

“低效工业”向“活力工业”转型机制研究

——以南昌经济技术开发区为例

冷虎林

南昌市城市规划设计研究总院

摘要: 本次研究通过对经开区片区产业、规上企业及一般企业三个层面分析其工业用地的效率,找出低效工业的成因,针对成因提出相对应的发展策略,来将低效的工业用地盘活,成为“活力工业”。

关键词: 城镇用地; 规划转型; 低效工业; 活力工业; 工业邻里

一、引言

党中央、国务院高度重视城镇低效用地再开发工作。2016年11月,经中央同意,原国土资源部印发了《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》(国土资发〔2016〕147号),该文件提出一系列盘活城镇低效用地的激励政策以及相关工作要求。南昌经济技术开发区也是在这个背景下,提出“三年翻一番、攻坚三千亿”的目标,为未来经开区的发展提供更多的空间。

二、现状工业效率分析

(一) 片区效率分析

1. 各片区经济数据分析

经开区由蛟桥片区、桑海片区、白水湖片区、临空片区和冠山片区五个片区组成。通过分析五大片区的GDP总量、固定资产投资总量、工业固定资产投资总量排行呈现完全一致性,蛟桥片区的经济总量远超其他各片区。

2. 各片区工业用地效率分析

研究采用数据标准化(归一化)处理的方法,对各片区工业用地的总面积,从亩均GDP,亩均工业固投,亩均工业增加值,亩均工业主营业务收入四个测度指标进行加权叠加。经过处理后的四类工业用地效率归一化水平及加权绩效(按各25%计)。经归一化处理 and 加权处理后可得,经开区五大工业片区的效率由高至低依次为临空片区、蛟桥片区、冠山片区、白水湖片区、新祺周片区。

(二) 产业用地开发强度分析

研究提取各产业的块内建筑轮廓线和建筑层数以计算产业地块内的容积率和建筑密度,可得出工业用地普遍开发强度不高,大部分现状用地开发容量在0.1—0.6之间,只有极个别用地突破1.0的现状容积率。整体上看,经开区工业用地土地使用效率低。

(三) 现状工业用地总结

经开区的发展是一个园区边界不断扩张和膨胀的过程,由原来一个外围的工业组团,功能单一、结构简单,随着工业区扩展,各种功能叠加,再随着城市的扩展,城市新区的建设叠加形成的拼贴城市。鉴于城市扩展中工业区出现的低效问题,我们本次研究试图通过“依托产业优势,增强空间应对能力;制定弹性模距,集约利用土地资源;建设工业邻里,提升园区公服设施”三种策略来激活园区的活力

三、低效工业转型应对路径

(一) 实现企业更新淘汰

对一直处于严重的亏损状态,已成为消能大、效益低、污染重的企业,需要腾笼换鸟。对于工业区内优势企业原址扩建生产能力但周围无土地空间的情况下,政府可以补贴资金置换和回购

周边的相对劣势企业,为优势企业扩建提供土地。同时,通过企业准入和引导制度的建立,鼓励或者限制对土地的开发,通过鼓励开发和土地集约使用促进升级。

(二) 灵活运用“模矩空间”

通过提取“模矩空间”,应对不同类型产业的弹性路网组织、用地布局及适度管理。将这三个核心要素运用到控制性详细规划中,制定有效的管控要求,达到弹性应对不确定用地需求的企业有序入驻产业园的目的。能有效解决企业用地需求不确定造成的产业园土地资源浪费、发展效益低下的问题。

(三) 合理配套公共服务设施

根据产业园的特征,结合苏州工业园、广州南沙区电子信息产业园等地区的经验和相关规范的指导,我们建议产业园区的公共配套设置采用三级体系:“园区中心—工业邻里中心—基层社区邻里中心”。

在邻里中心的功能构成中主要包括公益类和商业服务类两大块,其中公益类的服务包括文化、体育、医疗卫生、养老、肉菜市场、行政服务、基础教育七大类。为提高“邻里中心”整体活力和运行效率,倡导两类功能进行综合设置,但要保障基本的民生服务。基础社区级“邻里中心”一般采用小区配建,以服务周边常住居民为主,主要包含文化室、体育健身点、居家养老服务照料中心、社区居委会、便民商业等。

结语

随着城市化和工业化的不断发展,工业用地供给愈加紧缺且占比过大,影响城市的健康发展。地方政府越来越关注产业园区内低效工业用地的再开发及未来产业园区如何更加有效的利用土地。

本文在“低效工业”转“活力工业”的具体策略成果归纳有三个方向:一是新常态下产业发展应“补链、育新”,补充、补足产业链缺失的环节,同时培育新产业、新业态。二是适应企业需求的弹性模矩空间,从弹性路网组织、灵活的用地布局以及动态的管控三个核心方面对产业园进行设计,实现土地集约利用,达到不同用地规模的企业有序落位于产业园的目的。三是建立“园区中心—工业邻里中心—基层社区邻里中心”三级配套设施。满足园区不同层次,不同类型的人群对生活休闲娱乐的需求,增强园区的活力。

参考文献

- [1]王缉慈.创新的空间—企业集聚与区域经济发展[M].北京:北京大学出版社,2001.288-358.
- [2]雷鹏.产业集聚与工业园区发展研究[M].东南大学出版社,2009:14-15.
- [3]范润生.转型发展视角下的产业社区功能和空间研究以上海市漕河泾产业社区为例[J].中华建设,2016(07):70-71.
- [4]蔡海燕.模矩空间理念在高科技园区规划中的实践——以上海张江光电子产业园区结构规划为例[J].规划师,2018,(23):42-44.
- [5]赵子剑.高新技术产业开发区发展方向与规划布局研究[D].天津大学硕士论文,2004.
- [6]李彤玥,牛品一,顾朝林.弹性城市研究框架综述[J].城市规划学刊,2014(5):23-31.

产业园三级配套设施等级表

配套等级	园区中心	工业邻里中心	基础社区邻里中心
社区公共设施 主要服务人群	高级科研人员 和高级管理人员	一般技术人员、产业工人 以及周边常住居民	常住居民
原则划定规模	根据园区功能 结构来确定	步行15分钟为标准,服务 半径约为800—1000m	步行时间5—10分钟控制,服务半径约为 300—500m,约0.4万—0.7万人
建设规模	---	10000—20000m ²	2000—2500m ²