

中小微产业园区开发运营主体研究

五矿地产 雷飞龙 张志 孙岐杰 曲松

摘要: 中小微企业作为国民经济和社会发展的基石,是扩大就业、增加收入、改善民生、促进社会稳定以及发展市场经济的关键力量。本文基于中小微企业发展现状及央企的政治使命、企业属性及社会责任等,结合地方政府发展诉求,提出在经济活力较强、中小微企业活跃的地区,由央企作为开发主体,投资开发运营中小微产业园区,支持中小微企业转型升级、绿色、可持续高质量发展,促进当地区域经济社会发展,进而推动国民经济和社会发展,相较于地方政府和其他社会资本更有优势。

近年来,我国中小微企业发展迅速,在国民经济中的作用日益增强。根据天眼查国家小微企业名录数据显示,2020年全国小微企业数量达到8000多万家,数量大约占到全国企业总数的70%左右。2016年-2020年,我国中小微企业总量和规模不断扩大。根据天眼查数据看2017年-2019年,每年小微企业新增注册数量都超过一千万家[1]。

图 1.每年新增小微企业数量



2020年,全国两会政府工作报告中指出,民营经济在守住“保”的底线、筑牢“稳”的基础方面发挥着至关重要的作用。在国家大力支持民营经济的政策背景下,各地政府均陆续出台相应政策,广东省先后出台“实体经济十条”及“实体经济新十条”,福建省印发《关于营造更好发展环境支持民营企业改革发展的若干措施》,浙江省发布支持民营经济高质量发展10方面31项新举措等,旨在大力扶持中小微企业发展。因此,如何推动和助力中小微企业绿色、可持续高质量发展,为当地政府优化产业结构,提升土地集约化利用水平,进而推动国民经济和社会发展,是落实“十四五”规划要求和当前中国经济发展的迫切需求。

一、研究背景

中小微企业和民营经济是一个地方经济活力的晴雨表,其在促进经济发展、创造就业机会、维护社会稳定、提升国家竞争力等方面具有重要的战略地位和不可替代的作用。

当前，中国经济出现了以区域经济为增长极带动经济发展的新格局，其经济活力较强、中小微企业活跃的地区主要聚集在以广州、深圳、珠海、佛山、江门、中山等辐射区域为代表的粤港澳大湾区经济带，以上海、南京、杭州、宁波、温州等辐射区域为代表的长三角经济带，以泉州、福州、厦门等辐射区域为代表的闽南经济带等。以泉州所属南安市为例，南安市毗邻泉州、厦门，是福建省县域经济强县，其县域经济基本竞争力连续多年位居全省前列，2020年全市GDP为1352亿元，该市现有工业企业1万多家，中小微企业占比90%以上，是名副其实的中小微企业集中地^[2]。

随着民营经济的快速发展和国内外经济形势的变化，全国包括南安市在内的中小微企业都进入了转型升级或扩张周期。这一周期内，中小微企业自由粗放发展、盲目扩张，进而导致区域经济结构规划不合理、产业结构失调、安全环保隐患严重，中小微企业拿地困难、融资困难、产能过剩、产业分散、利润率下降等问题开始凸显。

二、政府及企业面临问题分析

在经济活力较强、中小微企业活跃的地区，随着中小微企业的快速发展，地方政府大多面临着产业用地资源供应紧张，土地利用集约化效率低，消防安全和环境污染隐患严重，中小微企业存在“取地难”、“产业分散”、“散乱污”等局面。

（一）取地问题

近些年来，随着国有土地出让招拍挂制度的完善和土地供需矛盾的日益突出，政府在土地出让方面的限制和约束度越来越高，企业自行取地难度也越来越大。以汕头市为例，通过对政府公共资源交易中心公开招拍挂信息查询及对当地100余家中小微企业走访调研得出，近四年来全市产业用地的出让情况及企业的发展需求，如下图所示。

图 2：产业用地面积出让情况



图 3：产业用地价格成交情况



图 4：企业面积需求



从图 2、图 3 中可看出，汕头市的产业用地成交面积逐年减少，全市的产业用地成交均价逐年递增，据了解多数地块为定向出让，政府可供的产业用地资源极其稀缺。从图 4 中可看出，企业对于厂房面积的需求逐年增加。

结合图 2、图 3、图 4 综合分析可以得出，市场供需关系存在严重失衡。究其原因，首先是中小微企业在发展中面临着产业升级和规模扩张的需求，需要扩大生产空间或寻找新的、更大的产业载体空间；其次，近年来由于各大城市不断建设和外扩涉及到规划调整及三旧改造的影响，很多不规范的厂房面临拆迁或升级，进一步减少了企业的生产用地；另外，近年来随着城市商业经济高速发展，城区内有限的产业用地资源逐年减少，加上地方政府很难将产业用地切分成小块，一对一出让给大多数需求面积较小、资金实力较弱的中小微企业，从而导致中小微企业取地非常困难。

（二）产业集聚问题

随着我国经济的快速发展和鼓励创业利好政策的不断出台，中小微企业数量如雨后春笋越来越多，然而，过往粗放式的发展无法形成产业集聚，且消防安全、环保需要形成制度规范化的管理问题日益严重。以南安市为例，南安市经济活力较强、中小微企业活跃，工业产业特色鲜明，形成了石材陶瓷、水暖厨卫等特色产业，以阀门产业为例，其产业热力分布图如下图所示。

图 5.南安市阀门产业热力分布图



由图 5 可以看出，南安阀门中小微企业众多，主要分布在仓苍、英都、美林、溪美等区域，据了解中小微阀门生产企业有 70 余家，分布比较分散。

结合图示与摸底调查分析，南安市阀门产业主要为中低压工业阀门，呈现多点分布，且与市域外乡贤经营的实体企业还未能形成较好的优势互补、取长补短

互动格局，产业集聚优势不明显；其次，产业结构不合理，研发环节比较薄弱，进而导致铸造行业整体现状无法满足阀门产业发展的需要，属于产业链的薄弱环节，未能有效形成集研发、铸锻、整机和零配件、供销为一体的产业集群。

（三）绿色、可持续高质量发展问题

民营企业既是推动绿色发展的重要力量，也是治污攻坚的责任主体。近些年来，随着中小微企业的快速扩张，其消防安全和环保事故问题越来越突出，给地方经济发展和社会稳定带来众多隐患。以“三合一”厂房为例，其将住宿、生产、仓储和经营混合设置在同一空间内，且住宿与其他使用功能之间未设置有效的防火墙，安全隐患巨大，极易造成火灾事故和人员伤亡。2007年10月21日，福建莆田市某鞋面加工作坊发生火灾，造成37人死亡，经调查，该作坊为“三合一”建筑，原料堆放、生产车间、员工宿舍混合在一起。2019年11月，汕头市潮南区某村一电脑绣花厂，被环保相关部门关闭处罚，经调查，该工厂未配备相关污水处理设施，产生的废水直接排入空地，对周边居民生活带来严重生活隐患。

图 6：“三合一”场所火灾事故



图 7：废水废气处理不达标



类似的安全、环保事故非常多，其主要原因是很大一部分中小微民营企业存在安全管理水平低、环保意识淡薄、现代化管理能力弱、生产发展方式粗放等，从而制约了中小微企业绿色、可持续高质量发展，进而阻碍了当地区域经济发展和社会和谐安定；另外，由于当地区域中小微企业数量庞大，地方政府很难集中统一要求，管控难度较大。

综上所述，在经济活力较强、中小微企业活跃的地区，特别是东部沿海区域，随着中小微企业的快速发展，地方政府和中小微企业面临的取地问题、产业集聚问题和绿色、可持续高质量发展的问题，亟需解决。

三、解决方案

（一）解决方式分析

产业园区是为促进产业发展而创立的特殊区位载体，是区域经济发展、产业调整升级的重要聚集空间形式，担负着聚集各类企业、培育新兴产业、推动新型城镇化、推动社会经济发展等一系列的重要使命。在经济活力较强、中小微企业活跃的地区，由一支专业化的产业园区开发团队开发运营中小微产业园，可很好的解决上述问题，其理由和操作形式如下：

首先，可通过整体规划，整合闲置、低效产业用地，提升容积率，增加土地产能，进而提升地方政府土地集约利用效率，同时可实现片区规模化开发和大地块集中供应出让，通过二级市场开发分割转让给入园企业，进而解决中小微企业取地难问题。

其次，可通过科学规划产业结构，精准招商，打造以某一产业为核心的专业化园区，从而实现上下游产业链集群效应，形成良好的产业生态。借此发挥聚集辐射效应，聚焦服务供给和政策支持，提供深入生产环节、提升企业生产力、降低其投入成本的公共服务，切实增强提升中小微企业的市场竞争力。

最后，产业园区在规划设计时力求功能布局齐全，园区配套设施完备，治污排污能力强，合理布设和管控并集中排放处理，可统筹考虑消防安全和环保等问题，实现绿色、可持续高质量发展^[3]。另外，产业园区管理依靠现代物业化集中管理手段，运用智能化和互联网技术，打造智慧园区和产业平台，从而与现行比较流行的智慧城市建设发展趋势相接轨。

（二）解决主体分析

中小微产业园作为一种较好的解决方案，其按开发主体划分可分为政府主导开发模式、其他民企等社会资本开发模式和央企主导开发模式^[4]。相较于前两种开发模式，央企主导投资开发建设运营产业园区具有更大优势，分析如下：

开发运营产业园区不同于传统的市场化开发项目，它和经济社会发展息息相关，开发主体不仅要考虑经济收益，还需承担区域发展的社会责任。

首先，一方面央企具有高度的政治责任感和历史使命感，承担着为国家、为社会、为环境做贡献的社会责任，不以短周期、高周转、赚快钱为唯一目的^[5]，同时可充分依托国资背景，因地制宜进行制度创新和政策突破，依托区域产业的迁移，带动产业园区的整体发展；另一方面，开发运营产业园的收益应该是通过分享经济发展红利而获得的中长期收益，需要耐住寂寞去长期经营，而央企员工流动性较低，运营和管理园区相对更稳定，可保障产业园区的长期持续发展。

其次，央企属于国资委直管企业，有高度的信誉保证，更容易获得银行融资或贷款^[6]，可帮助入园企业解决融资难等问题，保证园区企业安心入驻和运作^[7]。

最后，品质是央企的价值追求，其主导开发运营产业园区时，会首先关注园区生态环境的保护，能够把经济效益和生态优先、绿色发展理念相结合，树立良好的园区形象^[8]。

央企和政府都承担着促进国家经济发展的重要使命，故其在开发产业园区时具有一致的目标，即促进区域经济高质量发展；而相较于地方政府，央企比地方政府更具优势。具体分析如下：

首先，央企具有灵活可靠的融资渠道和资金实力，投资开发产业园区有利于减少政府财政支出，降低政府债务风险，有利于对生产开发环节的长期稳定投入，更好的支持入园企业发展。

其次，央企管理遵循的是现代企业机制，近些年随着改革开放不断扩大，央企运营企业的市场化程度也越来越高，并且有高素质、高学历的专业化团队，技术和开发经验丰富，可根据中小微企业的实际发展需求准确定位，科学合理规划和开发园区，降低企业成本，缩短开发周期，使企业快速入驻园区，快速投产，把精力和资金更集中于自身产品的研发和生产经营等核心业务。

最后，央企承担的社会责任使其更具有服务优势，可按园区整体规划及发展定位，整合园区内企业需求，为企业生产和生活提供配套，解决企业发展的后顾之忧，并提供提升其生产力的增值服务，从而使企业实现可持续高质量发展^[9]。

另外，大部分央企旗下管理的资产规模巨大，自身具有丰富的产业资源，可通过内部协同及专业化招商，集聚大量的产业链上下游企业，形成产业集群，一方面可使各企业增进彼此之间的了解和信任，相互带动，共同发展；另一方面，可使企业提高交易效率，降低交易成本，增加企业的利润。

四、结论

在经济活力较强、中小微企业活跃的地区，解决取地难、建设难、融资难、产业不集聚、绿色、可持续高质量发展等一系列问题，既是中小微企业生存发展的需要，也是地方政府创造税收、吸纳就业、调整经济结构的需要，中小微产业园区的价值和生存根基正是源于此。央企作为产业园区的投资开发运营主体，以产业思维为核心，依托党的领导、国资平台、政府信任，进行资源整合，带动上下游产业入驻，形成政策、产业、资本、科技、开发商的生态闭环，可以更好的实现各类要素在园区从聚集到聚合，最终产生聚变效应。故由央企开发运营中小微产业园区，推动中小微企业快速发展，具有很强的可行性和巨大优势，发展前景广阔。

主要参考文献：

- [1] 沈艳兵, 李晓欣. 新时代我国中小微企业发展研究[J]. 《城市管理》, 2020(5): 37—39.
- [2] 何金. 小微产业园背后发展的新理念[N]. 《福建日报》(2021-05-24).
- [3] 赵宝华. 联东集团建设产业园服务小微企业的做法和经验[J]. 《中国中小企业》, 2014(8): 72—73.
- [4] 徐明晓. 关于产业园区的发展模式及趋势简单分析[J]. 《研究对策》, 2020(4): 116—119.
- [5] 吴耀旺. 小微企业发展的地方政府政策支持研究[D]. 湘潭: 湘潭大学, 2015. 34—35.
- [6] 曹立萍. 破解小微企业融资难要更好发挥政府作用[N]. 《甘肃日报》(2021-07-29).
- [7] 贾康. 厉以宁. 结合国企和民企优势形成互利共赢格局 [EB/OL]. (2011-03-06) [2011-07-20] <http://news.qq.com/a/20110306/000956.htm>.
- [8] 李国平. 全力推进中小微企业转型跨越发展[N]. 《运城日报》, (2013-10-11).
- [9] 阮望舒. 国有煤炭企业应在资源开发利用上发挥其比较优势[J]. 《煤炭经济研究院》, 2011(12): 43—47.