

上接头版>>>



梅陇再造一座城 “城中园”华丽蝶变

众欣园区存量土地迎来整体转型



紧扣政策，让土地焕发新生

转型的路不好走,对众欣来说更是难关重重。“其中最难的一关,莫过于调整控规。”梅陇镇副镇长任伟萍说。

土地的用途要从工业调整为商办、科研,意味着众欣地块需要申请调整控制性详细规划。控制性详细规划是规划部门根据城市总体规划的要求,用以控制建设用地性质、使用强度和空间环境的规划。调整控规是一件高难度、低成功率的事,如果没有政策依据、没有完善的项目规划,很难得到规划部门的支持。

好在,像众欣这样的存量土地转型,上海在政策上给予了支持——为应对资源环境“紧约束”的挑战,同时积极推进全球科创中心的建设进程,上海市政府陆续下发《上海市加快推进具有全球影响力科技创新中心建设的规划土地政策实施办法》(沪府办【2015】69号)、《关于本市盘活存量工业用地的实施方法》(沪府办【2016】22号)文件,推动创新驱动发展、经济转型升级,提高土地利用效率。

经过梳理,众欣园区的用地性质为一类工业用地,属于195国有存量工业用地,综合容积率0.79,符合22号文及69号文的转型适用范围。这为众欣的转型计划奠定了基础。

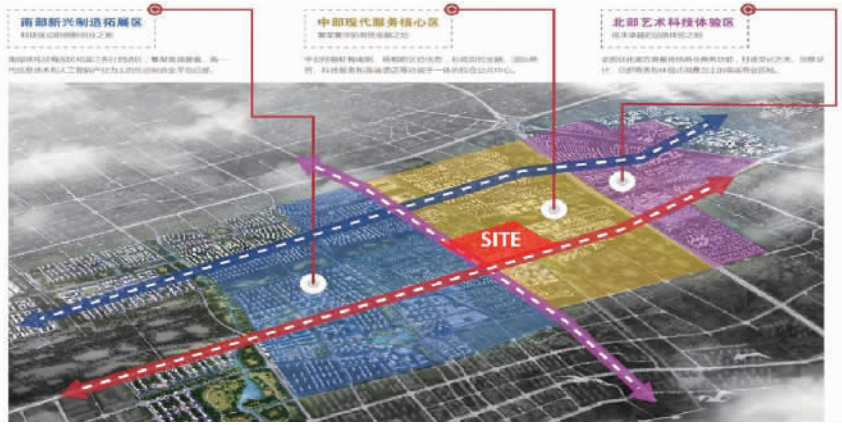
但由于没有先例,实际操作起来依旧困

难重重。梅陇镇经发办的一位负责人全程参与了制定众欣转型规划的全过程,他告诉记者,2017年转型工作启动,那一年里各方在一起开了不下40次会议。“在众欣之前,上海还没有这样的转型案例,遇到的问题都对我们、对市规土部门来说都是新问题。所以要一遍又一遍修改规划方案,不断地与主管部门沟通协商,就像摸着石头过河。”

在区经委、区规土局等单位的帮助下,梅陇镇经过多轮讨论汇报,根据区域转型相关政策完成了众欣项目转型升级方案和区域详规调整方案,从规划的角度锁定了区域转型所有要素,这个过程也得到了区镇两级政府的大力支持。

功夫不负有心人,2018年11月,市规土局下达调规任务书,今年2月1日完成规划调整方案公示和公告,2月15日区规土局召开规委会评审,基本锁定规划参数,正式批复预计即将在近日落地。根据调整后的规划,众欣园区内的工业用地全部调整为科研、商办等用途,并将提高容积率、扩大建筑面积,大幅提升土地的利用效率。

“众欣的转型契合了上海存量土地转型的精神,优化了城市空间,聚集了优势产业形成产业链,并融入了产城融合的理念。”市规土局详规处给予了众欣转型项目这样的评价。



老鹰重生,需要勇气更需要底气

对话梅陇镇党委书记杨建华



问:梅陇的众欣产业园区转型为什么这么难,这么久,对梅陇又这么重要?

杨:在一块产权归属不一、土地性质多样的五六百亩土地上,进行二次开发、整体转型,需要做的事情太多,它不仅涉及到规划调整、土地变更、项目设计、管理运行等等,还涉及到企业利益的平衡和政策空间的突破。在这个过程中,需要我们打破传统思维,有一个“再造一座城市”的决心,敢于有梦,敢于追梦。可以说,众欣园区的转型,好比是脱胎换骨,老鹰重生,这绝不是随便刷刷墙头,倒腾几家企业就可以完成的;当然,它的价值也不止是换几家企业而已,可以说,今后若干年,这里将是梅陇的新地标,是梅陇一张闪亮的产业名片。

问:这一步迈出来,很不容易,梅陇镇靠什么做成这件事情?

杨:像众欣这种整体转型的案例,在梅陇历史上没有先例,在上海和同行也找不到可以复制的模板。敢于迈出这一步,关键是转变发展理

念,解决好班子和中学干部的心态问题。转型发展不能走一步看一步,而是要从历史的维度中把握发展趋势,从哲学的角度中把握发展逻辑,并结合梅陇的发展特征、特点、特色,判断当下应当做什么?怎么做?这是梅陇实现高品质、高质量发展的前提。

众欣园区转型我们5年前就开始酝酿,当时很多干部包括一些三套班子成员都认为:梦想很美好,现实很残酷。之所以能够走到今天,除了市、区领导和各职能部门的关心支持,我想还是因为我们敢于梦想,敢于坚持,把不可能变成可能,把我们昨天和今天想到的变成我们明天看到的。

问:是什么让你确定转型必然会成功?

杨:我认为,成功源于改变。“不破不立”,“破”是破除旧思维、破除旧格局;“立”是立新理念、立新结构。首先是发展的节奏加快,倒逼我们改变思维定势。比如,梅陇的“一路一带一线一廊”等重大市政工程的建设,不仅改变了城市面貌,也改变了我们的思维模式和工作标准。其次是发展空间的腾挪,倒逼我们对梅陇未来进

行深度思考。这几年,我们让2800户农民上楼,搬走四五百家小企业,加上“五违四必”整治,腾出1500亩可开发土地。现在外环生态工程梅陇段,5000亩土地,十大公园,好比一块碧玉镶嵌在其中,在一个基本实现城市化的地区,做到这点是非常不容易的。正是在这个过程中,班子思想高度统一,我们选择调结构、调业态,提出品质优先,整体转型。

问:你怎么认识众欣产业园区调整的价值?

杨:一个地区的产业结构往往决定着它的城市结构和空间线条,有什么样的产业结构,就会有什么样的城市面貌、城市功能、城市品质,这两年梅陇能够在创全社会测评中多次获得第一,就是这个道理。这就是产城融合,产业结构升级了,人文环境改善了,必然意味着城市温度的提升,而这种温度必将覆盖到城市的每个角落。

众欣产业园区转型之后,我们要坚持一张蓝图干到底。按照镇党委提出的北优南拓的发展战略,众欣的转型将在梅陇中心位置树立一个标杆,并对南部地区的发展起到抛砖引玉、示范引领的作用。我们将用3—5年时间,按照上



海市2040规划来定位,同时呼应南滨江开发,总之下一轮发展,我们要抢在起跑线上。

问:经历了这一次转型,你有什么想法?

杨:做事情好比篆刻,讲篆法、章法、刀法,关键在谋篇布局,“刀法背后有笔法,透过刀锋看笔锋”,所谓同理不同事,什么事情道理是一样的。在这轮转型中,梅陇花了大力气,倒逼干部挖掘潜力,把干事创业的激情真正释放出来,再把视力变成眼力,把能量变成能力,事实证明,这是有效的,而且是必须的。人才人才,人是一样的,才是不一样的,主动发现干部,大胆培养干部,把干事的人用好了,就一定能够干成事、干好事。

合零为整,形成合力破瓶颈

另一个摆在众欣面前的难关,是复杂的土地权属关系。

任伟萍告诉记者,众欣园区的存量工业用地共涉及土地面积383.8亩,共有大大小小的土地权证25份。其中,镇级集体企业名下有17份,共243.7亩,社会独立法人企业名下有8份,共140.1亩。“不少权证上只有3亩、5亩土地,等于把土地资源都拆散了。”任伟萍说。

把小而散的土地产权“合零为整”,进行整体转型,是众欣的关键一步。其中17幅镇级集体企业名下土地中有14幅197.1亩涉及转型,这14幅土地分属8家镇级集体企业,在梅陇镇政府的协调下,这8家企业共同组建联合开发体,成立上海一鑫置业有限公司,以园区平台公司方式推进转型升级,由一鑫置业统一产业定位,统一功能布局,统一规划实施,统一城市设计和统一管理运营。

而另外8幅社会独立法人企业名下的土地,众欣提出的模式是政府搭平台,由企业按照整体规划布局进行自主转型,或者企业也可以选择由

一鑫置业收购土地权利进行转型。

这样的模式保证了园区转型的整体性,也保障了众欣转型的良好前景,这一点也已被园区企业所看好,目前园区内8家企业中的秋雨印刷(上海)有限公司率先提出转型申请。这家企业是北控医疗下属全资子公司,而北控医疗在医疗健康、金融投资、新型产业园开发等领域具备丰富的经验和资源。经过充分的沟通协调,秋雨印刷制定了《秋雨地块转型方案》,并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,在严格按规划实施的前提下拟申请自主转型。

不仅如此,在梅陇镇政府主导下,众欣转型项目还通过增资扩股的方式引入区资产经营公司与华鑫置业(集团)有限公司(市属国企上海仪电(集团)有限公司下属全资子公司),形成联合开发机制,发挥三方的协调、统筹及专业能力。园区整体规划功能布局,以国资、集体企业园区平台整体转型与外资企业自主转型相结合的转型模式实现整体转型,更有助于提高开发强度,提升产业能级,发挥产业社区辐射力。



未来地标,三心一环四组团

控规落地,参数出来,土地折价,产证办出……一系列转型之举之后,一张蓝图已经清晰地展现出来,这里有百米的高楼,有智慧友好的产业社区,更有美好发展的未来。

任伟萍说,随着梅陇的城市化发展,土地资源越来越稀缺,而众欣的地理位置优势越来越凸显。众欣转型的目标,是打造城市功能完善、产业聚焦、产城融合、绿色发展的产业社区,致力于成为闵行建设海南南部科技创新中心核心区的重要支点,未来的众欣产业社区,将成为梅陇镇的新地标。

未来众欣产业社区的规划结构,可以用“三心一环四组团”来概括。作为虹梅南路科创轴的战略支点,众欣产业社区将在园区南部设立服务共享中心,增加商务功能,西部设置文化交流服务中心,东部结合商业综合体设置商务服务中心。其中文化交流中心将提供会议、展示、交流功能,服务共享中心中将提供社区医疗、邻里中心、社区体育等功能,这些功能都将向园区和周边社区开放,企业职工和社区居民都可在这里餐饮、购物、健身、文化休闲。

“一环”则是一条宽度不小于40米的共享服务环。这条共享服务环由公共绿地、内部开放空间、公共通道等开放空间共同组成,共享服务环将串联起外环公园、梅陇港、社区生活服务

平台、商业综合体等节点,成为园区人群活动、交往、共享的重要平台。同时,由步道、空中连廊、滨水绿道等构建的慢行网络也已完整规划,有水、有绿、有景,让这座智能产业社区更加生态宜人。

在产业上,众欣产业社区聚焦IP设计、智慧医疗、智造研发及商务发展四个产业组团,引导产业集群发展。目前已有中控集团、冠捷科技、武汉多肽集团等企业已有意向入驻产业社区。根据预估,项目企业入驻后,众欣产业社区每年可贡献税收3至5亿元,吸引约6000名高素质人才,并能有效解决所在地区在公共服务设施方面的短缺。

任伟萍和沈国兴都是土生土长的梅陇人,在交谈中,记者感受到他们对于众欣投入的满腔热情。任伟萍把众欣转型的过程,比作培养一个孩子成长;沈国兴则年近六十,他将众欣视作退休前必须站好的最后一班岗。和他们一样,梅陇镇的各级干部都对众欣转型全情投入,令人对众欣的未来更加期待。

众欣的转型就好比是鹰的重生,经过重重磨难后才能焕然一新、翱翔天际。今年年底众欣的一期转型项目就有望打下第一根桩,经过3年左右的建设,相信众欣不仅能够“重生”,而且肯定能“飞得更高”。(龚伟斌、方雨斌)

