

# 关于从存量空间中谋取工业经济效益的思考

吴俊

玉山县财政局, 中国·江西 上饶 334000

**【摘要】**在我国,土地是一种极其紧缺的资源,党中央、国务院对土地资源实行了最严格的管理制度,在当前的国际形势下,严守18亿亩耕地的红线,确保国家粮食安全更是必须坚守的底线。然而,各地要发展经济,土地空间资源是一项必要的保障,如何掌握两者之间的平衡,本文就浙江某地对工业厂房进行二次开发,从存量空间中谋取经济效益的做法进行探究。

**【关键词】**工业用地; 存量空间; 经济效益

目前我国的整体工业化水平已经超过60%,由此带来的是工业用地用量的节节攀升。按照国外的相关经验,工业用地通常占整个市中心区用地的比例通常不会超过整个城市总体面积的10%,但是目前在国内这一数据达到了21.75%左右,在经济发达的长三角以及珠三角地区,这一数据竟然超过了25%,有的地区甚至超过30%。<sup>[1]</sup>随着沿海地区、经济发达地区的产业梯度转移,原来仅在发达地区存在的建设用地紧缺的问题,逐渐扩大到内陆经济欠发达地区。处理空间不足和发展需求的双重问题是当前各地政府管理治理的一个重大难题,关系到一地经济和社会民生的长远发展。通过对某地现有做法的探究,有效建立一套对工业用地实施二次开发的办法,采取腾龙还鸟、资源整合、项目准入会审、企业分级、政策引导、强化服务方法措施,提升存量空间产生的经济效益,以达到土地资源最有配置目标。

## 1 基本情况分析

该地地处浙江东北部,是一个老牌的现代化强镇,户籍人口5万余人,在册流动人口10万余人,境内拥有客运中心、机场、地铁站等重要交通枢纽以及多个高速出口,现有各类企业3000余家,规上工业企业114家,涵盖了纺织服装、汽车零配件、日用品等特色产业和优势产业。2020年,共实现国内生产总值94.89亿元,实现规模以上工业产值111.5亿元,实现工业增加值24.1亿元。

## 2 存在的问题

虽然保持经济的持续快速增长,但是和浙江大多数地区一样,该镇也面临发展空间不足的难题,工业用地指标稀缺,企业用地成本奇高,大量小微企业无法顺利落户。以2020年为例,该镇所属的区新增的工业用地不到200亩,而该镇获批的工业用地指标为0,这个以中小型企业为主力的传统工业强镇,经济发展受到了极度制约。在“增量空间”稀缺的情况下,该镇把目光瞄准了“存量空间”,早在2008年前后就开始了二次开发。

该镇的工业厂房主要有两类,一类是村集体经济所有的标准化厂房,另一类是企业通过土地招拍挂取得国有工业用地后建设的厂房。据统计,全镇3亩以上的工业用地共有533宗,合计5100亩,建设有各类厂房约400万平方米。随着企业的更新迭代和产业的不断升级,这些厂房具有较大的二次开发空间。

## 3 针对问题的主要做法:

### 3.1 “腾笼换鸟”, 确保重大项目用地需求

大项目必须有空间保障,作为传统的纺织产业基地,该镇2018年引进了某国际服装产业园,用地170亩,选址是原工业企业的土地和厂房,改造、建设投资仅8000余万元,项目当年就

实现了效益产出,2020年实现产值近20亿元,实现纳税7000余万元。产业园规划为“赋能孵化”、“创意办公”、“综合配套”及“智能制造”等四大功能区块,拥有服装设计、面料开发、品牌孵化、电子商务、智能制造、网红直播与培训、工业旅游、商务办公、个性化定制等诸多产业服务功能,短短2年时间就获得了国家纺织服装创意设计试点园区、全国童装设计研发基地、浙江省时尚服装服饰产业创新服务综合体、浙江省服务型制造示范平台、浙江省数字化试点园区等荣誉称号。2021年,产业园还与阿里云计算有限公司正式签约,围绕淘宝大学培训基地、淘宝直播产业带基地、构建阿里云大数据平台等方面开展合作,服务周边的纺织服装企业。

### 3.2 “筑巢引凤”, 打造小微企业孵化基地

随着产业升级不断推进,各种新业态不断涌现,该镇解放思想,全力扶持符合条件的企业转型,利用闲置厂房改造成孵化器。某公司是辖区内一家老牌的工业企业,随着产城融合发展,企业原来的128亩土地和10万平方米厂房已经不适合再进行生产原产品,生产线外迁后,在镇政府的大力支持下,企业投入8000万元,利用现有的工业厂房、办公楼等建筑设施,打造以文化创意办公、亲子艺术教育、创意设计产业、婚庆文化产业、影视动漫产业、社交餐饮文化为一体的多功能文化创意综合园区,目前已入驻近100家企业,2020年实现各项收入超5亿元,税收近3000万元。

### 3.3 “整合资源”, 提升集体厂房出租收益

该镇的村集体经济标准化厂房大多是在上世纪八、九十年代建设,厂房老旧、分布零散,具有一定的安全生产隐患。镇政府在上级的支持下,协调各村开展了厂房收购和整合提升,大批的集体经济厂房得到标准化改造,既提高了使用效率、降低了隐患、方便了管理,又因租金的提升大大丰富了村集体经济收入,2020年,该镇下属各行政村共实现村集体收入1.7亿元,其中95%以上都是租金收入,集体收入的增加大大充实了村一级的可用财力,百姓的各项民生得到了保障,年底家家还有分红,幸福指数日益增高。

### 3.4 “考核亩产”, 企业分级提升用地效率

树立“亩产论英雄”的理念,把工业用地综合产出放在评价工业项目、工业用地的第一位,来统筹工业项目招商和入驻,改变以往粗放发展的经济增长方式。把对工业企业的评价从做大做强跳出来,变成大和强同步要求。社会舆论加大亩产英雄典型企业的宣传力度,形成全社会“谈论亩产、重视亩产、崇尚亩产”的良好氛围,并借助媒体定期公布“亩产英雄榜”引导企业转变经营意识,合理利用土地资源,走新型集约化发展道路<sup>[2]</sup>。对

辖区的工业企业实行以亩均效益为考核内容的分级管理体系, 将企业分为 A、B、C、D 四类, 给予不同的政策扶持和管理方式。值得一提的是, 对自有土地的企业开展考核, 其参评指标可以包含租赁在内部的企业完成的指标, 以此鼓励自有土地的企业在有闲置厂房的情况下, 自主开展招商, 充分利用存量空间落户工业项目。

### 3.5 “严把关口”, 推动产业层次不断升级

在鼓励社会各方广泛开展招商的同时, 对落户的项目实施严格的准入机制。特别是针对计划落户于权证不齐、改变土地性质厂房的项目, 该镇实施了企业注册前审核机制, 提高招商项目用地门槛, 从“招商”向“选商”转变, 将有限的土地资源向优势项目倾斜, 对项目的产业、排放、工艺等开展全面审核, 确保项目符合产业导向, 不存在生态环境和安全生产方面的隐患。注重项目投资强度, 鼓励企业造多层标准厂房以及重型设备上高层, 实现向空间要土地。通过几年的产业升级, 基本实现了落户项目科技含量高、投资规模大、经济效益好、污染程度低的转变。

### 3.6 “放水养鱼”, 以量变引发质变完善产业配套

浙江省小微企业的发展走在全国的前列, 各地的产业特色非常鲜明, 该镇在这方面就具备一定的典型性。全镇各类企业总数超过 3000 家, 主要以纺织、日用品等轻工产品为主, 产业配套能力非常强。主要原因是政府在审批项目的时候不在意企业大小, 只关注产业分类, 企业发展环境宽松, 小微企业数量巨大, 量的提升引发了质的变化。这些企业中成长起来的 114 家规上工业企业, 具备了良好的市场竞争力和抗风险能力。

### 3.7 “数字服务”, 手机平台营造政商“亲”、“清”关系

企业数量巨大, 也带来了管理和服务的困难, 环保和安全生产的压力一年比一年大, 加之 2020 年新冠疫情的影响, 该

镇的企业市场订单大幅减少、人才匮乏、原材料成本增加、资金周转困难等问题加剧, 企业的生存和发展迎来了巨大的挑战。该镇及时发布了线上平台服务 APP (及小程序、PC 端软件), 为企业提供税务、政策、党建、人才、产业、文化、投融资、智库等服务, 并提供政、企交流平台, 服务上线以来, 收到企业的广泛好评, 普及率达到 95% 以上。

## 4 成效情况

综合来看, 该镇对工业厂房的二次开发取得了良好的成效, 可以将该镇和笔者所在地的开发区相关指标做一组数据对比。土地开发面积: 该镇 5100 亩, 该开发区 10895 亩。企业数量: 该镇 3000 家, 该开发区 600 家。规上企业数量: 该镇 114 家, 该开发区 260 家。财政收入: 该镇 10.8 亿元, 该开发区 10.1 亿元。从亩均效益来看, 该镇具备较大的优势, 这一定程度上得益于上述各项有效的做法。

上世纪八、九十年代, 浙江人凭借良好的区位优势和敢为人先的开拓精神, 赶上了我国民营经济发展的第一波浪潮, 很多内陆省份错过了发展的机遇。随着改革开放的不断深入, 我国迎来了数次战略性的产业梯度转移, 一大批沿海地区的企业迁往内地。各地必须要牢牢紧跟时代的步伐, 在全国各地普遍迎来“用地荒”的大背景下, 解放思想, 抢抓机遇, 及时开展工业用地、厂房的二次开发, 承接这一轮的产业梯度转移, 从“存量空间”中捕获新的经济增长点。

## 参考文献:

- [1] 张君. 中国工业用地集约利用的发展及对策[J]. 江西建材, 2016 (12): 42-42.
- [2] 林松娟. 工业用地“亩产论英雄”实施路径探讨[J]. 金融经济: 下半月, 2013.