旧厂房“长”出新产业

——杭州、泉州改造利用老旧厂房纪实

本报记者 肖尔亚

阅读提示

为了适应新变化，浙江杭州、福建泉州等地利用老旧厂房建起了创意产业园，在符合规划的条件下，实现了资源再利用，同时更促进了区域经济发展。近日，《经济日报》记者来到杭州、泉州等地进行调研——

左图 泉州1916创意产业园的前身是老字号源和堂蜜饯厂。图为在老厂房基础上改建的博物馆。

中图 在泉州源和1916创意产业园，文创企业开发的纸板装饰品受到市场欢迎。

右图 在杭州滨江新区，海康威视工作人员向记者讲解视频处理技术。

从城中村脱颖硅谷

远远的，记者就看到了绿树掩映中的一排排小红楼，听到了清脆鸟叫声，第一次走进位于浙江杭州的山南国际创意（金融）产业园区，红墙黑瓦的办公楼、花坛里盛开着雏菊和月季、办公区整洁明亮的环境……给人留下深刻印象。

你一定想不到，几年前，这里还是破旧厂房、城乡接合部。如今看起来颇具风格的小楼，都是由破败的旧厂房和仓库改建而来。

山南国际创意产业园坐落在玉皇山以南，三面环山，一面临江，占地总面积约150公顷，规划可用于办公的建筑面积近25万平方米。以前玉皇山南区块辖区内除了陶瓷石材加工和仓储，还有铁路机务段、维修厂等大型国营单位，以及大量玉皇山村原住民，复杂的生活形态造就了大量的旧厂房、仓库、旧民居和违章建筑。

在寸土寸金的杭州，这么大一片地每年靠仓库出租收入800万元，税收仅40万元。创意产业园管委会办公室主任吴青松告诉记者，玉皇山南区域地处南宋皇城边，有深厚的文化内涵，附近有白塔、吴汉月墓、八卦田遗址等旅游资源，具备发展文化创意产业的先天条件。上城区区委、区政府由此确立了以文化创意、金融创投为主的现代服务业集聚区的方向和目标，改造重点就是旧厂房、旧仓库、旧民居和拆除违章搭建，即“三改一拆”。

秉承有机更新的原则和花园式办公的理念，旧厂房、旧仓库被保留下来，只对外立面进行改造，室内加建小型会务、展示板块和周边回廊，形成丰富多变的室内空间。厂房周边环境设计为“一窗一景”，使建筑、庭院、空间均具备中式传统建筑特色。

更重要的是民生问题。该地原有玉皇村住户1595户，近4500人，农民和居民比例约为4:1，园区集中改造后，90%的住户实现了本地安置，住房条件显著提高。区政府从实际出发，对市政配套设施进行完善：位于南宋官窑对面的施家山41号（原杭州水泥厂宿舍）单位自管房系上世纪80年代建造，一直无物业管理，零星居住着48户居民。小区周边杂草丛生，污泥堆积，健身场地的杂草足有半米多高。指挥部副总魏金根了解这一情况后，马上安排工程处人员，利用半个月时间，对该区700平方米的场地进行环境整治。铲除杂草，铺就草坪，种植桂花树，小区面貌焕然一新。

近日2015全球对冲基金西湖峰会在杭州召开，玉皇山南基金小镇也在会上揭牌，峰会发布了“浙江打造财富管理中心倡议书”，即“西湖宣言”。“宣言”提出：在浙江，“大众创业、万众创新”不仅仅发生在科技领域，它还是打造财富管理和私募金融服务强省的集结号。

上城区制定了入驻企业亩产指标，即每年每使用1平方米物业实现税收1万元、入驻基金小镇办公需自有资金规模10亿元以上，确保“钻石物业”产生“钻石效应”。近年来，以“有品牌影响力、有资金实力、有运作能力”为标准，上城区引入了新华社新媒体基地、浙报集团传媒梦工厂、思美传媒、南方设计院等文创类企业，以及赛伯乐、敦和、上海联创等金融投资公司。目前园区入驻了250多家企业，其中文化创意类企业90余家，金融投资类企业160家。

吴青松提供了一组数据更能说明土地“华丽转身”后的效益——山南国际创业产业园租金收入由过去的800万提高到超千万，税收更是从40万元增长至3亿元。园区的新面貌获得了企业和居民的一致好评，成为浙江省现代服务业示范集聚区之一。

废弃厂房“腾笼换鸟”

同样的故事也在福建泉州上演：泉州市丰泽区原本是成洲工业区的一部分，上世纪80、90年代有大量服装、包装私营企业，2000年前后一批大企业外迁后，剩下零散无序的小作坊，环境脏乱、治安问题突出，厂区每平方米月租金仅4元至5元。

2010年，丰泽区政府创新机制，将土地使用权和经营权予以分离，引入兴世纪（香港）旅游文化投资有限公司，对占地187亩的38幢旧厂房进行改造，投资2.6亿元，建设了集创意办公、艺文活动、休闲娱乐、购物等4个业态为一体的“领Show天地创艺乐园”。运营公司向原土地使用权人租赁原厂房进行改造，采用纯商业运作，与原土地使用权人逐一谈判，合作条件灵活多样、租金可高可低、租期可长可短。谈判成功后，运营公司在原来旧厂房的基础上，对建筑外部进行必要的改造和装饰，不增加一寸土地，通过改造来实现“腾笼换鸟”。

经过3年多的改造运行，曾经的旧厂房成为时尚地标，园区也成为全国仅有的4个国家级广告产业园区之一。220多家广告、电商、文化创意类企业入驻，产业集聚效应不断增强，5200多名以80、90后为主的创意人才在园区实现创业就业，每平方米建筑物月租金达到40元至50元。2013年园区实现产值13亿元，上缴税收1.2亿元，成功孵化了皇品微电影等3家文创企业在海峡股权交易所挂牌。

福建省国土资源厅党组书记林依标在接受记者采访时表示，领Show天地的转变，一是为原先没落的旧厂房注入新的生命力，在符合规划的条件下，实现了资源再利用；二是根据城市发展定位，新兴业态得到发展，产业优化升级；三是增加了就业和税收；四是原土地使用权人租金收入增加，运营公司获得了较好的投资回报，政府也在改变规划、用途升级中获得了应有的合理收益。

但是，没有土地可质押，等于少了一大块可利用资金。这种运营模式如何复制？领Show天地广告产业园有限公司总经理李瑜告诉记者：“目前园区年收益率为12.5%，房租收益每年递增6%，在15年的合约期内，租户使用时间越长，租金收益越高。一些风投对我们非常看好，包括一些银行，不需要土地质押，只需要我们的合理收益作为担保，比如1000万5年的合理收益是800万，那么用这80%的合理收益抵押给银行，银行再把合理收益70%的部分，也就是560万贷给我。”

相对不足在于，园区每平方米的改造成本约1150元至1250元，需要运营方承担；之前租金只需要5元、10元一平方米的厂房，现在也涨到25元。“未来，整个项目8年的投资回收时间可能越拉越长，可能需要10年、12年，再加上资金成本，很可能根本做不了。工业用地改造为商业用地后还要解决消防等诸多问题。”李瑜说。

文创园区非惟一出路

目前，文化创意产业园在全国各地可谓“遍地开花”，如北京798、上海新天地、泉州源和1916文创园……当中有成功的佼佼者，但文化创意产业园是不是城市旧区域改造的最好方式？是否应该各地千篇一律地复制同一个模式？

泉州市国土局副局长吴河安在接受记者采访时表示，并不是所有旧厂房都需要做成“领Show天地”，因为改革开放时期的工业厂房并不具备太高保留价值，其次政府需要算经济账，“保留下来是对的，但不能无限制扩张，因为厂房的拆迁成本比民宅类低得多，要考虑更多的利用可能”。

无独有偶，在杭州滨江新区，一幢幢高楼搭建起土地利用的另一种可能，那就是大力培育发展高新技术产业，不断完善区域创新体系，提高自主创新能力。

记者在园区内先后走访了海康威视、华三通信技术有限公司。前者是全球领先的安防产品及行业解决方案提供商，也是国内目前安防行业的龙头企业。海康威视一期数字音、视频编解码设备制造生产基地于2008年5月以协议出让取得，出让土地面积65.88亩，出让合同约定容积率为1.7至2.3。为了用好宝贵的土地资源，公司决定宁可增加投入也要高标准建设，最终设计建设生产大楼4幢，容积用足2.3，地上总建筑面积达104374平方米，地下建筑面积14682平方米。2010年12月底竣工投产，项目总投资为4.8亿元。2014年，公司总产值达71亿人民币，税收总额超过10亿元，亩均产值超1亿、亩均税收1518万元。目前海康威视二期、三期项目正在竣工验收、建设阶段。

华三通信则是全球领先的有线无线一体化网络解决方案提供商，生产基地项目于2009年12月以挂牌出让方式取得，出让土地面积89.87亩，容积率为1.7至2.0，建筑密度30%至40%，绿地率20%。2014年6月完成验收投产，项目地上总建筑面积达110781平方米，地下建筑面积35026平方米，项目总投资8.3亿元，目前已全部投产。2014年华三通信总产值达122亿元人民币，税收总额超过18亿。2014年实现了亩均产值1.35亿、亩均税收2002万元，极大提高了土地使用效率，取得了良好的单位经济效益和社会效益。

杭州市国土资源局土地利用处处长王洪光在接受记者采访时表示，不管是文创园还是高新企业，土地利用的思路都是可以复制的。

调查手记

变废

还需

在迈向“中国制造2025”的新时期，一些高新企业从事的是为硬件服务的软件生产，一些文创企业卖的是点子、创意，这样的“生产”往往是“无形”的，政府相应的政策配套，也亟需更新。

首先，以土地政策为例，目前我国工业用地平均价格较低，政府为了防止工业用地被改变用途牟取暴利，规定通常需要由政府统一收回，按规划统一出让。这把原土地使用权人排除在增值收益分配之外，容易引起抵触。泉州市采用了土地使用权与经营权分离的办法，有效调动了各方主体的积极性。

其次，中小企业在起步阶段亟须资金扶持，如果变更工业用地用途需要一次性补缴土地出让金，将给企业带来巨大的资金压力，阻碍新兴产业发展。泉州市在不违反现行法律的前提下，实施了土地逐年收取年租金的机制。原工业用地使用权人保留原土地使用权，获得工业用地的市场平均收益，而改变用途的经营权人，由政府同意后获得新的土地利用方式，最大限度减轻了运营公司的投资压力。

第三，节约集约用地不能单纯看行业的平均用地量，而要看相关项目是否符合发展的规律，是否适应当地的环境和资源条件。杭州滨江高新区建立了“以亩产论英雄”的土地利用思路，即用计算单位土地亩产效益的办法，大力培育发展高新技术产业。为此，杭州市采取“差别化用地”的方案，重视优势产业，对杭州的存量工业企业进行亩产评估，为每家企业制作一张“成绩单”：成长性较好的企业，新增用地需求尽量予以满足，反之则不予满足，通过调节用地指标引进优质产业。

从传统制造业转型的角度来看，土地的价格高低最终会纳入企业的生产成本，如果以商业地产来定价，势必会抬高产品价格，削弱产品在国际市场上的竞争力。以市场为导向，鼓励新兴产业发展，需要对现行管理框架进行合理的再造，适应市场运行的模式，提高运行效率。这一切，需要管理者有打破陈规的勇气和敢于承担风险的精神，也需要法律法规的及时调整，更需要全社会对创新“试错”的包容。

调查视点

上图 在泉州领Show天地，曾经破败的工业园区被改造成为整洁大气的文化产业园，商业设施随之进驻，城区功能焕然一新。

下图 浙江玉皇山南独特的文化底蕴吸引了很多文化名人，图为莫言工作室。

图片均为本报记者 肖尔亚摄
本版编辑 许跃芝 董庆森
电子邮箱 jjrbyxdc@163.com