

廣東轉型落注「三舊改造」

拉動2.8萬億投資 活化土地提升經濟價值

改革開放30年，廣東省近年面對後續發展的用地瓶頸，預計每年缺口約11萬畝土地，並為此在2009年推出「三舊改造」(舊城鎮、舊廠房、舊村莊)試點方案。業界估算，廣東「三舊改造」用地有175萬畝，保障9年土地供應，並拉動不少於2.82萬億元(人民幣，下同)投資，帶動十多個產業每年實現3,800億元產值。有專家表示，「三舊改造」除帶動相關城市、產業的轉型升級外，更為內地探索節約集約用地和解決發展土地瓶頸找到新路。 ■香港文匯報記者 古寧

市場預測，廣東省未來15年將每年需要建設用地約為40萬畝，國務院批准的《全國土地規劃綱要》中分配給廣東的建設用地指標每年平均只有29萬畝，每年缺口約11萬畝土地。

缺地阻礙地方經濟

「廣東經濟連續高速發展的同時，也付出巨大的資源和環境代價。」廣東華南經濟研究院院長王利文向香港文匯報記者介紹，由於過去粗放式發展，土地資源利用率不高，造成大量土地資源的浪費。其單位土地產出率不僅低於長三角的蘇浙，更低於日、韓、德等發達國家。尤其在珠三角在去年開發強度已經達到27%，很多城市數據更達到30%以上，能夠開發的土地嚴重不足。

這一點同樣得到廣東地產科技總工程師黃鵬認同，其此前為國土部直屬系統國土督察廣州局撰寫相關報告，對廣東尤其珠三角的用地問題進行專題調研。「目前，珠三角勞動密集型產業的粗放擴張用地模式難以實現可持續發展，正面臨升級轉型，轉變經濟發展方式，向節約集約用地轉變。由此，「三舊改造」成為契機，為珠三角地區新一輪發展帶來機遇。調查顯示，廣東「三舊改造」用地面積175萬畝，相當於廣東9年的土地供應量。據測算，以招拍掛方式及協議方式出讓可以帶來2,142億元收入，這些款項將為地方政府集體獲得。同時，「改造」還可以拉動廣東省不少於2.82萬億元的投資，帶動



廣東省作為內地推動「三舊改造」試點，因應各市經濟狀況探索節約、集約用地的新路。

冶金、建築、建材、能源、機械等十多個產業，每年可以實現至少3,800億元產值。

節地關新產業空間

在此之前，廣東省從開源和節流兩方面在珠三角地區進行先行先試政策。黃鵬指，通過先行探索，啟發廣東省如何推進節約集約用地。尤其在「三舊改造」方面，從過去「一刀切」向差別化轉變，探索不同地區不同發展階段差別化的土地管

理政策。比如佛山市結合「三舊改造」對工業區轉型升級，廣州市則結合亞運會整治工程，進行城中村改造及完善基礎設施。其主要思維就是政府讓利，「政府不要太多吞利，通過對環境及基礎設施改善，城市更新後將獲得更多的發展效益。」

統計顯示，從2008至2011年第一季度，廣東省投入改造資金2,558億元，完成「三舊」改造項目2,056個，改造面積7,693公頃，節約土地3,267公頃，節地率達42%。

相關機構目前亦在進行這方面的研究，期望通過國土督察廣州局向國土部建議，在「三舊改造」的框架內，在粵試點小產權房自建的可行性。實際上，在廣東目前的「三舊改造」實踐中，已有多種模式試點，包括村集體主導型改造模式和政府扶持和市場運作相結合模式等，並已積累部分經驗。

緩解拆遷困局

「在相關的做法中，有一條重要經驗需要把握，就是相關自主改造主體首先要將地塊所有權申請為國有，才有機會享受到相關優惠。」黃鵬又稱，在這樣的前提下，整個城中村整體規劃範圍進行自主建設，甚至可跟地產商合作，並為相關小產權房提供法律保障。如上述建議獲得推行，對目前城中村改造的拆遷困局或有緩解，自建主體的土地成本比開發商通過招拍掛獲得的地塊便宜，房價自然也會更低。他甚至預估，如這種房產規模上市，可能對地產商有所衝擊。



佛山祖廟東華里片區在改造中保留嶺南歷史文化特色。

「舊改」要打長期戰



廣東華南經濟研究院院長王利文指，珠三角過去的經濟發展模式難走下去。

香港文匯報訊 為增加工業化後期用地，廣東省針對「三舊改造」先後出涉及歷史用地遺留問題處置、出讓金利益分配、城中村改造用地手續簡化等創新政策。不過，有專家指，從西方發達國家的經驗來看，「三舊改造」是一個長期過程；在試點的經驗基礎上，政府需要完成更多、更細的協調工作，否則只會淪為粗放型改造。

防止商住商貿獨大

廣東省目前已完成的改造項目中，城市基礎建設項目360個，涉及用地1.53萬畝。同時，各地注重自然和歷史建築的維護，保護與修繕傳統人文歷史建築1萬多畝，建設文化創意、文化旅遊等特色产业項目50多個。中山大學教授袁持平指出，國家同意廣東省作為試點，一個最基本的考慮就是該省符合國家產業調整的方向，因為在國家政府工作報告未來發展思路裡面，已明確產業轉型是中國經濟實現第二輪騰飛的一個基礎。

「三舊改造」地塊有8種用途，包括建設商業區、開發商住樓、建設現代化廠房、聯建農民公寓、保護歷史村落、生態環境改造、主題文化公園建設、都市農業和現代農業綜合開發。不過，部分學者指出，珠三角部分鎮街大舉發展商住、商貿等項目，個別已經產生市場無法消化的現象。

發展思路全盤規劃

有專家建議，任由這種苗頭發展，改造用途單一很容易造成重複建設，建議「三舊改造」需要進行整體規劃，甚至整個珠三角也需統一規劃。因為地方改造涉及經濟、政治、社會、文化等多方面，不能簡單等同於經濟轉型，也不是簡單的房地產開發。從西方發達國家的經驗來看，「三舊改造」是一個長期過程，需要更精細的做法。不然，這種改造也可能是粗放型，也談不上轉型升級。

專家建議放開小產權房



香港文匯報訊 「房地產泡沫本質上與內地土地制度有關，而土地制度改革可以從城中村和城郊村開始。」中國人民大學經濟學院教授陶然表示，個人已跟深圳相關部門合作，進行城中村改造調研。他認為，借助廣東「三舊改造」先行先試契機，當局可在城中村和城郊村進行政策突破，比如放開小產權房自建，「如城中村和城郊村能夠合法地給外來農民蓋房的話，內地房地產泡沫就會慢慢下來」。

抑制房產泡沫

陶然指，在試點小產權房放開的時候，可引入新的稅種，讓地方政府對土地的增值部分徵稅，穩定地方財政財源。廣東地產科技總工程師黃鵬則稱，廣東省

責任編輯：葉卓偉

經貿訊

東海國際水晶節引資百億

涵蓋硅工業機械五金等領域

香港文匯報訊(記者 姜天蔚)第十一屆中國·東海國際水晶節在「十一」國慶節前夕開幕，期間舉辦的投融資環境推介會，總投資近百億元的15個政企合作項目集中成功簽約，涵蓋了硅工業、機械五金製造、高效外向型農業、第三產業等多個領域，總投資近百億。此外，總額為3.2億元的銀企合作項目也順利簽約。推介會吸引了英、日、港、台等國家和地區，以及內地北京、上海、重慶、廣東、浙江等省市以及省內其他縣市的客商參加。

東海縣縣長徐家保在推介會上說，東海先後榮獲了全國最具投資潛力中小城市百強、中國商品市場最佳投資城市等稱號，獲批建設國家新材料高技術產業基地、國家火炬計劃硅材料產業基地、國家半導體(硅材料)產業集羣標準化示範區等多個「國」字頭基地，縣域投融資環境不斷改善。

東海擁多個「國」字頭基地

中材江蘇太陽能新材料有限公司總經理畢見學、香港新武國控股有限公司董

事長林隆瑛在推介會上發言。兩位客商代表認為，東海縣有着優越的投資環境，他們願在這裡投資興業。中材高新石英坩堇一期生產線已於今年6月在東海投產，二期項目同時開工建設；新武國公司在東海投資的家居生活廣場項目，將打造集家居、購物中心、風情一條街等功能於一體的高標準建築群。

從1991年起，東海縣已成功举办10屆水晶節。東海縣2003年9月被國家正式命名為「中國水晶之都」，擁有目前全國唯一的集水晶加工與銷售為一體的大型水



晶中心——中國水晶工藝禮品城。400家的規模企業，主導產業硅工業從「小打小鬧」發展到今天的佔據全縣工業經濟的「半壁江山」地位。如今，東海吸引了德國博世、晶海洋半導體、晶澳太陽能等為代表的一大批中外項目進駐。

東海縣縣長徐家保表示，東海獲全國最具投資潛力中小城市百強、中國商品市場最佳投資城市等稱號，投融資環境不斷改善。



深圳濱海休閒旅遊節暨大鵬所城文化月活動昨日啟動，圖為新聞發佈會現場。

深濱海休閒旅遊節啟動

香港文匯報訊(記者 羅珍、特約通訊員 胡世民 深圳報導)深圳市龍崗區人民政府和深圳市文體旅遊局日前舉行新聞發佈會，宣布第四屆深圳濱海休閒旅遊節暨大鵬所城文化月活動於10月11日至11月10日在龍崗區大鵬半島舉行。

據了解，本屆旅遊節打破傳統的「一場晚會、幾個明星」的辦節模式，在秉承以往「濱海」和「休閒」兩大主題基礎上，注入更多傳統人文元素，加強旅遊與文化、體育、經貿活動的融合。在突顯「深圳之根」大鵬所城燦爛歷史文化的基礎上，以節慶活動為載體，強調參與性、休閒性和娛樂性。通過重點推介大鵬所城保護與利用的成果，讓公眾深入了解大鵬所城保護開發現狀及未來發展規劃，鼓勵引導旅行社開拓所城專題旅遊產品，進一步樹立山海龍崗旅遊形象，促進大鵬半島旅遊開發。

突顯大鵬所城文化基礎

作為本次活動「主角」的大鵬所城，是深圳唯一的「國家重點文物保護單位」，其保護與開發利用工作，長期以來受到深圳市、龍崗區政府的高度重視，以及廣大深圳市民的热情關注。據了解，早在2005年，市政府就決定投資3.4億元人民幣，分三期對大鵬所城進行保護性修繕。至2009年，區、街兩級政府實施了大鵬所城整體保護一期工程，累計投入5,700萬元，並取得階段性成效。2010年，大鵬街道以迎「大運」為契機，開展所城整治和第一期工程，初步恢復了所城的格局和歷史風貌，堅持「多拆遷、慎建造」方針，對部分影響風貌恢復的房屋建築予以拆除，對重要節點實施環境改造，並試點產業經營，以此檢驗大鵬所城下一步文物保護和開發利用整體規劃的實施性，既避免了大造「新古蹟」留下歷史遺憾，又避免大鵬所城成為「死城」。

陝西國際蘋果節開幕

會、蘋果名優品種精品包裝展示展覽等多項活動。

延安年出口鮮果12萬噸

延安市副市長楊霄接受本報記者採訪時表示，延安蘋果現暢銷俄羅斯、加拿大、澳大利亞、新西蘭等20餘個國家和地區，年出口鮮果約12萬噸，果汁10萬噸。2011年，延安蘋果總產量240萬噸，產值約60億元。蘋果產業已成為延安農民增收致富的支柱產業。預計本屆蘋果節將簽約50萬噸。

開幕式結束後，國家農業部與陝西省政府簽署了國家級洛川蘋果批發市場建設合作備忘錄，並舉行了陝西省延安現代農業示範區揭牌儀式暨洛川蘋果大型批發市場建設啟動儀式。據了解，國家級洛川蘋果批發市場建成後將成為全國乃至國際蘋果物流集散中心、價格發現中心、信息傳播中心和會展貿易中心。

荊州辦淡水漁業博覽會

香港文匯報訊(記者 肖晶 湖北報導)第二屆中國荊州淡水漁業博覽會日前在湖北荊州舉行。博覽會期間，來自內地19個省市的300多家企業圍繞淡水漁業展開經貿合作。

簽54項目涉資35.8億

本屆博覽會以「人水和諧，淡水漁都」為主題，旨在全面展示湖北及荊州漁業資源優勢、產業發展成果和「十二五」時期湖北建設「水產強省」、荊州建設「淡水漁都」的遠景藍圖，倡導生態環保、健康安全和高效優質理念，搭建全國淡水漁業科企、商企合作、交流、貿易平台。活動期間對國內外各種淡水產品集中展示交易，展示出國際領先水平的先進漁具、魚飼料及

淡水養殖捕撈加工與儲運等設備。

展會突出企業主題，強化科技成果轉化、項目招商引資和經貿洽談活動，以湖北大明水產科技有限公司為主體的水產龍頭企業分別在淡水產品精深加工、生物製劑等水產高技術方面與科研機構達成合作意向。三天博覽會現場參觀交易人數近15萬，並有37家客商與荊州水產養殖、加工企業簽訂了54個投資合作項目，簽約金額達35.8億元。

荊州是中國水產大市，淡水漁業產量連續16年在全國位居前列。去年，荊州水產產量達到105萬噸，年產值123億元，漁民人均年收入9,400元。據荊州市淡水漁業「十二五」規劃，至2015年，淡水漁業年產值將達200億元，漁民人均收入有望達1.5萬元。



延安蘋果品質優良，遠銷20餘個國家和地區。

香港文匯報訊(記者 胡素玉 洛川報導)由國家農業部和陝西省政府主辦的「2011年中國·陝西(洛川)國際蘋果節」昨日在陝西省洛川縣開幕。農業部副部長張桃林、陝西省副省長祝列克，以及來自國內外的蘋果專家、果品經銷商、加工企業代表、連鎖超市負責人等逾1,200人出席了開幕式。

本屆蘋果節以「洽談、推介、展示」為主題，在為期3天的節會期間，將舉行國際蘋果產業發展(市場營銷)論壇、果品營銷峰