

## 改园换企、留园换企、留园留企

# 武汉市东西湖区：分类施策推进工业园区焕新升级

近年来，湖北省武汉市东西湖区经济社会快速发展，为盘活存量土地和低效用地，东西湖区着力开展工业园区用地专项治理。针对土地资源供需矛盾，东西湖区聚焦工业园区土地利用问题，推动优质企业落户与扩张，推进工业可持续发展。

立足新的发展形势，东西湖区着手实施工业园区优化提升三年行动，聚焦园区亩均效益，拿出一系列“硬招”“实招”，提升存量工业园区的投资强度、创新浓度和经济密度，为产业转型开辟了新空间，激发高质量发展的新潜力。



盘清“家底”，绘好攻坚发力“作战图”。东西湖区工业园区优化提升工作专班根据履约情况、开发建设、企业经营等指标，对存量工业园区进行调查摸底，全面掌握工业园区实际利用及产出效益等信息，建立统一的全区低效工业园区数据库，制定三年行动计划，分年度完成任务目标。

分类定标，划定精准施策“标准线”。参照国家级新型工业化产业示范基地申报标准，以园区规模以上工业企业亩均产值267万元为基准线，结合园区厂房面貌、安全环保等情况，划定“改园换企、留园换企、留园留企”三类标准，分类施策，鼓励高效园区增资扩产，引导中效园区“腾笼换鸟”，推动低效园区改造升级。

制度保障，形成共同治理“组合拳”。按照“谁招商、谁履责”的原则，由街道担任工业园区优化提升的直接责任单位，区商务、发改、经科、自建、环保、应急、生态、人社等多部门共同参与，出台一系列政策

办法，简化流程、政策激励、强化监管，鼓励经营主体积极参与，共同推动工业园区优化提升。

截至2024年12月，东西湖区已累计实施工业优化改造项目26个，新增投资超30亿元，盘活低效用地1420亩。预计到2026年底，全区将优化提升工业园区1.2万亩以上，基本实现工业用地“形态集中连片、产出集约高效、产业集聚成势”的发展新格局。

### 破局：“改园换企”让“老典型”焕发新活力

“改园换企”主要对原有园区厂房进行提档升级，优化园区功能定位，提高市场竞争力。东西湖区采取业主自主改造、第三方参与改造、政府征收改造等方式来提升基础设施配套，并重新开展高质量招商，确保入驻企业优质高效。

12月17日，位于东西湖区临空港大道与革新大道交会处的理想科学城项目建设正酣。展示中心的项目沙盘上，竖起不少“已招商”的小牌子。

理想科学城坚持推动产业招商与建设施工齐头并进，目前已与近40家企业签订意向入驻协议，主要集中在新一代信息技术、智能制造等领域。其中，国家高新技术企业占比超80%，专精特新企业占比约30%。

理想科学城项目位于武汉吴家山海峡两岸科技产业开发园。该园区于2000年设立，曾是东西湖区向工业化进军的先行者，孵化了一批“明星企业”。但随着这些企业做大做强，园区空间日趋饱和、基础设施配套无法跟上企业需求，企业需要另辟新地再谋发展。

在本轮工业园区优化提升行动中，武汉吴家山海峡两岸科技产业开发园被列入“改园换企”类。东西湖区高新技术产业管理办公室与区自然资源和城乡建设局协调合作，推动完成土地征收及低端产业剥离工作，并将其纳入全区招商引资重点地块进行推介。

最终，新想控股集团成功入驻，将建设理想科学城数字经济产业园。理想科学城将聚焦数字经济，努力引育一批人工智能、高端医疗等领域头部企业和专精特新“小巨人”企业入驻，打造东西湖区数字技术研发策源地、数字科技成果转化基地和总部型数字经济高地。

### 蝶变：“留园换企”让旧厂房上演“变身记”

“留园换企”选定的园区须厂房面貌良好、产权



理想科学城数字经济产业园效果图

清晰、能够满足生产经营条件且符合安全、消防、环保相关规定，但规模以上企业亩均产值未达标。东西湖区引导不符合全区主导产业发展方向且产出效益低的企业退出，同时鼓励园区自主改造，帮助园区精准开展招商引资，引入优质产业项目。

维港包装(武汉)有限公司(简称“维港包装”)位于革新大道东武汉物流园内，周边密集分布着海天、蒙牛、达能等知名食品企业。

穿上无菌鞋套，经过二次换衣，通过风淋间除尘后，参观者才能进入维港包装10万级无尘车间。车间内多条生产线机器有序运行，为海天蚝油、蒙牛鲜奶生产大小、材质各异的塑料包装瓶。

其中一条生产线可日产4万只6公斤装的蚝油瓶，从配料、分料、送料，到吹瓶、测漏、贴标、安装把手，再到分拣、码垛、套袋、缠膜等，十几道工序全部都由机器人自动完成，只需两名工人值守。

9个月前，这座建筑面积1.15万平方米的工厂，还是一座闲置多时的物流仓库。

维港包装是大型央企中粮集团旗下企业，2023年10月因业务发展决定在武汉市新建一座工厂。考察中，东西湖区政府及区产发公司积极推荐东武汉物流园，提出租赁闲置物流仓库进行改造的方案。

2024年3月，维港包装与园区业主签订了10年租约，对物流仓库进行改造。10月底，工厂已具备生产条件，11月开始供货，预计今年销售额可达1500万元，明年营收将达1亿元。

相比于拿地建厂，这种“租赁+改造”的方式为企业节省了大量时间成本和资金压力，让企业可以提前投入生产，迅速产生收益。

### 做强：“留园留企”让“优等生”跨上新台阶

“留园留企”选定的园区须土地利用集约，厂房面貌良好、设备完善、管理规范，且规模以上工业企业亩均产值达标。东西湖区支持企业做大、做强、做优，引导企业实施技术改造、转型升级、上市融资，积极助力企业开拓市场，并结合企业中长期产能布局需求，合理预留载体空间。



湖北武汉双汇食品有限公司



武汉新世界制冷工业有限公司

湖北武汉双汇食品有限公司(简称“武汉双汇”)于2004年落户东西湖区国家级食品工业加工区。

在武汉双汇罐装午餐肉生产线上，滚揉制馅、罐装、高温灭菌、烘干、包装等生产工序均已实现自动化、智能化。

20年来，武汉双汇通过技术创新、产品创新，推出了众多美味卫生、包装精美、方便快捷的产品，服务了万千家庭。公司落户时，建有一座现代化的生产车间，以及办公楼、食堂、宿舍等配套建筑，在本轮工业园区优化提升行动中，被纳入“留园留企”、鼓励增资扩产类别。

武汉双汇结合自身发展需要，历时3年研发出了一条新产品生产线，由此机会实现落地。新产品进一步丰富了武汉双汇的特色产品链条，实现了肉制品从“按吨出货”到“按克出货”的转变，大幅提高产品附加值，增加企业收益。今年，武汉双汇还将再投入2600万元用于工厂制冷系统的升级改造。

数据来源：武汉市东西湖区

