



**中国 通城**

# **砂布小镇研磨孵化园项目**

**汇报单位 通城经济开发区管理委员会**

**2021年12月**

砂布小镇研磨孵化园项目鸟瞰图



## 汇报大纲

1. 项目的概况
2. 前瞻性
3. 必要性
4. 落地性
5. 效益性
6. 综合性

# 砂布小镇研磨孵化园项目



## 01

## 项目的概况

- 1.1 项目区位与范围
- 1.2 项目规划方案情况
- 1.3 项目投资估算

# 1.1 项目区位与范围

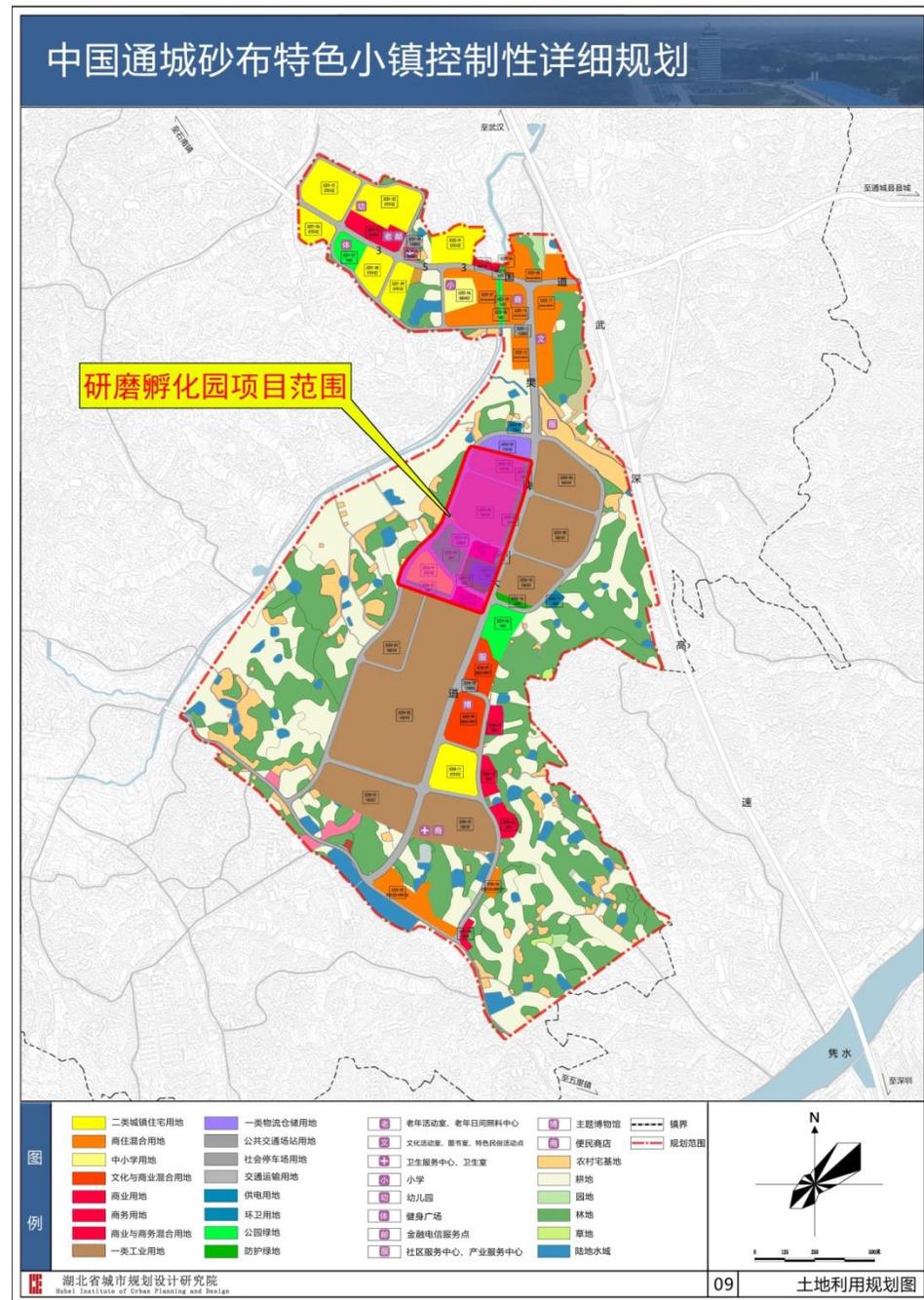
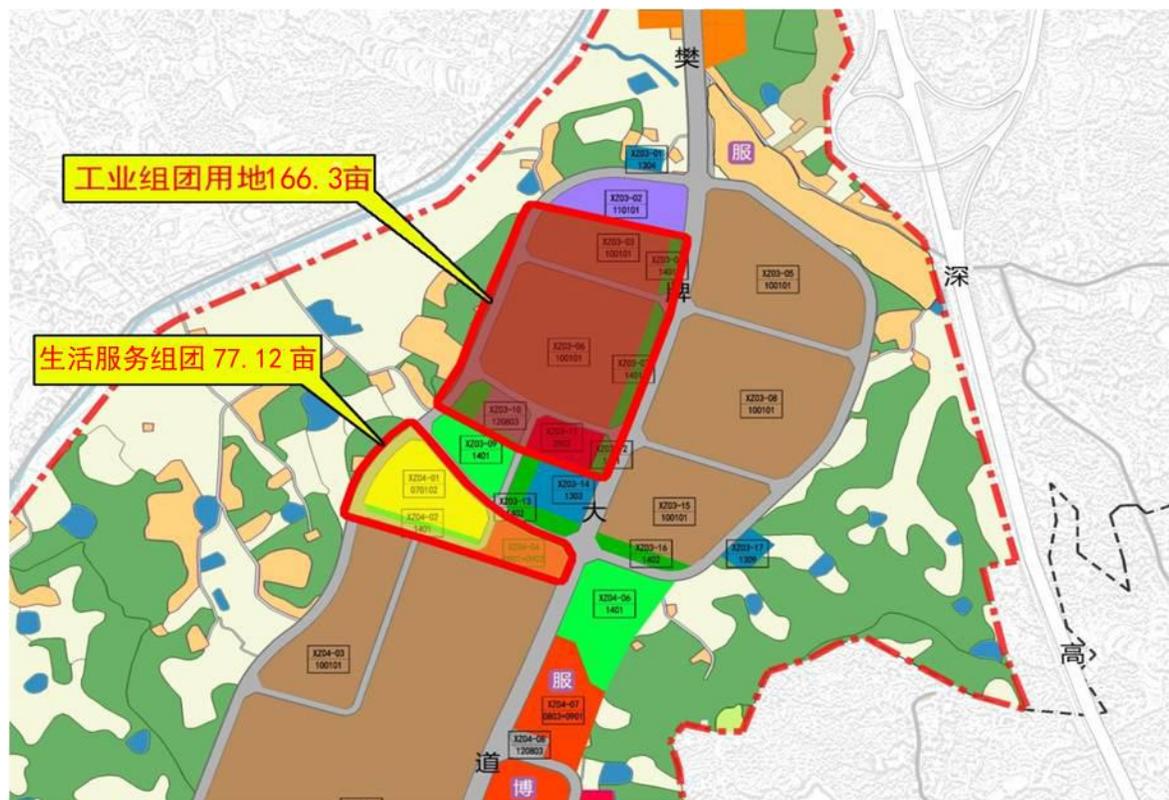
- **区位简介** 砂布小镇位于石南镇与中心城区之间，是通城县未来工业布局拓展的重要空间载体。小镇北部有353国道穿境而过，东部毗邻武深高速出入口，交通区位条件优越，为工业生产与旅游开发提供了便捷条件。



# 1.1 项目区位与范围

## ■ 规划范围

研磨孵化园项目位于砂布小镇中部樊牌大道的西侧，总规划用地面积约243.42亩，分为南北两个组团，北部的工业组团规划面积166.3亩，南部的生活服务组团规划面积77.12亩。



# 1.1 项目区位与范围

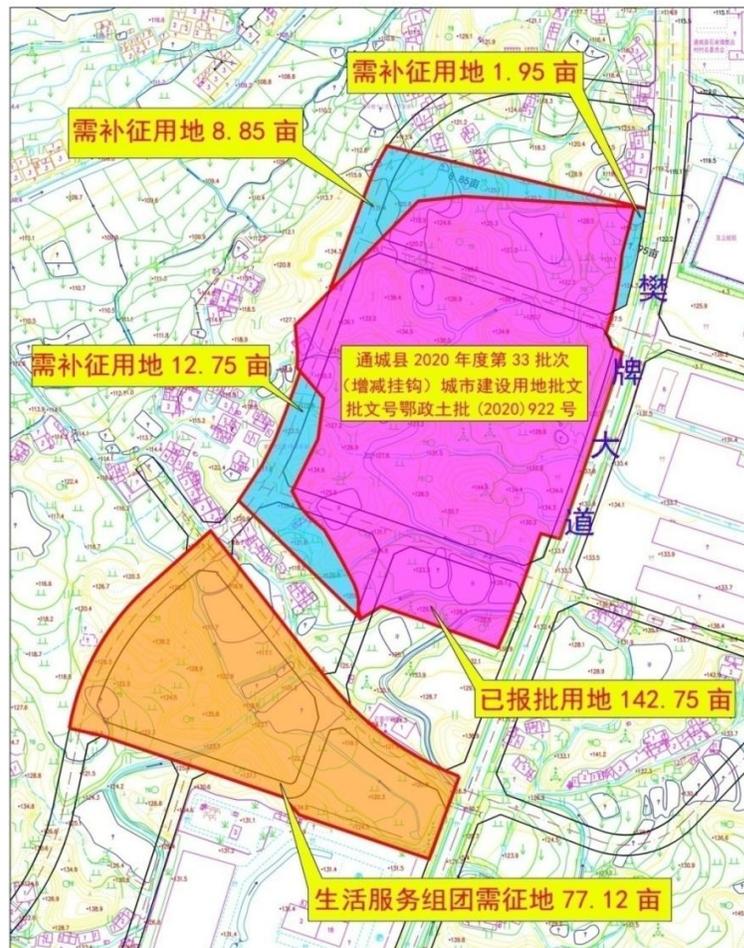
## ■ 用地情况

北部的工业组团规划面积166.3亩  
(其中142.75亩已取得通城县2020年度第33批次(增减挂钩)城市建设用地批文,批文号为鄂政土批(2020)922号)

## 地块现状航拍图



## 用地红线图及 省人民政府批文



## 湖北省人民政府

### 建设用地批件

鄂政土批〔2020〕922号

### 省人民政府 关于通城县2020年度第33批次(增减挂钩) 城市建设用地的批复

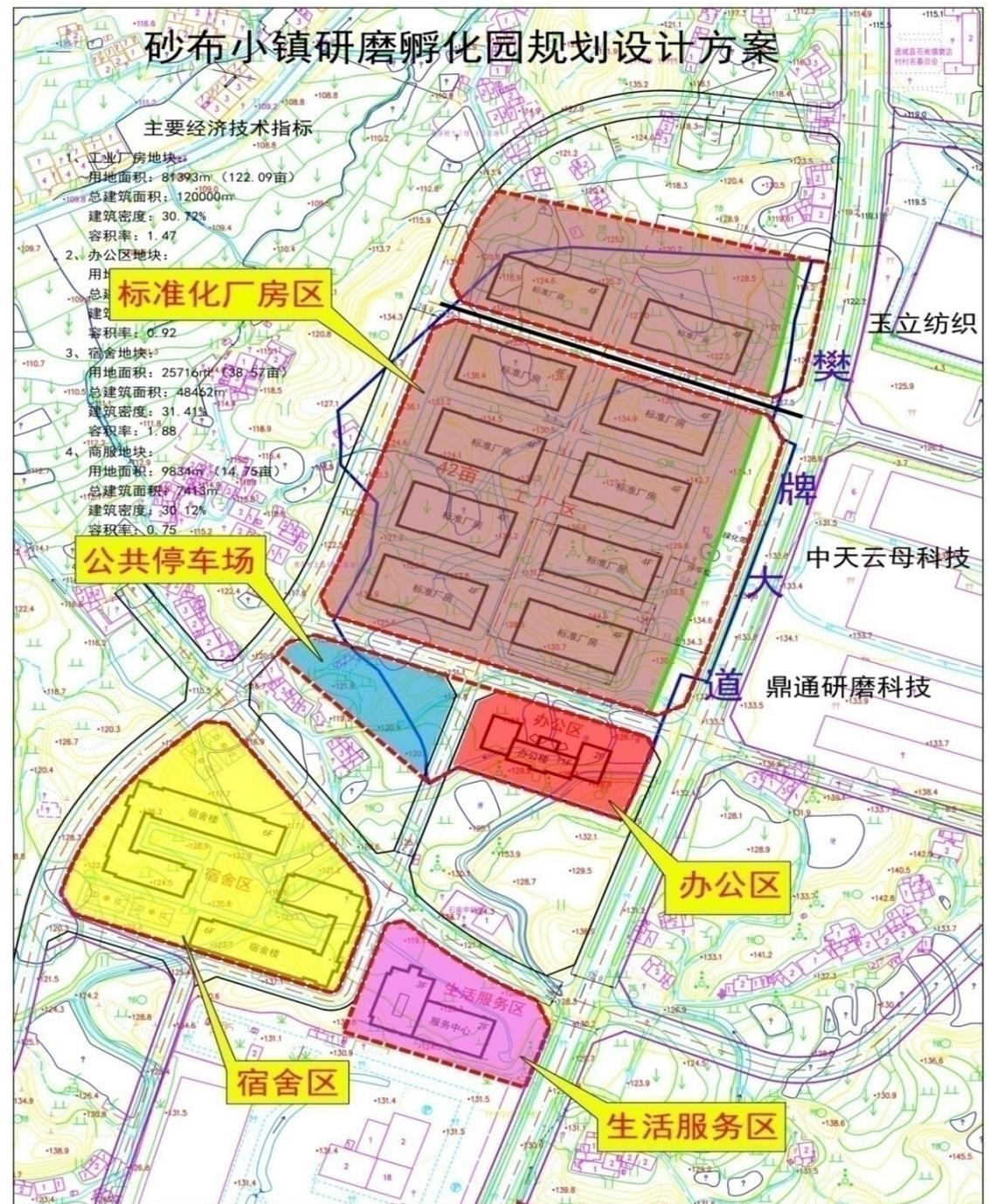
通城县人民政府:  
你县《关于2020年度第33批次(增减挂钩)城市建设用地的请示》(通城政文〔2020〕35号)收悉。现批复如下:  
一、同意你县呈报的《征收土地方案》和《使用国有土地方案》。  
二、同意征收你县隽水镇雁塔社区、石泉村,石南镇樊店村集体农用地7.2125公顷(含耕地3.6352公顷),并征收集体建设用地2.4739公顷;另同意使用国有建设用地0.7607公顷。该批次共计批准建设用地10.4471公顷。  
该批次用地位于城乡建设用地增减挂钩项目建新区范围。你县要严格按照《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》(国发〔2010〕47号)和《省国土资源厅关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点工作的意见》(鄂土资发〔2011〕71号)要求规范管理。  
三、你县接到批复后,要按照《中华人民共和国土地管理法》和国家、省的有关法律法规和政策规定,做好方案的实施工作,严格执行省政府公布的征地补偿新标准(鄂政发〔2019〕22号),严格依法履行征地批后实施程序,及时支付补偿费用,落实安置措施,安排好被征地农民的生产和生活,保证被征地农民原有生活水平不降低,长远生计有保障,维护社会稳定。征地补偿安置和被征地农民社会保障不落实的,不得强行使用被征土地。  
四、你县自然资源管理部门要依照有关法律法规和政策规定,对征收土地方案和使用国有土地方案的实施情况进行跟踪检查,并将批后实施情况报省自然资源厅、咸宁市自然资源和规划局备案。  
五、该批次用地经批准满两年,未实施具体征地行为的,本批准文件自动失效。



公开形式:主动公开  
抄送:咸宁市自然资源和规划局。

## 1.2 项目规划方案情况

研磨孵化园分为标准化厂房区、办公区、宿舍区和生活服务区，总建筑面积168820平方米，其中**标准化厂房区**用地面积85800平方米，建筑面积100000平方米，容积率1.17；**办公区**用地面积10000平方米，建筑面积10420平方米，容积率1.04；**宿舍区**用地面积25700平方米，建筑面积48400平方米，容积率1.88；**生活服务区**用地面积9800平方米，建筑面积10000平方米，容积率1.02。



# 1.3 项目投资估算

研磨孵化园项目投资主要包括10栋标准化厂房、1栋11层办公楼、两栋6层宿舍楼和1栋3层服务中心。市政公共配套设施包括孵化园周边道路、园区内部道路、给排水、电力电信、燃气、和公共停车场、绿化景观带等，规划总用地面积约243.42亩，还需新征用地约100.67亩，总投资约60000万元。

投资估算如下：

标准化厂房	25000万
办公楼	3500万
宿舍楼	9600万
服务中心	3000万
道路市政	12100万
公共停车场	1500万
绿化景观带	2000万
土地征用报批	2500万
土石方工程	800万



# 砂布小镇研磨孵化园项目

砂布小镇研磨孵化园项目鸟瞰图

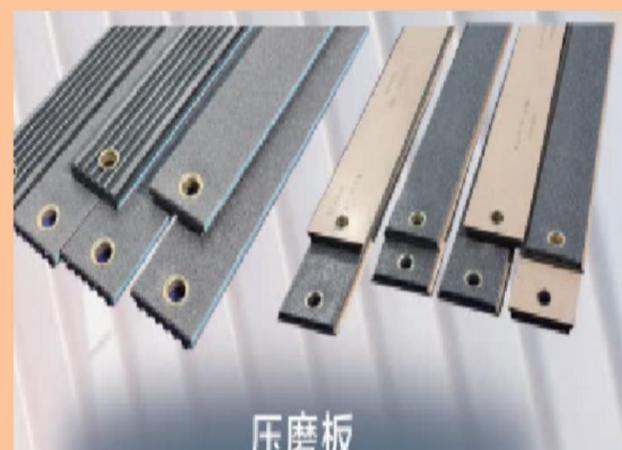
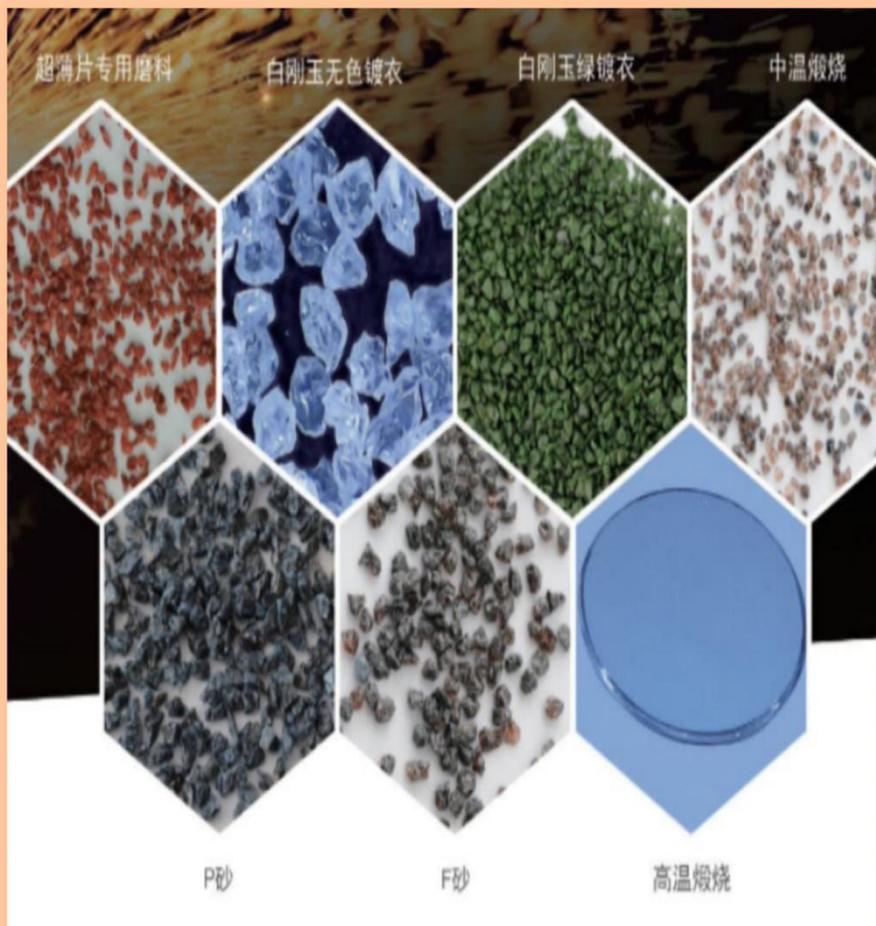


## 02 项目的前瞻性

- 2.1 可挖掘研磨产业发展潜力
- 2.2 可提升研磨行业的聚集效应
- 2.3 可优化特色小镇“三生”空间布局

## 2.1 挖掘研磨产业发展潜力

研磨行业市场规模巨大，发展前景良好，全球研磨行业近五年平均增长率达到5%，国内2020年行业规模达到了253亿。而我县2020年研磨行业总产值只有21.6亿元，不到总份额的10%，大有潜力可挖。



## 2.1 挖掘研磨产业发展潜力

特别是县委政府对“回归工程”的招商引资优惠政策，为全国通城籍涂附磨具产业聚集回归到砂布小镇提供了政策支持。



### 通城县做好“回归工程”与“人才强县”文章

2021-04-08 10:17:14 来源: 咸宁新闻



全媒体记者 刘珊珊 通讯员 罗鸣 吴雷



掌上咸宁报道

分享至

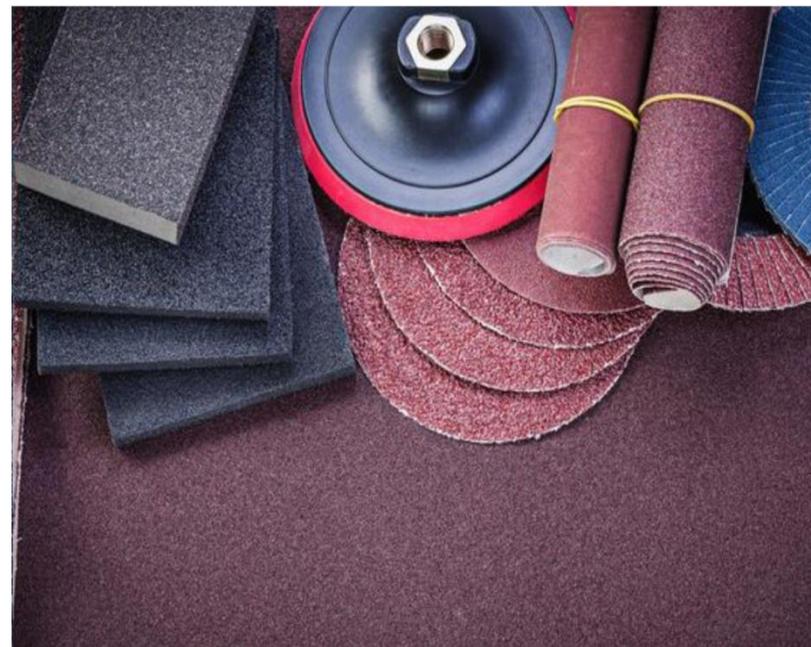


3月2日，走进通城县创新创业孵化基地，接待台的橙色背景和开放的活力，两旁是孵化公司独立的办公区域，透过玻璃看到创业者正在电

据介绍，该孵化基地由通城县人力资源和社会保障局投资建立，于去年运营。这是通城为创业者精心打造的首个“多功能、全要素、一站式空间，针对通城本地创业企业提供一系列服务支持。

89后通城小伙徐书文毕业后，在深圳一家设计工作室上班，工资可观归属感。

“一直有个创业梦，正好过年回家了解到这个基地，一番考虑决定在设计公司。”徐书文告诉记者，今年2月，在孵化基地的扶持帮助下，艺维空间设计有限公司，并逐步走上正轨。



## 2.2 可提升研磨行业的聚集效应

研磨孵化园作为砂布特色小镇的重要组成部分，建成后将有利于引进大批研磨企业来通城砂布小镇落户，不仅加快了项目的快速落地，而且有利于节约集约用地，带来规模集聚效应。

- |            |           |
|------------|-----------|
| ① 幼儿园      | ⑭ 玉立集团新厂区 |
| ② 商业街      | ⑮ 综合服务中心  |
| ③ 卫生院      | ⑯ 小镇客厅    |
| ④ 樊店学校     | ⑰ 磨客社区    |
| ⑤ 物流仓储     | ⑱ 砂布主题酒店  |
| ⑥ 村委会      | ⑲ 研学教育基地  |
| ⑦ 玉莹磨具     | ⑳ 旅游服务设施  |
| ⑧ 玉丰纺织     | ㉑ 现状村庄建设  |
| ⑨ 中天云母科技园  | ㉒ 水田      |
| ⑩ 110千伏变电站 | ㉓ 山体      |
| ⑪ 资源循环发电站  | ㉔ 公园      |
| ⑫ 石南垃圾中转站  | ㉕ 环境保护设施  |
| ⑬ 砂文化主题公园  | ㉖ 滨水文化设施  |



## 2.3 可优化特色小镇“三生”空间布局

通过以工业旅游为核心的旅游策划，形成生产、生态、生活相融合的特色小镇空间



研磨孵化园的建设，将推动特色小镇区域各空间系统的全面提升，包括景观风貌、公共绿地、慢行系统等等，将全面提升砂布特色小镇的空间品质。未来将以工业旅游为核心的旅游策划，构建“生产、生态、生活”三生融合的小镇空间，通过强链、补链、延链的产业发展策略，构建“产业园+田园+乐园”的产业生态圈，实现特色小镇创新发展。

# 砂布小镇研磨孵化园项目

砂布小镇研磨孵化园项目鸟瞰图



## 03 项目的必要性

3.1 项目建设背景

3.2 项目建设目的

## 3.1 项目建设背景

研磨孵化园项目的实施是积极响应湖北做大做强县域经济、块状经济，加快实施区域发展布局的新要求。

落实市委六次党代会关于支持通城建设中部制造强县的新举措。

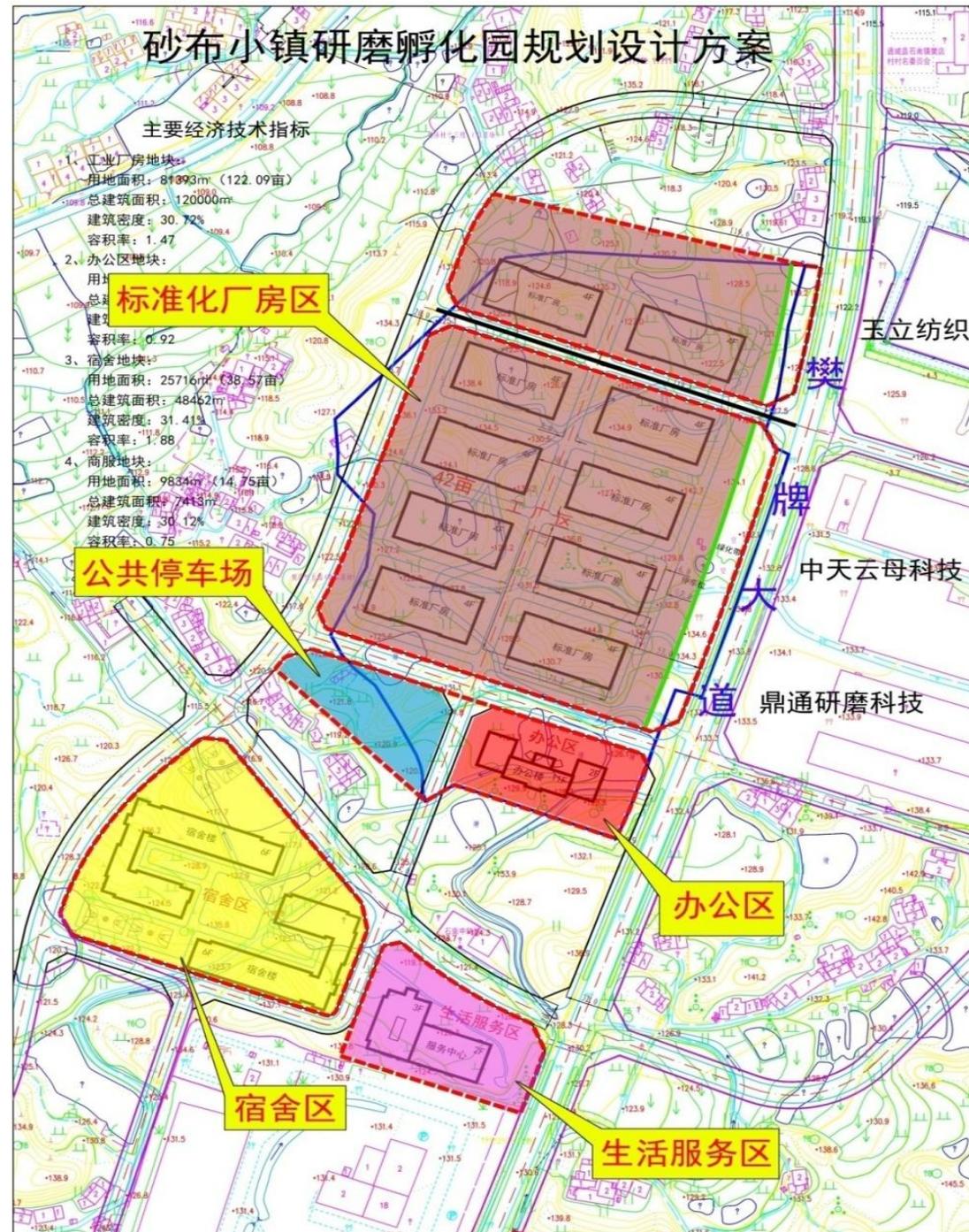
贯彻实施通城县第十五次党代会和第十九届人大会议精神谋划的新项目。



作为咸宁三大特色小镇中产业支撑最强的一个，砂布小镇研磨孵化园也是切实推进优势产业高端化、特色化发展的重要抓手。

## 3.2 项目建设目的

研磨孵化园项目是切实响应了研磨行业中小企业回流，集群化发展的真实诉求，小镇通过集中布局研磨孵化组团，承载从全国各地回流的研磨行业中小企业入驻，推动研磨产业集群化发展，助力行业协会运营，建成后可安排有入驻意愿的26家研磨企业有序入驻。



## 砂布小镇研磨孵化园项目



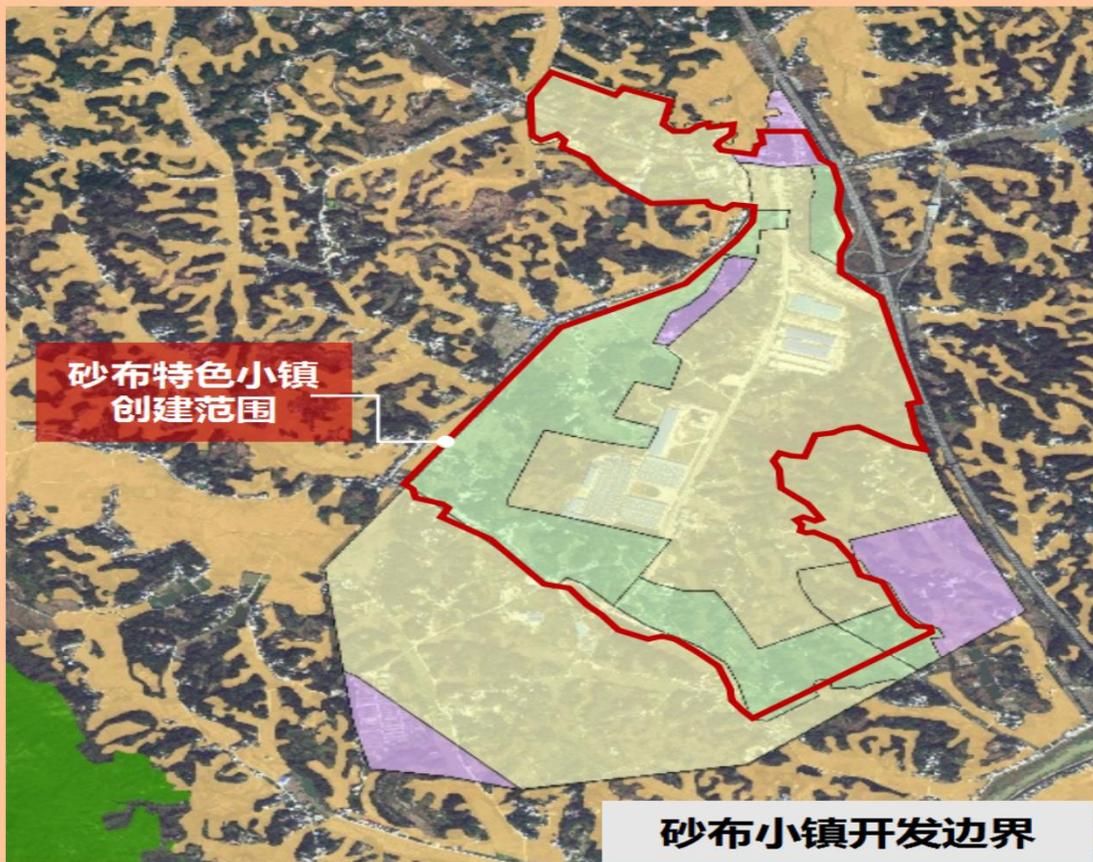
## 04 项目的落地性

- 4.1 科学编制规划方案
- 4.2 有效对接县委政府战略决策
- 4.3 项目落地条件基本具备

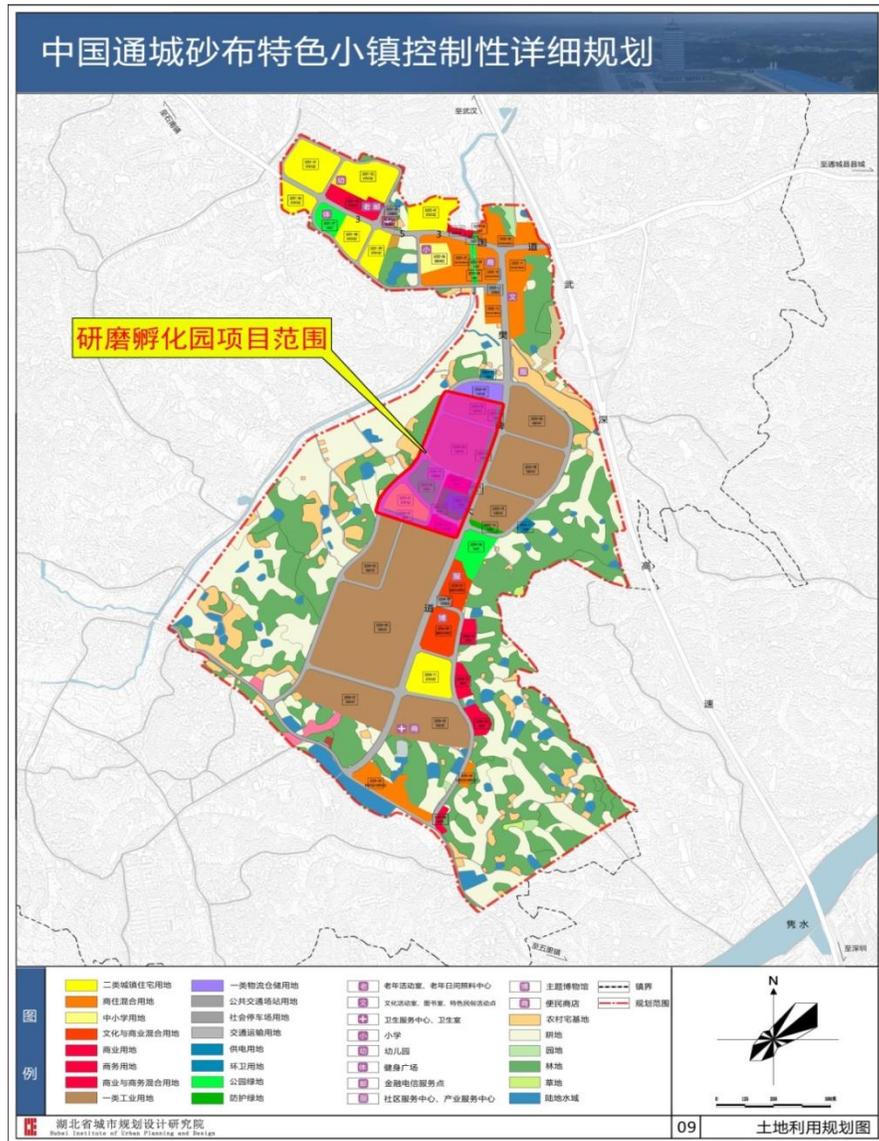
# 4.1 科学编制规划方案

研磨孵化园项目规划与县国土空间规划、砂布特色小镇创建规划同步编制，并进行了有效衔接，符合县国土空间规划和砂布特色小镇控制性详细规划的相关要求。

符合县国土空间规划布局相关要求



符合砂布特色小镇控制性详细规划的要求



## 4.2 有效对接县委政府战略决策

研磨孵化园项目的策划是经济开发区贯彻落实县委县政府打造涂附磨具、云母制品、电子信息、医药健康四大百亿产业战略决策的现实举措。通城县研磨行业底蕴深厚，龙头企业玉立集团优势明显，其生产规模、产品产量、应用领域等在亚洲乃至世界都有一席之地。未来砂布小镇也是做大做强通城县域经济，推进高质量发展的重要阵地。



## 4.3 项目落地条件基本具备

目前砂布小镇已修建完成一条双向4车道主干道，园区已通电、通水、通气，基础设施基本成型。现已入驻四家企业，分别是樊牌新城玉立工业园、玉立纺织、中天云母科技园、鼎通研磨科技有限公司。产业功能初具规模，需尽快推进各项功能完善，助力产业高质量发展。目前，研磨孵化园项目的标准化厂房区已完成142.7亩土地报批和土地平整工作，具备了基本的建设条件，项目落地性强。



# 砂布小镇研磨孵化园项目



## 05

## 项目的效益性

- 5.1 生态效益
- 5.2 经济效益
- 5.3 社会效益
- 5.4 示范效应

## 5.1 生态效益

在规划设计方案中，为有效保护砂布小镇优质的生态肌理，我们要求设计公司在考虑工业布局的同时，注重生态保护。未来的砂布小镇，是在田园生态基底中生长出来的有机体，是能和周边优美的“丘-林-村-田”融为一体的绿色产业小镇。



## 5.2 经济效益

经通城研磨行业协会筹备组调查，目前有强烈入驻意愿的研磨企业26家，企业入驻后可实现年产值超20亿元，新增税收6000万元，安排就业约2000人。

### 意向入驻砂布小镇研磨孵化园企业统计表

序号	区域	单位名称	主营产品	年销售额 (万元)	员工数量	序号	区域	单位名称	主营产品	年销售额 (万元)	员工数量
1	东莞	东莞奥嘉特科技公司	胶粘剂	24000	150	14	临沂	临沂玉丰研磨科技公司	丰普干砂、纸卷系列	800	5
2	苏州	转换加工	砂带、拉绒片	8000	30	15	崇阳	崇阳县锋锐磨具公司	百洁布、植绒砂纸片、砂纸	600	8
3	通城	湖北北科工业研磨公司	钢纸	800	8	16	苏州	苏州捷巍磨具公司	干叶轮	2400	16
4	深圳	深圳玉研研磨公司	砂带加工、研磨产品	3200	16	17	广州	义光研磨转换厂	加工纸带、软布	4800	45
5	东莞	东莞鼎盛研磨科技公司	美容研磨产品系列	3500	20	18	山东	山东普斯特研磨公司	砂带加工	4000	32
6	东莞	广东优力士研磨科技公司	3C系列抛光产品	3600	20	19	江苏	昆山朗斯特研磨材料公司	软布砂带、百洁布、异型产品等...	3600	25
7	通城	湖北中晨电子磨具公司	砂带	4200	30	20	通城	湖北锐碟磨具制品公司	百叶片、钢纸磨片	800	7
8	上海	湖北亿洲环保服务公司	销售砂卷，砂带	4000	22	21	惠州	惠州市磨圣研磨公司	砂带转换	4800	42
9	佛山	玉顺研磨科技公司	拉丝轮、卷紧轮、无纺布切卷、百洁布	800	11	22	厦门	厦门丰森工贸公司	人造板砂带，金属砂带，纸基异型产品	1800	22
10	东莞	东莞大岭山南砂磨料磨具厂	TJ113软布卷，GxK51硬布，461布	6000	28	23	金华	永康市金虎磨具公司	拉绒纸基、无纺布	1800	9
11	苏州	湖北鑫颖园科技公司	拉绒纸基、拉绒干砂卷	1800	12	24	东莞	东莞市亚瑞达研磨材料科技公司	砂带	3000	20
12	太原	湖北兴翰磨料磨具公司	砂带加工	2800	15	25	深圳	深圳市易天康科技公司	表面高光抛下光设备及研磨耗材	6000	26
13	太仓	转换厂	太仓昆山都要转换绒	3000	27	26	东莞	东莞市企石锋利纱布砂带抛光加工厂	砂带转换	1200	12

## 5.2 社会效益

砂布小镇研磨孵化园的建设，将有效推动研磨产业高端化、特色化发展，打造一流研磨产业智能工厂，建设绿色智能研磨孵化园区，实现研磨生产与特色旅游全方位崛起。



绿色低碳



高端制造



## 5.4 示范带动效益

研磨孵化园项目的建设有利于推动砂布特色小镇的创建，根据《湖北省特色小镇创建指引》规定，年度考核优秀的特色小镇，将视具体情况上报国家发展改革委表彰；考核优秀和考核合格且排名靠前的，在省内通过通报表彰、宣传推广、政策倾斜等措施进行激励。

2020年11月，省发改委公布了  
**第三批省级特色小镇名单：**

- 武汉汉阳汽车运动小镇
- 黄石大冶芳香小镇
- 宜昌长阳景艺家园小镇
- 荆州沙市金色童年小镇
- 荆州市荆州区楚风小镇
- **咸宁市通城县砂布小镇**
- 随州市广水市迷彩飞客小镇
- 天门市时尚服装小镇
- 潜江市虾谷小镇

### 湖北省发展和改革委员会文件

鄂发改规划〔2020〕424号

#### 省发改委关于公布第三批 省级特色小镇创建名单的通知

各市、州、直管市、神农架林区发改委，省直有关部门：

培育创建特色小镇在推进经济转型发展和新型城镇化建设中具有重要作用。为贯彻落实《国务院办公厅转发国家发展改革委关于促进特色小镇规范健康发展的通知》（国办发〔2020〕33号）文件精神，根据《省人民政府关于加快特色小（城）镇规划建设的指导意见》（鄂政发〔2016〕78号）《省人民政府办公厅关于印发湖北省特色小镇创建工作实施方案的通知》（鄂政办发〔2017〕88号）要求，我委组织开展了第三批省级特色小镇

申报创建评审工作。现将有关事项通知如下：

#### 一、创建名单

经报请省人民政府同意，将武汉市汉阳区汽车运动小镇、黄石市大冶市芳香小镇、宜昌市长阳县景艺家园小镇、荆州市沙市区金色童年小镇、荆州市荆州区楚风小镇、咸宁市通城县砂布小镇、随州市广水市迷彩飞客小镇、天门市时尚服装小镇、潜江市虾谷小镇等9个小镇，纳入第三批省级特色小镇创建名单。

#### 二、有关要求

各市州发改委和相关县（市、区）政府要深入学习贯彻《国务院办公厅转发国家发展改革委关于促进特色小镇规范健康发展的通知》要求，以“产业特而强、功能聚而合、形态小而美、体制新而活”为导向，坚持“遵循规律、质量第一、因地制宜、突出特色、市场主导、政府引导，统一管理、奖优惩劣”的原则，围绕准确把握发展定位、聚力发展主导产业、促进产城人文融合、突出企业主体地位、促进创业带动就业、完善产业配套设施、开展改革探索试验等为主要任务，提高思想认识，加强工作指导，建立协同推进机制，研究制定有利于特色小镇健康发展的政策措施，为特色小镇创建营造良好环境，规范推进特色小镇建设。相关县（市、区）政府要把握节奏、强化落实、久久为功，结合实际制定细化可操作的工作措施，科学编制和完善特色小镇规划，特别是要按照严格节约集约利用土地、严格控制高耗能高污染高排放企业入驻、严防地方政府债务风险、严控房地产化倾向、严

守安全生产底线“五条红线”要求，强化底线约束，及时纠偏纠错。

各特色小镇创建单位要坚持高质量发展理念，强化规划引领，精准产业定位，精选运作模式，注重发展质量，走出一条可推广可复制的发展之路。省直有关部门要按照省政府关于特色小镇建设相关文件要求，加强对特色小镇的指导和政策支持，在资金、土地、人才、产业、项目等方面给予支持和倾斜。

我委将按照国家要求加强特色小镇规范化管理，建立全省特色小镇清单，持续开展创建、评估、督导等相关工作，严查名不副实的小镇，对不符合要求的小镇及时予以处理。

附件：第三批省级特色小镇创建发展方向引导



# 砂布小镇研磨孵化园项目



## 06 项目综合性分析

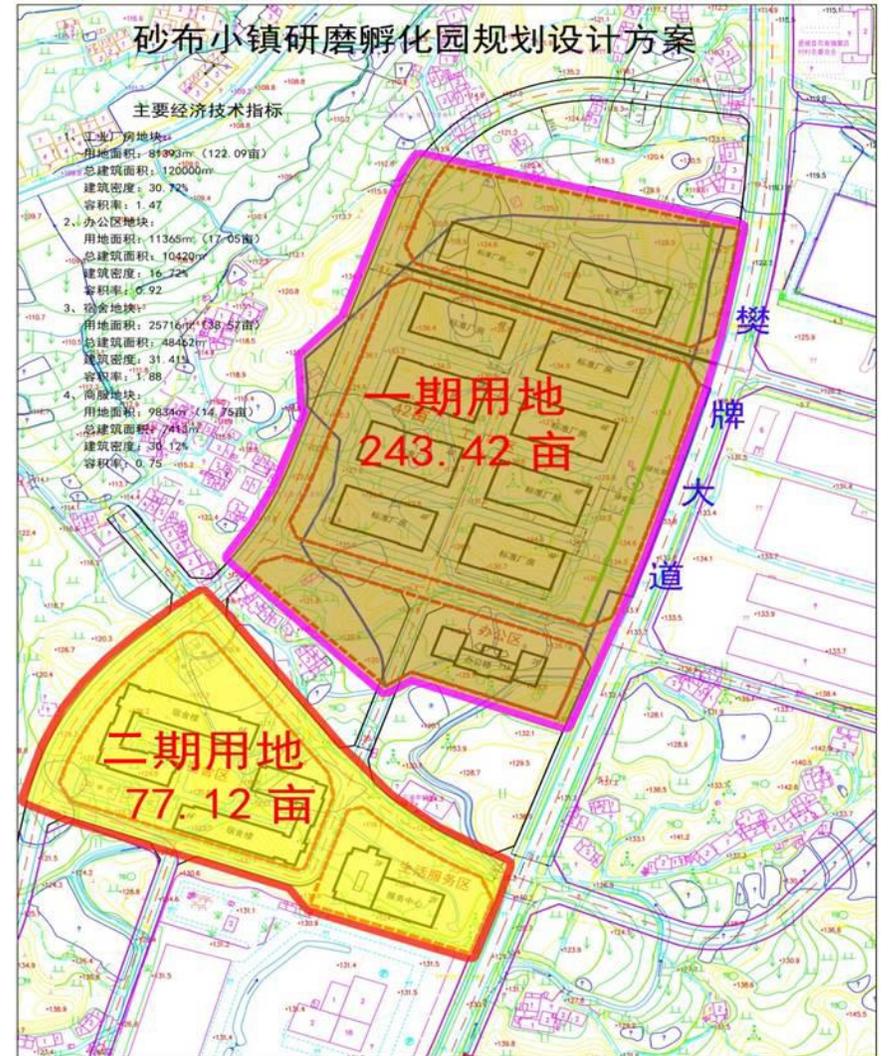
- 6.1 研磨孵化园项目的建设周期
- 6.2 项目前期推进有序
- 6.3 项目推进存在的问题
- 6.4 下步工作计划

## 6.1 项目建设计划周详

建设时序分2期，建设项目、行动计划均有详细落实清单

一期：标准化厂房区和办公区建设阶段，主要建设内容包括10栋标准化厂房、1栋11层办公楼、孵化园周边道路、园区内部道路、给排水、电力电信、燃气、和公共停车场、绿化景观带等。（时间：2022-2024年）

二期：研磨孵化园功能配套阶段，主要建设内容包括两栋宿舍楼和1栋3层服务中心。（时间：2024-2025年）



## 6.2 项目前期推进有序



湖北省发改委综合处鄂黎明处长指导通城砂布特色小镇创建工作。

砂布小镇创建系列规划于11月11日通过专家组评审。



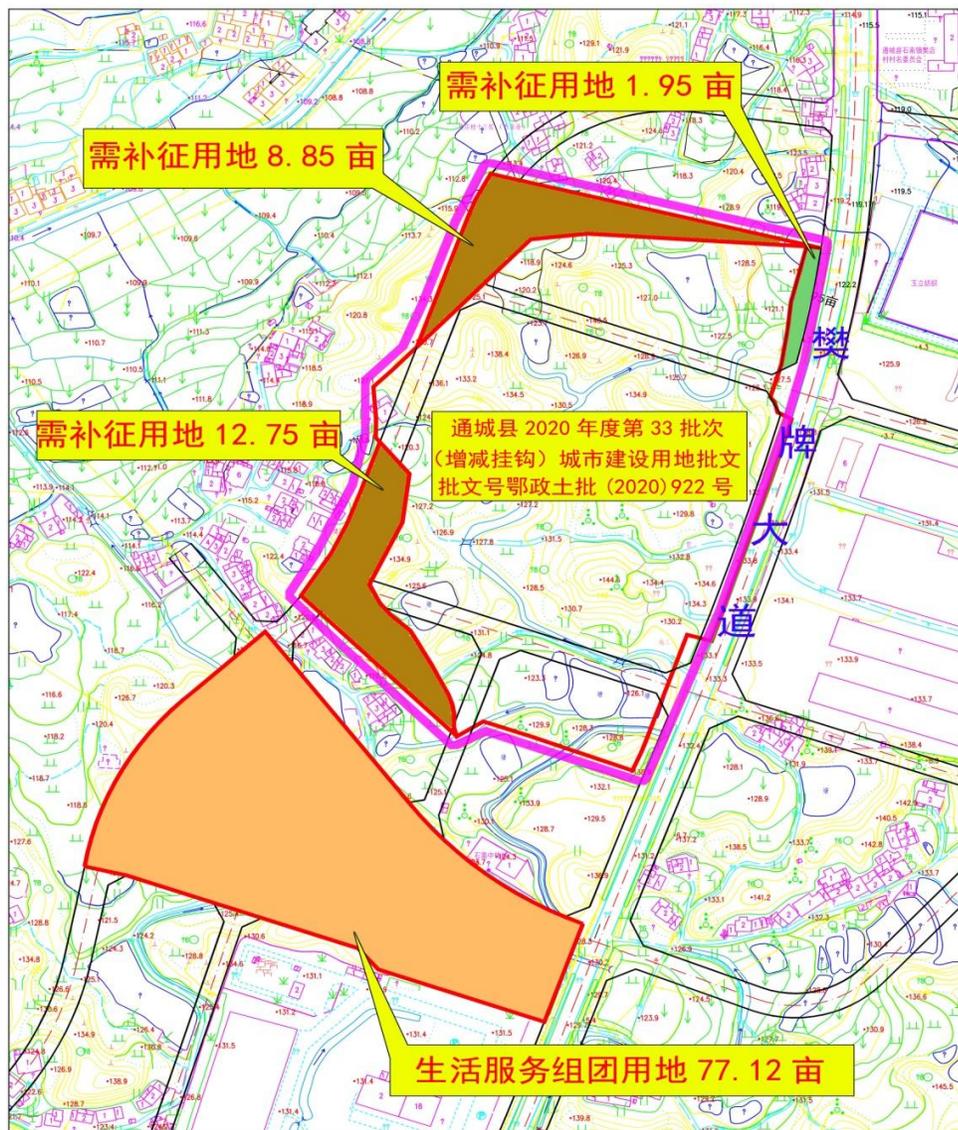
专家组组长武汉大学城市规划系教授彭建东。

12月22日，砂布特色小镇创建系列规划上县自然资源和规划委员会审定。

多方推介招商，已初步确定26家研磨企业意向入园。



## 6.3 项目推进存在的问题



一是还有100.67亩土地未征收报批，（含北部工业组团23.55亩和南部生活服务组团77.12亩）。

二是项目投资主体还在商谈需尽快确定投资方式和资金来源。

三是落户孵化园的研磨企业招商引资优惠政策还需与相关部门会商细化后报县委、县政府审定。

## 6.4 下一步工作计划

### 一是加快工业用地筹备。

协调自然资源和规划部门加快土地收储进度，提升供地效率，为产业发展预留发展空间，为项目落地提供用地保障。

### 二是加快基础配套设施建设

多渠道筹措资金，完善砂布小镇水、电、路、气、通讯、管网、绿化等基础设施建设；配套建设园区及周边生活、文化、娱乐等设施，推动产城融合发展；筹划建设10万平方米标准化厂房的研磨孵化园。

### 三是加快招商引资步伐。

以产业协会为平台，以乡情亲情为纽带，以优惠政策和优越环境为引力，突出产业链招商，引进一批关联企业落户落地，以产业项目带动产业链延伸扩张。



谢谢聆听