旧厂房里长出新产能

——湘潭盘活低效工业用地、以存量空间支撑先进制造增量

颜石敦 刘敏

湘潭经开区原泰富重工1510亩厂区里，改造中的厂房与试生产的机器声交织。几年前，这里还是连片寂静；如今，中联重科矿山机械、履带式起重机两大智造基地已在此落子。

几公里外，吉利湘潭基地总装车间里，不到60秒就有一辆新车下线——它脚下的土地，曾是闲置的江麓机电九华基地。

一边是“沉睡”的存量，一边是“等米下锅”的增量。2023年9月，湘潭入选全国低效用地再开发试点城市，以园区为实施主体，“一地一策”腾笼换鸟，把两头接在了一起。

“一宗一档”，先把家底盘清

走进湘潭市资规局经开区分局办公室，墙壁上一张园区土地利用现状图映入眼帘，哪块地闲置、哪栋厂房空着、权属卡在哪个环节，图上标得清清楚楚。

这张图是全市自然资源系统工作人员一尺一尺量出来的：全域走访排查闲置商业用地、低效工业厂区、央国企存量资产、零散划拨用地，建起“一宗一档”数字化台账。

盘活低效用地，第一道坎是“认定”：什么样的地算低效？湘潭在全省率先出台《低效用地评价与认定标准（试行）》，把亩均税收、亩均营收、亩均固投、单位能耗产值、研发投入强度、主要污染物排放削减率等指标摆上台面，并开发“亩产论英雄”大数据平台，将园区企业分为重点支持、鼓励提升、帮扶转型、倒逼整治四类，差异化配置用地、用电等要素。

标准立起来，路径才清晰。湘潭构建“1+2+N”制度体系，以一份实施方案为纲，配套专项规划和两个“若干措施”，形成26项政策工具，覆盖标准、规划、利用、供应、约束、保障各环节。

建台账，不是为了“一收了之”。湘潭市自然资源部门与园区、发改、工信等部门联动，逐宗分析企业停产、半停产、产出不达标的成因，把“处置”拆成增资扩能、兼并重组、破产重整、合作开发、依法收回等路径，一宗一策明确责任单位和时限。

截至目前，全市已完成80个低效用地再开发项目，盘活存量土地6419.3亩，撬动投资301.25亿元，另有47个项目正在实施，70%以上产业用地需求通过盘活存量低效用地实现保障。

变化藏在数字里。湘潭经开区2022年以来累计盘活存量土地8429亩，其“盘活存量低效用地创新供地模式”入选工信部2026年“服务企业在基层”典型案例。湘乡经开区2025年处置批而未供土地409.59亩、闲置和低效土地216.53亩，账从“面积”算到“效益”。



▲湘潭经开区原泰富重工厂区闲置厂房改造全速推进，中联重科高端装备产业园的试生产同步铺开。

▶江麓机电九华基地盘活后，引进吉利新能源乘用车及神盾电池项目，2024年8月投产。

（本文图片由湘潭市自然资源和规划局提供）

“链上找鸟”，把产业接住

湘潭经开区原泰富重工厂区，31万平方米闲置厂房的改造正全速推进，中联重科高端装备产业园的试生产同步铺开，“灯塔工厂”雏形凸显。

这片1510亩土地，曾因企业破产重组长期闲置，权属错综复杂、登记缺失、危废处置等难题交织。园区联合市直部门、破产管理人拉网式摸排，市级专题调度、清单化销号管理，完善测绘、安全鉴定、消防等手续，逐项打通堵点。

“换鸟”，不是随便抓一只鸟。招商坐标锁定在“产业相近、能用原有厂房”的企业，最终引入中联重科，导入履带式起重机与矿山机械两大项目，总投资50亿元，全面达产后预计年产值160亿元、新增就业2700个。

项目以“破产重整+二级市场转让”落地，节约土地收储及新建成本约20亿元；结合工艺重新布局，把试车跑道、喷涂车间移到远离居民区一侧，还省出新增用地300亩。

259亩的江麓机电九华基地，是同一逻辑的又一次上演。基地2016年停产后靠零散租赁维系，近5年亩均税收仅1.05万元；相邻的吉利湘潭基地却因新能源车型扩产急盼空间。园区以“先租后购、按需扩改、先租后让”破题：先与江麓签租赁协议、改造15栋建构筑物，再与吉利签订制化厂房协议。2023年10月投入约6.4亿元引进吉利新能源乘用车及神盾电池项目，2024年8月投产，基地亩均税收跃升至约208.9万元。

被“腾”出来的企业也没有被丢下：7家原租户被就近引入京顺达产业园新建的7栋高标准厂房，实现关联式“腾笼换鸟”。

在湘乡，191亩的兆亮电镀没有“一关了之”。这家湘潭唯一经省级环评批复的电镀园区，背负巨额债务，却连着34家企业、600多个岗位。当地以“预重整+重整”剥离债务，投入8100多万元整改，消除隐患，定下“原址提质、分批升级”，建成一栋、达标一栋、入驻一栋。企业更名梓鑫科技，园区正向年产值百亿元的表面处理产业园转型。

“亩均论英雄”，守住工业底盘

作为国内真空镀膜行业领军企业，宏大真空手握300余项核心专利，市场份额连续3年居行业前列，2024年销售收入4.7亿元，却长期受困于“扩产缺空间、研发缺载体”，产能释放与技术转化受限。

宏大真空邻近的61亩商业用地因政策调整未能开发，另有12亩修路剩余划拨地，均成低效用地。对此，湘潭经开区联合市资规局推进"商转工"，创新“MX混合供应+弹性年限+带方案出让”模式：将73亩地按80%M1（工业用地）、20%M0（创新型产业用地）混合供应，出让年限由50年缩至30年，为企业降低前期成本约2000万元；叠加全程代办，实现“拿地即开工”。

一宗地的账，算的是亩均。湘潭明确“不单纯收地”的导向：能技改升级的，给空间、给政策；能链上承接的，优先在产业链内找“新鸟”；确实救不活的，才依法出清。

依法出清，也要有“救”的制度。2026年5月，湘潭中院联合发改、税务、自然资源等18个部门，在全省率先推出33项破产处置便利化举措，从资产处置、信用修复到企业注销形成闭环。落地以来，已推动21家困境企业重生、310余家“僵尸企业”有序出清，盘活沉睡资产近千亿元。恒盾集团4976.5万元资产凭“容缺办理”过户，沉睡十余年的厂房重新入市。

改革的分量，写进国家部委的名单。认定标准等政策机制被自然资源部采纳。吉利LCV改造项目入选全国低效用地再开发试点第一批典型案例，华都酒店历史遗留用地项目入选第二批，江麓机电九华基地升级改造项目入选第三批、为湖南唯一；2026年1月，宏大真空扩产项目入选全国《支持新产业新业态发展的规划和土地政策创新案例集（第一批）》；2026年10月，泰富重工整备焕新案例入选《盘活存量土地和低效用地典型案例2026版》。五轮典型案例湘潭均有实践上榜，成为全国唯一五次全覆盖的城市。

“腾笼”不是把工业赶出去，“换鸟”也不是换成别的什么。湘潭守住的一条线是：低效工业用地再开发，优先由产业链上的企业承接，守住工业底盘，提升亩均税收。土地还是那块地，厂房还是那些厂房，变的是里面的产业含金量。

党群服务中心变身『家门口的暖心家园』

——新晃建好、管好、用好村（社区）党群服务中心观察

易鑫 李丹

初冬的侗乡，暖意依然。晚饭过后，新晃侗族自治县各地党群服务中心渐渐热闹起来。长乐坪村的“公益放映厅”里，老人们正聚精会神地看着红色电影；老黄冲村的图书阅览室内，孩子们在明亮的灯光下安静阅读；道丁村的火铺边，几位老人围炉闲话，烟火气十足。

从“干部办公点”到“群众休闲打卡地”，这番蜕变正是新晃推动全县党群服务中心提质升级的生动缩影。近年来，新晃深入贯彻落实省委“十条举措”，坚持建、管、用并重，把党群服务中心真正建在了群众的心坎上。

阵地“活”了：办公桌退下去，烟火气聚起来

新晃地处湖南最西端，侗乡群众聚族而居，对“家门口”的公共服务有着更直接的期盼。过去，不少村部虽建得楼宇齐整、环境整洁，却时常陷入“门锁着、人闲着、群众看着”的尴尬。为此，县委明确提出：“党群服务中心不是给干部用的，是给党员群众用的；群众不愿意来，建得再好也是摆设。”

思路一定，该县成立工作专班，压实责任链条，逐乡逐村摸清阵地闲置、群众办事堵点问题，大幅压缩干部办公用房，最大限度扩容群众活动和服务空间，推动党群阵地从“建起来”走向“用起来”“活起来”。

走进江口村，只见全体村干部统一入驻一楼便民服务大厅集中办公，腾退出来的房间被改造成阅览室、娱乐室、调解室等功能场地，空调、桌椅一应俱全。“以前只有办事才会来村部，现在娱乐活动丰富，没事就喜欢往这儿跑。”村民谭信木道出心声。

空间腾出来了，谁来管？新晃不靠村干部单打独斗，而是把阵地钥匙交到村民小组长、党员骨干和热心群众手中。县里定下三条规矩：优先交给常住本地、随叫随到、责任心强的人员；每个功能室配置多把钥匙；谁拿钥匙谁负责管护。同时统筹返乡大学生、乡村名流等力量轮值值守，建立巡查、清扫、台账三项制度，让群众把中心当成自己的家来管，实现从“干部管”到“大家管”的转变。

服务“暖”了：群众需要什么，中心就打造什么

建好阵地只是第一步，如何让群众愿意来、经常来？新晃的回答是：群众需要什么就建什么，把党群服务中心打造成群众自己的“家”。

走进老黄冲村党群服务中心，各类功能分区清晰有序，阅览室里书籍丰富，座椅舒适、空间明亮；妇女儿童活动室里摆着益智积木和可爱玩偶；棋牌室里既有麻将桌、书法桌，也有象棋、飞行棋、扑克，丰富着不同群体的娱乐选择。

“以前小孩放学了没地去，现在待在村部很放心。”老黄冲村村民杨大哥的妻子在外务工，过去一到假期，12岁的孩子独自在家无人照看，成了他最挂心的事。如今，党群服务中心常态化开放的读书室、棋牌室成了孩子的“托班”，也解了杨大哥的燃眉之急。

在长乐坪村党群服务中心，公益电影放映从传统的“露天拉块布”向室内固定放映升级。60多岁的吴希火时常晚饭后遛个弯就来看电影了，“人多热闹，放的都是我们爱看的抗日战争片，一有空就来了。”

针对秋收后晒粮难、储粮难，新晃把党群服务延伸到了田间地头。中心广场、篮球场纷纷开辟为“共享晒场”，有条件的村还配套烘干机和临时储粮仓，组织党员志愿者开展雨天抢收、稻谷代晒。

为了聚拢人气，新晃将传承百年的民族民俗活动从田埂山坳搬进中心广场，侗歌传唱、傩戏表演、合拢宴在各个党群服务中心轮番上演，周周有活动；农趣运动会、“侗BA”等赛事激情开赛，吸引两省边界数千名群众参与；组建“侗家嫂子”等志愿服务队协助建立老人健康档案，常态化开办留守儿童公益托管班，开设“老年食堂”……结合村里实际情况与能力，新晃用对一件件民生小事的回应，把党群服务中心变成了群众愿意来的“人气场”。

治理“实”了：服务连起干群心，多元共治解难题

党群阵地不仅是休闲娱乐的场所，更成了政策宣讲、移风易俗、凝聚人心的舞台。

重阳佳节，大洞坪村党群服务中心一派热闹祥和。志愿者们一边娴熟地为老人修剪头发，一边陪老人拉家常；村内几位爱心人士出资，为全村70岁以上高龄老人送上慰问礼品；工作人员借着活动契机，向村民普及防灾减灾、食品安全等实用知识。

“党群服务中心是党联系群众、服务群众的‘最后一公里’，也是开展党群工作、深化基层治理的前沿阵地和重要载体。”新晃侗族自治县县委组织部副部长龙小银表示，建好、管好、用好党群服务中心就是打通“最后一公里”，让这里成为凝聚人心的重要阵地。

随着功能深化，新晃积极搭建议事平台。通过“古井议事厅”“居民议事板凳会”等形式，推动解决老旧小区改造、停车位规划等民生难题；“火铺微宣讲”“板凳微宣讲”用侗语方言把惠农政策、反诈普法讲给群众，累计开展1300余场；每村配齐“专职调解员+网格员、邻长、五老、法律明白人”队伍，大量矛盾在村级就地化解；全县3000余名党员认领志愿服务岗位，累计办结群众急难愁盼问题2万余件。

新晃还将党群服务中心打造成群众增收的“中转站”，把技能培训、岗位推介、创业帮扶全部设在阵地。江口村举办春风招聘会，提供就业岗位近200个；龙溪社区深挖侗族非遗资源，打造非遗手作工坊，邀请传承人开展免费培训，已培训群众200余人，让群众足不出村就能拓宽增收渠道。

如今，新晃全县151个村（社区）党群服务中心完成提质升级，群众满意度稳定在98%以上。文体活动、义诊义剪、暑期托管、电影放映、就业帮扶……党群服务中心不再只是办公建筑，而是新晃侗乡群众想来、爱来、常来的“暖心家园”，更是党建引领基层治理、凝聚民心的坚强阵地。



《收割》。 许雪炎 摄

沃土生金看华容

——华容县农业高质量发展观察

徐典波 孙艳妮 王丽梅

初冬，洞庭湖的风掠过芦苇荡，吹到华容田野，带着芥菜的酸香和豆香。

一菀腌出来的“富民菜”，一株地里长出的“金豆子”，在这片湖乡沃土上写下厚实的“生金”故事。

华容紧扣“一主一特”产业定位，聚力发展特色优势产业，不断擦亮“中国芥菜之乡”金字招牌，奋力推进县域经济高质量发展，连续3年获评全省县域经济先进县。

一菀菜：从土窖到智慧工厂

华容县因长江与洞庭湖两大天然水域的滋养，土地肥沃，物产丰富，是典型的农业大县。

该县将以争创国家乡村振兴示范县为抓手，科学划定农业功能分区，因地制宜发展农产品精深加工产业，提高产品附加值；大力发展“两优四特”产业，加大“华容稻”“华容芥菜”“华容小龙虾”三大区域公用品牌和九大地理标志农产品推介力度，建设大美湖区优质农产品基地；构建“一镇一业、一镇一品”发展格局，因地制宜建设农业强镇。

小雪节气，三封寺镇万亩芥菜标准化基地绿意盈盈，清香萦绕。不远处的华容芥菜产业园里，标准化腌制池整齐列队，41.5万立方米腌制容量，告别了当年土窖。

华隆酸菜的智慧工厂里几乎看不见人，酸菜牛肉酱、包心酸菜、橄榄菜、芝麻芥菜等十多类产品从流水线下来，转头装进发往菲律宾、德国、迪拜的货柜。蓬盛食品的橄榄菜单品销量做到全国第一。

今年春天，洞庭明珠食品把分公司开到印尼，华容芥菜第一次以“分公司直营”姿态进入雅加达、唐格朗、万隆的华人超市。总经理赵培林年过六旬，在芥菜缸边站了大半辈子，如今盯着阿里巴巴国际站后台看泰国客商询盘。9月加拿大样品单敲定，马来西亚、哈萨克斯坦询盘跟着进来。

出口门槛曾把华容人逼出真本事。当年插旗菜业接日本订单，清洗工序从机械到人工做了十二遍，才过验厂关。如今这套“较真”成了全县底子：从田间到海外餐桌，每一步有标准、可追溯。三封寺镇种植大户李新莲说：“芥菜亩均收益比普通作物高800到1200元。‘一担二订三保’把种子、订单、保底价和保险拴在一起，种下去心里就有了底。”

华容推动芥菜产业转型升级，一手抓标准化生产，一手抓品牌和科技。标准化让品质可控，让“华容芥菜”从地方小菜跻身全国百强、全省十强公用品牌；生产区域被评为中国特色农产品优势区，芥菜种子完成航天育种试验。

以芥菜为代表的现代农业及绿色食品加工产业链，累计获国家绿色食品认证29个、国家地理标志产品认证9个，数量居全省县级第一。70多万吨年产量，让华容稳坐全国最大芥菜生产基地。这菀历史悠久的小菜，成了十余万农民的“致富菜”。

一颗豆：从“卖难”到“直通”

如果说芥菜是华容的“老牌明星”，高蛋白大豆则是异军突起的“新锐力量”。

2025年，岳阳市成功申报国家大豆产业集群项目，这是我国大豆产业集群项目首次跨过长江。

2026年初，从全国农业技术推广服务中心传来喜讯，华容县高蛋白大豆高产高效模式，成功入选2025年全国大豆油菜花生大面积高产典型案例，为全国大豆产能提升提供可推广的生动实践。

作为全国重要的商品粮油生产基地，华容坚持“藏粮于地、藏粮于技”的国家战略，大力推广高蛋白优良品种和绿色节本栽培技术，健全社会化服务体系。

今年夏天，大豆丰收。团洲乡团东村地头，李志洪蹲在田埂上，手指捻开豆荚，三粒圆滚滚的豆子滚进掌心。两年前，他蹲在这里发愁“好豆子卖不上好价”。这回，一辆大巴直接开到地头，下来的是长沙、攸县、武冈的豆制品老板。做臭豆腐的蔡干成蹲在旁边看豆荚：“高蛋白、高韧性，这就是我们要的。”

省农业农村厅组织的产销“直通车”，把20多家加工企业和种植大户聚到同一块田里说话。过去豆子多半被外地中间商收走，如今本土企业抢着要，地头价比普通豆子每百斤高出三五十元。

更深的改变藏在地里。东山镇高标准基地里，水肥一体化管道沿豆垄铺开，智能喷灌按长势定时定量喂水喂肥。县里与省农科院共建团洲垸现代农业研究院，把“华豆16”从试验田推到全县示范片。9月测产，注滋口镇430亩基地亩产278.1公斤，蛋白含量45.6%，实打实“优质又高产”。

依托得天独厚自然条件，华容树立全产业链思维，推动大豆产业实现从“有”到“优”、从“优”到“强”的跨越，种植面积突破4.5万亩，亩均单产由300斤提升到328斤，市场格局从过去的“统销”转变为客商“抢购”，成功走出一条高蛋白大豆高质量发展的特色路径。

一条链：“1+1+X”做深新赛道

芥菜和大豆，只是华容农业版图一角。

芥菜全产业链产值稳定在百亿以上，每4个华容人里就有一个吃这碗饭；全县50亩以上大豆种植大户645户，规模化占比七成以上。

华容的解法是“1+1+X”：立足本土资源禀赋，以芥菜为主的现代农业及绿色食品加工为“一主”，运动休闲鞋服为“一特”，辅以若干特色产业。不贪大求全、不盲目铺摊子，深耕本土优势赛道，推动产业从单点发展迈向全链贯通、集群壮大。

推动高质量发展，华容把功夫下在链条上——

守住113.55万亩耕地和100.18万亩永久基本农田底线，建成高标准农田超45万亩，粮食播种面积稳定在133万亩以上、总产保持在56万吨以上；

累计投入衔接资金超6亿元，3800余户脱贫户、监测户稳定嵌入产业链条；

芥菜加工企业达37家，年加工能力超40万吨，“华容芥菜工”成为全国金字招牌……

小龙虾、大豆产业入选国家优势特色产业集群，蔬菜产业入选全省优势特色产业集群，“华容稻”获全省“一县一特”优秀农产品品牌。

招商引资也盯着链条走。

今年新签约项目中，现代农业及绿色食品加工优质项目不少：中粮团洲垸示范片、瀚华小龙虾加工、大恒倍生中药饮片、飞飞农产品收购……

四季度招商引资督战会上，数据令人振奋：中粮集团中稻亩产750公斤，订单价比市价每公斤高0.2元；瀚华小龙虾项目预计年产值1.5亿元；飞飞农贸把“华容黄豆”卖向全国；锦瑞、佰家珍、华隆酸菜等本土企业开启二期生产。

从一菀芥菜的千年传承，到一颗大豆的逆袭突围；从土窖作坊到百亿集群，从国内餐桌到全球货架，华容农业每一步跨越，都写着“大农业观、大食物观”的生动注脚。

华容这片湖湘沃土上，沃土生金的故事，精彩待续！



蓬盛食品芥菜产品生产车间。 （华容县融媒体中心供图）