

腾笼换鸟 向“新”而行

——内江盘活工业闲置土地与厂房的探索与实践

“化腐朽为神奇”： 看内江一片闲地如何“长”出一个园区

◇内江日报全媒体记者 刘小玲 张小丽

春光好，生产忙。3月20日，位于内江经开区安吉街的四川集世迈物流装备有限责任公司(四川西车)生产车间，火花闪烁、机器轰鸣，工人们正忙着生产，一批电动搬运车、电动堆高车等工业物流装备将从这里出厂，走向全国乃至世界各地。

从四川集世迈公司的同一大门进去，鼎佳亿、宸萌玻璃、创思特等20余户企业的厂房分布周边，形成了内江经开区的“园中园”，目前已实现工业产值上亿元。

而在三年多以前，这里长满荒草，成片的厂房闲置。

2009年，内江经开区引进四川德摩叉车及物流设备生产项目落户于此，占地200亩。但企业受资金、产品、市场等因素影响，自2010年入驻后一直处于非正常生产经营状况，仅建设厂房2.6万平方米，土地利用率不到30%。到2016年，企业退出经营，该处土地和厂房彻底闲置。

2019年，内江经开区引进四川集世迈，在公司选址时首推了安吉街这一地块，试图通过招商引资的方式，化解德摩叉车遗留问题，同时盘活这片“沉睡”的工业闲置土地和厂房。

在经过考察和对比其他地块后，四川集世迈与内江经开区“一拍即合”，对原产权企业进行收购重组，在此基础上改造、新建厂房。

“我们算了笔账，收购、改造老厂房和新投资建厂的成本差不多，但却帮助当地盘活了闲置资源。”集世迈有关负责人李希的透露，刚开始企业也有些顾虑，担心债务、税收、厂房验收等历史遗留问题不能快速解决，好在内江经开区党工委、管委会给予了大力帮助和支持，安排“首席服务官”配合企业跑手续，帮助协商化解四川德摩叉车债务事宜，解决各类遗留问题等，最终顺利完成了对原四川德摩叉车有限公司的资产收购工作。

2021年，在原有厂房的基础上，集世迈投资建设了新一批标准厂房，2022年3月正式投产，目前年产值达2000多万元，企业在自身业务还未饱和的情况下，将多余厂房出租，引入一批机械装备、电子信息等配套企业入驻，形成“园中园”，全部达产后可实现产值5亿元。

“这是一个多赢之举。”在内江经开

区党工委副书记郭志兵看来，通过资产重组的方式有效盘活了闲置土地、闲置厂房，提高了土地利用率，同时化解了遗留债务债权纠纷等风险，确保了社会稳定。同时，对于集世迈而言，既是“业主”也是“物业”，厂房在满足自身生产的同时，外租给其他企业，也在一定程度上缓解了建设资金压力。

今年，四川集世迈历经2年、自主研发的新能源前移式叉车、平衡重叉车正式投产。就在1月，企业刚交付了一批定制款新能源物流仓储车，产品远销美国、荷兰、孟加拉国等地，将“内江造”外贸商品带向了世界。眼下，工人们正加紧赶制新订单，又一批产品即将发往国内外。

“还有部分土地没用完，这也为企业预留了发展空间。”四川集世迈(四川西车)物流装备有限责任公司生产总负责人亢耀峰介绍，2024年，公司将紧跟内江实施工业倍增计划的东风，大力扩展国内外销售渠道和市场，加大研发力度，生产更多附加值高的新能源物流仓储车，力争产值规模在2023年的基础上再增加50%。

政府“做媒”、资产重组、易主新生，是内江市工业闲置土地和闲置厂房盘活的成功方式之一。

“在推进工业高质量发展中，面临着用地供需紧张矛盾。”内江市经济和信息化局有关负责人坦言，一方面是新的工业项目因没有空间落不了地，一方面是大量工业用地与厂房低效利用、闲置浪费，这是各地发展中长期存在的一个“老大难”问题。作为全国老工业基地内江，这样的矛盾尤为突出。

如何破局？内江市立足问题导向，为全市闲置资产“体检”，找准“病根”对症下药，采取推动资产重组、协议收回收储、置换收回、司法重整等多种方式，让问题资产“退出”，破解闲置土地、厂房盘活利用困局，为实现“工业倍增”加快培育新质生产力拓展空间。

近两年，内江共盘活闲置工业土地25宗2600亩、闲置厂房16户30余万平方米，引进50户工业企业，其中包括四川富乐华(国内规模最大的半导体功率模块陶瓷基板生产基地)等规上企业11户，创造产值约35亿元。2023年，内江规上工业增加值同比增长9.5%，居全省第4，在省级工业主导型开发区“亩均论英雄”综合评价中排名第1。

“旧巢”引“新风”： 看内江一户企业如何“借宿立居”

◇内江日报全媒体记者 张小丽 刘小玲

“让世界用上内江屏！”3月20日，记者走进位于内江经开区的内江市兴展光电有限公司(以下简称：兴展光电)，大大的广告语映入眼帘。

这家公司主要产品为玻璃盖板，为内江经开区招商引资企业，于2021年落户内江经开区。公司从签约到投产，仅仅3个月时间。去年，公司产值达6000万元，高峰时期用工达到240人。

兴展光电副总经理钟原向记者透露了公司快速落地、投产的原因：公司使用的厂房、办公楼都是现成的，只是进行了简单的地面处理、车间改造，完成设备安装、调试后就投产，“我们2021年9月签约，2022年1月开始试产，当年春节后正式生产。”

原来，兴展光电所在的位置，前身是内江海德科技有限公司(以下简称：海德科技)，该公司因经营困难退出后，厂区近9万平方米的厂房就闲置了下来。为盘活闲置工业厂房，2021年，内江经开区通过区属国有企业——内江兴元实业集团有限责任公司出资1.3亿元，收购海德科技闲置标准厂房，重新招商引资。

彼时，创立于东莞的兴展光电，其创始人是内江人，有意回家乡投资兴业，并急于快速投产。

“考虑到兴展光电与海德科技同属电子信息企业，我们向企业推荐了海德科技的旧厂房。”内江兴元实业集团有限

责任公司资产管理部部长李一，利用旧厂房引进同类企业，既可以盘活现有闲置资源，又可以省去重复建设的时间和资金成本，帮助项目快速落地、达产，实现双赢。

在内江经开区的促成下，兴展光电以租赁的形式，顺利入驻海德科技。

“如果新建厂房，可能需要一年时间才能投产，用旧厂房帮我们节省了大半年时间。”钟原说，除了节约了时间，公司租赁国有资产，还享受内江经开区招商引资企业“三免两减”待遇，目前仍是免租金状态。这样的有利条件，帮助企业迅速成长，目前实现日产盖板6万余片，涵盖手机盖板、学习平板盖板和尺寸车载盖板三大类，为全国各地客户提供产品和服务。

工业土地是经济发展的空间载体和基本要素，是城乡建设发展的重要资源之一。

记者从内江经开区经科局了解到，近两年来，内江经开区深入抓好园区“扩面提质”工作，采取“政府主导”加“支持企业资产重组、政府(国企)收回再利用、支持企业转型发展以及引导企业增产扩能”的“1+4”模式，积极走好工业经济内涵式增长道路，推动土地节约集约利用水平不断迈上新台阶，先后盘活德摩叉车、海德科技、伊莱维克、四川国跃、浙商工业园等10余宗企业闲置土地2000余亩、闲置厂房20余万平方米，促进土地资源发挥最大效益。



▲四川集世迈物流装备有限责任公司(四川西车)工人操作生产设备

▲四川集世迈物流装备有限责任公司(四川西车)生产的新能源叉车(资料图)

地41宗4211亩、工业闲置厂房64.5万平方米。

内江市经信局相关负责人介绍，造成工业土地、厂房闲置的原因主要有三个方面：一是企业资金链断裂、债权债务纠纷等不具备履约条件；二是企业因产业政策调整、市场需求变化等未能开工建设；三是企业因个别企业恶意圈地囤地。但不管是什么原因造成，要盘活闲置资产，首先就要处理好债权债务纠纷等遗留问题，为闲置资源再利用扫清障碍。

在摸清家底之后，内江根据前期建立的闲置资产“体检”台账，精准识别、合理界定企业生产经营状况，找到“病根”对症下药，采取推动资产重组、协议收回收储、置换收回、司法重整等多种方式，让问题资产“退出”，破解闲置土地、厂房盘活利用困局。近两年，全市共盘活闲置工业土地25宗2600亩、闲置厂房16户30余万平方米。

“腾笼”“换鸟”同步抓 两年引进规上企业11户

如何用好、用活闲置资产，为“工业倍增”赋能？内江给出的答案是：“腾笼”“换鸟”同步抓，通过闲置土地、厂房，再造产业平台，导入新兴产业，释放项目招引“强磁场”，助力加快培育新质生产力。

通过国有平台公司，内江市兴展光电有限公司以租赁的形式入驻原内江海德科技有限公司，利用旧厂房改造生产车间，仅用三个月时间就顺利投产，去年年产值达6000万元。兴展光电副总经理钟原说：“如果新建厂房，可能需要一年时间才能投产，用旧厂房帮我们节省了大半年时间。”

市中区通过平台公司，收储濒临破产的机床企业土地与厂房等资产，以“政府出租厂房+企业建设生产线”合作模式，招引四川省内江旭源机床有限公司入驻，该公司实现工业总产值1.1亿元。

内投集团公司下属企业收储内江市棉纺厂闲置土地与厂房，将该厂更新改造为运动健身、商业休闲、娱乐体验等功能为主导的具有工业化特色的创意街区，目前已签约13家企业入驻。

总结内江盘活工业闲置土地、厂房的经验，内江市经信局相关负责人得出一些可推广的模式：“腾笼换鸟”——对占地面积大、无产出效益或产出效益低的企业，政府进行资产收购或土地收储收回，将低效闲置资源再次招商；“技改增效”——配套专项资金支持企业“零地技改”；“上天入地”——大力推动标准厂房建设，鼓励企业开发利用地下空间，在有限空间立体扩容提升空间资源利用效率。“亩均论英雄”——强化源头管控，严格招引企业用地评价与“标准地”供应，逐步扩大弹性供地比例，全力支持亩均效益优秀企业等。

“旧巢”引“新风”，引来发展新动能。近两年来，内江共利用工业闲置土地、厂房引进50户工业企业，其中包括规上企业11户。

其中，内江经开区依法收回四川国跃项目闲置土地，供给四川富乐华半导体科技有限公司功率半导体陶瓷基板项目，该项目填补了国内高端功率半导体陶瓷基板技术空白，为内江规上工业企业再添“新军”。

威远县推动四川京威公司与川威集团合作，盘活川威集团的生产线原料堆场，用于总投资150亿元的四川京威公司高端离心球墨铸造项目一期建设。这是内江市目前最大的制造业项目，建成后将冲刺高端燃气管道新赛道。

长效把牢“源头关” 实现工业闲置土地与厂房“零新增”

闲置土地、厂房的处置与盘活，需要建章立制、循序渐进、久久为功。为此，内江从源头上狠抓土地节约集约利用，多管齐下管控新增低效闲置土地，推动工业节约集约用地可常态化长效。

据内江市经信局相关负责人介绍，在规划管控方面，内江加快市级国土空间总体规划审查审批，科学编制镇村国土空间规划；把调整出来的集体建设用地指标集中在场镇周边、园区周边，用于政府投资的只租不售标准厂房等无须办理土地使用证的项目，有序指引产业项目用地和规划许可。在用地监管方面，建立“全生命周期”用地监管机制，将土地建设工期、固定资产投资强度、亩均税收等指标纳入土地出让方案，加强招商引资企业用地约束；合理控制工业用地开发强度，强化园区亩均产出考核，推进标准厂房建设，推行工业用地“标准地”供应，集约高效利用工业用地。目前，内江累计供应标准地42宗，实现工业闲置土地与厂房“零新增”。

此外，内江还建立工程建设项目节地评价制度，明确节地评价的范围、原则和实施程序；对不按约定开工建设、采取约谈、处罚等方式，督促按照约定开工，仍不整改的收回其土地使用权；对因规划用途调整、不符合环保要求等因素导致土地难以继续利用的企业，采取收储、置换等方式进行处置，为新项目预留发展空间。

◇内江日报全媒体记者 张小丽 刘小玲 文图

工业土地是经济发展的空间载体和基本要素，是城乡建设发展的重要资源之一。

作为全国老工业基地，内江在转型发展中产生了一批工业闲置土地和闲置厂房。面对工业用地供需紧张矛盾的局面，内江通过综合施策，强化源头管控严防新增等方式，全力推动工业闲置土地化解处置工作，确保“退得出”“用得好”“可持续”。

近两年，内江共盘活闲置工业土地25宗2600亩、闲置厂房16户30余万平方米，引进50户工业企业，其中包括四川富乐华(国内规模最大的半导体功率模块陶瓷基板生产基地)等规上企业11户，创造产值约35亿元，实现了“存量”换“增量”，为加快培育新质生产力释放了空间。2023年，内江规上工业增加值同比增长9.5%，增速居全省第4位。

找准“病根”开良方 破解闲置资源盘活困局

3月20日，四川集世迈物流装备有限责任公司(四川西车，以下简称：集世迈)生产车间内，机器轰鸣，工人们正忙着生产电动搬运车、电动堆高车等各类工业物流装备。

这个占地200亩的物流装备园区，原为四川德摩叉车及物流设备生产项目。受资金、产品、市场等因素影响，企业自2010年入驻后，一直处于非正常生产经营状态。为盘活土地和厂房等闲置资产，2019年内江经开区引入四川集世迈物流装备有限责任公司。

集世迈行政办主任李希介绍，内江经开区安排专人配合企业跑手续，帮助协商化解各类遗留问题，最终完成了对原四川德摩叉车的资产收购工作。2021年，集世迈投资建设了新一批标准厂房，2022年3月正式投产，目前年产值已超2000多万元。

通过政府“做媒”，帮助企业资产重组——集世迈在内江的发展之道，是内江盘活工业闲置土地和厂房的一个典型案例。

近年来，伴随经济社会高质量发展，土地要素与保障之间的矛盾日益突出。为此，内江大力开展工业闲置土地和厂房化解处置工作，将工业闲置土地、厂房化解盘活作为推动工业内涵式增长、做大总量的重要举措，列入“工业倍增”计划重点专项行动之一。

经过摸排，到2022年底，全市共有闲置工业用



四川省内江旭源机床有限公司



内江市兴展光电有限公司以租赁的形式入驻原内江海德科技有限公司