

SPV 方式在郑州高新区产城更新项目中的应用

方宝岭 韩香菊 宋加兴 杨文玲

河南质量工程职业学院, 中国·河南 平顶山 467000

【摘要】郑州高新区产城更新区紧邻老城区, 规划区域位于高新区的东南部, 范围 17.5 km², 经过二三十年的发展, 更新区发展形势日趋严峻, 尤其是低效用地情况普遍。郑州高新区管委会授权高新投控集团与社会资本方成立郑州产城更新投资发展有限公司 (SPV) 解决这一难题。本文从项目概况、更新路径、更新区现状、更新区土地应用现状等方面分析 SPV 方式在项目更新中应用问题, 并指出整个产城更新项目资金独立运营, 依托区级可用财力实现收支自平衡。

【关键词】SPV; 郑州高新区; 产城更新项目; 土地利用

Application of SPV in Urban Renewal Project of Zhengzhou High-tech Zone

Fang Baoling, Han Xiangju, Song Jiaxing, Yang Wenling

Henan Quality Institute China, Henan Pingdingshan 467000

[Abstract] The urban renewal area of Zhengzhou high-tech zone is adjacent to the old urban area. The planning area is located in the southeast of the high-tech zone, with a range of 17.5 KM². After 20-30 years, the development situation of the renewal area is becoming increasingly grim, especially the situation of the low-effective land. Zhengzhou high-tech Zone Management Committee authorized high-tech Investment Control Group and social capital to set up Zhengzhou City Renewal Investment Development Co., Ltd. (SPV) to solve this problem. This paper analyzes the application of SPV in the project renewal from the aspects of the project survey, the renewal path, the current situation of the renewal district, the present situation of the land application in the renewal district, and points out that the whole production city renewal project funds operate independently, achieving self-balance of income and expenditure by relying on the financial resources available at the district level.

[Key words] SPV; Zhengzhou High-tech Zone; Urban Renewal Project; Land use

郑州高新区是 1988 年启动筹建的河南省第一个开发区, 1991 年国务院批准的第一批国家级高新区, 2016 年国务院批准建设的郑洛新国家自主创新示范区核心区, 高端创新资源富集, 科技人才和创新资源密度中部领先, 在 2021 年中国高新区创新能力百强名单中位列第 8 名, 8 个科技指标总量位居全郑州市第一。

《郑州国民经济和社会发展规划第 14 个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出: 以郑州高新区为主体, 瞄准“建设世界一流高科技园区”奋斗目标, 坚持“发展高科技、实现产业化”功能定位, 围绕北斗 5G、智能传感、信息安全、材料科学等重点优势领域, 发展新技术、新产品、新业态、新模式, 提升未来科技革命地带和产业无人区“0 到 1”的突破能力。积极推动创新政策先行先试, 探索郑州高新区“一区多园”试点, 完善“一区多园”统计机制。加强自创区与周边协同发展, 探索飞地合作模式。

郑州高新区党工委副书记、管委会主任张红军指出, 启动并快速推进产城更新是破解空间发展瓶颈、实现高质量发展的一项重要举措。把产城更新作为推动企业转型升级、扩大招商引资、生态环境治理、提升城市形象的重要手段。在十四五期间“再造”一个高新区, 打造全国产城更新高质量发展引领示范区。

1 郑州高新区产城更新项目的基本状况

1.1 项目简介

产城更新区是郑州高新区最早开发的地区之一, 紧邻老城区。规划区域位于高新区的东南部, 紧邻陇海铁路, 由科学大道、西四环、化工路、瑞达路为对外联系通道, 交通位置优越。更新区范围 17.5 km², 具体为西至创新大道, 南至化工路, 东至铁西路、瑞达路, 北至国槐路、科学大道区域合拢区域。全域范围内共有 292 宗工业用块, 涉及产城更新地块 177 宗 (157 家占地企业, 1311 家工商注册企业), 其中待更新地块 155 宗 (135 家企业), 升级地块 22 宗 (22 家企业), 产城更新项目涉及 4 个园区, 主要分布在梧桐园区。

目前, 已完成产城更新区调研摸底工作, 同步完成《企业现状分析与需求分析报告》初稿。查询、收集 178 家企业的规划数据, 建立电子档案, 汇总填写高新区低效用地情况调查表。深度调研走访富耐克、紫联物联网、新开普、莱士血液、迪维勒普、凯普瑞 6 家企业, 问卷调研 8 家企业: 郑州博特硬质材料、中南杰特、光力科技、泉舜流体、核净洁净、郑州万通复升药业、郑州航天电子、正星科技, 共获得 14 家企业数据。整理完成 14 家企业的调研纪要, 针对 3 家重点企业写了调研分析报告, 并对企业整体情况进行了汇总。

中科雁栖湖团队同产城更新指挥部、SPV 公司、空间规划团队共同开展枫杨、石佛、双桥、梧桐四个园区调研访谈工作。通过访谈园区负责人员和企业代表, 了解园区内的产业现状, 主导产业及代表性企业情况、与产业规划选定的产业方向相关的企业情况、园区的产学研情况以及对本次产业规划的建设

议等信息，为本次产业规划方案的编制提供了支撑。

结合更新区现状，选择更新区内产业基础较强的超硬材料、智能传感、北斗应用、网络安全四大主导产业进行了详细研究。对产业概念，产业链上中下游情况，产业政策，国际、国内、河南省、郑州市、高新区产业发展现状进行了详细论述，明确了目前的产业发展优势和不足，并结合对标案例引出未来产业的发展思路 and 需要招引的企业。形成了超硬材料、智能传感、北斗应用、网络安全等9个行业专题分析报告。



图1 更新区产业用地情况



图2 容积率



图3 土地利用情况

1.2 更新路径

腾退更新：腾退落后产能，培育新动能，倒逼落后产能淘汰的方式，实现低效企业转型升级，提升区域基础设施及公共服务配套水平，吸引人才流入，实现高质量发展。

规划重组：重新规划、空间合理利用，挖掘土地潜力，依据产业特征和发展需要推动空间布局和形态优化，构建新场景、引进新业态、塑造新动能，加快现代商业、科技创新产业、生产性服务业和服务型制造业等发展。

存量盘活：利用工业用地升级为新型工业用地，提高容积率或收回重供新型产业用地的政策优势，盘活低效工业用地，释放土地要素空间盘活存量用地，促进产业动能转换。

1.3 更新区现状

(1) 更新区面临的主要问题

产城更新区属郑州高新区上世纪八、九十年代早期开发区域，目前该区域主要集聚了传统机械制造业、服装、印刷、生物医药等企业。近年来，更新区发展形势日趋严重。区域内小微企业众多，僵尸企业数量不断攀升，产值水平低，土地利用低效；基础设施和公共配套缺乏，城市功能不完善、形象差，尤其是新兴产业承载能力不足；创新产业要素缺乏，高端产业资源聚集能力弱，产业生态体系不完善，科技与金融等产业服务链条不健全，可持续发展动力不足。经统计，更新区目前包括规上企业56家，规下企业100余家，当前现存企业产值约240亿元，年税收约12亿元，低效落后工业企业占地约4067亩。

(2) 更新区土地利用情况 (图1)

尚未更新的工业用地，容积率普遍偏低，土地利用不集约，且收益不高。根据实际调研走访情况，在产城更新项目范围内的157家占地企业中，容积率1.5以上13家，1.0-1.5有51家，0.5-1有58家，0-0.5有35家。容积率低于1.0企业占比高达59% (图2)。

按照亩均产值划分，根据2020年企业提供最新财务数据和实地走访情况，按照工业标准要求 (图3)：

亩均产值达到800万/亩以上的企业有13家，分别是明泰铝业、海星技术、颐海食品、众智科技、光力科技、中核核净、省煤气集团、中原思蓝德、第三电缆厂、正星科技、佛光发电、华东工控和中远氨纶。

亩均税收高于50万/亩的企业有13家，分别是河南核净净化技术有限公司、众智科技、省煤气集团、光力科技、海星技术、中原思蓝德、正星科技、万通药业、泉舜流体、精益达汽车零部件、太龙药业、博特硬质材料、中远氨纶。

按照低效工业用地税收要求，根据当前摸底调研情况，亩均税收高于5万/亩有61家，亩均税收低于5万/亩有96家，从亩均税收情况来看，低效用地情况普遍。

1.4 更新后预测

通过本产城更新项目的实施，可以挖掘存量土地潜力、腾退落后产能，促进产业升级与结构调整，破解区域发展难题，形成组团化发展。经测算，本项目实施后，经过13年的发展 (2033年)，更新区产值可达近千亿元，可实现全口径税收47亿元，较更新前实现近四倍增长。

更新完成后，区域 (5195亩) 当年总产值达到约1000亿，较更新前实现约4倍增长。当年实现税收约47亿，是当前税收的4-5倍增长。科技进步对经济增长贡献率达70%以上；合作期培养约4000名双创硕士工程师 (应用型高新人才)。预计拉动约15万人迁入及就业，而且是更加充分、更高质量的就业，群众收入水平持续增长。集聚不低于10家龙头企业，形成3大产业集群，引进200名以上高层次人才及20个以上领军型创业团队。全面提升城市形象、城市配套全面升级，形成城市更新与绿色发展、智慧城市建设新样板。

2 产城更新实施原则

2.1 政府主导、市场化运营原则

由政府授权国资公司为项目实施主体,实施主体除自行运作外可通过公开招引具有相关经验及产业资源的社会资本共同组建SPV,助力产城更新。SPV即有特殊目的公司(Special Purpose Company, SPC)和特殊目的信托(Special Purpose Trust, SPT)两种主要表现形式。通过招引社会资本共建SPV方式实施产城更新,国资公司在三重一大及产业引育等重大事项上保有一票否决权,确保政府有效引导。

2.2 区域自平衡原则

项目总收入扣除中央、省、市提留后,区级新增纯收入可用于项目投资平衡。

2.3 总体规划、分类控制原则

按高新区拟更新区围合区域统筹规划,分产业功能、分街区或城市单元开展空间布局详细设计。

2.4 全程监督原则

按全面监督、规范运行,做到事前咨询论证,事中全程审计,事后决算审计。

3 产城更新实施模式

区属国有企业为实施主体,通过三级运作模式,达成项目整体实施。郑州高新区管委会授权区属国有企业作为项目实施主体成项目的整体实施,实施主体可根据项目资金及专业需要引入社会资本方共同组建项目公司。整个产城更新项目资金独立运营,依托区级可用财力实现收支自平衡。项目实施过程中实施主体的具体任务可概括为“一级合作、二级开放、三级赋能”。

一级合作 实施主体提供空间规划、产业规划等咨询服务,为区国土规划住建局提供收储及区域配套提供服务。

二级开放 存量企业利用现有土地通过补交土地出让金方式升级为新型工业用地或产业用地或建设小微企业园的,实施主体提供相关咨询服务方案,或以市场化方式参与转型升级,引入技术或进行股权、债权投资等。

三级赋能 由实施主体为合作区内保留的存量企业和更新区拟升级企业和新导入企业,提供行业资源、企业资源、合作伙伴、资金支持、技术支持、代建管理、产业招商、市场推广、订单服务、企业股权和债权投资、高端人才、园区物业管理等全链条产业赋能服务。

4 产城跟新项目优势

4.1 股东优势

强强联手,四大国匠联袂开发,共同打造郑州高新区产城更新项目。

郑州高新投控集团是经市政府批准、高新区管委会出资设立的国有独资公司—郑州高新国有资产经营有限公司,目前是高新区管委会所属唯一国资集团。

北京天鸿控股是多元化、跨行业的国有背景集团公司。重点聚焦科创、教育、医疗健康、环保、养老、文创、公益、服务、现代农业等领域的投资发展。

山东高速是山东省基础设施领域国有独资大型企业集团,业

务领域涵盖交通基础设施及衍生行业,是具有全球竞争力的世界一流基础设施综合服务商。

中科雁西湖是北京市与中国科学院共建的科技成果转化和企业创新服务平台,系国家高新技术企业、中关村高新技术企业。

4.2 平台优势

(1) 服务政府

提供空间规划、产业规划等咨询服务,为区国土规划住建局提供收储及区域配套提供服务。打通招商瓶颈,利用社会资本方资源优势,全力破解瓶颈制约,导入优质产业资源,加快项目落地。赋能产业升级,探索产业链条化、工艺数字化、企业园区化推进路径,破立并举,聚势赋能。

(2) 服务企业

平台提供相关咨询服务方案,或以市场化方式参与转型升级,引入技术或进行股权、债权投资等。平台为合作区内保留的存量企业和更新区拟升级企业和新导入企业,提供行业资源、企业资源、合作伙伴、资金支持、技术支持、代建管理、产业招商、市场推广、订单服务、企业股权和债权投资、高端人才、园区物业管理等全链条产业赋能服务。

5 启动区工作进展情况

明泰片区项目,明泰铝业老厂区(198亩),明泰铝业部分生产已搬至天健湖北板块新厂区,待全部生产办搬离后进行更新。更新后项目名称为郑州高新新材料产业园,新增规划建面约38万m²,新增总投资约20亿元。

长椿路小微企业园项目,总用地面积约316亩,建成区(北斗孵化基地)约45亩,部分厂房需拆除进行更新,剩余总用地面积约261亩;该项目已在创新发展局立项备案,并已列入“郑州市第二批重点建设小微企业园名单”。

盛鼎建设项目,项目名称为河南盛鼎建筑科技产业园,用地面积约28亩,新增规划建面约6万m²,新增总投资约2亿元,2022年4月28日已取得产城更新批复文件,项目现场已完成地勘,项目规划方案已进入规划审查阶段。

参考文献:

- [1]刘宇,王昭淋.城市滨水区工业遗产更新设计方法研究——以上海杨浦滨江公共空间改造项目为例[J].设计,2021,34(23):48-51.
- [2]黄上上.房地产经营中以棚户区改造项目视角看待城市更新项目管理方法探究[J].房地产导刊,2021(5):88,116.
- [3]王京琛.房地产税改革试点背景下城市更新投资项目经济评价方法分析[J].精品,2021(25):23-24.
- [4]苏锐.基于“城市触媒”的工业遗产更新策略研究——以绵阳朝阳厂工业遗产更新项目为例[D].重庆:重庆大学,2014.
- [5]景向礼,万京全.城市更新如何摆脱旧“产业园区”定式——以上生新所为例[J].中国房地产(中旬刊),2020(8):19-22.