



主管:中国企业联合会 中国企业家协会  
主办:中国企业报社

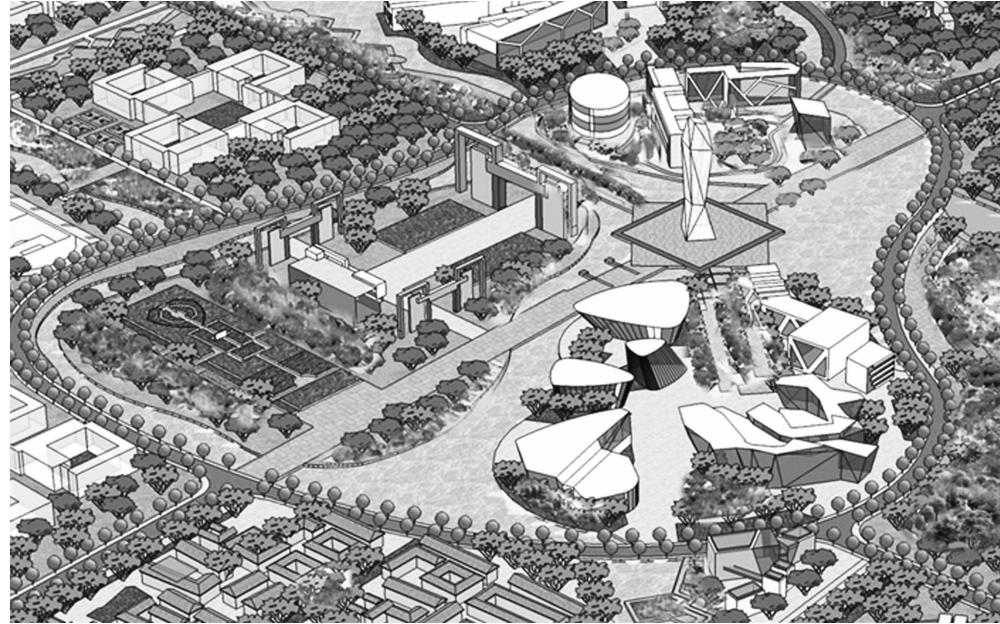
新闻热线:  
010-68701720  
http://www.zqcn.com.cn (中国企业网)  
E-mail:yuanqu@zqcn.com.cn

编辑:康源 校对:王培娟 美编:符萍

# 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,以引进重大项目、培育大产业、打造大平台为思路,按照高新化、高质化、高端化的产业发展定位,西青学府产业园区引进总部、产业龙头型的企业,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区正在形成。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能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级购物中心核心景区,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,目前正在一期主体建设,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的大型商品交易中心。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,打造北方区域性食品批发市场、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。

## 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。注册资本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,解决园区企业员工子女的入学问题,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,推行程序化、标准化管理,形成权责明晰、运转高效的工作运行机制。

同时,借助海泰高新区打造“高端、高质、高新”产业聚集区。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器项目建设,通过发挥其示范和聚集效应,将进一步加快科技成果产业化。依托区位交通和辐射的消费群体优势,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,天津市城际地铁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,工业区经济发展迅猛,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。



精武学府区规划图

**搜狐焦点 | 产业新区**  
CHANYE.FOCUS.CN

## 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,意味着三四百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,上海产业用地开发强度不高,容积率约在0.6左右,未来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資金,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的进入,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、各类理财产品等的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,资金供应就会出现问题。

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