建设标准化工业园区的思考——以福建晋江市为例

李梦迪

（金科产业投资发展集团有限公司，重庆　401120）

摘要：工业园区作为推进我国改革开放和经济发展的重要载体，一直被视为经济建设的主战场，自我国改革开放以来，它的发展经历了数量上的快速增长至膨胀和质量上的起步到整合升级等不同的发展阶段。基于此，本文立足于泉州晋江的资源、优势条件、产业发展现状与规划，在充分理解并分析上位政策文件的基础上，提出工业园区标准化建设的建议。在助力当地产业高质量快速发展的同时，提炼建设标准化产业的通用步骤以及意义，希望能指导各地方政府以及开发企业园区在空间、产业配套等方面有机共生、协调发展。

关键词：工业园区；标准化；产业发展

中图分类号：F427　　**文献标识码：**A

DOI：10.12230/j.issn.2095-6657.2022.26.053

工业园区是在固定地域上形成的企业社区。“产业园”则是推动产业发展的空间载体，是区域经济发展、产业调整升级等的目标，担负着诸多使命。

1 工业园区标准化建设

第一，招商客户端的需求下滑、预期变低。存在的问题主要是供大于求、同质化等，具体表现在新增园区多、客户需求减少，存量产业转移与城市化进程尾声等。

第二，政府端，包括土地资源趋紧、企业拿地难、招商要求高等。存在的问题主要是需求不一致，具体表现在：（1）政府对产业高大上的需求与客户追求的成本低、实用性强、租金低、有利于企业形象等诉求相矛盾；（2）短期与长期矛盾，即政府希望呈现长期效果和形象，而企业则以短期收益和现金流为主，因此产生租售分歧、产业分歧、脱离区域发展实际等问题。

第三，开发企业端的融资难、去化慢、利润低。存在的问题主要有：（1）地产与产业的属性相互矛盾，地产的发展速度远远大于产业的发展速度，地产快周转与产业长周期的矛盾；（2）综合与专一矛盾，综合性园区客户覆盖面广、招商快，而主题园区产业协同度高，对增值服务需求强烈。

比较维度	用户	物业	运营	应用	价值	体验
老旧园区	自然而发不做用户定义	只考虑企业当前阶段需求	自发组织运营	只考虑生产	现阶段实用性	能用就行
传统园区	根据区域需要，锁定符合产业要求	考虑外观形象更多，根据设想的企业，追求大空间	以基础物业运营为主	考虑生产生活的部分应用需求，服务与需求之间的磨合周期长	以发展性为主，兼顾一部分实用性	满足基本应用，其他体验自己改造
现代标准化园区	满足新生代企业家、新白领、新蓝领、新中产群体的生产生活需求	满足企业从裂变、孵化、加速、成熟的全生态动环，通过空间构成企业自衍生态，注重空间的横向与纵向组合	以基础物业运营为辅，从生产安全、生活保障、环境品质、企业增值服务、园区党建等角度，落实“招商与安商”的衔接和保障	符合当下新一代企业需求场景：更好用、更简单/便捷、更高效、更美、更有趣、更有范	需要考虑功能性、社会性、情感性、兴趣经济	使命 价值观 企业家精神 园区文化 品质与调性

图1　从不同园区发展阶段看差异

现代标准化工业园区并不是一成不变的标准化复制，而是将需求、认知、执行和节点进行“统一思想”的标准化，产业和企业在执行环节中落实符合市场和需求的标准化。园区标准化建设不仅仅是标准厂房的建设，真正的标准化包括产业载体、软性服务、园区管理、开发流程标准化四大模块。

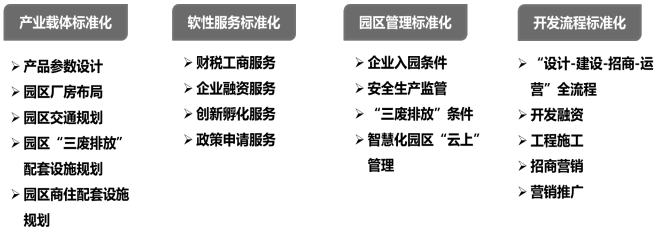

图2　园区标准化的涵义

2 晋江基本情况

晋江地处福建东南沿海，位于珠三角、长三角和台湾岛三角区域的中间位置，素有“泉南佛国”“海滨邹鲁”的美誉。

晋江是品牌之都，拥有中国驰名商标45枚，荣获“中国鞋都”“世界茄克之都”“中国纺织产业基地”“全国食品工业强县”“中国伞都”“中国包装印刷基地”等15项“国字号”区域产业品牌。

2021年晋江GDP为2986亿，居福建省83个区县首位，走在高质量发展的前列。晋江构建“4341”现代产业体系，加快四大传统优势产业全链条升级，多维布局信息技术、智能装备、医疗健康等新兴产业，打造了1个超两千亿、1个超千亿、2个超500亿、2个超300亿的产业集群，集成电路产业已经筑链成势。其中产值超亿元的企业有1165家，上市企业增至50家，2家企业入列全国民企500强，规上工业产值超6900亿元，跑出了年均增长600亿元的“晋江速度”[1]。

晋江优越的区位条件、深厚的产业积淀为持续推进高质量发展、园区标准化建设打下了良好基础。同时，晋江具备持续塑造高质量产业空间、持续引领经济发展、打造创新高地、构筑宜居城市的能力。

3 晋江市工业园区标准化建设的政策环境

根据福建省工业园区标准化建设指导政策与三年行动计划、泉州市加快园区标准化建设专项行动方案要求，结合晋江

市产业用地规划与利用情况、投入产出情况、产业空间布局与发展痛点，深入研究了国内相关城市产业高质量发展经验与政策、国内高品质产业空间发展经验，助力晋江市高效推进工业园区标准化建设工作[2]。

2020 年 2 月，闽政〔2020〕1 号文件提出实施工业（园区）标准化建设，打造一批示范标杆园区，引导工业（产业）园区从园区规划、基础设施、土地利用、投入产出、园区配套、管理服务、安全生产等七个方面加强建设，改造提升为功能完备、宜居宜业的标准化园区。

2020 年 9 月，闽政办〔2020〕48 号文件发布，启动工业（产业）园区标准化建设三年行动计划，并提出 2022 年与 2025 年的阶段性目标：力争到 2022 年，试点园区配套基础设施、商贸文体设施、人才职工住房保障体系基本完善，教育、医疗配套基本满足生产生活需要；到 2025 年，工业（产业）园区标准化体系基本完善，标准化建设经验全面推广，全省工业园区承载能力和产业集聚水平显著提升，有力助推制造业高质量发展，在全国形成品牌示范效应。

2022 年初，泉州市提出加快工业（产业）园区标准化建设专项行动，年底基本建成首批 14 个试点项目、发挥龙头企业在园区的“链主”作用、落实“先租后让”方式供地、打造园区“一站式”融资服务、完善“3+2+1”生活配套体系、深化“园区管委会＋运营公司”模式等 28 条具体工作任务，全方位加快推进泉州工业（产业）园区标准化建设，推动制造业高质量发展。

晋江市已全面摸排了企业厂房使用面积、生产设备类型及数量、用工人数、耗电、实际生产经营及纳税情况等，获得了一手数据，绘制出亩均税收、亩均产值热力图，初步建立了以亩均效益为核心的综合评价体系。2021 年 11 月，晋江市成立园区标准化建设工作领导小组，下设五个专项工作组及两个工作专班，全面推进园区标准化建设工作。

4 晋江园区标准化建设的问题

通过上述对晋江市产业发展情况的研究，可以总结梳理出晋江发展工业园区标准化建设面临的问题：

第一，晋江初步形成“4341”现代产业体系，有基础产业高级化、新兴产业规模化的迫切需求。晋江经开区目前入驻企业 1407 家，其中规模以上工业企业 413 家、限额以上企业 134 家、上市及上市后备企业 49 家，已经形成比较好的产业基础。晋江“4341”产业体系包括鞋服、纺织、建材、食品 4 大传统优势产业，信息技术、智能装备、医疗健康 3 大新兴产业，商贸物流、文体旅游、研发创意、金融服务 4 大现代服务业，探索布局未来产业。推动晋江产业高质量发展必然面临传统优势产业高级化、品牌化，新兴产业与未来产业上规模等问题。

第二，产业发展面临降低能耗、土地空间不足等问题。“十四五”是践行双碳战略的关键阶段，全国企业都面临较大的减碳任务。晋江市“十四五”经济和社会发展规划提出 GDP 年均增长 6.5%，2025 年力争突破 4000 亿元，单位 GDP 综合能耗下降率也有较大要求。如何在经济高速发展的同时大幅降低能耗，是园区标准化建设需要解决的重点问题。目前，晋江园区工业用地占工业总用地的 54.7%，园区是产业发展的主阵地。“十四五”期间 GDP 年均增长 6.5%，意味着 2025 年经济总量较 2020 年末提高 40%，以土地集约高效利用为导向，打造高品质产业空间，推动园区标准化建设与产业高质量发展势在必行[3]。

第三，工业园区标准化建设指标体系不健全。园区标准化建设需要综合考虑产业发展特征、产业空间布局、产业能级提升、土地投入产出情况、能耗情况、园区投资、资产整合、园区品质、招商引资、园区高标准运营等一系列问题。园区标准化建设需要达到规划布局科学、基础设施完善、土地利用集约、投入产出高效、生产生活配套齐全、管理服务高效等一系列要求。结合试点园区建设，构建有行业特色、协调配套、可执行的园区标准化指标体系是产业高质量发展的必然选择。

第四，需进一步提高招商引资效率，提升园区管理水平，提高优质企业入园率。泉州园区标准化建设专项行动方案要求，力争到 2022 年年底，首批 14 个工业园区标准化试点园区项目基本建成，全市规上工业企业入园率提升至 35%、在园规上工业企业增加值占比提升至 50%。目前晋江市规上企业入园率为 29.81%，尚未达到泉州市相关要求。

晋江经济规模居全省 83 个区县首位，已形成“全市一区 + 若干专业园”的发展格局。晋江经开区已形成时尚鞋服纺织、高端食品、智能装备、医疗健康等主导产业，连续五年蝉联省级开发区首位。晋江有必要打造示范标杆园区，进一步提高招商引资效率，提升园区管理水平，推动规上企业入园，提高在园企业增加值占比，引领福建省园区标准化发展，扩大竞争优势。

5 晋江园区标准化建设的痛点分析

（1）产业附加值低，现阶段园区定位产业与实际招商入驻企业匹配度需进一步提升；（2）具有标准化园区建设经验的专业产业操盘团队需长时间积累；（3）部分园区规划需优化，产业载体品质、软性服务质量有待提升；（4）晋江有大量的加工型蓝领从业人员，而晋江产业升级要匹配高素质产业人才，吸引力方面需加强；（5）工业用地产权分散，政府主导型工业用地有限，产业高质量发展目标的实现有一定挑战。

6 工业园区标准化的建设建议

6.1 建立标准化体系

围绕国家鼓励发展产业数字化、实现“双碳”目标的大背景，深挖当地产业潜能，解决土地利用效率问题，从而实现工业园区标准化发展的目标。建议站在省 – 市 – 区 – 镇的维度，从城市战略定位和区域发展需要出发，以工业园区化为切入点，建

立可复制、可通用的标准化体系，统筹制定土地盘活利用规划、用地盘活利用实施办法。

6.2 出台盘活土地政策及实施细则

晋江市土地利用具有“土地基础数量大、分布范围广、土地用途多样、土地有偿使用率低、权属证件齐全率低、利用效率低、土地盘整复杂性高”等特点。建议从用地指标规划、用地利用效率、产业提质增效等方面做大增量；并从市政府层面出台专项的盘活利用实施政策作为指导，实行全市盘活利用存量土地的统筹规划和整体转型。

6.3 建立多维度灵活的适用性机制

针对现有产业用地的现状，建立多维度适用性机制，建议创新土地利用模式，实现多措并举。例如，由当地实体企业投资并主导运营、企业自有用地改扩建、政府规划－企业投营、政府规划－企业投建－政府统租统管、政府规划－政企共建共营等多种方式，实现零增地的增资扩产。

6.4 实行年度计划管理

建议全市统筹规划，实行年度计划管理，依法制定相关规划和土地管理政策，出台专项存量土地盘活利用实施办法；同时建立存量土地盘活利用的需求台账，由企事业单位定期将潜力宗地盘活利用的需求上报专项工作小组，用作制定和调整存量土地盘活利用规划的数据基础；开展试点示范，打造一批先行先试的项目等等。

7 工业园区标准化建设实现步骤

7.1 明确运营主体

运营主体性质的不同，决定了园区运营模式的不同，比如政府创办型园区向成绩要第一，企业创办型园区向效益要第一。

7.2 精准产业规划

要有企业孵化区域，培养原创型项目。有生产区域，用于生产、调试、组装基地以及规模化生产；有展示区域，例如多功能展示厅、会议室，交易区域、体验式营销；还有配套区域，满足入园企业生活休闲需求。

7.3 完善组织体系

一般包括产业研究部门、产品定位部门，成本部门、招商部门、园区运营部门等，保障项目全过程顺利运行。

7.4 加强平台建设

平台建设是决定工业园区档次的关键。一般包括融资平台、产品营销推介平台、技术研发平台、专业共享共用平台。

7.5 提升专业综合服务

服务好产业园入驻企业是产业园运营服务的重要工作内容。园区作为综合性的服务平台，应与提供财务、金融投资、法律、人力资源、贸易展会、技术转移、项目申报、政策信息、国际合作、上市辅导等的专业机构合作，为企业提供全面且专业的服务。同时采用专案管理的服务模式，为企业提供定制式的专业服务。

7.6 丰富园区活动

活动是塑造园区产业氛围、服务园区企业的重要手段和形式，如投融资对接、企业内训、采购交易大集市、业务交流会、企业参访、人才培育等。通过洞察企业的核心需求，发挥园区的平台作用，力求逐渐实现真正的“产业服务”职能，为入园企业提供政策、资金、业务链接和合作平台搭建等优质服务。

7.7 塑造品牌价值

广泛拓展院所、高校、社会组织的合作，包括与各级政府部门、科研院所、社会组织的合作，还有与海外相关组织的合作，提升对高层次创新创业人才的吸引力，形成良好的人才聚集效应。品牌建设与推广，通过线上线下各类平台及互联网宣传方式提升产业园在网络上的品牌影响力。产业氛围的打造，通过主办和承办投融资对接会、创业大赛，为园区创业企业提供融资渠道和被投资机会。还可积极承接区市级创业、路演活动。

8 结语

通过上述分析可以看出，工业园区标准化建设具有重大意义，有利于产业高质量快速发展，从而助推地方经济稳健发展。

产业标准化园区的建设有利于：（1）地区经济增长；（2）土地集约利用；（3）产业转型升级；（4）提升城市面貌；（5）提升民生服务水平；（6）打造城市名片等方面的综合提升。在拉动经济方面，标准化园区的单项目一般可带动 1–2 亿投资额。在土地利用方面，一般节地率可提升 15%+、绿地率可提升 20%+，且有利于建筑密度均衡发展。在产业升级方面，产值及税收均能有效提升。以深圳同类园区为例，项目从年总产值约 2 亿元提升到 55 亿元；从单位面积产值为 1200 元 / ㎡上升到 3.93 万元 / ㎡。在城市环境方面，腾退污染企业、消除安全隐患、保障人居环境。在民生服务方面，基础设施配套随之完善，例如幼儿园、中小学、社区医院、保障性住房、公交站场等。在城市名片的打造方面，可有利于延续历史文脉、塑造城市魅力。

参考文献：

[1]黄祖祥，林晓燕，谢佩龙．晋江：打造园区标准化建设示范标杆[N].泉州晚报，2022-08-19（14）.

[2]吴丽娇，魏晓宁．加快园区标准化建设助推制造业高质量发展[N].泉州晚报，2022-07-11（03）.

[3]左希斌．实施园区化发展推动标准化改造[N].中国应急管理报，2022-03-24（01）.

作者简介：李梦迪（1989-），女，北京人，中级经济师，硕士研究生，主要从事战略咨询、产业研究、产业规划、项目投资等工作。