

存量换增量 寸土能生金

余姚：产业空间“再造”为高质量发展赋能

土地紧张,何不“上天入地”? 9月25日,余姚,一场谋划宁波制造业未来的现场会——全市制造业投资暨工业区块改造大会,把镜头对准同一道题:寸土寸金的当下,怎样让工业用地“亩产”再翻番?

答案只有八个字:存量提质,立体生长。从“工业上楼”到“二次开发”,宁波各县(市、区)精准发力,把有限空间变成无限增量,为新旧动能转换和未来产业拓出纵深。

余姚率先交卷——不靠新增一寸土地,而以制度创新唤醒“沉睡资源”;不止步物理腾挪,而以产业跃迁重塑底层逻辑;不满足于技术修补,而以智能化改造撬动倍增效益。一场静水深流的制度变革,正在写下工业空间“再生”的县域范本。



余姚城区

■ 仇欢 王波 陈果

机制创新 “沉睡资源”释放新动能

新能源汽车赛道狂飙,国家级制造业单项冠军峻和科技却“卡”在产能——老厂区满负荷运转,订单仍如雪片般飞来。安徽、重庆、湖北等地抛来“橄榄枝”,只待这只“金凤凰”外迁。

转机来自一场围绕“土地”的变革。在政策支持下,峻和科技通过司法拍卖成功取得当地一家破产企业130余亩土地使用权,启动二次开发。企业计划拆除3万平方米旧厂房,并新建10万平方米新厂房,预计新增产值超7亿元。这片曾经的“低产田”,即将实现亩均产值跃升十余倍的华丽转身。

这一幕,是余姚“向存量要空间”的缩影。去年初,余姚市委、市政府全面启动“工业用地二次开发”,成立专职机构,出台14项配套政策,因地制宜探索出国资开发、企业自主、合建共享、分割受让等多种模式。真金白银的激励政策,有效引导企业投身自主二次开发,实现低效用地的盘活与再生。在此基础上,余姚进一步启动“工业用地空间腾换提质增效三年行动”,推动产业集群与空间布局协同优化,真正向土地存量要发展增量。

如今走进余姚各大工业区块,多元创新实践正在上演——

小曹娥镇北工业园的正庄公司建成53米高的六层智能化厂房,以垂直布局生产线实现土地效益提升200%。

黄家埠工业园内,鑫箭工具与阳明精工启动以“土地+资金”共建模式,实现1.7万平方米厂房按幢确权,为“有项目无土地”和“有土地无资金”的企业提供了创新合作

样本。

低塘黄湖区块拆除42万平方米旧厂房后,吸引江丰电子、丞达精机等高端制造企业入驻,半导体材料产业园初现雏形,预计地块产值提升30倍。

制度破冰,立竿见影。165个项目、4200亩“低产田”同步复活,相当于再生3200亩工业用地,规模超过年度新增的工业用地量。随着十大片区改造的深入推进与国资连片开发模式的持续创新,“空间—产业—制度”的三角闭环正加速运转。



泗门镇富达智能和赛福汽车改造项目



河姆渡镇澳博五金改造项目



黄家埠镇爱湿特电器、云景摄影、正茂日用品3家企业联合开发项目

模式升级 从空间重构到产业能级跃迁

当城市扩张踩下刹车,存量土地就成了区域竞赛的“胜负手”。余姚给出的解题思路是:将空间重构作为产业跃迁的跳板,让每一寸“沉睡”土地同步释放创新动能、集群红利和竞争优势。

在余姚经济开发区(西南片),一场蝶变正在4230亩的老工业区上演。按照“一年打基础、三年求突破、五年成示范”的总体要求,示范区825亩土地的二次开发已先行启动。

该区块总投资超21亿元,聚焦于专精特新产业园、拟上市企业和龙头骨干企业,涉及13家改造主体。目前,各项目正有序推进,预计到2025年底将陆续建成投用。

“我们坚持多元化改造路径,秉承工业上楼、集约高效的发展理念,规划建设一批高标准产业空间。”余姚市工业用地整治中心相关负责人介绍,园区采用“工业上楼”设计,支持生产空间灵活组合,货车可直接抵达楼层,极大提升了物流效率。

余姚经济开发区(西南片)同时创新探索“先租后售”模式,精准匹配企业不同发展阶段的空间需求。当前,片区正围绕新能源汽车关键零部件、智能家电等战略性新兴产业,以峻和科技、佳音机电等龙头企业为引领,集聚一批高新技术和专精特新企业,加速形成结构合理、特色鲜明的现代化产业集群。

舜象地块经整体收储后,投资13亿元建设专精特新产业园,容积率从不足0.85大幅提升至2.36。这里原本集聚的30余家“低小散”企业,如今正迎来新能源汽车零部件、智能家电、高端设备等领域优质企业

的入驻。

把视角拉到南雷南路,远东工业城正在演绎“产城融合”的升级版——政府引导为主,企业自主更新。1200个新增停车位、全新管网、研发中心与蓝领公寓交错布局,产业园直接长成了“产业社区”。今年下半年,新腾越电子等11个项目陆续集中开工。

173亩土地、22.5万平方米新空间、4.5亿元投资,这个曾经代表余姚工业发展的“金名片”正在焕发新生。该园区未来还将进一步聚焦电子信息、新能源汽车及关键零部件、智能家电等余姚“35千百亿”产业集群及其链上重点产业,打造余姚转型升级的样板园区。

西南片、远东工业城、阳明科技园、马渚工业园……多点开花的“二次开发”把企业投资热



舜宇光电COB十级无尘车间

情彻底点燃……今年前8个月,余姚制造业投资达92.5亿元,同比增长12.2%,总量居宁波第二位。其中,近两成源自工业土地二次开发的再投资,成为“余姚智造”向新图强的重要增长极。

下一步,余姚将继续用制度创新撬动空间、用空间升级牵引产业,把“亩均洼地”彻底变成“创新高地”,为宁波乃至全省提供一份“存量时代”的新型工业化示范解。

技术赋能 智能再造激活倍增效益

当土地、能耗、排放同步“见顶”,余姚把“存量厂房”当成“增量赛道”,用智能再造激活每一寸空间——不是简单的“腾笼换鸟”,而是让笼子变高楼、让鸟儿变雁阵。

江丰半导体数智工厂,是这场“空间革命”的链式起点。作为余姚半导体产业链的“链主”,江丰电子通过阳明工业研究院,成功孵化出18家产业链上下游企业,其中17家已成长为规上企业。2024年,该产业链产值突破20亿元,构建起从靶材到设备、封测的完整生态圈,体现了“上下楼就是上下游,邻居就是合伙人”的现代产业生态理念。

舜宇集团则把“镜头”对准更高处。在手机镜头、车载镜头市占率全球“双第一”的光环下,舜宇集团5年投入127亿元研发费,把30年老园区升级为“黑灯工厂”。光学元器件在24米高空自动穿梭,同等面积产能翻3倍,带动400亿元“舜宇生态链”在余姚扎根。2024年光学电子产业增加值达121.5亿元,一条产业链就是一座“垂直金山”。

走进余姚机器人智谷小镇,浙江智昌机器人科技有限公司的智能车间里,六轴工业机器人正以0.01毫米精度完成伺服电机组装。这家由国家特聘专家甘中学领衔的“小巨人”企业,通过自主研发的“蜂脑”工业互联网平台,将设备互联效率提升40%。其技术突破的背后,是余姚十年磨一剑的产业培育史——自2016年中国机器人峰会永久落户,这座小城已构建起从核心零部件、本体制造到系统集成的全产业链生态。

如今,余姚机器人智谷小镇集聚100余家机器人及相关企业,形成“上下楼就是上下游”的产业集群,智昌、伟立等本土链主企业与中科莱恩、非仕电机等峰会引进的头部企业协同共生,产业产值突破50亿元大关。

“容积率提升的背后,是生产方式的深刻变革。”宁波弗兰克电器负责人指着的数字化车间印证了这一判断。通过二次开发,企业拆除单层老旧厂房,新建33米高立体工厂,引入自动化生产线,实现产能提升三倍的同时,能耗下降30%。

数据生动地展现了变革成效——今年上半年,余姚半导体产业链增长18.9%,人工智能与工业软件链增长33.4%,智能光伏链更是呈现爆发式增长,增幅达133%。

未来,余姚还将目光投向了更具想象力的产业新赛道——人形机器人、低空经济、元宇宙等未来产业,意在打造新的增长极。

新厂房里的机器轰鸣,建设工地的吊臂旋转,产业园区的数据更迭——余姚大地上,一场空间革命正在重塑工业基因。这座工业强市以方寸之间显神通的智慧证明,存量时代的成长密码藏在每一寸土地的焕新重生中。



江丰电子生产线

本版图片由余姚市委宣传部、余姚市工业用地整治中心提供