



长沙经开区  
管委会鸟瞰图。  
章帝 摄

## 长沙经开区：

# 三十周岁发起的一场自我革命

“两区”叠加背景下，一个老牌园区以“亩均效益”谋变的路径探索

熊远帆 黄 姿

长沙经开区和长沙县的这三十年，堪称一部“创业史”。

1992年10月8日，长沙市近郊挥动的几把铁锹将长沙未来城市、经济、工业格局的变革之路拉通了——长沙经开区(当时称“星沙开发区”)动工建设。

当时还“寄居”在长沙市潘家坪的长沙县委和县政府，受“南巡讲话”的启发，有了一个大胆的构想——建设一个开发区，搬迁新县城，以开发建设促县城搬迁，以县城搬迁带动对外开放。

此后数年，各路大军从四面八方挺进星沙，原本沉睡的土地被唤醒了，一个开发区的创业故事也由此开始书写。

今年是长沙经开区建区30周年。作为湖南省首家国家级经开区，如今的园区，拥有了集群发展的产业生态，呈现出生机勃勃的成长风貌。

3月，“改革再出发·亩均论英雄——长沙经开区亩均效益提升动员大会”召开。以一场这样的活动，拉开三十岁“庆生”大幕，长沙经开区有何深意？

“不再出发，已有的也会失去；不攀新高，攻下的必会失守。”

改革破旧，是为了再出发；二次创业，是为了攀新高。

## 高速发展三十年，也面临“成长的烦恼”

高速发展三十年后，长沙经开区拥有一张亮丽的成绩单。

2021年，园区紧扣“三高四新”战略定位和使命任务，落实“强省会”战略，充分发挥“两区”叠加独特比较优势，大力创建“五好”园区，主动融入长株潭一体化，全力推动园区高质量、产业高端化发展，经济总体呈现平稳增长与恢复增长叠加、稳中有进、稳中提质的态势，展现出较强的韧性与活力。

聚焦“3+2”产业激活转型升级新动能，全年完成规模以上工业总产值增长超过14.3%，产业投资增长25%以上，发展质效领跑全省；园区全年新增产值过100亿元企业2家，新增产值过50亿元企业1家；完成工业入规32家，其中产值过5亿元企业2家；完成企业智能化技术改造31家；年内新增省级智能制造系统解决方案供应商16家，居长沙全市第一，占全市61%、全省24%。

去年底，园区营商环境排名位列全国经开区第七，较前一年提升两个名次。

今年1月，商务部公布2021年国家经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，长沙经开区实现高位晋级，在217家国家级经开区中位列第14位。在长沙经开区，世界级工程机械产业集群加速形成。形成了三一集团、山河智能、中联重起、铁建重工和五新隧装等龙头企业齐聚园区的“世界级”产业现象，全球高端装备制造基地的发展基础进一步夯实。

汽车产业转型步伐加快。上汽大众新车型成功导入，新能源车项目开工在建，广汽三菱“阿图柯”纯电动汽车正式下线。举办全省汽车产业配套对接会。汽车产业发展生态进一步完善。特色新兴产业蓬勃发展。电子信息产业、以区块链为核心的数字经济产业、生物技术与生命健康产业彰显更大



蓝思科技获评国家智能制造试点示范工厂。企业供图



长沙经开区形成了三一集团、山河智能、中联重起、铁建重工和五新隧装等龙头企业齐聚的“世界级”产业现象。此图为三一18号工厂。蒋炼 摄

装备出口新模式等一批案例入选湖南自贸试验区一周年改革成果，商务部研究院出台的《中国自由贸易试验区发展报告(2021)》，获央视报道点赞。其中，知识产权“前置保护”新模式、“一码集成”规范涉企检查新模式在全省率先复制推广。

聚焦“高端化、国际化、平台化、便利化”，长沙经开区加速推进“一城(三一科学城)两港(国际金融港、国际人才港)三中心(国际先进制造业总部经济中心、知识产权服务中心、自贸创新中心)”重大功能性平台见行见效，4个平台获省级授牌，三一科学城举行全球招标。“国家海外知识产权应对指导中心长沙分中心”和“专利审查协作湖北中心长沙工作站”两块金字招牌成功落户。

然而，历经30年发展，长沙经开区在爬坡过坎、动能转换的关键阶段，也面临“成长的烦恼”。

与大多数国家级开发区一样，园区同样面临发展空间受限、土地要素趋紧等堵点难点，新引项目进不来、在建项目受影响，“项目等地”情况短期内难以缓解。



索恩格长沙基地曾创下亩均产值超过4000万元、亩均税收超过220万元的全省工业企业最高纪录。曾诗怡 摄

## 启动亩均效益提升工作，撬动企业高质量发展

近年来，国家支持制造业发展的政策信号强烈。

中央和省、市经济工作会议均明确大力支持制造业高质量发展；省党代会明确了“强省会”战略，全力支持长沙强经济、强产业、强园区。长沙市党代会提出：加快推进园区升级整合、“二次开发”和“腾笼换鸟”。

据笔者观察，将农业领域的“亩产”概念引入工业领域，向亩均要效益，浙江等省份已先行先试，实现迭代升级，成为亩均效益改革的参考样板。

政策机遇就是“破冰的利器”。

《中国(湖南)自由贸易试验区条例》明确，要建立健全土地集约利用标准体系，对用地强度、利用结构、投入产出、亩均税收等指标进行监测评价。《湖南省人民政府办公厅关于创建“五好”园区推动新发展阶段园区高质量发展的指导意见》也明确，以提高园区效益为根本目标，突出绿色发展和亩均效益导向，对全省省级及以上产业园区进行年度评价，指标体系包括亩均税收、土地节约集约利用等方面。

贯彻落实上级要求，对标先进地区，借鉴优秀经验，坚持亩均效益导向，以亩均论英雄，赋能先进制造业高质量发展，是长沙经开区探索高质量发展的重要实践。

园区开始着手启动亩均效益提升工作。

前期，长沙经开区组织开展园区土

地利用情况调查摸底，掌握了园区企业生产经营及亩均税收真实情况，对项目引进合同履行情况进行了系统梳理。同时，联合赴外地学习考察，充分吸收浙江“腾笼换鸟、凤凰涅槃”先行先试做法，按照《中国(湖南)自由贸易试验区条例》《湖南省先进制造业促进条例》等规定，出台了《关于“两区”亩均效益改革试点工作三年行动方案》(简称《行动方案》)《关于提高“两区”亩均效益盘活低效产业用地的实施办法》(简称《实施办法》)。

按照《行动方案》开展亩均效益改革



德普·企业公元。

舒展 摄

## “亩均论英雄”：园区与企业互利共赢新模式

长沙经开区是全省体量最大的产业园区，亦是面积最大的自贸核心区块，占湖南自贸试验区实施面积近40%、长沙片区实施面积近60%。

目前，园区工程机械产业加速向绿色化、无人化、智能化转型，暂时的周期性调整有利于龙头企业抢占新一轮制高点；汽车产业加速向新能源进军步伐，园区所有车企均开始向新能源车型上布局发力；数字经济、生物技术和生命健康产业不断壮大；企业抗风险能力持续提升，暂时亏损企业均为战略性亏损，研发经费和固定资产投资持续加大，发展韧劲和后劲大幅增强，产业向高质量发展的趋势不可阻挡。

在园区，也涌现出了一批土地“含金量”高、发展效益好的工业企业。

位于长沙经开区的索恩格汽车零部件(中国)有限公司是全球领先的启动机和发电机技术及服务供应商。公司主要研发生产确保发动机可靠启动的启动机、为汽车电气系统提供可靠电能供应的发电机、节能环保的启动——停止系统以及创新的混合动力系统。

“启动机与发电机生产车间整流器生产线上，全部流程自动化率为80%以上。工人只负责上下料，所有加工自动完成，产品生产节奏也从24秒加快到15秒。”公司总裁孙国忠介绍。

借助工业4.0技术实现智能制造转型升级，索恩格长沙基地曾创下亩均产值超过4000万元、亩均税收超过220万元的全省工业企业最高纪录。孙国忠说，对于他们企业来说，要提高亩产效益，数字化、网络化、智能化、绿色化是必选项。

长沙经开区目前拥有17家工业地产。全面实施所有工业企业以及创业基地(含经认定的小微园区)等各类产业平台综合评价也是三年行动方案之一。长沙经开区德普·企业公元是亩均效益先行先试者。

德普·企业公元实际开发建设面积148亩，入驻企业136家，其中产值过亿企业8家、高新技术企业28家、规模以上企业16家、智能制造企业7家。2020年，德普·企业公元亩均税收96.8万元。中信医疗、国药控股、韶光半导体、航天宏图、长沙集成电路基地等上市企业、央企、高新技术企业纷纷入驻园区，形成了以智能制造、生物医药、生产服务业为主导的三大集群。

从“数量论英雄”到“亩产论英雄”，像耕种农田一样经营企业，让一块地从“低产”到“高产”，就必须“精耕细作”，算好亩均效益账。

据悉，苏州工业园新项目亩均税收不低于200万元/亩。总体而言，长沙经开区已出让7.7万亩工业用地，在亩均税收上与苏州工业园相比还是有很大潜力。

最大限度盘活存量资源，提升亩均效益，既是园区探索高质量发展新路径的现实需要，也是践行“强省会”战略、盘活存量资源、赋能园区企业做大做强的客观要求。

湖南浩润科技有限公司是园区一家精细化工炼油助剂及油品添加剂领域的生产和研发企业。公司现有炼油助剂及油品添加剂共十多种，年产量达到10万吨。随着化工行业的竞争日益激烈和利

试点，为企业开展亩均效益评价，依据亩均效益评价结果建立高效精准的正向激励和反向倒逼机制，让首档企业有快步向前的冲动，让末档企业有压力更有动力，使亩产效益导向真正成为撬动高质量发展的“指挥棒”。

同时，在推进降本减负的基础上，相关部门依据亩均效益综合评价结果，按照职能完善调整园区现有的人才、科技、产业、总部经济等政策及实施细则，加强工作指导和事中事后监管。

据悉，长沙经开区拟通过三年行动，使“两区”亩均营业收入、亩均税收等主要经济指标提高30%以上；研发经费占销售收入比重提高至3.5%以上；创业基地(含经认定的小微园区)成为全面践行新发展理念的产业平台。

润率大幅收窄，公司一直在寻找新的产业方向。

获悉长沙经开区开展亩均效益改革，该企业负责人表示，希望抓住政策契机，勇于“吃螃蟹”，计划与国内某知名科研院所长期合作，致力于打造一个拥有高精顶尖科研团队、高科技产品、提高人们生活品质、符合国家民生的大健康项目。

湖南汉升机器制造有限公司是长沙经开区2007年引进的一家印刷设备制造企。在设备研发过程中，印刷行业遭受冲击。没有核心产品的汉升机器很快失去了竞争力，2016年公司决定停下产线，将厂区全数出租。

此次“亩均效益”改革的实施让公司看到了契机。目前，汉升机器准备把现有32亩土地改造为一个全新的小微园区。希望借亩均效益改革的“东风”，实现二次创业。

“真正实现低产变高产、寸土寸金！”长沙经开区主要负责人说，当前，在实现“双碳”目标的大背景下，贯彻新发展理念，坚持供给侧结构性改革，破解土地、能源等资源紧张局面，要把项目的“含金量、含新量、含绿量、含碳量”作为招引标准，严把用地指标安排、项目准入、履约管理等环节；要强化服务导向，按照产业发展布局，合理规划建设高新产业集聚区，为科技含量高、亩均税收多、占地少的项目提供用地空间和优质服务；要采取“市场化、差别化、数字化、法治化”的措施，倒逼企业通过实施“腾笼换鸟”、厂房“上天入地”、技改“见缝插针”等方法，让每一寸土地都“活”起来。

改革再出发，亩均论英雄。下一个三十年高质量发展之门，长沙经开区，正在开启！