

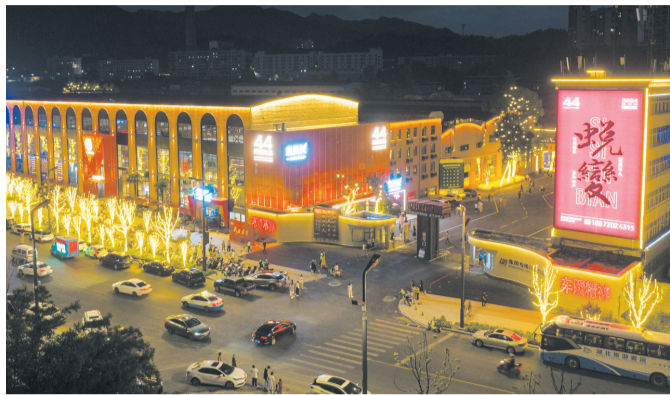
# 唤醒“沉睡土地” 激活发展动能

## ——我市探索低效用地活化利用新路径纪实

记者潘雪 兰璐 通讯员杨占鳌



东风汽车博物馆(资料图片)



“四四厢遇”创意街区(资料图片)



现象级餐饮地标——“农耕二张烙馍村”(资料图片)

沉寂多年的旧车间变身网红餐厅，老职工生活区的青石板路上，游客在镶嵌着马灯、旧风扇的“情怀地标”前打卡拍照……走进初春的十堰，工业记忆与现代生活交融的场景随处可见。

作为老工业基地，我市曾因东风公司而兴。随着城市发展和大型工业企业“退城进园”，目前中心城区腾退出大量工业用地。面对这一课题，十堰没有选择“大拆大建”的简单路径，而是以“政府定框架、政策破瓶颈、文化赋灵魂、功能促融合”为核心，探索出一条独具特色的“有机更新”之路。截至目前，全市累计盘活东风公司低效用地272.95万平方米，直接经济收益42.7亿元，让“沉睡资产”蝶变为城市发展的新动能。

### 工业遗产“活”起来：老厂房变身消费新地标

夜幕降临，位于茅箭区朝阳南路的“四四厢遇”街区人流如织。红砖老厂房在霓虹灯勾勒下，工业风与时尚感碰撞出奇妙火花。谁能想到，4年前这里还是原东风公司44厂搬迁后留下的33.53万平方米闲置厂区。

“我们特意保留了老车间的桁架结构和斑驳墙面，就是要留住十堰人的汽车记忆。”该项目负责人介绍，原来的大冲车间变身loft风格商业体，特色餐饮、文创店铺依次排开。2024年7月开业以来，这个仅2460平方米的示范区周末日均客流超过5000人次，成为年轻人朋友圈里的新晋网红打卡地。

更令人惊叹的蝶变发生在原东风小康一工厂。2.6万平方米的旧厂房，被本地餐饮品牌“农耕年华”注资2亿元，改造为

现象级餐饮地标——“农耕二张烙馍村”。工业骨架与现代餐饮、互联网营销碰撞出绚丽火花，每晚可接待食客超5000人次，成为利用“五年过渡期”政策、“微改造”盘活存量资产的典范。

在张湾区花果街街道，东风故里街区放马坪文化古巷则用另一种方式唤醒记忆。青石板路蜿蜒向前，2D美陈墙上的东风卡车彩绘与实景老巷相映成趣，马灯、芦席棚等老物件镶嵌在墙缝里。作为十堰城区保存最完整的文化古巷，这里曾深度融入东风公司职工的生产生活，如今成为“工业遗产保护+城市功能升级”的鲜活案例。

去年3月，由原东风公司43厂总装车间改造而成的东风汽车博物馆开馆，将这份工业文脉推向新高度。2.1万余平方米空间内，超2000件展品、逾万幅图片生动讲述了从芦席棚创业到现代汽车工业巨头的东风奋斗史，成为凝聚汽车强国梦的精神地标。

### 政企协同“转”起来：零成本搬迁绘就共赢圈

土地盘活，难在利益协调。我市创新推行“零成本简单搬迁”理念，让企业腾退与新区投产无缝衔接，最大限度压缩土地空档期。

张湾区车城路街道招商兰溪谷小区，环境优美，配套齐全，旁边就是十堰花园城商业综合体。这里就是原东风公司45厂老厂区，企业腾退后直接入驻十堰工业新区，实现了“搬迁启动一腾退土地一新区投产”全程无缝对接。随后，我市引入深圳招商局集团，在此开发76万平方米的高端社区，土地出让收

益达8.36亿元，实现“企业退出获补偿—资本开发提效益—城市布局得优化”三方共赢。

“盘活低效用地不是简单的拆与建，既要算好经济账，更要算好民生账和长远账，通过精准施策让沉睡的土地焕发新生。”市自然资源和城乡建设局党组书记、局长贺德斌说。

这样的共赢故事还在不断上演。原东风轮胎厂32.73万平方米土地华丽变身成为快递物流园，会聚18家物流仓储企业，企业补缴出让金4.18亿元；原东风公司20厂则诞生了集生产与体验为一体的“燕京精酿啤酒张湾工厂”，前店后厂模式别具一格；东风小康二工厂“易主”中外合资的易捷特新能源汽车有限公司，形成年产12万辆能力，推动“制造锈带”向“服务秀带”蝶变。

为夯实长效保障，我市坚持基础设施先行，规划建设柳中路、台北路和微循环道路，促进原东风公司54厂片区68.8万平方米商住用地开发；朝阳南路改线工程有效缓解原东风公司44厂片区拥堵；划拨1.93万平方米土地扩建东风九中，显著改善教学硬件设施。配套政策同步跟进，明确社区用房、幼儿园、养老设施等不计入容积率，有效调动开发商积极性。

### 县域创新探新路：小地块写出集约大文章

十堰的探索不仅限于城区，各县市区也因地制宜，用“绣花功夫”盘活低效用地。

房县将目光投向县城的“沉睡资产”。恒达和华球两个纺织厂位于县城核心地带，因生产工艺落后、资金链断

裂面临困境，用地效能低下。房县积极实施“退二进三”，引导企业迁入纺织产业园，将原址11.35万平方米土地通过出让建成综合性商业体“瑞富印象”。项目容积率由老旧厂区的0.64大幅提升至2.46，土地出让金收入1.907亿元，政府净收益0.5亿元，不仅化解了企业债务，支持了设备更新，更实现了“企业重获新生、土地利用增效、城市布局优化”三赢。

在竹溪县城关镇东门街，一处6702平方米的棚户区通过“政府投资+市场化运营”模式，改造为月弓池西岸商业综合体。容积率控制在1.2，绿地率不低于25%，在提升商业价值的同时，注重恢复部分历史建筑，打造原生态展示区，实现了开发与文脉传承的平衡。

竹山县则探索出“预告登记+招商转让”路径。潘口乡一级路旁一处4306.67平方米土地，因潘口水电站完工而低效闲置。该县通过招商引资，办理转让预告登记，投资建成潘口加油站，企业补缴土地出让金268.66万元。企业投入运营后，年产值达1000多万元，纳税50多万元，增加就业10余人，实现了生态、社会、经济三重效益的统一。

从中心城区的“工业锈带”到县域的“边角余料”，我市正用一场关于土地、记忆与未来的智慧对话，唤醒沉睡土地。截至目前，全市已认定低效用地98宗302万平方米，通过原权利人自行改造、引入市场主体、政府收储改造等方式盘活利用69宗272.46万平方米，这组数据背后，是我市从“增量扩张”向“存量挖潜”的深刻转型，更为全国老工业基地城市更新点亮了一盏可借鉴的明灯。

## 市委党校 创新教学模式 提升学员能力

本报讯 记者马胜江 通讯员陈伟报道:3月9日,市委党校组织2026年春季中青年干部培训班学员来到张湾区东风故里史料陈列馆与花果街街道放马坪街区,开展沉浸式教学,让学员在现场体验中探寻基层治理新路径。

在东风故里史料陈列馆,学员们认真观看“马灯精神”“芦席棚精神”“干打垒精神”主题展区,深入了解老一辈东风人“肩扛手推建工厂”“先生产后生活”的艰苦创业历程。在放马坪街区,学员们实地观摩街区环境提升、文化传承保护与基层治理成果,深入了解党建引领、居民自治、多方共建的“放马坪模式”,学习新时代党务工作者抓好基层党建、推动治理创新的宝贵经验。

大家纷纷表示,此次现场教学对内心触动很深,回到工作岗位后,将把所学所悟转化为干事创业动力,把放马坪治理经验转化为履职尽责方法,持续提升能力素质。

## 市园林绿化管理局 推进绿色升级 盛装迎接“堰马”

本报讯 通讯员余玲玲报道:3月10日,笔者从市园林绿化管理局获悉,该局正全力推进北京北路绿化升级改造工程,提升城市绿化品质,优化人居环境,以崭新形象迎接即将到来的“堰马”赛事。

此次改造打破传统绿化模式,坚持“疏朗大气、层次分明、色彩丰富”的设计理念,针对原有绿化苗木老化、层次杂乱、通透性差等问题,在保留行道树骨架的基础上,移除长势不良及过密的中层苗木,打开绿化视线,营造通透自然的空间感。在植物配置上充分体现科学性与精细化,因地制宜选用苗木,如在光照不足地段种植耐阴品种安石榴、确保景观效果与植物生长双优化。同时,为进一步丰富景观层次,在关键节点和人流密集区设置精品花坛20余组,搭配时令草花,形成步步皆景的视觉效果;其他花坛则大面积种植精品丛生月季,形成连续高品质色彩景观带,有效打破单一绿化的视觉疲劳。

目前工作人员正抢抓春季黄金期加紧施工,预计4月中旬全面完成。届时,一条焕然一新的景观大道将呈现在市民面前。

## 房县纪委监委 开展义务植树 助力生态建设

本报讯 通讯员程剑峰报道:3月9日上午,房县纪委监委组织机关各室、各纪检组干部代表,前往城关镇炳公村西沟桃园参加2026年县直机关义务植树活动,以实际行动助力生态建设。

春寒料峭,植树现场却是一派热火朝天的景象。有的挥锹挖坑,有的扶苗培土,有的提水浇灌,每个人都一丝不苟。在大家的共同努力下,一株株新栽种的樱桃树苗迎风挺立,为初春的共同增添勃勃生机。

此次植树活动,不仅增强了纪检监察干部的生态文明意识,也进一步提升了队伍的凝聚力和向心力。大家纷纷表示,植树造林功在当代、利在千秋,今后既要当好政治生态的“护林员”,也要争当生态文明建设的实践者、推动者。

## 丹江口市大坝街道汉江社区 外卖骑手成基层治理“合伙人”

本报讯 记者何利报道:3月8日,丹江口市大坝街道汉江社区外卖骑手小李在送餐途中,发现某老旧小区一处井盖破损严重,存在安全隐患。他立即拍照反馈到“爱新驿站志愿服务队”微信群。不到半天,破损井盖便得到更换。

这是汉江社区创新推行“流动网格员”机制的生动一幕。针对外卖骑手、快递员等新就业群体熟悉街巷、流动工作的特点,该社区积极探索党建引领基层治理新路径,将这一群体纳入社区治理“合伙人”队伍。

目前,汉江社区已有300余名外卖骑手、快递员被聘为“流动网格员”,累计参与社区夜间巡逻49次,通过线上平台上报井盖缺失、路灯故障、道路破损等各类治理盲点问题85个,成为社区治理的“移动探头”和“前哨兵”。

“能用自己的工作便利到社区出份力,感觉很有意义。”骑手小李说。为畅通新就业群体发声渠道,社区定期召开“新就业群体议事会”,搭建职能部门常态化协商平台。骑手们提出的“商圈高峰期增设临时停车区”等12条合理化建议,均被采纳并落地实施。

为确保机制长效运行,汉江社区党委构建“党建引领—服务激励—治理反馈”闭环体系,将志愿服务、信息上报等行为量化为相应积分,可兑换生活用品、体检服务、技能培训等权益,实现物质精神双激励。

## 烟草专卖普法案例解析 歇业不是保护伞

某市烟草专卖局执法人员在零售户孙先生的店内,一次性查获假冒注册商标某品牌香烟60条。经立案调查,该市烟草专卖局告知孙先生,将对其作出罚款及取消从事烟草专卖业务资格的行政处罚决定。得知被取消从事烟草专卖业务资格后,3年内不得再次取得烟草专卖零售许可证,孙先生立即向当地烟草专卖局提出了歇业申请,以规避行政处罚。鉴于孙先生因销售非法生产的烟草专卖品已被立案调查,尚未结案,当地烟草专卖局中止了孙先生的歇业申请。

根据《烟草专卖许可证管理办法》第四十四条第四项的规定,被烟草专卖局或者其他执法机关一次性查获假烟、走私烟50条以上的,发证机关可以责令持证人暂停烟草专卖业务、进行整顿,直至依法取消其从事烟草专卖业务的资格。

本案中,专卖执法人员孙先生在孙先生店里一次性查获假烟超过50条。孙先生符合被取消从事烟草专卖业务资格的情形。《烟草专卖许可证管理办法实施细则》第二十四条规定,持证人在烟草专卖许可证有效期内不再从事烟草专卖品生产经营活动的,应当及时提出歇业申请。因涉嫌违法经营烟草专卖品已被烟草专卖局或其他国家机关立案调查、尚未结案的,烟草专卖局可以中止办理其歇业申请。

在这里提醒广大零售商家,歇业不是保护伞,一定要守法经营。(通讯员周学平)

## “90后”青年谋三园的返乡创业路——

# 搭建智慧平台 让便民服务触手可及

记者赵清

“今天有单吗?”3月5日上午11时许,在茅箭区东城经济开发区天津路社区大洋五洲小区“家事速配”服务店,创始人谋三园正向“管家”谢娟了解当日订单情况。这位“90后”返乡青年创办的“家事速配”智慧生活服务平台,目前已覆盖我市15个小区,带动200多名居民灵活就业,成为我市“一刻钟便民生活圈”建设的生动实践。

### 漂泊归乡:为亲情转身,在故土扎根

谋三园生于1993年,是竹山县得胜镇文峪河村人,曾为了工作和生活辗转多个城市。2022年的一天,正在工地工作的谋三园接到母亲的电话:“三园,我不小心摔了一跤,腿动不了了,家里没人……”那一刻,他眼泪夺眶而出,放下手中的工具,连夜买了返程的火车票。一路上,他坐立难安,脑海里全是母亲孤单无助的样子,心里只有一个念头:一定要回家,守在母亲身边,闯出一份既能顾家、又能立业的事业。

2025年,在外打拼多年的谋三园回到十堰。看着日新月异的家,他敏锐地发现了一个商机:双职工家庭早出晚归,没时间打扫卫生、照顾老人;独居老人不会用智能手机,家里水管坏了、电器出故障了,常常束手无策;有维修、家政等技能的人,找不到施展才华的地方……

恰逢我市大力推进“一刻钟便民生活圈”建设,新闻里那句“让居民步行15分钟内满足日常生活所需”,像一束光照亮了他迷茫的内心。一次偶然的机会,谋三园了解到“家事速配”项目,于是专程前往福建总部考察。站在总部办公区,看着屏幕上

实时跳动的订单,居民通过平台轻松预约服务,服务者快速接单的场景,他的眼睛亮了。这不正是自己一直找寻的事业吗?

回到十堰后,谋三园四处奔波,找场地、办手续、对接资源,忙得脚不沾地。创业之初,资金紧张、人手不足,他常常熬夜到凌晨,对着电脑梳理流程、完善平台功能。就在创业受阻时,十堰国际会展中心创业产业园主动伸出援手,不仅免费提供办公场地,还帮他对接推广资源、招募工作人员。负责人拍着他的肩膀说:“小伙子,返乡创业不容易,我们支持你!”那一刻,谋三园所有的疲惫都烟消云散:“我不是一个人在战斗,身后有家乡的支撑,再苦再累也值得。”

2025年6月5日,“家事速配”十堰运营中心正式成立。谋三园看着墙上“服务民生、邻里互助”的标语,暗下决心:一定要把这个平台做好,不辜负家乡的期待,不辜负母亲的期盼。

### 深耕服务:以创新破局,用信任筑桥

谋三园深知,创业从来不是仅凭一腔热血就能成功,而是要脚踏实地、用心服务。他给平台定下发展宗旨:做社区的“超级连接器”,让便民服务触手可及,让邻里温情双向奔赴。

谋三园发现,很多宝妈要照顾孩子,无法外出工作;不少有专业技能的退休老人,身体硬朗,有空闲时间,却没有增收渠道。于是,他特意在平台增设“邻里零工”板块,让有技能的人能发挥所长,让有空闲的人能实现增收。

为了推广这个板块,谋三园和团队伙

伴挨家挨户走访小区,耐心讲解平台功能。有一次,他在小区走访时,遇到一位独居老人,老人听说平台能找邻居帮忙跑腿、代购,激动地拉着他的手说:“我年纪大了,出门不方便,以后有什么事,就找你们!”

“一技之长上邻里零工,有空就上家事跑腿”,这句朴实的口号,很快在各个小区传开。有维修、家教、美甲技能的居民,纷纷在平台上发布服务,把特长变成实实在在的增收;宝妈、退休人员等空闲时间较多的人群,也积极接单,用碎片时间实现增收。

为了让居民放心、服务靠谱,谋三园严把每一道关口,用细节筑牢信任的桥梁。他牵头搭建强大的技术中台,智能匹配引擎能根据用户需求、地理位置、服务者技能与实时位置,实现精准对接,让居民的需求在几分钟内就能得到响应;灵活运用云平台为零售提供从注册、接单到收入管理的全流程服务。更重要的是,所有入驻平台的零售者,都要经过严格的身份认证、背景核查,确保无不良记录。同时,平台还建立了双向评价、信用积分和平台担保体系,一旦出现服务纠纷,平台第一时间介入处理,保障双方权益。

经过半年多的深耕细作,“家事速配”智慧生活服务平台已签约全市15个小区,覆盖1.6万户居民,整合本地商户与服务者超160家,已签约小区用户平均注册率达65%,老用户月活跃度超过40%,交易量月均增长30%,带动200多名本地居民实现灵活就业,其中不少是宝妈和退休人员。小小的平台,就像一个温暖的大家庭,真正实现了便民利民、商户和邻里增

收、社区增效的多方共赢。

### 情系故土:以微光聚力,践初心致远

我市特色农产品品质优良,但有些农户在丰收后却因为缺乏有效的推广渠道,产品卖不出去。看着大家焦急的眼神,谋三园决心把这些本地农产品搬上平台,打通农产品上行通道,帮助农户增收。

为了挑选优质农产品,他带着团队伙伴,驱车奔波于我市各个乡镇,实地考察农产品的种植、加工情况,对每一种农产品都严格把关,确保送到居民手中的,都是最优质、最地道的本地特产。

功夫不负有心人,平台上线本地农产品板块后,受到了市民欢迎。仅仅一个月,平台上本地农产品的销售额就突破20万元。

谋三园践行着自己的初心,常对团队伙伴说:“平台拼的不是规模,而是百姓的真心认可;做的不是生意,而是细水长流的民生服务。”如今,谋三园步履不停,心中有着更长远的规划:继续向其他区域拓展服务,让“家事速配”走进更多街巷小区;深化本地供应链,对接更多优质商户和农户,丰富平台供给,让居民的生活更便利;同时,带动更多返乡青年加入,一起创业,反哺家乡,让更多人实现灵活就业。



十堰日报 市劳动就业管理局 联合