

青岛西海岸新区率先试点“五规合一”

张广传

日前,青岛西海岸新区正式发布实施“多规合一”试点工作意见,将国民经济和社会发展规划、城乡总体规划、土地利用总体规划、环境保护规划、海域使用规划等五项规划进行衔接与协调,形成一个规划、一张蓝图、一个信息平台、一个运行方案,拉开了青岛市规划编制改革和实施“多规合一”的序幕。

2014年8月,国家发改委、国土资源部、环境保护部、住房和城乡建设部联合发文,在全国28个市开展

“多规合一”试点。与国家四部委确定的全国28个市试点的“多规合一”不同,青岛西海岸新区的“多规合一”在国家四部委制定的试点方案基础上,立足国家级新区功能定位,率先将海域使用规划纳入“多规合一”体系,形成了具有区域特色、体现国家海洋强国战略要求的“五规合一”。

“一个规划”,即编制青岛西海岸新区发展总体规划;“一张图”,即在一个城市空间内形成“一张图”成果,优化城乡空间布局,有效配置土地资源,促进土地节约集约利用,提高政府行政效能;“一个信息平台”,即建

立“多规合一”公共信息服务平台;“一个运行方案”,即充分利用“多规合一”的编制成果,建立健全实现国土、发改、规划、环保和海洋等部门间信息共享和审批信息实时联动的信息管理平台,保障“多规合一”进入政府部门常态化管理,设定和规范修改过程和动态更新维护,保障规划实施。从规划内容、信息平台、协调机制和行政管理等方面,理顺“多规”关系,形成“多规合一”部门间长效协调机制。

据了解,下一步,新区将制定“多规合一”编制方案,委托专业机

构,全面启动规划编制工作;完成对城乡总体规划与土地利用总体规划、海域使用规划间的差异地块的全面梳理摸排,掌握地块差异基础信息;同时,提出新区产业总体布局和产业园区布局方案,全面梳理2015年及“十三五”期间拟引进和建设的重点项目,将重点项目与各项规划做好衔接。2015年年底,制定“多规合一”技术标准、转换坐标系,完善总体规划目标体系,编制“一套图”,建立公共服务信息平台 and 运行管理机制,推动“一张图”和“一个平台”有效运行。

借力长三角 合肥谋求世界级城市群副中心

吴明 郝玲

2月8日,中共安徽省委常委、合肥市委书记吴长荣在中央暨省直媒体座谈会上直言,合肥市虽然被国家纳入长三角经济带发展战略,按照世界级城市群副中心的方向来发展,但与长三角南京、杭州两个副中心城市相比,差距还很大,面临的挑战和需要解决的问题还很多。

近日,国务院发布的《关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》赋予合肥战略新定位,为在新的起点上推动合肥又好又快发展提供了历史机遇。主要体现在四个

方面。

一是合肥在区域发展格局中的战略地位得到进一步强化。指导意见明确,充分发挥上海国家大都市的龙头作用,提升南京、杭州、合肥都市圈的国际化水平,优化提升沪宁合、沪杭主轴带功能。这是国家首个正式文件,明确合肥在长三角中的功能定位,为合肥在未来“十三五”甚至更长时间发展指明了方向。

二是合肥新型城镇化发展迎来黄金机遇。指导意见明确,加快建设上海、南京、合肥、杭州等14个全国性综合交通枢纽,建设以上海为中心,南京、杭州、合肥为副中心,“多三

角、放射状”的城际交通网络。这对强化合肥在长三角地区副中心地位,优化新型城镇化布局,推动产城融合,提高重大交通基础设施和互联互通水平,促进要素流通集聚,都具有重要的战略意义。

三是合肥转型发展迎来黄金机遇。指导意见明确,推动沿江产业由要素驱动向创新驱动转变,布局一批国家工程中心(实验室)和企业技术中心,发挥合芜蚌自主创新综合试验区的引领示范作用,打造电子信息、高端装备、汽车、家电、纺织服装等世界级制造业集群和沿江绿色能源产业带。合肥是皖江城市带承接产

业转移示范区的核心城市之一,新型显示及电子信息、光伏及新能源、家电、装备制造、汽车等六大主导产业与指导意见高度契合。

四是合肥绿色发展迎来黄金机遇。指导意见明确,建设绿色廊道,加强流域生态系统修复和环境综合治理,推进水权、碳排放权、排污权交易,推行环境污染第三方治理。合肥市是国家级巢湖生态文明先行示范区核心区。近年来,围绕打造“大湖名城”,强力推进示范区建设,先后实施了一二期工程,三期工程也即将启动建设,并在体制机制方面进行探索创新。

河南金裕房地产开发公司总经理李政军:

加快郑州航空港经济综合实验区建设

王红伟 陈俊

郑州航空港经济试验区是中原经济区建设的龙头,是发展现代制造业和高端服务业的重要基地。在日前举行的河南两会上,省政协委员、河南金裕房地产开发公司总经理李政军呼吁,要切实加快郑州航空港实验区建设步伐,并提出了三点建议。

首先是完善公司治理结构,规范区域投融资平台发展。规范平台公司

的投资领域,拓宽民间资本的投资渠道,规范民间资本的运作,增强社会资源的配置效率。对于纯公益性的投资项目,以政府投资为主,企业化运作,提高资源使用效率。对于准公益项目,采取公私合营的方式,运用补贴、价格等激发民间投资积极性。

要完善政府投融资平台公司的治理结构,增强其造血功能。政资,政事,政企分开,地方政府对融资平台公司行使投资者职责,制定投资

计划,安排项目,融资平台公司具有独立的经营管理权,建立健全内部法人治理结构,企业化运作;构建“借、用、管、还”相匹配,“决策、管理、执行、监督”相分离的投融资管理机制,通过建立补偿机制,同时注入优质资产,形成稳定的资金流和良好预期;完善监管体系,加强各项风险指标的监控,建立平台贷款信息共享机制,加强对平台公司授信的审批管理。

其次是完善融资体系,吸引民间投资。建立健全政策性担保服务体系,中央、省政府从预算中安排一定比例的资金,对地方政策性担保机构担保损失进行补偿。

第三是财政融资,信贷融资和证券融资协调配合,提高融资效率和风险承受能力。努力使三种融资方式在规模上匹配、功能上互补,更好地为郑州航空港经济综合实验区建设服务。

依托产业规律 实现科学招商 中国企业报集团 2015 年牵手全国十佳成长力园区行动计划



各类园区已经成为区域的重要支撑和载体,发挥着促进发展方式转变、引领产业结构升级、带动经济发展的龙头作用。国内外园区成功共同规律,都是通过专业化产业集群和协同互利的产业链,充分发挥比较优势和集聚效应,从而形成和不断提升园区核心竞争力,实现差异化可持续发展。我国目前不少园区不仅同质化严重,而且企业简单“扎堆”或产业链条不完整,缺乏集聚集群效应,迫切需要依照产业链规律,科学开展招商引资。

园区产业链是基于区域差异,发挥比较优势的产业合作载体。产业链中存在着大量的上下游关系和相互价值的交换,上游环节向下游环节输送产品或服务,下游环节向上游环节反馈信息。集群化产业链有利于提升产业配套,实现规模经济和范围经济,促进创新和创业,降低成本和风险,有利于品牌企业变成品牌产业,实现大中小企业、上下游企业协同发展。因此,科学开展招商,需要根据产业趋势、规划、政策及园区实际,分析现有产业链的机遇与挑战、优势与劣势,围绕支柱产业推出产业链招商项目,加速产业链的延伸补缺,做优做全、做大做强,提升产业集聚度和园区核心竞争力,创建专业化品牌化的百年园区。

我们的优势:

产业链招商需要的企业、企业家资源集聚能力。中国企业报集团、中国企业研究院积累了强大的企业信息资源库,拥有专业的研究机构和采编团队,确保企业评价和榜单打造的公信力。依托中国企业联合会拥有的50万家会员和各级国资委下属央企、国企,借助近二十年连续不断研发、推广和传播成果——“中国企业年度十大新闻”、“中国年度最具影响力和成长性企业”以及中国企联“中国企业500强”等公信力的榜单和中国企业发展论坛。

我们能做到:

根据产业园区规划和实际,举办对口论坛展会、榜单发布,量身打造独具特色、富有实效园区推广招商平台。根据园区产业链招商需要的行业企业,设计计划分专业评价体系,借助行业和企业数据库进行研究分析,发挥采编专业力量和权威新闻资质,进行科学调研评价,生产出具有公信力的排行榜,并在论坛或展会期间发布。

我们的做法:

例如在装备制造业为主的园区:举办中国企业发展论坛装备制造业峰会,发布中国装备制造业年度影响力百强和成长性十佳、创新示范案例等,甚至对金融配套、研发支撑、政府服务等环节也推出百名功勋人物和机构,邀请这些企业和代表参加研讨,并对园区进行考察,促进信息对接,创造招商机会。

所起的作用:

将前景广阔的园区确定为榜单发布、论坛展会的永久性地点。既有利于加大产业链招商宣传力度,让投资商明晰园区的产业优势、特色和走向,又有利于产业链招商的导向性、可操作性和实效性。

2015年中国经济进入新常态,产业升级和园区建设进入新阶段。由于2014年底国务院43号文件出台,简单依靠税收、土地等政策优惠招商已经越来越困难,只有依靠经济规律科学招商的道路才能越走越宽。

一年之计在于春,在2015年新春之际,中国企业报集团、中国企业研究院分别在全国一线城市、二线新区、三线核心区,优选和牵手十家最具成长力的园区,通过精诚合作,共铸辉煌。

搜狐焦点 产业新区
CHANYE.FOCUS.CN

产业园区“另类分租” 引发蝴蝶效应

李晓丽

租金高,不用招商经理出去跑,坐在电脑前动动手指就好,这是多少产业园区梦寐以求的事情。如今,新型孵化器先聚人、再做园,通过工位出租、触屏招商,吸引优质企业入驻创客空间,不仅为运营方带来了可观的租金,还为地方政府获得了不错的税收,这种小而美的产品最终引发了蝴蝶效应。

包租公 YOU+: 旧厂房改造引来小米万科

小米、万科,科技和住宅地产的大佬们这两天都上门找“YOU+”玩耍了。“YOU+”是谁?“YOU+”就是小米此前投资1亿的那个长租公寓项目。更直观一点的是,大陆电视喜剧《爱情公寓》的现实版。发家在广州,目前正进军北上。广州的项目选在了离白云机场不远的文化创意产业园里,上海的项目在徐汇区,北京的项目在苏州街,隔壁就是中关村创业大街。而为了这个极具“乌托邦”情怀的项目,车库咖啡创始人苏芮甚至辞去了车库咖啡所有职务,作为联合创始人一猛子扎进去了。

长租公寓生意好做吗?小米不傻,万科更不楞。看上这门O2O生意,肯定有些门道。但同为长租公寓,他们为什么不找魔方公寓或是优客逸家呢?

主要原因有两条:一是牵线人苏芮先是集聚了创业者吸引力办起了YOU+,然后将YOU+引荐给了雷军,拿到一亿元投资的同时,也让YOU+成为风口上的那头猪。而这个风口又吸引了被绿地抢去王位的万科。万科目前要做房地产业务的多元化布局,不仅做住宅,商业、产业都要碰,还都归在战略级别。另外,“YOU+”底子好,基因也不差。自面世以来就宣称做“集聚创业者”的窝,这种模式集聚了一批有才华、有梦想的年轻创业者或自由职业者。

“YOU+”能为产业地产商所借鉴的一是学习模式,二是学习理念。出租正好同样是产业地产商目前选择的道路,如同住宅市场,依靠出售的时代正在过去。万科在卖房的时候,也在尝试长期持有挣些“慢钱”。产业地产行业从出售走向挖掘服务链端的机遇已经成为共识。

旧厂房改造业务,正是产业地产商可以直接涉足的。而产业地产商自己做O2O可谓是天时地利人和,啥都不缺。

最重要的还是挣钱的事。产业地产商出手,和一个长租公寓创业者去拿一个旧厂房,两者门槛可谓天差地别。做长租公寓的创业者要拿商业模式说话,而产业地产商只要把“产业”两字解释好,从政策和政策层面就能事半功倍。而用农村集体小产权房、仓库,价格成本可以低到离谱,租金不能说收到手软,自负盈亏不是难事。

拿市面上此类项目租金水平来看,一间20平方米的改造房屋租金约在3000元每月,均下来就是一天五块钱左右。这与园区动不动就5毛起租仍空置的情况相比,绝对是门好生意。

当园区在打好那些又粗笨又厚实的写字楼后,才开始分精力孵化,这种本末倒置的节奏是该停一下了。而市场也已经发出了这样的信号:先聚拢人,再做园,之后建城。

SOHO 3Q: 分割出租收益涨5倍

潘石屹把任大炮请过去做了SOHO 3Q的新闻发布会。线上订座系统将目前SOHO闲置的办公空间按工位分割再组合出租。做商业地产的就是敢要价,一个工位一周1000—1300元不等。而在中关村创业大街上的那些创业孵化器,单个工位租金也不过在800—1500元/月/个之间,换算到周,费用不过在200—350元左右。潘石屹一出手就是5倍。

这么好的生意,完全让此前生意黯淡的SOHO又活了过来。搜狐焦点产业新区记者作为注册用户去线上试着订座,发现SOHU望京写字楼放在线上的23层写字楼只剩一间3人办公室,价格为3900元/周;22层剩6席;21层剩一半。而这个业绩是在面世5天内做出的。除了最后一步的支付,记者真真切切地体验了整个线上订座的流程。不得不说,这个线上订座还真不是SOHO的广告牌子。它的用户体验甚至比其他各大创新孵化器的线上预订平台都要顺畅和悦目。

虽然SOHO 3Q产品目前京热沪冷,但“触屏”的这一步,潘石屹走得对,也太赞了。反观我们产业地产,电子城结盟58同城;联东U谷淘宝卖楼,都沦为打广告,实际收效几乎为0。

看到潘石屹坐着数钱乐得合不拢嘴的景象,产业地产商真该掂量掂量分割出租这档生意。政策方面,分割销售各地规定不一,但对于分割出租,各地并无命令禁止。比起一口吃个大胖子,花一年时间陪客户喝到胃出血引进一家企业租你写字楼一层,SOHO 3Q的线上订购模式不得不说是“高阶技能”。而决定产业地产商能不能站着就把钱挣了的,主要还得看产业地产商自身能否调整心态。要不要转变唯大企业、跨国企业不招的思路,要不要花更多心思在提升服务水平上。而这种小而美产品吸引的企业也不一定都没实力。能为员工付得了130元/天/平方米的创业主,起码人家现金流不会差,成长性相信也不会弱。

而如果园区每座写字楼的运营情况都能像SOHO望京这样,吸引一些优质企业入驻的话,那么这些优质企业为当地带来的税收贡献也不可估量。

(来源:搜狐焦点产业新区)