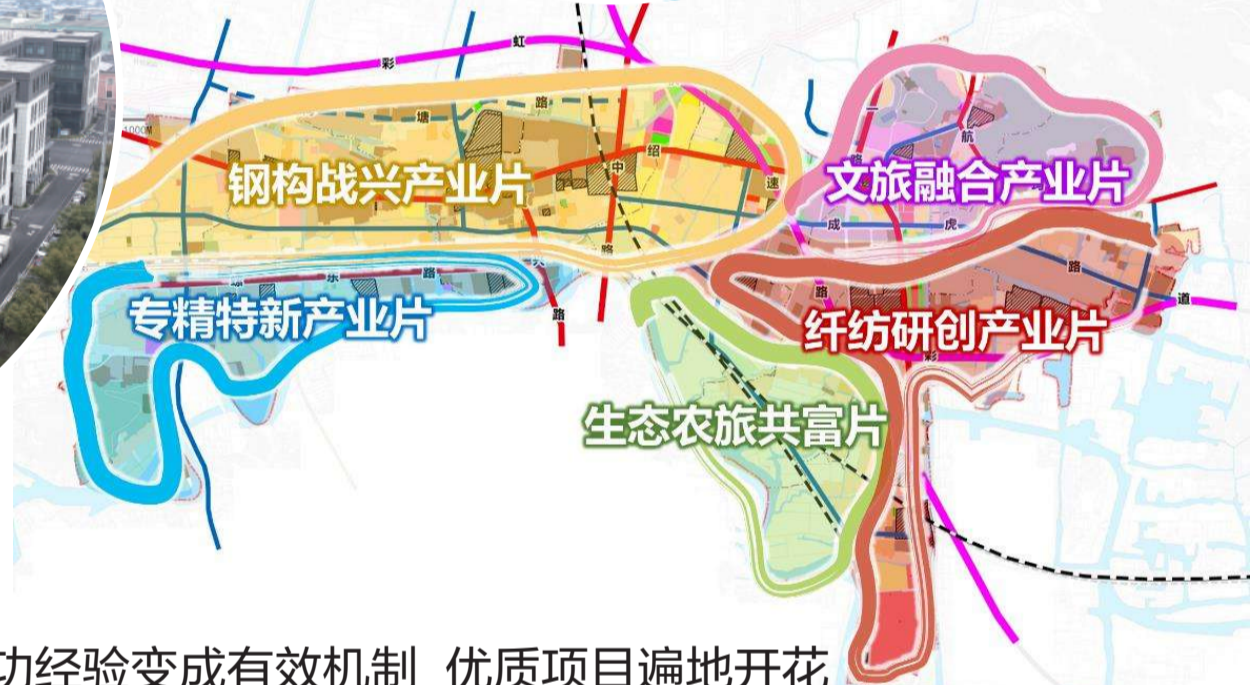
如今,通过建设“共富、共享、共建、共治、共情”等“五共体系”,现代共富社区让更多衙前百姓收获可感可及的幸福。“衙前的风景越来越漂亮了,生活品质也越来越高了。”村民王大伯说道。



入驻项漾产业园的企业车间



项漾小微产业园



成功经验变成有效机制 优质项目遍地开花

项漾村的成功,让衙前更多人看见了低效用地再开发的益处。再加之完善的专项补助政策,当前,衙前形成了上下共推低效用地再开发的浓厚氛围。

一系列社会效益突出,群众反响良好的再开发项目正如雨后春笋般冒出。

在这样的势头中,衙前根据不同开发主体,将项目分为村集体自主开发、企业自主开发、国有企业收储、政府投资等类型,目的都是为了“唤醒

沉睡土地资源”,将“土地存量”变为“发展增量”,为产业转型升级和高质量发展提供空间保障。

除了项漾村小微产业园这样的村集体自主开发项目,衙前村、四翔村都在进行自主开发,让旧厂房重新焕发活力。

不久前,丝路智谷产业社区项目正式动工,这是国有企业收储的类型,通过萧山区环投集团收购杭州富春塑胶有限公司部分土地、旧厂房及周边零星用地,再开发建设丝路智谷

产业园项目。据了解,该项目总投资10亿元,建设标准厂房3幢,配套用房1幢。

开发前面积仅1.4万平方米的丝路智谷产业社区,将依托杭绍城际衙前站地铁口有利优势,克服项目位于开发边界外的劣势,在未来有效承接杭州和绍兴市的产业溢出,吸引化纤纺织产业优质资源集聚,全力打造城市开发节点,形成化纤纺织产业中小企业高质量发展领先示范区。此前,该项目亩均税收5.2万元,再开

发后面积将增加至8万平方米,预计亩均税收47.6万元。

作为工业大镇,衙前也有不少企业通过低效再开发,提高建筑容积率,实现“工业上楼”。

比如,兴惠化纤集团有限公司总投资3.7亿元,建设智能制造车间2幢,配套用房1幢,总建筑面积5.16万平方米,一期已完工,二期正在建设,达产后预计年产值12亿元,税收6500万元。

此外,为了激发积极性,衙前出台《衙前镇人民政府关于衙前镇村级集体旧厂房有机更新的实施意见(试行)》,给予村级旧厂房项目设计费用和建设费用补助,同时,建设周期内还给予村级收益补贴,弥补再开发引起的短期无收益状况。

新空间,才能产生新效益。

如今,衙前将每一寸土地产生更大效益的主观意愿转化为客观现实。随着低效用地再开发三年行动计划的实施,到2027年,衙前将力争完成19个项目、总计350亩土地的再开发工作,开启高质量打造低效用地再开发镇域范例的新篇章。



衙前村产业园效果图



四翔村产业园效果图

