

给老“工业躯干”安装“科技心”、换上“现代装”

瑞安“一园一策”助推老旧工业区“破土重生”

记者 项颖 张洵煜 通讯员 薛道波 郭强

城市更新不是进行大拆大建,而是将建设重点转向存量提质改造,通过要素优化配置,从源头上促进经济发展方式转变,积极探索受惠于百姓、让利于市场的城市更新模式。近年来,瑞安把推进老旧工业区改造提升工作作为促进企业高质量发展、经济稳进提质的主抓手,奏响强、实、新、全四部曲,一园一策持续推进老旧工业区改造提升工作,给老工业躯干安装科技心、换上现代装,实现辖区经济高质量发展。

2019年该项工作启动以来,全市累计启动老旧工业区改造项目169个,建设面积142.21万平方米,已建成106.76万平方米。

每个镇街的产业性质不同、改造基础不同,在推进老旧工业区改造的过程中,我们推行一园一策,支持各个镇街以最适合的改造模式来助推老旧工业区破土重生。市经信局相关负责人表示。

机制创新 组织架构建强

强有力的组织架构是推进工作最扎实的后盾,我市通过强化组织保障、健全工作机制,为推进老旧工业区改造提升工作提供坚强的组织保障。

今年8月,我市成立由市委书记任第一组长、市长任组长、分管领导任副组长,经信、资规、住建、财政等部门为成员单位的工作领导小组,负责全市

老旧工业区改造提升专项工作的组织领导、统筹协调,明确部门职责,细化分工,落实到人,压实责任,形成合力,打好攻坚战。同时,将老旧工业区改造提升项目纳入增资扩产项目清单管理,实行双周协调例会机制,各责任部门定期汇报工作推进情况,对工作推进中存在的重点问题进行及时协调化解。

规划先行 前期工作做实

好的战略规划能让工作开展游刃有余、从容不迫。

市经信局、资规局作为推进老旧工业区改造提升工作的主导部门,坚持规划先行,通过调研摸清用地底数,出台行动方案,将前期工作做实,为后期开展工作奠定了扎实基础。

今年上半年,市经信局通过数字化技术,绘制工业用地开发利用一张图,对全市约8000宗工业用地及2万家地上企业情况进行调查,全面核实工业用地的位置、范围、面积和规划情况等,以及地上企业的厂房实际使用、出租情况等,再根据调查结果进一步完善老旧工业区规划及后续改造项目计划。8月3日,温州市老旧工业区改造

提升现场推进会召开,启动全市老旧工业区改造提升三年行动。我市及时落实推进会精神,在温州行动方案的基础上,起草《瑞安市老旧工业区改造提升三年行动方案(2022-2024年)》,明确工作目标、实施范围、改造模式、实施步骤、工作要求、保障机制等内容,确保全市老旧工业园区改造提升工作有序开展。

此外,我市还在温州第一批老旧工业区改造提升试点建议名单的基础上,自我加压争先突破,将总用地面积为908亩的4个老工业点改造提升增补列入第一批项目计划,并按照一园一策的要求,制定每个项目的建设方案和改造计划。

政府主导 开发模式谋新

今年以来,我市立足本地实际,以一园一产业为主旨,坚持产业发展集聚化、实施主体多元化、改造模式多样化,推进老旧工业区改造提升。

在改造过程中,各园区工业躯干不变,我们通过现代化的手段和服务,给每个老旧工业园区安上科技心、换上现代装,打造现代化智能园区!市经信局相关负责人表示。改造前,各镇街明确每个老旧工业区核心主导产业,积极引进产业链上下游企业,推动特色产业集聚发展。如在塘下镇实施以智能汽车零部件为主导产业的家乐老工业点改造,在莘塍街道实施以时尚鞋服为主导产业的富周工业点改造。

改造过程中,我市重点推行政府主导、企业、村集体多方参与的开发模式,充分调动各方参与老旧工业区

改造提升工作的积极性。如原东新汀田小微园一期、云周杏里工业点项目用地拆违后,由政府统一征收,再由国有平台公司和企业分别统一建设;仙降胶鞋工业区厂房改扩建与配套设施分别由企业 and 村集体建设。

此外,根据老旧区块的规划状况、产业现状、整体容貌、亩均效益等情况,通过采用全部拆除式改造、梳理式改造和保留提升式改造,分类施策,促进产业提升、企业规范。如塘下家乐工业点、塘下前池工业点、潘岱七国垵老工业点已分别实施拆除式改造60亩、56亩、45亩;仙降胶鞋工业区和云周繁荣工业区已分别启动实施梳理式改造726亩、450亩;陶山碧山工业点、汀田岑岐老工业点等暂无条件实施上述两类改造的,对厂房立面和周边环境进行提升。

产城人融合 空间设施改全

瑞安在初期工业化和城市化的扩张浪潮中,一座座工厂或园区拔地而起,但是存在功能定位单一、社区配套缺乏、公共服务无法落地等缺陷,让人只见工厂不见城镇,最终导致产业发展困难重重。在推进老旧工业区改造提升过程中,我市通过拓展规模发展新空间、搭建产业升级新引擎、完善生活服务新功能,打造现代化工业园区,实现产城人融合。

在改造过程中,我市开启绿色通道,适度调整老旧工业区改造容积率、建筑密度等经济技术指标,合理规划园区布局,通过置换土地或边角地、零星地供地,使宗地规整方便开发,提高土地利用效率。

此外,通过改造提升补充老旧工业区缺乏产品开发、品牌宣传、渠道拓展等方面的短板,补充建设具有展销设计、创业创新等功能的平台类项目,打造园区产业升级新引擎。如仙降胶鞋工业区规划建设用地面积8.5亩、建筑面积1.5万平方米的研发展销大楼

和用地面积6.2亩、建筑面积1.55万平方米的双创中心,为仙降胶鞋产业摆脱劳动密集型路径依赖迈出坚实一步。

立足工业园区实际,规划建设民工公寓、邻里中心等生活服务配套设施,缓解外来员工群体住房难题,提升其生活幸福指数也是本次老旧工业区改造提升的重点工作之一。如仙降胶鞋产业基地老工业区由村集体规划建设2处民工公寓,用地面积17.5亩、总建筑面积约4.2万平方米,预计能解决2000人租房问题;云周繁荣工业区规划2万平方米建设工业邻里中心,为园区内员工提供多种生活服务。

下一步,我市将坚持秉承盘活存量、促进产业转型升级的更新理念,积极推进存量工业遗产创新发展,大力支持各类老旧工业区、厂房更新改造成为城市新经济、新产业、新业态的重要载体。产业空间的释放,正为城市焕新带来更多可能

云周

工业上楼 要空间 产居分离 优布局

如何整理用地碎片化、向空间要土地,实现高效腾笼换鸟,这是近年来云周街道一直在思考的命题。我市全域土地综合整治给该街道提供了一个新契机。

日前,云周街道《繁荣工业区改造提升规划方案》出炉,该街道作为全市首个全域土地综合整治试点,将对辖区内工业区进行大刀阔斧地改造和提升。据悉,繁荣工业区改造提升主要涉及杏垵、繁荣两个村级工业集聚地,规划范围南以瑞南大道为界,北以飞云江堤岸为界,西以规划地块为边界,东侧临近温福铁路,用地规模约50公顷。

这些村级工业集聚地始建于上世纪八九十年代,多为低小散企业,产出效益低。如果不进行全域性的空间重构,就没有出路。云周街道副主任郭强介绍,繁荣工业区改造提升基础较好,可操作性强,且企业呼声强烈,这些都是助推云周开展全域土地综合整治的利好条件。此次改造提升将以工业上楼的方式提高区块容积率,以产居分离的形式优化园区布局,全力破解土地要素供给制约、低效企业发展制约和生产生态风险制约,激发经济发展活力。

工业区改造提升给云周企业释放了良好的发展信号,同时也提振了企业主信心。听说云周将首次开展工业区



邻里中心效果图



工业区整体风貌示意图

改造提升的大动作,不少企业早早报了名,希望入驻新园区。有大平台作支撑,我们对企业未来的发展更有底气

了,对加速转型升级更有方向了!云周不少企业主急盼工业区改造提升项目落地。

仙降

空间重塑 功能重构 打造现代化产业城

仙降是全球最大的胶鞋产业生产基地,胶鞋产业产能占全国市场近70%,全球市场的30%,是远近闻名的中国胶鞋名城。目前,仙降胶鞋产业基地位于仙降街道集镇区域,聚集了超300家胶鞋生产企业。

随着时代的发展,该基地功能布局单一、产城二元割裂、空间利用低效、建筑风貌杂乱现状,已无法满足胶鞋产业转型升级、能级跃升的功能需求。不少企业扩大生产规模的想法只能被束之高阁,基地转型升级成了发展的必走之路。

记者从仙降街道获悉,仙降胶鞋产业基地老工业区改造提升五新工程方案已出炉,该工业区拟改造区块总面积726亩、建筑占地面积约500亩,项目总投资超10亿元,计划通过空间重塑、功能重构,助推老胶鞋产业基地转型成现代化胶鞋产业城。

老旧工业区改造不能一个个项目单独开发,而需要从宏观着眼谋篇布局。为此,该街道聘请同济大学建筑设计院设计人员,立足片区资源禀赋、区位特点,高标准完成规划设计工作,欲建设集小镇客厅、双创中心、民工公寓、立体停车场为一体的现代化胶鞋产业城,重塑发展新动能、培育经济新业态,从而实现产业高、精、尖发展,打造全市老旧工业区改造样板。

据仙降街道相关负责人介绍,改造完成后,该街道规上工业年产值预计可增加超10亿元,年税收将新增超3000万元,实现村集体经营性年收入将超3000万元。

如今的厂区规模难以匹配生产需要,产能上限难以突破,异地发展的计划都在脑海中盘旋了好几年。采访中,几位胶鞋企业主告诉记者,老旧工业区改造提升,对企业来说是一场及时雨,他们对企业未来的发展充满了信心。

目前,该工业区改造提升五新工程重一期工程的2处老厂房改造项目已开工;小镇客厅建设项目已完成初步方



地块厂房效果图



立体停车场效果图

案设计,仙降村民工公寓地块正在调规并开展项目论证,2处村集体老厂房改建、1处立体停车场建设项目和下社民工公寓、仙降双创中心建设项目正在走审批流程。

据悉,该街道计划今年12月底前,开工建设4处老厂房改造项目及1处立体停车场建设项目,完成投资超2000万元。



民工公寓效果图