

腾笼办主任和他的“换鸟”事业

高新区中心区已腾笼55个项目,宗地面积约2100亩

“腾退不符合中心区发展定位的项目,为更具创新性的产业项目落地腾出空间。”济南高新区中心区腾笼换业推进中心(简称“腾笼办”)主任宋丰华,经常被问及自己的部门是做什么的。如果解释后仍不清楚的话,宋丰华干脆就用“腾笼换鸟”来比喻。于是,宋丰华也被戏称为“换鸟的”。

在宋丰华看来,产业更新换代就是一个新旧动能转换的升级过程,因此“换鸟”事业对城市发展来讲相当重要。自2016年以来,高新区已实施腾笼换业项目55个,宗地面积约2100亩,为大数据和量子科技等产业的引进腾出了发展空间。

▶大学科技园南区收储完成。



文/片 本报记者 修从涛

“老鸟”不走 “新鸟”进不来

高新区中心区是高新区的核心区域,包含贤文片区和汉峪片区两大片区,总规划面积27平方公里。其中贤文片区规划面积13.5平方公里,是济南市乃至山东省重要的高新技术产业集聚区。

据悉,作为高新区科技创新和招商引资的主战场,中心区经过27年的发展建设,刨除未达到供地条件的土地,土地建成率高达92.7%。尤其是贤文片区经过多年发展建设,城市建设空间不足,片区内分布有部分传统工业企业,影响区域发展。城市功能配套、交通组织、绿化景观、城市形象等方面亟须提升。这一系列问题,已经成为制约发展的重要瓶颈。

“中心区正面临产业升级、城市更新的重大机遇。但老鸟不走,新鸟进不来。”高新区中心区腾笼换业工作推进中心主任宋丰华介绍,要想引进更具创新性的产业,必须腾退那些不符合区域发展要求或妨碍产业结构调整的中低端加工制造等。

腾笼换业,首在“腾笼”,即腾出土地。然而,想要“请走老鸟”并非易事。“为什么让人走?用什么样的办法让人愿意走?换位思考一下,如果你的企业突然让你搬走,你也是不愿意的吧。”一系列难题摆在了宋丰华的面前。

创新补偿方式 请走“老鸟”

首先找政策依据。中心区腾笼换业主要是以《济南市国有土地收购储备办法》(济南市政府令第249号)为依据,然而在实际操作中却遇到了困难。以两个相邻的老旧工业项目为例,若其中一块改成了商住用地,另一块仍为产业用地,根据现有的补偿方式,二者的补偿是不均等的,甚至差异很大,这就容易导致企业腾退不公平,



宋丰华在办公室里挂图作战。

有的企业觉得利益受损太大。

“必须创新补偿方式,才能破解土地腾退和收储的难题。”宋丰华介绍,为此腾笼换业推进中心与济南市国土资源局经过反复沟通后,探讨了一种新的补偿方式,制定了《济南高新区贤文片区国有土地统一收回指导意见》。

据悉,该补偿方式按照片区总规划的情况,在保证公共利益的前提下,把片区内所有非经营性用地全部进行评估,得出一个基础地价,再根据企业自身占地情况,以及地上建筑情况折合出一个合适的补偿价格,对外迁企业进行补偿。

该指导意见受到多数外迁企业认可,成为指导中心区腾笼换业工作的纲领性文件,创造性解决了长达十几年的老大难问题——津单幕墙项目,为被纳入山东省重点项目的大数据产业基地建设及时提供了空间支撑和土地保障。

解剖“麻雀” 总结新经验

但是新的问题马上又来了。这种削峰填谷的平均法对于地多房少的项目或许有效,可是对于那些房多地少的项目就很难说了。宋丰华在大学科技园南区的收储过程中就遇到了这个问题。

大学科技园南区东至将军

经贸地块,西至舜华路,南至新泺大街,北至大学科技园(中区),占地面积约45亩。该项目所在地块是山东省重点项目——大数据产业基地的重要组成部分,也是济南高新区首个国有土地上房屋征收项目。

为了解决大学科技园南区的征收难题,腾笼换业推进中心采取依托《济南市国有土地上房屋征收与补偿办法》(济南市政府令第248号)对大学科技园南区进行征收,实现国有土地与国有土地上房屋征收“两轮驱动”。

2017年12月13日,市政府正式发布对大学科技园南区的《房屋征收决定公告》;2017年12月22日,货币补偿签约启动,签约率达100%;2018年1月6日,产权调换启动,业主到场率、选房率达100%。今年1月17日,济南高新区大学科技园南区项目完成货币补偿和产权调换签约,签约率达100%,比原计划的截止日期提前了半个多月。

“解剖大学科技园南区这只‘麻雀’,对今后高新区实施同类项目具有典型的示范作用和借鉴意义。”宋丰华介绍,作为高新区首个国有土地上房屋征收项目,在征收过程中遇到了征收主体的问题,遇到了房产抵押的问题,遇到了企业生产不能断网的问题,这些难题的克服都为未来的工作总结了新经验。

“老鸟”振翅 飞得会更高

“老鸟也能焕发第二春。老鸟振翅,飞得会更高。”宋丰华介绍,在开展企业腾退过程中发现,一些外迁企业本身在发展中也遇到了一些问题。有的企业设备老旧和技术落后,但苦于没有资金更换新设备和研发引进新技术;有的想要扩大再生产,但受制于现在有限的土地厂房资源。“而腾退搬迁,实际上也为这些企业提供了一个再次创业的机会。通过搬迁补偿,企业可以借机转型升级。”

据悉,中心区腾笼换业推进中心为外迁企业提供强有力的支持,创新制定了产业发展奖励办法,对继续在高新区范围内安置、与高新区有共建协议的区县安置或在济南市其他区县进行安置的,按照对口帮扶协议,给予一定的产业发展奖励,既腾出了空间,又留住了企业,关键是推动了企业转型升级、发展壮大;此外,在腾退企业过程中,腾笼换业推进中心积极对接其他园区,帮助想要扩大生产规模的企业尽快落地投产。

经过腾退搬迁实现转型升级发展的案例不少。山东鲁得贝车灯股份有限公司位于开拓路以东、天辰路以北,2016年12月,鲁得贝签订腾退协议,生产车间将整体搬迁到济阳县,利用补偿资金建设新的现代化厂房,重新购置部分新的先进生产设备。届时可生产国内最先进的高档轿车灯具,预计年实现销售收入10亿元;

山东吉美乐有限公司是泰豪科技在济南的分公司,项目位于理想家园以南,用途为工业用地,占地约合66.18亩,腾退搬迁至高新区后,将打造“泰豪(济南)智能科技产业园项目”,作为泰豪科技在华北和华东的研发、生产和销售中心。项目建成后,除了济南原有智能军用通信电站产品的基础上,将再引进泰豪的两大主流产品静音电源和智能配电设备,形成智能军用通信电站、静

音电源、智能配电设备三大产品线。

“老鸟”走了 “凤凰”来了

“所谓腾笼换业,就是将高新区中心区内产出低、密度低的企业进行腾退搬迁,通过倒逼企业转型升级,提高土地利用效率,推进培育高科技企业、总部基地、投资金融等科创企业,激发中心区发展活力。”宋丰华认为,腾笼换业的本质就是改造提升传统动能,推进培育新产业、新业态、新模式等发展新动能,推动中心区实现新旧动能转换。

据悉,截至目前,高新区中心区已成功腾退项目55个,宗地面积约2099.64亩。“老鸟走了,凤凰来了。”宋丰华介绍,通过腾笼,中心区产业发展又有了新的空间,尤其是以大数据和量子科技为代表的一批创新型高科技产业,正不断在中心区落地。

沿新泺大街北侧收储的津单幕墙和大学科技园南区项目,目前正在规划作为山东省重点项目的大数据产业基地,未来这里将成为世界知名大数据、云计算、人工智能及国内BAT等企业的聚集地,助推大数据产业基地形成一条完整产业链;

在天辰大街北侧收储的土地上,总占地200亩的济南量子谷已经启动规划,到2025年,以济南量子谷为依托,将形成以济南为中心、辐射全省的量子信息产业集群,产值达到百亿元级规模,2030年具备千亿元级产业发展能力;

在崇华路西侧的原济南轻骑发动机有限公司被收储后,为中心区腾空土地面积约165亩,未来该地块将换建设浪潮思科合资项目,助力新旧动能转换和生态赋能发展。

谈及何谓优质的营商环境,在宋丰华看来,让旧动能企业在搬迁的同时能够实现转型升级,让代表新科技新业态新模式的新产业愿意来,这样的环境应该就是优质的营商环境。