

综合园区裂变:重构产业生态链条

■ 本报记者 郝帅

综合型园区受热捧

近年来,在房地产集体低迷、商业地产整体遇冷的背景下,以服务实体经济为主要目的的产业地产开始逐渐升温。数据显示,全国排名前20名的房地产企业,也有一半已经涉足产业地产。

“制造业升级,智慧制造,是政府在《中国制造2025》中提出的重点战略。受益于经济转型CBD溢出效应和基础建设的不断完善,高品质的商务园区和综合型产业园区在未来5年将会受到越来越多的关注。”东久工业地产(中国)投资有限公司创始人孙冬平之前在接受媒体采访时表示。

政策层面的引导总是能引起产业的直接反应,例如在去年《北京市新增产业禁止和限制目录(2015年版)》公布之后,北京一些产业开始外迁,而承接这些产业的园区也开始享受到政策红利。

制造业升级,低端制造业外迁造成大量原有厂房空置,这些位置优越的厂房补充了工业用地的不足,为市场提供“腾笼换鸟”产业升级机会。但制造业的不断升级也对当前的工业物业标准及设施配套提出了更新更高的要求,也就需要更高端、更专业的工业地产服务平台。

北京市社会科学院副院长、北京方迪经济发展研究

院首席专家赵弘告诉记者,在北京外迁企业中,受关注最多的产业集中在制造业中,并且已经有一些很好的合作,比如说已经建立的亦庄·永清产业园就是这样一个例子。把之前亦庄一些需要更大空间发展的制造业企业迁至永清,在此园区内安排。

事实上,北京周边现在已形成一些具有优势的产业集群,例如廊坊的电子信息产业,河北固安的装备制造产业集群,河北香河的机器人产业集群,河北保定的新能源产业集群、汽车产业集群等等,都以园区的形式初具规模。

认清优势在哪里

业内人士指出,从业态上看,园区可以分为综合型园区和专业型园区。所谓综合型园区,就是园区由不同工业行业的企业组成,往往有多个主导产业,不同产业间初步形成了较稳定的契合关系。综合型园区由于产业多、功能全,容易满足园区中各类企业发展的要求。但是,综合型园区也有弊端,发展方向虽然较多,但如果没有形成关联紧密的产业生态关系,也就不能形成一个具有合力的产业园区。

认清自身优势才能确定方向,才能发展好园区已经成为各方共识。对此,成立于2006年的山东省邹城工业园区深有体会。

“在各地竞相出台优惠政策招商引资的时候,我们就对邹城工业园区招商引资的真正优势在哪里进行了认真思考。”邹城工业园区管委会主任曾凡玉6月29日在接受记者采访时表示,“我们认识到,客商真正需要的是产业链条优势,围绕当地产业链上项目,让招商引资项目或扶优助强,或择弱补缺,就可以同时获得市场空间和产业链优势。”

邹城工业园区管委会副主任王雷科表示,根据上述特点,邹城工业园区确定了产业招商的战略,筛选了一批和当地产业链可以紧密衔接的引荐项目,有针对性地外出进行择商选资,通过项目完善提升产业链条。如果说

产业链优势可以吸引资本集聚的话,那么产业龙头企业的进入又反过来促进了产业链的形成。经过十余年的发展,邹城工业园区支柱产业由过去单一的煤电发展为精细化工、生物制造、新型造纸、新材料和应急安防五大百亿产业集群,综合实力不断攀升。

在以“互联网+”为产业背景的助力推动下,3.0时代的园区发展呈现出不同于以往园区发展模式的本质裂变。“中成智谷”在上海的中环之间应运而生,并走出了一条园区发展新模式之路:用精准的“一谷三汇”定位,打造包含商务办公的智慧谷、家装家居的乐居汇、婚庆喜庆的乐喜汇、儿童体验的乐童汇,形成综合型文创园区。

人才缺口问题凸显

业内人士告诉记者,全国园区到现在已经兴起很长时间,园区的管理多由园区所在地政府派驻机构,提供编制进行管理。但经过长时间的发展,园区遇到了一个关于管理人才方面的问题。

东北某园区王姓负责人在之前接受记者采访时表示,现在园区40至45周岁的管理人员有很多,这个年龄段的人在园区的工作时间一般在五年及以上。他们有着丰富的管理经验,而在目前这种环境下,很多人员却要面临着调岗、离岗,要充实到其他一些机关单位。因为这些年龄段的园区管理人员大多是公务员,国家对行政机关和事业单位管理人员的制度一般依照公务员法及党政机关领导干部调用条例,对年龄有

一定要求,例如科级是40岁,处级是45岁。在此条件下,如果在园区工作的40至45岁的管理人员不调到政府机关或事业单位,那么他们就不能再被提拔甚至有可能失去公务员身份。而同时园区虽然有地市级、省级乃至国家级,但在基层园区工作的管理人员很难调到更高级别的园区工作,所以广大基层园区40至45岁的管理人员就会出现调动高峰。这种情况下,就可能会造成园区发展管理人才缺失。

“现存的领导干部调任条例已经有十多年没有进行调整。同时出现类似问题的不仅仅在我们这些基层园区,一些省级甚至国家级园区中也有这些情况。”上述王姓负责人告诉记者。

事实上,园区在发展过程中会遇到多种问题。赵弘表示,园区外企业在受到招商或主动迁入后,可能遇到一些诸如用地、产业政策衔接等方面的问题。

赵弘说,地方政府每年用地指标有限,用地指标由国家向各个省下达,之后再由省级政府层层下放到各个园区,在此过程中往往会遇到一些项目因土地指标不够而无法落地的情况。

关于在产业政策方面可能遇到的问题,赵弘表示,一些享受高新技术政策的企业在迁入后可能出现政策扶持中断的现象,而在迁入园区后高新技术企业需要重新认定,而这种认定可能需要几年内的材料,在某种程度上会影响企业的积极性。

园区建设切忌攀比

业内人士告诉记者,改革开放30多年来,中国产业园区保持了高速增长的态势,从纵向上看,产业园区大致按照从单个企业到同类企业扎堆到产业链再到产业集群的发展路径演变。

由功能单一的产业园区向现代化综合功能区转变已经是园区的一个发展趋势,但综合型园区在招商时也要结合自身特点做到因地制宜。

中国产业集聚研究专家杨建国此前表示,产业园区发展这么多年,专业化、市场化和集聚化程度不断提高,从野蛮招商过渡到精准招商阶段,点、线、面的立体产业生态愈

加清晰。

他说,培育产业集群,首先要因地制宜,科学地确定主导产业,而不是拍脑袋,什么产业热就做什么,哪里适合发展什么产业?企业引进来之后能否引进来、留得住、养得活?这和地方的区位优势、产业基础、资源条件、市场空间等因素有着直接的关系。在产业园区的前期规划、定位和运营上,都充分考验着园区管理者的智慧,一个有生机、有活力的产业集群,必须具有一个专业化、精细化、协作力强的产业链。重视园区产业规划和定位非常重要,利用产业园区的优势条件吸引关键性企业落户园区,逐步培育与发

展产业集群。

杨建国建议,应把产业集群发展规划与产业园区招商引资结合起来,按照产业集群的发展规划,有选择地吸引关键性企业在园区落户,建立筛选机制,在园区内建立相互依存产业体系,实现产业链的横向配套和纵向延伸。政府在园区发展过程中,要心无旁骛,切忌盲目攀比,加强引导和对接,围绕企业入驻、发展制定灵活、完善的政策。同时,应在企业融资、创新等方面加大扶持力度,推进制度创新和体制创新,为企业发展创造良好的“软环境”和“硬环境”,建立现代产业体系。



在园区建设遍地开花的今天,各种各样的新园区也如雨后天春笋般蓬勃涌现。但与此同时,产业链低端、同质化成为诸多产业园区面临的一个突出问题,成为产业经济顺利转型升级的瓶颈,产业园区将何去何从?

业内人士建议,大中型城市比较适合建设综合型园区,这些园区要结合自身特点和情况,逐步完善产业集群产业链,积极探索创新体制机制,全力提升服务效能。

