

【园区主任谈“十三五”】

山东邹城工业园区负责人曾凡玉:

在“产城融合”中
推进园区转型升级



曾凡玉

本报记者 郝帅

“十三五”时期是加速经济转型升级、深化城乡一体发展的关键五年。在此背景之下,作为省级工业园的邹城工业园,如何平衡自身与城市发展需要,在取得经济效益同时又如何兼顾环保?为此,《中国企业报》记者采访了邹城工业园区负责人曾凡玉。

《中国企业报》:在“十三五”期间,邹城工业园区发展的总体思路是什么?

曾凡玉:“十三五”是个宏观命题,但邹城工业园区将从微观入手,在协调推进“四个全面”战略布局基础上,着力打造“工业经济高地、城镇建设样板、产城融合典范”。这个过程中,我们将大力实施创新发展、融合发展、绿色发展、开放发展四大战略,加快转变发展方式、深入推进结构调整,以体制机制创新作为加速园区发展的重要动力,努力实现“超新兖、赶柳行、争当济宁第一强”的奋斗目标,为全市经济转型、跨越发展作出积极贡献。

《中国企业报》:邹城工业园区一直注重创新发展,那么在“十三五”期间,园区如何规划、培育经济转型新动力?

曾凡玉:园区把创新放在发展全局的核心位置,率先突破体制机制创新,重点实施科技创新,引领带动全面创新,加快建设创新型园区,为推动产业向中高端发展提供有力支撑。进一步发挥山东省行政管理体制改革试点的放大效应,按照“小政府、大服务”的原则,做好简政放权和提升服务效能文章,将体制机制创新转化为实实在在的生产力。充分发挥自身的比较优势,在稳固提升精细化工、生物制造、新型造纸等传统优势产业的基础上,大力发展新材料和应急安防两大新兴产业。以企业为主体,组织实施一批重大科技专项项目,着力突破一批重大关键技术,开发一批战略性新兴产业,提升企业原始创新、集成创新和消化吸收再创新的能力,让传统产业“老树开新花”,新兴产业“新芽成大树”。

《中国企业报》:你是园区负责人,也是太平镇党委书记,也就是说产业发展和城市建设都是你思考的问题,邹城工业园区在未来五年,如何让两种功能相得益彰?

曾凡玉:“十三五”期间,邹城工业园区将会统筹工业发展和城镇建设需要,整合编制产城一体规划,融合产业功能、城镇功能,完善要素保障规划、功能配套规划、控制性详细规划和区域规划环评,形成“五位一体”的规划体系。

在产业发展方面,我们要鼓励荣信煤化、泰山玻纤、华鲁生物等龙头企业苦练内功、提档升级,扶持太阳宏河纸业、恒华慧谷和圣琪生物等企业按照大企业大集团的标准进行建设,早日投产达效,成为拉动园区工业经济的重要增长极,提升园区对周边人口的吸纳集聚作用。

在城镇建设方面,邹城工业园区会坚持“园区、镇区、景区”一体建设,“产业、设施、服务”一体配套,自北向南因地制宜打造生态旅游区、城镇样板区、融合发展示范区和现代物流集聚区四大片区。通过不断完善商务、休闲、金融等配套服务,提升城镇的整体承载能力,让企业员工留得住、过得好。

《中国企业报》:“十三五”期间,邹城工业园区在环保方面的做法有哪些?

曾凡玉:在未来相当长时间里,“改善生态环境、发展生态经济”将成为我们的工作抓手,在发展过程中,我们首先树立一种强烈的环保意识,比如坚持发展与保护并重、生态与经济共赢等观念。具体到“十三五”期间的做法,我们会加快推进采煤塌陷地治理、国家湿地公园和泗河综合开发建设进度,将泗河沿岸和采煤塌陷地打造成为风景怡人的生态涵养区。同时,邹城工业园会严把项目入园关口,坚决杜绝高污染、高耗能的项目落地建设,采取定期检查和不定期夜查的方式,加大企业环保督察频次,发现问题责令企业第一时间进行整改。全力推动新城污水处理厂二期、太阳纸业污水管网、固体废物处理中心等项目建设,最大限度提升环境承载能力。力争用3至5年的时间,把园区建设成为基础设施一流、服务管理规范、产业特色鲜明、生态环境优美的现代化工业园区。(下转第十五版)

在产业园区轻重并举成大势所趋的背景下,业内流传着一句笑话:产业地产做的不像地产的时候,也就成功了!



王利博制图

产业地产以“轻重并举”推园区转型

本报记者 李霖轶

近几年,产业园区发展较为快速,越来越多的产业园区、孵化器如雨后春笋般拔地而起。但与此同时,产业园区面临着转型、升级,在《中国企业报》此前的报道中,有业内人士提出,产业地产并非为蕴藏无限黄金和机会的蓝海,相反,随着万人共赴这里逐渐变成发展的红海,在这一背景下,众多产业地产在转型中采取“轻重并举”的方式。相关资料显示,产业地产的轻重资产,在动态中保持平衡,还有,这个行业主流的产业地产商,已有95%都介入了轻资产经营。

亿达初战告捷

“产业园区的博弈从来都是持久战,但是我们通常看到的情况是,众多园区的概念口号虽然喊得无比响亮,但最终要么夭折,要么苟延残喘。”全国工商联副主席、亿达集团董事长孙荫环此前曾强调,对于一个产业园区来说,首先要规划定位准确,然后明确产业方向,要有耐心,招商有门槛。招商之后,要竭尽全力提供企业发展所需的各种服务,而不是做甩手房东。

孙荫环的观点是以亿达的业绩作支撑的。2015年的5月中旬,由国务院发展研究中心企业研究所等3家单位共同举办的“2015中国房地产上市公司研究成果发布会暨第十三届中国房地产投融资大会”上,亿达中国跻身2015园区开发上市公司TOP10,位列排行榜第六位。2015年,亿达中国累计签约物业面积已达150多万平方米,轻资产运营管理收入同比增长500%。

亿达中国向轻资产模式转型,是

2014年开始启动的。当时,亿达虽然坚持商务园区及物业项目开发及销售的业务主体地位,但是商务园运营业务与开发业务呈不断分离之势,形成以招商运营、物业管理、增值服务等轻资产运营业务为主的独立板块,在其后,通过不断地拓展和实践,这些业务成为拉动集团业务量级增长和盈利储备的新引擎。不到一年的时间,亿达中国土地储备总建筑面积约1109万平方米,集团应占权益土地储备建筑面积约741万平方米。

2015年是亿达中国提出“轻重并行、全国布局”的发展战略,重点对上海、北京、深圳、杭州等城市进行拓展,加大轻资产业务规模。经过多年产业运营和服务,亿达同各地政府、金融机构、资本、资金、资源拥有方、智慧型企业、中介公司等服务机构,形成深度合作合作关系,构建了产城综合开发、商务园区全面运营、资源充分整合的企业核心竞争力。

其中,亿达中国旗下的亿达科技新城,在保持最初的商务园区运营经验及实践能力的同时,进一步地将亿达的创新模式在全国进行推广。

转型之路已开启

亿达科技新城的创新模式,在北京等一线城市,其轻资产战略聚焦在两大业态:一类是工改办、商改办项目,一类是产业园、商务园、科技园、写字楼等项目。同时聚焦两大区域:核心商务区 and 科技产业集聚区,凭借亿达的模式体系,组建有丰富商务园区运营能力的团队,负责项目的投资、改造、招商、运营管理及服务。

亿达的轻资产经营,显然在业内形成了一定的影响力。一段时间以

来,重视轻资产经营的开发商越来越多,其中就包括北科建。

北科建董事总经理郭莹辉曾提出一套加减乘除的理论。在他看来,房地产的轻量化,就是通过项目开发过程的专业分工与组织协同,使全流程、重资产的开发模式变得更轻盈、更专注。比如公司以前惯用的“香港模式”,即过程之中的投资购地、开发建设、营销销售、物业管理等事物,都由公司独立完成,现在开始转变,公司开始高度强调重视资金、建造、营运等专业化分工,这种转变被喻为是向“美国模式”转型,传统地产开发商的重点业务,也由单纯的土地和物业开发,转向开发、运营、服务并重,使开发商由重资产向轻重并举转型。

“这种轻量化趋势,也是房企对高资金成本、去化周期长、业态与产品复杂等挑战做出的应激性反应。”郭莹辉介绍,一年前,北科建集团的总资产已达到205亿元,但轻资产的部分并不显著,目前轻资产倾向仅为0.28,重资产倾向则达到了0.78。北科建认为,自己的转型不会停止。

轻资产模式走俏

无论是亿达初尝胜果,还是北科建走在路上,产业地产的转型都在继续。

据悉,北科建已经提出,他们正在运作的科技地产,不仅包含了“在房地产开发中通过建筑产品的规划、设计和过程控制应用科技元素提升产品品质”的地产科技,更重要的是以产业集群理论为基础,以创新型和成长型企业为客群,以战略性新兴产业为主导,以房地产开发为手段,通过专业化的园区开发运营和要素资源整合,打造

高新技术产业集群,从而实现政府、入园企业和开发商三方的和谐发展与利益均衡。

此外,作为产业地产的龙头企业,华夏幸福也以“技术商业化”的提法回应产业地产的转型大势。华夏幸福早已开始打造“全球孵化平台”,尤其是科技孵化方面,其形成了“全球技术-华夏加速-中国创造”商业模式。

在“运营管理”方面做出努力探索的还有很多。而作为产业地产的“搅局者”,住宅地产的老大万科,则试图用互联网思维撬动产业地产的发展,万科打出的“服务输出”牌,成了目前三种主要发展模式之一。

“我们去年已经提出,随着土地资源的增值空间逐渐逼仄,依靠品牌、服务和平台赚钱成为大势所趋,‘由重转轻’的发展模式将会在今后有更多的探索机会与空间。”火花S-Park创始人宋振庆曾表示,轻资产模式走俏属于大概率事件,事实也正是如此发展。重资产是轻资产的载体,轻资产是重资产得以实现的更多价值的动力源。

【名词解释】

产业地产,是指在新经济和城市经营背景下,以地产为载体,以实现财富的持续增长为目标,以工商业地产、写字楼和经济园区地产为主要开发对象,整合自然资源和社会资源,综合开发、集约化经营的新兴产业形式。主要包括工商地产和居住物业中的非住宅部分,比如住宅产品中可用于办公商用的部分、公用事业可经营部分以及住宅小区裙楼部分等相关物业形态。