

“金融+”为内核,园区运营服务新模式

■ 本报记者 李霖峽

房地产进入下行周期,开发商不得不寻求新的利益增长点,“产业园区”的转型是不错的选择之一。据统计,国内排名前20的房企,目前一半以上涉足产业地产,包括万科、招商、绿城、绿地、富力、广东中天、碧桂园、世茂等,都成立专职部门,发力产业地产。

但是,产业地产的回报周期较长,习惯于高周转模式的开发商多少有点“无奈”转型产业地产的意味。大部分开发商在产业地产的转型上仍处于摸索阶段,真正在产业地产有所突围的开发商仍处于少数。

产业园区:房企转型出路

房地产市场调整的大背景下,包括宏泰发展、广东中天在内的老牌房企试图用轻重资产平衡走出一条新的转型之路。

“轻体”成为产业地产商寻求突围的重要途径之一。火花S-Park创始人宋振庆曾对《中国企业报》记者表示,“轻重平衡”本身是一种趋势描述,比如平台化、金融化、运营化、服务化等,都是大势所趋、都是必须要走的路。重资产是轻资产的载体,轻资产是重资产得以实现的根本动力源。

相比最早期完全传统的土地开发模式,广东中天已经开始从“重”到“轻”的模式转换。为其带来改变的是其重要合作伙伴——万科。广东中天集团总裁、联合创始人张宇凯曾表示,通过与万科的合作,从原本的“自己整理土地、贷款、投资、开发”这种相对耗费精力的“重模式”,转为财务投资的“轻模式”,从而有更多的精



“金融+”运营服务模式成为园区吸引企业集聚的一大亮点

力考虑集团的转型问题。相对而言,产业将更具有可持续性。中天感觉到东莞产业转型升级将迎来一轮发展的契机,处于东莞与深圳交界处的松山湖高新区将会是爆发点。

与张宇凯的观察一致,东莞经济在经过“腾笼换鸟”的转型阵痛后,凭借制造业基础雄厚的优势重新焕发生命力,尽管企业数量在减少,但是企业质量得以提升,企业的生存和创新能力反而得到加强。东莞加工制造业升级为智能制造,管理理念提升,产业升级加速,加上深圳由于城市生活成本增加,许多高新技术企业开始向临近的东莞转移。

宏泰发展董事局主席王建军曾不止一次地强调宏泰的“轻模式”,“尽管宏泰发展的业务范围

中包含房地产开发销售和租赁,但从利润比例上看,二级开发占比很小,其余逾八成都来自产业市镇运营、招商服务报酬和园区开发的投资回报。”

园区运营服务模式突出“金融+”内核

在产业运营模式上,中天更倾向于“产业+金融+地产”多板块联动,协力发展,同时以“金融+”为内核的园区运营服务模式。

广东中天集团董事副总裁、中天产业集团联席董事长兼总裁欧阳峰强调,“所有的事情都是围绕金融来做,发展、扩张都离不开金融,以金融为核心的运营模式。”

3月22日,在由广东中天集

团、园区中国联合主办的倍增·共享·跨越——“倍增计划”与园区发展高峰论坛暨产业中天品牌发布会上,张宇凯表示,“产业园区要着力打造更灵活、更接地气的服务,研究如何贴切园区的发展推动倍增。”他认为,目前正在建立资本平台,如产业金融大数据中心和企业上市培育基地等,通过金融手段和数据运营管理的思路来帮助园区企业得到更好的发展。

中天从产业园区到金融创新服务,从企业培育到行业开辟,从科技平台到产业智库。截止到目前,园区共计孵化培育上市企业10余家,后备上市企业30余家。

业内人士表示,借助金融的方式布局产业园区,可以与金融资本形成协同发展效应。

金融成为众多产业园区抓手

由东湖高新集团发起的“互联网金融(华南)国金联盟”目前已在武汉光谷揭牌。互联网金融(华南)国金联盟是华南地区首个由具有国资或上市公司背景的互联网金融企业联盟。联盟单位有东湖高新集团、海吉星、网贷之家、联金所、广金所、前海理想金融、广州e贷、珠宝贷、前海航交所、民贷天下、e路同心、万盈金融等12家企业。除了东湖高新集团外,其他11家企业均来自广深等地。

而天安数码城在金融板块的动作也频频,天安金融控股(深圳)有限公司便是其金融创新的重要抓手,加上此前在政府引导基金体系下成立的天安数码城股权投资基金和天安数码城创新共同基金,天安在金融创新领域,打造了一条包括基金业务、小额贷款、融资租赁、互联网金融等在内的完整业务链条,极有可能与天安数码城现有模式、客户资源形成有机结合。

欧阳峰表示,“中天将金融服务作为园区运营服务的核心抓手,产业金融大数据服务中心更以专业化、定制化打造全方位的产业链金融服务为宗旨,致力于为企业解决资金难题,提高融资效率、降低融资成本。”

目前,广东中天已开发了12个产业园区,产业园区总建筑面积达500万平方米,入驻企业1200家。产业中天旗下园区金融服务平台已累计投资10余家企业,投资金额达1500万元。在此基础上组建产业金融大数据服务中心,强化金融资本与大数据分析应用的无缝对接,谋求更为高效地为企业提供资本服务和数据服务。

打造特色小镇:“骨架要小 颜值要高”

■ 本报记者 周梦

在特色小镇发展的众多模式中,融合“大健康”理念的旅游特色小镇备受关注,但也在发展中存在着一些问题。就此问题,《中国企业报》记者专访了联合国世界旅游组织(UNWTO)专家、亚太旅游协会(PATA)中国专家委员会秘书长、国家旅游局改革发展咨询委员会委员、德安杰环球顾问集团董事长贾云峰。

《中国企业报》:作为特色小镇的参与者和规划者,你认为该如何衡量“特色”二字?如何彰显小镇“特色”?

贾云峰:小城镇的产业特色首先表现在产业定位与发展特色上,要做到“人无我有、人有我优”,具体表现为:产业是否符合国家的产业政策导向;现有产业

是否是传统产业的优化升级或者新培育的战略性新兴产业。产业知名度影响力有多强;产业是否有规模优势。其中产业规模优势为定量指标。

除此以外,和谐宜居的美丽环境、彰显特色的传统文化、便捷完善的设施服务、充满活力的体制机制等,都可以成为衡量“特色”的“标准”。

我认为产业特色是小镇特色亮点的重中之重。小镇建设不能“百镇一面”。即便主攻同一产业,也要差异定位、细分领域、错位发展,不能丧失独特性。小镇只有1平方公里的建设用地,产业过于分散,肯定形成不了特色。在打造产业特色过程中,要着眼长远,聚焦前沿技术、新兴业态、高端装备和先进制造,突出科技含量、高新技术的比重、

高端制造业的高端水平上。如高端装备制造业小镇,要把新材料、新能源、机器人、智能装备、航空航天等作为重点;健康小镇,要把生物医药、大型建设医疗设备领域等作为重点;环保小镇,要把节能环保作为重点。只有这样,才能在引领转型升级上作出示范。

《中国企业报》:你认为特色小镇与“特色小城镇”之间有哪些区别和联系?

贾云峰:特色小镇“非镇非区”,是创新发展平台。它不是行政区划单元上的“镇”,没有行政建制;特色小镇也不是产业园区的“区”,它不是单纯的“大工厂”,而是按照创新、协调、绿色、开放、共享发展理念,聚焦特色产业,融合文化、旅游、社区功能的创新创业发展平台。

特色小镇与特色小城镇两者是互为支撑共同发展的关系,两种类型都有价值,如何运用特色小镇去带动特色小城镇发展,我认为实际上是核心手法和模式的问题。

《中国企业报》:你认为该如何做好特色小镇产业发展,从而使特色小镇真正“落地”?

贾云峰:特色小镇是双特色产业,即特色产业和特色旅游,以产业为依托的“生产”或“服务”是特色小镇的核心功能。特色小镇作为产城乡一体化的新型城镇化模式,应具有特色的风情、风格与风貌。风格我们讲的是格调,风貌是讲外观,风情是讲文化、活动、民俗,这三方面怎么形成特色一体化,是小镇开发中非常重要的一个方面。特色小镇的建设不仅是政府的行政

行为,而是以政府为引导、以市场为主体、社会共同参与的主办运营商开发模式。政府以顶层设计、制度建设、服务管理为主要任务,把控整体方向、创造制度环境、建设基础设施、提供公共服务;企业(小镇开发运营商)通过资源整合以及市场化的运作管理方式,成为特色小镇建设中的主角;而与特色小镇息息相关的当地居民,则承担参与社会监督的责任。这是特色小镇的特有“机制”。

我认为应当结合特色小镇的发展架构,以特色产业为引擎的泛产业聚集结构,旅游为引擎的泛旅游产业聚集结构,旅游目的地架构、新型城镇化架构与互联网引擎与智慧化架构,形成吸引和消费聚集区和产业结构,构建整个小镇发展的模型。