

# 拆改老旧工业园 升级产业新生态

记者 项颖 张洵煜

党的二十大报告指出,要加快构建新发展格局,着力推动高质量发展。放眼全国县域经济竞速赛道,不少城市因资源而兴,亦因资源而衰。如何扭住“高质量发展”这一关键,居安思危培育、塑造新的发展动力?老旧工业区改造首当其冲。

近年来,一场“向规划要地,向天空要地,向闲置要地,向管理要地,向集约要地”的攻坚战在我市打响。我市集集中力量、集中资源、集中政策,全力攻坚推进老旧工业区块改造提升,为经济高质量发展提供坚实的产业空间保障。

经过几年的探索,我市各镇街老旧工业区改造也从一开始的“摸着石头过河”,到现在基本形成了一套行之有效的升级改造模式。改造过程中,还涌现出了仙降、云周、平阳坑、莘塍等老旧工业区改造“标兵镇(街)”。

近日,记者走进多个“标兵镇(街)”,一睹风采。



## 云周街道

### 告别低小散腾出高效能 唤醒老旧工业园区 重生

近日,位于云周街道的杏里村工业二期产业园里,不时传出机器的轰鸣声。距离二期产业园约200米,是杏里村工业一期产业园,5家于去年入驻的规上鞋企忙而有序地生产着。

区别于过去的“低小散”企业和家庭作坊,如今这里请进来的都是规上企业和“小升规”培育企业,走低耗高效转型之路已成为这些“优等生”心照不宣的默契。

近年来,云周街道启动老旧工业园区改造,通过改造一批、淘汰一批、招引一批的组合拳,告别“低小散”企业,开启老旧工业园区的重生之路。

云周街道是瑞安的工业重地,集聚众多胶鞋企业,但辖区内60%以上的企业没有自己的厂房,违章搭建等问题突出。杏里村工业集聚点诞生于20世纪八九十年代,占地约50亩。历经几十年的发展,该集聚点暴露出厂房老旧、容积率低、亩均效益低、线网杂乱、整体形象差等短板。在瑞安工业用地紧缺的背景下,云周街道启动杏里村工业

集聚点改造。

杏里村工业产业园分为两期。一期占地24亩,共五幢五层,于去年投产。项目总投资1.2亿元,目前有5家“小升规”企业入驻。去年投产后增加工业销售产值1.04亿元;二期占地26亩,共五幢六层,计划总投资额2.58亿元,目前引入5家“小升规”培育企业。

寸土寸金,须精耕细作。前期,云周街道成立工作专班,全面拆除违建厂房,引导原地块内企业兼并,盘活土地,吸纳优质企业落户。从方案设计到精准施工再到主体验收,实现“点对点”无缝衔接、解决问题,为项目“开快车”提供强有力的保障。

杏里村工业产业园的成功改造,是云周街道打响老旧工业园区改造的“第一枪”。结合全域土地综合整治工作,云周街道将继续对辖区内工业区块进行大刀阔斧的改造和提升。

去年,该街道出台《老旧工业区改造提升规划方案》。其中,繁荣工业区块改造提升主要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750亩。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、能耗发展制约和生态环保风险制约,激发经济发展活力。目前,其配套设施建设及违章建筑的拆除正在有序推进中。

另外,高旺-马头片工业集聚点也在如火如荼地改造提升中。该园区位于云周街道站西社区,总占地面积约262亩,涉及企业、加工作坊、个体经营户37家。在街道的引导下,该地块于2020年成功入选省重大产业项目申报,立项为天宏高分子新材料时尚鞋智造项目。2022年5月,该项目一期开工建设。据悉,该项目建成后将引进智能化生产设备,以初级形态塑料中的改性高分子新材料为基础生产鞋类,形成自动化专业鞋类智造生产基地,引领打造创新研发、时尚设计、智能生产、云端展销的全链式产业生态,达产后实现年产7000万双鞋,年产值21亿元,税收1.2亿元。



杏里村老工业产业园拆前



杏里村老工业产业园二期



仙降胶鞋产业基地老工业区改造前

## 仙降街道

### 以空间上的“脱胎换骨”换产业的提能升级

仙降街道是远近闻名的工业重镇(街),拥有“中国胶鞋名城”“中国箱包名城”“两张国字号金名片”。多年来,胶鞋、箱包、注塑鞋三大产业齐头并进,撑起了仙降的产业脊梁。

随着市场经济发展和竞争加剧,由于产业空间不足、产业生态不佳、产业聚集度不高,加上用工成本不断升高,仙降制造业的整体竞争力不再具有优势,甚至出现阶段性增长放缓、动能下滑等问题。仙降各界均深刻意识到,摆脱粗放式、低端化的发展路径依赖,是仙降三大产业转型升级的“华山一条路”。

如何在这样的大背景下助力企业发展,从而助推经济“加速跑”,仙降给出的答案是“聚焦老工业区改造,因地制宜、一项目一方案,以空间上的‘脱胎换骨’换产业的提能升级”。

2022年,仙降街道率先全市之先提出以全域老工业区改造撬动全域土地综合整治,坚持站在重塑空间肌理、助力“两个先行”、助推高质量发展的高度,系统谋划老工业区改造“千亩百亿二一二三二一”工程。

街道相关负责人介绍,千亩百亿二一二三二一工程指的是3至5年内完成总面积超2000亩的十大老工业区改造,其中改

造提升低效用地面积达1000亩,新开工建设产业空间200万平方米以上,总投资超百亿元,相当于再造一个“仙降工业”;而“三二一”工程指近三年争取每年实施低效工业用地改造提升300亩以上,包括拆除200亩以上,再供地100亩以上。

目前,该街道已启动胶鞋产业基地老工业区、蒋岙-金山老工业区、埭头老工业区等3个老工业园区改造项目。

近日,记者来到胶鞋产业基地老工业区,多个厂区工人进进出出,忙忙碌碌,一派热火朝天的施工景象。部分老厂房已经旧貌换新颜,一年前违建遍地、凌乱的景象已经一去不复返。目前,园区围墙内的企业提升能级,围墙外的基础设施也在同步跟进,特别是由村集体实施的双创中心、企业职工保障性租赁住房、立体停车场等功能配套项目已全部启动,多个子项目建设在如火如荼进行中,园区颜值大幅提升。

记者从业街道获悉,3个老工业园区改造立足实际,按照因地制宜、一项目一方案的原则谋划实施,既解决了群众实际问题,又扫清了进一步改造的障碍。胶鞋产业基地老工业区改造项目以政府引导的多主体共建共享改造模式,通过政府

牵头,村集体和企业各自拆改为主,目前该项目已进入全面提速阶段,多个项目已开工或开工在即。蒋岙-金山老工业区采用政府主导、综合整治、系统重塑改造模式,包括旧工业区拆改、旧村拆迁和建设用地复垦等,目前已拆除120亩,一期90亩征地分2个地块分别于今年4月、5月完成,预计最快7月底前供地,埭头老工业区则采取政府主导、空间重构、政村企联动改造模式,包括旧工业区拆改、民房拆迁等,区域配套道路地块及部分产业地块供地预计最快今年8月底前完成。

对于老工业园区改造,仙降企业连连点赞。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,不少企业告诉记者,老旧工业区改造,对他们来说是一场“及时雨”,让他们对企业未来的发展充满了信心。

三个老工业园区的改造提升,将有效推动仙降全域生产、生活、生态空间布局再优化,从而促进共同富裕。仙降街道相关负责人介绍,按照改造规划,未来仙降三大主导产业将各有“阵营”,又串点成线,促发展动力不断增强,为仙降经济高质量发展注入源源不断的活力。



仙降胶鞋产业基地老工业区改造项目效果图

## 平阳坑镇

### 文旅融合促老厂房转型升级 打造工业文化坐标

近日,平阳坑镇正紧锣密鼓推进老旧工业点改造提升二期项目。这里计划结合平阳坑木活字小镇特色,盘活改造闲置国有资产,打造品牌化的文旅商品产业园。平阳坑镇党委书记吴义川道出老旧工业点改造提升的清晰蓝图。

据悉,平阳坑镇原有合成氨、钾氮肥两大国有企业,后经历关停,曾经的经济支柱变成了“存量资产”。因缺乏规划,周边轻工类低小散企业“寄居”于此,导致园区环境差、安全隐患严重。旧工业厂房如何改造升级?转型中又将经历怎样的突破与创新?在此情况下,文化和旅游的深度融合,作为行业价值链延伸的重要方向,为平阳坑镇破解这一难题开辟了新路径。平阳坑镇以开发存量空间为目标,启动新一轮“腾笼换鸟”攻坚行动,对老旧工业点改造提升就此提上日程。

据悉,平阳坑镇老旧工业点改造提升项目总面积约92亩,总投资约1.8亿元。主要将原国营工业企业钾氮肥厂的闲置工业用地与周边低小散企业地

块进行统筹盘活,通过新建、改扩建标准厂房及完善配套设施,招引优质企业入驻,有效破除土地要素低效供给、提高亩均效益,激活“沉睡资产”。

项目主要分两期进行,其中,一期改造提升主要将低小散企业进行标准改造,面积约50亩,总投资约0.6亿元,新增建筑面积约2.45万平方米,已于2023年2月投产。目前,已引入工业企业5家,其中规上企业2家,新增年规上工业产值超1.5亿元、研发投入300万元。其中,新引入的浙江新科旅游用品有限公司列入平阳坑镇规上企业重点培育名单,争取今年实现月度升规,预计今年技改投资突破700万元。

二期改造提升项目规划面积约42亩,总投资约1.2亿元,计划新开工建设31477平方米的标准厂房和员工宿舍,预计今年10月开工建设,目前进入方案设计阶段。该项目还包含打造共富乡村试点项目,主要内容为建设具有平阳坑特色的非遗文创、南山索面制造、竹资源综合利用等,系2023年度

省财政厅一事一议财政奖补支持项目。

如何以文旅融合为抓手,促老厂房转型升级?吴义川介绍,可引进文旅相关商品制造等轻工类企业及文化类企业,不断壮大文旅商品产业园,同时以原钾氮肥工业的原址和老烟囱等工业记忆为“遗珠”,打造工业文化坐标,发展工业旅游,实现工业文旅产业优质发展。下步,平阳坑镇还将根据文旅商品产业园的定位及特色,制定优惠政策和支持条件,通过行业展会、招商推介会等多渠道,招引挖掘重点企业落户。

另外,针对平阳坑镇闲置竹林等农村资源资产,镇政府积极牵线,通过村集体、龙头企业、科研院校和村民四方抱团,在提升后的老旧工业点打造竹资源综合利用开发项目,有效盘活闲置资产。预计年生产能力可达10万吨,年产值1亿元,可增加村集体经济收入350万元,增加当地农民就业岗位200个,促进农民年增收6000万元。



平阳坑镇老旧工业点改造提升现状



平阳坑镇老旧工业点改造提升效果图