

国家级新区高速扩容 产城融合成未来趋势

■ 本报记者 张博

4月25日,随着湖南湘江新区正式获批,国家新区又添新丁,截至目前,国家级新区已达12个。

近两年,各地政府申报国家级新区的热情高涨。记者调查发现,先后有武汉光谷新区、郑州郑东新区、江西昌九新区、沈阳沈北新区、乌鲁木齐齐新区、福州新区、石家庄正定新区、南宁五象新区、昆明呈贡新区、唐山曹妃甸新区等十几个城市新区明确提出将打造国家级新区。

“就目前而言,国家级新区中,搞得比较好的就是浦东新区、滨海新区和两江新区,其他新区目前的成效仍比较有限。”广东省综合改革发展研究院副院长彭澎曾表示,国家级新区能否发展得好,主要还是取决于自身的资源和配备,找准自身的定位。

过去强调开发开放 现在带动城镇化发展

有专家认为,虽然申报国家级新区的地方很多,但真正做得成功的并不多。

这从日前四部委联合发布的《关于促进国家级新区健康发展的指导意见》中就可可见一斑。意见指出,近年来,新区对促进经济发展、扩大对外开放、推动改革创新发挥了重要作用,但部分新区仍不同程度存在着规划执行不严、土地等资源集约利用程度不高、产业竞争力不强、体制机制创新不足等问题。

中国社科院工业经济研究所研究员、中国区域经济学学会副理事长兼秘书长陈耀认为,与浦东新区、滨海新区这样的沿海新区主要任务是开发开放不同,两江新区等中西部新区则是要带动当地城镇化发展。

《中国企业报》记者调查发现,浦东新区在开发开放之初,就确立了与国际接轨,重点吸引国际资本、跨国公司投资的发展战略。在开发起步阶段,浦东新区政府制定政策鼓励外商、国际资本直接投资桥梁、电厂等大型基础设施建设领域,以解决基础设施薄弱、资金不足的问题;此后浦东新区政府还适时对外开放了服务业等第三产业投资领域,促进产业重组、融合、升级。

不同于浦东新区重点发展第三产业的发展战略,滨海新区自成立以来,始终将发展第二产业尤其是现代制造业作为重点优先发展方向。而滨海新区的快速发展也得益于国家的战略性支持,构建了航空航天、石油化工、先进装备制造、电子信息、新能源新材料、生物医药、



轻工纺织、国防科技等8大支柱产业。

有分析人士指出,20世纪90年代,发达国家的一般产业部门快速向市场容量大、熟练劳动力丰富、生产配套能力强、公共管理水平高的发展中国家都市区转移,浦东新区正是抓住了这一历史性机遇,没有经济全球化的大背景,没有中国对外资越来越强的吸引力,浦东发展模式不可能建立。

同时,浦东、滨海新区的发展也离不开中央政府给予的特殊政策支持。以天津滨海新区为例,财政部、国家税务总局给予滨海新区内外资高新技术产业按15%税率征收企业所得税等优惠政策。

优惠政策越来越少 新生新区面临挑战

但自2010年两江新区获批开始,国家对之后的国家级新区均未出台相关优惠政策,在土地资源利用、重大产业项目布局等关键领域,也未给予政策性支持。例如,《广州市南沙新区条例(草案)》在2014年6月提交二审之后,为免与中央税收法定、土地监管、金融政策等的冲突,删去了税收、土地使用以及金融方面的优惠政策。对此,专家表示,后发的国家级新区想要依靠特殊的优惠政策实现自身发展的想法,已经不太现实。

特别值得注意的是,在中国经济已经告别高速增长“旧常态”,进入到向中高速过渡“新常态”的大背景下,招商引资难度加大已成为摆在新生立新区面前亟待解决的问题,内外资企业投资能力与意愿下降,新区建设成本增加等困难愈发突出。

特别是中西地区的新区,更多将目光锁定在承接东部产业转移上,但同发展战略性新兴产业一样,承接产业转移同样面临激烈竞争。以武汉东湖高新区为例,作为中部

地区首个国家自主创新示范区,其获得的部分政策支持力度并不亚于国家级新区。

“2009年以来获批的国家级新区,大多还在依靠土地财政和房地产经济,新区的建设配套和产城融合远未达到理想水平。”住建部政策咨询专家谢逸枫此前曾对媒体表示。

产城融合成为趋势 融入国家战略是关键

对于未来新区的发展方向,专家们认为,应以“产城融合”为目标推进国家级新区建设。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,国家级新区的发展要建立在自身区域经济、特色产业的基础之上,首先要产业先行,在产业发展基础上,再逐步推进产业新城,从而实现城镇化。通过产业的聚集实现土地城镇化,在城镇化的过程中,通过投入资金、高端规划、科学招商,进而实现高端要素的集聚,最终实现工业化与城市化的快速推进。

释义

国家级新区,是指新区的成立乃至于开发建设上升为国家战略,总体发展目标、发展定位等由国务院统一进行规划和审批,相关特殊优惠政策和权限由国务院直接批复,在辖区内实行更加开放和优惠的特殊政策,鼓励新区进行各项制度改革与创新的探索工作。

1992年10月上海浦东新区成立,2005年10月天津滨海新区成立,2010年6月重庆两江新区成立,2011年6月浙江舟山群岛新区成立,2012年8月甘肃兰州新区成立,2012年9月广州南沙新区成立,2014年1月陕西西咸新区成立、贵州贵安新区成立,2014年6月青岛西海岸新区成立、大连金普新区成立,2014年10月四川天府新区成立,2015年4月湖南湘江新区成立。

新增登记企业3227户,同比增长98.71%

成都高新区“创业井喷”

■ 龚友国 本报记者 彭涵

4月23日,《中国企业报》记者从成都高新区获悉,在多项改革创新举措和支持创新创业政策的推动下,成都高新区迎来新一轮创业潮,今年一季度,累计新登记各类型企业3227户,同比增长98.71%;新增注册资本(金)120.94亿元,户均注册资本(金)达374.8万元。其中,新设立科技企业1408户,占新登记企业总数的43.7%。

“创业是一种恒常的内生式增长动力。”成都高新区相关负责人表示,成都高新区将进一步加快“创业天府”高新区引领工程的实施,大力推进大众创业、万众创新,积极营造宽容失败、鼓励开拓的社会氛围,为创新创业人才提供最便利的服务和最细心的呵护,让追梦者“把心留住”、“把根扎牢”,把成都高新区视同自己温馨的家。

“成都高新区要在中国创业2.0时代发挥高端引领作用。”成都高新区创新中心主任李岗认为,孵化器、加速器孵化模式是创业1.0版,而集合市场化、专业化、集成化、网络化的“众创空间”就是升级的创业2.0版本。为此,成都高新区提出,要打造总面积为35万平方米的“高新众创空间”,打造创新与创业、线上与线下、孵化与投资相结合的“创业天府旗舰”,聚集各种投资路演、金融服务、培训辅导、技术转移等创业服务机构100家以上,使其成为全国产业创新最活跃、高端创业资源最丰富、孵化服务能力最强的众创空间。

“今年,成都高新区将继续深化改革,完善商事制度改革配套措施和信息化平台建设,以“互联网+”思维优化再造企业设立时的登记审批和服务流程,最大限度释放改革红利,为大家放手创新创业提供良好的服

务。”高新区工商局副局长孙秀蓬说,通过改进服务企业方法、拓展服务企业领域、提高服务企业质量,及时解决创新创业中的实际困难,切实当好企业发展的“勤务员”。

据悉,成都高新区2015年将完善税务登记证、组织机构代码和营业执照“三证合一”登记制度,在三证联办的基础上,实现“一证三号”,最终实现“一证一号”。此外,将进一步完善“先照后证”登记制度,通过“先照后证”综合管理系统实现工商登记信息的自动推送和各部门监管信息的定时反馈;扩大小额经营社区备案深化试点,完善“一窗式”服务,为“大众就业,万众创新”的落地生根提供政策保障和服务保障。

孙秀蓬告诉记者,今年,成都高新区将按照全国统一的标准规范,与金融机构及专业认证机构协同,推进电子营业执照试点改革,进而实现网上

申请、网上受理、网上审核、网上公示、网上发照等全程电子化登记管理。

“深化商事制度改革,我们不是只出‘一招一式’,而是打‘组合拳’,在‘宽进’的同时,要强化市场行为监管、夯实监管信用基础、改进市场监管执法、改革监管执法体制以及完善监管执法保障。”孙秀蓬表示,接下来,成都高新区将扎实推进企业信息公示制度,引导企业依法主动公开年度报告信息和出资信息、股权转让信息、行政许可信息、受到行政处罚信息等,促进企业重视自身信用建设,增强企业自律意识。

据了解,成都市高新工商局今年还将创新信用监管方式,强化企业公示信息检查和经营异常名录的管理工作,对严重违法失信企业建立“黑名单”,形成“一处失信、处处受限”格局,促进市场“优胜劣汰”机制正常发挥作

搜狐焦点

产业新区
CHANYE.FOCUS.CN

节地神器： 多功能一体化堆叠式厂房

■ 徐枫

近几年,工业房地产在国内市场日趋火爆,许多住宅商业地产商也纷纷加入这一投资领域。今年以来,在一片“大众创业、万众创新”热潮中,孵化器成为了非常热门的投资项目之一。

其实,工业房地产与住宅商业地产虽同属房地产领域,但是隔行如隔山,其行业特点、操作运营特点完全不同。根据市场需求细分,工业地产有许多不同类型的产品,物流仓库、研发办公和制造厂房是主要三大类。房地产商对厂房的关注度相对不高。这里就抛砖引玉,介绍一种新加坡自创且颇受市场欢迎的堆叠式厂房(Stack-up Factory)。

新加坡地小人人口少,资源短缺,发展工业化是新加坡早期主要的建国发展策略之一,直至今日,虽已迈入发达国家行列,新加坡仍将工业发展视为经济发展的重要内容之一。土地资源缺乏是新加坡发展工业面临的主要困难之一。政府努力通过制定规划等重要手段来预留足够的土地,尽量满足工业长期发展的需要。不断创造土地与空间及征用土地进行重建是获取土地的主要方式。

堆叠式厂房就是在这个背景下诞生的,是土地重建中的一个项目。新加坡最大的工业地产发展商裕廊集团(前身裕廊镇管理局)在上世纪八十年代首先推出了这类厂房,市场群体是针对从事都市型无污染产业的中小型企业,同时也将原有地块容积率提高到2.0以上。

这种堆叠式厂房是多层次厂房的一种,是新加坡独创的,最重要的特点是给予中小型企业一个研发、中试、制造、仓储和办公一体化的良好整合配套空间,普遍意义上解决了中小型企业因租金、场地和运作等限制造成部分功能设施分散的难题,极大降低了企业生产成本,提高企业工作效率。而且,作为都市型产业设施,这种厂房都建在新卫星城镇附近,享有城市配套,交通便利,企业运输和员工通勤都很便利。

下面细说一下堆叠式厂房设计的独特之处:

一、其之所以被称为堆叠式厂房,是因为它的形态,3层叠3层(3x3)最高9层。基本上每栋有8—16个单元不等,每个单元就是三层楼面,有中试生产制造区域,有研发办公区域,也有仓储区域,将这三大功能全部整合在一起。企业可以租也可以买一个单元作为自己完整的运行机构。单元的设计也有多种类型供企业选择。

二、每栋楼车行系统和人行系统分离,不会造成道路堵塞和厂房内部设施拥挤,提高效率。

三、楼面面积都在1000平方米以上。不过根据不同的行业生产需要,从1000平方米至3000多平方米不等。比如精密机械企业就需要比一般信息科技企业更大面积单位。每层都设计可以通行45英尺宽的集卡,每层都有直达电梯,也就是货物设备都可以直接运到每个楼面操作层。每个单元都有各自独立的停车区域和装卸货区域。

四、楼内或者周边都有简单的商业配套设施,方便工作人员就近解决吃饭等基本需求。

本人曾实地到过厂房上面,发觉地势平坦,基本和在平地上一样,也没有局促感。这样的设计国内也有,笔者曾在武汉看到过。不过不同的是只有两层,主要供商业展示装卸货。

堆叠式厂房推出后在新加坡很受欢迎。2008年开始就有私人开发商来参与投资建设此类型多层厂房。笔者前几年曾陪同国内的一些领导和企业老总实地参观了这类厂房。本来觉得国内地多,未必需要建设这样容积率配套完善的厂房。不料参观者对此都很感兴趣,觉得这样应该是会有市场,且受企业欢迎的,主要要解决一些与国内的规划建设指标相匹配的问题。

在此,仅想通过介绍堆叠式厂房抛砖引玉:

- 1.国内厂房市场巨大,高端不是前提,了解企业需求,设计建造相应的经济型工业设施是工业地产商获取利润的前提。
- 2.具体设计和建设细节可结合国内建设基本规范指标和企业实际需要调整和落地。
- 3.创新型研发有很多种类,许多生产性研发需要结合制造这一环节,需要相应的场地和配套设施,纯办公型研发厂房可能无法满足这部分企业的需求。

(来源:搜狐焦点产业新区)

