

# 浅论产业新城地产联动开发的运行策略

李晓军

(江苏方洋现代服务产业集团有限公司,江苏 连云港 222000)

**摘要:**产业新城主要是指在相关城市的主城区外,通过以发展产业、依托城市为主的新城,其具有高度集中的产业链,同时城市发展功能相对完善,具有优美良好生态环境的新城区,是推动地方产业发展转型的动力,本文通过介绍产业新城概念及基本分类,研究当下产业新城新模式现状,从拿地、盈利、收益等多方面阐述产业新城运作的优良措施,希望能够推动我国产业新城稳定发展。

**关键词:**产业新城;地产联动;开发策略

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.26.007

产业新城是我国城镇化和工业化主要载体,目前正处于新旧时代的转型变革期。面对这一重大课题,产业地产如何在传统的盈利方式基础上更加清晰地谋划未来的发展路径,是一个继往开来的重要命题。通过分析梳理相关思路 and 路径,以期对产业地产从业者有所启发与帮助。

## 1 产业新城概念及基本分类

产业新城模式主要是指在“以人为本”城市化模式的引领下,进一步创新和完善“政府主导、合作共赢”的举措。通过以建设智慧宜居幸福工业城市为理念,进一步有效探索市场化运营模式,探索新型工业城市,进一步实现经济发展、城市发展、民生保障。工业城市是以主城以外的城市为支撑的新兴工业型城市,是产业集中度高、城市功能齐全、生态环境优美的新城。与过去10年在主要城市周围出现的旧开发区、工业园区和“睡城”不同,产业新城城市的特点是“多产业城市的结合”,同时也是工业化和城市化相结合的城市发展道路。产业新城大致分为两类:一是产业型新区,如一般意义上的高新技术开发区、经济技术开发区、产业园区或产业聚集区等等,这类新区的优点是产业优势相对明显,不足之处是社会服务功能相对较为薄弱。二是综合型新区,这类新区除了在一定程度上突出产业聚集功能外,还能够综合规划和考虑相关产业布局、交通、生活服务设施,目前,城市新区的开发主要以此类型为主。根据国内新区建设的实践工作,产城融合为主要涵义。首先是新区产业发展与城市功能完善同步,这就在一定程度上促进地方产业融合逐渐成为功能完整的城市新区;其次是城市新区产业的规划和布局,与整个城市未来的发展定位相吻合,比如医药港、石化城、新能源新材料生产研发中心等城市产业定位;此外,通过进一步谋求城市新区与老城区的有机融合,既能够在一定程度上有效缓解相关老城区的更新改造压力,又能够在一定程度上代表新时期现代都市的特质,从而最终有效实现相关新老城区的共生和辉映。

## 2 产业新城新模式现状

近年来,全国房地产市场开始进入调整阶段,住房需求逐渐回归理性,商业市场过剩风险显现,城镇化以及相关产业现代化进程不断加快,这就在一定程度上有利于相关工业地产的快速发展。房地产市场的工业园区被所有的产业园认为是一片新的蓝海。在2015年,绿地、万科加速工业地产的扩张,相对应

的实体企业寻求相关商业新增长点,国际资本黑石、淡马锡等产业园开展一系列新的融资活动。让这个领域的竞争更有竞争力,同时,园区的发展特别注重产业与城市之间的关系。在“十三五”期间就已经实施了产业新城城市一体化发展模式。在建设城市经济新核心、建设新型城镇化中发挥了重要作用。宏观经济政策和经济形势的发展对产业新城城市的建设产生了相对深远的影响。首先,新型城镇化是未来十年的重大战略机遇:重点是产业和人的支撑,必须大力发展以原点融合为重要核心的新型工业城市建设。其次,国家层面的新区建设将在一定程度上直接有助于新型工业城市的发展。由国家一级的“新区-中心城市-城市群-经济带”机制,新区的发展在很大程度上补充了邻近的城市,并在很大程度上促进了工业发展和城市支持设施的改善。三是大众创新创业为产业新城城市发展注入新动力。在如今创新创业逐渐成为我国经济发展新常态“新引擎”的背景下,创意空间作为最贴近人的平台发挥了重要作用。企业家应当为相关工业园区的发展注入新的动力。创新园正在发展一种新型产业,一种新的和谐模式将在很大程度上促进产业新城城市的发展。

## 3 产业新城在运作上存在的主要问题

### 3.1 财力匮乏导致城市社会服务和配套能力薄弱

目前我国现行的园区或新城开发管理模式实行的是“谁开发,谁配套”的运作模式,由于大部分地方政府财力并不充裕,所以配套能力有限。对此,有一些城市专家认为,在产业新城运作过程当中任何一个新开发的区域,通过前三年做市政配套,接下来五年做第一轮房地产开发,第二个五年继续开发,然后导入人口,再下一个五年,人口才会实现聚满。也就是说,建一座新城一般来说要花上18到20年的时间。学校、医院、大型商场、酒店、城市广场这些代表城市功能水平的社会服务设施对于一个现代化的新城区而言,缺口相对依然很大。

### 3.2 配套薄弱导致产业和城市发展离心

实践表明,老城区规划上更多以发展第三产业为主体,主要功能是商务、信息、金融、高端娱乐等。外围卫星城,以第二产业为主,主要功能是生产,同时可发展适度规模的第三产业。但从大多数新区的发展情况看,新城对母城资源的利用非常有限,新城实现相对独立和功能完善还须时日。由于生活不便,导致居住人口少,形成钟摆效应和“睡城”困境,加剧了产业和城

市的离心力。

#### 4 土地一二级联动开发破解城市配套难题

产业新城开发建设出于物流、安全、环保等考虑,往往远离城市老城区,需要花大力气进行土地整理和开发,在尚未出让之前将土地从毛地状态进行征收、整理、完善公建配套等相关设施,将土地转变为可出让的熟地,完成一级开发。在此基础上,再经过土地出让程序,由土地使用者通过开发建设,将建成的物业进行出租或出售的过程,完成土地二级开发。政府部门需要完成大量的土地一级开发任务,土地一级开发的成本较高,给部分地方的政府带来很大的资金压力。此外,土地一二级开发如果分开实施,会导致整备完成的土地较长时间闲置,更加大了政府的资金压力。土地一二级联动开发,可以有效解决资金难题。

当下所谓的土地一二级联动开发,即主要是由一家企业先后承担相关土地一级开发和土地二级开发的任务,从而进一步完成从土地毛地状态到物业建成并面向市场租售。通过进一步有效采取相关土地一二联动模式,不仅能够一定程度上大大缓解地方政府的资金压力,同时也能够在一定程度上有力降低相关房地产企业取得土地的成本。房地产企业通过从土地一级开发开始参与,在进行土地一级开发的“七通一平”时,会采取相对更高的标准,对道路、管网和周边绿化进行建设,从而为后续的二级开发奠定良好的土地基础和周边环境条件。经测算,一二级联动开发所节约的成本大约占全过程总成本的5%~10%。房地产企业采用分期开发的策略,将部分二级物业打造为地区或者城市的标杆入市,能够提升尚未开发的一级土地价值,提高相对应的区域地价。同时,拥有充足的一级土地储备资源,能够为房地产企业的持续发展提供保障。

在资金方面,通过一二级的联动开发,房地产企业能够用二级开发的收益来平衡一级开发的资金问题。

#### 5 关键问题及策略

(1)拿地问题。能否顺利获取土地是联动开发成败的关键,主要策略:一是做足一级开发成本,抬高地价;二是设计将拟出让地块存在一级开发遗留问题;三是出让土地要求竞拍者在较短时间内出具规划方案等。

(2)盈利问题。一级开发阶段主要盈利来源于土地出让,参与企业一般获得8~10%左右相对固定的投资回报,主要形式为成本加成收益或土地出让金约定比例分成;二级开发阶段收益来源多样化,主要是开发型物业销售收益和持有型物业经营收益、产业增值服务收益、物业资本化收益以及政策补贴。

(3)收益保障问题。通常情况下,开发收益的财政保障主要来源于政府公共支出预算、政府专项资金、封闭资金运作、财政统筹安排,其中纳入公共预算支出会受限于地方政府相关财政支出额度,封闭运作、专项资金和财政统筹安排一般需要出具专门的政策文件予以支撑。此外,如果开发企业深度参与公租房、人才公寓、社区综合服务中心等项目的二级开发运营,应十分重视对各类政府专项基金、政策性保障用房补助资金等具体政策的研究与获取,以实现更加长久稳定可靠的经营现金流。

#### 6 产业新城模式的发展趋势

第一,产业带头,规划主导。工业是产业新城城市发展的重

要核心。传统意义上的总体规划已经从主导地位转向系泊和着陆功能。从城市规划、战略规划、产业规划到总体规划,一系列的规划将会被整合在一起,逻辑上,“一体化”的方法逐渐成为了一种新的要求。二是“去房地产化”。近年来,房地产行业在全国范围内进行了深刻的重组和调整:很难利用土地融资来平衡城市发展融资。新城的发展本身有三个重要组成部分:土地利用规划、房地产开发和内容管理。这三个方面的有机分离将在一定程度上有效加强相关业务能力并进行“实施”。三是先进制造业逐渐成为了当下城市发展的中坚力量。新城发展的另一个主要力量是以工业4.0为特征的高科技制造业,高技术制造业的城市结构决定了其“碎片化”的必然趋势。作为模块化发展的重要部分,几个模块的结合将使先进制造业的地理和产业结构“碎片化”成为可能。“集中”形成产业发展和城市发展的二元体系,是先进制造业的历史使命。第四,按照PPP模式积极推进新型城市发展。继地方税收收入大幅下降、公共资助职能与资助平台分离后,地方当局将会在一定程度上更加重视PPP模式。未来,公私伙伴关系模式将会在一定程度上作为一项创新工作得到积极推广,从而进一步有效提高对公共合同的认识,通过社会资本更好地理解公私伙伴关系模式。

#### 7 结束语

产业新城联动开发符合当下新型城镇化的主流建设理念,正在成为当下重要的开发模式,鉴于产业新城地产开发投资大、周期长、投入与价值呈现不同步的特点,在开发中应根据项目特点进行模式选择和设计,按照新的理论和运行实践,其模式的内涵正在不断拓展,从过程上地产开发的一级土地整理、二级物业开发、三级资产运营互相联动,在主体上政府、土地开发商、地产开发商、大型施工企业、资产运营商、商铺投资运营者、消费者等多个社会主体联动,相互之间共享其资源和信息,相互补缺,形成了系列策略组合,实现了利益共赢,最终形成了产业新城整体资源优化配置的良好经济发展格局。

#### 参考文献

- [1]王珏磊.常州“鬼城”:造城运动导致新城区楼盘集中入住率极低,二、三线城市地产经济再引质疑[N].时代周报,2013(31):8.
- [2]翁雪雁,时匡.城市基础设施与房地产的联动开发——浅谈城市基础设施对房地产的作用与影响[J].江苏城市规划,2013(4):36-41.
- [3]易雪琴.产业新城运营商的发展模式及其优化策略——以华夏幸福基业股份有限公司为例[J].中国房地产,2020(21):27-35.
- [4]刘松,崔理杰.城市综合开发3.0模式下的产业发展策略浅析[J].中国房地产业,2017,000(005):55-55.

作者简介:李晓军(1980,2-),男,山西阳泉人,汉族,硕士研究生,高级经济师(工商管理),江苏方洋现代服务产业集团有限公司,研究方向:地方政府融资平台转型、国有资产运营管理、房地产开发运营、集团管控、工业园区生活配套的开发运营等。