

## 让土地长出更多“金子” ——且看晋江经济开发区如何盘活利用低效用地

初夏时节,满城新绿。

经过冬、春两季的“厉兵秣马”,从一片空地“生长”出来的永佳智能装备产业园,最近着实“热”了起来,看园区、探厂房的企业家络绎不绝。

同样备受瞩目的还有新智造产业园。园区里的标准化厂房刚封顶,意向企业的入驻招商工作就已完成近90%。

这样的嬗变,也将在集成电路产业园区(工业园)上演。近日,该园区2号区块项目填海竣工海域使用获福建省自然资源厅验收,实现了晋江市历史围填海项目填海竣工验收“零”的突破,将释放约505亩的“沉睡土地”。

平地起高楼、土地“热起来”的背后,是晋江经济开发区从盘活利用低效用地中不断挖掘的“发展增量”。

当前,晋江土地开发强度已触“天花板”,然而土地利用效率却不高。如何“增容量不增用地”,让有限的土地资源发挥最大的效益?如何向立体要空间,让工业土地长出更多“金子”?全力盘活园区低效用地、闲置厂房、法拍土地,成为园区“进化”的必由之路。



工作人员正在介绍永佳智能装备产业园的规划。

### 01 盘活存量 不增用地增发展

近日,福州聚英智能科技有限公司研发总监郑建杰特地来到晋江永佳智能装备产业园,就意向入驻园区进行签约。一起参与签约的,还有他们的客户晋江新建机械设备有限公司。

事实上,福州聚英智能科技有限公司青睐晋江,也在晋江新建机械设备有限公司的引荐。双方入园后,将实现产品研发、安装、调试和售后服务的“一体化”、近距离对接。

“我们专注于产业机器人的研发、生产,晋江实体经济发达,入驻园区以后,我们相信会迎来更多发展机遇。”郑建杰说。看好永佳智能装备产业园的不只福建省内的企业,上海柴孚机器人有限公司也向该产业园投来了关注的目光。

然而,这片土地并非一开始就如此“火热”。

时间倒回一年前,那时,这片位于五里园核心区的土地因原在地企业经营不善,空立着几栋闲置的旧厂房和一大片尚未建设的土地……“低利用率、低产能、低贡献”一度成为这里的标签。

而纵观五里园,不仅有成熟完善的现代化产业基础,有毗邻科创区、中科院海西装备所等科研平台的区位优势,周边教育、医疗、交通、现代化小区等宜居宜业的环境资源也正全力补足。

一边是土地开发强度高,一边是“黄金”地段的土地利用效率低,发展的笔触

绘到了这里。

在盘活利用低效用地行动的催动下,经过司法拍卖竞得该地块后,2022年,晋江经济开发区指导所属国企晋园发展集团将该地块策划为园区标准化项目。

土地裂变开始徐徐上演。

项目一期7栋新建的标准厂房、综合办公楼、人才公寓拔地而起,一栋旧厂房的改造即将动工,项目二期、三期已经开始谋划。预计新增的17万平方米建筑面积,有望把该地块容积率从原来的0.8提升至3.0。

这里也有了新的名字——永佳智能装备产业园。

精密机械制造、生物科技机械、医疗健康机械……在不久的将来,这里将引进20家以上智能装备产业链企业,成为一个冉冉升起的新兴产业聚集地,预计实现年产值8.5亿元,年税收2800万元。

“冷”的土地“热”起来,在晋江经济开发区,这样的“暖色”不断晕染开来。

晋江经济开发区党工委副书记、管委会主任许国鑫介绍,去年以来,在“管委会+公司”创新模式支持下,经济开发区灵活运用“政府收储、司法拍卖、市场置换、低效提升”等举措,有效盘活了约3888亩的工业土地资源,为66个工业产业项目的改造和新建,提供了充足的土地空间,破解了园区工业用地紧缺等难题。

### 02 靠前服务 土地“平方”变“立方”

有效盘活低效用地的背后,离不开经济开发区“双零”“双员”“益企行动”等服务机制的推动。

走进新智造产业园项目施工现场,项目(一期)10栋建筑的主体结构已经全线封顶,项目(二期)也进入了快马加鞭的建设期。

该项目总用地面积达125亩,将建设25栋标准厂房和2栋高层人才公寓,将主要招引智能制造、智能轻工及关联产业企业,打造成集商务、研发、中试、设计、生产及生活配套为一体的综合产业园。

记者了解到,“新智造”项目用地属于开发区政府收储的地块之一,面积达110亩的原地块已闲置多年。经政府收储再挂牌出让后,在“龙头企业创始人+专业运营商”模式下,由晋江岁金智谷置业有限公司开发建设了“新智造”项目。

“为了做好项目服务,我们组建了工作专班,指派了行政服务专员和企业服务员,以服务企业零距离、服务项目零距离的‘双零’服务机制,为新智造项目提供报批、报建、办证等工作全程免费代办服务。”晋江经济开发区管委会国土建设科相关负责人介绍。

在开发区协助下,“新智造”项目从

企业觉得地块到拿到土地出让合同、建设用地规划许可证、不动产权证书和建设工程规划许可证等手续仅用时14天,项目开工前的准备时间大大缩短。

不只新智造项目,在“双零”服务推动下,晋江经济开发区成功助力128家公司改扩建,服务指导51家企业成功取得建设工程规划许可证,预计可新增建设约192万平方米厂房。

晋江希尼亚户外用品有限公司就是其中之一。

2022年年初,看准市场发展潜力,希尼亚公司策划了编织布标准化厂房项目。了解到该公司有新建项目的计划后,经济开发区管委会立即指派报批报建工作专班主动靠前服务,为企业提供免费代办服务。

在“双零”服务助力下,距希尼亚公司报送材料仅过去21个工作日,该公司编织布项目就成功办理了工程规划许可证,保障了项目及早日进入施工准备阶段。

如今,该企业策划的标准厂房已建造完成,办公楼、研发办公楼也进入了装修阶段。

靠前服务,带动的是企业的积极性,盘活的是新的发展空间。



满誉厂房内部图。



建设中的港益项目。



冠和新建项目。



### 03 “筑巢引凤” 园区寸土生“寸金”

晋江实现“零”的突破!近日,集成电路产业园区(工业园)2号区块项目填海竣工海域使用,获福建省自然资源厅验收。

这成为晋江市首宗获得填海竣工验收的历史围填海项目,为开发区乃至晋江市围填海历史遗留问题的解决开了“先河”。

海域使用的“获准”,意味着净地空间的激活。

该地块位于东石镇福建集成电路产业园区(工业园)历史围填海区,面积达33.6475公顷(折合504.71亩),获准后,将投资25亿元用于建设集成电路标准厂房,总建筑面积可达46万平方米,为招引新兴产业落地发展提供更多集约可用的高品质空间载体。

寸土生“寸金”。新空间必将吸引新功能、新产业。

看好集成电路产业园区(工业园)的优质空间,睿斯科肿瘤先进粒子治疗设备研发生产基地及总部项目选择落在这里。

该项目也成为晋江市在医疗健康产业赛道上开辟的“新蓝海”。

落地晋江后,该项目将建设研发中心、办公总部和生产基地等,计划在5年内打造成为年产值百亿元的高端医疗器械企业,助推晋江产业之城打造“中国核医学谷”。

“目前,园区标准化厂房项目施工前期工作正加快推进,预计二季度进场施工,年底前争取交付首栋厂房给睿斯科项目。”经济开发区集成电路工业园项目负责人吕清源介绍。

“腾笼换鸟、凤凰涅槃”,低效用地空间的盘活,将带动空间优势换产业集聚态势。

在满誉产业机械微工业园,一栋栋从平地中崛起的标准化厂房,正在加紧内外部装修,即将投入使用。

借助满誉自身的产业优势,该微工业园将专注于高端鞋机制造,引进广东、浙江、苏州等地的供应链上下游企业,完善晋江当前较为短缺的鞋机制造自动化控制系统、液气气动、精密加工等,在园区内实现强链补链。

“通过盘活低效用地,我们将积极导入好项目、新项目、产业链集群项目,不断推动新产业、新动能的加速培育和成长。”许国鑫说,下一步,经济开发区将合理规划盘活土地空间,加快历史遗留问题的解决,推动连片开发、园区标准化改造,进一步打造产城融合型与创新型园区并举的新型综合产业园区,助力晋江“强产业、兴城市”。