

“土地银行”：破解园区用地之“心法”

■ 本报记者 石岩

近年来,个别经济开发区积极探索土地流转模式,“土地银行”在此基础上应运而生。

在大力发展经济的同时,这一办法吸引了农民以地“入股”、长期持续受益,或为解决矛盾丛生的用地难提供了一条新路。

“征地虎”待驯服

征地,似乎永远是园区建设必须闯的一道关。

作为河北省政府批准为首批省级工业聚集区的永清县经开区,在北京疏解非首都功能过程中,具备承接北京产业,尤其是服装加工业转移的独特区位优势。其主导产业为服装制造、商贸物流和现代农业。近期园区就规划了7.59平方公里作为工业用地。

像其他园区一样,永清经开区也曾面临多重难题,但最严重的还是征地问题。

据其管委会的负责人介绍,当地农民想方设法制造障碍,就是为了提高征地的补偿费用。特别是在2009年河北实行征地片区价后,征地主要矛盾由补偿标准转向青苗和地上附着物。一些农民抢栽抢种,漫天要价。这样一来,无形中增加了办理征地和农地转用手续审批周期,因此导致大量的未批先用、边批边用等违法行为,甚至一些项目错失良机。

“事实上,政府一次性的补偿方式也造成了民众的困惑。”

由于知识结构的不足,让一些拿到巨款补助的农户一夜暴富后肆意挥霍,成为无土地、无工作、无保障的“三无”农民。后续由于谋生技能的短缺,使他们成为失地就失去了稳定经济来源的一族。

“部分农民生活无着后,应该找谁啊?也只有继续向开发区或用地企业索要补偿,这成为矛盾多发领域。”中国社会科学院农村发展研究所教授、社会问题研究中心主任于建嵘就曾公开表示。

由于政府大部分资金用来征地,这也给开发区的前期开发融资带来相当大的难度。

众所周知,园区建设初期需要大量的基建资金,而农民获得征地补偿



「土地银行」越来越受原居民和园区运营商青睐

款后往往没有投资渠道,造成“资金闲置”。

园区资金紧张与失地农民补偿资金闲置并存,成为园区发展常见的问题。

这些问题成了原有征地模式的“共识”。随着开发区的不断发展,当地的农民也逐渐地被边缘化,与其对立开来,带来了许多的社会隐形问题。

用“存”土地捆绑利益

“土地银行”制度,就是农民用自己的土地自愿交给“银行”托管,以土地入股开发区,使其长期持续收益,并通过参与项目建设让农民实现“产业型市民化”。

早在2011年,永清县经开区试行“土地托管”制度,以土地承包经营权流转的方式进行土地股份制改造,把农民利益和园区发展捆绑起来,走土地资本化、资本股份化、收益长期化、利益共同化的新路子。

据了解,除了小部分群众自愿一次买断外,当地民众在自愿、协商基础上,以土地承包经营权作价入股“土地银行”,签订为期5年的托管协议,股息每5年调整一次。托管期间若进行土地征收,则依法履行征地程序和手续。5年后,农民可一次提取本金,也可将土地托管股权按一定比例折算成园区内商业用途房产。

这样一来,永清县双营村民受益颇多。不仅每亩地能拿到1万多元的补偿,每年还有“入股”的分红,远远

高于当地每亩地三四百元的收入水平。2014年来还探索了“托管股权置换商业物业”的办法,每股托管股权可置换6平方米商业物业。农民从土地的不动产置换成商业不动产,无论土地价格如何调整,商业物业价格自然也随之调整,确保农民利益不受损失。

“‘土地银行’模式能让农民的财产性收入一直持续下去,而且更可以培养农民的归属感,使其成为真正的主人。”产业聚集专家杨建国向记者解释,毕竟,一个地方的开发区将吸引大批企业入驻,市场潜力巨大。

永清县经开区的负责人也表示,入股托管土地必须符合永清县新一轮土地利用总体规划、城市发展总体规划和经开区产业发展规划。而托管的土地未办理征地和农用地转用审批手续之前,不改变土地用途和现状,要通过发展规模农业、高效农业和林业、观光农业等形式,最大程度发挥土地效益。

融资“难题不难”

新模式带来新改变,新方式带来长收益。

据了解,永清县土地托管实施5年来,逐渐取得农民认可。到2015年6月,已有12个村街1600多农民加入,托管土地达到14600亩。在双营村,2011年拟托管土地1400亩,其中80户不同意,两年之后只用半月时间就托管土地2000亩,所有农户全部同

意。而那些曾不同意托管,一次性买断的农民,现在多数后悔不已,想重新回归托管。

征地这只“拦路虎”被“驯服”了,园区项目落地以及基建也就没有了后顾之忧。

据悉,此地已引进千万元以上项目720个,总投资860亿元。特别是2014年确定在永清经开区建设北京“动批”转型升级承接地和北京亦庄——永清高新区,为经开区发展带来了质的飞跃。预计到2020年,园区入驻企业将达到1000家,实现税收50亿元以上。

农民收入增加、转移就业成市民。

目前,经开区所辖6个行政村1600多人外出务工就有1100多人在经开区从事保安、绿化、商务等工作,还有170多家个体工商户为开发区搞工程建设、配套服务等。

“把大部分资金用于经济开发区的基建上,为企业的落户安家创造良好的硬件保障,这对于开发区来讲是一种良性循环,也为当地农民‘转市’创造了长久保障,不失为一举两得。”杨建国认为。

正因为如此,永清县也解决了园区初期发展融资难问题,基础设施和配套设施日趋完善。

目前,占地8000多亩的服装新城项目,主要承接北京南城千家服装企业外迁,并将传统服装加工制造向产品研发、技术专利、金融服务等延伸,打造完整产业链。

园区地下：从泥沙俱下到雨污分流

■ 本报记者 王少杰

在污染防治日益趋紧的当下,实现园区地下管网的雨污分流,不仅是城市治污的重要组成部分,更是决定园区承载力的重要支撑。

但在现实中,国内园区地下雨污管网却是混的多、分的少。

“地下”问题集中

“园区雨污分流是一项重要的环保工程,它把工业污水通过污水管道收集起来,进行集中处理;而降雨产生的主要是雨水,则通过雨水管道进入排水工程,两者排放渠道不同。”有业内人士表示,如果不进行雨污分流,那么雨污俱下,碰到特大暴雨,对污水处理厂会直接造成巨大冲击。

污水处理厂运行普遍不足,在工业园区更是如此。

地下雨污管网的建设实施,不仅能够有效提高园区经济发展承载功能,促进企业发展,而且能够促进园区环境保护工作,产生社会效益愈加明显。相反,若依然雨污混流进入污水处理厂生物池,大量雨水掺入其中,将不利于污水的生物处理。从技术角度来说,由于工业污水和雨水相互稀释,导致污水处理厂面临进水浓度过低、无法运行的窘境。除此之外,还会导致对土壤、地表水污染。

在公众看来,下水道被称为“城市良心”。过去不少城市受到大雨内涝、管线爆炸、路线塌陷等问题困扰,

产生一系列“地下”问题,普通市民深受其苦。园区亦如此,地下排污管道的顺畅与否,将直接影响园区经济与环境发展。

或许因已意识到了这一点,从去年起围绕园区地下雨污分流管网改造的建设之风,已在各地暗流涌动。从华北到华东、华中到华南等地,不少园区纷纷着手实施这一主题下的工程建设。

园区等待“自然补给”

众园区之所以将积压已久的环保意识选择在去年集中释放,除了治污形势所逼以外,或许与当下政策“起风”不无关联。对此,有分析者指出,自2015年初以来,中央层面陆续发布对城市地下管网进行普查“体检”、试点补贴及建立专项基金等系列利好新政。

在此背景下,引发地方尤其园区对地下管网改造的追捧。

不难发现,先是由国务院办公厅发出指导意见,要求力争用5年时间,加强城市地下管线建设管理,完成城市地下老旧管网改造;用10年左右时间,建成较为完善的城市地下管线体系。同时提出在36个大中城市启动地下综合管廊试点工程。

而后,财政部、住建部联合发布通知,将对地下综合管廊试点城市给予专项资金补助,直辖市每年5亿元,省会城市每年4亿元,其他城市每年3亿元。对采用PPP模式达到一定比例

的,将按上述补助基数奖励10%。

诸多利好新政陆续出台,目标直指城市。但这并没有激发园区对“地下”施术的积极性,更多的似乎在等待。有的园区管理方负责人甚至认为,大环境下,园区的发展与城市发展应自然同步,改造城市的地下管网,园区应包含在规划之内。

有迹象表明,目前已有山东、山西、福建等十余省份的园区进入到地下雨污分流管网的新建或改造阶段。

高投入谁埋单

园区管理方对地下管网建设的观望态度,事出有因。

有分析者认为,从管线集中铺设,到统一规划、设计、施工和维护,雨污分流管网工程远远超出了地下给排水道的范畴,规模要大得多,也复杂得多。其中,巨额投资成本已令人咋舌,通常投入动辄数百万甚至数十亿元。

有迹可循的是,山东莱阳开发区一段全长4000多米的地下雨污管网施工工程,总投资达到380万元。而对于福建省漳州市东山经济技术开发区内一条全长1300米道路及雨污管网的施工招标显示,项目投资高达5543万元。此外,从投资数亿到几十亿元的地下雨污分流管网建设工程,在网上公布的比比皆是。

很显然,地下雨污分流管网建设既是一项民生工程,又是一个高投入项目。

事实上,即便是获得国家对于雨污管网建设补贴资金,但由于地方财政投资普遍乏力,也远不足以解决地下雨污管网建设的资金来源问题。这说明,综合地下雨污管网建设投资额大,单靠财政支出无法支持,地方政府欲建设该工程主要考虑资金来源,以及承担的责任。

目前,园区多采取PPP(政府企业联合出资方式融资)模式,也就是说,政府一般通过招标,拉企业作为合作方,也作为资金提供方。不过,吸引社会资本积极加入前提是,若让这部分资本参加地下管网建设,就必须给予其恰当的回扣。

然而,由于目前我国地下管网建设法律法规不完善、技术规范不健全、投融资和运营模式不明确等问题,已严重制约地下管网建设快速发展,同时影响到企业投资积极性。

有专家建议,对于地下雨污管网建设的认识以及地方政府的理念都需要转变。综合地下雨污管网社会效益,地方政府应该从总体考虑收益。同时,在建设上也要和投资企业共同承担,在后续运营方式上有所创新,可以将管网维护运营外包,购买服务。

“这个局面未来将有大的改观。”专家还表示,在国家推动和支持下,囊括了各类管道的地下综合管网,正成为一个新的投资领域。原因是,实施地下管网雨污分流,必然成为园区发展的一种集现代化、科学化、集约化于一体的环保基础设施,是改善园区环境路径的不二选择。

北京核心商圈写字楼空置率“反转”

中长期来看,北京写字楼市场仍有较大的成长空间。近期各区政府皆通过各种方式积极吸引和促进企业进驻投资,包括简化商事登记、深入推进京津冀一体化进程等。此外,科技创新也令一些新经济、新业态发展壮大。潜在的需求增长点将不断累积,随着新物业出租率的逐渐提高,预计2017年写字楼市场有望迎来更好转机。

■ 实习记者 刘季辰

在2015年第四季度,北京五大核心商圈甲级(含顶级)写字楼评价租金继续保持稳定,按建筑面积计算的有效租金为每月每平方米人民币391.9元,环比下降1.3%,同比下降2.3%。这是戴德梁行在2016年1月7日举行的“2015年第四季度媒体发布会”上公布的数字。

市场向好

机构调查显示,截至2015年第四季度,北京五大核心商圈甲级写字楼,平均租金继续保持稳定。按建筑面积计算的有效租金为每月每平方米人民币391.9元,环比下降1.3%,同比下降2.3%。得益于望京-酒仙桥区域高端项目相继入市和承租热度的升温,该区域写字楼平均租金环比上涨7.3%,同比上涨4.6%,达每月每平方米人民币273元。

市场成交方面,本年度北京核心商圈净吸纳量高达63万平方米,净吸纳率为74%,较2014年全年上涨25个百分点,创2012年以来的新高。强劲的市场需求导致本季度核心商圈空置率仅为3.2%,较去年同期下降3.3个百分点。其中金融业、高科技业仍为成交热点,占比为总成交量的52%。

“就整体市场而言,尽管2015年北京写字楼市场新增供应较2014年全年上涨120%,但截至去年第四季度的北京全市甲级写字楼空置率依然只有5.1%,同比仅增加了0.4个百分点。”戴德梁行主管严区海指出,在现有办公楼可租面积相对有限的前提下,核心商圈租金居高不下。

选址看好园区

通过市场调查发现,不少企业在考虑重新选址时,除了选择像望京、亦庄、丰台等新兴商圈写字楼外,价格较低的产业园区,也成为许多企业的选择之一。

产业园区以大面积、低租金、优惠的政策、舒适的绿化环境等优势条件,已成为传统写字楼的主要竞争对手。另一方面,类似于中关村大街,由于老旧楼宇的改造升级,将释放约70万平方米的办公面积,主力租户主要定位在创新创业等新兴产业,中关村长期空置面积紧缺的压力,将一定程度上得到缓解。

戴德梁行的数据显示,2016年北京整体市场将迎来近137万平方米的新增供应,其中核心商圈占55%,达75.8万平方米。

“假如整体市场大量新增供应,短期内又无法被消化,个别开发商可能会采用临时调整租金的方式来吸引租客,届时全市平均租金或将小幅下滑。”戴德梁行北中国区研究部主管陆明先生认为,核心商圈凭借优越的地理位置,优质项目依然会受到租户的青睐,较高的预租率和较快的去化速度,致使市场供需相对平衡,租金预计将继续保持稳定。”

发挥产业集群效应 提升县域经济支撑力

(上接第十三版)对老区要进一步增加绿化面积,力求达到绿化覆盖率25%以上,对新建区绿化覆盖率达35%以上,并在绿化档次上有要求、有检查、有落实,力争园区建设成为一个四季有绿、三季有花的新城区。鼓励环保型技术和清洁生产工艺在化工及塑料新材料产业中的应用,支持企业采用新材料、新工艺、新技术降低物耗能耗,严格控制烟尘、二氧化硫、COD等排放,实现污水“零排放”。另外,作为管理部门,我们将加强对化工及塑料新材料企业燃料、污染物排放和运输等的监管,确保污染治理设施的正常运转。

《中国企业家报》为实现发展目标,辽宁新材料开发区将为入驻企业提供哪些保障措施?

王甲男:“十三五”期间园区发展重点放在产业链条延伸方面,并着重发展高附加值、高技术含量的终端产品,实施品牌战略,将打造名牌产品和名牌区域相结合,形成新兴的化工及塑料新材料产业集群,带动园区整体经济的飞速发展。

在这当中,要重点加快园区基础设施设施建设,优化产业发展环境。提升园区工业发展的服务水平,完善工业发展软环境。主动选择招商项目,优化招商引资方式。争取产业发展相关政策,谋取园区发展先机。提升园区科技水平及研发能力,实施品牌战略。大力培育新材料产业人才队伍,实施人才战略。大力发展总部经济,促进产业规模化发展。大力发展新材料会展业,提升园区知名度。建设节能环保型园区,实现可持续性发展。大力整合园区物流,提高服务功能。