

【低碳园区中国行】

合肥经开区： 单位 GDP 能耗远低于全国均值

■ 本报记者 张晓梅 / 吴明 张骅

日前,在国家工信部、发改委共同批复的国家低碳工业园区试点实施方案名单中,合肥经开区榜上有名。据悉此次国内上榜的一共 39 家,安徽省 2 家。试点方案的获批,让合肥经开区在发展低碳工业道路上再一次走到全国前列。

“合肥经开区能够获批,首先归功于节能降耗方面已取得的优良成绩,单位 GDP 能耗数据非常具有竞争力;其次,我们的实施方案规划科学,举措得力,切实可行。”合肥国家经济技术开发区(以下简称合肥经开区)相关负责人分析说。去年 7 月份,国家工信部、发改委推选 55 家国家低碳工业园区试点单位,要求各家编制创建国家低碳工业园区实施方案。根据要求,合肥经开区结合自身实际,征求专家意见,制定的试点实施方案一举获得国家批复,为建成国家工业低碳园区奠定了重要基础。

做足“产业转型篇”

走进位于合肥出口加工区的联宝电子生产车间,工人们正在紧张而有序的工作,一台台笔记本电脑从这里下线,销往全球各地。

据统计,2014 年,合肥联宝电子生产笔记本电脑超过 2000 万台,实现产值 433 亿元,一举成为安徽省最大的进出口企业和合肥市最大的工业企业。受其带动,合肥经开区电子信息产业实现产值超过 600 亿元,同比增长 83%。

“发展新兴产业推进产业结构调整,为合肥经开区降低能耗作出了重要贡献,也是未来创建低碳工业园区的重要抓手。”据合肥经开区相关负责人介绍,一方面是转型升级的需要,一方面是满足低碳绿色发展的要求,近年来,合肥经开区着重引进了一批低碳高新企业和服务性企业。通过在经济结构中引入补链企业和战略性新兴产业,构建完善的产业链网,提高产业内部及产业之间的生态关联度,推动园区产业结构向低碳方向发展。

总投资超过 20 亿元的联想研发基地项目,从事笔记本电脑和台式机一体机的研发,并作为联想(合肥)产业基地的管理和运营中心,承担起各类服务职能,是联想全球四大研发基地之一,未来将会有 2000 人的研发团队集聚在合肥经开区南艳湖畔。

同样位于南艳湖高科技研发基地的清华大学合肥公共安全研究院,将通过建立科技创新平台、设立公共安



位于合肥经开区的安徽合力股份有限公司建成全省最大面积光伏电站停车场,该停车场平均每年可提供约 80 万度的绿色电能。

全检测测试中心、打造国际一流的公共安全产业园,建成后能够吸引和孵化 20—30 家公共安全行业企业,形成年产值约 50 亿元的公共安全产业园区。

“新兴产业占比逐渐提高,已经接近 20%,这是对能耗持续降低的重要贡献。”2014 年,合肥经开区万元 GDP 能耗为 0.222 吨标煤,远低于全国万元 GDP 能耗 0.5 吨标煤的水平。根据“十二五”规划,园区万元 GDP 能耗下降 18%,而这一目标已经在 2014 年提前一年完成。

企业做起硬功

由招商引资向招商选资转变,在源头控制高污染高能耗的项目,使区域产业结构向低能耗、低污染、低碳排放的方向发展,合肥经开区内的企业,可谓“不约而同”。

在抓产业结构调整的同时,合肥经开区针对主导产业,大力开展低碳化改造,实施清洁生产和资源、废物的减量化,以最大限度地可持续利用资源,实现了企业经济效益和社会效益与环境效益的三赢。

在传统的生产方式中,很多企业都会将生产过程中产生的废水直接排放,不仅对环境产生污染,更是一种水资源浪费。这一点,在合肥太古可口可乐公司却是另一种做法,这个公司先后投入 600 余万元,对污水处理设施进行改造,将生产中产生的废水经过杀菌、净化、精滤等多重深度处理,形成了达到国家标准的城市杂用水(即中水)。目前,该企业不仅实现了中水

自用,更是提供给周边企业免费使用。

“中水有多种用途,可进行园林绿化、湿地保养、喷泉景观、设备清洁等,一旦这样的技术成熟,今后将在经开区各家企业普及。”经开区管委会相关负责人介绍说。

在政府的积极引导,区内企业也在加快技术改造,提升低碳绿色发展水平上走在了前列。世界知名企业联合利华公司,投资 800 余万元建设了以生物质(秸秆)为燃料的热风炉;佳通轮胎公司投资 150 万元,建设了中水回用项目,每年可节约 13.2 万吨的自来用水量。

重点企业也加大节能投入,降低能源消耗。江淮纳威司达投资 5000 万元,建成了国内最大的工业厂房地源热泵系统;联合利华、美菱股份、佳通轮胎、华泰食品等企业,开展余热余压回收利用;日立建机、海尔冰箱、美的华凌、杰事杰、可口可乐等建设屋顶光伏电站。

一系列的举措,带来更为显著的变化,园区单位万元 GDP 能耗持续降低,2015 年上半年单位 GDP 能耗 0.1887 吨标煤/万元,同比下降 9.68%。

“一加一减”抓低碳

低碳工业园如何建?形成具有自身优势的运行体制和管理机制?据介绍,合肥经开区已经在很多方面先行,逐渐探索出低碳发展的经开样本。

在能源使用上,合肥经开区实施“一加”“一减”两手抓策略。

“减法”上,逐年下降煤炭消费,

与年能耗量在 1000 吨标煤以上企业签订目标责任书,淘汰小锅炉,使用集中供热,提高热效率使用率,最大限度地减少煤炭、石油等化石燃料的使用。“加法”上,积极提高天然气等非石化能源的比例,增加太阳能等可再生能源的利用,建设园区智能微电网,提高太阳能、风能等可再生能源在生产中的利用比例。目前,全区已经建成了屋顶光伏电站 50 兆瓦,到 2016 年,屋顶光伏发电规模将达到 100 兆瓦。

加强企业能源指标核算,推进企业清洁生产,提高企业能源使用效率,是合肥经开区创建低碳园区的一个重要支撑。过去,能源管理比较粗放,2008 年前后,企业能源的使用才纳入统计指标,目前园区能源计量统计已从过去的半年一次提升至一月一次。

为实现对企业能源进行集中管控,合肥经开区将建立企业能源管理中心。在此基础上,编制碳排放清单,建立碳排放信息管理平台,在重点企业推行能源和碳排放管理体系,提升企业碳排放管理能力。着眼未来,合肥经开区还将探索低碳产品认证制度,鼓励企业积极参与碳交易等市场机制,建立低碳交流平台,拓宽国内、国际合作渠道。

优化园区空间布局,构建水路(派河)、陆路、铁路为一体的联运机制,是合肥经开区发展低碳园区的又一重要方向。为减少物流成本,降低碳排放,园区将充分做好派河水运开发,提升综合物流功能。除对基础设施进行低碳化、智能化改造,合肥经开区还积极完善垃圾收集和处置系统,提升废旧资源的利用水平。

产业地产进园区 谨防“避重取轻”

■ 本报记者 李霖轶

2015“中国产业地产 30 强”榜单,9 月 23 日由产业地产评估机构火花 S-Park 与园区中国联手发布。华夏幸福、联东集团和张江高科,成为产业地产行业的前三甲。同时,宏泰发展、天安数码城、临港集团、亿达中国、北科建集团、东湖高新、苏高新集团、鼎坤集团、中新集团等众多地产商也入围 30 强。

随着新型城镇化的发展,曾经的房地产正在告别遍地黄金的年代。与此同时,商住房企也逐渐将关注点转向产业地产。“众多的产业园区存在着引流困难、同质化、模式相对不成熟等问题。”火花 S-Park 创始人宋振庆在接受《中国企业报》记者采访时曾表示,产业地产有可能成为房企新一轮利润增长点,但不容忽视的是,机遇与风险并存。

风头似乎很猛

“园区本身是个生态系统,运营商只有从孵化、开发、运营、服务、金融等方面有机配合,才有可能对产业形成合力,最后达到一个共赢的、轻重平衡的生态圈。”宋振庆分析认为,房地产业发展到今天,有远见的产业地产商,似乎都有意去开发产业地产。为此,宋振庆认为,在园区置业,资产的轻重,需达到一个平衡状态,运营园区的本质,就是服务于人和企业,“重资产是末,轻资产是本”。

“轻资产”是近两年的热词,它甚至成为了转型的“标配”概念,包括传统商住地产,也逐渐开始加大这方面的考虑,一时之间,不管是房企“新贵”还是老牌企业,都开始转型做轻资产,具体的业务形态包括代建、管理输出、内部孵化、产业投资、金融证券化等等,“变得更轻”,成了众多地产商的战略目标之一。

不管是跟风还是真的战略调整,产业地产商的个案告诉大家,他们已踏上“变轻”的转型之路。根据火花 S-Park 的统计显示,目前在行业中号称“主流”的产业地产商,已经有 95% 都介入了轻资产层面,这已经是行业不可置疑的重要趋势。

“2015 年的中国产业地产 30 强榜单,以轻动态平衡体系,作为重要的评估内容之一。”园区中国首席运营官沈斌介绍道,评比中辅以大量的调研数据和网络投票率,形成了一个科学、客观和高认可度的综合得分,这对产业地产的市场动向,对相关行业的专业人士,都是一次创新和突破。

据介绍,华夏幸福目前的轻资产倾向为 0.37,重资产倾向为 0.79,轻重资产比值 0.47;联东集团轻资产倾向为 0.13,重资产倾向为 0.85,轻重资产比值 0.15;张江高科轻资产倾向为 0.72,重资产倾向为 0.73,轻重资产比值 0.99。

得势才能转型

进驻园区置业,是不是一定要“舍重取轻”?如果厚此薄彼,结果会怎样?

“以我们的研究经验来看,产业地产比较理想的状态应该是轻重资产动态平衡。”宋振庆在回答记者提问时认为,根据产业与资本在不同阶段的诉求,选择轻重资产的恰当比例,使得“资”与“产”达成一种动态的平衡,让这种平衡在企业发展的某个阶段内,能促成企业进入某个最佳的发展状态。

针对传统商住房企转向产业地产的实际情况,火花 S-Park 的研究人员指出,包括万科、复星、绿地、碧桂园、阳光城等品牌房企,均入选转型评分榜。有趣的是,本次评分虽然设定的分数最高为 10 分,但没有一家传统房企能够达到及格线。分数最高的是万科,虽说万科目前将产业地产列入集团重要业务板块,但得分为 5.5 分。

企业寻求以轻资产作为转型模式,那么,所谓的“众创”和“互联网模式”当然就成了绕不开的话题。

“我不看好房企做众创空间和互联网模式。”一位不愿具名的业内人士告诉《中国企业报》记者,在这条路上,没有那么多刚性需求,大部分房企都没想好,如何才能真正做好生态圈和服务运营,换句话说,跟风、盲从、凑数的现象不乏其人。

对此,宋振庆也提出,传统房企赖以生存的商住开发,曾经的日子一直很好过,现在,既然谈到转型和模式创新,那一定认为转型者拥有的独特资源优势以及独到的可持续的盈利模式。如果不是这样,在一定程度上说,产业地产的转型须“三思而后行”,必须老老实实地服务好人与企业。

“既有的资源、逻辑和基因,短时间内很难构成产业地产的优势。”宋振庆分析认为,传统房企转型做产业地产,经常面临两个重要问题,一是路径依赖,二是东施效颦。如果企业没有陷入这两个掣肘,那么通过对既有资源的嫁接和盘活,进军产业地产,也许能闯出一条道。

园区发展调查问卷

单位全称			
负责人姓名	职务		
电话一 (手机或办公室座机)	电话二 (座机或传真)		
电子邮箱			
通信地址			
单位网站			
信息提交人	提交部门		
提交日期			
园区级别	园区性质		
园区位置	省 / 直辖市	市	县 / 区
管委会地址			
园区总体定位			

问卷

一、园区主导产业是哪些: _____

- (1)化工(A、生物化工 B、医药化工 C、其他 _____)
- (2)制造业(A、机械 B、汽车及零部件 C、装备 D、电子产品 E、其他 _____)
- (3)轻纺(A、服装 B、纺织 C、鞋帽 D、其他 _____)
- (4)物流(A、仓储 B、运输(海运、铁路、航空、陆路))
- (5)商贸、信息 (A、电子商务 B、批发贸易 C、其他 _____)

二、园区最需要的服务: _____

- (1)招商引资 (2)产业升级 (3)金融服务 (4)宣传推广 (5)设计规划

三、园区目前最需要引进的产业: _____

- (1)装备制造 (2)生物医药 (3)电子 (4)电商 (5)物流 (6)能源

四、园区需要协同解决的问题: _____

- (1)政策扶持 (2)机制突破 (3)管理升级 (4)产业规划

五、近期可以考虑的具体举措是: _____

- (1)会议 + 招商引资 (2)休闲 + 招商引资 (3)引智 + 招商引资 (4)精准 + 招商引资 (5)其他 _____

2015中国产业地产品牌估值TOP10

企业名称	品牌估值(亿元)
华夏幸福	168
张江高科	97
华南城	89
联东集团	68
临港集团	50
天安数码城	30
亿达中国	26
宏泰发展	16
东湖高新	15
中新集团	13

王利博制表