

转型
加速

国资产业园探索“零租金”抢企业

经营模式从“赚租金”转向“玩生态”，底层逻辑从“招商”向“育商”转型

近半年来,国资产业园“零租金”浪潮在全国多地蔓延,北京、广州、深圳、成都、苏州、杭州等城市的国资园区,相继推出“零租金”政策。广州成为本轮政策中供应规模领先的城市,先是南沙区推出3.8万平方米零租金物业,探索“产业发展合伙人”新模式;7月底,黄埔区也宣布试点推出15万平方米国企产业空间实施“零租金”。业内人士指出,此举既为降低企业空间成本、激发产业生态活力,也折射出城市间在新兴产业布局上的激烈竞争,产业园正从“招商”向“育商”转型。

■新快报记者 何璐诗

一周资讯

弘阳地产
上半年预亏增至
20亿元至25亿元

8月20日,弘阳地产集团有限公司发布盈利警告,预计2025年上半年亏损净额为人民币20亿元至人民币25亿元,比2024年同期亏损净额17.10亿元有所增加。公告显示,此次亏损增加主要受两方面因素影响:一是交付项目较去年同期减少,导致本期交付项目的毛利及毛利率偏低;二是合营企业及联营公司亏损较去年同期大幅增加。

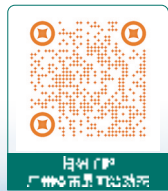
奥园集团总部
部分资产第四次流拍

8月20日,据阿里资产披露的信息,奥园集团总部部分资产第四次流拍。此次拍卖的标的物为广州市天河区黄埔大道西108号17层至20层共计44套房产,起拍总价约8530万元。标的物所在地为奥园大厦,其中17-21层为奥园集团的总部。这是该标的物自2024年10月以来的第四次拍卖。

海南取消普通住宅
和非普通住宅标准

8月15日,海南省住建厅发布《关于进一步优化调整有关调控政策的通知》,其中提到,取消普通住宅和非普通住宅标准。同时,纳税人建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%的,继续免征土地增值税,普通住宅免税标准按照《海南省人民政府关于明确普通住宅认定标准的通知》有关规定执行。

(何璐诗 据公开资料整理)



1 广州再次成弄潮儿,黄埔南沙供应超18万平方米物业

新快报记者了解到,目前至少7个城市或区域宣布计划。多个城市纷纷拿出国有园区资源向企业让利。深圳国资委统筹10万平方米市属园区,为科创型小微企业提供最长两年的免费办公与研发场地;杭州启动“润苗计划”,联动市区两级释放不少于20万平方米国有园区,支持优质初创企业最长5年免租;苏州高铁新城推出“环秀湖青年启航计划”,整合10万平方米国资空间,为符合条件企业给予两年零租金及最高300万元融资支持……

广州成为本轮政策中供应规模领先的城市。6月,南沙区以“8+2+3”重点产

业为导向,推出“零租金”产业发展合伙人模式,释放3.8万平方米物业;7月底,黄埔区宣布从区属国企广州高新区投资集团有限公司、科学城(广州)投资集团有限公司、广州开发区控股集团有限公司中,遴选13个试点空间,总面积达15万平方米,符合条件企业签约3年及以上可享前两年免租,签约6年及以上则前三年全免。

业内人士分析,这股热潮的出现有多重因素共同作用。从宏观布局看,各地政府正拥抱新质生产力,园区重心从“筑巢引凤”转向“育凤成林”,招商模式从“政策招商”“以税招商”逐步转向“股权投

资+招商落地”的资本招商新模式,扶持技术研发和产业化初期项目。

然而,市场压力也是重要因素。克而瑞产城研究院数据显示,长三角核心城市产业园出租率跌至70%,上海、北京、深圳等城市核心区空置率突破25%，“零租金”举措在一定程度上有助于盘活闲置资源。

此外,有业内人士认为,“零租金”是出于给企业减负的考量。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,工业生产者出厂价格指数(PPI)连续33个月负增长,工业企业经营困难,叠加产能过剩和价格内卷,“零租金”正是为企业解困纾困、降低成本的具体体现。

2 “零租金”并非“零门槛”,以短期让利换取长期增长

近期多地推行产业园区“零租金”政策并非单纯的商业让利,多个园区普遍采用“分阶段、有条件”减免机制。例如,广州市黄埔区规定企业签约6年及以上方可享受前三年免租,苏州、杭州等地也明确优惠与入驻时长挂钩。同时,各地对入驻企业设定了严格的门槛:聚焦战略性新兴产业与未来产业,优先支持高新技术企业、创新创业大赛获奖项目,或鼓励新设企业、外地迁入企业落地。有业内人士指出,这一轮

政策潮背后,是地方政府从“拼政策”向“拼生态”的深层转型,“不是直接去抢现成的好企业,而是自己培养‘好苗子’”。

李宇嘉告诉新快报记者,尽管租金是园区重要收入来源,但地方政府更看重的是企业带来的工业产值、税收贡献与产业链带动效应。“工业产值是增值税的主要来源,地方政府算的是‘大账’——以短期空间让利换取长期经济增长与产业集聚”。

新模式的出现,还由于过去依赖税收

返还、低价供地的招商模式已经难以持续。中国企业改革与发展研究会理事葛培健在“2025 博鳌产业科技大会”上称:“自《公平竞争审查条例》实施以来,各地园区‘政策内卷’被叫停。未来产业园区招商比拼的是营商环境、产业生态与政策兑现能力,核心逻辑正从‘土地财政驱动’转向‘产业税收驱动’,从‘卖空间’变为‘赋能产业’,形成‘产业—科技—资本’新三角发展模式。”

3 专家称要靠专业服务与良性生态才能真正留住企业

在“零租金”政策吸引下,一批创新型小微企业从原有园区“跳槽”到有优惠政策的园区,这会不会对民营园区形成压力?对此,李宇嘉向新快报记者表示,当前招商引资的核心已从土地优惠转向产业配套服务能力,涵盖人才引进、物流支持、上下游协同等方面。他直言,“零租金”本质是价格竞争,短期虽能吸引企业,但真正留住企业的是专业服务与良性生态。“若仅靠免租,缺乏配套服务和合理规划,最终难以留下企业。民营园区需在人才引进、产业链协同、提升物流保障等产

业配套能力上发力。”

“‘零租金’的出现,并非由健康的市场供需关系决定,应避免陷入‘为招商而招商’的粗放模式。”葛培健在“2025 博鳌产业科技大会”上指出,当前不少园区的服务严重同质化,“全生命周期服务”流于口号,陷入“千园一面”困局。企业在选择园区时,只能“比政策、拼价格”,难以形成基于专业能力的良性竞争。

随着“反内卷”政策导向强化,葛培健认为产业地产正迈向“小而精、深而透”的精细化运营时代。他强调,园区若盲目引

进项目,忽视与本地产业链的匹配度,不仅会造成资源错配、产业链碎片化,还可能因企业“水土不服”导致高流失率,加重财政负担。葛培健认为,园区运营方应建立多维度、动态化的招商评价体系。“例如在‘创新驱动’维度,关注‘每万人高价值发明专利数’和PCT国际专利申请量,衡量原创能力;在成果转化上,看‘技术合同交易额占研发投入比’;在‘绿色低碳’维度,从看‘产值’转向看‘碳生产力’;在‘产业韧性’维度,重视安全与协同;在‘数字治理’维度,评估治理效能而非仅基建投入。”他说。



产业园区经营重心从“筑巢引凤”转向“育凤成林”。(资料图片)