

老园区如何“腾”出新天地

——江西龙南经开区集约高效利用土地调查

本报记者 赖永峰 刘兴

如何盘活存量用地,提高资源配置效率,提升产业发展层次是我国开放型经济转型升级中长期面临的问题,困扰着国内不少产业园区。该如何“腾笼换鸟”,实现土地集约高效利用?江西龙南经开区探索出一条具有可操作性、可复制性的发展之路。

龙南经开区

首批腾换企业 38家

盘活工业用地 厂房

1400 余亩

38.4万 平方米

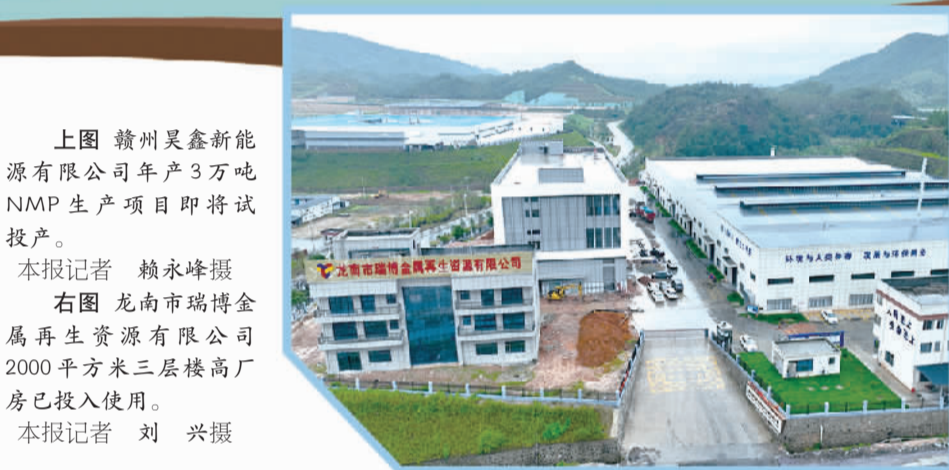
2021年

龙南市净增规模 以上工业企业 50家

是前一年增加量的两倍

经开区营业收入净增100亿元

突破300亿元大关



上图 赣州昊鑫新能源有限公司年产3万吨NMP生产项目即将投产。

右图 龙南市瑞博金属再生资源有限公司2000平方米三层楼高厂房已投入使用。

坚决腾换啃硬骨头

1992年,赣南之南,30万人口的小县城龙南创建了金塘经济开发区,敞开开放大门。多年来,龙南充分发挥毗邻珠三角地区的区位优势与拥有国家级经开区的平台优势,连续12次蝉联江西省开放型经济综合奖,成为国家外贸转型升级基地。

“去年,全市引进项目58个,总投资390亿元,逾三分之二来自粤港澳大湾区。”龙南市委书记钟旭辉说,龙南市全面融入粤港澳大湾区建设,成为江西深度参与湾区产业链分工的“排头兵”。

开放的基因、优越的区位,吸引着企业接踵而至。然而,与众多产业园区一样,龙南迎来了开放型经济转型升级中的难题。“部分企业在市场大潮中逐渐成为低产能、低产值、低贡献的‘三低企业’,或是占据宝贵厂房资源却生产停滞的‘僵尸企业’,严重阻碍了工业转型升级、县域经济发展和开发区改革创新。”龙南经开区管委会副主任赖子安说。

富康园区就是其中较为典型的案例。该园区是江西省第一批认定的化工园区,有企业99家,占地面积近7000亩,2020年亩均产值49.48万元,不及全区亩均产值的一半。

“这里原来是一家2000年引进的生产电子元件企业,后因经营不善长期处于停产状态。”在富康园区富祥大道东侧C1-04地块,赖子安指着杂草丛生的厂区告诉记者:“企业为赚取租金,改变土地用途,将厂区分租给了30余家小型低端企业,导致40多亩工业用地贡献的税收几乎为零……”

“这不符合高质量发展要求。”钟旭辉说,靠增量扩张支撑发展的用地方式已难以为继,必须将着力点转移到存量挖潜上来,努力提高资源配置效率,让工业园区土地高效利用。

然而,腾什么“笼”,“笼”怎么腾?“只有盘活闲置资源,才能拓展空间、增添动力。”对于经营园区30年的龙南而言,此前已经推动过两次“腾笼换鸟”工作,但因“投鼠忌器”而“草率收兵”。

“不难理解,这就跟娶媳妇一样,当年‘你情我愿,明媒正娶’,如今因为‘人老珠黄’就可以‘不欢而散’?”当地一名企业家说。

“腾换不善,不仅对营商环境是巨大打击,更将影响政府诚信。”龙南市长彭江阔坦言,腾退企业比房屋拆迁还难,不仅每家企业情况不同,还有一些实际问题没有解决。“内部开展过很激烈的争论,有人认为刮骨疗伤何其艰难,这届政府不一定干得成;有人认为大刀阔斧的腾换很容易得罪人。经过反复讨论,我们统一思想,转型发展迫在眉睫,只要依法依规、合情合理,再硬的‘骨头’也要啃下来。”彭江阔说。

经过对园区企业及用地情况调查摸底、研判分析,龙南市

按照亩产产值、亩均税收等10余项指标确定了六类企业为“腾换”对象,分别是:闲置土地、低效用地、改变土地用途、低效产出、未履约、未许可。

“我们从园区320余家工业企业中梳理出90家进行腾换或清退搬迁。”赖子安介绍,他们首先组织专人专班建立“一企一档”,有的放矢;其次上门动员宣传,开展多维度论证、多角度推进;最后组织专业人员进行资产测绘、评估,做到公平公正。“针对闲置用地原因复杂的企业,我们专门组建疑难杂症研判组,组织法律专家集中研判。”赖子安说。

龙南市还成立了市主要领导担任总指挥长的专项行动指挥部,组建了“腾笼换鸟”指挥部办公室、调查认定组等8个职能组。“我们将‘腾笼换鸟’作为考验基层干部勤政务实、提升自身综合素质能力的机会,在‘战役’中锤炼担当,并引导大家跳出以土地招商的局限,围绕空置厂房、停产、半停产企业积极接触引进高新技术企业,架起了两者沟通交流的桥梁。”彭江阔说。

五种模式盘活资源

“我们犹豫再三,综合研判后还是觉得无法经营。”吉泰田科技有限公司负责人告诉记者。得知该企业腾退意愿后,龙南经开区积极出面协助,最终促成龙南鸿宇泰科技有限公司成功接盘。

将需要腾换的园区土地推向市场,由符合产业规划且有意愿入驻的企业收购兼并,政府出产权交易、土地价格、税收等奖励政策予以支持,这种市场化腾换是龙南“腾笼换鸟”的主要模式之一。目前,首批通过市场化实现腾换的企业已有19家,占完成腾换企业的50%。

“我们主要通过政府收、市场换、司法拍卖、异地挪、低效提5种模式盘活资源。”赖子安介绍,政府收,即积极发挥政府推动引导作用,对“僵尸企业”先按程序依法依规依合同收回土地、厂房等资产,并通过给予搬迁补偿方式将能耗高、污染大、环境差、产出低的租赁厂房企业移出园区;司法拍卖,即政府与法院建立“腾笼换鸟”企业处置联动机制,重点协调解决税收优惠、债务处理、产权纠纷等重点难点问题;异地挪,即对不符合园区产业发展规划,但运行情况良好的企业,采取土地等面积异地置换的方式腾换;低效提,即实施低效提升专项行动,对亩均税收万元以下的低效企业逐户实施促履约工作,倒逼企业转型升级、提质增效。

“我们通过引进战略合作伙伴或股权转让等方式,鼓励符合产业规划且有合作意愿的腾换项目通过股权合作方式抱团转产。此次腾换企业瑞鸿科技有限公司,万龙科技有限公司,就是通过与其他企业股权合作实现了‘二次转行创业’,并顺利达产达效。”赖子安介绍,目前,低效促履约的43家企业已全部签订承诺书。

“腾换”过程中,我们坚持一把尺子量到底,一支队伍干到底,做到公平公正,竭力为企业着想。我们同步解决消防验收、产权办证等历史遗留问题,及时出台相关处理意见及政策,赢得了企业赞许。大家一致认为,龙南政府敢作为、有担当,主动为企业减负纾困,营商环境得到进一步提升。”钟旭辉说。

“我们通过司法拍卖获得1.4万平方米的厂房和30亩空地,目前正在生产安装调试,达产后产值将达3亿元。”赣州昊鑫新能源有限公司总经理史冲告诉记者,对于新进入企业来说,腾换不仅为企业降低了建设成本,还赢得了市场先机。“对我而言,此次腾换不仅盘活了资产,更能轻装上阵接着闯。”已经停产并接受了腾退的裕丰矿业负责人说。

严守“换鸟”准入门槛

走进位于龙南市富康工业园区的瑞鸿科技有限公司,车间里一派繁忙。然而,半年前这里还是一片闲置厂房,空空如也。作为龙南锂电及新材料产业链补链企业,瑞鸿科技入驻盘活了这块土地,也成为当地推进“腾笼换鸟”引来“高大上、链群配”企业的一个缩影。“项目建设完成后,这里将形成年处理10万吨废旧锂电池极粉的生产能力;项目达产达标后,税收将达到27万元/亩。”瑞鸿科技有限公司相关负责人廖龙江说。

“我们坚持‘腾笼换鸟’,新入驻企业要符合‘高大上、链群配’的发展方向,围绕电子信息和新材料双首位产业积极招大引强,大力实施产业链招商,推动产业发展纵向成链、横向成群。”钟旭辉说。

与瑞鸿科技相似,江西天奇金泰阁钴业有限公司在以资产转让形式获得47亩土地后,新建了年处理13万吨废旧锂电池回收利用全产业链项目。“我们在增产扩产的同时,大力实施技改升级,上马了新的水再生利用系统水膜浓缩技术。其中,技改投入1.9亿元,环保投入4000万元,该项目投产后,我们将增加30亿元产值。”该公司常务副总经理黎

永忠说。目前,“腾笼换鸟”引进的22家企业全部符合招引标准。据预估,腾换土地亩均产值、亩均税收将由腾换前的37.96万元、0.93万元分别增长至1280.17万元、34.41万元。随着“融湾”步伐加快以及园区产业升级迭代,如何避免腾换出来的土地二次闲置低效?

为真正把有限资源配置给大项目、好项目,龙南建立项目会商研判机制,专门研究出台“换鸟”项目入园标准,定期对“换鸟”项目资金实力、技术含量、发展前景、土地节约集约利用等开展联合会审。积极把环境污染低、安全风险小、投资规模大、科技含量高、财税贡献大、产业带动性强的优质项目、头部企业“引进来”。例如,对拟入驻省级化工园区的项目,设定远高于其他产业的门槛,在确保环保、安全生产两条底线的基础上,必须满足“高税收、投资大、头部项目、产业关联度高”四大条件才予准入。

“我们将倒逼企业转型升级,抢抓市场机遇,变被动腾换为主动引进战略合作伙伴,并通过股权转让等方式提升地块产出效益;对符合产业规划且有合作意愿的腾换项目,政府将协助双方完成股权合作,注入新动能,引导企业抱团转产。”钟旭辉说。

腾换究竟价值几何?彭江阔说,通过全面实施“腾笼换鸟”,不仅唤醒了沉睡的资源,更激活了产业动能。随着全面对接融入粤港澳大湾区进程加快,龙南工业正从过去的“小、散、乱、污”变成现在的“专、精、特、新”。2021年,龙南市净增规模以上工业企业50家,是前一年增加量的两倍;园区营业收入在214亿元基础上净增100亿元,突破300亿元大关。

调查手记

推动经济高质量发展,要素保障是关键。内陆地区承接沿海发达地区产业转移数十年,如今也迎来了“成长中的烦恼”:一方面,园区内大量厂房、土地被闲置;另一方面,许多好项目进不来、落不下,错失发展良机。面对高质量发展要求,江西龙南市围绕“腾什么笼”“笼怎么腾”“换什么鸟”做文章,腾退了一批“三低企业”和占据厂房资源却生产停滞的“僵尸企业”,引进了一批优质高效的“俊鸟”“强鸟”,其做法颇具典型性。

“腾笼换鸟”并非新鲜事物。早在2004年,浙江省就提出,以“腾笼换鸟”的思路和“凤凰涅槃”“浴火重生”的勇气,加快经济增长方式转变,让“吃得少、产蛋多、飞得远”的“俊鸟”引领浙江经济。如今,面对新发展阶段的新任务新要求,“腾笼换鸟”成为高质量发展的必然选择。

与沿海发达地区相比,内陆地区经济总量不高、发展不足,“腾笼换鸟”之难,难在决心与韧性。面对高质量发展的要求和产业转型升级的迫切需求,有的地方想要新产业、新业态,但又裹足不前,甚至把落后产能当成家底;还有的地方瞻前顾后、定力不足,生怕“鸟去笼空”。因此,只有强化政治担当、责任担当,以割舍落后动能的“断臂之勇”,创造高质量发展的“接骨之能”,才能真正腾出一片发展新天地。

“腾笼换鸟”是一场磨砺意志、作风、能力的硬仗,考验着地方政府经济治理的智慧。要以问题为导向,精准施策高效推进。只有摸清底数,方能心中有数。做好“腾笼换鸟”工作,既要一一把脉、因企施策,更要做好顶层设计,一体化推进;既要明确目标、认领责任,更要各司其职、通力合作;既要靠前服务、精准定位,更要以人为本,公平公正,坚持一把尺子量到底,确保各项资源和优惠措施直达市场主体,做到不与企业争利。

要以市场为导向,立足新发展格局配置资源。“腾笼换鸟”,不仅要善于腾挪,更要立足于新发展格局,在全国乃至全球范围内配置资源,实现更高层次的“走出去”“引进来”。龙南围绕新材料和电子信息双首位产业布局创新链、产业链,打造江西省5G产业基地、新型工业化产业基地、首批数字经济集聚区。

要以改革为动力,加快转变政府职能。营造良好的体制、政策和发展环境,既是政府引导产业升级的务实之举,也是“腾笼换鸟”的应有之义。之所以要“腾”,很大程度上来自于过去粗放型增长方式下“拣到篮子都是菜”的经营方式。面对高质量发展要求,龙南借“腾笼换鸟”向营商环境痛点“开刀”,加快转变政府职能,向营商环境要生产力,向新的增长方式要活力,最终让“俊鸟”翔集。

刘兴

期待
俊鸟
翔集



龙南经济技术开发区俯瞰图。肖 鸣摄