

# 新闻观察 1+1

# 占地面积不变 单位产值倍增

## ——探访福州“摩天工厂”

本报记者 颜润萍

### 全市首个工业上楼设计指引发布

本报讯(记者 颜润萍)记者近日获悉,福州工业园区集团与福清经济开发区联合编制《晋安区工业上楼设计指引(试行版)》,为园区及各开发企业的都市型园区“工业上楼”项目提供指导。据悉,这是全市首个工业上楼设计指引。

《晋安区工业上楼设计指引(试行版)》包含制定背景、制定依据、适用范围、主要内容、预期成效5个部分,收集了2022年以来福建省、福州市对于工业项目的政策要求,以及针对工业项目开发设计的技术要求及行业规范,进一步明确了“工业上楼”建设项目实施方向,让符合“上楼”条件的企业能有更多选择。

福清经济开发区A2-B光电产业园项目效果图。(福清经济开发区管委会供图)



工业是实体经济的重要载体,土地是工业发展的基本要素。随着城市规模不断扩大,土地资源日趋紧张,用地成本不断攀升。传统工业厂房空间利用率低、占地面积大、配套不齐全,无法满足企业对生产、研发、办公空间的需求日益凸显。如何挖掘存量用地潜能,提升空间利用效率,成为促进工业高质量发展的重要课题。

近年来,深圳、上海等城市陆续

### 为何建 向天要地 拓展“智造”空间

车辆进出、工人抓紧施工……眼下,福清经济开发区首个“工业上楼”项目——A2-B光电产业园项目建设现场,处处呈现热火朝天的施工景象。

“工业上楼”是福清经济开发区加快城市综合开发、推动工业用地有机更新的重点项目。3.55平方公里的开发区,是城区发展工业的主战场,在土地面积有限的情况下,通过“工业上楼”可将存量土地做成增量空间,为发展实体经济找到破题路径。

据介绍,A2-B地块原本是南方建材市场,曾以发展粗放型的仓储物流为主,地块收储出让后,土地容积率从1.7提升至3.0,建筑面积扩大近一倍。该项目计划新建5栋建筑,其中3幢为9层或10层厂房,其余为1幢配套公寓和1幢商务办公楼。

根据福清经济开发区及周边片区城市综合开发样板工程的“蓝图”,开发区通过收储提升,企业自主提升等多种模式盘活现有低效载体,释放更多产业发展空间,用于建设标准厂房、保障性住房等,已建成及在建的企业发展和产业集聚载体超100万平方米,湖塘科创园、晋安三创中心等产业园区已开展全面招商。

在马尾兴业西路一块70亩的土地上,福州物联网产业的又一重大项目——联东U谷·福州物联网产业园拔地而起。园区总建筑面积9.2万平方米,由15栋楼组成,包括10栋低层定



联东U谷内的生产企业。(马尾区融媒体中心供图)



仓山智能产业园。本报记者 叶诚摄

### 怎么建

#### 像搭积木一样 建装配式“摩天工厂”

从平房到大厦,用高楼作工厂。“工业上楼”是系统问题,“摩天工厂”并非简单地堆叠,将生产空间从平面转换为立体,建筑的承重、层高、柱距、垂直运输、用电等都是企业入驻前要考虑的因素。

去年9月1日土拍一锤定音,同年11月28日正式破土动工,从土拍到开工不到3个月,福清经济开发区“工业上楼”示范项目——A2-B光电产业园项目跑出建设加速度。该项目由福州工业园区集团开发建设,联合晋安区政府,以“政府+国企”模式,对打造福州“工业上楼”标杆,推动园区建设具有重要意义。“项目在拿地当天即开展地勘工作,并快速启动项目方案设计,推动该项目加快落地。”工业园区集团相关负责人介绍。

前期,政府和企业共同走访调研园区企业需求,形成了“工业上楼”调研报告,邀请上海、深圳等地的专家学者出谋划策,并引进深圳著名的“工业上楼”设计团队——筑博设计,制定《高标准厂房建设指引》。

“项目大量采用装配式建造,将其打造为福州‘工业上楼’标杆项目。”工业园区集团负责推进该项目的工作人员说,这种施工方式将大量的现场工作前置,预先在工厂车间生产好成品构件,再运输到施工现场进行吊装。

为了适应大型设备上楼和工业生产,“摩天工厂”要承受更重的荷载、开辟更大的生产空间、承担更大的用电荷载。厂房一层层高7.5米,二楼层高在4.5米~5.6米。同时,大楼将安装载重3吨、5吨的货梯,并在2层及以上楼层开辟至少4米×3.5米的吊装口,便于大型设备的入场吊装。项目无论从整体流线还是单体动线上均能够做到人货分离,最大限度满足安全生产要求。

乌龙江畔,南三环边,仓山智能产业园内一栋栋被蓝色玻璃幕墙包裹的新建高楼,在阳光下显得格外耀眼。走进产业园,曾经低矮破旧的老厂房,如今已经升级换代为现代化标准厂房。

项目建设单位中建科工集团有限公司,充分应用科技、绿色、人文、智慧的装配式建筑技术,积极打造践行新发展理念的城市业态新标杆,助力老旧工业园区迭代升级。项目在规划设计阶段,就充分利用当地环境因素,构建健康、舒适、低耗、无害、邻里和谐的活动空间,最大限度实现节能、节地、节水与保护环境,同时以建设节约型社会为目标,不断加强新材料、新工艺在项目建设中的运用。

走进联东U谷·福州物联网产业园,在不同于传统的制造工厂内,记者感受到严谨而不乏活跃的氛围。企业厂房内,制造人员和研发人员沟通顺畅,一件件了不起的高端产品在这里诞生。

据介绍,联东U谷·福州物联网产业园是联东集团在福州的第一个产业园项目。项目落地后,按照“大企业独栋入驻,中小企业集中入驻”原则,联东U谷产业园高标准设计了两类不同厂房,10栋低层定制厂房面向大中型企

业设计建造,4栋高层标准厂房面向中小企业设计建造。

“作为中小企业,我们自己拿地建厂房,不仅成本高,而且周期长,现有建好的产业园区让我们实现拎包入住,园区内还有良好的生活配套和服务,何乐而不为?”园区企业福州英诺电子科技有限公司董事长程静说。

记者注意到,该产业园整体布局属于厂办一体化,标准厂房区别于传统厂房:独栋多层和双拼多层设计的厂房,面积在1600平方米~5000平方米,可自由组合,首层层高最高达7.2米;高层产品,面积为1000平方米~1268平方米,首层层高6米,可实现办公、研发一体化。8米的柱距、客货双入口等设计,适合中小企业经营,解决了他们“找地难、建设周期长、建造成本高、土地利用率低、贷款融资难”等发展瓶颈。

### 如何用

#### 上下楼就是上下游 产业园就是产业链

在联东U谷·福州物联网产业园,运营服务中心切实践行“让智造微笑起来”的服务理念,搭建产业服务平台,提供包括金融服务、产业政策服务、人才服务等在内的专业化服务。

程静坦言,企业之所以落地该产业园区,一方面是看中了联东U谷的园区品质和产业服务,另一方面,则是看中了马尾首批国家经济技术开发区的区位优势,马尾物联网、新能源产业蓬勃发展,十分符合企业的发展需要。“周边有很好的产业结构,希望依托这样的产业优势,帮助企业集聚人才,为企业创新注入新动力。”程静说。

“引进联东U谷,主要看中他们的招商和园区运营能力。”马尾区有关负责人说,联东创建于1991年,专注于产业服务和园区运营,是具有全国影响力的产业集团,旗下核心企业联东U谷在全国超80座城市投资运营产业园区,引进、服务新兴制造业和科技型企业超过16000家。

从定位来看,联东U谷·福州物联网产业

园以物联网、电子信息、智能制造为核心,打造集科技研发、中试成果转化、生产组装、高端装备制造于一体的高端产业聚集区。如何确保这样的定位不变?“园区实行‘三审制’,严把入园企业产业审核关。”联东集团福州公司总经理郭梓峰介绍,通过联东项目公司、联东集团北京总部、马尾区政府“三审”后,企业方可入园。

园区还采用“双控”:控产业园销售价格,销售价格不超过6500元/平方米,降低企业入驻成本,回归产业服务属性;控引进企业税收和园区亩产税收,即企业达到约定税收方可办理产权证,同时竣工验收后,连续6年园区税收需达到50万/亩·年以上,确保项目质量,让项目引得进、落得下、发展好。

福清经济开发区首个“工业上楼”示范项目——A2-B光电产业园项目建成后,将由政府100%回购,通过低租金招引光电上下游企业入驻生产,打造6万平方米光电产业园,实现“一栋楼就是一条链”。“企业拎包入住,无需前

宝巴士股份有限公司入驻仓山智能产业园。本报记者 叶诚摄



仓山智能产业园入驻企业福建特云智能科技有限公司研发的智能服务机器人。(企业供图)



联东U谷为入园企业提供餐饮、文化等配套服务。(马尾区融媒体中心供图)

期投入,将破解城区土地成本过高,让实体经济能够轻资产运营,把更多的流动资金投入生产研发。”工业园区集团负责推进该项目的工作人员说。

市工信局有关负责人表示,与“摊大饼式”的工业园区模式相比,“工业上楼”不仅能节约宝贵的土地资源,还能促进产业链协作及不同产业对接融合,催化产业集群和人口集聚,使生产空间、生活配套、生态环境的共赢成为可能。接下来,我市将坚持工业用地姓“工”,深入挖掘建设用地上潜力,加快马尾智能制造产业园等“工业上楼”标准厂房项目建设,助力制造业高质量发展。