



打好“空间大整合”硬仗 加大“腾笼换鸟”力度

为全区新一轮发展储备好用地空间

杭州经济技术开发区经济发展局副局长 范悦诚

建区以来,杭州经济技术开发区已走过25年的发展历程,取得了从小到大、从无到有的巨大成就。眼下,空间已是制约开发区发展的重要因素。

在“百千万”活动中,开发区经发局肩负着特殊的任务,随着调研深入,工作人员走访发现,现有企业中,许多企业厂区内还存在着大量闲置空地,原准备二期开发的土地闲置浪费,许多老厂区的容积率非常低,也存在着许多企业将优质的厂房进行乱出租现象,出租企业存在“五无”情形,导致了开发区空间发展出现局促的局面。

一方面好的项目落不了地,优秀的项目没有场地,另一方面却是大量土地闲置浪费。在增量有限的情况下,想要破解存量难题,开展“空间大整合”硬仗、加大“腾笼换鸟”力度至关重要。

今年以来,经发局按照依法依规、集中分批、强势推进的原则,加快淘汰落后产能、提升传统产业、利用闲置土地、盘活低效用地,最大限度地整合产业发展空间,助推开发区转型发展。

困难虽在,干劲更足,凭着摩拳擦掌的干劲,这项工作的目标已经明确。2018年,通过重点整治提升“五无”企业,加大空间资源整合力度,力争全年盘活存量土地1000亩以上,盘活可利用厂房空间15万方以上,成为全省、全市传统制造业综合转型首批提升试点。

开展“五无”企业整治工作 已检查企业(或用地主体)180家以上

从四月初起,全区开展“五无”企业集中整治,围绕开发区全覆盖,完成三大片区的全面排查,检查企业(或用地主体)180家以上,实现“五个全面”的目标:即全面排查、全面建档、全面研判、全面整治、全面规范。

期间,重点围绕“无证无照、无安全保障、无合法场所、无环保措施、无财政贡献”企业,集中时间、集中力量、集中资源开展“五无”企业整治工作,形成强大声势,加快淘汰落后产能、利用闲置土地、盘活低效用地,最大限度地整合产业发展空间。

通过“六个一批”模式 创出传统制造业连片提升新路径

突出开发区转型升级特色,坚持“整体谋划,分步实施、连片推进”,强化分类处置,做好一企一方案,通过收储一批、收购一批、转迁一批、转型一批、重组一批、提升一批等“六个一批”模式,实现区域内产业结构的提升和空间布局的优化,创出一条具有自身特色的可复制、可推广的传统制造业连片提升新路径。具体如下:

一是对华春区块10宗土地全面开展国土征收行动,完成华春区块全面征收(收储)工作。

二是开展重点企业土地收储,对朝阳橡胶、国际香料香精、格莱特森、储秀、友华等重点企业做好土地收储工作,同时排定明年重点地块收储计划。

三是开展空闲土地大约谈行动,对重点空闲土地企业开展大约谈行动,促进开发二期项目,明确时间表。

四是全力推进重点项目,根据“产业定位、容积率提升、地下停车位配置、投资强度、城市景观设计要求”等重要指标,抓紧对16个相对成熟的转型升级项目落实推进,一个一个抓落实,年内实现集中开工。同时抓好后续项目的推进,解决存在的困难问题,为明后年启动奠定基础。

五是落实企业厂房出租管理机制,研究出台新的

企业厂房出租管理办法,完善出租管理流程,将项目库、资源库有效整合,规划企业出租行为。

六是完善创新园区管理机制,研究制定新的创新园区管理办法,对现有园区(含入驻企业)开展整治并提升改造,对园区重新开展认定工作。

七是落实企业优质厂房统租统管工作,研究优质空闲厂房的统租管理工作机制。引进一批具有优质招商运营能力的园区运营机构,协议约定产业方向和发展指标,实时动态管理和考核,有效盘活物业。

打好改造提升组合拳 成为省、市传统制造业转型升级区域综合试点

主动抢抓全省“大湾区”产业布局新契机,大力实施“创新驱动、转型升级、产城融合”三大战略,切实打好政府引导搭台、企业主体运作、全球精准合作、内外并购重组、推进股改上市、政策资源保障等改造提升组合拳,传统制造业在国际产业分工和价值链中的地位显著提升,成为全省、全市传统制造业转型升级区域综合试点。具体做法如下:

做好产业规划布局,结合开发区“双城建设”、传统制造业综合转型提升试点等相关工作要求,深化开发区“4+1”重点产业规划布局,同时明确一批重点开发建设的产业园区。

做好空间规划布局,主要结合“拥江发展”,谋划开发区整体规划布局。

出台鼓励土地收储实施办法,根据开发区在促进产业结构调整升级、产城融合发展等方面实际发生的新问题和新情况,切实谋划出一条创新驱动发展、经济转型升级、产城融合发展和城市有机更新的道路,明确存量工业用地的盘活方式、实施路径以及相关管理要求,形成多元利益平衡的存量土地盘活实施办法。

出台创新型产业用地管理办法和产业发展导向目录制定及用地管理办法制定,研究制定新形势下的开发区产业发展导向目录,明确创新型产业用地管理办法制定符合开发区的用地(拿地)管理办未能(机制),

完善促投产工作,形成集约用地机制。

传统制造业综合转型提升试点工作,贯彻省市传统制造业改造提升工作的决策部署,结合省市传统制造业综合转型提升试点工作,完善产业布局,提升开发区4+1产业集群。

面对全新的工作 需要全身心投入其中

“空间大整合”是一项全新工作,需要全身心投入调研、走访,并提出可行的解决方案。今年以来,结合“百千万”集中调研活动,经发局全体冲锋在一线,焕发出了蓬勃的奋斗精神。

回顾前期工作,有一些经验值得记录,包括工作需要多部门需要协同作战,需要深入破解要素制约,需要加强政策保障。

多部门需要协同作战。“空间大整合”硬仗工作涵盖各部门和配合单位,需要多层次、全覆盖主要工作内容,主要工作事项需要按照时间节点进行量化分解。各牵头部门及配合单位要逐一梳理项目推进中存在的困难和问题,对重点项目推进节点进行登记存档,并每月列出问题及问题归口责任部门清单,对存在的突出问题由各责任部门及时办结,并对项目逐个建立台账,加强督促检查和责任追究。

需要深入破解要素制约,才能有效解决项目与用地主体的对接之难。一是要挖掘开发区现有存量土地的优质企业项目,积极引导企业扩大再投资;二是要敦促存量企业积极引进符合开发区“4+1”产业发展要求的优质项目,创新存量企业与项目的合作开发模式,可以搭建平台、创造条件、组织资源推介会、上门招商等工作,激活存量资源的盘活;三是商务局、人才科技局等单位积极引进国内外优质项目。

需要加强政策保障。加强开展工作调研,研究制定涉及“六个一批”分类处置的相关政策和标准,研究落实制止企业私下转让的相关工作。加强政策引导,把政策讲明、讲清、讲透,实现法律要求、社会稳定和外界反响的有机统一。积极利用媒体,扩大宣传攻势,取得各方支持,营造全社会理解支持配合的良好氛围。