



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居建材等行业的联动效应！  
中经区域与地产微信号：zjqy\_2013

**B14** 越秀地产规模扩张缓慢 广州地王闲置近五年  
**B15** 引进新股东 北京城建管庄项目增资扩股

新闻电话 / (010)88890196

»B13~B??

交通不便,土地闲置,人气缺乏,产业未成体系

## 兰州新区困局

本报记者 王登海 兰州报道

国家级新区作为区域经济发展的重要路径,一直是地方政府争夺的金字招牌。2012年兰州新区升级为国家级新区后,社会各界对此发展寄予了极大期望,希望兰州新区发挥西北地区重要经济增长极和转型示范平台的作用。然而回顾兰州新区5

年的发展,兰州新区的现实发展与当时的期望仍存在较大落差。

2017年底,《中国经营报》记者前往兰州新区调查采访发现,兰州新区交通不便,与周边老城区在资源要素流动,联动发展方面存在很大困难。而新区内由于大开大建,随处可见的是被圈占起来的闲置土地和高高耸立正待施工的塔吊,产业发展没

有形成体系和集群,缺乏人气,在冬日刺骨的寒风中,新区更显得萧索荒凉。

业内专家认为,兰州新区现实与预期存在较大落差是多方面原因造成的,新区的发展现状在一定程度上反映出当前国家级新区含金量被稀释的现实困境,以及旧有开发模式的局限性。



兰州新区大开大建之后缺少人气,图为已经停建的工程。

本版图片均由本报记者王登海摄影

### “遥远”的新区

“以前只觉得兰州新区和兰州市区之间的距离很远,而当你坐上班车或大巴车去真正感受时才知道,其空间的距离和心理距离都很远。”

初到兰州新区,最大的困扰就是交通不便。新区与兰州市区目前虽然已经开通了城际高铁和数条公交线路,但二者相距70公里左右的路程仍然让人感觉“步履维艰”。

据了解,市区到新区的动车班次单程运行时间需要50分钟,且每天只有六七趟车次,新区车站距离新区核心区较远,轨道交通难以满足新区居民及企事业单位的日常出行的需求。

不仅是新区到兰州市区交通不便,新区内也同样如此。记者发现,公交班次少,甚至不少地区尚未开通公交线路,而出租车更是罕见。

一名出租车司机告诉记者,新区内目前大概有100多辆出租车,但是这些出租车散落在各个角落,在大街上几乎看不到出租车的影子。“主要是车少地广,出租车投放太多根本无法获利。”

记者注意到,滴滴打车等网约车虽然弥补了一些出行的需求,但是打车的时间成本非常高。记者粗略统计发现,在新区一些工业园区等地方使用滴滴打到车的时间至少要等20分

钟,而车辆到达接客点也需要10分钟左右。

前不久刚从兰州新区调研返回的方塘智库创始人叶一剑对记者表示:“以前只觉得兰州新区和兰州市区之间的距离很远,而当你坐上班车或大巴车去真正感受时才知道,其空间的距离和心理距离都很远。”

叶一剑就此表示,兰州新区如果和老城之间的距离太远,是不利于聚集人气,如果没有人气,那么包括房地产在内的各行各业是很难成长起来的。而在这种情况下,如果建筑的体量投入过大,就很容易导致新区在开发过程中财务链条的断裂,这也是很多新区都面对的问题。

其实,对于兰州新区的交通问题,当地政府曾经也拟筹建有轨电车予以解决,不过这一项目现在已经停工,而对于停工的原因兰州新区当地居民有各种说法,但是新区管委会方面却闭口不谈。

记者了解到,2016年,兰州新区经济发展局以(新经发投资(2016)69号及新经发投资(2016)70号)批准建设了兰州新区现代有轨电车1号线及2号线工程,该

项目采用政府和社会资本合作模式(PPP模式)建设。

此前的招标文件显示,兰州新区现代有轨电车1号线一期工程起于中心广场站,线路全长15.107km,2号线一期工程修建纬一路站至经十路段,线路全长7.2km,投资估算总额约26.46亿元。

记者了解到,该项目由中国水利水电第四工程有限公司承建,2017年2月15日,中国电建招标与采购网发布了项目流标公告。公告内容显示:根据项目公司(中电

建兰州新区轨道交通有限责任公司)《关于立即停止有轨电车项目实施的通知书》(2017)2号)的文件要求,目前项目施工活动已全面停止,现予以流标。

兰州新区现代有轨电车项目部项目总负责人白建华在受访时表示,该项目在2016年年底、2017年年初时正式停工,停工原因是接到了兰州新区的政府文件,而对于项目的建设程度以及具体停工的原因,白建华则不愿意进一步透露。



已经人去楼空的兰州新区有轨电车项目部。

### 土地利用效率低

业内人士认为,在土地政策发生转变的背景下,兰州新区土地相对粗放利用,规模快速扩张的趋势将难以持续,在今后的发展中,急需大力提升土地利用效率。

上海浦东新区、天津滨海新区设立后社会经济实现了快速发展,兰州新区在成立后,也设定了较高的经济发展目标。

根据《兰州新区总体规划(2011-2030)》,兰州新区将通过三步走战略,到2030年使新区城市人口规模达到100万人,城市建设用地规模约170平方公里,GDP达到2700亿元左右。其中到2015年的发展目标是新区框架、产业体系及相关配套服务体系初步形成,交通及城区基础设施相对完善,城市建设用地面积约60平方公里,GDP达到500亿元左右。到2020年的发展目标是基本建成特色鲜明、功能齐全、产业集聚、服务配套、人居环境良好的现代化新区,GDP达到1000亿元左右,城市建设用地规模约110平方公里。

如果按照上述数据计算,兰州新区2020年生产总值目标相当于兰州市2011年生产总值的73%。以2011年为基期,兰州新区到2015年、2020年生产总值的预期年均增速分别为66%、43%,远高于同期甘肃省和兰州市约10%左右的经济增速。

而实际情况是,兰州新区2015年的GDP仅仅为1255亿元,年均增长34%,距离500亿元的目标差距甚远。在此背景下,2016年,在《兰州新区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》(以下简称《规划》)中降低了发展目标,《规划》明确指出,到2020年,新区地区生产总值达到400亿元,年均增长20%。

一方面经济发展尚未完成规划所期的相关指标,而另一方面,兰州新区建设用地的实际增长速度却很快。

依据《兰州新区土地利用总体规划(2011-2020)》以及《甘肃省人民政府关于兰州市低丘缓坡沟壑等未

利用地综合开发利用专项规划的批复》(甘政函[2013]152号),兰州新区2020年规划建设建设用地面积80平方公里,规划低丘缓坡沟壑等未利用地建设用地指标48平方公里。

《兰州新区总体规划(2011-2030)》实施评估报告显示,截至2014年,兰州新区现状城市建设用地面积62.8平方公里(含已供未建用地面积9.3平方公里),提前实现2015年规划目标。城市建设用地年均增加约13平方公里,远高于土地利用总体规划安排的年均9.6平方公里增长量。

同时,上述报告还表明,根据对现状城乡建设用地的汇总统计,兰州新区城乡建设用地规模达111.3平方公里,人均用地面积506平方米,村庄人均建设用地面积达到264平方米,各项人均建设用地指标明显偏大。记者了解到,《城市用地分类与规划建设用地标准》规定,新建城市的规划人均城市建设用地指标应在85.1~105.0平方米/人内确定。

2015年,国家发改委等四部委印发《关于促进国家级新区健康发展的指导意见》,明确提出国家级新区实行最严格的耕地保护制度和节约用地制度,严控增量、盘活存量,并强化新区建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标的整体控制。

2016年,国土资源部和国家发改委联合印发了《关于落实“十三五”单位国内生产总值建设用地使用面积下降目标的指导意见》,提出的单位国内生产总值建设用地使用面积下降20%的目标。

业内人士认为,在土地政策发生转变的背景下,兰州新区土地相对粗放利用,规模快速扩张的趋势将难以持续,在今后的发展中,急需大力提升土地利用效率。



图为冠有“国家电子商务示范基地、全国创业孵化示范基地”之称的兰州联创智业园,虽然已经建成了13栋办公楼,但是目前仅仅有3栋楼有企业入驻。

### 缺少人气

冠有“国家电子商务示范基地、全国创业孵化示范基地”之称的兰州联创智业园,虽然已经建成了13栋办公楼,但是目前仅仅有3栋楼有企业入驻,而部分楼层入驻的企业独占一层楼,办公人员却寥寥无几。

“驱车行驶在兰州新区宽阔的马路,很少能看到行人的踪迹,这里像是一个巨大的工地,到处都是空洞洞的楼盘和吊塔,被开采的山丘裸露着岩石,路边堆着建筑垃圾,到了晚上,除了作为安置房的彩虹城以及兰石集团的职工房外,大部分楼盘都是漆黑一片。”此前有媒体报道兰州新区时如是写道。

而当记者走访一年后的兰州新区多个大型项目时却发现依旧如故。

秦王川城市湿地公园内,数名建筑工人在景区门口作业,而景区内人烟荒芜,数条人行走廊通向芦苇深处,远处的芦苇草被风吹卷到了天空,一眼望不到边的景区内,除了记者外,没有一个游客。冠有“国家电子商务示范基地、全国创业孵化示范基地”之称的兰州联创

智业园,虽然已经建成了13栋办公楼,但是目前仅仅有3栋楼有企业入驻,而部分楼层入驻的企业独占一层楼,办公人员却寥寥无几。

而在兰州新区另一个著名景区——西部恐龙园,号称引进世界顶级游乐设备及国内顶尖设计团队打造集观光、旅游、度假、科技体验展示为一体的国际化一站式4.0版乐园项目,但是也没有出现游客如织的现象。

记者在探访兰州新区通达建材博览城时也发现,当地媒体在2014年曾报道项目招商发布会时称,通达国际一期建材家居博览城的招商入驻率已达到70%,但记者到现场看到,除了一楼的店铺开业外,二楼整体上几乎为空铺。

事实上,按照规划设想,兰州新区2015年人口要达到30万,

2020、2030年分别达到60万、100万人口。但是2017年2月17日,甘肃省统计局发布的《关于2016年全省人口变动主要数据的通报》显示,2016年兰州新区常住人口14.28万人,自增率6.55%。兰州新区管委会对外公布的数据是现有人口近30万人。

“当走进这里时会发现,30万的人口在此根本感觉不到人流。所以,就感觉这个地方很萧条。”叶一剑对此感同身受,他在调研了兰州新区后发现,兰州新区除了开发尺度很大以外,很多空房子其招牌很大,但内里缺少内容。

上海交通大学城市科学研究院院长、首席专家刘士林认为,由于兰州城市空间本身比较局促,可能是最初设置兰州新区的设想主要是为城市发展拓展新空间。但建设

新城新区需要投入的建设资金比较大,对于中西部经济发展水平总体偏低的城市是不利的。同时,由于地广人稀是中西部的普遍特征,在新城新区要想在短期内集聚起一定规模的人口也是比较困难的。

为了带动人气,兰州新区也曾想了一定的解决办法,从2013年开始,兰州市委、市政府机关及部分市直部门和单位共16个部门、近700名干部职工正式移至兰州新区办公,但巨大的行政成本让移至新区办公的单位又陆续迁回市区。

此外,兰州市又实施“出城入园”政策,鼓励市区工业企业向新区搬迁,但大部分搬迁企业规模偏小,转移企业也主要集中在制造环节,产业层次不高,对新区整体发展推动力度有限。

## “兰州新区五年内不能触底反弹,就再也没有机会!”

文/王登海

2014年一年时间,国家连续批复5个国家级新区,引发了对国家级新区意义和作用的探讨。

兰州新区作为西北地区第一个国家级新区,承载着至关重要的区域带动作用,在突出改革创新的发展示范作用方面必须承担关键作用。但是从目前的情况来看,新区发展基础薄弱,对兰州市经济发展贡献比重还较低,业内人士认为,兰州新区的发展现状在一定程度上反映出当前国家级新区含金量被稀释的现实困境,以及旧有开发模式的局限性,在宏观经

济进入新常态和国家级新区政策普适化的大背景下,国家级新区超常规发展的历史难以重现。

“如果在未来五年,或者十年之内,兰州新区若不能触底反弹的话,它在整个西北地区的城市竞争格局里面,就再也没有机会。比如宁夏,还有与它很近的西宁,以及周边被兰州称之为小兄弟的地方,这几年都获得了非常好的发展。”方塘智库创始人叶一剑认为,在这种情况下,如果兰州新区不能快速突破,就很快被反超,“一旦被反超,在十年甚至二十年之内,都很难再有机会让这个地方获得成长。”

如何实现真正的触底反弹,并且能在未来五到十年有快速的增长?

叶一剑认为,首先兰州新区内部需要有自我的革新,包括对此地区的认知,以及其战略共识的形成,还包括省市对兰州新区明确的政策和资金支持以及产业转移的支持,都要做出一系列的政策制度安排。

“现在我们看到,兰州正组织把市内的一些院校成规模地搬到新区,以激发活力。在我看来这是不够的,除此以外还需要有更综合的手段去完成对这个地区的扶持。”叶一剑说,其次是兰州新区在新一轮的发展中,能否获得来自于外部市场

的资源导入起决定因素。“区域的转型、成长、发展,最终一定是靠本地政府部门和官员的自我革新,再加上外部市场的资源导入,共同完成区域的成长,这也是触底反弹的真正价值所在。”

此外,兰州新区是“丝绸之路经济带”上的重要节点,现在已建成运营综合保税区、中川国际航空港、中川北站铁路口岸,兰州至中亚、南亚、欧洲的国际货运班列实现常态化运营,因此专家学者都认为国家“一带一路”倡议的提出是兰州新区发展的一次重要机遇。

2015年,国家发改委、外交部、

商务部联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的战略规划》明确提出,“发挥陕西、甘肃综合经济文化和宁夏、青海民族人文优势,打造西安内陆型改革开放新高地,加快兰州、西宁开发开放,推进宁夏内陆开放型经济试验区建设,形成面向中亚、南亚、西亚国家的通道、商贸物流枢纽、重要产业和人文交流基地。”

“国家提出和推进的‘一带一路’倡议,特别是西部大开发和丝绸之路经济带相互融合,对兰州新区将是一个巨大而不可多得的发展机遇,它可以打开相对比较封闭的发展惯性,也

有助于获得国际化的资源和人口,关键是怎么切入并从中找到自己真正的战略优势。”刘士林在接受记者采访时表示。

中国城市发展研究院投资部主任刘澄则指出,“一带一路”倡议联通中国多个省市,兰州的开发开放要借助“一带一路”走出去引进来的双向投资。要做到这一点,首要工作是明确兰州新区融入“一带一路”的产业定位。从人才、环境、土地等多个要素统筹,避免与周边城市的重复竞争。以几项核心产业做大做强,求精不求全。物流节点是兰州的优势,政策上进一步完善人才引进和金融支持是很有必要的。