

闵行区产业资源转型工作推进情况

区经委

今年以来，为贯彻落实市委、市政府关于“以亩产论英雄、以效益论英雄、以能耗论英雄、以环境论英雄”的发展要求，闵行区把产业资源转型发展作为促进资源高效配置、推动产业高质量发展的重要举措。全区“18+2+X”产业资源转型项目正在分批分步推进，2019年开工建设项目25个，1376亩；竣工项目14个，627亩；启动调规项目14个，1322亩；启动收储或回购项目3个，101亩；推动留白区调整项目17个，672亩；推进重点区域常青工业园启动转型规划方案研究。同时，探索了多种以政府引导、企业主体的转型模式，并已经取得了阶段性的成效。

一、总体推进情况

（一）全面排摸梳理资源。作为2019年区委常委会重要议题，对全区存量产业资源现状进行全面排摸，形成了“18+2+X”转型方案。在此基础上印发了《闵行区关于加快存量产业转型资源发展的三年行动计划（2019-2021）》（闵委办〔2019〕13号）、《2019年闵行区产业资源转型发展工作方案》（闵经委发〔2019〕59号），明确推进目标、任务和工作措施。

（二）加强体制机制建设。区级层面，建立了存量工业用地转型发展联席会议制度，由区长担任总召集人，分管产业副区长担任第一召集人，分管规划土地副区长担任第二召集人，加强转型发展领导协调。建立了区四套班子领导跟踪联系制度，定期指

导项目推进。镇、街道、园区层面，以《三年行动计划》和《2019年工作方案》为指引，成立了转型工作领导小组，由主要领导挂帅，制定转型年度工作计划，编制一地一策的转型方案，推动打造产业集群。召开各类工作会议：在区层面先后召开了年度产业资源转型启动大会、专题培训班；各镇、街道、园区定期召开推进工作例会，研究协调存量转型工作。

（三）深入进行调查研究。区领导倪耀明、吴斌等多次带队，深入一线，走访调研转型地块开工和推进情况，召开座谈会听取企业主、项目负责人、街镇园区和职能部门的意见建议，研究解决转型过程中的重点、难点、痛点问题。市经信委领导和相关处室也多次莅临闵行颛桥镇、马桥镇、南滨江地区实地调研，就我区存量资源转型工作进行指导。

（四）出台多项政策措施。一是完善闵行区产业布局规划，有力指导存量资源转型的方向定位。二是出台《闵行区工业用地地价与绩效联动的实施细则》，针对新出让产业用地和存量提高容积率产业用地，实行地价与绩效联动，降低转型升级成本。三是出台《闵行区工业企业综合绩效评估实施意见》，将工业企业分为 ABCD 四类，建立资源要素差别化配置机制。四是出台《闵行区园区平台认定管理办法》，规范园区平台认定标准和管理流程，对园区开发主体进行综合评价，确保优秀园区开发运营主体享受政策。

（五）加强全区统筹协调。一是针对“18+2+X”中的重点区域常青工业园，由区经委牵头，会同区规划资源局、吴泾镇、颛

桥镇和南滨江公司等单位启动编制了《常青工业园转型升级战略规划与实施计划》。二是编制《闵行区产业资源转型发展政策摘要》、《2019年闵行区产业资源转型案例汇编》，加大宣传推广，发挥辐射效应。三是启动建设“闵行区经济信息管理平台”，推进建立动态监测机制。

二、转型亮点和特色

各街镇、园区在具体推进过程中，结合二次开发地块现状和所处功能区域，按照总体规划、控制性详细规划导向性要求，明确产业发展方向、转型路径、实施主体，并按照工业用地“2转2”、“2转2.5”、“2转3”等不同类型，因地制宜开展转型工作，涌现了一些较好的做法和案例，为全区的转型工作提供了经验和示范。

（一）规划引领，积极打造产业集群。各街镇围绕全区产业规划布局，结合自身资源禀赋和地域特色，制定或正在拟定新一轮的镇级产业布局规划。如：梅陇镇以“北优南拓，双轮驱动”为发展战略，依托区位、资源优势打造“三区三轴”的产业发展格局；七宝镇制定了《七宝镇产业转型升级战略规划和近期行动计划》，打造“一核两翼”产业布局；华漕镇依托大虹桥区位优势制定大健康产业规划；马桥镇以上海马桥人工智能创新试验区建设为契机，编制区域人工智能产业布局发展规划，赋能实体经济发展和制造业转型升级。

（二）因地制宜，分类引导转型升级。面对土地权属多样，产业资源能力不一，利益诉求不同，采用多种方式，因地制宜，

分类引导实现转型。

1. 集体工业园区腾笼换鸟，提升产业发展能级。马桥镇结合上海马桥人工智能创新试验区建设，腾出马桥产业园彩虹塑料厂等地块，进行空间改造和装修，为达闼机器人、韩国现代机器人等项目提供免费过渡期厂房，推进人工智能创新技术和科技成果落地，促进制造业转型升级。

2. 政府回购土地资源，盘活存量低效用地。莘庄镇通过司法拍卖途径，回购了原仪华服装厂 12 亩地块，将工业用地转 C6 科研用地，结合七莘路综合服务轴发展导向，配合黎安智谷的二次招商，加快引进人工智能、集成电路产业优质企业，形成企业集群发展。

3. 由市场主体股权收购，提升项目开发能级。颛桥镇为部分已完全失去生产运营能力的企业项目寻找合作单位，通过股权转让、委托经营等方式，盘活了存量资源。如：金地商置公司收购奂亿公司打造“金地威新科创园”，自 2018 年 10 月开园以来，一大批跨国公司纷至沓来，企业入住率已达 90%以上，累计实现税收 1.5 亿元，实现亩均税收 125 万元/亩。解放日报 5 月 7 日头版头条专题报道了金地威新科创园的转型经验，市委李强书记批示：应多总结这方面的好做法、好经验，并适时推广。

4. 原产权人自主转型。吴泾镇新吴泾工业园原先业态低端、产能低效，原产权人燎申集团自主转型能力和转型意愿都较强，在区、镇两级的支持下，园区转型从空间改造、服务提升和配套完善等方面着手，逐步打造成为环境宜人、景观优美的滨河空间，

经济效益逐渐显现。目前，园区新引进企业 18 家，实现企业产值 1.95 亿元，税收 2926 万元，同比增长 80%。后期，待项目全部建成后，预计可以实现产值 15 亿元，税收超过 2 亿元，吸收劳动力 1000 人。

5. 整体转型为主，自主转型为辅。梅陇镇众欣产业园区从土地权属看，园区内共有产证 25 份，其中外资批租土地产证 8 份，镇属公司集体名下国有土地产证 17 份。园区内 8 家镇级集体企业作为土地权利人组建转型开发联合体——上海一鑫置业有限公司。同时，园区内 8 家社会独立法人企业共 8 幅存量工业用地承诺严格遵循众欣园区整体产业定位、功能布局和城市总体设计，按规划实施的前提下自主转型。颛桥镇黄二村转型项目结合大零号湾创新创业集聚区的打造，围绕“以产促城、以城兴产、产城融合”的理念，借助龙湖“蓝海引擎”品牌，采取“边建设边招商”模式，通过与品牌运营单位的深度合作，对黄二村村属集体资源进行整体规划设计，主动对接产学研一体化建设，着力打造创新创业空间。

6. 原地产业升级。闵行经济技术开发区内企业博朗集团计划在大陆投资建设新款电动剃须刀自动生产线，但现有厂房无法满足建设需求。园区出资回购了相邻地块产出低效的上海福华工艺制品有限公司厂房并拆除，为博朗提供新发展空间。该项目 2019 年 9 月竣工，外立面已经全部完成，预计年产能 600 万支，项目投产后每年将带来 15 亿元销售收入和 6000 万元的税收贡献。

（三）对接优秀市场主体，提升产业能级。借助专业单位的

运营经验、招商资源和团队能力，支持优秀市场主体参与园区转型升级和存量资源盘活。一是引入专业园区运营商。如圣博华康参与颛桥粮库转型改造升级，光华路文创一条街雏形显现；虹桥镇借助漕开发的招商优势、资源优势、平台优势，以轻资产的管理模式，由镇政府牵头与之联手合作，对原村级建设运营的竹谷园区进行统一规划、统一开发、统一建设、统一管理、统一招商。飞马旅公司参与宝龙研究所厂房改建项目，打造双创园，整体改造装修完成约 98%，已引入 9 家企业。二是对接引入优质项目。莘庄镇莘东产业园去年完成了建筑工程施工，今年上半年已经完成内部装修和配套设施建设，产业园引进伟昊汽车落户，该企业今年年初完成了工信部汽车改装资质验收，汽车装饰生产线已开工投产。

三、下阶段工作方向

（一）继续推进各镇、街道、园区进一步梳理排摸存量资源。除了 104 地块上的产业项目，还要对战略留白区、195、198 等地块的扩容项目进行梳理，做到底数清、情况明。目前，已初步梳理出 2020 年存量产业资源转型项目 58 个，面积 2998 亩。其中：持续推进项目为 45 项，面积 2366 亩；新增项目 13 项，面积 632 亩。

（二）对接好优质项目，加强转型与招商的联动。区、镇两级做好协调服务、资源对接的工作，借助市场优秀园区运营主体，发挥政府、专业园区和产权主体的能动性，在空间规划布局、产业招商发展、公共环境营造等方面实现资源最优配置。

（三）进一步建立完善信息管理平台。积极建设区级“工业用地、工业企业信息管理平台”，选取相关镇、园区作为试点单位，在全区推进绩效评价工作，并借助市级力量完善相关数据库内容，进一步完善项目全生命周期管理机制，形成资源要素差别化配置机制，构筑推动产业高质量发展的制度体系。

（四）加强市区联动形成长效机制。推动我区与市经信委形成战略合作，借助市级层面力量，围绕新出台的《本市低效产业用地处置工作的实施意见》，切实提高产业用地绩效，进一步推进“腾笼换鸟”，加大优质项目导入力度，形成低效用地“及时发现机制”和“联动处置机制”，探索闵行区低效产业用地处置的机制建设和先行先试。