

鲍田小微企业园开工在即

它是我市城镇低效用地二次开发改建小微园的第一个项目

■记者 杨微微

一年前,这里违章乱搭现象严重,聚集着几十家小企业、小作坊,安全隐患大且土地使用率低;一年后的今天,这里违章建筑早已不存在,腾出来的空地即将开工建设一个小微企业园,解决小微企业发展用地难问题。

日前,鲍田小微园施工工程完成招投标工作,这是我市“三改一拆”、城镇低效用地二次开发改建小微园的第一个项目。它的顺利启动将带动我市汽摩配产业基地(东区)的改造提升,促进产业转型升级,实现低效土地集约利用。

据悉,该小微园近期将择日开工,按规划,从开工到竣工约需590天,预计2016年企业可搬入小微园。

小微园“前身”是违章建筑聚集地

鲍田小微企业园位于塘下镇东部,在鲍田上马村与上潘村交界处,用地面积25.66亩。

这个小微企业园主要用于建设研发和生产车间,目前是一片空地,这让人很难将它与“前身”违章建筑聚集地联系起来。上潘村党支部书记潘高通说,自2013年11月15日起,上潘村30多亩低效用地上的违章建筑被一一拆除。当时,全市正如火如荼地开展“三改一拆”、城镇低效用地二次开发工作,当天的拆违行动是我市启动低效用地二次开发改建小微园的“第一拆”。

据潘高通介绍,这些违章建筑大多建于上世纪七八十年代,厂房低矮、陈旧、电线乱拉,有些甚至“厂中建厂”,安全隐患极大。这里还聚集60多家小作坊,电镀、酸洗等重污染行业给园区周围环境带来严重污染。

“鲍田小微园区块企业合法用地与违法建筑错综混杂,3亩厂房,搭建了2亩的违章建筑是这块区域内的普遍现象,违章乱象多。”塘下镇低效土地二次开发办公室常务副主任陈徐雷说,当下,企业用地成本高,多数小微企业甚至规上企业用地紧张,而这块区域使用率低,高耗能、低产出的现状不符合发展趋势,改造势在必行。

“因为周围环境差,土地利用率低,这些违章的厂房也不知道什么时候会被拆,所以,企业主也都舍不得投入建设。”潘高通说,当企业主得知违章建筑拆除后将建设小微园,企业有机会入驻标准厂房,他们在拆违时都十分配合,有些甚至带头“自拆”。



改造前



即将开工建设的小微企业园



小微创业园效果图

建成小微园后将大幅提高亩产值

2013年我市启动“三改一拆”、城镇低效用地二次开发工作,上潘、上马村的这个地块被确定为改造团块之一,建设小微企业园。从去年11月开始,上潘村区域

开始大面积拆违,2014年年初,上马村区域也拆除完毕,项目进入规划设计阶段。

陈徐雷介绍,改造前建筑面积为1.3万平方米,改

造后为近4万平方米,容积率从0.75提高到2.47,工业亩产值为每亩400万元提高到1500万元。

根据设计,该项目将建成6幢楼,最高主楼12层,

由两幢楼连在一起为办公和研发区,其余6层高的4幢楼均为生产车间,厂房周边设有绿化带,是一个标准的工业园区。

小微园带动汽摩配产业基地改造提升

“上潘、上马小微创业园是我市三改一拆、城镇低效用地二次开发改建小微园的第一个项目,它的启动,将带动整个产业基地的改造提升。”徐陈雷介绍,该项目近日将择日开工,它的启动,将为全市城镇低效土地再开发

提供实践经验,为政府主导、镇村共建模式走出一条实践的道路。

同时,根据《瑞安市汽摩配产业基地(东区)控制性详细规划》,生产组团A块将先启动改造,以此将促进后续其他团块改造提升的工作进

度。据了解,我市汽摩配产业基地(东区)项目,总体规划布局主要为“两轴一心四片”,“两轴”即以规划华光路、南河溪为发展主轴,“一心”系一个综合配套中心,“四片”为四块生产组团,建

筑面积约84.24万平方米,除了满足基本的汽摩配产业生产以外,还可以引进光电、新能源、新材料等高科技产业,设置科技创新、研发、孵化中心等,全面营造小微创业园创新氛围。

小微园公开出让,竞拍企业需符合两个条件

根据政策,鲍田小微创业园被确定为政府主导、村集体参与分成的开发模式,建成后政府与村集体按比例实行产权分割。

项目建成后建筑面积有近4万平方米,两个村总共有2万多平方米面积,上潘村为1.27万平方米,位置为西首

12楼高层,再加一幢6层生产车间;上马村为1.12万平方米,均为6层高的生产车间。

“小微园工业用地,届时会公开出让,根据我市小微园地(用房)公开出让准入条件,参加竞拍的企业要符合两个要求:上一年度产值要达到1000万元以上,亩均产

值要达到500万元以上,亩均税费18万元以上;企业现有工业用地原则上已得到充分利用,无闲置用地。”徐陈雷说。

另外,记者从上潘村、上马村村“两委”了解到,两村对小微园工业用地,同样采取公开出让,竞拍对象

要符合我市小微园地(用房)公开出让准入条件。

“希望让有实力的企业竞拍入驻小微园,真正充分利用这块地,这样即符合小微园发展需要,也让有潜力企业有更好的办公、生产场所。”上马村党支部书记陈荣兵说。

小微园楼层可分层出售或出租

在塘下,有不少小微企业因为找不到合适的办公场所,有些甚至为此经常“搬家”,鲍田小微创业园建成后,将会解决这一实际问题。

据了解,鲍田小微园主体建好后,小微园可分楼层对楼宇进行出售,产权分割

独立办理。这样一来,对小微企业来说,拿到产权证后可到银行融资,解决了小微企业的融资难问题。

小微园的生产厂房、办公设施和生活服务设施可以通过分割出售或出租的形式,提供给小微企业使用,不过入驻的企业要符合规定

的要求,我市小微园用房(非政府主导建设)出售或公开出租准入条件为(必须同时符合):企业上一年度销售收入要达到300万元以上,亩均税费10万元以上;企业现有工业用地原则上已得到充分利用,无闲置用地。

瑞安冠金口腔门诊部

健康的微笑带给你 牙齿的烦恼交给我

温(医)广[2013]第12-23-01号

地址:塘下镇塘下大道三华景苑1号

咨询电话:0577-65352978