

初心不改建证新城 谋定高远砥筑葛沽

——天津津南葛沽镇城市综合开发PPP项目建证纪实

■ 顾怀昊

当前,随着“一带一路”建设的推进,沿线城市综合开发显著发展。从环境可持续发展和经济可持续发展的角度来看,PPP模式作为开发可持续性城镇综合发展的一条光明之路,越来越受到国内和海外的重视,业务规模也越来越大。在京津冀协同发展和“一带一路”倡议背景下,作为重要的节点城市,天津在新时代背景下继续绽放着魅力与活力,成为当下城镇综合开发类PPP项目大家族中的重要一员。葛沽这座孕育在津沽大地的千年古镇也因此再度焕发蓬勃生机。

千载历史 沧桑人文

葛沽,地处天津市东南部、海河南岸,是中心城区与滨海新区、天津港南港与北港空间布局的中心,区位优势明显,交通便捷,是目前“双城管控”之下、绿色生态屏障环抱之中唯一允许开发且尚未开发的建制镇。葛沽以其独特的漕海民俗文化,享誉“北方妈祖文化之乡”,是华北八大古镇之一。传承600余年的葛沽宝辇花会,成为了全国独有的妈祖文化庆典仪式,2009年和2014年分别收录至天津市非物质文化遗产名录和第四批国家级非遗代表性项目名录。

改革开放至今,葛沽镇先后被确立为第二批国家级精密智造特色小镇、全国文明镇、天津市首批民俗文化特色小镇和中国民间文化艺术之乡。然而新时代背景下,如何顺应国家新型城镇化发展要求,葛沽亟待突破自身发展瓶颈。

深自砥砺 笃定前行

鲁迅说:“世上本没有路,只要走的人多了,也便成了路。”项目拓展阶段,城镇综合开发类PPP项目在天津尚无先例可循,政府审核过程极为严格、谨慎,同时还经历了财政部、国务院国资委严管,中建股份的内部清查和从严审批。

王少哲作为项目拓展组主要负责人,带领团队笃定“一带一路”、京津冀协同发展战略,充分发挥中国建筑产业链完善、资源要素齐全、建设能力突出等优势,秉持中建方综合投资、建设、运营服务的创新理念,集成高端产业资源,履行文化传承责任担当,从实现政府、百姓、合作方的多方互利共赢角度,着力改善民生,增进人民福祉,凭着对城市发展运营的满腔热忱以及不懈探索,走出了一条葛沽新型城镇化建设之路。在财政部累计清退涉及1.8万亿元1695个项目的背景下,葛沽项目逆势纳入财政部PPP项目库。最终中建方



王少哲,中建方投资发展集团有限公司华北分公司党总支部书记、执行总经理,中建方(天津)城市建设发展有限公司党支部书记、总经理,高级工程师,2018年至2019年度中国建筑劳动模范。

程于2018年3月12日以联合体形式中标天津市首个城市综合开发类PPP项目,成为了“智慧、宜居、人文、生态”的现代化葛沽新城建证者。

王少哲介绍说:“葛沽PPP项目的顺利落成和发展,同样得益于津南区委区政府的重视和切实支持。政企深度对接形成的联合办公机制,建立了月度例会、周例会、专题会议制度,及时高效地解决项目推进过程中遇到的各种问题,为项目发展提供了保障。”

谋划先行 创新融资

中建方作为中国建筑城镇综合投资建设运营平台,肩负着加快新型城镇化探索进程的使命,始终坚持“生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀”的原则,以投融资创新为发展蓄力,充分发挥中国建筑全产业链优势,对更立体、更系统、更广阔的空间格局进行探索实践。

葛沽项目按照关于做好城市规划工作的重要指示精神,坚持一张蓝图绘到底和多规合一的基本原则,紧紧抓住“规划先行”这个引领城市发展的“牛鼻子”,在津南区委区政府、葛沽镇党委政府的支持和指导下,充分挖掘和发挥葛沽的地域和资源优势,结合天津市和津南区新时代发展的总体要求,以前瞻性的思维、战略性的眼光和勇于担当、大胆创新的精神,用国际先进理念科学统筹、深化、完善葛沽镇规划提升工作,为高质量阶段性成果的取得交上了一份满意的答卷。截至目前,镇域控规批复已全部完成,保障项目建设区域“有规可依”;完成了水系及生态修复、海绵城市、镇域景观等19个专项规划,深度落实生态环境保护战略,对于各建设项目的的设计、施工起到了指导性的作用。正是得益于超前的谋划部署、科

学的设计理念,葛沽项目规划与天津市最新提出的双城间绿色生态屏障规划完美吻合。

近年以来,为进一步遏制隐性债务风险,财政、国资、金融等部门频出PPP的监管政策,市场遇冷,对PPP项目融资产生了巨大影响,金融机构普遍收紧对于PPP项目的融资,纵观全国,PPP项目融资到位率不足8%。在如此严峻的市场形势下,王少哲带领项目团队提前筹划,结合项目后续资金需求,在PPP合同谈判阶段同步推进融资工作,联合区、镇政府共同与银行开展谈判。最终创新采用农行、建行“双牵头”的银团贷款方式完成总额度149亿元融资,完全覆盖项目融资需求,为项目进行实质性投资扫清障碍。

坚守初心 履职尽责

葛沽PPP项目合作期20年,投资额188亿元,是中国建筑当年规模最大的城市综合开发类PPP项目,也是中建方在津首个PPP项目,为中建品牌宣传和影响再添活力,更承载着城市转型、改善民生、经济腾飞等一系列的责任。项目涵盖葛沽镇整体规划提升、民俗文化区(文旅

小镇)、海河沿线生态防护绿带(含海绵城市)、公共设施及配套、市政基础设施及配套、智慧城市、产业导入与升级等内容。

如今项目建设已历2年,累计完成投资逾20亿元,一座融传统古镇底蕴与现代宜居设计的新城正逐步展露新颜。项目启动两年来,葛沽项目开局之年便实现了“当年项目中标、当年合同签订、当年融资落地、当年实现产业导入、当年获得启动令、当年实现投资”的显著成绩,展现了中建人的能力和水平;积极响应国家、天津政府绿色生态发展要求,创造了生态防护林工程当年开工建设,当年竣工验收,当年进入运营期的“城发速度”,成为首个进入运营期的分子项目,得到了天津市、津南区和葛沽镇三级政府主管部门的高度评价,为地方政府和中建方探索资产运营积累了宝贵经验;创新产业导入模式,成功推动首个产业项目“佳沃农业产业园”正式落地,已获取三宗地块,成交总价逾2.4亿元,是中建方产业导入首个重资产投资类项目。截至2019年经政府确认产业导入累计注入投资资金1.5亿元。

2020年一季度,尽管遭遇了新冠肺炎疫情的冲击,但项目全体员工毫不松懈,在做好防控的同时,全力推进复工复产和政企沟通,截至2月底实现投资总额4.07亿元,赢得了2020年的“开门红”。正如同在鄂奋力建设火神山、雷神山医院的中建人一样,葛沽项目立足岗位,积极践行央企责任,用实际行动为战胜疫情树立坚定的信心和决心,为地方经济民生的发展实现迎难而上的逆势前行。

扎根属地 传承文化

葛沽项目所含民俗文化区(特色小镇)是中建方首个自持运营的文旅产业,实现了商业模式创新突破,符合同期以及当前中国建筑“一创五强”、中建方转型升级“五大产品线”的发展战略。葛沽项目以此为工

作重点,在文旅产业建设和运营方面做出了诸多思考与探索。

从2018年10月开始,项目公司创新开展了对葛沽历史风貌复原及民俗史料的专题研究,查询搜集了各类资料史籍,邀请天津和葛沽本地相关专家学者进行探讨、论证。通过对大量史料的梳理整合和风貌探究,完成了一本详实的历史资料汇编及一套生动的古镇风貌复原图。该项成果获津南区、葛沽镇政府高度认可,为业界展示了文旅产业开发的方程模式。

文化自信既要传承又要创新,项目公司坚持“走出去”,汲取了国内16处典型特色小镇的优秀开发经验,联合业内专业团队,博采众长,因地制宜地编制文旅小镇策划,历经多次审议,最终策划及概念性规划顺利通过津南区审议。截至目前,葛沽民俗文化区保护规划修编通过天津市专家会评审。

汲葛沽千年历史之魂,呈古镇复原镇域之貌,绘融纳古今新城之规,筑魅力广厦垒土之基。葛沽项目将继续强化内功,深挖葛沽历史文化,以文化指引实践工作;善借外脑研讨乡村振兴途径,汇集更多典型特色小镇建设、运营的成功经验,努力打造文旅产业又一靓丽名片,为着力改善民生,增进人民福祉,引领新时代城市建设转型升级,以及在地方建设中谱写“增强文化自信”新篇和探索“乡村振兴”发展模式贡献力量。

作为葛沽镇城市综合开发PPP项目的投资方、建设方和运营方,一直以来,以王少哲为代表的中建人,用实际行动传递着永不言弃的不灭信念,传播着敢为人先的不竭力量,传承着中建方人“担责、专业、创新、高效”的价值理念。

扬帆新征程,整装再出发。作为中国建筑旗下城镇综合投资建设运营平台,“中国建造”的国家队,中建方将扎根葛沽,为千年古镇的绚烂明天抒写浓墨重彩的篇章,为实现“两个一百年”的伟大奋斗目标贡献央企的智慧和力量!



风貌复原图