

实探珠海航空产业园：开园10年仍有大片荒地

本报实习记者 赵越 记者 童海华 广州报道

“十年磨砺，鲲鹏展翅，珠海航空产业园开园十周年”，这是珠海航空产业园的广告宣传语，在宣传中，一个气势恢宏的产业园初具雏形。

2008年珠海航空产业园正式开园，经过十年的发展，园区被形容为“结出硕果”。据《南方日报》报道，截至2017年底，园区已累计引进航空类要素项目

非“典型”园区

“我们园区是一个很大的范围，它不像一个工厂区。而且我们也是分区域的，包括机场核心区，滨海商务区等。”

近日，记者实地探访珠海航空产业园发现，园区实际上为一个巨大空间，并非传统意义上的产业集群。

根据高德地图导航，记者来到地图上显示的珠海航空产业园所在地，在园区门口，标示“中航通用飞机有限责任公司”（以下简称“中航通用”）。门口标识牌显示，整个区域由办公楼、总装厂房、部装厂房、复材中心和餐饮中心组成。记者看到，园区内建筑整齐，停车场前也停满汽车。

不过，记者向园区内多位工作人员求证得知，这里是中航通用一家企业的园区，并非珠海航空产业园区。一位工作人员向记者表示，“这里就只有中航通用，没听说过其他公司。”不过，该工作人员指着园区围栏外的几栋建筑物，建议记者去那里看看。

随后记者走出中航通用园区，来到上述工作人员所指的地方。不过只有几座空置的厂房、办公楼以及一小片荒地。

记者再次根据提示，来到百度地图、腾讯地图、北斗地图标示为“珠海航空产业园”的区域，这里与珠海机场仅隔一条马路。除了珠海空中交通管理站、珠海机场集团以及区域内公安机关的办公楼之外，只是一座城中村。由于紧邻机场，村中建有不少宾馆。

之后，记者又驱车赶往当地人一致认为是珠海航空产业园

超70个，投资总额逾700亿元。而珠海航空产业园官网也将该项目描述为珠海市重点发展的专业经济园区之一。

然而，《中国经营报》记者实地走访珠海航空产业园却发现，不仅产业较为分散，目前园区呈现的状况，与一般意义上产业园区相比，不太典型。区域内企业较为分散，并未形成产业集群；各类公司租用办公、鱼龙混杂；园区还未合理配套，无产业运营可言。

的地方。记者发现，这里仍是一片荒地，能看到部分工程类车辆停放于此，其中几辆正在施工。这片长达几公里的荒地被围挡包围，而围挡上则显示这里是珠海航空产业园滨海商务区。

据《珠海特区报》2017年4月报道，珠海航空产业园滨海商务区市政配套工程二期建设即将启动，整个项目预计2019年6月完工。

随后，记者致电珠海航空产业园管理委员会，相关工作人员向记者表示，“我们园区是一个很大的范围，它不像一个工厂区。而且我们也是分区域的，包括机场核心区，滨海商务区等。中航通用那里也算我们的园区，包括珠海机场也在我们园区范围内。”

然而，记者再次查阅珠海航空产业园具体范围时发现，该产业园区面积在不断扩大。

珠海金湾区政府网站转载的一则2008年开园新闻显示，珠海航空产业园规划用地40.66平方公里，以珠海机场附近16.14平方公里为核心区。而2014年珠海航空产业园的一部宣传片则介绍，珠海航空产业园原本规划总面积约为99.0平方公里，其中山体面积33.8平方公里，建设用地面积65.2平方公里；珠海航空产业园在2009年已与金湾区合并，产业园腹地面积扩展至268平方公里。

厂区分散

记者查阅珠海航空产业园内的航天企业信息，发现这些企业分散布局在不同区域，这些区域间彼此相隔甚至达到二十几公里。

尽管珠海航空产业园在不断扩围，但其产业的发展进度缓慢，记者调查发现，珠海航空产业园企业及厂区较为分散。

根据宣传资料，记者查阅珠海航空产业园内的航天企业信息，发现这些企业分散布局在不同区域，这些区域间彼此相隔甚至达到二十几公里。

记者首先来到金湾区红旗镇的金湾智造大街，目前有广东优翼航空技术有限公司、珠海思开达技术有限公司、珠海羽人农业航空有限公司（以下简称“羽人公司”）、珠海航天科创实业有限公司、珠海航太科技有限公司这几家航空企业

坐落于此。除此之外，智造大街内多为机器人公司和智能装备公司。

园区内一位企业负责人告诉记者，“金湾智造大街里面都是一些高科技企业。企业先提出申请，如果拥有相关专利并且产业和金湾区产业发展方向一致，政府就会通过审核并减免两年租金，后期还会有一定优惠。”据他所述，这里刚开园，就有不少申请成功的公司搬到此处。

资料显示，金湾智造大街于2016年9月投入运营。

记者在金湾智造大街的6A栋二楼找到了在2018年度被金湾区评为创新驱动企业的无人机制造企业羽人公司。



珠海航空产业园滨海商务区仍有大片荒地。

赵越/摄影

配套难题

中航通用厂区周围只有珠海机场，记者未看到其他配套设施。

事实上，园区的形态和厂区分散的情况，给园区配套设施建设出了很大的难题。

肖金成向记者表示，“如果企业布局过于分散，企业员工将面临远距离通勤，配套难度也较大。如果当地商业商贸没有跟上的话，长期看对于企业发展实际是不利的。”

记者观察到，中航通用的厂房园区内，停满了汽车。一位通飞工作人员向记者表示，“这里大家都得有汽车。”他说自己虽然在这里上班，但是居住在珠海市和厂区中间的地方，每天开车单程二十几公里上下班，有的同事甚至在珠海市内居住。

中航通用厂区周围只有珠海机场，记者未看到其他配套设施。

除了生活配套，产业配套也对企业发展较为重要。

肖金成认为，“一个成熟的产业园各项目之间应该形成很好的互补，上下游产业链聚合，才能共同发展。如果从外面很远的地方采购零部件，会推高企业成本。”

高远洋则认为，比起企业之间的物理距离，产业链的协同更为重要。政府招商要以产业规划为依据，以产业链条去招商。他说，“国外的话，通用航空是中小企业聚集的一个产业。所以在通用航空领域，叫作‘抓大放小’，就是在一家大企业周围，分布着很多家中小企业，在产业链上协同，同时形成一定集聚效应。”

高远洋向记者表示，目前，珠海

发展通用航空还是有有利条件的，就是抓了一个大的，中航通用在珠海。但是仅仅依托这样单一的产业力量是不够的。未来珠海还需要吸引更多中小企业。这样的话既有领头羊，又有中小企业聚集，形成产业链，会有一个更好的发展氛围。

目前来看，除了产业不集中，珠海航空产业园在运营方面未产生任何经营收入。金湾区政府官网上一份《珠海航空产业园招商中心2017年度部门结算公开》显示，财政拨款收入为215.44万元，经营收入为0元；年度总支出为215.44万元，其中基本支出为195.66万元，项目支出为19.78万元。报告中提到，主要产出和效果为加强了招商引资的力度，拓展了招商渠道，引进多个国内

航通用约14公里。

在珠海航空产业园所在的金湾区，记者未能找到园区宣传片上重点介绍的利捷航空，根据天眼查数据，利捷公务航空有限公司位于珠海横琴新区，该地距离珠海机场约48公里。

中国区域科学协会理事长、国家发改委国土开发与土地经济研究所原所长肖金成向记者表示：“通常而言，一个城市引进外资或者其他企业的投资发展产业时，会规划建设产业园。产业园应具备以下要素：首先要有规划，其次政府要对基础设施进行投入，再次要有管理和运营。具备上述条件并能够吸引产业投资的，这样才形成了产业园。”

“珠海航空产业园实际上不符合产业园的特征。一般情况下，产业园没有这么大，也没有这么分散。目前分散状况可能由于前期招商不及预期造成的。”一位不愿具名的专家向记者表示。

北京航空航天大学通用航空产业研究中心主任高远洋则认为，“珠海是以航展为概念延伸发展航空产业，珠海航空产业园形态上其实更接近航空城的概念，比如目前珠海准备再建一个机场和一个直升机场。他还认为发展航空产业要有足够空域，因为航空制造业，需要试飞空间。”

中冶广州“地王”入市 逸璟公馆建设过程“一波三折”

本报记者 陈靖斌 童海华 广州报道

近日，位于广州市海珠区的地王——中冶逸璟公馆以验资1000万元才能看房的标准再度映入公众的视野。

验资1000万元的看房标准

验资千万的别墅“地王”

中冶逸璟公馆位于广州市海珠区江燕路繁华的老城区位置，马路对面是房屋总数高达2850户的珠江南景园，而另一边毗邻着房屋总数达1464户的富力顺意花园。

记者在中冶逸璟公馆现场看到，后排一栋栋联排别墅已经建成，而前面配建写字楼的部分仍是一片工地，在中冶逸璟公馆的侧门，不少水泥搅拌车进进出出，而

背后，是中冶高昂的拿地成本。2016年11月22日，中冶置业以总价30.7亿元拿下了位于广州市海珠区江燕路的AH050406、AH050408两个地块，经历了两年多的建设，目前位于住宅区的别墅项目业已建成。

正门门面已装点完毕，在门口竖着“暂未开放，敬请期待”的提示牌。中冶逸璟公馆的销售人员告诉记者，目前中冶逸璟公馆样板房仍在建设阶段，开盘时间仍未知，但看房需要验资。“我们开盘时间还不确定，价格也还没定下来，房源建筑面积在220平方米左右，到时看房需要验资1000万。”

验资千万的背后，是中冶逸璟公馆对于购房者要求需有等同于

中冶置业以“面粉贵过面包价格”入主背后，建设过程“一波三折”。《中国经营报》记者调查发现，作为海珠区的豪宅，中冶置业在拿地后近一年中不仅开发进程缓慢，还曾涉多次停工，而在项目的建设中后期

房屋价值的购置实力。也映射着中冶置业以“面粉贵过面包价格”拿地后的建设以及去化策略。

根据城市房产监测数据显示，2018年12月23日至2019年1月22日，广州市海珠区记录的新楼盘平均单价高达56400元/平方米，而二手房录得平均单价也达41800元/平方米。

值得注意的是，中冶逸璟公馆的拿地楼面价与周边的二手房平

均单价相当。据了解，两块地拆迁安置房33750平方米，剔除竟配建后折合楼面价42573元/平方米。

高楼面价的背后，意味着销售单价也将不菲，有专家分析认为，该项目别墅群在未来推出市场后，销售单价会高达10万元/平方米至15万元/平方米。

事实上，作为海珠区的高端别墅产品，记者调查发现，高投入背后的建设过程“一波三折”。就“地王”进度缓慢、夜间违规施工等问题记者致电致函了中冶置业集团有限公司，截至发稿，未获进一步回复。



中冶逸璟公馆侧门，有水泥车进进出出，历经两年多仍在施工。

陈靖斌/摄影

“地王”缓进困局

早在2016年11月，中冶置业就以30.7亿元斩获该地块，然而开发进程却并不顺利。根据广州市海珠区城市管理局的一份文件显示，该项目的开工时间为2017年12月9日。时隔一年零一个月才有开工迹象，作为海珠区的“地王”项目，中冶逸璟公馆的建设进展着实缓慢。

事实上，在中冶逸璟公馆开工初期，其开发商广州中冶名捷置业有限公司就因未办理处置证件就排放废弃物遭到了广州市海珠区城市管理局的行政处罚。

根据国家企业信用信息公示系统一份文号为《穗综海立字【2018】1900006》的处罚决定书显示，广州中冶名捷置业有限公司于2018年1月19日15时30分在江燕路万宝地块中冶项目工地进行挖运土方，排放建筑余泥施工，开工时间2017年12月9日，现场已排放建筑废弃物2000立方米，未办理《广州市建筑废弃物处置证》排放建筑废弃

物，上述违法行为违反了《广州市建筑废弃物管理条例》，最终广州市海珠区城市管理局对其进行30万元的行政处罚。

事实上，在开工时间为2017年12月9日以前，就有一份中冶置业的工作汇报，其中显示中冶逸璟公馆项目涉嫌无证开工，并且还曾或涉“多次停工”风波。根据记者此前获悉的一份名为《广州中冶逸璟公馆项目半月工作汇报》显示，该项目北地块支护工程，早在2017年7月就已开始施工，其中由于受“7·22”事件影响，项目从7月23日开始，全面停工，直到8月20日逐步恢复施工。而受困于无证影响，该项目于8月25日再次停工，到8月31日仍未复工。期间完成北侧搅拌桩约40%，旋挖桩机已经准备就绪，但受停工影响无法施工。

记者此前就此事向中冶置业方面致电致函予以核实，但至今仍未获得相关核实回应。

夜间施工曾遭行政处罚

“凌晨一点半，广州市海珠区江燕路中冶逸璟公馆工地热火朝天的施工现场，大家听下噪音是否扰民？关于这个工地的噪音扰民投诉也有二十次以上了，城管委也有各种执法，也有所改善，但什么时候此工地可以切实执行广州噪音管理条例，真正做到遵纪守法？”这是中冶逸璟公馆附近居民在2018年7月9日凌晨一点半发出的曝光投诉信息，并配以疑似中冶逸璟公馆在夜间违规施工并造成扰民的视频，记者在视频中看到，

在黑夜中工地确实存在不少亮灯，远处的施工声音“热火朝天”。

记者随后联系上了该居民，该居民告诉记者，经过多次找相关部门投诉目前已有改善。“之前中冶逸璟公馆夜间施工持续了一个多月，找了相关部门投诉，就有很大的改善。目前已经好一些了，可能年关将近。”

夜间施工扰民投诉的现象并非只是发生在2018年7月，在2018年11月19日，也同样有居民曝光中冶逸璟公馆通宵作业。“广州市江燕路中冶置业逸璟公馆建

筑工地通宵作业，噪音极大，严重扰民。”该居民发文表示。

记者尝试联系该居民了解其中细节，但未获回应，事实上早在2018年4月19日，广州市海珠区城市管理局就曾以中冶逸璟公馆项目开发商广州中冶名捷置业有限公司夜间违规施工对其进行了行政处罚。

根据国家企业信用信息公示系统中的文号为《穗综海立字【2018】1900029》的处罚决定书显示，广州中冶名捷置业有限公司于2018年3月5日23时17分，在海珠区江燕

路段进行夜间施工，现场施工人员5人，使用挖掘机1台，运输（泥）车5辆，造成环境噪声污染，现场未能提供《广州市施工现场延长作业时间证明》，上述违法行为违反了《广州市环境噪声污染防治规定》，故广州市海珠区城市管理局对其进行7900元的行政处罚。

中冶逸璟公馆在建设过程中不仅曾因夜间施工而受到了广州市海珠区城市管理局的行政处罚，早在其开发初始阶段，开发过程也“一波三折”。