

西咸研究

(第4期·总第348期)

西咸新区研究院

2026年6月16日

按：当前，新区要在稳住经济基本盘上实现突破，短期重在盘活土地、消化存量，长期聚焦产业培育、建强链群。沣东新城在招商落地过程中，主动扭转“守地等大项目”的惯性思维，将393亩连片工业用地分割盘活，面向高新技术企业、专精特新企业、高成长性中小企业集中招商、批量供地，持续完善现代产业体系，并在空间整合、产业布局、招商遴选、审批服务、建设统筹等方面形成一系列务实举措，现予刊发，供大家学习参考。

小块集聚成大势 精耕细作育集群

——沣东新城“九宫格”招商落地的经验与启示

西咸研究院课题组

习近平总书记指出，要为中小企业发展营造良好环境，加大对中小企业支持力度，着力在推动企业创新上下功夫，激发涌现更多专精特新中小企业。沣东新城以先进制造板块产业为基础，创新打造“九宫格”中小科创企业承载区模式，将 393 亩连片工业用地统一整理、划分为 9 个标准化地块，面向高新技术企业、专精特新企业、高成长性中小企业集中招商、批量供地、同步开工，积极探索“以小聚大、以精图强、以快制胜”的产业培育新路径。

一、基本情况

当前，新区正在深入推进秦创原总窗口和区域科技创新中心建设，科技型中小企业和制造业企业已成为民营经济主阵地、科技创新先锋队、新质生产力生力军，但在项目落地环节，仍存在连片熟地供给不足、中小项目用地碎片化、审批服务协同不够、产业集聚度不高等问题，制约中小企业快速成长。

沣东新城先进制造板块是西安市绕城内稀缺的规模化先进制造园区，总规划面积 22.88 平方公里，其中产业用地 6700 亩。为精准匹配 30—50 亩体量的优质中小工业项目需求，沣东新城统筹资源、集中力量，在先进制造板块核心区划定 393 亩工业用地（含道路），统一清表整理、配套完善，按 3×3 格局划分为 9

个标准化地块，命名为“九宫格”项目承载区，洽谈引进 9 个优质工业项目，实行同一时间段供应、出让和推进，主动优化招商策略，精准集聚成长型中小企业，持续夯实产业底盘、厚植发展动能，全力构建大中小企业融通共生、梯次成长的产业发展格局。

目前，“九宫格”已引进保力强液压传动系统研发及制造基地、雷特尔电气新能源装备研发及生产基地、数字医药产业园二期、海德威—罗尔斯罗伊斯发动机再制造中心、西昂智冷谷研发制造基地、东方科美生物胶原蛋白研发及生产基地、润之宸智能医疗设备生产研发基地、联东 U 谷·沔东智航产业园、家麒智能机器人 9 个优质项目，总投资 42 亿元，涵盖装备制造、新能源装备、生物医药、数字医药、智能制冷、高端再制造六大领域。

二、主要做法

沔东新城在“九宫格”招商落地中坚持系统思维，围绕“地等项目、快批快建、集聚成链、服务闭环”目标，构建“五统一、五提速”工作机制，推动项目高效落地、快速建设。

（一）统一空间整理，实现熟地快供。坚持“先整理、后招商，先配套、后落地”，对 393 亩地块整体清表、土方平整、管线预埋、道路贯通，一次性达到净地、熟地、通平条件，从根源上解决“项目等地”问题。统一划定标准化宗地，面积适配中小企业 30—50 亩需求，实现小块用地、集约利用、弹性供给，零散空间整合为标准化、连片化、集约化产业承载区，亩均投资、亩均税收、亩均产值大幅提高，进一步提升了土地利用效率。

（二）统一产业布局，实现集群快成。按照全市 15 个重点片区总体部署，围绕先进制造主导产业按链布局、按类集聚，**对外**与“九宫格”周边龙头企业形成上下游配套，打造集总部、研发、制造、服务于一体的综合性先进制造产业园。比如，保力强液压与一路之隔的同力重工本身就是上下游合作关系；在雷特尔的带动下，中昊电气已签约落地“九宫格”西侧（102 亩）区域，将联合日立 ABB、天工电气等完善输变电装备产业链。**对内**加强九个项目左右端协同，建成后将推动园区内原料就近互供、技术联合研发、物流统一调配共享，把地块相邻的物理集聚优势转化为要素联动的产业融合效能。比如，东方科美拥有国内领先的人源化胶原蛋白生物活性合成技术，后期将联动数字医药产业园，共建生物医药研发生产一体化产业生态圈。

（三）统一招商遴选，实现优质快落。转变招商理念，从“招大引强”转向“专精特新高”，重点遴选科技含量高、创新能力强、亩均效益好、产业契合度高的中小企业。**批量招商供地**，树立招商“一盘棋”意识，对 8 个项目（家麒智能机器人待摘地）分组对接，在相近的时间段内陆续评审，其中 6 块地同步挂牌出让，提升招商效率。**严把项目质量**，全部项目均拥有核心知识产权，主导产品填补产业链短板，与新区“4+1”主导产业集群高度契合。9 个企业项目均为高企、专精特新、瞪羚企业，达产后预计年产值（营收）约 104 亿元，年税收 3.4 亿元，吸纳就业超 4000 人。

（四）统一审批服务，实现拿地快开。组建专班管家，由新

城营商办牵头，资源规划、住建、生态环境、安监等相关部门联动，为每个项目配备综合服务向导跑团，全程帮办代办，让企业省心放心。**创新审批模式**，推行并联审批、容缺受理、告知承诺、交叉办理，东方科美实现“八证齐发”，拿地到开工仅用 1 个月，多项审批当日办结。**定制服务图表**，前期为每个项目制定审批要素流程图、增值服务流程图，明确项目报建时间、涉及事项、技术成果、技术单位、设计费用和创新审批，通过时间轴让企业一目了然、少走弯路，大幅压缩报建时限。

（五）统一建设统筹，实现进场快建。拿地即开工刚性推进，土地出让前提前介入方案审查，出让后同步进场施工，桩基、临建、围挡、场地硬化同步推进。目前，数字产业园已建至 11 层，预计月底封顶、年底前投运；东方科美、保力强、雷特尔等项目年底封顶。**统筹现场管理**，统一施工时序、围挡标准、扬尘治理、临时通道，实现安全、规范、高效并行。**要素直达快享**，水电气讯提前接入，资金、用工、建材第一时间保障，企业资金全部到位，地勘、设计、施工快速进场，“九宫格”基本形成“统一整理、统一招商、统一审批、统一服务”标准化流程，企业获得感持续增强。

三、经验启示

九宫格项目是新区转变招商理念、优化空间供给、创新服务模式、培育产业生态的创新探索，为新区推动中小科创企业集聚发展提供了实践经验。

一是空间集约是前提。中央城市工作会议指出，以内涵式发展为主线、存量提质增效、严控城市无序扩张、节约盘活存量建设用地为导向，延续集约用地大方向。沔东创新推出“九宫格”熟地供给模式，建立优质中小企业承载区清单，定向供给科创企业，实现了从“项目等地”到“地等项目”的转变。下一步，新区应立足集约节约用地导向，建立低效利用土地整治常态化工作机制，盘活利用存量土地资源，推行工业用地弹性年期出让等方式，灵活适应不同产业发展用地需求，以土地要素的优化配置撬动产业结构的转型升级。

二是理念转变是核心。实践证明，构建现代产业体系，既要“顶天立地”的链主企业，也要“铺天盖地”的中小企业，推动大中小企业融通创新。沔东新城“九宫格”近几年等待“大项目”的过程中，沉淀了土地资源，也付出了一定的机会成本。在当前招商竞争日益激烈情况下，沔东主动打破过往发展的思维定势，加快从“招大引强”向“招新引精”战略转变，强化“有解思维”，突出效果导向，以方式创新引领质效之变。下一步，新区应进一步转变招商理念，聚力培育科创型制造业企业，加大嵌入式供给，增强企业属地粘性，实现“引得来、留得住、发展好”。

三是产业成链是关键。国家“十五五”规划强调，滚动实施制造业重点产业链高质量发展行动，发展先进制造业集群。沔东新城围绕新区主导产业绘制产业链图谱，一手支持罗罗动力、西昂智冷、润之宸等本土企业成长壮大，一手招引输变电设备、装备

制造等产业链上下游企业，以龙头带中小、以中小配龙头，加快推动大中小企业融通发展。立足实践，新区要依托产业链图谱精准补链强链，引导中小企业深度嵌入上下游配套体系，提升本地配套率与产业协同度，推动产业从扎堆集聚转向链式共生，夯实产业链整体竞争力。

四是服务集成是保障。当前，全省正以“营商环境突破年”为抓手，聚焦“政务、法治、市场、开放”四大环境，打造“投资中国·选择陕西”品牌。沣东实施“拿地即开工、八证齐发”，建立项目管家制度，推行专班推进、并联审批、容缺受理，为中小企业开辟审批绿色通道，形成全链条集成式服务。下一步，新区要把服务中小企业作为重中之重，持续优化全流程审批链条，不断降低企业制度性成本，构建覆盖落地、建设、投产、运营的全生命周期服务机制，在关键节点上敢于精准助力、全力托举，让企业安心经营、扎根发展。

（课题组：研究院李宁、沣东新城招商一部冯雅楠、研究院李养林）

送：西咸新区党工委、管委会班子成员。

省委政研室、省政府研究室。

西安市委政研室、市政府研究室。

发：各相关单位。
