

园区转型成风 老牌运营商抓住存量做文章

■ 本报记者 李霖

在产业园区发展的过程中,不少企业的“冒进”行为,让人看似产业园区的春天到来,产业园区是亟待开发的蓝海。

“所谓的好,只是一个小范围的统计。2013年、2014年,各地的开发区,在13家统计的园区中,类似中关村协同发展公司,在去年的业绩增长情况也不很乐观。”中关村协同发展公司董事长高中成对当前园区的发展做出“非主流”的描述。他提出,有些地区的园区里面,其载体空置率达43%,在这个背景下,园区运营者如果还继续做增量,其意义何在?

板块联动建园区

园区单纯做增量意义不大,老牌园区似乎感知在先。

中关村园区和武汉东湖高新集团,都是中国产业地产中的“老牌”园区。在产业园区的转型中,老牌园区不得不面对园区发展的新变化。

“发展的过程中,问题会更多,尤其对上市公司而言,不仅要求规模还要求创造利润、回报股东。”武汉东湖高新集团副总经理张如宾对《中国企业报》记者坦言,东湖高新的方法是:新园区建设,都要求将环保作为新产业载体,与其他产业对接。通过产业对接,目前,东湖高新已形成了四大联动业务板块。

“现在东湖科技园区的建设,就是根据环保的总体要求,利用蒸汽、光伏发电等,在科技园区里面形成产业联动。”张如宾介绍,在东湖、长沙等地的项目,他们在科技园的屋顶上面进行光伏发电,在园区里开展污水处理,污水排放压力由此减轻。在工程建设方面,园区与湖北路桥联动,比如一些项目的基础设施,投资方和施工方可以进行适当的联动。目前,在产业投资方面,东湖高新正在组织产业聚集,其产业基金便达到24亿,这24亿主要为园区内的企业进行股权投资,实现各方面的融资对接。

中关村的方式则和东湖高新有所区别,中关村的区域合作,抓住创新主方向。中关村选择在北京成立中关村协同发展投资公司和中关村协同创新母基金,通过不同的模式,在北京和区域间形成区域合作,形成京地联动、双层主体相联动。

据有关人士介绍,在区域合作过程当中,中关村园区强调从产业规划、从顶层设计入手。因为涉及绿色生态规划、空间规划、投入产出规划和开发模式规划。这五种规划,从顶层设计开始,就强调规划的一体性、耦合性和关联性,通过规划编制,让各地方在园区合作上达成初步共识。

轻重资产并举

对老牌园区来说,开发模式的转型应体现在新项目上。对东湖高新来

说,最具有代表性和意义的项目应是福建平潭的开发。

福建平潭所在地,是一座离台湾最近的岛屿,是我国的第四大岛,也是国家的综合实验区、自贸区,接下来即将成为国际旅游岛。

“平潭的产业基础是零。”据张如宾介绍,前面做旅游、做贸易都不错,做产业却是个新考验,对园区运营者来说,就要摒弃老思维,要借助业务板块实行大联动。

据介绍,这个项目的配套设施,是由湖北路桥公司承建,与此同时,污水处理站、风力发电清洁能源等,通过板块联动的方式,同步推进。

“在平潭,我们负责9.5平方公里的一级土地开发,同时试运行轻资产,摒弃传统的拿地做厂房模式。”武汉东湖高新集团相关负责人告诉《中国企业报》记者,他们目前做平潭的代理招商,这是他们的一个创新模式,同时也体现出他们四大板块联动发展的新思路。

“当然,东湖高新并没有把轻资产作为主要方向。”张如宾表示,轻重资产没有明确的标准,轻资产现在类似一种执行代理,只是未来的一个方向。但目前,仍以轻重结合为主,另外,以资本的方式来做,不将轻资产作为纯粹的输出管理,而是对接资本、对接金融的一个手法,因为,现在做纯粹的轻资产还有客观上的困难。为此,张如宾说:“如果东湖高新只做轻资产,体量上还不足以支撑。”

运营质量成关键

转型路上,东湖高新一方面坚持做建设开发业务,同时对部分大企业实行定制,也就是说,有的让企业自持物业,有的让政府持有。

通常情况下,政府为了发展支持产业,前期由政府投资,后委托运营,但上述情况所占比重并不大。拿东湖高新来说,目前进驻的企业,大多数还是中小企业、小微企业,尽管对园区生产要素的需求很旺盛,但并不具备运营园区、打造成成熟的企业环境的能力,这些企业仍需东湖高新提供的配套服务。所以,未来东湖高新仍将坚持“轻重并举”的模式。

东湖高新运营科技园已有12年,服务企业达2000余家。张如宾透露,“东湖高新2016年在空间布局方面,将尽量往长三角、珠三角、京津冀、长江经济带等经济活力充足的区域布局。在产业方向上,将实施园区与产业融合,不再倾向于做综合类的园区,而是专注于主题类的园区,主题将倾向于电子信息、生物医药产业、IT软件等。”

正如房地产,当土地红利一去不复返时,园区也渐渐从规模开发走向质量运营时代,运营质量将是园区重要的竞争力之一。对此高中成表示,必须改变产业园区开发运营模式,通过盘活存量、通过高质量的园区运营,促进产业发展,这一点必将成为新常态下产业园区的必由之路。

通航产业预计万亿元市场空间 “有心人”悄然进入

■ 本报记者 蔡钱英

作为战略性新兴产业重要组成部分,通航产业将开辟出上万亿元的市场空间,整个产业链将在未来十年迎来黄金发展期。有业内专家指出,预计未来十年内,我国通用航空年均增长有望达15%以上。

据悉,美国有将近20000个可供通航起降的机场,而中国目前则只有将近400个,根据此前民航局提出的“县县有机场”设想,未来国内通航机场数量至少可以达到3000多个。高达十倍的机场建设目标,为地方政府配套建设通航产业园提供了操作空间。

“副中心”有担当

据不完全统计,目前全国有10个国家级航空产业园,还有116个县级以上城市正在建设或筹建通航产业园。

面对如此汹涌的通航产业园建设投资热潮,绵阳科技城(北川)通用航空产业园依托中国科技城科技资源禀赋优势,在四川北川经济开发区(省级开发区)基础上组建了特色产业园区,并于2014年2月成立。

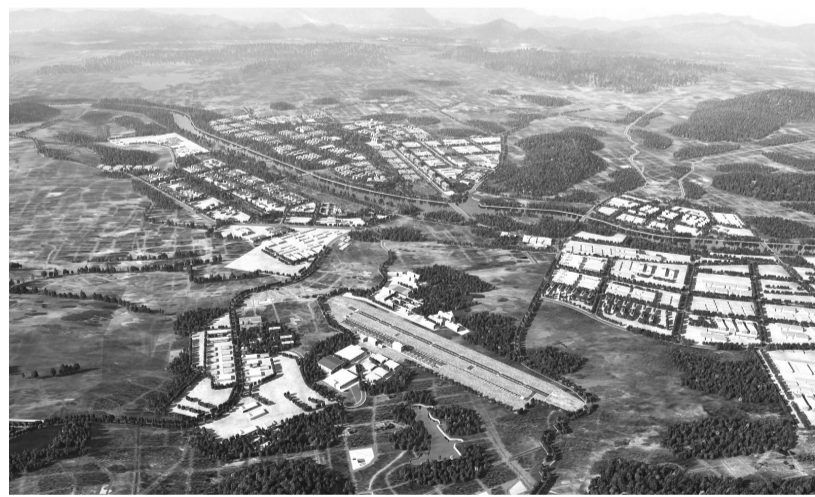
“我们的定位是集制造、研发、运营、培训、维修、旅游服务于一体的具有通航全产业链的高端特色园区,也是中国科技城‘一核三区多园’的重要组成部分。”绵阳市通用航空产业发展领导小组办公室、绵阳科技城(北川)通航产业园党工委书记张伟向《中国企业报》记者介绍,北川通航产业园将整合各种优势资源,在走上“差异化”之路。

“这对加快绵阳市通航产业发展,培育新的经济增长点,推进经济转型升级具有重要意义。”张伟表示,与其他城市相比,在通航领域,绵阳具有非常独特的优势。

绵阳,作为中国唯一的科技城,拥有中国空气动力研究与发展中心、中国燃气涡轮研究院、中国民航飞行学院绵阳分院等一批航空类研发、培训机构及长虹集团、九洲集团、特飞科技、岷山实业等一批航空类制造企业,

“

随着国家低空领域的逐步开放,随着国民经济实力的增强以及通航产业对经济的拉动作用,政府、企业发展通航产业的热情也随之提升。根据此前民航局提出的“县县有机场”设想,未来国内通航机场数量至少可以达到3000多个。高达十倍的机场建设目标,为地方政府配套建设通航产业园,提供了操作空间。



规划中的通航产业园

航空领域专业技术人才达1万余人。

背靠成都,辐射川西北的地理优势也让绵阳占尽先机。为此,中航工业四川局认为,成都是四川省的中心,但受空域和航线影响,没有发展通用航空的空间。而绵阳临近成都,在通用航空领域,非常适合作为成都的副中心和川西北的区域中心。在地理上具有无可替代的区位优势,为将来周边地区及全省开展紧急救援、通航作业、公务飞行和旅游观光提供了便利。

正因为有以上优势,绵阳从一开始就显得信心十足。川西北通航运营中心,川西北地区最具影响力的通用航空城,世界一流的通用航空设备研发和生产基地,这三大目标便是绵阳发展通航新城和通航产业的定位。

“无人机”有望先飞

面对整个经济下行的压力,许多园区的招商引资显然举步维艰。在

这种形势下,那些没有政策扶持,没有优势资源对接的园区,企业入驻无从谈起。

然而,绵阳通航产业园似乎并不为此担心。

“绵阳通航产业园拥有良好的空域条件和大量的土地储备,为入驻企业的发展提供了有力支撑!”张伟则向记者解释,北川享有西部大开发和民族自治县的政策支持,对入驻企业来说,无疑是各种优惠政策的最直接受益者。园区自成立以来,四川省委书记王东明、省长魏宏先后就绵阳航空与燃机产业发展,做出过一系列的指示。“主要领导的支持,将为园区的发展产生直接推动力。”张伟认为。

据介绍,园区规划了占地200亩的无人机场。目前已有纵横自动化、特飞科技、空天科技、弗拉德罗等企业入驻园区,并正与泛飞航空、驭云科技、天太科技等无人机制造企业洽谈合作。预计到2017年,园区将具备年产无人机3000台的能力,实现年产

值可达5亿元,有望开通10条以上旅游及通勤航线。

特飞科技是一家专注于无人机研发制造的公司,在军用无人机、气象无人机领域居于国内领先地位。

“我们之所以选择入驻园区,首先是基于良好的区位和空域条件,更看中绵阳良好的投资环境和政府的贴心服务。”在采访过程中,特飞科技董事长谢立东如是说。

九洲集团作为四川空管系统产业联盟盟主,拥有令同行羡慕的技术实力和人才资源。

“我们的目标是把北川通用航空机场作为基地,争取建设成为国内通用航空机场的空管系统标杆。”九洲集团相关负责人表示。

不可否认的是,中国低空开放的进程不会一蹴而就,各项政策全部到位尚需若干年时间,对此,绵阳通航产业园有自己的判断。

“正是因为低空开放还有一个时间差,所以我们在短期内,将有限的资源投向无人机、通航运营及培训、航空体育运动、主题公园等4个方面。”张伟表示,他们没有大张旗鼓进军狭义的“航空产业”,而是通过建设无人机专业园区、发展航空旅游、举办航模公开赛、建设航空模拟体验中心等方式,实现社会效益和经济效益双丰收。在张伟看来,随着经济的不断增长,人民生活的不断富裕,“用不了几年,绵阳将会出现航空俱乐部。”

相关链接

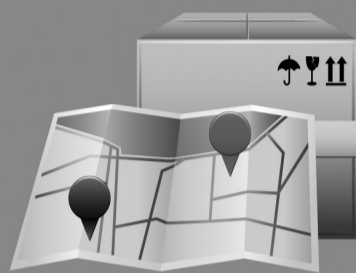
绵阳科技城(北川)通用航空产业园,位于北川新县城西南部,规划面积15平方公里,起步区面积5平方公里。作为产业园的控制性工程,通航机场由九洲集团、市交发集团、通航产业园共同建设。规划建设有一条长1000米、宽30米的跑道,配套建设一条平行滑行道,4条垂直联络道,8800平方米机库,附设通信、导航、供电、航管综合楼等配套设施。

搜狐焦点 产业新区 CHANYE.FOCUS.CN



京津合力打造通州口岸经济区

在“投资北京洽谈会”上,13个重大项目的签约额已达到271.49亿元。其中,北方最大的内陆港和口岸经济区落户通州,并由京津企业共同投资建设。



● 项目选址:北京通州马驹桥物流基地内
建设面积大约60万平方米,总投资额40亿元,未来将把天津自贸区和跨境电商试验区的优势延伸到北京,老百姓也能在保税区里买到更便宜的商品。

北京建设 BPHIL
BEIJING PROPERTIES HOLDINGS LTD



● 投资主体:北京建设与天津港集团

北京建设是北控集团下属的香港上市公司,通过与天津港集团联手打造通州口岸经济区,北京建设作为项目的投资、建设、运营主体。北京建设会与天津港交叉持股,北京建设会投资天津港自贸区,天津港集团也会投资通州口岸。



● 功能分工:通州口岸会保留服务北京市的业务以及高端板块;而一般性物流业务,则会安排到天津港。

虽然通州口岸项目早就列入了北京的规划中,但在京津冀协同发展、有序疏解非首都功能的大背景下,这个项目也进行了优化和调整。



● 主导业务:未来通州口岸将打造跨境电商业务。

天津自贸区、跨境电商试验区的政策优势也会延伸到通州口岸,将与天津港合作设立保税区,提供保税商品展示。



● 业务关联:通州口岸经济区项目,是第7届投资北京洽谈会上签的北京市13个“高精尖”重大项目之一。另一个落户通州的项目是中国艺术品交易中心。

中国艺术品交易中心为本次洽谈会上最大的签约项目,签约额达到90亿元,由北京市文化置业公司投资兴建,建筑面积将达到44.7万平方米。未来,在宋庄文化创意产业集聚区内将建设集合文化、办公、商业为一体的文化创意产业园中园。