

诸城有个“零增地”发展模式

列入全国“四个创新”示范点建设 每年为诸城盘活近1500亩存量土地 低效利用土地“腾笼换鸟”吸纳优质企业



关键词:土地集约

□本报记者 杨国胜 张鹏
本报通讯员 李芳 台伟龙

转型升级,县级市诸城利用监管、激励措施,挖潜盘活存量建设用地,实现“零增地”技改、扩产、转型、招商,推动经济转型发展走上了节约集约高效的快车道。

去年,诸城市被国土资源部授予国土资源节约集约模范市。今年3月份,该市产业转型升级的“零增地”模式,列入国土资源节约集约模范县(市)模式、技术、制度、管理“四个创新”示范点建设,“零增地”经验在全国推广。

鼓励传统产业转型升级

节约集约用地,难点在传统行业,潜力也在此。在诸城市,以汽车制造、服装纺织、食品加工为主的传统产业占比较大,用地相对低效。针对这一现状,诸城市通过设置节约集约用地专项奖补资金,引导企业引进新的生产设备和工艺流程,在现有土地上实现技术改造升级。

北汽福田诸城汽车厂是全国商用车的重要制造基地之一,占地435亩。转型升级,提升商用车档次,是福田汽车的战略之一,诸城市推出的“零增地”技改激励政策让福田汽车先行一步。

“2015年,企业引入德国工业4.0理念和日本企业节能技术,投资6.54亿元,整合原厂区低效利用空间和地下空间,新建3个连体智能化车间,实现了“零增地”升级改造,总建筑面积

由17.5万平方米增加到29万平方米,容积率由0.6提高到1.0。”改造后的车间按照“零排放、无接触、自动化”要求,建成“山东超级卡车工厂”,北汽福田山东超级卡车工厂厂长朱油福说,企业因此获得节约集约用地奖补资金181.6万元。

据朱油福介绍,利用原喷漆车间改建M4涂装生产线,利用原货箱车间改建M4总装车间,新增建筑面积3.1万平方米。M4总装车间安装机器人设备70余台,建立了智能化积放系统,空中积放零部件。通过将车身、油漆、总装生产线全流程整合到一个智能化生产车间,与传统车间相比节地40%,生产效率提高20%,实现了产能结构和节能技术的优化升级。此外,利用厂区原有空地,新建M4车身车间、RDC库、落箱检测车间、PDI及综合站房等建筑,新建面积达4.1万平方米。通过更新改造道路等配套工程,并充分利用地下空间建成0.6万平方米的水处理池,优化了空间布局和工艺流程,土地利用空间集约高效。

福田汽车的“零增地”技改不是个例。目前,诸城市有400多家企业实施“零增地”技改。2016年3月,诸城市政府对5家“零增地”技改企业进行了奖励,共计奖励资金245万元。

“腾笼换鸟”引优质企业落户

去年暑假过后,刚刚建成的超然中学开始招生,位于诸城西南这块环境优美的城乡边缘带,正成为民办学校的乐园。其中,大部分土地来源于低效利用的厂房腾退。

诸城市瑞麟祥机电股份有限公司因投资过大、市场需求低迷等,企业濒临破产。企业二期建设的厂区形成240亩低效用地。诸城市考虑土地区位优势,主导推动该公司与超然教育集团合作,建设民办超然中学。目前,超然中学投资3亿元,建设10万平方米教学楼和标准化操场,可容纳108个班,8800名学生。瑞麟祥公

司也通过转让低效用地回流资金7000余万元,实现了企业发展平稳过渡。

“2016年以来,诸城市创新土地供应模式,通过整合低效利用资源投资建设标准化厂房“筑巢引凤”,招引市场前景广阔、科技转化速度快的高新技术产业落户诸城。”诸城市国土资源局党委委员、土地主备中心主任安文丰介绍说。作为对接青岛的桥头堡,林家村镇通过“腾笼换鸟”,进行“零增地”招商,满足青岛产业转移高新技术企业对科研成果转化生产的时间和降低土地持有成本的要求。

土地利用方式更高效,招商引资也有了更好效果。去年,林家村镇把原个人租赁使用的110亩低效利用土地纳入储备,投资改造建设标准厂房及附属设施8万平方米,招引青岛软控集团的软控联合科技产业园搬迁转移项目进驻,企业实行先期租赁使用,如约达效后办理产权转移手续的方式。当年软控集团追加投资2亿元搬迁和上新上设备,厂区容积率由0.6提高到1.0以上,已达月产千余套模具的能力,项目预计可实现销售收入4亿元,拉动地方就业800人,税收4000万元以上。如今,原来以工艺品、食品加工和小型机械制造为主的林家村镇,成功转型为先进装备制造、海洋性功能食品、新能源三大新兴产业集聚区。

“为保证存量低效利用土地得到有效的利用,我们还建立了二级市场网上交易平台,加快低效用地交易利用。对一些落后淘汰产业,为企业牵线搭桥,引导企业通过兼并、重组等‘腾笼换鸟’方式,实现‘零增地’转型。”诸城市国土资源局局长赵凤说。

建立“倒逼”发展保障机制

为真正把节约集约用地变成各级党委政府的统一行动,诸城市把节约集约用地连年写

入政府工作报告,并纳入对镇街领导班子和领导干部考核体系,逐年提高节约集约用地在镇街科学发展考核中的比重,形成系统化考核倒逼强化组织保障。

诸城市国土资源局土地利用科科长夏斐介绍说,对于镇街开展“零增地”提升或招商的,分别按500元/亩、1000元/亩的标准奖补工作经费,对企业“零增地”技改提前3个月以上达效的,每提前1月给予土地使用权人1000元/亩奖励,亩均税收达到要求的,再按3000元/亩进行一次性奖励;“零增地”新建厂房面积超过1000平方米且容积率达标的,超出部分按50元/平方米进行奖励。

针对不同产业,该市分别制定了以产业准入、建设标准和产出效益为主的标准体系,作为“零增地”发展成效的评价依据。同时,对“零增地”发展项目,严格依照用地标准进行集体会审,核定奖励激励标准,经市政府批复后予以奖补。

2012年,在经济形势较好的情况下,诸城市实行建设用地指标配比管理。使用计划指标配建20%的增减挂钩指标,每亩用地成本提高4万元,倒逼企业用地精打细算。随着经济下行压力加大,为降低企业成本,2015年诸城市将指标配比资金转化成履约保证金。项目如期履约的退还保证金,违约的按比例扣减。扣减的保证金,划转为节地专项奖补资金,奖励“零增地”发展企业。

“我们在用好履约保证金的同时,积极整合各类基础测绘地理信息数据,建立了‘一张图’管理体系,对低效利用的存量资源及企业现有厂区内空闲地实行数据库管理,动态化监测监控。”赵凤介绍说,这样就形成了立体化的监管倒逼强化供应保障机制。

诸城市的“零增地”发展模式,每年为诸城盘活近1500亩存量土地。全市实施“零增地”技改的400多家企业,累计节约用地2600多亩,降低用地成本3亿多元。

台儿庄古城 领衔全域旅游

□记者 张环泽 报道

本报枣庄讯 6月5日,记者从台儿庄古城旅游集团有限公司了解到,端午节小长假,台儿庄古城共接待游客11.4万人次,同比增长17.38%,旅游综合收入实现515.62万元。

该公司董事长曹恒超介绍,这是台儿庄古城与其他6个景点捆绑营销,发展全域旅游的结果。据了解,经过几年的运作,5A级景区的台儿庄古城已成为枣庄旅游的龙头。台儿庄古城旅游集团公司以台儿庄区列入国家全域旅游示范区为契机,创新提出景区大覆盖,“台儿庄古城”旅游转变为“古城台儿庄”旅游,助推“旅游城市”向“城市旅游”转变。他们以运河湿地、双龙湖湿地和涛沟河湿地建设推进基础设施配套,做好运河游、湿地游、古城游的文章,打造独具魅力的沿运风光带。

为了发展全域旅游,该公司创新营销政策,推出“一卡通”,枣庄和周边的临沂、徐州享受同城游,办理一张年卡,可以去古城及台儿庄大战纪念馆、贺敬之文学馆、李宗仁史料馆,以及双龙湖湿地、运河湿地、祥和庄园景区;推出“一票通”,游客买一张通票,可以游览上述7个景点。

在台儿庄古城一卡通、一票通营销政策带动下,祥和庄园、双龙湖湿地、运河湿地等各大景区(点)游客量有大幅提升,其中双龙湖湿地的“一卡通”一票通用户占游客总量75%,祥和庄园占游客总量36%,运河湿地占游客总量73%。

张店区科苑街道 微服务汇成大民生

□记者 马景阳 刘磊

通讯员 刘玲 张智博 报道

本报淄博讯 6月1日,张店区科苑街道泰苑社区联合区域化党建促进会理事单位淄博技师学院“世纪华光”志愿者服务队,走近居民开展“家电维修”志愿服务活动。

青年志愿者们热情接待前来咨询、带来家电的居民,对“问题”家电进行仔细检查、维修。社区居民王振英阿姨拿着修好的收音机,脸上笑开了花:“我这收音机坏了好长时间,扔了舍不得,花钱修还不如再买个新的,这回给我解决问题了!”

党建来“指路”,党员来发光。自4月份成立区域化党建促进会以来,科苑街道不断深化完善辖区党组织和全体党员共同参与的区域化党建工作格局,注重吸收专业人才,纳入志愿服务大格局。根据社区孤寡老幼、残疾人、老年人等群体的不同需求,推出了集尊老爱幼、志愿服务、平安和谐等6大服务项目于一体的爱心公益联盟。目前,街道涌现了一批志愿服务组织,注册人数达2000人。10个“漂流书亭”亮相社区后,在志愿服务的参与下,捐献书籍达1000余册,丰富了群众的精神文化生活。

“种瓜得瓜种豆得豆,老百姓最实在。看到居民满意,我们的干劲更足了。下半年还要推进平安社区建设、党群服务升级、棚户区改造等工作,14万科苑居民的期待就是动力,我们必须更加努力。”科苑街道党工委书记杨会斌说。



更多报道内容可见新锐大众客户端地方频道及大众在各县微信公众号,欢迎下载并关注。

以农民创新创业为引领,促进产业融合发展

“农创平度”:催生农村发展新动能

□记者 李媛

通讯员 孙京信 杨江川 报道

本报青岛讯 友创客“O2O农副产品特色”农创园,打造平度农副产品“O2O特色”交易平台,已进驻企业22家,带动创业农民300人;投资2.2亿元建立的青岛智汇谷文化产业园,通过发起“你我都是艺术家”农民油画公益项目,已吸引70多人前来学习创作,每人月收入可达七八千元;店子未来世界农展馆及“农耕文明·土地契约”博物馆,依托国家农业公园,打造集立体农业、太空农业、智慧农业、儿童农业教育于一体的现代农业展示馆,带动农民创新创业340人……5月26日,记者从平度市“农创平度”项目

观摩调度推进会上获悉,今年该市按照深化提升、新实施、储备培育三个层次,统筹布局建设28个总投资60亿余元的优质高效农创项目,加快现代农业产业园、科技园、创业园和田园综合体“三园一体”建设,充分调动农民参与创新创业的积极性。依托农创+科技、农创+名品、农创+旅游、农创+电商、农创+脱贫“五大模式”引领,打造产业“升级版”。

平度探讨农创+工贸新模式,建立良性农创运行机制,放大18个地标产品效益,提高农产品附加值,加快推出一批经验性、特色性、标志性改革成果,扩大“农创平度”在全国的影响力。青丰种业农创体依托青岛市首家涉农院士

工作站科研力量,投资5亿元推行“育繁推一体化+社会化服务”模式,建设“四中心一基地”,年繁育推广良种4000万公斤,辐射带动育种合作社132个,种植户17600个,增加收入2.6亿元。

“我们按照改革创新新动能、转型升级提质增效、落实政策促融合的思想,以农民创新创业为引领,促进产业融合发展,延伸农业产业链条,拓展农业产业功能,让农业强起来,农村美起来,农民富起来”,平度市综改办专职副主任李华强说。

目前,平度市5个重点农创体及7个在建农创项目深化提升情况良好,其中崔家集蔬菜扶贫农创体已建设完工。新实施的11个农创项目

均达建设计划进度,5个储备农创项目中已有4个开工建设。今年前四个月,平度市农民创新创业人数达3391人,新增城乡就业10742人,完成全年目标任务的七成。

为确保农民创新创业顺利开展,平度重点实施机制创新,组建行政审批局,推进“农村金融聚集区”,技能培训四大突破机制,开拓融合发展新境界。该市完善农民“双创”扶持政策,率先出台扶持意见,统筹使用总额7700余万元的财政资金扶持农民创业,结合特色小镇建设,先后投入6780万元进行基础设施配套,以政府增信、互助信用等形式引导金融、社会资金向农创项目倾斜,共授信贷款13亿元。

◆聚焦费县“3+4”农村治理保障体系②

管住农村财务收支“钱袋子”

□王洪涛 刘涛 周五铸

实行农村财务有效监管,把村官的权力关进制度的笼子里,真正将村集体资产这块“好钢”用在促进发展、改善民生“刀刃”上,使得费县费城街道景山村短期内就取得了村集体资金连年上涨的好成绩。2014年该村集体经济收入仅有7096元,实行村级财务有效监管后,2015年该村收入迅速达到41518元,2016年达到109791元。村级账务规范,群众心齐劲足,该村被授予全市“沂蒙美丽乡村”称号。

“现在村里搞个建设有资金了,村干部工作有干劲了,各家各户心里也亮堂了。”费城街道景山村村民梁白秀说。正是景山村在农村财

务有效监管体系建设方面取得的成效,使财务管理不断规范,村居发展走上快车道。这是费县加强农村财务有效监管的一个缩影。

建立监管队伍,财务收支民主决策。费县县乡两级指导全县各村依法产生了党员代表、村民代表、村务监督委员会、民主理财小组“四支队伍”,对村级财务支出、工程建设、资产处置、资源发包和大额资金支出等重大事项按照“四议两公开”的要求审议通过后方可实施。

实施“123固基工程”。即建立“费县农村集体‘三资’监管”一个网络平台,实现会计电算化和阳光村务公开;健全经管、审计两支队伍,设立县农村经济经营管理局,乡镇按照不少于5人的标准配备经管人员,对村会计实行

县考乡聘村用,专职化管理,村里所有收入2日内上缴乡镇(街道)经管站,杜绝坐收坐支。按时参加乡镇(街道)的账前会审,把经济承包合同、资产、资源等信息全部录入监管平台,实现网络化、智能化管理。对资源发包和工程招标,根据金额的大小,分别在县、乡镇(街道)公共资源交易中进行招投标。每月10日及时公开财务收支及村级重大事项决议情况,主动接受群众监督。

建立农村干部经济责任审计制度。在各乡镇(街道)设立村居干部经济责任审计办公室,按照4—6人的标准配备人员,专职负责本镇(街道)村居(社区)财务审计工作,每年审计面100%。在县审计局设立村居干部审计办公室,成立50人的审计专家库,创新实施“一访二访

三看四审”村级经济责任审计工作法。“听”就是审计组进村后,设立意见箱、公布举报电话,动员群众积极提供相关审计线索。“访”就是入户走访有关审计线索特别是对群众反映的问题进行重点访谈。“看”就是收集村居的工作计划、会议记录、各类承包合同等进行查看,从中找出审计线索。“审”就是在搞好全面审计的基础上,对掌握的问题重点审计。每年定期不定期、随机编组、随机抽取,每年抽查再审计不少于1/3的村居(社区)。落实村务财务“双公开”、民主理财、责任倒查三项措施,乡镇(街道)经管站由乡镇(街道)政府(办事处)和县农业局双重管理,工作经费纳入县乡财政预算。年度审计率达不到村居(社区)总数90%

的,对相关责任人启动问责程序,提升农村财务监督管理的制度化、规范化水平。通过审计监督,给群众一个明白,还干部一个清白,群众舒心,干部安心。

费县立足建立健全“3+4”农村社会治理保障体系,在全县范围内实行农村财务有效监管机制,加大对村级财务的日常监督和审计监管力度。截至2016年底,全县代管村集体资金余额1.34亿元,累计账前会审41129村次,村级非生产性开支降低64.7%,开展村级资产资源招投标工程664项,增加村集体收入882万元,节省资金900万元,增收节支效果明显,有效地维护了群众权益,被评为“全国农村集体‘三资’管理示范县”。

国内知名企业纷纷抢驻园区 僧多粥少急需破题

产业园区展会带来运营新思路

近千家参展企业、2万余专业观众、20多个国家采购商,两天1.2亿元订单,遍布全国乃至全球的重配行业业内人士无一不倾情投入到这一年度盛会。

第四届泉利重配展圆满落幕

2017年5月28日,晴空万里,济南难得的蓝天映衬着全国重配行业的一件盛事——延续了三年以来坚实的步伐,2017中国(济南)第四届泉利重配展再次以骄人的成绩在全国重配行业引来无数的赞许。观众数量较之第三届增加40%,达到2万余人;参展企业增加25%,达到了近千家,作为全国唯一的一个以重型汽车全产业链为主体的品牌展会,泉利重配展见证了山东乃至全国重配行业的逐年成长。

泉利重配展带来重配行业大联欢

泉利重配展在吸引了全国近千家重配配件生产厂商、国内外两万余名行业观众、20多个

国家采购团集体参与的骄人成绩的同时,也给泉利重配城本身带来了巨大的影响力,多名行业观众与参展企业提起泉利重配城,无一不表示出极深的熟悉感与赞许。

“如果说,三四年,提起泉利重配城,基本上没人听说过,那么现在,只要是在重配配件这个行业内,一提起这个名字,几乎无人不知了。都知道园区产品种类丰富、经营企业规范,每年展会还有很多专门针对我们的采购活动,我们大多数的采购基本上都是在这里实现的。”一名来自江苏的观众兴奋地说。

笔者走访了整个园区,30多万平方米偌大一个园区竟无一空房,全部驻满了重配产业的经营企业。每家企业也借势展会,大力地推广着自家的产品。无疑,展会给他们带来了巨大的商机。

“我是泉利重配城的园区企业,眼看着园区一年比一年好,我们的生意也一年比一年做起来得心应手,当初购买这个项目的时候,周边朋友都劝我再等等看,但时机不等人,企业要长期发展,肯定需要一个可以长期持续稳定

发展的地方,于是就买了下来。现在看来,当初的选择是对的,泉利公司并不像他们说的那么好只是开发园区,我看他们更懂得怎么去经营好一个园区,看到如此火爆的场面,那些朋友再想购买,却被告知已经没位置了,只能干着急。”泉利重配城园区的一位业主满是自豪地告诉笔者。

泉利重配城开辟出一条产业园区运营新思路

在问及为什么把展会放到项目上,而不是在专业的展览馆时,山东省汽车配件商会会长、山东重汽配件物流中心董事长周利平告诉笔者:“把展会放到项目上,在全国的展会中,也算是独一份了,我们的初衷是利用这样的方式,把我们园区内的每一家企业都视为是一家参展企业,充分利用园区空间,为参展商、行业观众提供一个多选的、更便于沟通的平台。再就是利用这样的方式,把泉利重配城推向全国,乃至全世界的重配领域。从当前的

效果来看,我们的目的基本达到了。”

笔者粗略计算了一下,泉利重配展已经成功举办了4届,积累了近十方的直接参与者,而这些行业影响力的影响力不容小觑,泉利重配城在园区运营上无疑开辟出了一条可借鉴与应用的新思路。

国内知名重配企业纷纷抢驻园区

看着园区发展越来越好,更多的知名企业纷纷抢驻园区,可是多数企业却面临着一个同样的问题:泉利重配城园区已无房可供企业购买。

“其实也不是无房可用,我们有大约30%自持的房源,目前是以租赁的形式提供给重配行业的企业使用,但是这些有一定经济实力的知名企业不满足于仅是租房,他们考虑到更为长久持续稳定的企业发展,因此需求多是要购买产权,然而项目的性质决定了我们这部分房源必须要自持。”周利平告诉笔者。

“不过,我们也在与当地政府积极协调这个问题,看能不能减持一部分自持房源,争



△5月28日,泉利重配城喜迎第四届展会开幕

取将这些知名企业都留下来,为园区发展、行业发展、片区乃至城市经济发展,作出企业应有的贡献。”周利平补充说。

笔者后续从相关部门了解到,像泉利重配城这样的项目属于工业综合用地性质,原则上土地竞得人自己持有不对外转让的比例不得低于地上建筑物面积的30%。但同时提到,如果项目在保障服务功能的情况下,经市政府批准,土地竞得人可以降低自己持有部分的比例。

国内知名重配企业希望能够进驻泉利,并以购买产权的形式在此长期经营,既看重了济南作为国内三大传统重配集散中心的优势,可以预见,如果这一问题得以顺利解决,今年经济发展势头良好的重配行业,将成为济南西北部一张经济名片。(姜立志)