

山水之间如何打造科创高地

合肥高新区尝鲜「信托制」物业模式

“小区公共收益由谁管理?”“物业费交上去,我们也不知道钱用在哪里了,能不能完全公开?”……近年来,由物业管理问题导致的各种纠纷不断。记者昨天从合肥高新区获悉,该区正探索推行“信托制”物业管理模式,争取通过新型的物业管理模式改善现状。

9月1日,该区上铁银欣花园小区召开2023年首次业主大会,表决同意导入“信托制”物业模式,这是合肥市第一个同意导入“信托制”物业的小区。

上铁银欣花园有居民507户,由于小区建成年代早,基础设施损坏较严重,同时小区公共收益使用不透明,居民与物业公司之间的矛盾逐渐凸显。物业公司觉得公共收益都投入到小区建设,却没有被居民看见和认可,传统物业模式在运转中出现的信任危机被暴露出来。“这成为目前基层治理中的典型问题,在‘信托制’模式下这些问题将得以解决。”兴园社区服务中心相关负责人表示。

何为“信托制”物业管理?简单来说,就是将物业费、停车费、广告费等小区收入设为属于全体业主的共有基金,物业公司按照约定比例提取酬金,剩余部分全部用于小区服务。由此改变了过去物业费属于物业公司营收,公共收益“不明不白”的传统模式。共有基金的确立也将全体业主拧成一个利益共同体,让物业公司回归“忠诚管家”角色,让全体业主做回“小区主人”。

“‘信托制’物业实行共有基金‘双密码’账户管理,业主通过合肥高新区科技局开发的小区共建管家微信小程序线上缴纳物业费,小程序提供费用查询功能,小区每一笔收入与支出业主都可实时查询,费用使用情况一目了然。”该负责人说,此举改变了传统包干制模式中盈利亏损由物业公司承担的计费方式,解决了其追求利益最大化而尽量减少投入、公共收益不公开等问题,提高了业主的共担意识。

按照计划,合肥高新区将在全区范围内5个中心全面推行“信托制”物业管理模式,今年在每个中心1-3个小区试点。
[来源:9月5日《合肥日报》]

长三角 新闻快览

浙江首家知识产权投行试运行

9月4日上午,浙江首家知识产权投行启动试运行。该投行主要吸收各类创新主体的知识产权成果,放入自有的专利技术储备池,同时寻找合适的对象,以许可、二次研发、共同投资等方式共同推动专利转化实施,最终释放专利价值取得回报。

2021年,浙江提出加快打造知识产权强省,在全国率先开展“专利开放许可”试点,实现专利技术“一对多”快速许可实施。截至目前,省内69家高校院所已有6211件专利参与专利开放许可试点,全省中小企业累计落地实施专利技术2636件次。

“知识产权投行能有效解决高新科技领域以及企业在转型升级过程中面临的技术与市场供需不平衡问题,不仅让企业有渠道、有资金获得所需高新技术,也推动更多高质量科研成果从实验室走向市场,实现价值。”省市场监管局(省知识产权局)有关负责人表示。

当天,首批共计4171件专利集中签约,被收入投行储备池中,总价值达26亿元,平均单件专利交易价格约6.3万元。这些专利大多来源于浙江大学、浙江工业大学等高校科研院所,涉及数字经济、生命健康、新材料、智能制造、节能环保等重点发展领域,其中高价值发明专利3428件,占发明专利总数的近87%。
[来源:9月5日《浙江日报》]

张江科学城创设“产业综合用地”

记者从浦东方面获悉,上海市规划资源局、浦东新区与上海科创办共同研究形成了《关于促进张江科学城科技创新和产业融合发展规划土地管理试点意见》(以下简称《试点意见》),目前已正式印发实施。

《试点意见》聚焦张江科学城220平方公里范围,创设了产业综合用地(M0)类型:即针对主导功能为工业或研发的项目,允许工业、研发、仓储、公共服务配套等功能混合配置。通过支持产业用地功能复合,促进规划土地管理要求与产业空间弹性需求之间的有效衔接,为产业高质量发展提供有效空间保障。

《试点意见》明确,允许存量产业用地根据不同生产阶段的实际需求,在满足产业、环保、安全等要求的基础上,将研发功能与实体经济

在同一地块或同一建筑内实现使用转换。这一创新举措为产学研一体化发展提供空间保障,有利于激发企业创新活力,提高土地产出效率。

《试点意见》还提出,同一主体的相邻多个产业用地,经有关部门认定后,可统筹平衡生产、生活配套,根据需求集中配建生活配套设施,相关要求在土地出让合同中进行约定。目前,在该政策的支持下,华虹宏力已经率先启动了生活配套设施的统筹建设工作。

记者了解到,《试点意见》为加快建设以实体经济为支撑的现代产业体系、打造高质量发展新空间提供了支持。昨天,张江科学城24个重点项目集中签约,其中多家因受《试点意见》政策鼓励落户。
[来源:9月6日《解放日报》]



小朋友在托育老师和家人的陪伴下玩乐(9月4日摄)。

9月4日,南京市首家公办托育园——西城晨星晓小禾托育园二期项目在建邺高新区国际研发总部园正式开园,让在这里工作的“职场父母”楼上上班,楼下带娃。今年以来,南京市建邺区为响应国家发展普惠托育服务的号召,解决年轻职工的带娃难题,在辖区内产业园、写字楼等地陆续建设、改造10余家托育园。
新华社记者 李博 摄

2家研发机构。”林强介绍。园区设立文创与科创两个板块,10栋小楼11万平方米的空间里有研发中心,还有提供给企业的小试、中试车间。在文化创意板块,园区将招引电商、院校等新媒体专业机构与人才,通过直播带货、IP内容创新等,服务本地企业经营、农产品销售等。

在山水中寻找创意,将美丽风景转化为新产品,发力打造文旅科创集聚区,度假区还在油车水库边打造了阳羡文创产业园。目前,一期3000平方米已启动建设,通过招引文创设计产业和总部经济,孵化拓展文创项目。

不仅如此,度假区还在雅达阳羡溪山小镇周边规划约100亩的用地,用于阳羡智慧谷建设。亮出“王牌”,发力高端。该项目着力打造“科创+总部”高地,承接院士团队项目落地,吸引科研院所、跨国公司设立全球或地区总部、决策中心、研发中心等功能性机构,助力“科创阳羡”实现加速跑。

链接山水 让科创赋能本土产业

阳羡湖畔,欧式风格的中交商业街区在远山近水的映衬下显得格外静谧优雅,这里也是江南大学宜兴长三角绿色经济产业联合研发中心的办公地。逃离传统的工业园区,在山间寻一处安静之地搞研发,江南大学、慧界长三角研究院与度假区的三方合作不仅是要开展绿色产业生产流通消费和技术创新体系的研究与实践应用,还要在食品与本地农业产业结合上做文章。近期,研发中心办公场所正在抓紧装修,虽未正式投用,已有EC电机及其智能云控制平台项目、虎浪鲜

打精酿啤酒等项目达成落地意向。

京津、沪杭、广深……眼下,度假区10多名招商“生力军”与科研院所教授、基金经理、在外乡贤等组成了一支柔性人才队伍分布于各大城市。项目招引除了重点发力智能制造、生命健康、基金总部等领域外,更注重项目赋能价值,能够实现与山水资源的完美链接,撬动本土产业发展。

太湖镇被誉为江苏硒源,是江苏省唯一获得认定的天然富硒土地。得天独厚的自然禀赋为众多科研院所、高校提供了丰富的研究资源。今年4月,富硒产业发展创新研究院正式落地。科创平台的成立为资源引进、产业发展开拓了新渠道。硒资源转为硒产业,目前,太湖镇已打造富硒茶、富硒大米、金丝皇菊等特色农产品。去年,10余亩富硒灵芝大棚,收灵芝孢子粉800公斤,产值达150万元。眼下,茂花村还与中晒集团合作进行富硒甜杆西兰花种植。

据太湖镇农业农村局局长朱丽萍透露,目前,太湖镇正加快推动与国硒中心合作,筹备建设国硒中心江苏分中心,与中国地质大学合作申报富硒康养地质文化镇。近期,由武汉轻工大学编制的富硒小镇规划也将出炉。

融于山水 企业“含科量”提升发展“含金量”

靠山吃山,许多年前,度假区的产业结构偏重,建材企业居多,给生态环境带来了不小的压力。“随着产业转型升级的加快,如今的产业结构可以说融于山水,与生态有着更高的契合度。”阳羡生态旅游度假区

招商局局长钱曙光介绍。去年,度假区科技型中小企业评价入库数量达140家,同比增长50.54%;无锡市瞪羚企业培育入库数量同比增长80%;无锡市雏鹰企业培育入库数量同比增长75%。

走进江苏威腾体育产业股份有限公司展厅,董事长张妍又在接待新一批客户。展厅的墙面上,无数工程案例的照片展示着企业满满的实力。“我们承担了杭州亚运会5个场地的人造草坪建设。”张妍自豪地介绍。所运用的产品正是企业潜心研发多年的免填充人造草坪。凭借硬核的科技创新实力,威腾产品已成为国际足联(FIFA)场地认证供应商,出口90多个国家和地区,销量排名全球前十,出口额位居全国前三。

“80后”张妍出生在北方,选择来无锡创业看中的正是这里的人文与环境。“生态资源禀赋深厚,如此山明水秀的地方适合做我们这样的环保产业,更适合搞研发。”张妍坦言。

规模企业的“含科量”提升着地方发展“含金量”,引导企业攀高逐新,度假区还将重点放在总部经济的打造上。舜昌亚麻在宁夏投资新生产基地后,将创新研发放在宜兴,打造研发总部。据了解,去年以来,度假区已引进总部企业主体6家。
[来源:9月4日《无锡日报》]

■ 编后

我市积极发展全域旅游,着力发展智慧旅游,推进“旅游+”产业融合发展。本文中宜兴阳羡生态旅游度假区以科创“突围”让人眼前一亮,为我市生态旅游发展提供了一个新的发展思路。

赋能山水 实现生态价值转化

“与度假区共建先进能源装备材料产业技术研究院,看中的正是宜兴‘山水之间做产业’的坚守。”俄罗斯工程院外籍院士、上海大学教授焦正表示。立足生态优势,除了发展旅游业外,度假区将重点瞄准先进制造、生命健康、基金总部、文化创意等产业,注重产业与山水资源的契合度,在产业导入中实现生态价值转化,让更多绿水青山变为金山银山。

“3个科创园区+X个研究院+N个科创项目”,立足未来,度假区拿出了一张科创产业发展规划图。一面忙着园区项目对接,一面落实直播基地的装修事宜。这几日,国坤科创产业园负责人林强格外忙碌。国坤科创产业园是度假区三大主要科创园区之一,由闲置厂房盘活而来。“目前已有近30家企业入驻,包括13家生产型企业,

试运行

9月5日,一列试运行列车驶出江阴站(无人机照片)。

9月4日起,沪宁沿江高铁进入满图试运行阶段。沪宁沿江高铁起自南京南站,经南京市、镇江市、常州市、无锡市、苏州市,至太仓站,通过沪苏通铁路接入上海铁路枢纽,线路全长279公里,设计时速350公里。
新华社记者 季春鹏 摄



六合区探索闲置低效工业用地盘活机制 工厂向上“长”,发展拓空间

坚持把工业崛起作为关键突破口的南京市六合区,一直面临工业用地瓶颈制约。向存量土地要发展空间,六合区探索闲置低效工业用地盘活机制,引入产业园项目,深度挖潜打造“垂直工厂”,提升工业用地节约集约利用水平,走出一条高质量发展新路子。

“垂直工厂”开拓发展空间

走进位于六合经济开发区的垠坤智能制造产业园,记者看到,与高大的单层标准化厂房不同,这里的厂房更像大“别墅”,每栋3—4层不等,楼下还划了停车位。进入厂房,记者发现,与“别墅”相比,厂房每层建筑面积达750平方米,类似于“大平层”,且每栋都有电梯,层层停靠。

垠坤集团南京地区相关负责人告诉记者,园区建筑面积约8万平方米,分两期建设,其中,A区于2020年7月开工建设,“厂房容积率由原先的不足0.5一下子提高到1.2,我们边建设边招商,A区8栋30套厂房还没完全建好就

已全部售罄,51家优质企业正陆续进驻。”

南京琪胜金属精密材料有限公司董事长周琪平购置了独栋厂房,带着琪胜医疗器械项目入驻垠坤智能制造产业园,主要生产南微医学独立研发、国内首创的“一毫米活检钳”,以及止血夹等医用耗材。如今,该项目已实现部分投产。记者走进企业看到,位于二楼的焊接线、组装线正快速运转,工人们手不停歇;三楼为净化车间。“满产时,一楼可以摆放大型自动化设备,原材料、产品可通过电梯轻松上下楼。”周琪平说。

除了垠坤智能制造产业园,工业上楼在万洋高端装备产业园也将成为现实。陈明松介绍,产业园拟引入“垂直工厂”模式,向天空要发展空间。其中两栋11层的厂房分别高达40多米,容积率将从0.94大幅提升至2.0以上,曾经一家企业的“独门独院”,将拓展成数十家企业的“共享空间”。未来,将吸纳近40家企业入驻,预计项目达产达效可实现年产值45亿元,税收2000万元。

企业、园区、政府三方获益

多方考察后,南京大学电子工程系硕士生导师顾兆梅把创业目的地选在了垠坤智能制造产业园。除了公司生产的新材料契合六合主导产业方向,大小适中的厂房也是他落户产业园的主要考量。顾兆梅告诉记者,对于初创型企业来说,用不了更拿不下成片的土地,但企业科研、生产、办公都需要场所,“我们以不足5000元/平方米的价格买了一栋1400平方米的厂房,相对于拿地成本,投资风险总体可控。”

受青睐的不只是垠坤智能制造产业园。陈明松介绍,万洋高端装备产业园刚动工不久,前来考察的客商络绎不绝,“厂房只售不租,目前已与多家达成初步合作意向,其中不乏规上企业、高新技术企业。”

企业入驻,园方有了厂房销售收益。然而,记者了解到,园方做的可不是厂房销售“一锤子买卖”,更在乎增值服务的“细水长流”。据介绍,企业入园后,垠坤、万洋专业的企服团队将实时跟进,提供项目申报、金融、人力资源筹划、税务等全生命周期服务,并按照市场价格收取费用,在助力企业成长的同时实现持续增收。

垠坤、万洋不但有专业企服团队,还有专门的招商团队,入园的高成长性企业全部由园方自主招引。这样一来,政府招商部门就能“腾出手”,集中精力招大引强。同时为保证入园企业质量,园区和属地加强入园企业资格审核,确保入园项目符合主导产业方向,避免“捡到篮子里都是菜”。“种好‘三棵树’,育小苗是题中应有之义。产业园的建设,提高了工业用地利用率,为小苗成长提供了‘温床’。这些优质企业加速集聚、快速成长,将助力区域产业转型升级,推动制造业向高端攀升。”六合区相关负责人表示。

「来源:9月4日《南京日报》」

■ 编后

全市全面实施批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动,推动土地“存量”转化为经济“增量”,赋能经济高质量发展,取得了不错的成效。本文中引入产业园项目,深度挖潜打造“垂直工厂”值得我市借鉴。