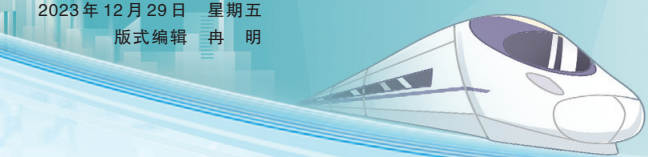


建设五好园区 助推高质量发展



衡山高新区标准化厂房。



徐德荣 夏建军 彭 炜

最近,有件事令衡山高新区管委会的领导干部们“头疼”:一栋刚刚建好的标准厂房,七八家待入驻企业争着要租,管委会围绕这个事已经开了好几次协调会了。

衡山县在衡阳各县(市)中面积最小、人口最少,是个“小块头”。一个小县城里的工业园区,“生意”真有这么火爆吗?

公开资料显示,衡山高新区已拥有省级企业技术中心、工业设计中心等各类创新平台21个;培育高新技术企业55家,科技型中小企业125家;国家级、省级小巨人企业达到19家,数量居衡阳各县(市)第一。特别是近两年,衡山高新区创新推出“园中国”模式招商引资,使得园区发展活力迸发。

土地、资金紧缺,产业大而不强、小而不精……很多工业园区都会遇到此类发展瓶颈。“衡山县坚持走‘小而精’的高质量发展之路,坚持‘以亩产论英雄’,夯实制造立县之本,通过园区发展带动产业做大、县域做强,突破了许多发展瓶颈。”衡山县委书记戴新贤表示。

近日,笔者来到衡山高新区,一探他们的“园中国”模式如何助推高质量发展。



衡山高新区企业生产车间。



建设中的衡山高新区板桥片区。(本版图片均由衡山高新区管委会提供)

看衡山高新区如何突破发展瓶颈
推出“园中国”模式招商引资,企业降本增效、园区活力迸发

12月15日,衡山高新区板桥片区,机械设备来回穿梭运转,施工人员忙着进行项目地块的收尾工作。目前,项目一期的一号地块15栋厂房的主体结构全部完工,路网、管网基本形成,厂房的室内外装修也基本完工。二号地块80%的土方已经平整,厂房也正在抓紧建设中。

以前,衡山高新区招商引资“捡到篮里都是菜”,一些企业张口就要几百上千亩地,可投入与产出并不理想;有的企业本来就是打着升值的主意而囤积土地。不仅如此,还导致园区长远规划不能很

聚焦“一主一特”格局 做大智能制造、新能源新材料优势产业

好落实,一条路上有食品企业、建材企业、制造企业,规模也参差不齐。

总体来说,衡山高新区“底子”不薄。衡山县委副书记、县长段晓赛介绍,衡山高新区有着较为雄厚的制造业基础,有三四家上市企业,还有数家上市后备企业,国家级“专精特新”企业有4家,而衡阳市一共仅9家。

去年,衡山高新区对照“五好园区”建设要求,采取“片区开发”思路,实现“建一片、成一片、活全局”板块联动,采用市场化建园、市场化招商新模式,总投资50亿元,建设总面积

1600余亩的智能制造园。这个“园中国”即板桥片区,是衡山县人民政府与民企“500强”的园区专业运营商湖南金荣集团签订PBOS模式产业发展战略合作协议,采取“政企合作、园企共建”模式共建的产业园区,是衡阳市首例“园中国”市场化开发项目。

板桥片区聚焦智能制造、新能源新材料“一主一特”优势产业,统一规划、订单建设,土地集约利用,让企业快速落地并降低成本。预计拉动有效投资近百亿元,通过高质量项目拉动高质量投资,以高质量投资推动高质量发展。

衡山高新区企业生产忙。

“板桥片区只有厂房租售,没有土地交易,买厂房就像买商品房一样有不动产权证。这样既能防止企业圈地,又能避免出现‘僵尸企业’。”衡山县委常委、高新区党工委书记顾海峰介绍,板桥片区主打订单式服务,根据企业的需求来定制厂房,提高用地效率,节约开发成本。

板桥片区一期项目全部建成后,可引进规模企业30家以上,年创税3亿元以上,将对促进地区经济发展、优化产业格局、提升衡山智能制造发展水平具有积极意义。

解决资金不足难题 园区和企业轻装上阵

政策优惠是工业园区吸引企业入驻、降低运营成本的关键因素,这最重要的便是得有资金。但若财力有限怎么办?

衡山高新区管委会主任唐自立介绍,以前园区工业用地价格较低,引进企业的话,园区需要补贴5万元左右每亩,而现在工业用地贵了很多,园区需要补贴30万元左右每亩,“比如有3000万元,以前可以开发600亩,但现在只能开发100亩。”

而“园中国”市场化开发模式,则解决了园区资金不足的难题。

“我们自筹资金”为凤筑巢”,提供定制化高端厂房,实现企业拎包入住、专注于研发和生产。”湖南金荣集团衡山项目负责人戴庆忠说,专业的团队干专业的事,他们相当于衡山高新区聘请的“职业经理人”。他们其实是为园区打时间差,由他们垫资负责平整土地、建设厂房,再由园区申报项目、争取融资。

“依靠衡山高新区的平台优势以及政府的扶持,我们有信心在三年内帮助高新区实现产值、税收双翻番。”戴庆忠的底气,来源于该集团20多

年熟练的园区运营开发经验,以及在长沙麓谷工业园等地创下“亩均税收超百万元”的成功案例。

目前,板桥片区已建成3万平方米标准厂房,随时可交付企业,还有10万平方米厂房将在明年3月均可交付。“一共13万平方米厂房,早就被企业预订完了。”戴庆忠说。

板桥片区围绕智能制造产业链、新能源新材料产业链招商,坚持“严进宽出”;每一家人园企业都必须符合园区产业定位,坚持环保优先、科技优先;项目落地后积极引进上下游和协作关联配套企业,推动“项目聚集”向“产业聚集”转变。

资金不足的难题既已解决,园区和企业就能轻装上阵。目前,板桥片区已签约20家企业,还有9家企业正在洽谈。已签约汽车零部件制造企业16家及其他制造企业3家,新能源新材料企业1家,20家企业总投资约10亿元。其中,湖南科宝龙新能源科技有限公司、东莞市启煜电子科技有限公司、浙江台州汽车零部件集团等4家企业投资合计约6亿元,年产值约12亿元。

放大营商环境优势 越来越多企业与园区双向奔赴

优质的营商环境就像一块磁铁,吸引着资金、人才和技术等关键要素,为园区发展带来无限可能。

前不久,荣建节能门窗有限公司申请办理规划工程建设许可,由于土地暂未取得,衡山高新区启用“容缺办理”在一周内组织专家论证完成了规划审查,并出具了预审意见书。项目负责人胡松云原本担心卡在资料准备环节,没想到当天就全部办妥,他由衷地为衡山高新区政务服务专区的办事效率点赞。

效率提升的背后,离不开衡山高新区审批服务自主权的“扩容”。今年,衡山县将160项县級管理权限下放至高新区,设立高新区绿色通道专区,按直接赋权、委托行使、服务前移、审批直报4项赋权方式分类梳理后纳入一体化平台监管;同时,进一步简化优化园区水、电、气、通信等市政公用服务报装流程,由绿色通道专区受理、帮代办服务。专区开通正式运行以来,为企业解决相关诉求共计100多个,“园区事园区办”已成常态。

如果说放权赋能解了园区发展之“渴”,那么进一步推出告知承诺、超时默认、容缺审批、“先批后建”变

“先建后验”等方式,则为园区项目建设按下“快捷键”。

今年以来,衡山高新区为企业“量身”编制“一张清单”,由政务服务专区会同相关部室联审联办,压缩审批时间,简化审批流程;推行一次性告知,目前共计25个事项实现了“一件事一次办”;全面落实惠企政策一站式服务,推行惠企政策“免申即享”,让符合条件的企业“坐在家”即可享受惠企政策。

在招商引资过程中,好的营商环境不仅能加分,更能在关键时刻起到“四两拨千斤”的作用。衡山高新区推出种种亲商安商护商举措,赢得了众多企业的青睐,对板桥片区的建设起到了相当大的推进作用。“我们在招商过程中,除了更低的成本和完善的配套,企业更多是冲着衡山高新区优良的营商环境来的。”戴庆忠表示。

营商环境优势被进一步放大,优质企业便纷至沓来。目前,衡山高新区园内企业,有三分之一是周边地区“搬家”来的。在这些企业的口口相传下,越来越多的企业与衡山高新区双向奔赴。

破解低效用地瓶颈 提升亩均效益

不用改造,即可快速投产达效。

目前,已有3家低效用地企业的厂房租赁出去“腾笼换鸟”,老企业卸下包袱,低效闲置土地焕发新生,优化了用地布局结构,提升了土地效益。

衡山高新区土地资源非常紧缺,要让“寸土”生“寸金”,就必须突出“以亩均论英雄”。该区与通过“园中国”模式引进的企业签订“履约监管合同”,创建“单位面积效益”评价体系,“赛马”形式的项目管理方式,对签约逾期不动工、在建逾期不投产、投资逾期不到位、投产效益不达标的企业进行督促纠正,实现“全项目生命周期服务、监管、退出模式”。

戴庆忠介绍,他们对新引进的企业在投入、产值、税收等方面均有明确要求,新引进的企业预计亩均税收可达18.5万元。

同时,衡山高新区还大力实施高新企业梯度培育和“小巨人”培育计划,持续为产业智能化改造和转型赋能,让创新这台增长“发动机”动能澎湃,给园区发展带来强烈的“推背感”。

“这个厂区是一家建材加工企业,因为市场行情不好,这几年陆续减产。现在,这个企业的大部分厂区已经租给新引进的一家制造企业了。”在衡山高新区的一家企业前,衡山高新区管委会副主任杨剑介绍。

由于受市场行情影响,或自身经营不善,衡山高新区内有个别企业处于停产半停产状态,造成了用地资源浪费。

一边是原有企业低效用地,一边是新进企业等地落户,衡山高新区以“亩均效益”为核心,开展低效用地盘活,推动土地资源向优势企业、优质项目倾斜,全力推动工业经济高质量发展。全面梳理园区低效用地企业,为引进企业与低效用地企业牵线搭桥,将原有企业的部分厂房租赁给新进企业,盘活土地资源。

园区某公司占地80亩,厂房面积14000平方米,部分厂房长期处于闲置状态。为盘活闲置土地,衡山高新区主动对接,帮助新招引的台州汽车产业链数家企业抱团签约入驻。由于厂房的高度和面积适合该项目生产需要,几乎