

3年累计盘活76处、56.97万平方米工业厂房,新启动项目66个,且看——

阜新闲置资产“重生记”

本报记者 李越

引子

秋日虽至,酷热依然。眼下,阜新彰武经济开发区“热度”仍在攀升。园区内各家企业干劲十足,用一幅幅“热辣滚烫”的生产场景,演绎着全速奔跑的“速度与激情”。

很难想象,这里曾因闲置而冷清、沉寂。9年间,园区生产运行企业从63家锐减至26家,一度成为驾校培训学员的练车点。

而在之后的短短6年里,园区企业数量如雨后春笋般,增至92家。

如今,园区内90%的厂房又都“热闹”起来了,用电量年均增速达36.9%。

更为直观的表现是,昔日的驾校培训“练车点”,变成了今日的企业员工“停车场”。“早晚高峰时,园区里会堵车。但这种‘堵’,让人心里敞亮!”彰武经济开发区管委会主任苗君明说话时,眉间舒展露着笑意,他说,这意味着“停摆”的园区重生了。

在阜新市,如彰武经济开发区一般“起死回生”、转型成功的园区并非孤例。近3年来,阜新累计盘活了76处、56.97万平方米的工业园区闲置厂房,启动项目66个,为企业节约投资5亿元以上。

敢于向历史遗留问题“挥刀亮剑”,阜新市用行动践行着少花钱多办事、少投入多产出的求新求变发展思路。

今天,让我们走进阜新市,感受闲置资产从无人问津到“寸土生金”的精彩蝶变。



曾经一度冷清的阜新彰武经济开发区,如今又热闹起来,新企业、新项目争先落地建设。本版图片除署名外由本报记者杨靖岫摄

博弈后的选择 不是“包袱”是财富

近些年,各地建了不少“工业园”“产业园”“开发区”。这样的园区在招商引资和拉动地方经济增长方面,曾取得比较好的成效。

但与此同时,也有部分园区的土地长年“沉睡”,圈占不用,圈大建小,效能较低,这类情况不可否认地普遍存在于各地区。

这些闲置的资产,如不及时处置,将会形成新的历史包袱,带来不稳定因素,甚至抬高后期处置成本。

记者走访调查发现,工业园区资产闲置的问题由来已久,成因多样,是块“难啃的骨头”。

首先,定位趋同、特色不足。各地的工业园区开园之前,在选址、规划、立项等前期准备工作上,并不十分充足。比如,与周边园区没有拉开足够多的“安全距离”;园区的布局、功能区划并不科学;更为重要的是,并非是在充分考虑自身的基础条件上作出园区定位,而是在一定程度上对标市场上的热门产业上项目,存在“跟风上”“赶潮流”的现象,这也为后期出现同质化竞争埋下了隐患。

其次,同城拼抢、无序竞争。一方面,同质化竞争带来最为直接的问题就是,多个园区聚焦一个产业“问题共答”,为争夺有限的资源,只能以优惠换生存。另一方面,在“低

地价”甚至“零地价”吸引下,有些投资者盲目涌进园区跑马圈地,结果造成大量资产闲置。

此外,资源短缺,后继乏力也是掣肘。因为没有因地制宜发展产业,这种“先天不足”注定了某些园区在发展中可能会出现总量规模受限等问题。一方面,园区所在区域的优势资源没有被充分激活,陷入“沉睡”;另一方面,园区发展中迫切需要的资源需从外地调入,不仅耗时费力,还增加成本,易出现远景疲软的问题。

更为难解的问题是,这些闲置资产还大多存在涉法涉诉、融资难度大、手续补办难、产权关系复杂等现实问题,涉及面广,解决起来并非易事。

数据调查显示,2022年初,阜新市工业园区共有闲置厂房159处、150.91万平方米。

这些“沉睡”的资产,既是发展的“包袱”,又是巨大的浪费。

怎么办?

是弃之不理,另起炉灶?还是盘活资产,用好存量?

一场关于“甩包袱”还是“变财富”的唇舌舌战就此展开,博弈最终以唤醒“沉睡资产”的共识而画上句号。

“难,肯定难。但要直面问题不

回避,动真碰硬想办法,通过问题导向,系统思维,将闲置的资源变成资产,用足用好。”阜新市委主要领导表示。一阵阵深化改革的春风吹开了阜新干部的思想桎梏,强化了大家的创新意识,激活了大家的创新思维。

顶层设计出炉:由各园区单打独斗到全市一盘棋。

阜新市把盘活闲置资产纳入经济发展总体战略,做好制度层面设计,系统谋划、重点推进。盘活闲置资产成为阜新市委、市政府时时抓在手上的重点工作,上下协同,打破行业部门壁垒,以重点攻坚“一子落”实现系统推进“满盘活”。

“今年,阜新市把闲置资产盘活列为‘十项攻坚行动’之一,成立前线指挥部,设置5个工作专班,采取调查摸底、建立台账、分析研判、定期会商等办法,按照由易到难、分批处理原则,分门别类制定盘活方案,扎实做好招商引资、项目落地等工作。”阜新市委主要领导表示,创建“五个一批”盘活模式,即转型升级一批、招引项目盘活一批、企业兼并重组一批、国有平台公司收购一批、司法破产清算一批。精心制作闲置资产招商手册,让闲置资产成为招商资源,并指导各园区科学使用,减少盲目性。

深思后的解题 闲置资产变招商资源

思想一变天地宽。事实证明,闲置资产在招商引资中,成了重要“砝码”。

阜新市在做好前期调研准备,充分知己知彼后,针对不同厂房闲置的原因,分门别类开“良方”解题。

基础设施相对完备,具备生产条件的闲置厂房,最易“出手”,其招商目标就是具有相同生产背景的企业。

因为,这类厂房的举架、结构、布局等符合招商对象的需求。一旦招商成功,入驻企业可“拎包入住”,即刻生产。对于抢时间、赶进度的企业来说,非常具有吸引力。

事实也正是如此。在阜新市细河区的辽宁新吉元创新科技有限公司(以下简称“新吉元”)内,工人们正紧锣密鼓地忙于生产。

“我们就是冲着这里有现成的厂房来的,不用拿地盖厂房,来了直接投入生产,至少节省了半年的准备时间。”新吉元总经理詹贵华如是说,公司专注于钢结构产业,恰好了解到辽宁宝厦建筑产业化有限公司有厂房闲置,且之前也是按钢结构产业设计的厂房。

于是,两家企业迅速“牵手”,新吉元也以最快的速度投入了生产。

化整为零,解决“大块头”。有些闲置厂房,单体面积过大,

单靠一家新企业,很难“吃”得下。

阜新市采取将大厂房分割出售的方法解决这一难题。于是,总面积4万平方米,闲置了10年之久的赛斯木业厂区,再度热了起来。

在彰武经济开发区,赛斯木业的厂房被辽宁省电缆协会的会员单位“组团”盘活。

“我们协会的企业有30多家,原本大多在沈阳进行生产经营。”辽宁省电缆协会会员刘典说,了解到阜新彰武有大面积的厂房,正好适合我们会员单位使用,在实地考察后,首批10家会员单位已入驻于此。“每家会员单位,根据自己的生产规模情况,选择面积适合的厂区。”刘典说,既满足了大家扩大产能的需求,又实现了会员单位的“抱团取暖”。

而且还有意外收获。在实际生产中,刘典发现,因为彰武园区面积足够大,给会员单位扩大产能提供了空间。现在这些入园的会员单位,效益照比过去大幅提升。同时,彰武园区还具有地皮、人工成本低等优势,对于企业降本增效大有裨益。“我们来了!还要让更多会员单位了解彰武园区,进而入驻。”刘典说。

一把钥匙开一把锁。复杂的“锁”,解决方案也随之“升级”。

对于资产抵押的闲置厂房,阜新市工信局联合各园区,利用平台公司进行收购。彰武经济开发区就借助园区平台公司,回购了天雨木业、兴宇木业等闲置厂房债权,破解了厂房抵押难题。之后,通过对厂房改造升级,满足了企业入驻需求,现已全部盘活。

对缺少证照或证照抵押的闲置厂房,寻找适合投资方,采取先行租用的方式盘活。新型材料产业开发区就通过“保姆式”服务,与阜新银行积极沟通,有效解决了证照抵押问题,并成功引入了辽宁东也生物新能源有限公司。

扶上马,送一程。盘活不是目的,之后还要实现良性运转。

为此,阜新市对已盘活项目建立调度机制,推动项目投产达产。通过随时调度盘活项目建设中遇到的问题,协调相关部门帮助解决,推动项目建设进度。如今,新型材料产业开发区的国诚新材料、高新区的亿家兴生物以及彰武经济开发区的天成食品、华威五金等项目陆续升规入统,为园区发展提供有力支撑。



更多精彩
扫码观看

重生后的新路 盘活资产激活园区

盘活的不仅是厂房,还有产业。阜新市在盘活实践中认识到,盘活要与激活相辅相成,缺一不可。于是,积极引导各园区有所为、有所不为,在打造特色园区、特色品牌、特色产业上下真功、见实效,全力破解同质竞争问题。

“赛马”开始,百家争鸣。各园区在高质量发展的赛道上竞相比拼。大家更加冷静地思考,重新给予园区准确定位,在依托所在区域的资源禀赋,顺势而为进行产业结构调整 and 布局,走差异化发展之路。因为大多园区都有着“看家本领”,各园区的市场竞争力不断提升。

彰武园区,颇具代表性。

彰武县是全国天然硅砂主产地,也是中国铸造用硅砂产业基地。这里拥有我省唯一的天然风积砂矿脉,硅砂资源储量丰富。总面积近40平方公里,经规划勘察计划开采区域储量约25亿吨。

不但量足,而且质优。

彰武硅砂为风积石英砂,砂质良好,加工过程中不需要破碎磨矿,具有天然的滚圆粒型和均匀的粒度,有着“沙中细粮”的美誉。

以独具特色的硅砂资源为基础,合理将积沙区、移动沙丘的有害“沙”,有效应用到工业用“砂”上,着力推进开发区大力发展硅砂深加工、装备制造及配、高端建材产业,成为激活园区活力的关键一招。

正视“家底儿”,将主导产业从林产品加工转变为硅砂铸造。用好闲置厂房,吸引铸造企业落户生根。

在彰武长江材料科技有限公司,偌大的生产车间里,自动化生产设备正在运行。

“这个厂区原来是做机械加工的,我们将其盘活后,打造年产175万吨硅砂深加工制品建设项目。在已有厂房内建设支撑剂生产线、新型建材生产线,年产覆膜砂30万吨、覆膜砂支撑剂55万吨、压裂用石英砂50万吨、彩砂30万吨、新型建材10万吨。”彰武长江材料科技有限公司总经理熊伟说。

以“砂”为媒,点沙成金,变“废”为宝。

彰武长江材料科技有限公司,还是东北铸造废砂处理中心。这里可以将工业铸件废砂,回收再生成可重复利用的再生砂,推动铸造行业转身向“绿”。

目前,全国铸造十强企业有5家位于彰武县,全国石油用砂龙头企业有2家落户彰武。

一枝独秀不是春,百花齐放春满园。如今,放眼阜新各工业园区,已是“各美其美,美美与共”的发展图景。

辽宁阜新彰武经济开发区,是我省唯一以含氟精细化学品为特色的“专精特新”化工园区,是国家重点发展的31个农药产能园区之一。园区云集23户国家级高新技术企业,手握348项专利,涌现出一批“巨无霸”产品和冠军单品。众研生物生产的杀菌剂占全球市场份额的30%,康森化工研发的含氟特种气体全球首创。

位于彰武经济开发区内的辽宁裕杰金属制品有限公司,以优质的产品赢得了市场及客户的认可,产品现已覆盖全国各地,销售额持续高速增长。

辽宁东也生物新能源有限公司落户在新型材料产业开发区,定位为厨余垃圾项目建设。新项目轻资产落地,快速投产见效。

阜新彰武经济开发区的“风电”、辽宁阜新皮革产业开发区的“皮革”……各园区依据各自资源禀赋、产业基础、区位优势,加快形成特色鲜明、优势互补、错位发展的良好格局。

闲置资产,不仅已“重生”,而且成了阜新市经济高质量发展的新引擎。



“拎包入住”让辽宁新吉元创新科技有限公司的投产节省了半年时间。本报记者 李越 摄



辽宁裕杰金属制品有限公司的产品已覆盖全国,效益持续攀高,发展势头强劲。



辽宁省电缆协会会员单位的入驻成功盘活了赛斯木业的闲置厂房。



彰武长江材料科技有限公司正在阜新上演“废”为宝的奇迹,不但盘活了闲置厂房,还点沙成金。

观与思

让“沉睡存量” 变“效益增量”

李越

闲置资产,曾是制约园区发展的“拦路虎”“老大难”。但换个角度看,闲置资产又可谓“蒙尘的珍珠”,正视其价值,深挖其潜力,科学有效地对其加以利用,就能够使其再次发光,释放价值,重获青睐。

在阜新市,我们看到了一场坚持问题导向,不断创新方式的变革,通过以点带面,重点突破带动整体推进,正在让更多“沉睡存量”变成“效益增量”。

采访中,记者发现,阜新对于闲置资产的认定,并非局限于工业园区,而是举一反三,将全市的“沉睡存量”纳入系统盘活的“大盘子”,通过变闲为忙,变闲为宝,促进各类资源要素流动起来,成为促进经济高质量发展的源头活水。

摸清“沉睡存量”的底数是前提。阜新通过实地调研、座谈交流等方式,全方位梳理和掌握全市楼宇、厂房、批而未供土地等闲置情况,确保信息准确完整。

立足实际,顺势而为。盘活闲置资产要把握规律,依托资源禀赋,找准发展方向,也只有这样,才能激活“沉睡存量”的核心价值,让其“发光发热”。阜新根据不同闲置资产的特点,有针对性地进行盘活。比如,在市区内批而未供土地等空闲地块栽植苗木,助力开展全域苗圃化建设,既实现了闲置资源的高效利用,又提升了城区的整体环境质量,实现了经济效益、生态效益、社会效益的多赢。

随着一处处闲置资产“枯木又逢春”,一块块闲置土地旧貌换新颜,阜新大地上的“闲”资产在不断“忙”起来。随着每一寸土地“含金量”的提高,其带来的效益也不断攀升。

同时,我们也应认识到,存量是历史的积淀,增量是新鲜的“血液”,如何把存量变增量,还需创新方法不断探索。尤其是闲置资产盘活这项工作正逐渐进入“深水区”,越往后越不易,更需要系统思考,大胆创新,持之以恒,久久为功。