



# 经济下行 招商信心指数不降反升

■ 本报记者 刘蕾

根据第五届中国产业地产高端论坛上,搜狐焦点产业新区独家发布了《2015中国产业园区招商信心指数报告》,报告显示2015年园区招商信心指数为137.07,比2014年相比上涨了5.05个百分点。

分析人士指出,在中国宏观经济下行、园区租赁供过于求的大背景下,招商指数不降反升背后,主要是因为政策环境比较宽松、园区招商模式得到优化等因素。

## 大势带来利好

产业园区作为承载实体经济发展的重要载体,为推动经济发展起到重要作用,这种作用在当前经济下行压力巨大的背景下尤其被突出,从中央到地方,各级政府千方百计在保增速、调结构,而破题的关键在于招商引资,特别是园区的招商引资。

实际上,2015年从中央到地方的大小政策多少都惠及了园区的发展。特别是随着中央“一带一路”、长江经济带、京津冀协同发展、新型城镇化以及“中国制造2025”纲领等诸多政策措施的落地实施,为产业园区、产业地产发展营造了一个整体政策环境比较宽松。

根据“一带一路”战略,在陆上将依托国际大通道,以沿线中心城市为支撑,以重点经贸产业园区为合作平台,共同打造新亚欧大陆桥、中蒙俄、

中国-中亚-西亚、中国-中南半岛等国际经济合作走廊;在海上将以重点港口为节点,共同建设通畅安全高效的运输大通道。

“一带一路”战略规划的项目清单中含数百个国内外项目,比较其中的项目类别,就是各类产业园区和基础设施项目。“一带一路”战略对中西部地区的推动,还将改善中国经济发展不平衡的问题,大大利好中西部园区的发展。

与此相当,长江经济带、京津冀一体化战略的推出,也为长江沿线和北京周围地区的产业园区带来了新的发展机遇。

“中国制造2025”纲领对产业园区的积极意义在于,一方面指明了产业园区发展的方向,为园区发展提供了潜在企业目标;另一方面纲领要求避免出现新一轮的重复建设,将直接利好存量园区发展。

## 产业园进入4.0时代

改革开放三十多年以来,作为我国经济创新和发展的主要载体,产业园区的核心特征及经营模式也随着经济社会的发展而不断变化演进。在经济下行、转型压力大增的背景下,中国产业园区行业也已在阵痛中悄然转型,进入了一个新时代。

以园区招商形式的转变为切入点来看,产业园区经历了三次大的重要发展阶段:第一次是改革开放到20世纪90年代中期,“用步量企”,招商

人员跑遍全省、全国寻求企业入驻;第二个阶段是从20世纪90年代中期到2004年招拍挂制度实施、再到2006年工业用地出让最低价标准实施,一直到金融危机前,这一阶段是冷静期,主要谋求完善的服务质量,引导客户入驻;第三个阶段是从金融危机之后到2013年十八届三中全会,产业园区的运行开始走向高端,以为高端客户打造环境为主,不仅有花园式办公,还有公寓、商业、娱乐、休闲、金融等配套,整个产业园区更是一个“城中城”。

随着第三阶段招商结束,从2014年开始,产业园区4.0时代逐步到来,国内园区国际合作升级、资本运营模式升级、园区细分程度深化、园区的产业链整合加速,互联网+、PPP模式、文化+、园区A+B联合等成为重要的发展模式。

中国经济进入了新常态,各种数字表明了下行的压力很大,企业的投资也在减弱,企业投资者在选址上越来越挑剔。企业入驻园区不仅要求地理位置、基础设施、政策支持,更加看重园区综合竞争能力,比如产业链聚集优势、综合服务能力等等,4.0时代的园区在发展和招商中已经为此做好了准备,可以加大对企业的吸引力度。

## 招商仍有挑战

园区招商的不利因素仍然是存在的,供过于求的压力尤其突出。

上述招商信心指数报告显示,从

2015年受访人员对产业园区租赁市场供求情况来看,认为供过于求的比例为38.71%,近四成。

数据显示,认为2016年供过于求的受访人数,虽然比例有所下降,但这一数据依然达到了32.26%。

供求关系也因不同的园区类型有所不同。例如,东部地区招商信心两极分化明显,接受调查招商人员认识的不统一,主要原因在一些新兴行业的园区积极乐观,而一些传统行业、产能过剩行业的产业园区相对消极。

就地区而言,中西部地区的招商信心指数明显优于东部,主要原因在于,中西部产业园区起步较晚,供求矛盾本来就不突出,但随着“一带一路”等战略的实施,中西部园区建设加速,园区租赁的竞争也将加剧。

中央已经对各级政府的融资和招商提出了规范化的要求,对传统的减免税和降低价做出了限制,招商不可以靠口袋政策,一定要与时俱进,要与投资机构建立基于市场化、专业化、共赢基础上的新常态关系。

报告建议,当前产业园区库存量很高,园区需要通过服务方向、结构内容的调整,创新运营模式,提高园区的销售和利用率,增强竞争力。

在经济下行的大环境下,园区谁能率先实现4.0时代的转型,进入精细分取胜、产业链取胜、服务取胜的新时期,谁就能在供过于求的局面中率先杀出重围,并借助于相对宽松的政策红利,迎来一个更大的发展空间。

## 【园区主任谈“十三五”】

榆阳区区长助理、麻黄梁工业集中区管委会主任刘兴伟:

## 健全预警机制 合理利用资源



刘兴伟

■ 本报记者 刘剑波

围绕产业转型升级、生态环境改善、社会民生发展,陕西省榆林市榆阳区麻黄梁工业园区在过去五年用“多规合一”思维,积极打造能源高端产业集聚地,形成了项目集中园区、产业集群发展的良好态势。但是随着政策对能源利用的趋势,园区未来如何利用能源政策,做活发展文章?为此,《中国企业报》记者采访了榆阳区区长助理、麻黄梁工业集中区管理委员会主任刘兴伟。

《中国企业报》:过去,麻黄梁工业园区秉持“大集团带动、高科技引领、循环发展、生态示范”的发展理念,“十三五”期间这种理念有变吗?

刘兴伟:发展的理念,要说变也是稳中求进,这由我们的定位决定的。榆阳区麻黄梁工业集中区将一如既往地抢抓国家实施西部大开发、陕北国家级能源基地建设的政策机遇,按照“坚持资源综合利用、实施环保零排放,发展循环经济,走可持续发展道路”的发展思路,定规划、谋发展。截至目前,园区共引进陕煤、陕汽、延长、山水等大型企业27个,累计引资总额120亿元,已建成投产大众新能源三氯乙烯、圆恒天然气液化、陕汽新能源专用车项目等重大项目11个,正在建设洪盛能源、节能环保研发、德福康制药等项目10个,即将启动建设天域能源、安泰物资等项目6个,逐步形成了以煤化工、盐化工、装备制造为主的三大产业体系。

《中国企业报》:大项目的进驻,对园区的服务能力和服务水平是个促进,也是个挑战。这方面,园区是如何应对的?

刘兴伟:是的,由于大项目的引进,我们2015年完成产值16.12亿元,完成税收8084万元。在园区获得大发展的同时,我们的发展环境也在不断优化。比如我们形成了一批善于协调土地、林业、环保、建设等部门的团结奋进、作风优良、素质过硬的干部队伍。在道路、环境、管理等方面,我们对园区环境卫生进行集中整治,对各企业及园区部分周边企业环境集中整治,打造良好的发展环境,提升园区服务水平。但在取得成绩的同时,我们也面临着一些挑战,比如,有的项目科技含量不高,产业规模、产业成熟度等存在不足,尚未形成良好的产业集聚效应和健全的产业体系。还有,基础设施作用发挥不充分、财政资金不充裕等原因,导致的区域合作、产业规划中话语权不足,核心竞争未能真正体现,且存在产业发展轴线偏离的危机。

《中国企业报》:你说到这时,我们了解到,园区曾经规划建设1万方/天污水处理厂,建成后无法满足运行规模。这凸显了什么问题?

刘兴伟:实事求是地说,这就是规划与建设存在着一定冲突。由于受建设经验、资金短缺等因素制约,部分基础设施存在边建设边规划,导致重复投资和道路拉链式破坏。现有规划定位的不足,在高端人才、资金、人口、科研基础、产业配套方面难以形成竞争优势。企业缺乏配套体系、整体运筹、格局较陈旧、产业核心竞争力不强、规模效应不明显……这些问题,我们将在“十三五”发展中逐步予以解决。

《中国企业报》:新常态下园区在加快企业转型升级、促进二次创业有什么举措?

刘兴伟:在科技创新的大背景下,麻黄梁工业园区经过几年的发展迎来加快转型升级、推动二次创业的关键时期,迎来了由单一规模向综合规模功能区转型发展的重要时段。园区是否能抢占经济新的制高点,是否可以在未来激烈竞争当中继续发挥园区的集聚优势和园区的特色,继续保持良好的发展态势,是园区面临的重要课题。2016年将加快突破园区经济,在项目集聚、结构优化、机制灵活、方式转型上下功夫,将重点抓招商,创新绩。大力开展项目推介和招商引资活动,按照“招大、引强、选优”理念,尽快实现园区质和量的全面提升;抓转型,挖潜能。集中力量和资源抓好企业提质增效工作,对重点企业、重点项目给予分类指导。积极推进企业各种形式兼并、重组,扶持企业在各层次市场上市(挂牌);抓设施,促配套。按照区域融合理念,统筹推进水、电、气、通讯等设施建设,形成完善的功能配套体系;抓科技,增内涵。培育园区企业品牌意识,重点围绕自主知识产权,发展专利产品,争创驰名商标、高新技术企业等品牌,不断增强核心竞争力;抓服务,优环境。 (下转第十五版)