

节地模式填报表

填报时间：2016 年 6 月 12 日

节地模式名称	南通开发区低效工业用地再开发
典型案例	双逸创业园拆旧建新打造中小企业孵化器
基本情况	双逸集团通过司法拍卖取得破产粮食加工企业的废旧 80 亩工业用地，拆除原有厂房新建高标准厂房，新增投资 10 亿元，园区总建筑面积 231500 平方米，由 27 栋标准单体厂房（6-9 层）和 1 栋 12 层的企业服务中心以及 1 栋 25 层的科创大厦组成，投资强度由 250 万元/亩提高到 1250 万元/亩，容积率由 0.81 提高到 4.32，创造了开发区工业项目的容积率最高纪录，国土部门未增收土地出让金，开发区管委会全额减免城市基础设施配套费，目前一期已建成 10 万平方米，租售比例超过 90%。双逸创业园集研发、生产加工、仓储物流、商务配套、生活服务五大功能于一体，以高标准设计规划、高标准园区建设、高标准招商运作，重点吸纳和集聚电子信息、机械加工、纺织服装、包装印刷等企业，园区根据产业特色量身定制单体面积、层高、跨度、用电量、荷载、汽车电梯等，满足企业高成长对空间设施的要求，并预留企业发展各类资源空间。厂区每幢厂房内部都标准配置载重 5 吨卡车电梯，满足货车直接上下运货的需求，大大省去运输成本和时间成本。服务中心专为园区企业生产、生活、经营提供一系列整体解决方案及一站式管家服务。满足园区企业的精装修服务式办公、智能化会议室、综合餐饮、员工宿舍、公共仓库、便捷超市、银行网点、企业风采和产品展示等各种需求。  项目整体效果图 1



项目整体效果图 2



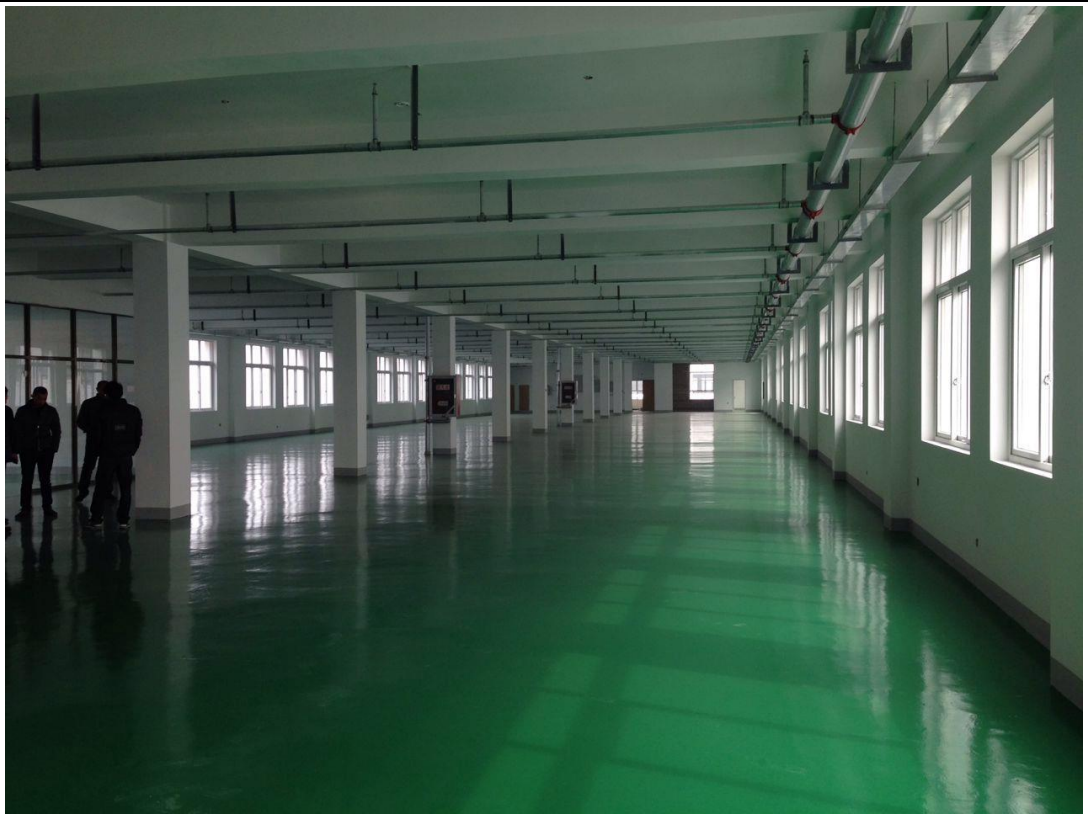
项目实景图 1



项目实景图 2



项目实景图 3



项目实景图 4



采用先进的垂直交通系统，卡车通过专业货梯直接开进厂房内部，上下运货

原有破产企业 80 亩工业用地投资强度不高，利用效率偏低，且陷入关停状态，土地资源趋于闲置，经济效益和社会效益不能最大化。双逸创业园通过拆旧建新，不仅有效盘活了闲置土地资产，而且大大提高了投资强度和容积率，同时通过吸纳大量中小企业入驻，缓解了用地指标日趋紧张的形势，建成后可引进中小型生产企业 180 家以上、近 200 家孵化企业，投产后总产值超过 30 亿元，上交利税近 2 亿元，亩均税收达到 225 万元/亩，创造就业岗位 8000 个以上，社会效益和经济效益得以最大程度的显化。

开发区管委会在项目审批、规划建设手续办理、厂房预售、企业招引等方面给予双逸创业园区全面的扶持，通过引导和激励设备简陋，污染重、能耗高的“五小”企业在退出已有土地后入驻园区，在园区设计、建设阶段即主动引导大量成长型、创新型中小企业进驻，实现高标准厂房规划设计与项目、企业、生产线无缝对接，企业集聚放大效应不断凸显。



改造前的低效破产企业厂房



改造后的高标准厂房

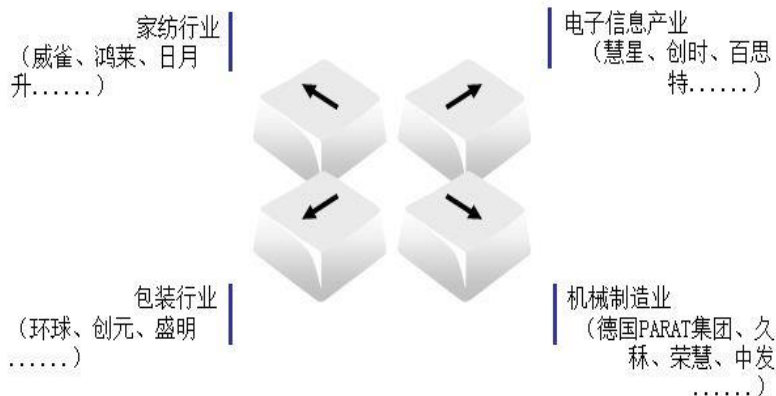
双逸创业园在积极打造企业孵化器的同时，注重从源头管控，进门先下环保棋。强化源头管理、源头控制、严格准入；做好“加减法”，在产业升级上做“加法”，在污染排放上做“减法”。在打造产业园区生态、环境、产品等硬件设施的同时，双逸创业园更注重站在客户角度，以满足客户实际需求为导向，着重进行产业园软实力打造。以物联网、云计算、大数据、移动互联等现代信息技术为基础，通过感知化、互联化、平台化、一体化的手段，建成基础设施高端、管理服务高效、创新环境高质、可持续发展的园区。目前园区90%的厂房已实现销售或租赁。

重量级载体建设

- ① 江苏省科技加速器项目
- ② 江苏省重点培育小企业创业基地
- ③ 南通市政府重点招商载体项目
- ④ 南通市特色智慧园区
- ⑤ 南通市小企业创业示范基地
- ⑥ 国家级南通经济技术开发区中小企业重点招商引资平台



集聚化产业发展



产业集聚与中小企业孵化双赢

节地效果	a、工业用地投资强度、容积率大大提高（不新增土地的前提下，项目投资由 2 亿元增至 10 亿元，总建筑面积由 43100 平方米增加至 231500 平方米，容积率由 0.81 增至 4.3，创造了开发区工业项目的容积率最高纪录）； b、解决中小企业拿地难、前期资金投入压力大的困境（园区可容纳中小型生产企业 180 家以上、近 200 家孵化企业，节约土地超过 1000 亩） c、促进区域产业升级和产业集聚，形成行业带动效应（园区形成了电子信息、机械加工、纺织服装、包装印刷四大产业集聚区，契合南通地区的传统支柱产业发展方向）； d、提升地方税收促进地方就业，解决区域就业压力（园区投产后总产值超过 30 亿元，上交利税近 2 亿元，亩均税收达到 225 万元/亩，创造就业岗位 8000 个以上）； e、盘活低效老旧资产，显化土地资产价值（破产关停企业的 80 亩土地重新焕发了勃勃生机）； f、进一步改善社会整体创业生态环境（利用各种智慧应用帮助智慧园区产业实现生产方式、经营模式及运营方式的转变。通过智慧的基础设施、智慧的政府服务、智慧的公共服务体系，为企业提供优良的创新、发展环境，消除企业发展的后顾之忧，并适时的为企业发展提供各种支持，增强园区内企业核心竞争力，提升企业的生产效率，实现转型升级，并以智慧园区为核心形成产业链的有效聚合）； g、帮助成长型企业提高运营效率，加速提升企业形象，促进企业快速发展（通过信息化的公共服务平台、优良的创意服务与创业氛围，为园区构建全产业链、加速器奠定了良好的产业基础，打造成为中小微企业科技加速器）
节地模式适应性	1、在低效用地开发过程中，确定了“政府主导、多方参与、连片开发”工作方式，成立了由政府主要领导挂帅，发改、监察、财政、国土、规划、建设、环保、房产、税务等部门负责人为成员的城镇低效用地再开发领导小组，通过主动服务、提前介入、并联审批等方式，加快各类手续办理，营造高效便捷的行政服务环境； 2、坚持市场取向、因势利导，在规范管理的基础上，运用市场机制和手段，在财政资金支持、税费减免等方面对城镇低效用地再开发市场主体予以一定的奖励。通过政策的规范和引导，积极鼓励和吸引社会资金投入城镇低效用地再开发，努力形成一个多渠道筹措资金、多方共同参与的格局，充分调动土地权利人和社会各方积极性，鼓励社会资本参与城镇低效用地再开发，形成形式多样的改造开发模式，盘活存量建设用地，进一步推进供给侧结构性改革，切实提高土地资源要素配置效率和产出效益； 3、同时结合调整产业结构、改善老旧工业园区面貌，促使地均 GDP 和税收得到极大提升，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变，有力推动开发区产业转型升级，增强城市发展竞争力，创造新型工业化、城镇化土地利用新模式，提高土地对经济社会发展的保障能力。

节地模式应用存在的障碍因素	一是低效用地再开发鼓励政策还不够充分，影响了市场主体和民间资本改造的积极性；二是低效用地周边部分零星用地整体开发利用难度大，市场主体有归并整体开发的意愿，但希望办理协议出让手续，与土地公开招拍挂的要求有冲突；三是低效用地使用权处置难度大，二次开发过程中的经济、法律关系复杂，拆迁、搬迁补偿成本巨大，地方政府缺乏改造的动力。
---------------	---