



建设江汉平原高质量发展示范区

荆州经开区开展闲置低效土地专项治理

工业“撂荒地”蝶变聚宝盆

阅读提要

荆州经开区是荆州工业主战场，聚集200多家规上工业企业，土地供给矛盾日益突出。

近年来，荆州经开区“以亩产论英雄”，持续开展“批而未供”土地、闲置土地、低效项目和“僵尸企业”专项治理，因地制宜，累

计消化处置“批而未供”土地3521.4亩、闲置土地3558.7亩，梳理盘活低效项目、“僵尸企业”23个，通过二次招商盘活土地3297亩，新引进市场主体28家，引进投资额156亿元。

“沉睡”的土地资源，重新“活”了起来。



荆州经开区已聚集了200多家规上工业企业。(通讯员 徐冬 摄)

聚焦主导产业二次招商

闲置地块“长”出亿元大项目

文/图 湖北日报全媒记者 王丙全 通讯员 周栋 彭丹

12月8日，荆州经开区荆江大道与木沉湖路、宝莲路交会处，荆州市大宗商品铁水联运枢纽项目建设现场桩机、塔吊林立，高大宽敞的材料加工间内，施工人员紧张忙碌。

据介绍，该项目总投资32.3亿元，包括占地752亩的物流产业园、年吞吐量1600万吨的码头作业区，以及连接荆沙铁路和江陵西站的疏港铁路和装卸区等三大板块，总占地约1070亩，是荆州打造大宗商品铁水联运枢纽的一块重要拼图。

两个月前，这里还是一片闲置荒地，仅有几间破败厂房，杂草丛生。2011年，占地800亩的长江铝业项目落户于此，后来由于资金链断裂，厂房还未建起来，便陷入停滞状态。

一方面，新批土地越来越难，用地成本越来越高；另一方面，闲置土地、低效项目、“僵尸企业”占用大量土地资源，浪费了发展空间。对经开区而言，盘活存量土地势在必行。

2020年，荆州经开区成立工业项目资产优化整合工作领导小组，组建资产盘活专班专职推进，长江铝业成为第一个盘活项目。

“这块地面积大，毗邻长江，建有码头，对我们发展铁水联运至关重要。”专班牵头负责人、荆州经开区管委会二级调研员罗幸福说。

确保把这块地盘活用到“刀刃”上，专班快速理清债权债务关系，由荆发控股集团作为债权人向荆州市中级人民法院提起诉讼，申请对长江铝业进行破产处置，2021年5月该项目土地挂网拍卖。

围绕该地块的二次招商同步进行。经过对接，荆发控股集团与荆州市港务集团、荆州市地方铁路公司共同组建荆州临港多式联运有限公司，专门运营铁水联运项目。2022年1月，荆州临港多式联运有限公司经过三轮竞拍成功摘得该地块，将其与地方铁路公司200多亩项目用地整合开发。这块闲置10多年的土地终于被盘活。

鄂电辉煌公司与长江铝业也有类似境遇。鄂电辉煌公司于2010年落户经开区，占地50亩，主要生产电缆。因经营不善，2015年公司停产，车间被抵给债主出租，企业名存实亡。2022年，在盘活专班协调下，这块地被荆州信义工贸公司拍下。

12月14日，湖北日报全媒记者走进信义工贸公司注塑车间，只见300多名工人忙碌碌碌，将新出炉的门框、抽屉等塑料配件逐一组装、包装，然后送往美的冰箱、洗衣机工厂。

据介绍，信义工贸公司是荆州本土企业，20多年来和美的合作密切。2022年，美的“空冰洗”荆州三大产业园陆续投产，带动上下游企业快速发展，信义

工贸也亟需扩产扩能。

“拍下新地块，解决了企业的燃眉之急。”公司董事长雷杰介绍，今年7月，该公司投资5000万元对遗留厂房进行改造，并新建生产线，目前已进入试生产阶段。

在经开区纺织印染工业园，原奕博液压机厂闲置10多年的80亩土地，被荆州冠麻印染有限公司拍下，用以建设麻纺织印染基地项目。

奕博液压机厂2008年落户经开区，因为业务发展不顺，仅修建了部分



冠麻印染荆州基地车间内，工人正在安装调试设备。

厂房和办公楼，大量土地被用来绿化，甚至种上了果树，企业负责人有意将土地转让。

今年5月，专班掌握相关情况，与远在浙江的冠麻印染公司进行对接，双方一拍即合。冠麻印染公司主营高档服装面料生产、印染加工和销售，荆州项目总投资7亿元。

“纺织印染是荆州经开区的传统优势产业，有集中的产业园区和完整的产业链，目标地块面积也符合公司预期。”该公司荆州基地负责人韩楠说，新基地建成后，公司将整体搬迁到荆州。

“腾笼换鸟，既要让地块‘活’起来，也不能‘捡到篮子里都是菜’。”罗幸福介绍，三年来，专班瞄准经开区和荆州市产业发展方向，将项目盘活与招商引资相结合，将土地集约与产业集聚相融合，通过清理闲置土地，为产业集聚优化了空间，提升了能级。

宿驾邻里中心一期主体建筑已经建成。

运用法治手段盘活低效地

“小散乱”地块崛起示范产业园

湖北日报全媒记者 王丙全 通讯员 杨婕 刘娟

荆州经开区东方大道、王桥路交会处，一块560亩的工业用地迎来新生。

“这块地上原来有正博革业、永康生物、大明水产、新动力电机4个项目，都是一些低效项目。”荆州市资规局经开区分局副局长邓伟说，根据规划，经开区将对4块项目进行整体收储开发，建设纺织印染产业示范园区，打造荆州纺织印染产业绿色集约发展的样板。

4处地块中，规模最大的是正博革业。该公司因经营不善在2014年破产，涉及数千万元银行抵押、约2亿元民间借贷。厂房被债权人低价租赁给一家物业公司经营10年，物业公司将厂房装修后转租给若干个体户进行生产经营活动，各方利益纠纷不断。

过去，经开区也曾成立清算工作组试图化解问题，一直没有实质性进展。

问题的焦点在“地”。要解决“地”的问题，首要的是清退现有的租赁个体户和物业公司。盘活专班介入后，第一时间召集银行、民间债权人开会协商，清退物业公司。随后与荆州市中级人民法院、沙市区人民法院开展“府院联动”，公开公平公正开展清退、清算评估、拍卖等流程，地块最终被荆发控股集团摘下。“专班不

仅收回了土地，还拿回了曾经借给企业发放工资的数百万元借款。”罗幸福说。

占地140亩的永康生物荆州公司同样于2014年停产，其中最大一笔债权被层层转卖给厦门某公司。该公司在永康生物总部所在地起诉后，案件一直没有进展，不得已向荆州经开区求助，并在荆州重新起诉。

“盘活专班与原永康生物负责人及厦门某公司多番协商，最终达成一致意见。”荆州经开区管委会二级调研员罗幸福说，该地块已由经开区收回，土地拍卖款部分用于偿还债务，部分用于发放拖欠职工工资。

坚持法治化手段清理，荆州经开区一批低效地块得以焕发新生。

2022年底投产的湖北石创半导体科技有限公司，项目用地上原本有6个低效项目。荆州经开区通过换地等方式，将地块整体收储并供给湖北石创。该公司不负众望，投产后首个季度便成功列入规上工业企业，成功打入全国光通讯、光伏用石英制品市场，居于行业领先地位。

“盘活工作涉及的项目、企业自身问题复杂，牵一发而动全身。”罗幸福说，专班坚持一企一策、一地一策，充分运用市场、行政和法治等手段，确保公平公正公开，有效解决了问题，也树立了良好的政府形象。

完善项目全周期服务

“批而未供”土地成了香饽饽

文/图 湖北日报全媒记者 王丙全 通讯员 黄思明 邹子嫣

荆州经开区东方大道以东、沙岑路以南，一个造型酷似轮船的大型商业综合体拔地而起。

这是建设中的宿驾邻里中心项目，用地面积2.7万平方米，总建筑面积6.1万平方米。项目建成后，将为经开区30万产业工人就近提供社区、农贸市场、超市、酒店、公寓、休闲娱乐、教育培训等服务。其中公寓项目包括279个单人间、66个双人间，将极大缓解周边企业员工的住宿难题。

12月11日，记者走进该项目工地，只见挖掘机、渣土车紧张作业，发出阵阵轰鸣。荆州市荆开置业有限公司总工程师赵立介绍，目前项目主体建筑已经建成，正在抓紧推进绿化工程，预计春节前即可完工。

经开区是荆州工业主战场，现有200多家规模以上工业企业，配套服务是薄弱环节，导致产业工人“职住失衡”，宿驾邻里中心项目应运而生。

据介绍，宿驾邻里中心项目共批准用地120亩，分两期建设，由于一期运营形势不明朗，投资方有观望心态，导致二期65亩用地一直“批而未供”。盘活专班了解情况后，积极与投资方和周边企业对接，目前已有多家企业达成入驻意向。

后顾之忧除了，宿驾邻里中心二期项目得以确定，目前正在修改完善概念方案。

类似情况也出现在麻林单元物流园区。早在2015年，该园区获批用地157亩，但因入驻企业较少，一直未能完全供应。近两年，荆州经开区针对该地块加大招商力度，先后引进圆通物流、际发物流等多家物流企业，土地供应节奏加快。

走进园区，只见各种货运车辆往来穿梭，一派繁忙景象。其中，际发物流一期、二期项目已经建成，三期项目进度过半，四期项目也即将压茬建设。随着土地征迁工作连续推进，“批而未供”问题将迎刃而解。

“土地‘批而未供’的原因是多方面的，与企业经营、项目招商和政府配套服务都息息相关。”荆州市资规局经开区分局副局长邓伟说，为防止闲置土地“边治理边生长”，经开区建立了从项目招引到投产的全周期服务管理模式，加强企业、项目对接力度，及时化解经营主体的急难愁盼问题，“批而未供”土地正在成为香饽饽。

硕博服务队
一线解难题

湖北日报全媒记者 彭磊

实习生 黄楚楚 通讯员 龚云虎

一垄垄冬油菜田规整有序，成片的油菜苗郁郁葱葱。江陵县马家寨乡杨洲村乐田农场，一派勃勃生机。

“今年的产量比去年高出不少，这一茬长势也不错，多亏了硕博服务队的技术指导。”站在油菜田间，农场负责人乐超乐呵呵地说。

近年来，江陵先后引进高层次人才222人。为引导这些人才向重点产业和基层一线集聚，江陵在全县范围内挑选博士、硕士等高层次人才、高素质、高技能人才84人，组建了农业、新能源新材料与安全生产、信息工程、城乡规划、法律等6支服务队。

去年11月，硕博农业服务队组建，挑选的14人均来自县农业农村局等单位在岗在编人员，13人为硕士研究生，各有所长。经过调研，该服务队为乐田农场制定了种植与病虫害防治方案。在选种、播种、施肥等关键期，队员们轮番来现场指导。

技术帮扶，立竿见影。今年，该农场在油菜田尝试“大垄上开小垄”新种法，每亩产量达370斤，比去年增产50斤；水稻采用优良新品种，搭配节水种植新模式，每亩增产30多公斤。

“有了服务队的技术帮扶，我们还将展示新品种、新技术，让乡亲们看看哪个品种好，应该怎么种。”乐超说。

乐田农场是江陵县优质粮油新品种、新技术试验示范基地，如今成了农业专才施展的舞台。

毕业于华中农业大学的张文娟，学的就是害虫防治。“在农场，不仅专业知识有用武之地，还能在实践中学到其他的农技，全面提高个人能力。”她说。

新能源新材料产业是江陵新崛起的新兴产业，化工企业聚集，安全生产压力大。江陵抽调化工、材料科学、环境工程等相关人才，组建了新能源新材料与安全生产服务队。

华鲁恒升荆州基地总投资460亿元，是荆州最大的工业项目，不久前，企业项目一期正式投产。投产前，服务队陪同专家进驻企业实地调研，就安全基础管理、生产设备、工艺流程等方面提出了10多项整改建议，为企业顺利投产保驾护航。

“服务队帮助排查隐患，提出中肯建议，为我们节约了人力和时间成本，保障了安全生产。”华鲁恒升相关负责人说。

此外，服务队针对性完善了江陵县工业园区智慧管控平台，为园区提档升级打下良好基础。

“我们与信息工程服务队交叉合作，平台通过物联网、云计算、大数据等技术手段，直接从企业接入监控数据，提前预判风险。”服务队队员黄荣荣说。

江陵县委组织部副部长黄枝梅表示，将继续围绕主导产业和重点领域，组建更多的专业人才服务队，搭建更多的人才发展平台，探索实施人才服务队队员积分制管理，持续激发人才服务内生动力。

监利惠企政策
直达快享

湖北日报讯（记者王丙全、通讯员李世伟）“没想到这么快就还了租金，现在不用担心周转不开了！”12月18日，谈到监利市城发集团高效率落实惠企政策，湖北泽凯环保包装有限公司负责人连连称赞。

湖北泽凯环保包装有限公司2019年通过招商引资落户监利，主营包装印刷制品，年产值超过6000万元。前不久，泽凯公司因为厂房租金问题备受困扰。按照协议约定，泽凯公司须先支付500余万元租金，才能享受租金补贴。可是500余万元不是个小数目，一旦租金补贴无法短时间到账，势必会影响企业生产。

园区业方监利市城发集团得知后，迅速组织专班联系责任单位，就兑现泽凯公司租金补贴事宜召开专题会议，明确支付流程和时限。最终，在支付租金后一周内完成了补贴兑现。问题解决了，泽凯公司续签了厂房租赁协议。

近年来，监利国资系统以“清廉国企”建设为抓手，不断优化营商环境，转变干部作风，让企业对各类奖励性政策“应知尽知”，不断提高政策兑现率，使惠企政策应享尽享、直达快享。

