

“空间换地”，土地杠杆撬动瑞企转型升级

R 四换 促转型
ui bao Tel .6688 6688

见习记者 项乐茹 首席记者 严小章/文
记者 孙凇/图

在位于飞云街道的浙江华建鞋业有限公司 ,6.24亩土地上 长出了1万多平方米的建筑面积 ,是以前老厂房的3倍多 ,足足新增了7000多平方米 ,成功借天生地换发展。

在经济下行和人力成本、原材料成本不断上升的多重制约下 ,我市众多中小企业高速增长的步伐开始放缓 ,面临人多地少、生产模式粗放等发展困局。对此 ,我市倡导 空间换地的集约用地理念 ,许多中小企业在已有的用地上改造旧厂房 ,挖出了宝贵的发展空间。



华建鞋业厂房

厂房 长高 产能提升3倍

日前 ,记者来到位于飞云街道云周工业区内的华建鞋业 ,一栋灰色墙面的5层厂房建筑出现在眼前 ,相比周围鞋厂的平房建筑 ,显得气派许多。走入厂房 ,每个车间有清晰明确的划分 ,工人们有序地在生产线上工作 ,每层楼约有2000余平方米 ,整个厂房车间宽敞明亮。

原先 ,我们跟旁边这些鞋厂一样 ,是只有一层楼的旧式老厂房 ,建筑面积仅3000多平方米。厂房里的生产和仓库混在一起 ,连个像样的办公区都没有 ,老式砖房还存在一定的安全隐患。华建鞋业董事长曾辛辛说起改造前的厂房 ,皱起了眉头 :空间问题对企业发展的制约很大 ,想要谋求发展 ,根本施展不开拳脚。

厂房陈旧 ,拓展无地 ,长期以来的空间

制约 ,成为我市众多中小企业发展的瓶颈。针对我市工业用地不足等实际 ,市政府提出了 空间换地 的集约用地理念 ,通过放宽容积率上限至3.0等政策 ,优化审批流程 ,推进企业自主进行旧厂房改造。

2011年 ,曾辛辛向市住建规划局提交了改造申请。短短两个月时间 ,审批就下来了 ,他可以将旧厂房从1层楼改造至5层楼 ,厂房容积率达到2.5。

华建鞋业停工半年 ,投入千万元 ,建起5层楼的厂房大楼。这个成本投入值 ,能换回今后企业更好地发展。厂房改造扩大后 ,曾辛辛将企业内老旧的设备全部淘汰 ,购置更新了一批设备机器。企业内各部门区块分工明确 ,有专门的办公区域 ,规范生产和办公流程。

看 ,这是我们新购置的3条生产线 ,是目前硫化鞋最先进的生产线 ,一条生产线每天能生产三四千双鞋。曾辛辛说 ,以往厂房小 ,没有空余的地方增加设备 ,货物也都堆积在一起 ,查找费时 ,难以提升生产效率和规模。现在 ,仓库内设置货架 ,对货物进行编码 ,提高生产效率。厂房改造后 ,企业整个产能提高了3倍 ,为企业争取到更多的发展空间。曾辛辛说。

空间换地 ,还带来了企业附加值的提升。经过一番改头换面 ,华建鞋业的企业形象也得到大大改善。华建鞋业将计划增加产品设计投入 ,提升产品品牌价值。我们规划增设展示厅、生产科 ,外地代理商能直观地看到我们的产品 ,今后订货会也不用再去宾馆租场地了。

期待迎来“二次发育”

在地价堪比黄金的当下 ,向空间换地成为缓解土地要素稀缺的一大方法。除了华建鞋业外 ,不少瑞企亦纷纷启动老厂房改造。

位于仙降街道横街村工业区的一处施工现场 ,数台挖土机挥舞着钢铁长臂紧张作业 ,多台工程车忙碌穿梭 ,施工人员在紧张作业。

这里原是一座老厂房 ,占地3000多平方米 ,建筑面积2000余平方米 ,且年久失修 ,存在严重的安全隐患。2012年 ,市政府出台《关于进一步提高工业项目建设用地集

约利用的实施意见(试行)》 ,对第一类即规划功能仍为工业的建设用地 ,容积率按不同行业予以区分 ,最高放宽至3.0。该企业即启动了老厂房改造项目 ,今年6月上旬完成了打桩 ,现已进入厂房基础施工阶段。

企业负责人孙景妙说 ,该厂房的改造首先得益于市政府文件 ,容积率提高到2.5。如此一来 ,老厂房改造完成后 ,新厂房的建筑面积将足足是老厂房的3倍多。原本一层楼高的旧厂房 ,将迎来二次发育 ,长高到5层 ,新厂房总建筑面积将大大增加 ,提高了土地利用率。

换出瑞企升级新天地

市住建局副局长黄洪勉认为 ,从华建鞋业等企业的做法可以看出 ,向空间要地 ,旧厂房改造已经成为企业的自觉追求 ,这不仅促进了企业转型升级 ,还体现了企业的社会责任。空间换地是集约利用土地、盘活存量土地的一种好方式。它不仅增加生产用地规模 ,缓解用地需求 ,而且改善了企业安全生产状况 ,加快企业技术改造速度。

作为温州模式的发祥地之一 ,我市民营经济发达 ,但人多地少 ,市域七山一水二分田 ,人均耕地仅0.48亩 ,建设用地需求与土地资源供应之间的矛盾比较突出。经济发展的需求与土地资源承载能力的不匹配 ,倒逼着我市必须转变外延扩张式的发展观念 ,改变低效粗放型的用地模式。

空间换地 ,从被逼到主动。黄洪勉说 ,很长一段时间以来 ,土地金贵 ,逼着企业在集约利用上狠下工夫 ,而通过政府引导 ,将使空间换地从被逼变成主动。近年来 ,我市

在做实土地节约集约利用上做起了大文章 ,将节约集约用地视为新型工业化和新型城市化道路的核心内容和关键抓手。

坚持 存量挖掘 ,向 低效改造 要土地。我市出台激励措施 ,鼓励和支持工业生产企业采取厂房加层、老厂改造、内部整理等途径 ,向空中要土地 ,向管理要土地 ,提高土地容积率 ,解决企业用地问题。比如 ,将飞云街道云周老工业点作为全市老厂房连片改造的示范典型 ,容积率上限放宽至3.0 ,增加建筑面积19.7万平方米 ,形成投资3.07亿元。我市还成立了 低效建设用地再开发办公室 ,争做全省低效建设用地再开发利用试点县(市) ,更深入地将全市空闲地都充分地用起来。

在一系列导向、约束、评判机制的引导推动下 ,我市 空间换地 效果进一步显现 ,节约用地成了不少企业的自觉行动。同时 ,土地杠杆撬动了产业转型升级 ,企业通过低效厂房改造、空间换地 发展高附加值产

业 ,促进企业 亩产税收 的不断提高。

据市住建局统计数据显示 ,截至今年6月20日 ,上报到审批中心住建窗口23家 ,涉及用地约171亩。已现场踏勘23家 ,已经办理规划条件21家 ,涉及用地面积约164亩 ,实际新增建筑面积约8万平方米。2012年6月1日至2013年6月20日 ,计出具规划条件131家 ,总平面图审查59家 ,其中已审批总平面图44家企业 ,已发放建设工程规划许可证29家 ,计建筑面积188318平方米 ,已发放建筑施工证8家 ,建筑面积81820平方米。

据了解 ,今年我市将陆续建立旧厂区改造数据库 ,挖掘潜在改造企业 ,增加改建企业个数 ,提升企业老厂区改造的积极性。力争全年再增报建100个 ,力争完成固定资产10亿元 ,至少启动连片开发100亩以上的旧厂区改造试点3个 ,进一步减少审批环节 ,压缩时限 ,确保老厂房改造项目审批提速提效 ,推进城市功能转变和产业结构优化。



周二两市呈现探底回升态势。近期受压银行间流动性空前紧张以及投资者对金融机构 去杠杆 化担忧的A股持续大跌 ,继周一沪指百点长阴后 ,昨日两市早盘再度双双低开 ,沪指开盘即跌破1949 建国底 ,随后小幅回升未能翻红即再度下行、连创2009年1月以来新低。截至收盘 ,沪指报1959.51点 ,下跌3.73点 ,跌幅为0.19% ,成交1047亿元 ;深成指报7495.10点 ,下跌93.43点 ,跌幅为1.23% ,成交1096亿元。

股票

看空

上海证券 :
近期上海银行间同业拆放利率意外飙升 ,近几个交易日回购利率保持高位。6月底前 ,中国商业银行将有1.5万亿元理财产品到期 ,银行间拆借利率将再度面临上升压力。银行间流动性告急 ,但央行没有像往常一样注入流动性。管理层政策基调发生改变 ,市场对政策红利的期待再度落空 ,导致市场资金面紧张。国际方面 ,美国QE退出时间再度明确 ,热钱逐渐撤出 ,5月外汇占款大幅骤降也可验证。从国际国内情况来看 ,流动性紧张问题在近期内仍将持续。

短期看平 中期看空

财通证券 :
周二股指探底回升 ,大幅震荡让人崩溃 ,昨日下午召开的陆家嘴论坛新闻发布会 ,央行对于货币流动性强调 总体适度 立场 ,论调明显淡化银行间市场过度紧张预期 ;同时昨日公开市场暂停了央票和正回购 ,政策面 维稳 态势显现 ,预计月内后几天流动新枯竭将有所缓解 ,有利于股指的休整。

期货

浙商期货 :
周二国内商品期货市场早盘整体下挫 ,午后受股指探底回升带动期价反弹 ,呈现先抑后扬走势。能源化工、农副产品期货表现较为强势 ,其中橡胶减仓上行 ,小幅收高 ,但反弹受制于上方均线压力 ,低位波动将会加剧 ,建议观望为宜 ,另外豆粕与菜粕则再度强强联合 ,尾盘强势拉升 ,空单可逢低减仓或了结 ,关注美豆1250点的支撑有效性。而金属期货普遍走弱 ,国内信贷紧张令铜价下跌 ,但价格消化短期利空后 ,可能出现技术性反弹 ,中期继续看空铜价。

(分析师观点仅供参考 ,不构成投资建议) (陈成成)

**申银万国证券**
SHENYIN & WANGUO SECURITIES

灵通丰利集合资产 (100万起)
仅6.21-6.26销售
A50099 (360天期) 预计年化收益6.5%

投资有风险 ,入市须谨慎
瑞安营业部: 安阳安盛路196号侨联大厦二楼 (大润发后)
客户热线: 66882000 66882001

网址: <http://www.sywg.com>