

郑沃林, 谢 昊, 曾钰薪, 等. 我国沿海地区村镇建设用地产业升级转型的政策及策略——以深圳前海、珠海横琴新区及南京紫金科技创业特别社区为实证[J]. 江苏农业科学, 2016, 44(6): 562–566.

doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2016.06.161

我国沿海地区村镇建设用地产业升级转型的政策及策略

——以深圳前海、珠海横琴新区及南京紫金科技创业特别社区为实证

郑沃林¹, 谢 昊², 曾钰薪², 任慧子², 魏慧丽²

(1. 广东工业大学管理学院, 广东广州 510520; 2. 广东省广州市房地产研究中心, 广东广州 510000)

摘要: 村镇建设用地产业升级转型是我国经济方式转变、土地效益提升及产业优化配置的关键路径, 以我国沿海地区的广东省深圳市前海深港现代服务业合作区、广东省珠海市横琴新区及江苏省南京市紫金科技创业特别社区为实证分析, 研究具有代表性的村镇建设用地产业升级转型政策及策略。结果发现, 研究区域已经形成以政府为主导、市场运作的运营模式, 结合区域实际情况, 形成具有借鉴意义的保障政策, 并在政策的框架内, 推行具有可操作性的策略。解决历史遗留用地问题及落实用地保障需要对土地管理进行适度的创新、完善基础设施建设需要借助创新的金融手段、强化产业的可持续需要加强产业规划引导能力。

关键词: 村镇建设用地; 产业; 升级转型; 政策; 策略

中图分类号: F301.2 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002-1302(2016)06-0562-04

我国处于社会经济转型阶段, 主要表现为资源利益的突出及人地矛盾的加剧。一方面, 我国耕地保护的形势日趋严峻, 提升耕地利用和管护水平是协调耕地与建设用地矛盾、保障国家粮食安全的必然选择; 另一方面, 由于 20 世纪末我国经历了快速城镇化和工业化, 村镇地区土地利用总体粗放浪费, 土地利用率不高, 难以满足城乡统筹和维持可持续发展的内在要求。在这一背景下, 我国珠三角和长三角等发达地区普遍开展“三旧改造”“腾笼换鸟”等土地再开发活动, 为我国土地利用效率的提升创出一条新路子^[1-4]。伴随着更多城市步入快速城市化及工业化进程, 如何保障其他城市也能够借助“腾笼换鸟”“三旧改造”等运动推动村镇建设用地产业升级转型及提高土地资源综合效益? 其关键在于加强对我国沿海地区尤其是珠三角和长三角等发达地区村镇建设用地产业升级转型实践经验的分析与研究。然而, 从现有研究来看, 围绕产业结构与建设用地再开发、产业用地优化配置及置换等均有一定的研究^[5-12]。但是, 相关的理论体系探讨相对较少, 实证分析也不多。因此, 本研究立足于经济发展方式转变、土地发展模式优化及产业结构调整, 研究深圳前海深港现代服务业合作区、珠海横琴新区及南京紫金科技创业特别社区的产业升级转型的政策及策略, 旨在为其他地区政府制定村镇建设用地产业升级转型政策提供理论借鉴与方法支持。

1 村镇建设用地产业升级转型的政策及策略实证分析

1.1 深圳前海深港现代服务业合作区

1.1.1 概述 深圳前海深港现代服务业合作区(简称前海)位于珠江口东岸, 蛇口半岛西侧, 土地面积 14.92 km², 共有三大片区, 即桂湾片区、前湾片区和妈湾片区, 规划就业岗位 65 万个、居住人口 15 万人, 建筑面积 2 600 万~3 000 万 m²。2010 年 8 月 26 日, 国务院正式批复《前海深港现代服务业合作区总体发展规划》, 将前海战略定位为现代服务业体制机制创新区、现代服务业发展集聚区、香港与内地紧密合作的先导区、珠三角地区产业升级的引领区。

1.1.2 政策分析 第一, 以建设金融业对外开放试验示范窗口为目标, 重点展开人民币跨境贷款、股权投资母基金、企业赴港发债等工作。其中包括: (1) 正式开展人民币跨境贷款业务, 并实行入区企业与香港融资机构直接对接, 由双方市场主体自行签订利率, 从而降低入区企业的融资成本。不同于上海自由贸易试验区将贷款资金局限于自贸区内使用的做法, 前海的贷款制度将会面向全国甚至全球, 自从跨境贷款政策实施 1 年来, 离岸人民币资金规模从 6 200 亿元增加到 8 200 亿元, 增值幅度远超过预期。(2) 开展外商投资股权投资试点工作, 已有 6 批 37 家企业获得试点资格。第二, 借鉴先进地区经验, 以差别化土地供应制度为核心, 制定前海土地管理改革创新政策。其中包括: (1) 针对不同产业, 采取不同供地方式。除了规定建设项目用地预审申请外, 对于具有产业带动性强、项目辐射面广、事关前海发展全局的特别重大高端项目用地推行公告出让的土地供应制度。同时, 为了防止恶性竞争导致高地价、高楼价、高租金的情况, 有针对性地为目标企业量身定一系列准入条件。例如, 前海目前的腾讯项目和弘毅资本项目就是通过公告出让的方式竞得土地。为提高

收稿日期: 2016-02-01

基金项目: 国家科技支撑计划(编号: 2013BAJ13B06)。

作者简介: 郑沃林(1992—), 男, 硕士研究生, 主要从事土地经济与土地规划研究。E-mail: 787307526@qq.com。

通信作者: 谢 昊, 硕士, 主要从事土地资源管理与房地产市场分析。E-mail: 787307526@qq.com。

土地利用效益,实行有条件的“带设计方案”出让;创新产业用地用房管理,实行“带管理方案”出让等多种创新出让方式。(2)采取弹性年期,打破单一采用法定最高年限出让土地的限制。以往商业性质的土地出让年限法定为 40 年,前海实现了土地的分阶段出让和分批出让,开创较短年限出让的方式,比如以 10、20 年为期出让土地,这种做法有利于打击企业囤地行为,加快土地开发利用。(3)土地的 1.5 级开发。采用 BOT 模式,将土地经营权暂时流转给企业,在一段时期内由企业获得收益,过了约定期限之后深圳市前海深港现代服务业合作区管理局(简称前海管理局)将土地的经营权连同土地的上盖物业一并收回。比如目前的万科企业股份有限公司(简称万科)前海企业公馆项目,即采用这种土地 1.5 级开发模式,万科计划投入 7.7 亿元打造企业梦工厂,在 8 年时间内,万科通过出租的方式获得盈利;8 年后,前海管理局将会把土地连同物业一并收回。采用这种开发模式的目的在于获取土地出让金的直接收益,而是针对前海开发初期阶段入区注册企业缺乏办公场地的现实需要,通过企业带资开展 1.5 级开发和运营,尽快形成区域热点,营造良好的营商和就业环境,迅速满足企业对临时性办公空间的需求。(4)以 15%~20% 的土地出让金奖励“绿色”项目。为了鼓励节约用地,前海管理局将土地使用权出让收入(扣除政策性刚性支出后)的 15%~20% 划入前海深港合作区产业发展基金。以“绿色”“低碳”为特色的建设项目可申请该项基金,前海将综合考虑经济贡献、节能环保等因素予以奖励。第三,设立深圳市前海深港现代服务业合作区管理局,实现区内开发建设、运营管理、招商引资、制度创新、综合协调等事务的有效管理。同时,规定深圳市前海深港现代服务业合作区管理局是不以营利为目的的行政管理和公共服务职责的法定机构,除了局长保留公务员身份以外,其余工作人员均采用聘任制,并引入竞争机制和退出机制,每隔一段时间,便有 5% 的工作人员会被淘汰,从而充分调动工作人员的积极性。

1.1.3 策略分析 深圳市经过 1992 年和 2004 年 2 次大规模的城市化土地统征(转),实现全市域土地全部国有化,但是在土地征(转)过程中存在许多历史问题。一方面表现为征地历史遗留问题,即部分土地已经实施征地补偿,但政府尚未全部纳入储备和管理;部分政府已征土地尚未有完善征地补偿手续;仍存在一定数量的政府应予返还和安置,但尚未安排的用地;仍有一定数量的土地没有按照国有建设用地规范化管理,仅停留在用地批文状态。另一方面表现为转地历史遗留问题,即仍有部分土地没有完善转地补偿手续,补偿工作不彻底;规定交由相关部门管理的土地,仍没有清晰移交等;原农村土地的权益内涵不清晰。

为了解决土地历史遗留问题,深圳市推出以土地确权为核心,推行土地历史遗留问题的解决策略,即把看起来是违法、不合法的土地,通过政策手段逐步合法化。深圳市的主要思路是在原先“一户一栋”政策的基础上加以解决。按照《深圳市原村民非商品住宅建设暂行办法》(深府〔2006〕105 号)的规定,村民房屋建筑面积在 480 m² 范围之内,可以对其进行确权;如果超出 2 栋,村民则须交一定的罚金和用地补偿金;村集体的工商用地也采用类似的方法,符合规定的部分可以进行确权,超过规定部分用几种方式进行补偿。除了原居

民住宅和村集体工商用地以外,其他土地历史遗留问题不适用此方法。

1.2 珠海市横琴新区

1.2.1 概述 横琴新区(简称新区)位于广东省珠海市横琴岛,处于“一国两制”的交汇点和“内外辐射”的结合部,处于广珠高速和江珠高速的交汇点,具有十分优越的区位条件,是促进粤港澳合作交流的重要纽带。

1.2.2 政策分析 第一,立足于历次开发定位变化遗留的不少问题,制定历史用地整合的政策。其中包括:(1)已出让用地面积 5 万 m² 以上且可建建筑面积超过 14 万 m²,受让方服从新区规划并愿意接受位置调整的,可以在调整后整合区域内的新地块进行开发,新批可建建筑面积按原批准建筑面积 70% 计算,受让方也可以申请政府回购。(2)用地面积 1 万~5 万 m²,受让方自愿协商整合后总用地面积超过 5 万 m²,且总建筑面积超过 14 万 m²,各受让方可以联合在调整后整合区域内的新地块进行开发并统一设定新的出让年限,新批可建建筑面积按原批准建筑面积 70% 计算,各受让方也可以申请政府回购。(3)出让用地面积 1 万 m² 以下,政府统一以现金补偿方式回收,根据原批准可建建筑面积的补偿时点评估价实行“一刀切”补偿,其中住宅用途 3 699 元/m²,商业用途 4 624 元/m²,办公用途 1 387 元/m²。以货币补偿的,可以适当免除营业税、土地增值税。第二,通过“土地整合”保障“三片、十区”产业规划逐步落实,具体产业项目通过政府和民间 2 种途径引进安排,以实现产业用地合理、高效利用。产业项目落地须经过政府部门组织的评审审核,符合产业发展方向和产业规划布局,同时要符合粤港澳合作框架协议要求,方可安排供地。为促进澳门特别行政区(简称澳门)产业适度多元化发展的要求,横琴新区管理委员会与澳门政府通过政府途径引进澳门中小企业到横琴新区发展,由澳门贸易投资促进局组织专家评审,推荐在澳门注册成立 2 年以上、具有一定知名度、代表性的中小企业,在横琴新区指定的 5 km² 粤港澳合作产业用地地区范围内,通过适当设置条件,以定向挂牌公开出让方式取得用地。目前按照粤港澳合作框架协议以挂牌方式取得用地的项目有 6 个,正在挂牌的有 4 个,已签订意向协议的有 4 个。对于民间引进的项目,要求企业在澳门注册且具有一定代表性。第三,制订了项目准入和地价管理的相应规定,促进创新型产业发展。2011 年,出台《关于印发《横琴新区项目供地准入条件审查制度》的通知》(珠横新规土通知〔2011〕145 号),规定相应部门对引进项目资金、行业类别、项目用地规划条件等进项核实,确保引进项目的资质和发展潜力;2013 年,颁布《关于印发《横琴新区国有土地价格管理规定》的通知》(珠横新规土通知〔2013〕47 号),对区内国有土地的出让价格和有偿划拨价格作出规定,对符合条件的部分产业用地可享受优惠,以此促进横琴新区的产业发展。

1.2.3 策略分析 第一,铺设综合管沟,助力“生态岛”建设。本着生态优先的绿色市政建设理念,横琴岛建设了综合管沟,综合纳入电力、通信、给水、中水、供冷、供热及垃圾真空系统等 7 种不同类型的管线。横琴岛所有电线电缆、供水供气、排污排废、送冷送暖、光纤通讯以及管网维护等全都集中于地下综合管沟。随着综合管沟的建成,城市防灾抗灾能力、

地下空间开发与土地价值得以提升,为未来打造横琴“生态岛”奠定了坚实的基础,实现了沿横琴城市主干道的“日字形”布局,并涵盖十字门中央商务区和长隆海洋度假区,成为横琴大开发的重要基础工程。第二,全岛分线管理,促进粤港澳合作。横琴岛全岛按照“一线放宽,二线管住,人货分离,分类管理”的原则实施分线管理。横琴与澳门之间口岸设定为“一线管理”,对与生产有关的入境货物实行备案管理并予保税或免税。横琴与内地之间设定为“二线管理”,承担货物监管、征税和检验检疫等职能。与生产有关的内地货物进入横琴视同出口,按规定实行退税。货物从横琴进入内地按规定办理进口报关手续,按实际报验状态征税。分线管理为澳门居民进入横琴工作生活并与内地居民更紧密交流创造了有利条件,也为横琴的土地和房地产市场发挥更大效用注入了强心针,是粤港澳合作新的管理模式。第三,建设海洋度假区,打造生态旅游名片。横琴新区在南部休闲旅游片区开发建设的长隆国际海洋度假区,利用便捷交通及优势区位,通过香港、澳门发挥对国际高端游客的吸引力,打造横琴生态旅游名片。该项目重点发展高品质休闲度假项目,建设高档度假酒店、疗养中心、直升机俱乐部、游艇俱乐部、滨海游乐、湿地公园等海岛特色旅游精品,建立“海、陆、空”一体、合理完善的旅游产业链,是与港澳配套的国际知名休闲旅游胜地。该项目总投资超过500亿元,实际投资已超过150亿元,自2014年4月开放近半年来,已吸引500多万人次参观,通过大项目在短时间内迅速带旺周边餐饮、住宿、观光、交通、购物服务,增加了社会公众对横琴新区的认识,为提升横琴岛整体土地价值发挥了积极作用。第四,适度填海造地,扩展持续发展空间。随着优质企业、大型重点项目的不断进驻,受限于横琴岛28 km²的建设用地规模,横琴新区开始考虑填海造地。横琴新区南部面向南中国海,受自然河流沉积影响较小,海水自净能力较强,原已有几个零星小岛,为填海造地提供了较好的基础条件。目前,填海造地框架方案已经获得国务院批复,于横琴南部建设填海区27.9 km²,未来将持续支持生态旅游发展。第五,利用金融手段,加快基础设施建设。横琴新区按照新规划的地块用途和开发强度。在合理评估测算基础上,横琴新区采用BT(Build-Transfer)模式引入央企中国冶金科工集团有限公司(简称中冶科工集团),由企业筹融资近100多亿元,5年内集中建设全岛主干路网、桥隧、人工岛等基础设施。因此,珠海市成立国有独资的珠海大横琴投资有限公司作为横琴新区基建项目的发起人,负责项目立项并完成项目建议书、可行性研究、报批等前期工作,之后将项目融资和建设特许权转让给中冶科工集团、中国交通建设股份有限公司(简称中交集团)等具备较强实力的投资方。投资方负责项目融资、建设,并在规定的时限内完成项目后交给大横琴投资有限公司,大横琴投资有限公司根据回购协议分5年支付项目总投资额和确定的回报。第六,完善配套产业政策和扶持政策。为支持和促进澳门产业发展,国家、省及横琴新区先后出台多份文件,包括《国务院关于横琴开发有关政策的批复》(国函[2011]85号)、《国家发改和改革委员会关于印发横琴新区产业发展指导目录的通知》(发改产业[2013]206号)、《广东省关于加快横琴开发建设的若干意见》(粤府[2012]30号)、《关于印发横琴新区支持澳门经济适度多元发展的十

一条措施》的通知》(珠横新办[2014]28号)等,合理定位产业发展类型,促进经济多元化发展。横琴新区在企业税收、个人所得税以及金融等方面都有优惠政策出台,先后颁发《关于印发《珠海市横琴新区鼓励股权投资基金企业及股权投资基金管理企业发展的试行办法》的通知》(珠横新管[2012]21号)、《关于印发《珠海紧急特区横琴新区人才开发目录(2013—2015)》、《珠海经济特区横琴新区特殊人才奖励办法》的通知》(珠横新办[2013]107号)、《关于印发《横琴新区促进总部经济发展办法》的通知》(珠横新办[2014]33号)等,以吸引更多优质企业、人才入驻横琴新区。

1.3 南京市紫金科技创业特别社区

1.3.1 概述 南京市2011年9月正式启动紫金科技创业特别社区(简称紫金特区)建设,到2012年4月,在全市共规划建设了20个紫金科技创业特别社区,已经取得明显成效。其中,建成一批功能化、专业化、高端化的创业载体和配套服务设施,形成“孵化器+加速器+中试用房+人才公寓+总部基地+产业化基地+配套设施”的科技产业一体化发展格局;成功集聚各类“321”人才、培育高新技术企业及创新型企业等。

1.3.2 政策分析 第一,明确用地标准和基准地价。其中包括:(1)根据规划用地类型分为科研设计用地(C65)和生产研发用地(Mx)两大地类,土地登记用途相应为科教用地(科研设计)和科教用地(生产研发)。(2)根据基准地价的尺度划分6个级别,每个级别以容积率1.5和容积率4.0为修正界限,制定相应地价标准。并结合园区产业类型、园区级别及区位条件,制定针对每个园区内的科技研发用地基准地价,按照不同容积率进行修正拟定地价标准,园区内地价比一般区域同类用途地价略低,基准地价上调时,调整科研用地地价标准,省级以上开发区、高新区调增50%,其他地区调增100%。同时,根据园区建成后分割销售或转让与否,制定自用型和可销售型2种基准地价。第二,明确自持与分割销售比例。科技研发用地及地上房屋分割转让、销售的面积不得超过总建筑面积的50%,且需经开发园区、紫金特区、功能板块管理单位同意;分割转让、销售对象须符合开发园区、紫金特区、功能板块管理单位规定条件的科技研发企业或机构,不得转让、销售给个人。在紫金特区内进一步明确规定,孵化器项目用地不得转让,所建房屋不得转让、销售;加速器、中试用房等其他科技研发用地用房,受让人为紫金特别社区管理单位(国有控股),分割转让、销售比例不得超过50%;针对特定企业公开出让(民营)的科技研发用地及所建房产允许分割转让、销售和分割抵押的比例不超过30%。第三,允许存量工业用地以协议出让方式建设科技研发项目。符合产业导向和规划要求等一定条件的企业,可以利用自有存量工业用地,通过补交土地出让金的方式(协议出让),将土地用途调整为科技研发用地,鼓励自有存量工业用地的转型升级,积极向科技研发用地转化。第四,实施土地混合利用和按用途分类供后监管。土地按混合用途出让时,规划设计要点明确列出各种土地用途及建筑面积比例(实际操作中商业配套一般不超过总建筑面积的10%),暂不明确分摊土地面积,待项目建成后根据实际建筑面积分摊各用途土地面积并换发国土证。紫金特区内科技创业孵化器、创业企业加速器和中试用房地,按科技研

发用途管理;人才公寓用地按保障性住房用地管理,如需上市销售或是社会资金建设的配套住宅,经批准可按限价房的方式挂牌出让,销售对象限定为紫金特区内科研单位,且所购房屋不得再次转让,如因迁出或确需转让的,由特别社区管理单位按成本价回购;科技创业总部基地按商务办公用地管理;其他配套设施根据具体规划用途确定。第五,探索先租后让的出让管理方式。鼓励各开发园区实施科研用地先租后让等供应方式,确定租赁期(5年)、建设周期、出让年限(科研不超过45年)、租金标准、出让起始价,以及转为出让土地的相关条件。

1.3.3 策略分析 第一,根据各紫金特区资源禀赋、产业基础和建设条件,聚焦高新技术产业、新兴产业和现代服务业等领域,明确各紫金特区重点发展1~2个特色主导产业,进而覆盖南京市重点发展的六大类11个方向战略性新兴产业。同时通过完善产业规划,形成结构合理、错位发展、协同成长、优势互补的产业布局。第二,做强综合公共服务平台,从过去单一的楼宇服务向法律、金融、市场、技术等领域深化,部分紫金特区还设有工商、税务等政府服务窗口。延伸科技金融服务,针对初创期科技企业融资难点,紫金特区通过对接科技银行、成立创投服务中心、设立创业引导基金等方式,打造“创有所扶、长有所促、成有所励”的科技金融服务链条。每年设立2亿元建设与发展专项资金用于创业企业租金补贴、平台载体服务费用和建设贷款贴息补助等3个方面,近3年累计投入近6亿元。第三,与重点院校、科研院所联合共建技术中心、实验室,实现创新资源有效整合和研发需求有机链接。充分发挥“321”人才计划、“科技九条”“创业七策”等政策措施叠加效应。通过高端技术和人才入驻,吸引其上下游相关产业及关联人才团队相继入驻,进一步促成相关新兴产业培育和发展,如紫金(方山)科技人才创业特别社区汇聚180家生命科学企业,基本形成了较为完整的产业链,为实施创新驱动战略奠定基础。第四,编制《南京市科技创业特别社区建设三年行动计划(2013年—2015年)》,陆续密集出台了《南京市科技创业特别社区建设与发展专项资金管理办法》《南京市科技公共平台建设专项资金管理办法》《科技创新创业平台共建计划实施细则》《高端研发机构集聚(世界500强和中国500强企业研发机构引进)计划实施细则》等系列文件,特别是2014年出台了《南京市紫金科技创业人才特别社区条例》,这是全国第一部促进科技人才创业和科技创业园区发展的地方法规,为紫金特区建设提供了法律保障。

2 经验与启示

通过我国沿海地区3地案例的分析可以看出,部分省市村镇创新型产业已经取得了显著发展。它们的共同特点包括,村镇创新型产业的地区经济实力强;形成以“政府主导,市场运作”的运营模式;落实政策的保障作用;配合有针对性的策略。其他地区在进行村镇创新型产业发展应当根据自身的情况,适当地借鉴3地经验。

其中,深圳前海值得借鉴的经验与启示主要分为以下两方面:一方面是其土地管理改革创新做法,建立差别化土地供应制度,以服务企业、优化产业为核心,进一步完善土地出让政策。差别化供地制度以引入符合要求的产业项目为导向

出让土地,有利于扶持实业发展,吸引有实力的企业入驻,可以根据产业用地的需求特征、单元开发的客观要求以及调控市场的阶段任务,选择合适的出让方式,避免恶性竞争导致的高地价、高楼价、高租金对实业项目的挤压;另一方面是以土地确权解决历史遗留用地问题的处理思路,我国大部分地区与深圳市同样在快速城市化进程中遗留了大量手续不完善的历史用地,应对思路大致可分三类,一是视而不见、避而不谈、怠慢拖延;二是刚性处理、严格执法、强制拆除;三是守住底线、积极探索、逐步化解。深圳市大体采取的是第3种思路。其他地区也可参考和借鉴,采取有效技术手段,快速全区域覆盖地对现状进行调查和固化,逐步分类制订政策措施予以化解处理,通过存量用地挖潜改造为城市发展提供优质空间。

珠海横琴新区值得借鉴的经验与启示主要包括:一是在处理历史用地问题及优化土地整合的措施,和珠海横琴新区一样,其他地区也受历史原因影响,存在多宗闲置或低效的历史出让用地,很大程度上限制了区域发展。在新增建设用地规模有限的情况下,横琴新区通过存量土地整合,在厘清土地权属关系基础上,分类型、分级别实现各类用地整合,为新的规划和产业布局提供了优质空间。二是其充分利用BT模式,快速完善了基础设施建设的方式。不论是横琴新区或者其他区域,发展创新型产业的前提是优先发展基础设施项目。横琴新区在财力空白、产业缺乏的条件下,借助BT模式创新融资,通过下属国资控股的基础设施管理公司和企业化运作的大型基础设施建设公司2级模式实现BT运作,不但推进了市政基础设施的高速建设,同时也使政府实现错位发展,合理有效利用资金完善产业发展。基础设施管理公司回购已建项目,为后期资产运营维护提供了清晰产权和合理定价基础,基础设施建设公司在建设过程中则可以借助自身实力和经验,并利用项目回购收益权质押实现融资开发。横琴新区的做法对于拓展政府投融资渠道、增加政府建设资金来源等方面探索了操作性强的实施路径,其2级企业BT模式,既减少了政府性债务,又充分利用了社会资金,对于未来其他地区新区等重点区域的大规模基础设施建设提供了有益借鉴。

南京紫金科技创业特别社区的快速发展有其特殊性,但是值得借鉴的有以下两方面:一方面是南京市以延续性的产业及空间战略规划为引导,分阶段、分园区、有重点、系统性地推进创新驱动战略实施,取得了很好的成效。其他沿海城市可以借鉴这方面的经验,加强产业规划引导能力,逐步将发展路径由项目导向型转变为“产业导向+项目实施”型,将宏观谋划与具体实施相结合,促进战略平台实施与发展。另一方面是建议根据创新型产业发展现实需求及企业发展规律,出台相应用地保障政策,即明确地价设置标准、允许一定比例的产业用地、用房分割销售与转让、允许土地混合利用、制定供后监管措施及分割销售、转让限制性条款、将创新型产业发展与存量用地再开发相结合、土地受让主体允许各类资本进入创新型产业发展领域。

参考文献:

- [1]赖寿华,吴军.速度与效益:新型城市化背景下广州“三旧”改造政策探讨[J].规划师,2013(5):36-41.
- [2]赵艳莉.公共选择理论视角下的广州市“三旧”改造解析[J].城

朱方林,焦庆清,吴萍,等.江苏现代农业物质技术装备水平现状及发展建议[J].江苏农业科学,2016,44(6):566-569.
doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2016.06.162

江苏现代农业物质技术装备水平现状及发展建议

朱方林¹,焦庆清¹,吴萍²,朱大威¹,陆建珍¹

(1.江苏省农业科学院农业经济与信息研究所,江苏南京 210014;2.农业部南京农业机械化研究所,江苏南京 210014)

摘要:加快提升农业物质技术装备水平是农业现代化发展的必由之路,是提高土地产出率、资源利用率和劳动生产率的关键举措。从现代农业物质技术装备内涵、发达国家经验借鉴、江苏现代农业物质技术装备水平的现状、问题、需求等进行探讨分析,提出江苏加快提高现代农业物质技术准备水平的政策建议,主要有加强农机综合利用水平、农机社会化服务体系建设、农机技术推广、新型农业机械研发、农机具购买财政补贴等。

关键词:现代农业;物质装备;技术水平;发达国家;江苏;政策建议

中图分类号: F323.3 **文献标志码:** A **文章编号:** 1002-1302(2016)06-0566-04

2014年底,习近平总书记视察江苏时明确指示:“发达地区一定要带好头,领好向,把工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展落到实处”,并谆谆嘱托江苏“力争在全国率先实现农业现代化”。农业物质技术装备水平是衡量农业现代化的重要标志,是提高土地产出率、资源利用率和劳动生产率的关键举措。江苏农业现代化建设迈上新台阶,在全国带好头、领好向,毫无疑问离不开农业物质技术装备水平的提升。

1 现代农业物质技术装备的内涵

1.1 农业物质技术装备的概念

农业物质技术装备是指农业生产过程中运用的生产工具及其他劳动资料的总称。农业物质技术装备是实现农业现代化的重要载体,是提高农业生产水平和解放农业劳动力的重要工具。提升农业物质技术装备水平,对巩固发展农业的基础地位,推动我国农业现代化进程,促进农业和农村经济全

面、协调、可持续发展具有重要的意义。

1.2 农业物质技术装备的特点

1.2.1 季节性 农业生产深受自然条件制约,具有非常鲜明的季节性特征,这就导致农业物质技术装备使用表现出季节性。许多作物的播种期和收获期都很短,某些农产品如水果等收获后的加工期也不长,这就使许多农业物质技术装备在1年内的使用时间很短^[1]。农业生产的季节性使农业物质技术装备利用率降低,进而提高了农产品成本。

1.2.2 多样性 农作物种类和种植方式的多样性决定了农业物质技术装备具有多样性特征。根据用途,可将农业物质技术装备划分为生产工具、建筑设施、运输工具、贮藏设施等4大类。农业生产工具主要是各类农业机械,包括拖拉机及其配套农具、农用排灌动力机械、机动喷雾机、联合收获机、机动收割机及割晒机、机动脱粒机、农产品加工动力机械、畜牧业机械、畜力工具、生产性畜群等。

1.2.3 成套性 农业物质技术装备的成套性是指完成一项相对独立的农业生产任务需要一系列附件的集合,是一个具有内在联系的有机整体,这是由农业生产的特点所决定的。农业生产过程可以划分为播种、施肥、收获等很多环节,每个环节又可细分为很多具体的步骤,成套农业物质技术装备可以有效地将这些劳动步骤整合起来,形成联合攻关协作模式,实现一体化操作,最大限度地节省人力、物力。

收稿日期:2016-02-03

基金项目:江苏省决策咨询研究基地课题(编号:15SSL025)。

作者简介:朱方林(1970—),男,江苏盐城人,硕士,研究员,主要从事农业经济、农业科技发展等研究。E-mail:zlf4391@163.com。

通信作者:焦庆清,硕士,副研究员,主要从事农作物新品种、新技术研究及示范应用。Tel:(0523)80813688;E-mail:mtjq@163.com。

市规划,2012(6):61-65。

[3]杨震宁,范黎波,李东红.是“腾笼换鸟”还是做“隐形冠军”——加工贸易企业转型升级路径多案例研究[J].经济管理,2014(11):68-80。

[4]岳隼.深圳原农村土地二次开发模式统筹研究——基于土地增值收益合理分配的视角[J].地域研究与开发,2015,34(5):153-156,176。

[5]Graham S, Marvin S. Telecommunications and the city: electronic spaces, urban places[M]. London: Routledge, 1996。

[6]叶玉瑶,张虹鸥,吴旗韬,等.珠江三角洲村镇产业用地整合的策略、模式与案例分析[J].人文地理,2014(2):96-100。

[7]刘彦随,倪绍祥.城市土地优化配置的模式、目标及实现途径探

讨[J].经济地理,1996(4):41-45。

[8]王青,陈志刚,叶依广,等.中国土地市场化进程的时空特征分析[J].资源科学,2007(1):43-47。

[9]郑沃林,黎彦君.广州市农村低效用地二次开发策略研究[J].城市,2014(2):55-60。

[10]郑沃林,周为吉.集体低效建设用地再开发策略——以天河区、白云区为例[J].广东土地科学,2014(3):42-48。

[11]顾湘,曲福田,付光辉.中国土地利用比较优势与区域产业结构调整[J].中国土地科学,2009(7):61-65。

[12]Wilson R D, Krizek K J, Handy S L. Trends in out-of-home and at-home activities: evidence from repeat cross-sectional surveys[J]. Transportation Research Record, 2007(2014):76-84。