

## 学精神 促改革

贯彻落实党的二十届三中全会精神

开栏语

将改革进行到底！党的二十届三中全会吹响了紧紧围绕推进中国式现代化进一步全面深化改革的号角。

为贯彻落实党的二十届三中全会精神，自即日起，中共宁波市委改革办、宁波晚报、甬派客户端联合推出“学精神 促改革”系列主题报道，聚焦全市各单位及各行业各领域涌现的创新改革案例，通过讲述企业、群众等实实在在的获得感，并分析方法、提炼经验，推动我市全面深化改革向纵深挺进。

改革有破有立，得其法则事半功倍。让我们一起“向最难之处攻坚，追求最远大的目标”！



# 从“厂中厂”到高端产业园 低效用地在慈溪 这样实现蝶变

德瑞轻纺园。

“这里一共9.46万平方米，汇聚了9家企业，去年4月底投产至今，制造业总产值就超过5亿元，纱线和原料丝销售11.48亿元。就在3年前，这里还是典型的‘厂中厂’——没有税收产出，环保、消防及欠薪等隐患风险突出……”日前，在慈溪市白沙路街道的德瑞轻纺园，园区负责人高铭这样向记者介绍道。

记者从慈溪市自然资源和规划局获悉，近年来，慈溪市以全域国土空间综合整治为契机，全面优化城乡空间布局，大力实施低质、低产、低效空间大提升，实现了低效用地的升级蝶变。



德润服饰生产车间内忙碌的工人。

## 1 新厂区、新设备加数字化赋能 空间产业双蝶变，投产后销售逾11亿元

2400平方米的生产车间中，7名工人正在4条崭新的生产流水线上忙碌着，裁剪、缝纫、去除多余线头、熨烫、打包……各种工序有条不紊地进行着，他们的身后，是一箱接一箱正待加工的布料。

日前，记者走进德瑞轻纺园内的德润服饰公司，看到车间内工人们忙碌的场景，这家公司于去年4月入驻德瑞轻纺园。

在数字化成衣车间，工人的头顶上方，有一排轨道，一件件半成品服饰在轨道上来回“跑动”。

“这是生产车间的吊挂装置，以往每道工序涉及的物料转移，需要配备1名工人专门负责运送。吊挂装置上安装有芯片，让物料在各个工位之间精准投送，大大提高了生产效率，还节约了至少4名工人。”高铭说道，“目前，数字化成衣车间，

每天生产成衣8000余件，产能相比以往提高了20%。”

在园区另一家企业德润实业的数字化织造车间内，高铭指着一排排新型大圆机说：“现在1名工人能同时管理16台机器，一个车间48台机器，只要3名工人就可以了。而数字化生产技术的应用，实现了生产数据对应到订单和销售层面的互联互通，为管理层了解生产状况、安排备货提供了数据支持。”

如今占地61.52亩的德瑞轻纺园，改造前是一家老旧染整企业，因公司经营不善破产，被改造为群租工业厂房，有“低散乱”企业（作坊）44家，基本无税收产出，且存在环保、消防、劳动用工和安全生产隐患等问题。

转机发生在该地块引进市轻纺行业协会企业9家后。

这些企业组建宁波德瑞纺织品

有限公司参与司法拍卖，取得土地开发使用权，理清承租关系，全部拆除重建，清除环保安全隐患，实施“年产8000万米高端针织面料生产线项目”，并被列入2022年慈溪市全域国土空间治理和全域产业治理示范项目。

“2022年底，德瑞轻纺园的厂房全部竣工并通过验收，新建厂房9幢、宿舍楼1幢，总建筑面积9.46万平方米，容积率达3.0。与改造前9600平方米厂房、建筑容积率仅0.3相比，空间利用率提升了10倍。”慈溪市白沙路街道办事处副主任孙剑锋向记者介绍道，“在这个园区，空间治理和产业治理找到了结合点。”

据了解，自去年4月底投产以来，已有7家企业“进规”、2家企业“进限”，累计创工业产值超5亿元，纱线和原料丝销售额达11.48亿元。

## 2 企业自主改造、政府主导改造、 村级主导改造 低效用地治理 原来可以这么干

那么慈溪市在低效用地的治理上，已拥有哪些可复制、可推广的经验呢？

“在低效用地的治理上，我们聚焦企业自主改造，推动产业转型升级。”慈溪市自然资源和规划局负责人向记者表示，“德瑞轻纺园是我们在低效用地治理中的典型做法。对面积较大的低效地块，引导支持行业企业抱团改造，通过司法拍卖收购、置换工业用地等方式进行集中连片建设标准厂房。”

企业自主改造的另一个模式，是支持工业用地零星归宗联合改造。

具体来讲，是支持相邻地域的企业进行联合再开发，各联合体成员可打破权属界线置换土地，根据批准的联合开发方案及约定的比例将产权分割登记到联合体成员名下，涉及出让终止期不一致的，可通过补缴差额年限土地价款重新确定出让终止期。

例如在中国自行车零部件产业基地胜山创新园区项目中，三家企业就打破原有界址联合建设开发。

“同时，聚焦政府主导改造，推动工业老区焕新颜。”该负责人表示，“对土地使用权人无法或无意愿继续开发建设，或者因国土空间规划实施、低效用地整治等需腾退空间的，我们采取‘政府回收收储再改造’，慈溪市政府委托市属国企按协议收购、国有收储、司法拍卖等方式取得产权后，进行重新开发建设。”

此外，慈溪市还聚焦村级主导改造，比如对于村级低效用地，支持集体使用工业用地改造提升，鼓励利用现有低效工业区块开发保障性租赁住房，优化工业园区配套服务。掌起镇陈家村老模具园区，改造前为低容积率的快递物流仓储用地，建筑面貌老旧。

改造后，新建南北两大区块，功能上以宿舍型租赁住房为主，配套部分商业用房。该地块的盘活，既盘活了存量闲置工业用地，又改善了租客及片区居住环境。

“下一步，我们将以新一轮国土空间总体规划编制为契机，以全域国土空间综合整治为抓手，推动‘城乡发展从增量依赖向存量挖潜转变’，通过规划、政策、实施‘三位一体’同步推进低效用地盘活利用，为制造业发展腾出更多的空间。”慈溪市自然资源和规划局相关负责人表示。

记者 周科娜  
通讯员 张烨 高阳/文  
记者 刘波/摄