

节地模式填报表

填报时间：2016年8月5日

节地模式名称	“321”综合节地模式
典型案例	泰州医药高新区土地节约集约利用
基本情况	<p>泰州医药高新区作为我省重点建设的特色产业基地之一，是省委、省政府重点打造的全省生物技术与新医药产业核心区、综合改革试验区、转型升级先导区。近年来，医药高新区努力践行五大发展理念，以土地资源的节约集约利用为根本，进一步推进“双提升”行动落地见效，按照“企业集中、产业集群、要素集聚、土地集约”的总体要求，积极转变园区开发建设的传统模式，创新土地利用方式，探索打造符合医药产业特色的“321”综合节地模式，以最少的土地资源消耗实现节地水平和产出效益的最大化。</p> <div style="text-align: center;">  <p>“321”综合节地模式</p> </div>
节地模式的主要特征	<p style="text-align: center;">三维立体利用模式</p> <p>最大限度挖掘土地资源的利用潜力，确立三维立体开发理念，推进空中资源实行高端化利用，地面资源实行精细化利用，地下资源实行拓展化利用，通过用地结构分层立体化使用方式，实现土地产出的“倍增效应”。</p> <p>一是优先空中发展。以土地节约集约引领规划和开发。园区坚持建4层以上高标准厂房，部分达10层以上。全区高标准厂房共169幢，占地1903亩，计容建筑面积215万平方米，平均容积率1.69。已建成投入使用的厂房入驻企业近600家，使用率85%以上。对高压输电线走廊实行土地分层复合利用，建成集医药种植、道路交通、绿化景观为一体的生态走廊。建成地上3层以上立体停车场1.7万平方米。</p>



● 中国医药城（三期）标准厂房



● 中国医药城（四期）标准厂房



● 高压线走廊分层复合利用



● 三层立体停车场

二是用足地面资源。建立项目的用地准入门槛制度，实行差别化分类供地，以投资强度定规模，以产业方向定层次。对投资强度低于 500 万元/亩的，一律进入高标准厂房；对符合独立供地的企业，由园区“5+X”联席会议综合评定。目前，园区在建独立用地产业化项目 35 个，占地 2300 亩，总投资 128 亿元，平均单个项目投资近 4 亿元，亩均投入约 556 万元。



三是拓展地下空间。在全省开创工业用地出让地下空间的先河，利用地下空间的资源潜力建设能源站、综合管廊等。已建成教育教学区、中试三期等 6 个地下新能源站，实行集中供冷、供热、供气、供电，与地上常规能源站相比可节约用地 120 亩。

建成泰州地区唯一的综合管廊，长 1 公里，容纳了集电力、通讯、空调、蒸汽管道（线）等 20 多条管线，线路总长超 30 千米，节约用地 40 余亩。已建成地下停车场达 20 余万平方米，节地 300 亩。



•地下能源站



•地下综合管廊

二次开发利用模式

策应土地利用供给侧结构性改革，针对高新区土地资源紧缺的现状，摒弃盲目扩张和资源消耗的传统理念，通过多种方式推进土地二次开发利用，处置“僵尸企业”，盘活闲置资产，努力缓解土地供求结构性矛盾。

一是转型升级再利用。积极通过“腾笼换鸟”，针对部分传统产业在转型升级过程中，因产品技术落后、产能下降导致企业发展困难或破产，造成土地闲置的情况，借助产业结构调整，引导新兴朝阳产业，鼓励新产业、新业态利用低效存量土地。



•安方盘活前



•安方盘活后

安方电力科技有限公司原生产传统机电产品，用地 101 亩。2010 年年产值 1870 万元，利税 121 万元。企业利用厂内空地，通过转型升级引进新生产线，开发配网自动化、电能质量监测等系列产品。2015 年实现销售收入 5.52 亿元，利税 4336 万元，亩均利税达 43 万元，产出效益比原来提升 36 倍。

二是供给倒逼再利用。从土地供给层面出发，以土地指标的紧缺倒逼土地再利用。对低效利用严重的企业，实行严格的指标管控，企业在发展过程中不得继续新增用地面积，必须在原有土地上加大投资力度，提高土地产出效益。围绕“去产能”，把好项目用地准入关。对不符合国家产业政策的项目一律不供应土地。对“互联网+”等国家鼓励发展的新产业、新业态，采取差别化用地政策，以“先存量、后增量”的原则，鼓励盘活利用现有用地，引导新兴产业集聚发展，支持新业态发展。



新源电工器材有限公司为扩大生产规模，需新增用地。在土地供应紧张的情况下，政府引导其利用某机械制造有限公司闲置的厂房和土地 93.7 亩，新上 6 条生产线扩大产能，主要生产超特高压绝缘纸板和绝缘成型件。2015 年实现销售收入 2.5 亿元、利税 4520 万元。

三是市场调节再利用。针对部分“僵尸企业”，采取收回、转让、置换等市场方式，加大闲置低效用地的盘活处置，推动土地二次开发利用。



某电梯生产企业因项目资金原因，形成“僵尸企业”。政府通过市场调节，实行有偿回购，重新将土地供地给巨腾电子科技有限公司，生产笔记本电脑、平板电脑和其他手持装置金属机壳，预计年产值达 15 亿元，利税 2 亿元。

一体共享利用模式

导入“一体化”建设理念，按照“集中建设、共享共用”的原则，推动“平台集中、配套集成”，建立产业平台、能源配置、教育设施、公共服务四大共享机制，探索出符合医药产业特色的土地共享利用模式，既降低了企业投资和运营成本，又节约了有限的土地资源。

一是产业平台共享。突破一般开发园区独立配套思路，建设了覆盖医药研发、生产、销售的全产业链公共服务平台，面向落户企业开放，实施资源共享。



• 新药创新基地平台



• 疫苗检测平台

目前已经建成运营的 16 个公共服务平台，占地 130 亩，比传统企业自建平台节约用地 750 亩。

二是能源配置共享。突出“绿色”发展理念，利用地下综合管廊，充分整合地下利用功能，将区内 6 个能源站连成一体实现能源共享共用，能源配置更加科学合理。



• 东部行政区能源站



• 生产集聚区楼宇分布式能源站

每个能源站可直接服务 3 公里半径范围，年节能 1581 万千瓦时，节约 1943 吨标煤，年二氧化碳减排量达 1.38 万吨，与传统独立能源供应相比，节能减排效果超 30%，既降低了能源消耗，又节约了土地资源。

三是教育设施共享。教育教学区内南京中医药大学翰林学院等三所独立学院，通过对教育教学各类资源实行整合，三所学院共用体育场、图书馆、食堂等公用资源，打破高校之间相互独立的格局，建设“没有围墙的大学”，实际节约用地 1450 亩。

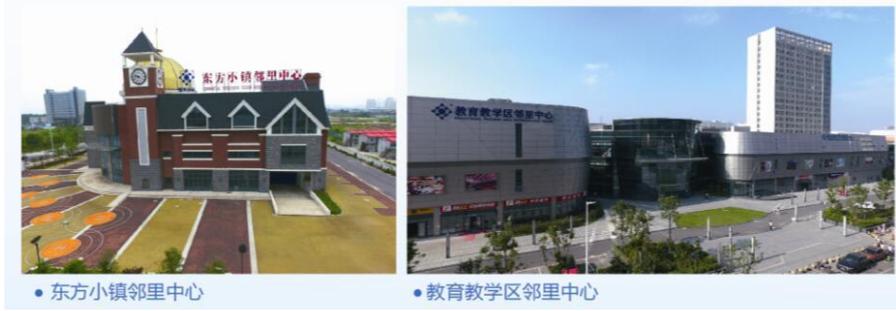


• 食堂



• 体育场

四是公共服务共享。在全区范围内打造 6 大邻里中心，独立供地企业一般不单独建设食堂、宿舍、运动馆等配套设施，由区内邻里中心实施统一配套，为百姓提供“一站式”的服务。打破了传统沿街为市的粗放型商业形态，通过用地集约化引导低碳环保绿色新型商业化模式。



2011 年到 2015 年, 全区单位 GDP 建设用地占用规模由每亿元 842 亩下降到 431 亩, 下降率达 49%, 建设用地地均公共财政预算收入由每公顷 20.9 万元增加到 59.2 万元, 年均增长 45.8%。

数字看节地

COMPREHEND LAND CONSERVATION THOUGH FIGURES

高标准厂房共**169**幢, 占地面积**1903**亩, 计容建筑面积**215**万平方米, 容积率达**1.69**, 入驻企业**600**多家, 比传统单独供地节约土地**2501**亩

利用高压输电线走廊实现土地分层利用, 总长**6000**多米, 可节省用地**1350**亩

全区单独供地医药产业项目**35**个, 占地**2300**亩, 总投资**128**余亿元, 亩均投入约**556**万元

节地效果

地下空间总开发利用面积**66**万平方米, 节地**650**亩

建成地下能源站**6**个, 年节能**1581**万千瓦时, 节约**1943**吨标煤, 年CO₂减排量达**1.38**万吨, 节能减排效果超**30%**, 节地**120**亩

地下综合管廊**1**公里, 集成各类地下管线路由总长达**30**余公里, 节地**40**余亩

已建成地下停车场达**20**余万平方米, 节地**300**亩; 地下三层以上立体停车库**12.7**万平方米, 节地**190**亩

建成公共服务平台**16**个, 占地**130**亩, 比传统企业自建平台节约用地**750**亩

教学教育区共享体育场、图书馆、食堂等公用设施, 节地**1450**亩

建成工业、教育、社区等**6**个邻里中心, 通过用地集约化引导低碳环保绿色新型商业模式, 节地**300**亩

2015年以来, 通过二次开发再利用盘活闲置资源和“僵尸企业”**37**宗, 面积**1760**亩, 增加产出效益**62.3**亿元

节地模式适应性	该综合节地模式适用于各类开发园区，特别是技术含量高、产业特色明显的专业性园区，可有效缓解土地资源稀缺带来的发展制约瓶颈，深入挖掘内部资源潜力，提升土地综合利用效率。
---------	------------------------------------------------------------------------------------