



记者 宗兆洋

## 突破要素瓶颈 拓展发展空间

# 商河土地“淘金”记

### 盘活土地资源 向存量要增量

土地利用规划不仅要有长期从紧过日子的思想,更要探索出一条“保护优先、节约优先”的高质量发展路子。商河县立足全县总体规划这个“大盘子”,积极向“土地存量”要“发展增量”,向“优化配置”要“发展质量”,通过节地挖潜等方式来拓展发展空间,推动土地利用方式向节约集约型转变,真正让闲置低效用地“活”起来。

“利用好每一寸土地,让寸土生寸金,是新时代土地集约利用的必然要求。”商河县自然资源局党组书记、局长路和洋说,让寸土生寸金,就是要以“亩产论英雄”,严格标准、盘活存量、优化增量,从而实现重“量”到重“质”、重“大”到重“精”的转变。

山东天匠重工科技集团有限公司2007年落地商河经济开发区,因债务纠纷一直处于破产闲置状态。经商河县自然资源局、商河经济开发区管委会多次与债权单位沟通协商,2019年1月,由济南绿霸农药有限公司将该宗土地重新盘活利用。该公司是一家集科研、生产、销售于一体的技术性现代化农药制剂生产企业,公司总占地面积106.4亩,总投资3.3亿元,建设生产车间、综合仓库及检测中心总计46000平方米,年生产能力50000吨。2021年公司营业收入为1.7亿元,缴税360万元。

能级跃升,华丽蝶变,商河在扎实做好工业用地绩效调查评估,夯实工业用地基础数据的同时,进一步优化产业用地供应方式,严格建设项目节地评价,不断深化产业用地市场化配置改革。

2020年,商河县根据不动产登记、土地供应和国土三调数据,以宗地为单元开展工业用地绩效调查。自然资源局会同工信、财政、住建、税务、统计、水务、供电公司等十余个部门对工业企业投入产出强度、容积率、建筑密度、生产运行状况、用电能耗、税收等项目进行逐个核实完善,同时,与城镇低效建设用地再开发、闲置土地处置、“亩产效益”评价改革等工作有效结合,形成了商河县工业用地数据及商河县工业用地调查成果,为企业分类管理、资源要素差别化配置、产业布局优化和相关评价考核提供翔实的基础数据支撑。

晟朗能源科技有限公司成立于2008年9月,是一家主要生产太阳能板的企业。2011年,因受欧美“双反”政策影响,光伏产业形势严峻,晟朗公司在内外交困的背景下长期处于停产状态,严重资不抵债。2016年商河县人民法院依法拍

“沉舟侧畔千帆过,病树前头万木春。”这一千古绝句出自刘禹锡的《酬乐天扬州初逢席上见赠》,指的是旧的事物总是会被新的事物所取代。就像那沉船的旁边,正在有千艘帆船飞驰而过,而在那株早已枯焦的老朽病树的前面,是上万棵树木争闹春天的勃勃生机。

盘活闲置低效土地资源,不断提升土地节约集约利用水平就是一座城市“千帆过”“万木春”的必经之路。随着城市的快速发展,一大批项目相继落户,强烈的用地需求与有限的发展空间之间的矛盾逐渐显现。如何把每块土地的效率最大化发挥出来,推动资源要素向优势区域、优势企业集中,从而提高土地利用效率?这是城市发展的战略性课题。

不谋全局者,不足以谋一域。在“一三四六”高质量发展蓝图下,未来的商河构建新发展格局必须有更加科学合理的要素布局,突破土地要素瓶颈,拓展发展新空间,不断提升节约集约用地水平,促进县域经济发展,商河闯出了一条土地集约、高效利用之路。

卖晟朗能源科技有限公司的破产资产。商河经济开发区管委会通过竞拍收回该企业所有土地,并通过招商引资先后引进德锡化学、万兴达新材料、齐鲁众合、汉斯曼、德洋计量等5家企业落户。其中,德锡在原晟朗地块落成并同年顺利投产。2021年,营业收入为5456.9万元,年实现税收4514.04万元。2022年1-4月,实现产值1645万元。

### 利用“旧巢”引“新风” 老厂房开拓工业蓝海

一边是新上项目急需用地指标,另一边是一些已停产的旧项目占着大量土地,制约地方经济的发展。对于“新商河”来说,解决“沉睡”的土地和企业用地指标“紧缺”的矛盾,突破用地“瓶颈”迫在眉睫。

2017年,商河经济开发区先后投资10亿建设高标准厂房100万平方米,但由于受园区产业链条短、企业规模小、市场行情波动等因素影响,致使厂房出租利用率低,存在大量空闲情况,针对该现状,商河县积极创新招商模式,通过集中建设标准厂房,提供全程代办保姆式服务等措施,做活“筑巢引凤”文章,探索实现“拎包入驻”轻资产发展模式。利用“旧巢”引“新风”,让闲置资源化身产业结构优化升级

的“利器”,在老厂房上开拓出了工业蓝海,有效推进了一批像斯伯特生物科技这样的优质项目落地生根。

2018年成功引进山东斯伯特生物科技有限公司,不到三年的时间,该公司由一家不到100人的小企业迅速裂变成为注册49家企业、员工总超600人的企业集群,厂区占地面积由39亩扩张到102亩。2020年销售额3.3亿元,财务年度纳税总额1100万元,2021年全年销售额突破24亿元,税收突破2亿元。2021年9月,山东斯伯特集团实现了国内运动营养食品对境外出口的首单,这在行业中属于名副其实的创举,一举打破国际市场被欧美国家垄断的行业壁垒,亮剑国际市场。公司未来五年的发展目标是,实现集团年销售额超200亿元,综合利税超过20亿元。

“腾笼换鸟”关键在“腾笼”,就是通过多种方式、因地制宜把低效土地资源腾挪出来,空出“笼子”。

商河县以质量和效益为导向机制,不断优化“亩产效益”评价改革,在评价指标体系设置上,以提高亩产贡献、鼓励成果创新,突出企业发展阶段贡献、行业领先程度为目标导向,将发展空间转向存量挖潜,向存量和低效用地要质效。



2018年成功引进山东斯伯特生物科技有限公司,不到三年时间厂区占地面积由39亩扩张到102亩。

高端化学原料药产业化基地位于商河化工产业园内,该项目用地原权属为山东康桥酒业有限公司,因企业经营不善,导致土地闲置。商河县自然资源局、县经济开发区管委会通过协调,将该宗土地收回后成立济南联合百川投资管理有限公司,围绕医药化工产业定位,建设了高端化学原料药产业化基地。项目占地154亩,总投资3亿元,总建筑面积12万平方米。目前,山东静远药业有限公司、山东伊立特生物医药技术有限公司、济南爱思医药科技有限公司、山东盛迪医药有限公司等9个项目已成功入驻,投产后预计可实现年产值5亿元、税收4300万元,新增就业300人。

据悉,2020年,仅商河经济开发区就盘活“僵尸企业”土地700余亩,通过再招商新增投资16.8亿元,税收1.4亿元。2021年,开发区签约项目31个,投资过亿元项目共19个,合同利用资金102.75亿元,当年实现新增投资16.8亿元,税收1.4亿元。目前,入驻企业40余家,实现资源再利用,新业态产业得到进一步优化升级。

### 强化服务质量 向低效要空间

盘活低效用地、推进土地节

约集约利用是一项复杂的系统性工程,全面完成批而未供和闲置土地处置任务,是唤醒“沉睡”土地资源、提升内在发展质量的必然要求。商河县牢固树立服务发展理念,全力推进土地节约集约高效利用,对批而未供土地按照各宗地难易程度、成熟状况,逐宗制定处置方案,明确时间节点、具体措施和相关责任单位,坚持成熟一宗供应一宗。对闲置土地,逐一分解任务,建立台账,挂图作战,坚持处置一宗,利用一宗。

方向已定,核心在落实,商河县在存量土地盘活方面强化政策集成、部门联动,打好组合拳。在政策扶持方面,不断推进实施资源要素差别化配置,通过实施城镇土地使用税差别化政策,执行水、电、气差别化价格政策,正向激励优质企业做大做强,倒逼低效企业转型升级,精准淘汰低端落后产能,引导企业提高土地资源的使用效率,加快企业转型升级和新旧动能转换,促进土地资源节约集约利用。在盘活机制方面,于2020年3月印发了《关于深入推进城镇低效建设用地再开发工作的实施意见》,成立领导小组,强化组织保障,同时,明确不同低效建设用地类型的牵头单位及实施主体,并将低效建设用地再开发工作纳入全县经济社会高质量发展综合绩效考核,采取有力措施大力推进城镇低效建设用地再开发。

2021年,商河县对326家企业开展“亩产效益”评价,实施差别化政策,已顺利完成2021年城镇土地使用税征缴入库工作,52家A、B类企业享受了税收减免政策,合计减收277.47万元。工作过程中,商河县倒逼淘汰整治“低散乱”企业,推动企业入园集聚,利用政策、经济杠杆处置批而未供土地4986.69亩,处置闲置土地233亩,近两年完成低效建设用地整治提升3251.79亩,进一步提高土地节约化程度。

土地集约利用是高质量发展的必由之路。如今的商河,坚持走低效用地盘活之路,实现了发展空间的有效拓展,新项目、新产业不断涌现。未来,商河将继续积极全面推进土地集约利用工作,通过对内挖潜、整治闲散土地、调整土地利用结构和产业结构等方式,提高土地的效率,促进辖区土地集约利用水平,为高质量发展贡献力量。

