



主管: 中国企业联合会
主办: 中国企业联合会 中国企业家协会

新闻热线:
010-68701720
http://www.zqcn.com.cn (中国企业网)
E-mail:yuanqu@zqcn.com.cn

编辑: 江金骐 校对: 王娟娟 美编: 王祯磊



■ 本报记者 江金骐

随着十八届五中全会闭幕,《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》也于11月3日正式公布。《建议》全文两万多字,有不少涉及产业园的发展之路,比如:未来五年,政府对“双创”持续发力;推进众创空间等孵化新模式成长;重点打造多个强大带动力的创新型城市和区域创新中心以及自贸区;除了京津冀之外规划长三角、珠三角区域成为产业聚集重点区域,重点拓展智能制造等多项新兴产业发展等等。

“随着科技产业革命的深化以及国家战略政策的频繁调整,我国产业园区的发展已经进入4.0的产业综合体阶段。”中国国际城市化发展战略研究会秘书长蔡义鸿、鼎韬产业研究院城市经济学家谢天等,向《中国企业报》记者表示,在“十三五”期间,以“园”兴“城”,以“城”促“园”的产城一体化发展模式,将对打造城市经济新内核、新型城镇化建设等方面起到巨大作用。

新城建设

【事实梳理】从2014年开始,与“产业新城”相关的政策频出,随后,随着中央的“城镇化”、“一体化”和“经济带”等概念的出台,“产业新城”成为实现区域发展的关键力量。同时随着中央对产业结构调整 and 土地结构调整的不断深化,优秀城市周边的新城建设项目越来越难获取,而三四线城市的项目却频频搅动市场。

城市运营

【事实梳理】产业新城的开发被明显地划分为“城市运营”和“城市建设”两条主线,而“城市运营”包括城市定义、城市营销和城市管理等。随着“产业新城”的不断增多,越来越多的新城通过“城市定义”,参与国家举足轻重的大项目,如:连云港的国家东中西部示范区、浙江平湖的长三角一体化先行先试区等。参与国家战略合作项目,毫无疑问,这能带来巨大机遇,且在基础设施投资等方面,获得国家的支持。

去房地产化

【事实梳理】近两年来,房地产产业一直处于深度调整之中,尤其是三、四线城市的房地产市场,用“满目疮痍”来形容并不为过。最近,部分地方的“二套房”政策似有松动,但对未来的房地产走势,多数人还会审慎以对,也就是说,不管怎样,短期内依靠房地产业实现城市开发对资金的需求,困难之大可以想象。

产业先行,规划主导

【事实梳理】“产业新城”发展的核心实际在于产业,尤其是服务外包产业,一方面是它很贴近市场,二是它可以在全国不同城市布局。例如,扬州曾经是一个传统的农业城市,现在,扬州建成了中国最大的呼叫中心园区,这个案例说明,以前所谓的“水城”、“鬼城”或“空城”,有可能成了一个产业新城的良好载体,关键是开发者对产业提供非常好的配套能力,这一点,华夏幸福就是典型代表,其产业

2.5 产业

【事实梳理】2.5产业是土地高度节约利用的产业。随着上海工业用地的标准提升,浙江也出台了工业用地节约利用的办法,全国多个城市陆续出台了类似政策,这些表明,先进地区的政府,对工业用地的态度已经发生转变。

先进制造业

【事实梳理】大量优秀城市和新区,对传统制造业表现不再热衷,但并不等同于政府在抛弃制造业,“十三五”规划对中国发展新兴装备制造业做出新安排,以“中国制造2025”为指导的先进制造业,将成为我国新城发展的又一股关键力量。

【专家点评】随着房地产的深度调整,传统的新城开发模式受到了极大的挑战,房地产行业的调整更使得三线及以下城市的新城建设遇到了极大阻碍。新形势下,出现了诸多的新现象,这使得“产业新城”的开发模式,从2014年开始发生了巨大变革。由此认为,新城建设将成为“十三五”期间,各地城市及园区推动产业发展需要解决的首要问题。

【专家点评】可以说,“城市定义”决定了这座新城的未来发展空间,一方面,高品位的“城市定位”提升了区域土地价值,这样的价值提升使得未来在融资和担保方面都获得了巨大优势。另一方面,不同的“城市定位”,在未来也将选择不同的“城市营销”和“城市管理”模型。“城市定位”的关键环节在于产业定位,产业定位的不同,决定了这座城市契合国家战略的不同角度。

【专家点评】新城开发的本身就分为三重意思,即土地开发、房产开发和实业经营,只有将三个方面适时相互分开,“去房地产化”就成为可能。当然,“去房地产化”并不是全面摆脱房地产,而是通过新的商业结构的设计,一方面使得不同的合作主体,承担不同的资金风险;另一个方面,使得需要短期平衡的资金可以通过长期的运营来平衡。

服务收入在毛利中占比超过30%,年度收入逾50亿。

【专家点评】当进行新城建设的时候,我们给政府带来的不仅仅是高楼大厦,更有看不见的产业构成;我们不仅仅获得土地收益,更要将产业收益悉数收入囊中。传统意义上的“总规”,要从主导变为功能对接,由规划单位提供的“概规”,要从城市规划、战略规划、产业规划、总体规划到控制性规划,将这些在一个逻辑中统筹考虑,多规合一。

【专家点评】2.5产业是与城市形象高度契合,并且是优秀人才高度集中的产业,2.5产业带来的高消费将成为城市新的增长点。同时,2.5产业作为现代服务业的主要内容,不仅可以为第三产业提供要素,也能为第二产业提供支撑,成为工业化向城市化转变中的核心产业。

【专家点评】以“先进制造业”取代“制造业”的城市形态,决定了未来产业园“去中心化”趋势不可逆,在模块化开发的大前提下,多模組的组合中,将先进制造业在地理位置上“去中心化”,在产业结构上“中心化”,形成产业发展和城市发展的双重体系,这是历史使命。

看台



《中国企业报》牵手黔西南 组织“百团招商”专题报告会

■ 张磊

黔西南州“百团招商”专题辅导报告会,10月30日在兴义举行。报告会由《中国企业报》集团、黔西南州招商引资中心和黔西南州投资促进局共同主办。

《中国企业报》集团总裁、社长吴昀国,北京交通大学产业经济学教授、博士生导师冯华,中国脑库教育首席讲师张有斌等出席。

黔西南州发改委副主任、州投促局局长罗佐臣主持报告会。黔西南州招商引资中心各产业组组长,各县(市、试验区)分管领导、投促局局长,“百团招商”干部及部分企业家共300余人聆听了辅导报告。

吴昀国社长首先致辞。他感谢黔西南州投促局,发挥自身优势和资源整合能力,组织一场有新意的、完美的商务活动,这对促进各方合作,加大信息交流很有意义。吴昀国社长还向与会代表介绍了《中国企业报》集团,他表示,《中国企业报》创刊近30年来,在多年为企业和企业家服务中,积累了大量的企业资源,形成了独树一帜的研究力量,今天的《中国企业报》集团,能与黔西南开展优势对接,并助力黔西南经济发展。

冯华教授是经济学博士和管理学博士后,兼任北京交通大学服务经济与新兴产业研究所所长,在新经济与新兴产业、区域经济发展规划与循环经济研究和咨询实践领域卓有成效。当天,冯华从“龟兔赛跑”的故事导入《新常态、新园区、新战略——新经济形势下西部地区招商引资如何实现突破》的辅导报告,深入浅出的讲解让与会人员对未来的招商引资工作,产生新的认识。冯华教授认为,“十三五”将是我国创业大爆发、创新大繁荣、新经济发展发展的关键时期,也是中西部园区经济转型发展的黄金机遇期。招商引资工作应该从三个方面来提高突破:一是新常态,即认识新常态与适应新常态。二是新园区,即生产性服务业引领园区转型发展。三是新战略,即商业模式创新引领产业创新发展。就以上内容,专家结合实际案例,从宏观方面的方向把握,到具体的实施措施跟进,展开详细的阐述。

之后,由《最强大脑》教练、世纪记忆大师教练、“脑力开发——超级演讲力系统”创始人张有斌作了题为《如何增强招商引资宣传推介的感染力和影响力》的专题报告。报告形式活泼,内容实用,现场还进行了精彩的记忆力表演,让与会人员学习了很多脑力开发的实用技巧。

报告会后,《中国企业报》集团团队考察了义龙实验区、晴隆县、兴仁工业园区、首草石斛种植基地等,与各位园区、基地领导进行了深入交流,对当地的资源情况进行全面的了解。

考察中了解到,贵州省黔西南州义龙新区,与黔西南州兴义市市区一河之隔。该新区是2012年底,由省州两级党委和政府全力支持开发建设,地处全州8县(市)的中心区,辖9镇32万人口,人文景观和自然景观众多,是“贵州龙”的故乡。现在,全区上下紧扣“一城、五目标、六产业”的发展思路,以“三路、三桥、三园”建设为抓手,齐心协力,正大干快上一批重点项目和产业园区。新区结合自身特点,其建设速度之快、水平之高,给考察人员留下了深刻印象。

考察中,晴隆县围绕著名的“二十四道拐”景点开发的小镇旅游项目,兴仁县自成循环结构的产业链设计、首草石斛基地的原生态种植理念和互联网发展思维,都让参观人员耳目一新。

最后,本次活动的各主办方商定,下一步将围绕“山地经济”主题,结合双方优势资源,探讨展开课题研究、峰会、展会、企业对接、项目对接等全方位合作。