

产业园区新质生产力调研行 \

从工业发展高地到产城融合标杆

苏州工业园区打造中新合作“样板间”

中经记者 郭晓琛 张家振 苏州 上海报道

“1995年,园区的第一根桩就打在腾飞新苏项目内,这根桩所在的多层厂房仍能满足现在租户的需求。”凯德投资(中国)产业园、工业及物流地产管理负责人吕福庆是新加坡人,已在中国工作、生活了多年,这些经历让他对于苏州工业园区的过往如数家珍。

依托星罗棋布的产业园区,已过而立之年的苏州工业园区在国家级经开区综合考评中实现了“九连冠”。从“池塘洼地”变成“创新之城”,让苏州工业园区成为中新两国合作的生动“样板间”。

园区老旧厂房“变身记”

苏州工业园区严格按照最早的总规划蓝图建设施工,每5年再进行一些细化调整。

从昔日的“池塘洼地”,到如今高楼林立,苏州工业园区经过30年的发展,发生了翻天覆地的变化,这也离不开“一张蓝图绘到底”的发展理念。据吕福庆介绍,借鉴新加坡园区的开发建设和运营管理经验,腾飞新苏项目在中国首创了“预建标准厂房”概念,催化并推动了苏州工业园区早期的招商引资。与此同时,苏州工业园区严格按照最早的总规划蓝图建设施工,每5年再进行一些细化调整。

2015年,腾飞新苏项目建设20周年之际,腾飞新苏坊顺应产业升级的需求,拆除部分单层厂房,改建为多层研发楼,完成了苏州工业园区首个“工改研”项目,也从最初的工业标准厂房蜕变为创新产业园区和多元化办公楼宇。

“随着中国经济转型升级,苏州工业园区的产业结构也在不断调整。如今,腾飞新苏项目已没有明显的机器轰鸣声。”吕福庆感慨道。在苏州工业园区东部,一座现代化科技产业新载体正加速崛起,这便是总规划面积7771亩的金光科技产业园,也是园区最大的产业用地更新项目。据了解,早在2017年

据苏州工业园区管委会方面介绍,园区已构建由6个重点产业集群和23条重点产业链组成的“623”产业体系,生物医药产业、人才、合作三个单项竞争力均列全国第一,高新技术产业产值占规上工业总产值的比重达74%。

除大力发展产业外,苏州工业园区建设也借鉴了新加坡的花园城市经验。《中国经营报》记者注意到,园区第一版规划便为产城融合奠定了基础。尽管定位为“独立的工业新镇”,中新合作区按照工业32%、住宅22%、绿地14%、商务2.4%的用地比例进行布局,让产、城、人在这里相得益彰。

年初,苏州工业园区便与金光集团就金光胜浦工厂转型升级达成共识,实施区域整体更新,建设金光科技产业园。2024年4月,德国光学仪器巨头蔡司苏州研发制造基地建成投产,距离开工建设仅过了18个月。

“这是1957年进入中国后,公司首次在中国购地建厂,离不开当地政府的全面支持。”蔡司大中华区总裁兼首席执行官福斯特(Maximilian Foerst)表示。

蔡司中国相关负责人解释称,在蔡司生产基地设计与建造过程中,苏州工业园区发挥了关键作用——“一企一策”“一事一议”,与蔡司建立了深度协作与无缝对接的合作模式。同时,金光科技产业园作为产业更新标杆,享有国家级经济开发区的政策红利,尤其是在高端制造、科技创新领域,获得了税收优惠、人才引进等方面的实质性支持。 “为加速项目真正落地投产,园区建立了集‘招商—设计—报批—建设—投产’于一体的全流程‘帮代办’标准化服务体系。”苏州工业园区管委会相关负责人表示,基于此,金光科技产业园吸引了诸多细分领域“隐形冠军”纷纷落地。

高端产业集聚“秘诀”

一个优秀的产业园区需要打造可持续发展的商务生态平台,为入驻企业提供业务和资源交流渠道。

累计实现税收1.09万亿元、全社会固定资产投资1.11万亿元、进出口总额1.54万亿美元。截至2024年年底,苏州工业园区已经取得了“三个超万亿元”的成绩,开放程度、经济密度、创新浓度位居全国前列。

创造这些成就的载体便是产业园区。据记者了解,苏州市过去缺乏生物医药产业发展基础,但自从2007年被称为“生物湾”(BioBAY)的苏州生物医药产业正式开园后,这一产业开始逐步崛起、腾飞。

美国科律律师事务所上海办事处主管合伙人刘毅铭常年聚焦生物医药行业。他告诉记者,集聚性是全球生物医药行业最大的特点之一。不同药企的研究领域和方向可能有所不同,但需要的服务是类似的,包括人才、实验室、风险基金、政府支持等。

产业园区是初创企业融资的重要窗口。吕福庆表示,一个优秀的产业园区需要打造可持续发

打造职住平衡“15分钟生活圈”

“生产—生活”一体化设计方案,使员工通勤时间平均缩短至15分钟,显著提升了工作效率。

“Suzhou Industrial Park”是苏州工业园区的英译名。将“园区”翻译成park而非town或district,也是由于园区开发的初衷,就是建设一座宜居宜业的现代花园城市。在金鸡湖西北角,坐落着1998年5月开业的新城邻里中心,免费开放的篮球场、菜场、烘焙店、中西式快餐、美发美容等业态一应俱全。这是苏州工业园区借鉴新加坡先进理念建立的首家邻里中心。包括新城邻里中心在内,如今在苏州工业园区建成运



在产城融合理念引导下,一个个“大学式”产业园在苏州工业园区拔地而起。图为新建元开发建设的苏州2.5产业园。

本报资料室(图

展的商务生态平台,为入驻企业提供业务和资源交流渠道。

据介绍,作为“国家级科技企业孵化器”,腾飞苏州创新园以“企业孵化+种子基金+增值服务”的服务体系,打造以“人工智能+生物医药”为核心的高端技术研发基地和以信息技术服务为核心的产业孵化基地。截至2024年年底,园区已孵化了高企35家、科技型中小企业40余家。

“中国生物医药行业已经非常规模化,众多龙头企业扎堆聚集一个产业园区成为常态。产业园区的平台搭建好,也让更多的

生物医药初创团队可以直接‘拎包入住’。”刘毅铭表示。

与此同时,经过30年的发展,苏州工业园区也面临随着制造业成本上升导致生产环节外迁的问题,亟须锁定产业链高附加值环节以稳固核心竞争力。在这一背景下,由新建元控股集团(以下简称“新建元”)打造的苏州2.5产业园应运而生,2025年4月底,五区项目已正式开工。

新建元相关负责人表示,苏州2.5产业园西接中央商务区、东邻核心工业区的独特区位,使其成为贯通先进制造业与现代服务

业的关键纽带。同时,产业园聚焦生产性服务业,锚定“微笑曲线”两端的研发设计、销售管控与共享总部职能——通过吸引跨国企业研发中心强化技术策源能力,集聚国内创新企业共享总部,形成“外研内企”协同生态。

“这一战略既利用园区国际化基础留住‘制造业大脑’,又以专业化服务与类商务区环境满足高附加值环节对人才协作效率的严苛需求,最终构建‘制造在外、智控在内’的产业升级模式,确保区域在全球价值链中的主导地位。”上述新建元负责人强调。

成都支持凭购房网签申请入学 逐步取消住房限售

中经记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

成都市近日出台17条措施,综合施策促进房地产业良性循环和健康发展。这一系列新政涵盖提升供应质量、满足多样化需求、推进盘活存量、发挥公积金制度功效等方面,从多个维度对成都房地产市场进行精准调控。本次新政中提到,将分批取消住房限售政策,并支持高品质住宅建设,稳步推进城市更新。中指研究院成都公司总经理黄雪在接受《中国经营报》记者采访时表示,本次新政既是对中央对房地产平稳发展定调的积极响应,也是适应成都楼市发展现状及购房者切实需求的灵活调整。

新政中,分批取消住房限售政策成为市场关注的焦点之一。新政提到,自2025年7月21日起,2024年10月14日(含)前购买成都市范围内的商品住房,取得《不动产权证书》后即可上市交易。这意味着,众多此前受限售政策约束的新房业主,如今能够更灵活地处置自己的房产。

不仅如此,自2026年1月1日起,2024年10月14日(含)前取得《不动产权证书》且仍处于限售期的二手房住房,也将取消转让限制。这一举措对于二手房市场而言,无疑是一场“及时雨”。它将有效增加二手房市场的房源供应,提升市场的流动性,让购房者有更多的选择空间。不过,“网红盘”限制尚未解除。登记报名人数在当期房源数3倍以上的热点楼盘、定向销售项目(含重大产业项目配套住房)、以人才名义获取购房资格购得住房等特殊限售要求的,将继续按原政策执行。

黄雪分析称,这种分批次、分阶段的取消策略,在积极盘活存量市场的同时,也保障了市场公平。它避免了短期投机行为,精准释放了合理的住房需求。

除了限售政策的调整,新政在供应质量提升方面也下足了功夫。其中提到,完善“人房地钱”联动机制,落实住房发展年度计划和经营性建设用地供应计划,深化土地供应“三色”管理机制,建立商业楼宇空置率与新增商服用地挂钩联动机制,从源头上促进供需平衡。同时,优化重点商圈计容商服建筑面积持有比例,支持高品质住宅建设,以群众需求为导向编制《成都市“好房子”设计导则》,建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”。

在满足多样化需求方面,新政同样有不少亮点:支持有条件的区(市)县探索学龄儿童直接监护人凭网签备案的新建住宅类商品房买卖合同,经公安机关审核符合落户条件的,经申请,可在房屋所在地区(市)县入学。

在过去,成都很多区域购房者需要等待房产证下来后,才能办理落户和子女入学手续,这一过程不仅耗时较长,还可能错过子女的入学时机。不过,从去年开始,一些区县率先放宽了入学条件。比如,2024年10月,成都市成华区发布《成华区促进房地产市场健康发展的若干措施(试行)》,支持购房人子女就学政策实施细则,在2024年1月1日—2025年2月28日期间,在成华区完成网签备案的新建住宅购房者,若其子女在2025年有就学需求,并经公安预审具备落户条件,适用上述细则。

稳步推进城市更新也是新政满足多样化需求的重要举措。以城市

更新为抓手,大力推进城中村和危旧房改造,加大“房票”安置力度,进一步扩大“房票”房源库可选范围。在集体土地征地补偿安置中鼓励支持推行“房票”安置或收购商品住房用于安置;优化国有土地上房屋征收搬迁奖励政策,国有土地上房屋征收原则上不再新建安置房,推广通过“房票”等多种方式安置。

此外,新政还鼓励各区(市)县进一步因地制宜推广采用直补购房首付等措施,优化完善延续房地产支持政策;加力开展“安家成都”房产促消费活动,打造市级线上房产超市,拓展住房消费新渠道;加快“统筹住房”上市销售,支持非住宅配套机动车位在满足一定条件后,面向业主不限个数销售等。

在公积金政策层面,新政同样进行了全面优化。加大住房公积金贷款支持力度,优化贷款额度计算公式,实施住房公积金贷款额度与缴存余额挂钩机制,切实提高可贷额度。居民家庭购买第二套住房的,个人住房公积金贷款最低首付比例由30%调整为20%。扩大住房公积金使用范围,将住宅小区老旧电梯更新纳入住房公积金提取范围,个人支付部分可据实提取。

黄雪认为,本次“新政17条”发布,是成都对中央城市工作会议精神积极贯彻,也是在对成都房地产市场发展现状及发展堵点深度洞察下的精准调整。对购房者而言,切实降低了交易成本、拓宽了选择空间、解决了需求痛点。对房地产市场而言,明确了未来发展方向及发展重点。“新政17条”为成都房地产平稳健康发展提供了有效支撑。

存量资产如何变“金矿”?

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

在新经济形势之下,高效利用存量不动产成为国有企业提升资产效益重要且必要的手段。

近日,在戴德梁行北京不动产市场年中发布会上,戴德梁行北京估价及顾问服务部董事、北区新经济业务负责人金廉政向《中国经营报》在内的媒体分享了国有资产盘活的价值及经验。

在金廉政看来,国有企业盘活存量资产的过程不仅是对资产合规及运营现状的梳理,从而推动资管业务优化、实现战略升级,同时对于打通各层级、区域资产、构建业财一体化管理体系、塑造具有特色的市场优势有着重要意义。

随着市场进入存量时代,资产管理需要从简单的“管”字至上、运营管理成本控制,向精细化的资产运营管理转变。

金廉政分享道,目前众多央企和北京市属国企在集团层面纷纷成立资产管理公司、资产管理平台或资产管理部,其目的就是将管理视角从单纯的财务管理,提升到资产运营层面,对整体资产进行系统梳理和管理。

过去,国企管理资产往往局限于出租和基础物业管理。然而,面对当前写字楼市场严峻的竞争环境,如何抓住有限的新增租户需求,提升项目自身价值,关键在于实现“三管合一”,即运营管理、资产管理和物业管理的深度融合。

金廉政指出,物业管理是基础,运营管理和资产管理则侧重于项目的精细化经营,思考如何

在基础服务之外,从项目运营和增值角度提供更优的管理模式。

金廉政强调,当前企业普遍面临资金压力,监管层也通过政策(如基础设施REITs)为企业提供资产盘活渠道和工具。同时,资本市场对不动产充分开放。因此,国有资产管理端必须形成“以终为始”的全链条管理思维,将项目未来资本化退出作为管理的终极目标。

这要求在整个资产运营管理中实现更高水平的精细化和效率。传统的“收租绑定大客户”模式面临企业资金压力和项目运营难题的双重挑战,唯有打通“投融资管退”全周期,才能有效应对。

他同时提出,数字化是提升资产管理效率的关键。过去,许多集团内项目公司各自为政,缺乏集团层面的统一规划和运营协调。而通过搭建管理平台系统实现数字赋能,集团可以实时跟踪各资产表现、预判发展趋势,从而优化资源配置、协调租户策略。比如可以引导租户在集团内部不同品质的楼宇间流动。金廉政认为,数字化赋能不仅提供财务台账,更提供运营台账,能清晰识别租约到期情况,主动启动续租谈判,抢占市场先机,这对于精细化资产管理至关重要。

基于多年服务央企及地方国企的经验,金廉政表示,国有资产管理普遍面临四大核心问题:

一是家底未摸清,二是价值待提升,三是管理效能低,四是发展难持续。

针对上述问题,众多企业已在探索解决方案。

金廉政分享道,针对资产梳

理与分级定岗,首要任务是盘清家底,并基于市场化诊断和评价对资产进行分级分类,如优质资产、需盘活资产、瑕疵资产等。针对不同等级资产制定差异化的管理和管控模式。他同时提醒,并非所有资产都能盘活,需区分哪些具备通过投资撬动运营的条件。

在资产价值提升路径方面,他表示,首先要解决瑕疵资产合规性问题,这是价值提升的前提。无论是改造、资本化运作还是融资,首要解决项目合规性问题,如产权、规划等,需明确瑕疵能否解决,以及解决路径和成本。

在推进城市更新项目时,对于老旧物业,需评估其业态、品质是否适配区域发展。探索改变规划、重新开发闲置土地或进行二次开发的可能性。需寻找合作资源方、开发商,并设计合理的收入分配模式。

此外,针对运营增效,他表示,应侧重于“软件”层面的调整,无须大量硬件投入。例如,改变僵化的租金定价策略,使其更灵活、市场化;调整目标租户类别;优化服务内容(如面积切分、装修投入策略);拓展招商和运营渠道,引入市场化第三方合作机构赋能;优化物业管理和资产管理成本及模式。

在实现资产可持续发展方面,核心在于解决退出、资金和管理标准化问题。据金廉政介绍,当前资本市场对持有型不动产的退出渠道日益多元,除公募REITs外,私募REITs也发展迅速,对底层资产要求相对宽松(涵盖商办综合体、酒店等多种物业)。