



# 孝感唤醒沉睡土地激活产业春水

编者按

土地资源是发展之基、民生之本。科学合理开发利用土地资源,推动资源利用方式根本转变,既要有正确的立场、思想和战略,也要有正确的策略和方法。近年来,孝感市深入贯彻全面节约战略,严格落实“增存挂钩”机制,市政府出台《孝感市批而未供土地、闲置土地、低效用地专项治理行动方案》,向存量要空间,向集约要效益。

“十四五”期间,该市一块块曾经“沉睡”的土地,正加速转化为赋能产业升级的优质项目、惠及民生福祉的精品工程、承载创新发展的园区载体。

孝南

## 停车场蝶变夜游新地标

湖北日报全媒记者 王欣  
通讯员 陈峥嵘 左军 陈欢

灯火摇曳,人声如潮。12月19日晚,孝南区沿河北路“澗川渔火”夜市二期正式亮灯迎客。161个彩色集装箱错落有致,市民张柳洋与朋友穿行其间,不禁感叹:“从前冷清的停车场,如今竟成了夜游新地标!”

一年前,这里还是老澗河畔一处“尴尬”的存在——2021年建成的停车场因车流稀少,年收入不足万元,管护成本却居高不下。与此同时,原玉泉南路夜市拆迁后,百余流动摊贩无处落脚,占道经营屡屡引发治理难题。

周边高校、社区、公园环抱,却缺少一个像样的夜间消费集聚区。“我们思考,能否在不改变土地性质的前提下,为这块地寻找新用途,既满足消费需求,又规范经营秩序。”孝南区自然资源和规划局局长张义说。

项目以“租赁使用、统一运营”的市场化模式推进,招商团队远赴长沙等地考察知名夜市,精心布局业态。

夜市保留原地貌特征,借助可移动的彩色集装箱搭建标准化经营空间,摊主可按需选择摊位,水电气污等基础设施同步完善,实现“拎包即可开摊”。

为最大程度惠及民生,一期摊位实行低成本租赁,超六成入驻商户为返乡青年、下岗职工。新华街道办事处还协调湖北职业技术学院增开南门,为夜市导入稳定客流。

曾经与城管“躲猫猫”的摊主李乔林,如今有了固定点位,“再也不怕刮风下雨,心里踏实多了,收入也比以前翻了一番”。新华街道办事处主任叶明卫表示,“澗川渔火”通过“退路入市、统一运营”,有效破解了流动摊贩占道经营、环境杂乱等难题,真正实现“还路于民、还景于城”。项目落地后,周边路段高峰通行效率显著提升,其中湖北职业技术学院路段提升达40%。

据统计,自9月29日开业至12月21日,“澗川渔火”一期累计销售额达973万元,接待客流超28万人次。未来,三期将规划亲子游乐、文创市集等新业态,持续打造“餐饮+游乐+文化+夜游”复合型消费场景,助推孝南夜经济提质升级。

安陆

## 老工业园变身养老福地

湖北日报全媒记者 方桐  
通讯员 刘壮 张辉 岳刚

塔吊林立,机器轰鸣。12月17日,安陆城区府河河畔,银龄服务中心建设如火如荼,3栋大楼拔地而起,其中老年大学和活动中心已顺利封顶。

这片近54亩的土地,原为20世纪八九十年代建成的“五一”工业园。因规划滞后,配套不全,园区发展未达到预期效果,7家企业中多数已停产或外迁,厂房普遍闲置,成为典型的低效用地。

面对城市空间优化与民生改善的双重需求,安陆市政府主动破局,于今年初组建低效用地再开发领导小组,向存量土地要发展空间。政府投入2800万元,有偿收回“五一”工业园内8宗零散地块,整合为一宗完整用地,并将其用途从工业调整为商业服务业。

土地“化零为整”,为高品质项目落地铺平了道路。今年6月,安陆涢河投资集团有限公司以5100万元竞得该地块,用于建设集老年教育、医疗康复、康养居住等功能于一体的银龄服务中心。“这里西临府河,东接城区,环境与区位俱佳,适宜发展康养产业。”涢河公司项目部部长刘浪表示,项目总投资3.2亿元,涵盖康养中心、老年大学、活动中心及门球场等功能区,可提供养老床位千余张,预计明年7月投入运营。

如何避免土地再次低效利用?“安陆60岁以上老年人超过13万人,但优质养老服务供给仍显不足。”刘浪介绍,中心由专业团队设计,未来也将引进专业机构运营,致力于打造本地规模最大、服务最优的养老综合体。项目还计划引入适老化产品研发企业,培育智慧养老设备、康复辅具等产业集群,预计可实现年产值约5000万元。

安陆市政府同步构建政策与服务“双支撑”:一方面推出“配建住宅用地+阶梯式财政奖励”政策包,增强项目可持续运营能力;另一方面设定建设周期分级管控与闲置处置条款,引导开发主体高效利用土地。

近期,省自然资源厅发布全省低效用地再开发典型案例,“安陆市盘活连片低效用地打造高品质银龄社区”成功入选。安陆市自然资源和规划局负责人介绍,自今年4月纳入国家级低效用地再开发试点以来,该市已成功盘活低效用地17宗,共计976亩,走出了一条“存量换增量、低效变高效”的可持续发展之路。

孝昌

## 百米“铝途”见证发展新路



湖北灵龙铝业公司的工人正在查看生产的铝锭情况。(受访单位供图)

湖北日报全媒记者 王欣  
通讯员 乔卫华 彭义明 安家乐

从废弃易拉罐变为汽车精密部件,距离有多远?在孝昌县花园镇西工业园,这段铝的“再生之旅”,仅跨越百余米。

12月19日,湖北灵龙新材料有限公司厂区内,雨污管网铺设整齐,厂房屋顶修葺一新。公司副总经理丁珍珍介绍,待3栋熔铸车间建成后,百余米外母公司湖北灵龙铝业公司熔炼的铝水,将直接输送至此,加工成汽车下支臂等零部件。

而就在半年前,这里还是另一家企业闲置多年的旧厂房。花园镇西指挥部常务副指挥长谈金林回忆,该地块原属于一家2013年入驻的企业,后因经营不善长期停产,93亩工业用地也随之沉睡。

转机,源于发展需求与存量资源之间的“双向奔赴”。面对灵龙铝业等企业扩产急需,孝昌县没有简单选择新增用地,转而向存量土地要空间。

2024年,通过法院查封、拍卖,该地块债务关系快速厘清,转化为可再开发的“净地”;镇政府主动协调,将分散地块整合归并,为整体开发铺平道路。

面对过户与税费清缴的衔接难题,孝昌县创新实施“票税分离”机制,在受让企业书面承诺代缴相关税费的前提下,不动产登记中心开辟绿色通道,在3个工作日内完成容缺预审与转移登记,税务部门随后进行专项追缴,形成管理闭环。

“让‘沉睡’的土地‘醒过来’,关键在机制创新。”孝昌县自然资源和规划局局长潘爱明表示,该县以低效用地再开发试点为契机,系统制定认定标准与工作指引。截至目前,已成功盘活低效用地16宗共1282.05亩,盘活率达63.77%。

如今,在这片曾经闲置的土地上,铝水奔流,机声重启。从废旧铝材到汽车零部件,百余米的跨越,不仅是一条企业生产动线,更是县域在集约发展中,走出的一条产业升级与空间重构之路。

应城

## 一宗土地“融合”多元业态

湖北日报全媒记者 王欣  
通讯员 乔卫华 滕向阳 刘佳文

12月17日,应城市东马坊街道混合用地供应项目现场,施工筹备工作正紧锣密鼓推进。下个月,人才公寓、研发型厂房、会议培训中心等建设将全面启动。

这宗144.14亩的土地,是应城市推进混合用地供应改革的首个试点项目。今年8月,应城市鑫城基础设施建设有限公司以4915万元价格成功竞得土地,标志着当地土地供应从“单一功能”向“多元复合”转型迈出关键一步。

长期以来,土地“招拍挂”制度要求一宗地对应一种用地性质,工业、仓储、商业等功能区块相互割裂。企业如需实现“生产+配套+服务”一体化布局,往往因用地限制被迫分散拿地,不仅增加运营成本,也降低了空间协同效率。

“过去,企业建设产业园,办理工业、商业、公用设施用地审批要分别跑多次。现在可一次性完成,至少节省3个月时间。”应城市鑫城基础设施建设有限公司总经理徐钦表示。

混合用地不仅提升了审批效率,更在空间布局上实现集约优化。应城市土地储备交易中心主任王清华介绍,通过将化工园区的行政办公、生活配套及服务设施整体规划、集中建设,可显著提高土地利用效率,降低企业单宗建设成本。初步测算,此举可为企业节约15%的建设投入。

此外,混合用地打破了不同性质用地间的功能壁垒,推动产业链在园区内形成闭环。“以往园区约3000名员工的住宿、餐饮等配套需外部解决。如今企业入驻后,不出园区即可享受餐饮、娱乐、住宿等一站式服务。”东马坊街道党工委副书记陶进涛表示,通过“功能内聚”,该模式有助于吸引人才扎根、促进企业集聚,为产城融合发展注入新动能。

近期,省自然资源厅发布全省盘活存量低效用地、混合用地供应典型案例,应城市东马坊街道混合用地供应项目成功入选。

应城市自然资源和规划局副局长万小军介绍,目前该市已构建混合用地供应相关指标体系,形成分类指导、因地制宜的制度框架。下一步将继续优化供应流程与配套政策,为产业高质量发展提供更灵活、更高效的土地要素支撑。

汉川

## 精准“腾笼”巧引“俊鸟”栖息

湖北日报全媒记者 王欣  
通讯员 尹青 彭彰 余少军

12月22日,汉川市刘家隔镇金鼓城家居产业园内,10米高的厂房机器轰鸣,湖北保绿特环保设备有限公司的生产线正全速运转,加紧赶制即将发往海外的PE大件塑料回收系统流水线设备。

“我们边生产边建设,订单已经排到明年8月。”该公司法定代表人贾淑慧说。项目总投资约1亿元,目前第一栋厂房已完成改建,约一周后将启动第二栋厂房的新建工程。

就在一年多前,这里还是一处荒废多年的闲置厂房。原地块所属企业因经营不善长期停产,约23亩土地随之“沉睡”。而在约40公里外,快速成长的保绿特公司却因生产空间受限,难以实现规模化扩张。

一边是土地紧缺,一边是资源闲置,矛盾如何化解?

“欲引‘俊鸟’,必先‘腾笼’。”汉川市自然资源和规划局相关负责人表示。该局系统梳理辖区内“搁浅项目”“僵尸企业”,综合运用卫星遥感、地理信息系统等技术手段,对4000余亩闲置低效用地建立精准档案,详细标注厂房特征、闲置原因、地块优势及招商意向,为每一宗地块开具“转型处方”。

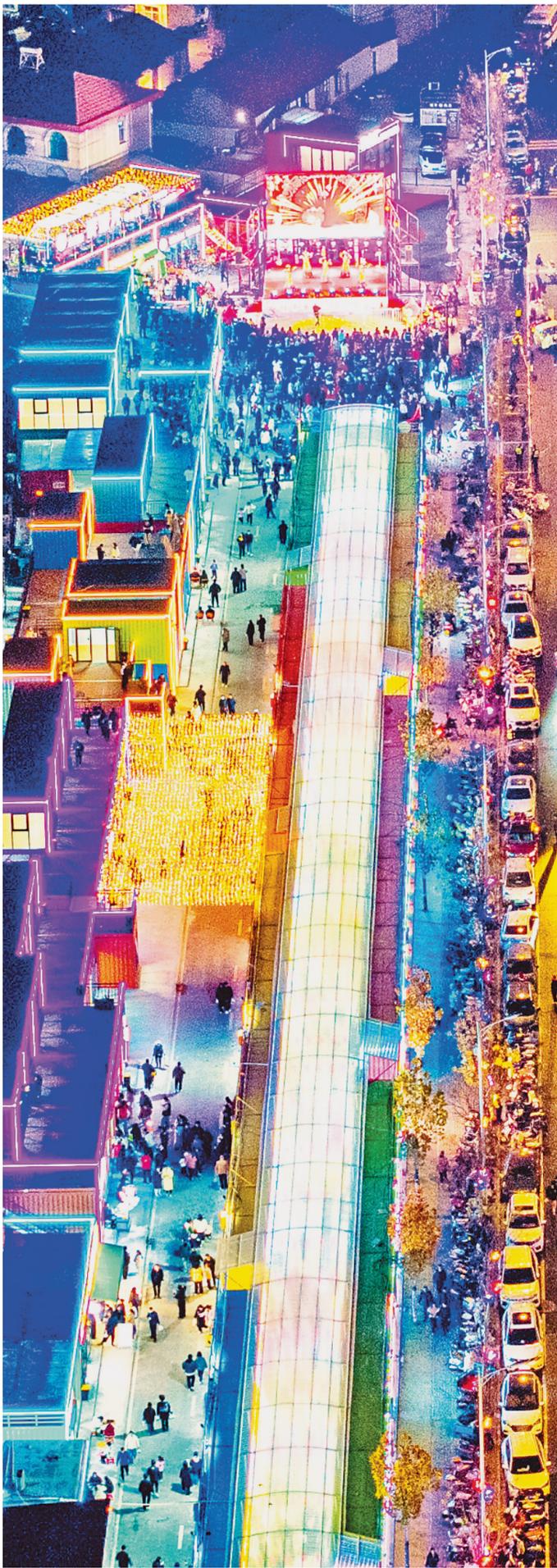
通过资规部门与属地政府的积极协调,新老企业高效达成转让协议,实现土地使用权平稳过渡与相关优惠政策无缝衔接。

这不仅让新企业迅速投入生产,更坚定其扩大投资的信心。2024年,保绿特公司在承接原地块后,又成功竞得相邻约20亩土地,并于今年5月完成合宗,为打造综合性厂区奠定了基础。

汉川市自然资源和规划局营商办算了一笔效率账:若按常规流程,低效用地需经过腾退、收储、重新“招拍挂”等环节,拿地企业才能开工建设,整个过程至少需要两三年。而此次通过协调双方实现产权转让,原企业节省了拆除成本和时间,新企业也避免了参与“招拍挂”的周期与资金成本。

以“腾笼换鸟”促“寸土生金”,汉川市盘活存量低效用地取得阶段性成效:田二河镇助力企业18天快速落地,脉旺镇唤醒140余亩闲置资产,刘家隔镇的保绿特公司已于今年11月申报进规,截至目前缴纳税超400万元,产品销往50多个国家和地区。

汉川市自然资源和规划局局长李文斌介绍,今年该市已成功盘活低效用地695.65亩,再开发后平均容积率提升至1.4,真正实现了“存量变增量、低效变高效、包袱变财富”的转变。



孝南区沿河北路“澗川渔火”夜市二期亮灯迎客。(湖北日报全媒记者 王欣 通讯员 蔡青阳 摄)



湖北保绿特环保设备有限公司工人正在全力赶制订单。(湖北日报全媒记者 王欣 通讯员 蔡青阳 摄)