

## ●“全域国土空间综合整治”系列②

告别设施落后、空间无序的“家庭作坊”，建设现代化新型工业园；腾退“低小散”企业，积极招引相关产业导向的高产值、高税收企业；统筹村庄搬迁、土地盘活利用，助力万亿级产业集群发展……

全域国土空间综合整治，作为我市高质量发展建设共同富裕先行市的重大牵引性工程，在低效工业用地的整治中，重塑产业格局，让土地焕发新活力，“寸土”生“寸金”。

## “腾笼换鸟”

## 重塑产业格局

宁波低效用地整治，让“寸土”生“寸金”



建成投入使用的中石化新材料研究院一期。通讯员供图



棉丰村搬迁前旧照。通讯员供图

## 1 城中村崛起“科技航母”

步入中石化新材料研究院，科研人员们在实验室紧张地忙碌着。“目前，研究院已累计投资超过30亿元，拥有自主核心技术50多项。‘十五五’期间，这里将基本建成具有世界一流水平、有重要行业影响力的研究机构。”中石化宁波新材料研究院党总支委员、综管室主任柳翼介绍。

现在的中石化新材料研究院，正是过去棉丰村“旧村换新颜”的成功实践。

“过去，棉丰村主要有四方面问题：一是毗邻炼化、隐患丛生；二是设施落后、配套不全；三是建筑老旧、空间无序；四是乱搭乱建、环境不佳。通过整治，搬迁了838户农户，拆除农房8.57万平方米，整理出159亩建设用地，并由镇海炼化投资30亿元，建设中石化宁波新材料研究院。”市资规局镇海分局相关负责人表示。

“十四五”期间，镇海炼化将扩建形成“443”产业格局，也就是4000万吨级炼油、400万吨级乙烯、3000亿元年产能，助力石化区成为世界级绿色石化基地。

“目前研究院一期已投入使用，二期工程在建。全部建成后，建筑面积将达到16.6万平方米，集聚600名以上科研人才，为打造世界级绿色石化产业基地提供科研保障和智力支撑。”柳翼告诉记者。

在中石化宁波新材料研究院东侧，同步实施了海天林带修复工程，正在推进一条宽50到200米宽、长11公里的海天林带建设。“目前，已完成了部分生态修复工程，全部建成后，将为石化基地实现高质量发展提供科研保障，进一步巩固生态安全屏障。”市资规局镇海分局相关负责人介绍。

昔日“城中村”如今变身“科技航母”，成为全域整治工作中体现生态修复和产业提升的典型范例，充分展现了林带筑绿屏、科创赋能的整治成效。

## 2 从“低小散”到现代化工业园

走进位于海曙区横街镇的水家村工业园，新能源和电子科技产业区、铝制品升级改造区、饰品包装设计产业区等三个主导区块规划清晰合理。“目前工业园一期已经建成，计划今年6月完成验收。”水家村村支书、村委会主任水军告诉记者。

在水家村，有一半村民从事氧化铝、铝制品加工。“之前大部分是‘低小散’企业，一共90余家，零散分布于全村各处。这么多企业，租用集体厂房年租金却不到40万元，还有各种污染和安全隐患，得不偿失！”水军说。

为整治提升低效用地，海曙区以全域国土空间综合整治为契机，将村级工业园改造升级列入当地经济转型重点工程，配套出台一系列政策细则，并将水家村作为试点推进。

整治中，水家村以河道为分界线，北边发展工业，南边集中居住。拆除全部“低散乱”作坊，建设全新的村级工业园，集中入驻有发展潜力的企业，一方面腾出更多发展的空间，另一方面美化村容村貌。

水家村工业园项目一期总投资6500万元，这些整治的资金从哪里来？

为了项目的顺利推进，海曙区相关部门送政策上门，帮助村里办理了全区第一本农村集体建设用地证书，获得了全区首笔“富村贷”授信。有了这5000万元的授信，一期项目的建设资金就有了保障。

如今，尽管工业园尚未正式开园，却已经吸引了一批意向企业。据介绍，一期厂房主要提供给村里原有的企业，符合相关标准的企业才能入驻。

根据整体方案，水家村低效用地改造提升，盘活闲置土地18亩，加快构建现代产业体系助推横街经济发展新格局，打造镇村结合新标杆。

通过资产租赁实现盈利分红，一期项目建成后预计可新增资产6000万元，每年净收益230万元，人均增加约2200元，实现村庄经营性收入由251万元增长至650万元的目标；带动农村工业产业升级，预计可持续提供就业岗位500个以上；通过对土地与产业的整治，有效缓解村庄污染与安全隐患。

## 3 一大批低效用地实现“腾笼换鸟、凤凰涅槃”

上述两个案例，是我市在全域国土空间综合整治中低效用地整治的缩影。在全域国土空间综合整治中，全市各地工业用地、低效用地的整治特色纷呈，奉化、慈溪、余姚、鄞州落实零散、低效工业用地腾退入园和低效产业用地改造，助推土地集约利用和产业结构优化。

慈溪市周巷镇通过开展慈溪（周巷）万洋智能家电产业园区项目，主导产业为家电制造及相关产业，规划建设生产制造、产销展示、物流仓储、城市生活等四大功能区。目前，已建成并投入使用，总面积10.07公顷，总建筑面积32.6万平方米，总投资约7.11亿元，目前已经进驻企业约60家，亩均税收15万元以上。

鄞州区姜山未来工业社区地块位于姜山镇政府北侧，前身是建于1988年的星火产业园，随着经济发展及相关政策变化，园区出现产业结构不合理、基础设施落后等问题，与集约高效的高质量发展模式存在较大差距。为此，鄞州区以开展全域国土空间综合整治为契机，探索制造业“凤凰涅槃、腾笼换鸟”。2020年下半年，该镇启动了姜山未来工业社区项目的综合整治攻坚行动，以土地归宗连片促产业集聚成势，重点发展和引进以数字经济领域为导向的新兴企业，全力打造宁波首个未来工业社区。

姜山未来工业社区总投资约24.39亿元，通过腾退“低小散”企业，积极招引相关产业导向的高产值、高税收企业，并严格执行“标准地”约定确保产出效益，建成后该片区亩均产值将达1000万元/亩以上。目前已有包括龙讯科技、华瓷通信等定制项目，航电通、华聪智慧、通博光电等高端制造、通信领域企业有意向入驻。

中信工业产业园工业整治示范项目，位于奉化江口街道中信工业产业园，是奉化区政府与央企中信集团合作的工业整治项目，占地面积550余亩。整治前区内共有中小型企业100余家，厂房布局散乱、功能配置落后，产业服务平台缺失，亩均产值不足200万元，亩均税收不足10万元。

整治工作通过对原有工业区块的空间腾挪，对老工业企业实施保留提升一批、清退淘汰一批、招商引进一批，搭建产业服务平台，建设以高端智能制造、新材料为主导产业的智慧科创产业园区，规划总建筑面积62万平方米。

“通过工业整治，实现‘腾笼换鸟、筑巢引凤’，建筑容积率大幅提高，亩均产值和税收分别增长4倍，将原有工业区块提升为符合现代工业制造业体系的新型工业园区，综合效益十分明显。”市自然资源和规划局奉化分局相关负责人表示。

记者 周科娜

通讯员 朱宁溪 程超 罗灵燕 方东旭