|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 工单编号 | 2022042614472758483182 | 事项进展 | 平台交办至承办单位 |
| 事项标题 | 关于产业园区建设中的问题与对策 | | |
| 提案编号 | 20220012 | 联系方式 |  |
| 提案人 | 满亮远 | 发起时间 | 2022-01-13 15:44:25 |
| 事项类型 | 医疗卫生 | 事项来源 | 委员提案 |
| 提案内容 | 建设各类产业园区，完善配套设施，实现集聚发展，改变散乱污差的落后发展模式，符合经济高质量发展要求，是各地纷纷采取的举措。但在各类产业园区建设过程中也不断暴露出问题，有些问题不仅在各地普遍存在，还在不同项目中重复出现，导致拆迁进地、手续办理和建设速度缓慢，业户入住率低，产业促进作用小，值得关切。常见现象及问题可以总结为：一是过度招引外地客商，没有充分发挥本土企业的优势。为了完成招商引资任务，有些地区将大项目、好地段的开发机会给了外地客商，留给本地企业的份额很小，条件也差。行政层级越低、发展越落后的地区，这种情况越严重。有的地区2018年以来规划建设20个产业园区，9个由外地客商投资，2个由本地上市企业自建自用，5个由国资背景的资产运营公司牵头建设，还有4个因为进展不力，投资主体不明。产业园区建设周期比普通商住项目周期长，比商住模式起步晚、商业程度低、所服务的客户截然不同，需要开发商耐心细致地与产业共同成长，有时候为了起到孵化器作用，还需要开发商对产品具有一定自持外租比例，园区成熟之后通过自持物业租金上涨、物业服务等方式提高资金回报率。招商引资固然可以引来外地资金，不一定引来成熟经验，外地客商投资回报周期短，少则2年，至多5年，不如本地企业扎实持久。二是新增占地多，盘活闲置土地少。据统计，各类产业园区贡献的生产总值占全国的比重从2017年的22.4%提高到2019年的30%，上升势头不减。产业园区的建设初衷是通过产业聚集，强化竞争，降低成本，形成链条，做大做强，用更少的土地实现更大的发展。但是有些地区对产业园区运作模式不熟悉，套用商业地产高周转模式大搞土地财政，热衷于策划项目新增占地，违背了促进产业发展的初衷，与此同时，因为环保治理、产能过剩等原因闲置下来的存量建设用地却无人问津。随着18亿亩耕地红线政策出台，土地增减挂钩指标越来越稀缺，一些土地手续不全的园区项目存活的几率越来越小，造成大量的资源浪费。三是与拆迁补偿相比，产业园区销售价格偏高。新增占地项目一般都按商住地产模式推进，拆迁进地，土地出让，新建厂房和办公场所出售，以本地为主的业户购买，同时导致出售比例太高，出租比例太低。旧的建筑拆迁补偿标准有法可依，北方某地钢结构厂房补偿价格每平方米最高900元，同地区新建厂房售价达3500元。其中土地出让费用约400元，财务成本、手续费用约100元，建造成本约1500元，配套建设费用约200元，税费约200元，利润可达1000余元。按此售价，一个小型企业仅房产投入就达千万元，加上设备、原料、耗材、工资、流动资金，没有2000万元周转不了，而且房产在资产里的占比高达50%以上。这种重资产运营的模式违背了产业园区降低成本、集聚发展的初衷，更与国家倡导的“三去一降一补”原则背道而驰。四是重视后期形象进度，忽视前期准备工作和后期配套管理。有些地区上马一个产业园区项目非常草率，只要有客商表明投资意向，经过几轮小范围磋商之后就签订意向协议，“PPT造车”现象屡见不鲜，对优惠政策、投资数额、财税贡献讨论的多，对项目位置、拆迁难度、产业基础、带动作用及具体运作流程考虑的少。前期的调研、策划、选址、设计等环节迷信专业机构，不计地形追求“九通一平”，不计施工成本套用设计图纸，不管原有建筑使用寿命一味推倒重建，产业规划征求意见流于形式，厂房、设施等核心产品的逻辑不能自洽，对目标客户没有吸引力。项目一旦批准，各方立即将主要时间、精力和资源投注到后期建设环节，即使因为前期准备工作不足，出现前文提到的土地手续办理、建设成本超出潜在客户承受能力等硬伤，也无法阻止各方盲目追求形象进度。即使项目投入使用后，各种问题开始层出不穷，路、水、电、汽等配套设施不全，手续办理超期，各种企业乱入，打破产业规划，园区管理缺乏经济管理人才，承诺的各种优惠条件迟迟不能兑现，从建设时期的社会各界高度重视迅速沦为一地鸡毛。 | | |
| 现场图片 |  | | |
| 意见建议 | 一是正确看待产业园区与商住项目的区别，慎重选择外来客商，在产业园区项目运作中不要照搬商住项目大资金、高周转、弱管理的开发模式，合理提高本土企业在产业园区建设中的比例，引导外来客商与本土企业开展多种形式的合作形式，探索全生命周期、重建更重管的新开发模式。二是认真落实国家严守土地红线的决策部署，大幅减少新增耕地在项目建设中的比例，优化调整存量建设用地，结合产业规划，将更多的项目落在闲置土地上，以便于整合产业资源，唤醒闲置土地吸附的技术、人才、设备、材料、市场等禀赋，提高项目成功几率。三是适当设置产业园区厂房、设施的租售比例，杜绝全售不租的短开发周期行为，鼓励开发商提高自持物业比例，与园区和产业共同成长。争取、整合政策、资金，平抑厂房、设施销售和租赁价格，通过开发环节保本、微利运作，降低园区入驻企业运营成本，达成产业发展的真正目标。四是建立园区建设各方与园区主导产业行业协会之间的磋商机制，从项目策划、选址、运作模式、规划设计、价格形成、后期管理等环节都让目标产业的本土企业参与其中，从产业存续发展的角度倒排园区运作流程，让产业链条中的企业成为真正的主人，杜绝小范围招商、拍脑袋决策、外行给内行拉郎配的现象出现。审查意见：同意立案 处理意见：由区发改局、工信局、规划局办理 | | |
| 交办时间 | 2022-04-27 09:43:14 | 截止时间 | 2022-05-20 23:59:59 |
| 签收截止时间 | 2022-04-27 11:43:15 | | |
| 是否签收 | 发改局：【是】 工信局：【否】 规划办公室：【否】 | 按时回复 | 发改局：【暂未回复】 工信局：【暂未回复】 规划办公室：【暂未回复】 |
| 处理流水 | 2022-04-27 09:58:42 淄川区发改局【发改革局】[签收]了该工作交办事项；处理意见： 2022-04-27 09:43:15 淄川区平台中心【委员】[交办]至淄川区发改局；处理意见： 2022-04-27 09:43:15 淄川区平台中心【委员】[交办]至淄川区工信局；处理意见： 2022-04-27 09:43:15 淄川区平台中心【委员】[交办]至淄川区规划办公室；处理意见： 2022-04-26 14:47:27 【满亮远】[委员发起提案]；处理意见： | | |