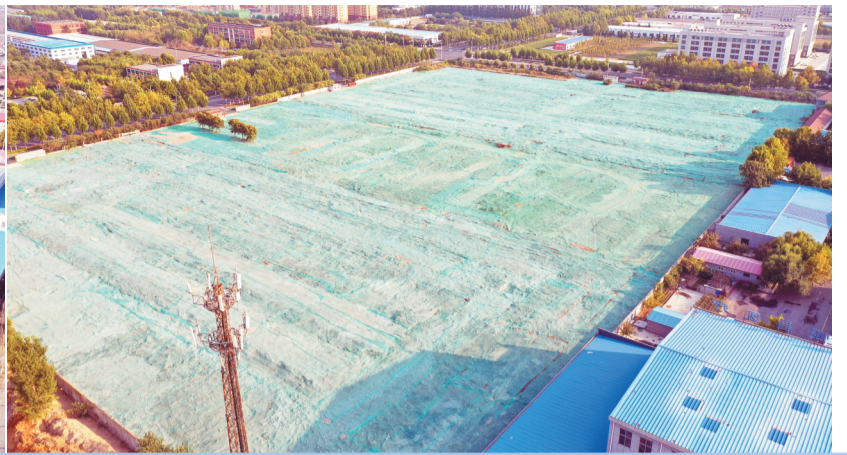




张店经开区低效用地转移出清之前。资料照片



张店经开区低效用地转移出清之后。资料照片

# 出清低效用地 张店经开区“敢、能、善”三字诀

从淄博中心城区向北,沿北京路跨过青银高速,就是张店经济开发区。背靠主城,与淄博高新区、高铁北站、淄博新区毗邻,7.35平方公里的张店经济开发区,是张店仅存的工业产业承载地,更在年初被淄博寄予建设“生态产业新城”的厚望。

然而,十几年发展留下的“低矮散乱污杂脏”,却成为掣肘区域发展的“拦路虎”。

如何解决亩均效益偏低的低效用地,为张店乃至淄博的高质量发展提供有力的资源支撑,成为亟需解决的难题,亦成为一道检验张店党员干部的现实考题。

## 敢打硬仗

“咱们所在的位置,原来是张店最偏的地方,可以说是张店的‘西伯利亚’。”张店区政协党组成员、张店经济开发区党工委副书记、管委会主任周志军说,张店经济开发区虽然是省级开发区,但辖区企业大都是中心城区发展不同阶段需要搬迁但又想保留的企业,还有部分招商引资的企业。“当时根本没有亩均效益这一说,挖到篮子里都是菜。”

由于园区缺乏科学的产业规划,早期入驻企业质量参差不齐,产业类别五花八门,且建筑形态以单层钢结构车间为主,摊子“越铺越大、越铺越乱”,“低矮散乱”、低容积率问题普遍存在。除极少数规模较大的企业有研发能力外,80%以上的企业既无研发能力也无研发外包意识,很多企业主甚至把“仿制”当成“研发”。更有部分企业,靠出租厂房挣钱。

数据显示,2021年,张店经济开发区拥有企业上百家,但亩均效益只有7.48万元,距离省级开发区的标准相去甚远。

2020年,淄博对功能区进行调整优化,原属张店经济开发区的双创高端制造园区和东部化工园区,分别交由淄博先创区和齐鲁化工区管理,张店经开区可规划面积仅剩目前所在的7.35平方公里,这也是张店仅存的工业产业承载地,去除村庄、道路绿化等用地,可用工业用地面积仅2.7平方公里,目前已使用约2.5平方公里。增量空间严重不足,导致优质项目、大体量的项目难以落地,发展存在严重阻碍。

2021年,淄博市委、市政府提出,张店经济开发区要建设生态产业新城,淘汰落后产能,集中发展以电子信息、数字经济、医养健康和生产性服务业为主体的科创驱动型产业体系,这也为张店经济开发区带来了全新机遇。张店区委、区

政府提出,要以最强的决心和最硬的措施推进生态产业新城建设,率先在全市开展工业园区的产业更新,高标准打造转型发展的平台载体,持续做大做强高新技术产业和高端轻制造业,打造张店高端产业发展主战场;深度发挥生态产业新城区位优势和产业关联优势,打造全市产业发展格局的重要支点;依托张店经济开发区,补齐“二产”短板,塑强“三产”优势,推动高质量发展。

低效用地出清成为首要问题。

说起来容易,做起来难。张店经济开发区曾多次提出低效用地企业出清的设想,但所有企业手续齐全,合法合规,都因为无规可依、资金障碍、阻力巨大而未能实施。

“经开区要想转型升级,必须在低效用地出清上实现突破。”周志军说,“干工作就要不遗余力,任何客观因素不能成为改革攻坚的阻力。”他和同事们打定了“边做准备边找依据”的主意,“一定要把这个硬骨头啃下来。”

## 能打硬仗

2022年2月10日,春节后上班第一周,张店区召开张店经济开发区生态产业新城建设动员大会,发布了《张店经济开发区转型升级发展实施方案》《山东张店经济开发区低效用地认定及处置办法(试行)》,正式吹响了啃“硬骨头”的号角。

“这是淄博第一个低效用地认定和处置办法,这样的办法,在省内也走在前列。”周志军自豪地说。

周志军深知,低效土地出清,一定要依法依规,绝不能因此寒了企业的心,那样不仅不利于经济开发区的发展,也会严重损害政府形象。“当初让企业高兴而来,现在要让出清对象满意而走。”

没有依据,就找依据。张

店经济开发区聘请了专业律师团队,张店区也成立了由主要领导任组长的转型升级领导小组,抽调区工信局、区财政局、区综合执法局等10余个部门的工作人员成立三个出清工作组,从产业政策、环保等各个方面查找依据,集中力量攻坚克难。

经过大量细致的研究,张店经济开发区终于从《山东省人民政府办公厅关于推进城镇低效用地再开发的意见》《关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的若干措施》《淄博市人民政府办公室关于加强节约集约用地促进高质量发展的若干措施》等文件中找到了相关的法律依据,并结合自己的实际,通过相应的程序,形成了《山东张店经济开发区低效用地认定及处置办法(试行)》,确保低效用地出清有法可依。

寻找法律依据的同时,出清工作组也在对辖区内一百多家企业进行摸底排查,动员企业主动搬迁。

然而,想让企业搬迁,谈何容易。“有的企业,每年光收租金就能收二三百万元,谁会舍得放弃这部分收入?”周志军说,出清工作组的工作人员,到哪个企业都是“门难进、脸难看,人难找”。“有的企业负责人,不是今天出差,就是明天不在家,天天和你躲猫猫。”

面对这样的难题,出清工作组工作人员抱定不达目的不罢休的态度:天天“钉”在企业,企业负责人哪儿方便谈,就跟到哪儿谈;今天谈崩了,明天继续来;工作日没时间,那就业余时间 and 周末去谈……“经开区的全体工作人员,没有周末休息,每一次谈判都是‘唇枪舌剑’,从去年谈到今年,最长的一家谈了七八个月。”

坚持不懈的工作,得到了企业的理解和认可,打开了突破口,《山东张店经济开发区低效用地认定及处置办法(试行)》出台之后一个多月,首家

被出清企业就痛快地在协议书上签了字。

截至目前,张店经济开发区已经完成三期11个地块36家企业510亩的转移和出清;通过策划建设双创产业园、科汇绿色智能电力装备产业园等项目,盘活闲置用地近600亩。到今年年底,将转移出清和盘活闲置用地1500余亩。

## 善打硬仗

出清低效用地不是目的,出清的最终目的是为了张店经济开发区更好地发展。从一开始,张店经济开发区就非常明白这个道理。也正是因为如此,在低效用地转移出清过程中,他们根据实际情况,将园区企业分成了出清征收类、自主开发类、联合开发类、土地置换类和“问题”地块利用类五类,并分别制定了不同的方案。

本土培育出来的上市公司山东科汇电力自动化股份有限公司(下称科汇电力)就是土地置换类的受益企业之一。科汇电力地处张店经济开发区规划的核心区域,根据规划,科汇电力现在的区域需要建设高标准多层标准厂房,科汇电力为扩大产能,需要在现有空闲土地上建设磁阻电机重型生产车间。在企业发展与规划发生冲突的时候,经过张店经济开发区与科汇电力多次沟通洽谈,双方终于达成共识:科汇电力腾出核心区域的土地,由张店经济开发区在辖区内重新选址,并按照配套新型产业用地高标准规划和建设新厂区,让科汇电力的整体形象和功能定位实现飞跃发展,实现“双赢”。

“我打听了一下,如果让我自己去办,光是跑土地手续,估计三年也办不完。”科汇电力董事长徐丙垠说,仅用了三个月,张店区就把企业新建厂区的土地手续办妥了,而且整个过程没让企业跑一次腿,完全由政府帮助办理。

这让徐丙垠看到了张店经济开发区更加美好的明天,“有这样的党员干部,这样的营商环境,我对公司下一步的发展充满了信心。”

张店经济开发区通过自主开发和合作开发等多种方式盘活低效闲置用地,如安澜电力计划与国资合作开发的方式,共同建设10万平方米综合体和高标准产业园;天音生物与国资合作共同建设生物研发中心等。针对“问题”地块,则通过召开协调会、规划调整、专班推进等多种方式,以有解思维突破障碍,确保近350亩土地高效开发利用,规划建设了总部经济产业园,吸引国内、省内总部企业进驻……

张店经济开发区在做好减法的同时,也在全力做加法。如今,一期投资20亿元的麦稻科技年产10亿件电子元器件项目、投资12亿元的未名医药项目等多个项目已落户辖区。“当加法做到一定程度的时候,自然就会变成乘法,张店经济开发区也会发生脱胎换骨的变化。”周志军满怀信心地说。

按照规划,张店经济开发区将按照“紧盯前沿、打造生态、沿链聚合、集群发展”的产业组织理念,以创建“生态产业新城”和“产城融合示范区”为目标,围绕高标准规划定位园区的产业布局、空间形态和建筑风貌,大幅提高园区土地集约利用效率,力争用3至5年的时间,将园区打造成具有引领示范带动作用的“生态产业新城”和“全市科创、研发基地”,预计入园企业将由100余家提高至300家以上,员工承载能力由1万人提高至3万人,产值由100亿元提高至300亿元,成为带动淄博、辐射鲁中的科创研发中心。

一个崭新的张店经济开发区,正破茧而出,缓缓展现在世人面前。

大众日报淄博融媒体中心记者 马景阳 徐晓会