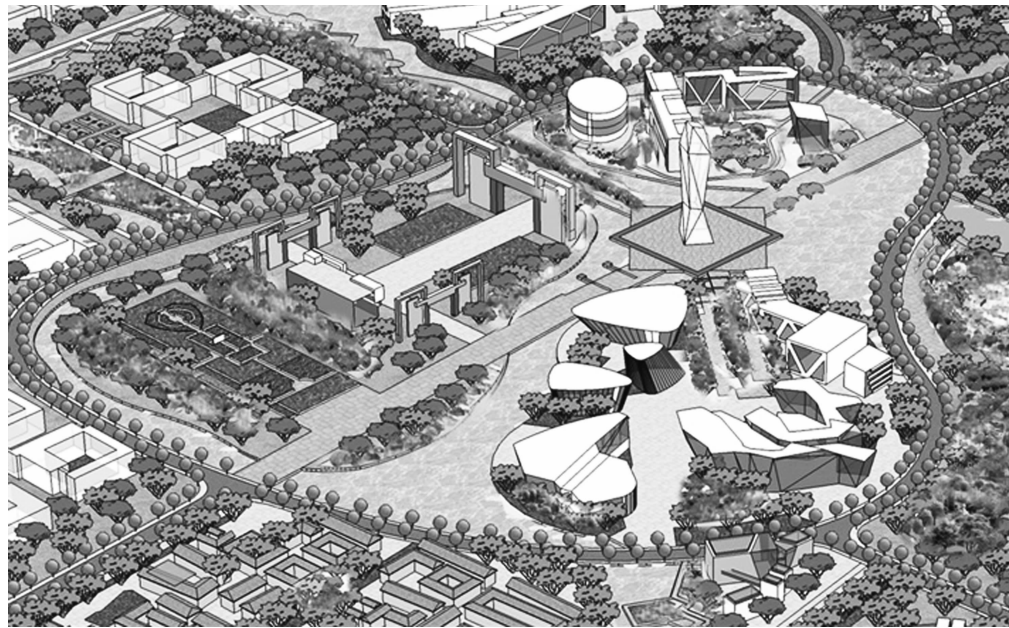


霍元甲故里: 千亿产业园区曙光在前

■ 本报记者 汪晓东

天津市西青区政府一位官员说,以引进大项目、培育大产业、打造大平台为思路,按照高新化、高质量、高端化的产业发展定位,西青学府产业园区引进总部、产业龙头型企业,建设电子信息产业、高科技数字产品创新与技术输出、电子物流等为主导的工业正在形成。在京津冀协同发展中,作为向千亿产业园迈进的主战场,全力打造科教、研发、产业一体化的新型工业化基地刻不容缓。



天津市精武镇学府产业园瞄准千亿产业目标

12月11日闭幕的中央经济工作会议,已经将“京津冀协同发展”列入明年经济工作的主要任务。

“京津冀协同发展一个成功的重要标志,就是哪一天天津真正成为京津冀这个区域里的经济中心,否则,我们还很难说这个协同发展取得了实质性的成就。”国家发改委城市和小城镇改革发展中心研究员冯奎4日在天津做出以上表述。

作为京津冀协同发展的主战场——天津似乎更有“底气”。有数据显示:2014年,天津西青区精武镇预计实现生产总值39亿元,同比增长27.8%,完成全年计划的107.7%;税收7亿元,同比增长29%,完成全年目标的101.5%。

包括城市商业区、中央商务区、创意研发产业区、交易服务区、展览展示区、仓储物流区等在内的大型国际商品交易中心,成为华北最大规模商品交易集散中心、华北AAAA级购物旅游核心景区,年销售额实现1000亿元,年利税30亿元,带动20万人就业。

玉士汽车零部件项目,占地70亩,总投资2.1亿,分两期建设,于今年4月开工建设,目前正在进行一期主体结构,11月份主体竣工,预计年产值将达到4亿元。

海澜德一期及慧谷科技园一期项目已投入使用,共入驻科技型中小

企业71家,前9个月完成税收435万元,“园中园”项目承接吸纳作用初步显现。

汇成国际食品商贸城,总投资6.9亿元,建筑面积约17万平方米,项目集展示、仓储、商务、办公于一体,重点打造集烟、酒、糖、茶、食品等多种业态为一体大型商品交易中心。目前15万平方米商业楼已完成二次结构和外檐装修,预计2015年1月份投入使用,打造北方国际性食品批发市场、天津市第一个食品产业综合体。预计新增销售收入50亿元,税收3亿元,解决群众就业1万人。

引进大项目做强高端产业

天津在京津冀协同发展中三次产业结构调整日趋合理。有媒体报道,2013年第三产业增加值长期以来首次超过了工业增加值,可以说是天津二、三产业转换的转折点之一。保守估计,2015年,天津经济结构将发生变化,即第三产业超过第二产业增加值。“三二一”的经济结构也更符合一个经济发达地区的产业结构特征。

然而,在一段时间内,如何做第三产业摆在政府案头,而天津西青学府产业园作为发展案例,即将成为打造科教、研发、产业一体化的新型工业化样板。

“要把招商引资作为优化经济结构、增强发展动力的新引擎。”有学者告诉记者,天津西青学府产业园就是让过去的平面经济转向立体经济发展,从实体经济向虚拟网络经济发展,继而形成高新技术研发、高质现代制造、高端商贸宜居三种业态。

他说,这样做可以吸引绿色环保科技含量高、产业附加值高、可持续发展的高新、高质、高端的行业领军龙头企业、世界500强和国内500强企业,

打造科技、研发、产业一体化的产业基地,成为“智力西青”的核心板块。

西青学府产业园区的做法是,对支柱型企业、成长型企业、科技型企业、税源型企业进行分类指导,提供个性化服务,支持企业做大做强。对大型龙头企业通过政策聚焦、资源聚焦、服务聚焦,加大企业扶持力度,一企一策支持企业快速做大做强,形成一批支撑力强、成长快、科技含量高的骨干企业群体。

目前园区已引进包括世界500强和中国500强企业64家,签约项目44个。其中引进正威、卓尔2个投资百亿元以上项目。引进华胜物联网、高光电子、歌德、北京慧恒、新华投资、中海外创业基地、津版传媒等28个十亿元以上项目。今年1—9月份,新增注册企业655家,注册资本31.5亿元,协议投资额632.26亿元,新增科技型中小企业98家,科技小巨人5家,所有引进的项目亩均投资强度都在500万元以上,比精武镇老工业区提高400万元。

培育大产业冲刺千亿园区

“要想把招商项目转变为实实在在的产业,就必须在千方百计引进大项目的同时,全力以赴加快重大项目建设步伐。”西青区政府相关人士说。

他说,近年来,产业园注重优化产业结构,依托以中关村为代表的京津冀科技研发企业优势,开展新兴产业转移对接合作,战略性新兴产业,新引进一批高科技项目已竣工投产,例如,天津国家信息安全产业基地一期建设2.5万平方米,已引进天津出版传媒集团等36家企业,总投资3.2亿元,累计实现产值2亿元,税收1600万元;天津高光电子有限公司,2014年销售额预计过亿元。

火热的建设场景让人感受到一股只争朝夕、赶超发展的浓厚氛围,一大批新项目、新工程正在精武镇加速推进。

天津学府物联网产业园项目从今年3月份启动以来,倒排工期,项目一期共有42栋楼宇,已有8栋封

顶并开始装修工作,13栋进行主体施工,其余部分正在进行基础施工。预计2015年上半年,整个项目一期将全部竣工并投入使用。项目二期为高层住宅楼,计划2017年初开工建设。精武镇与中国科学院北京国家技术转移中心在物联网产业园内合作共建了“中国科学院北京国家技术转移中心——中科兆瑞(天津)物联网先进产业技术研究中心”项目。建立中国物联网技术创新基地,促进物联网先进技术孵化与社会资源结合,培养形成国内一流的物联网先进技术研究开发、设计和试验的专业人才队伍。整个项目建成后集物联网研发、生产、销售、运营、教育、服务于一体,引进物联网相关产品30余种,实现年产值20亿元。

天津卓尔电商城一期投资27亿元,62万平米商贸城已经封顶,正在内装阶段,明年10月份正式营业,4000余家商户签约认购。建成后形成一个

打造大平台提升承载力

对产业园来说,不断拓宽和提升园区承载力,是筑牢园区发展的根基。

积极打造集经济服务、亿元楼宇、人才孵化于一体的载体平台,投资6000万元建设的学府商务大厦,上半年建成并投入使用,在为精武镇经济发展提供优质高效服务的同时,进一步增强园区的投资吸引力和经济发展实力。

有数据显示,目前大厦已经注册企业达24家,注册资金82亿元,预计2016年实现利税过亿元;投资4000万元建设了8000平方米的社会事务服务中心,年内正式投入使用,将为全镇村民、居民共计13万余人提供就业、养老、社保、法律咨询等16项民生服务;建设了天津工业大学附属小学、爱弥儿幼儿园等,解决园区企业职工子女的入学问题,从配套、服务等方面打造吸引人才、留住人才的园区设施环境。打造功能完善的政府管理服务平台,完善各项制度,强化队伍建设,推进行程化、标准化管理,形成权责明晰、运转高效的工作运行机制。

同时,借助海泰高新产业园区打造“高端、高质、高新”产业集聚区。园区落户企业借助优势,外包技术课

题,建立联合研发机构、低成本进入上下游产业链,为企业巩固和拓展市场提供稳定而强大的保障。慧谷科技园以海泰高科技产业园区为依托,聚集了工业研发、机械加工生产、汽车配套、电子信息为主的工业项目,全部投产后年产值可达80亿元,利税3亿元。

此外,园区依托大学软件园强大的技术平台支撑,打造电子产业基地。天津大学、南开大学、师范大学、理工大学、工业大学等10余所大学遍布精武镇周边,形成多家国家级和市级企业技术服务中心,承担着多项天津市重大科研项目。园区目前承担了海澜德生产力促进中心、中海外创业基地、国际大学科技园和津版传媒等四个创业人才孵化项目建设,通过发挥其示范和聚集效应,将进一步加快科技成果转化。依托区位优势,打造高端商贸宜居区。津沧、京津、京沪、津晋、威乌等各条高速公路,周边与津涞公路、津文公路、赛达大道、团泊快速路相通,天津市城地铁3号线总站设在园区北侧,区域升值潜力巨大,聚集了大量的消费群体,吸引了一批高端商贸、物流、休闲娱乐和生态宜居项目。

名片

精武镇,曾用名南河镇,是爱国武术家、中华精武会创立者霍元甲先生的故乡。自2009年1月18日起更名为精武镇。2009年2月2日精武镇举行挂牌仪式。精武镇位于天津西青区南部,东与李七庄街、大寺镇相连,南邻独流减河,北靠天津工业大学、天津师范大学主校区,西邻张窝镇。总面积57.02平方公里,辖18个自然村2个居委会,现有常住人口约10万人。

近年来,精武镇在继承弘扬精武文化的同时,充分发挥区位优势,大力发展外向型经济,工业经济迅猛发展,初步形成了以电子、生物制药、消防器材等行业为支柱的经济新格局。天津西青学府示范工业园区坐落在精武镇北部,是经天津市政府第34次常务会议审批通过的示范工业园区,总规划面积10.2平方公里。



精武镇园区规划图



园区转型催生3万亿缺口 金融混搭突围钱荒困局

■ 葛翠

“钱荒”席卷上海产业园区。

11月26日,包括银行、担保、证券、基金公司、投资、融资租赁、小贷、互联网金融等金融业态的共计60余家机构聚集在上海某园区,时隔几日,在上海市经信委、上海市金融办和闸北区人民政府的撮合下,市北高新、张江集团等上海园区高管,申银万国、民生银行等一众金融机构高管齐聚上海市北高新园区,共议的正是园区钱事。

园区转型 催生3万亿资金缺口

上海市经济信息化委员会工业管理处处长周强估计,上海产业园区的资金需求量将超过3万亿。这个数字从何而来?谋求转型是产业园区资金饥渴症的重要起因。

周强将上海产业园区的资金需求划分为三个“一万亿”。

“一级开发层面,按照2/3计算,意味着三四平方公里的产业园区要转型升级,目前存量土地厂房的回购价格在100—200万/亩,如果政府来腾笼换鸟,收储,整个一级开发回购市场的资金需求量就在1万亿元以上。”

“二级运营层面,上海产业用地的容积率提升是必然趋势,假设容积率提升50%到0.9,提升100%到1.2,按照2000元—3000元的开发成本来算,这个融资需求又在1万亿元以上。”

“第三个层面,企业运营中的投融资需求。如果一级土地开发建设、园区载体建设和开发运营通过金融助力被有效打通,培育和引进产业,新增大量新企业,也将产生巨量的资金需求”。

双重约束 旧模式难以为继

钱从哪里来?

“以前不管是地方商业银行,还是四大国有银行,只要政府融资,基本上都会全力以赴支持,现在难了,融资平台要关掉,不能新增,还要对原来的债务提出还款计划,这对园区建设是一个挑战。”上实城开董事局主席倪建达指出。

对大多数产业园区来说,开发建设资金多依靠土地融资和政府投入获得,通过平台公司募集,以新贷款覆盖旧贷款滚动开发。

2014年,《预算法》修订及《关于加强地方政府性债务管理的意见》出台(国发[2014]43号文),对产业园区旧有的融资模式构成影响。

“国务院43号文,将长久影响各级政府的经济运作模式,对省市以及区政府、镇政府来说,效应越来越明显,将来地方融资平台受到约束,地方债使用受到限制,在合乎监管的前提下,产业园区如何与金融机构做好对接,是个大挑战。”周强指出。

在这种情况下,要获得园区转型升级所需要的资金,探索投融资体制创新,发掘与金融机构的合作机会以及引导社会资本进入,就成为必然。“上海市经信委、上海市金融办筹划搭建的上海产业园区沙龙平台,其目的就是要动员社会力量共同参与推动本市产业园区发展工作。”上海市经信委副主任徐子瑛说。

多重掣肘 资金闭环难题待解

产业园区的巨额资金需求被推向市场,如何找钱?

业内人士分析指出,当前,园区开发公司的融资渠道较为单一,政府资金及银行类资产占据主要比重,资产负债率高,融资成本高。

在此条件下,金融混搭,使用多元多层次的资本是最直接的路径。开发贷、商业贷款、信托类融资贷款、险资的债权计划或资产支持计划、证券公司的专项资产管理计划、各类理财产品转化投资以及各种房地产投资基金(包括境外)等资金,都可以为园区融资所用,并根据不同的特性,形成金融产品组合。

谋求运营公司上市则可打通园区的直接融资渠道。近期,上海临港集团拟打包旗下部分园区开发业务借壳上市,在上海,园区开发类的上市公司还包括市北高新、外高桥、浦东金桥等。临港集团董事长刘家平在接受媒体采访时指出,临港集团还将考虑建立园区开发基金,“以前我们主要向银行贷款,现在考虑的是能不能把社会上的资源和国资对接,这样可以有效降低我们的负债率。”

而要获得资本的青睐,产业园区项目“可融资”是前置条件。中投发展有限责任公司董事长陈良秋认为,新形势下,必须从“园区开发投资主体能融资”向“园区开发项目可融资”转变。

资产证券化则是形成园区融资闭环的重要一环,甚至是产业园区融资的终极出路。“要拉长旧有的链条,形成一级开发、二级建设、三级运营和四级的资产证券化或金融产品化,保证投资从现金回到现金,形成资金闭环。”陈良秋指出,否则,大量资金积压在园区无法满足回报要求,资金供应就会出现断流。

对产业园区的融资困境而言,资金闭环不关恐难突围。

执行主编:樊林 肖楠
策划:李飞晓