

编者按

济南高新区是济南市对外开放的窗口和重要的高新技术产业基地,被誉为济南创新创业发展的火车头。今年8月,高新区提出“三次创业”的发展思路,要在新的发展阶段转变发展方式,打造经济升级新版本。

“三次创业”应该如何进行?面临哪些需要解决的问题?有什么新思路?即日起,本报开设《高端访谈》栏目,与济南高新区管理层畅谈新背景下,高新区发展的新思路。

孳项目要“退出”, 中心区需“腾笼换业”

高新区着眼“三次创业”背景下的课题

文/片 本报记者 修从涛

“经过23年的发展,越来越多的企业项目落户高新区,在工业化和城市化的过程中也出现了片区发展不平衡的问题。”济南高新区投资服务局局长高术仁认为,高新区的“三次创业”需要转变原有的资源型招商模式;项目引进需要有更合理的顶层设计;产业规划和城市空间布局方面,作为三大片区之一的中心区也面临着“腾笼换业”。



转变招商模式:开发建设引入“工业地产”

在高术仁的印象里,20年前的高新区正处在刚成立时的“一次创业”阶段,那个时候二环以东还是大面积的庄稼地和村庄,优惠政策和充足的土地资源是当时高新区招商引资的重要法宝。“在大片的土地上,抓项目落地搞建设是‘一次创业’的主要模式。”

时移世易,经过多年的发展,落户高新区的企业越来越多,高新区的土地也变得越来越金贵。据了解,如今高新区每年的招商引资用地不超过2000亩标准。“原有土地资源型的外延式招商已成为制约高新区发展的瓶颈。”高术仁介绍,2002年高新区进入“二次创业”阶段后,就已经考虑到土地的集约使用。

“‘二次创业’阶段采用的‘园中园’建设模式对高新区的招商引资和快速发展起到了很好的效果。比如我们的齐鲁软件园、大学科技园等八大园区建

设,现在仍在高新区发展中起着良好的作用。”对于招商引资模式的变化,高术仁提出了与之相适应的开发建设模式,即“工业地产”概念。

高术仁介绍,工业地产也可以被视为工业综合体建设,招商引资模式的变化必然要求改变开发建设模式,工业地产的综合体建设模式不是高新区发展选择与不选择的问题,下一步将会是发展重点。“土地资源就那么,不可能说来一个项目给你200亩地,再来一个项目给你多少土地。”高术仁认为,工业地产的综合体建设是目前和未来高新区发展的必然出路。

据了解,目前高新区已经在进行工业地产的综合体建设尝试并尝到了甜头。“比如我们的药谷、金谷,中小企业加速器,齐鲁外包城等等,走的都是这样的路子,都是比较好的开发建设模

式。现在在孙村片区建设的生物医药产业园实际上也是这种模式。”高术仁介绍,这一开发建设模式的好处在于,可以在有限的土地资源上,吸引更多的企业进入,形成产业集聚。

但同时,高术仁也指出,工业地产的综合体建设对开发企业有着更为严格的要求,项目建设需要适应入驻企业的要求。但同时,济南市对于从事工业地产开发方面的政策支持是有欠缺的。“工业用地上建设的综合体项目吸引企业购买入驻,但企业买了房子进来,没有房产证,析产很难。从这个角度来看,并未给从事这方面开发的企业更多的支持。”高术仁认为,除此之外,由于参与工业地产综合体建设的政府和开发企业之间的着眼点不同,也会对工业地产市场造成影响。而这也考验着高新区在“三次创业”发展中的智慧。

优化顶层设计:孳项目要有“退出机制”

受经济形势和有限土地资源的影响,要吸引优质的企业项目落地,越来越成为一件不容易的事。据了解,高新区每年要有近1000家企业在高新区注册,但同时也有部分企业离开高新区。如何让入区企业留得住,同时提高区内现有企业的升级膨胀发展,就成为投资服务局在“三次创业”背景下的课题。

“让区内现有企业的膨胀发展,是高新区实现发展的另一个重要方面。”高术仁认为,要做到这一点就必须优化产业发展环境和投资服务环境,实现内涵式经济增长。“由单纯的促落地、促建设、促竣工逐步向促膨胀、促提升、促发展转变,由服务于项目建设进程向服务于企业运营全过程转变。”然而,要做到这一点必须有一个好的制度层面的顶层设计,从企业项目入区之初就应当要有一个退出机制。

据介绍,在现有招商引资体系中,招商、服务、管理、验收各环节由不同部门负责,部门间如果形不成有效完善的闭环管理,有可能使得对进区项目的落地开工、投资建设、竣工投产以及最后的达产见效等的管理出现脱节,因而造成企业项目对《入区协议》所约定责任义务的履行情况缺乏有效的管理和监督。

高术仁的担忧是有根据的,据了解,目前签约落户高新区的企业项目中有50多家处于签约入区后停滞的状态,“当然不排除这个企业明年会开工,但也或许更长一段时间内都不会开工。”高术仁介绍,一个项目从签约到真正落地投产,没有两三年很难实现,但是在这两三年里,可能会有市场、资金、项目水平的变化,这些都会影响企业项目的开工意愿。

“企业还没等进来,就先有一个退出机制,这个看起来跟招商引资是矛盾的,但是这对高新区未来的良性发展是好的。”高术仁认为,在现有资源有限的当下,吸引企业落户应当择优很重要,“好项目要激励,但进区后发现是孳项目,就得有退出机制的约束。”

在高术仁看来,如果有这样一个退出机制,可以让企业在入区之前就有一个印象,“通俗的话说,叫‘丑话说在前面’,这也能激励企业在入区后向好的方面发展。对于未能履约的企业项目及时退出,也能给高新区的发展释放出更多的发展空间。”高术仁表示,这种顶层设计是必要的,但这种机制的设计和落实也涉及到各方利益和法律层面的问题,仍然将是高新区在“三次创业”中要面临的考验。

规划产业布局:中心区面临“腾笼换业”

在高术仁看来,除了招商服务模式和顶层制度设计方面,合理制定实施区域产业规划和城市空间布局,实现区域产业互动和空间功能互补,也是高新区“在三次创业”发展过程中需要解决的问题。

“高新区三大片区经过了不同的发展时间,不同的发展阶段所面临的课题是不一样的。”据高术仁介绍,高新区在控规再修编中也对各个片区的发展提出了各自的定位,其中中心区将大力发展现代服务业及相关配套产业,以及中小型研发贸易企业和大型企业总部和结算、研发、销售等中心有机并存,将中心区发展成集新型住宅、购物娱乐、

文化教育、医疗健身等功能健全的城市东部中心。这就涉及到中心区的“腾笼换业”。

据了解,目前高新区已经在对部分企业进行“悄悄”搬迁,主要保留现代服务业和电子信息产业。“前段时间高新区有两个企业正在进行搬迁,比如思源水业的一个项目正在从中心区外迁。”高术仁认为,中心区“腾笼换业”必须要为企业做好细服务,避免“一搬就死”的发生,而是要帮助企业通过搬迁实现再升级。

“以存量换增量”是中心区“腾笼换业”的重要举措。据介绍,中心区企业搬迁后空出的土地将产生相当一部分效益,“我们将原来的工业用地调整成商

业用地,搬迁企业可以活动一部分资金,用于搬迁后的再发展。”高术仁说。

据介绍,中心区的“腾笼换业”将适当降低工业用地的比例,由原先的12%左右有望调整到6%左右。“搬迁企业可以通过土地流转获取的相当一部分资金,用于搬迁后的升级发展,发展水平更高。”

同时,高术仁也指出,中心区的产业调整优化是必要的,但也不能做“一刀切”,“尽管要是各个片区的产业定位相对清晰,但各个片区的业态无法分得那么清楚,每个片区的基本城市生态应该具备,要方便片区工作和生活”。



高术仁

嘉宾介绍:

高术仁,1991年进入济南高新区工作,曾任高新区科协书记、高新区教育局局长、高新区建设局局长,现任济南高新区投资服务局局长。高新区投资服务局负责入区企业的协调服务工作;负责项目推进和管理工作。