

# 园区土地供应 患寡更患不均

■ 本报记者 王少杰

由于受到土地资源总量限制、用地指标趋紧等制约,许多开发区(园区)在发展过程中,面临着新增用地严重不足、空间拓展受限等问题,这在一定程度上制约了开发区的发展。

与此同时,目前国内很多开发区同样存在土地资源严重不平衡的现象。从开发区的招商情况看,差别也比较大。有些园区尽管土地资源开发已接近饱和,但外来投资仍源源不断;而有些园区虽然土地资源仍有许多剩余,但却难以吸引到外来投资项目。

在业内看来,经济下行压力虽然还在持续,但各地对经济企稳发展的意愿并未消减。在此背景下,一度被地方视为“造血”功能的园区经济被推至台前。

## “土地爷”新觉悟

关于土地的供求矛盾,河北或许早有意识,该省许多地方在全国率先付诸了行动。

今年4月下旬,河北省政府印发《关于大力推进开发区节约集约用地提高土地利用效率的意见》(下称《意见》),旨在切实加强开发区用地管理,大力推进开发区土地节约集约利用。

经梳理发现,《意见》是对开发区土地存在的问题进行的一次全面系统整治。

首先,对企业原因造成的土地闲置,将按照未动工且开发满两年依法无偿收回土地使用权。与此同时,针对国家级开发区内投资低于1亿元(省级低于5000万元)的单个工业项目,原则上不再单独供地;其次,自2016年起,针对开发区土地集约利用的评价,由3年一次调为1年一更新,对连续3年(含)未按要求参与评价(更新)的,不得申请升级、扩区、调区;另外,规定开发区新建工业项目平均容积率不低于1.0、建筑系数不低于40%、所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过7%。在开发区整体用地结构中,交通设施用地和绿地比例不得高于20%,严禁规划建设脱离实际的宽马路、大广场、绿化带。

11月25日,府右智库(北京)国际咨询有限公司学术顾问委员会副秘书长刘子荣在接受《中国企业家》记者采访时表示,河北园区用地新政的出炉,堪称是有史以来最为严格的节约用地制度,意在通过转变土地利用方式,实现园区转型升级和创新发展,“园区的经济活力,可能因此得以释放。”

如果说河北园区土地新政是对自身进行的一次“刮骨疗毒”,那么,江西南昌作出的土地调控之举则是对园区健康发展的一次有益补充。

近日,江西省南昌市制定并下发《关于进一步推进工业用地节约集约利用的通知》(下称《通知》),旨在加强工业项目建设用地管理,优化土地利用结构和布局。《通知》还要求工业项目必须进入开发区(园区)和各类工业集中区,引导或限制工业区内范围内的工业项目按照相关政策逐步迁出。

有观察指出,南昌土地新政效应主要体现在打破工业用地低价供给“怪相”,核心在于改变单纯依靠土地财政出让模式。一是工业用地和高住宅用地的供给比例将会相应调整;二是



## 利用“大数据”减少园区的土地依赖

■ 本报记者 石岩

有报告显示,如果园区已有20家以上工业设计相关企业,不但能有效减少园区对土地的占用,还能形成一个相对稳定的生态圈。

而伴随中国制造进入转型期,基于“大数据”而形成的工业设计,开始以新兴产业的姿态独立出现,但产值依然较小。反观发达国家,一些工业设计强国已开始着手建立本国的工业设计DNA数据库,并将其作为衡量国力和经济发展水平的重要评价标准。

随着互联网等工具日益成熟,人类开始进入“大数据”时代,决策将日益基于数据和分析而作出。因此,如何建立工业设计的统计标准和数据采集方案,进而形成一个可以量化归档的工业设计发展评价体系,对推动工业设计产业化意义重大。

如何利用工业设计园区的产业聚集效应、创新能力来拉动地方经济发展,增强地区产业特色和竞争能力,成为各个园区关注的焦点。园区中设计产值不仅能够体现园区的创新能力,还有对其他行业的连接和支撑作用。

清华大学设计战略与原型创新研究所曾推出过相关报告,报告显示,园区中的设计产值占比平均值大概在50%,一半以上的园区设计产值占比超过了园区总产值30%,个别园区的设计产值占比超过50%甚至达到80%。

同时,园区产学研机构数量有明显上升趋势,但目前园区还有很大的空间来进行园区资源整合,可以引入更多的产学研机构和相应的研究合作项目。

值得关注的是,民营形式的园区设计产值占比与国有控股形式园区设计占比趋于相同。这也就是说,民营园区和共建园区仍然是中国工业设计园区的主力军,总数占到全部的四分之三左右。

其中,相当部分的民营园区运营者之前都有涉足园区经营和创意产业的经验。尽管他们不是直接参与设计工作,但都看到了设计产业大发展的契机,因而自主投资开展运营。

园区服务力,是指园区利用当地以及外来资源进行持续发展的能力,这一能力是衡量设计园区是否健康、稳定发展的重要标准之一。而工业设计作为园区服务重要的指标之一,近几年建设成效也比较显著。

据了解,大部分园区前期都采用孵化器的形式来吸引处于成长初期的设计公司入驻,并提供优惠政策来帮助他们成长发展,为园区增添新鲜血液和活力。

从数据可以看出,园区平均会有20家左右的工业设计相关企业,相对于园区50至100家的入驻企业总量,大部分园区有20%到50%的工业设计公司。但是,也有不少园区特别是一些特色园区和大型开发区内园区,其中的工业设计相关企业相对比较固定,已经和园区形成了很好的合作关系。

有报告显示,如果园区已有20家以上的工业设计相关企业,在各企业、产业之间,就可以形成一个相对稳定的生态圈。

市场经济具有典型的“候鸟”特征,哪里环境好,客商、资本就往哪里“飞”。土地供应量无疑是决定入驻企业的重要因素。

一个具有广泛影响力的设计园区,占地面积不需要多大,而其自身独具特色的比较优势和一流的创业环境,却能够吸引相关企业争相入驻,能够把“候鸟”变成“留鸟”。

据悉,地区产业情况较好的地区,设计公司中国际设计公司数量会相对多。设计交流活动的开展,可以使园区内设计企业之间、园区内外各类企业之间、园区入驻企业和本地行业相互依托关系之间形成良好的信息互动,有利于入驻企业相关信息的合理收集和传输。

近年来,从园区组织和参加设计交流活动次数可明显看到全国园区组织设计活动的明显增多,同比增幅较大。

发达国家的经验已经证明,工业设计是提升制造业的重要“利器”。

但与30多年累积的制造业经济相比,工业设计的产值依然比较小,加上各地设计相关产业发展不均衡,因此,工业设计并没有以一个独立的产业门类纳入国家和地方政府的统计,再加上诸多“误读”,无法准确又清晰地反映工业设计在转型时期的重要作用。

反观发达国家,如英国、德国、美国、日本等工业设计强国,已开始着手建立本国的工业设计DNA数据库,并将其作为衡量国力和经济发展水平的重要评价标准,甚至成为预测未来发展方向的重要参考依据。

因此,如何建立工业设计的统计标准和数据采集方案,进而形成一个可以量化归档的工业设计发展评价体系,对推动工业设计产业化意义重大。尽管不是国内成立最早也不是投资最大,但作为中国工业设计产业“高地”,广东工业设计城最早意识到这一问题,在5年前就开始着手相关工作。

而随着互联网等工具日益成熟,人类开始进入“大数据”时代,如果再一味依赖土地、劳动力等传统要素做招商决策,显然不合时宜了。从这一点看,以广东工业设计城为代表的“智慧型”园区,其探索所体现出来的先见之明,又一次走在了时代的前头。

曾一度被视为担负地方“造血”功能的园区经济,在国内经济持续下行中艰难前行,其自身迸发出的负重爬坡意识,开始在逆势中萌动。有关年内的经济后势,虽至此没有等来逆势上扬的好消息,但有关园区土地的变革,似乎风声四起。

面对日益紧缺的工业用地,倡导集约高效的利用方式已成为当务之急。

一位接近当地政府的知情人士向记者透露,该《通知》的下发,在某种程度上将对当地园区发展起到“一石二鸟”效果。

## 闲置无异于浪费

值得注意的是,上述省、市之所以在不遗余力地推进园区(工业)用地节约集约化,是因为辖区内的部分园区发展现状并不乐观,土地利用失衡现象尤为突出。

以河北为例。日前,《中国企业家》记者赴河北部分县(市)开发区采访时发现,由于粗放的土地利用方式,园区土地普遍存在“圈而未建、圈而慢建、圈多少建”等土地闲置乱象,因此有不少园区被统一贴上“浪费土地资源”的标签。

有业内人士表示,一些入园企业项目通常打着巨额投资旗号,先将成片土地用围墙圈起,并象征性建起几栋彩钢板房,便再难觅开工踪影,长期处于闲置撂荒状态,以至于厂区内杂草丛生,成为当地牧羊人放牧乐园。据不完全统计,一些园区企业土地闲置率到达园区总面积10%左右,甚至有的园区早已突破了这一比例。

有的园区企业,或为掩人耳目,将成片长期闲置的土地栽满季节性农作物和蔬菜,以至于被业内人士调侃为工厂变“农场”。

采访中记者发现,除了遭遇企业

闲置土地外,还有相当一部分企业因违建(违规占地)而遭遇地方勒令停工,从而陷入长期停滞状态,相应的土地开发自然也会应声而停。少则数十亩、多则上百亩土地因工程停工而荒废的在一些园区比比皆是。

有媒体报道称,河北某市辖区内一个省级经济开发区,在招商冲动下,采用以租代征方式,将辖区及周边6个镇114个村(居)的大部分土地收储在手中。由于属于典型的违规占地,直接波及众多入园企业,造成园区诸多在建工程或暂停、或退出、或遗弃。受此影响,整个开发区土地资源浪费现象严重。

当然,如何节约并有效利用园区土地,不同园区管理者的做法各不相同。

曾有消息传出,今年4月初起,凡是到湖南吉首经济开发区投资办企业的,只要是在当地审批权限内,用地一律免征耕地占用税。与此同时,对高新技术、科、教、文、卫及环保等项目用地,当地官方表示可按行政划拨方式获得土地使用权。

有类似举措的还有江苏无锡市。据了解,无锡市国土局于今年6月23日出台“土地新政”,大幅让利给投资者,对于一次性投资超过5000万元的新建制造业项目,以国家规定的工业用地最低保护价供地。此前,无锡市所辖开发区中供地价格与最低保护价相比,普遍有一倍左右的溢价。为适应工业经济负重爬坡新形势,无锡率先出台稳增长“土地新政”,让利创业者,扶持投资者,做好服务者。

## 利益难割舍

“造成园区土地长期闲置的背后推手,或与各地为入园企业制定的工业用地弹性供给机制不无关联。”刘子荣认为,围绕园区招商,各地纷纷出台工业用地弹性供给机制,但因该机制目前尚不够完善,很容易为园区土地埋下诸多问题和隐患。

近日,河北保定开发区有关负责人也向《中国企业家》记者表示,工业用地弹性供给机制,在为入园企业用地降低准入门槛同时,诸多隐患随之而来,如土地利用强度不够、服务配套不齐全、企业生命周期结束后造成土地资源浪费等现象。

该负责人还告诉记者,在产业园

区发展早期,为了经济的快速发展,地方热衷将土地资源快速推向市场,一些入园企业得以轻松地拿地,而企业真实“家底”,则没有被地方过多考虑。这就造成一时的招商冲动,带给园区未来的是用地争执和麻烦不断。

即便如此,一些地方还是对工业用地弹性机制表现青睐有加,并纷纷试水运行。

早在2年前,北京经济技术开发区管理委员会发布《北京经济技术开发区加强工业用地管理提高土地节约集约利用水平的实施意见》,其中指出,将改变园区内工业用地的供应方式,由按最高出让年限50年出让转变为缩短年限出让、代建厂房及实行直接租赁试点三种方式。

这意味着,“工业用地弹性供给机制”已在北京部分地区正式试运行。

间隔不到1年,新疆等地纷纷加入试水行列。为有效降低入园企业门槛,新疆喀什、霍尔果斯经济开发区等继北京之后,进行国内建设工业用地弹性出让模式的又一次探索。

期间,其他园区虽未明确出台相关机制,但实际上有许多在效仿跟进。“不过,由于工业用地弹性供给机制尚不够完善,外表看似美好实则内患重重隐忧。”有分析者表示。

众所周知,工业用地目前使用年限是50年。然而,土地年限结束后到底以什么方式、什么价格续租,还不清楚。

此外,由于大部分产业生命周期几乎短于50年,但利益机制的存在导致企业在产业生命周期结束后不愿退出土地,由此影响了土地节约集约利用和产业更新换代。

“这也是后续开发区探索解决盘活园区存量用地的重点,也是难点问题。”该人士坦言。面对接踵而来的各种压力,完善“工业用地弹性供给机制”已显得尤为迫切。

“弹性供给机制”与“多样化退出机制”相辅相成,二者缺一不可。在刘子荣看来,作为地方而言,对入园企业,既要迎得进来,又可请得出去,这就需要建立和健全一套科学有效的用地管理机制。而作为园区管理方,应建立多样化退出机制,对未达到法定收回条件的闲置、低效利用工业用地,建立土地收储资金制度,采取有偿收回、权益保留等多种途径处置利用,引导用地单位退出土地。

## 第十届欧洽会在成都高新区举办

东道主与300余家中外企业配对洽商,签约及达成意向性合作协议1625项

■ 本报记者 龚友国

11月9日—10日,第十届中国—东盟投资贸易科技合作洽谈会(以下简称“欧洽会”)在成都高新区召开。27个欧洲国家以及美国、以色列、印度等国的政府部门、机构和企业代表共200余人参会。

本次大会的召开,进一步深化了参会各方对欧盟“地平线2020计划”与中国“一带一路”、“大众创业、万众

创新”战略以及“十三五”规划的共识,并在投资贸易、创新集群建设以及电子信息、生物医药、新能源及环保等项目合作方面取得积极成果。

2002年,欧洽会首次在中国举办,依照惯例,举办地点定在首都北京。4年以后,欧洽会再来中国,经过公开申报、综合评定等程序,会址改在了成都高新区,并就此落地生根,再也没有离开。至今,欧洽会已在中国成功举办十届,累计有2550多家

欧洲企业和4700多家中方企业参会,签约及达成意向性合作协议1625项。

第十届欧洽会,是今年唯一一个在中国举办的中欧建交40周年活动,因此本次会议更加受到欧盟委员会及成员国的重视。欧盟副大使卡门·卡诺表示:“中欧建交40年来,欧盟已成为中国最大的贸易合作伙伴,未来的40年,中欧间的依存关系将只增不减。”她认为,欧盟“地平线

2020计划”与中国“双创”战略不谋而合,中欧双方在创新领域存在广泛的合作空间。

作为“东道主”的成都高新区,通过第十届欧洽会的举办,不仅向参会各方展示了其国际化、现代化发展成果,而且,还有300多个企业与欧方150家企业围绕航空航天、生物医药、电子信息等领域开展“一对一”配对洽谈,累计洽谈场次逾800场,达成初步合作意向160余个。